

**ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ
ΣΤΕΓΗΣ**

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΣΕΛΙΔΑ

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΑΞΙΩΜΑΤΟΥΧΟΙ ΚΑΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ

Διοικητικό Συμβούλιο:

Καμμίση Αντρέα Στέλλα Πρόεδρος (έληξε η θητεία ως Αντιπρόεδρος στις 18 Ιανουαρίου 2019 και διορίστηκε Πρόεδρος στις 23 Ιανουαρίου 2019)

Αγρότης Σταύρος Πρόεδρος (έληξε η θητεία στις 18 Ιανουαρίου 2019)

Δημήτρης Τσιγκής Αντιπρόεδρος (διορίστηκε στις 23 Ιανουαρίου 2019)

Μακρίδης Χρίστος Μέλος (έληξε η θητεία στις 18 Ιανουαρίου 2019 και επανα-διορίστηκε στις 23 Ιανουαρίου 2019)

Αναστασίου Τάσος Μέλος (έληξε η θητεία στις 18 Ιανουαρίου 2019 και επανα-διορίστηκε στις 23 Ιανουαρίου 2019)

Κουρσάρης Δημήτρης Μέλος (έληξε η θητεία στις 18 Ιανουαρίου 2019 και επανα-διορίστηκε στις 23 Ιανουαρίου 2019)

Χαράλαμπος Κ. Χαράλαμπος Μέλος (διορίστηκε στις 23 Ιανουαρίου 2019)

Γεωργίου Ανδρέας Εκτελεστικό Μέλος (διορίστηκε στις 13 Σεπτεμβρίου 2019 μετά από απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου στις 24/07/2019 και μετά που λήφθηκε η συγκατάθεση της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου και η έγκριση του Υπουργού Οικονομικών)

Βασιλείου Βασιλική Εκτελεστικό Μέλος (διορίστηκε στις 13 Σεπτεμβρίου 2019 μετά από απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου στις 24/07/2019 και μετά που λήφθηκε η συγκατάθεση της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου και η έγκριση του Υπουργού Οικονομικών)

Ευστρατίου Στέλιος Μέλος (διορίστηκε στις 23 Ιανουαρίου 2019 και παραιτήθηκε στις 08 Ιουνίου 2019)

Νικολάου Μαριλένα Μέλος (διορίστηκε στις 23 Ιανουαρίου 2019 και παραιτήθηκε στις 31 Μαΐου 2019)

Παπακοκκίνου Μαρία Μέλος (διορίστηκε στις 23 Ιανουαρίου 2019 και παραιτήθηκε στις 22 Απριλίου 2019)

Δημητρίου Δημήτρης Μέλος (έληξε η θητεία στις 18 Ιανουαρίου 2019)

Ζαχαρίου Γεωργία (Γιολάντα) Μέλος (έληξε η θητεία στις 18 Ιανουαρίου 2019)

Κατσαράς Χάρης Μέλος (έληξε η θητεία στις 18 Ιανουαρίου 2019)

Κούβαρος Νίκος Μέλος (έληξε η θητεία στις 18 Ιανουαρίου 2019)

Γενικός Διευθυντής:

Γεωργίου Ανδρέας

Διευθυντές:

Βασιλείου Βασιλική (Διεύθυνση Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών)

Τσίσιος Κωνσταντίνος (Διεύθυνση Τραπεζικών Εργασιών)

Ευσταθίου Νικόλας (Διεύθυνση Τεχνολογίας και Ανάπτυξης Διαδικασιών - διορίστηκε την 1η Φεβρουαρίου 2019)

Εποπτική Αρχή:

Κεντρική Τράπεζα Κύπρου

Ανεξάρτητοι Ελεγκτές:

Ernst & Young Cyprus Limited

Εγκεκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές

Νομικοί Σύμβουλοι:

Σκορδής, Παπαπέτρου & Σία ΔΕΠΕ

Χάρης Κυριακίδης ΔΕΠΕ

Δρ. Κ. Χρυσοστομίδης & Σια ΔΕΠΕ

Ιωαννίδης Δημητρίου ΔΕΠΕ

Κεντρικά γραφεία:

Γωνία Προδρόμου / Λεύκωνος 2

2064 Λευκωσία

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

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

Κύριες δραστηριότητες

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

Διεύρυνση Δραστηριοτήτων

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

Λειτουργικό περιβάλλον στην Κύπρο

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

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

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

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

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

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

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Λειτουργικό περιβάλλον στην Κύπρο (συνέχεια)

Οι αξιολογήσεις της πιστοληπτικής ικανότητας της Κυπριακής Δημοκρατίας το 2019 διατηρήθηκαν στα ίδια επίπεδα με το 2018. Τρεις οίκοι αξιολόγησης διατήρησαν την Κυπριακή Δημοκρατία στην επενδυτική βαθμίδα ενώ η προοπτική διαφοροποιήθηκε από σταθερή σε θετική. Τον Σεπτέμβριο 2019, ο οίκος Moody's επιβεβαίωσε την αξιολόγηση του στο Βα2 (2 βαθμίδες κάτω από την επενδυτική κατηγορία) αναβαθμίζοντας την προοπτική από σταθερή σε θετική. Επίσης τον Σεπτέμβριο του 2019 ο οίκος Standard & Poor's διατήρησε την αξιολόγηση του στην επενδυτική βαθμίδα (BBB-) διατηρώντας την προοπτική σε σταθερή, την οποία επιβεβαίωσε και τον Μάρτιο του 2020. Τον Οκτώβριο 2019, ο οίκος Fitch επιβεβαίωσε την αξιολόγηση του στην επενδυτική κατηγορία (BBB-) αναβαθμίζοντας την προοπτική από σταθερή σε θετική. Τον Απρίλιο 2020, ο οίκος Fitch επιβεβαίωσε την προηγούμενη του αξιολόγηση αναθεωρώντας την προοπτική από θετική σε σταθερή, λόγω των πιθανών επιπτώσεων από την πανδημία του Κορωνοϊού (COVID-19). Τον Νοέμβριο 2019, ο οίκος DBRS επιβεβαίωσε την αξιολόγηση του στην επενδυτική κατηγορία (BBB low) αναβαθμίζοντας την προοπτική από σταθερή σε θετική.

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

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

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Λειτουργικό περιβάλλον στην Κύπρο (συνέχεια)

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

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

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

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

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

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

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

Σχέδιο Εστία

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

Σύμφωνα με τις πρόνοιες του Σχεδίου Εστία, οι επιλέξιμοι δανειολήπτες θα λάβουν χορηγία για τα αναδιարθρωμένα 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.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Σχέδιο Εστία (συνέχεια)

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

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

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

Στις 02 Αυγούστου 2019 ψηφίστηκε ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκέυσεως Ακινήτων (Τροποποιητικός) Νόμος του 2019, όπως έχει διαμορφωθεί με τις εισηγήσεις της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου. Ο Νόμος παρέχει τη δυνατότητα στο Χρηματοοικονομικό Επίτροπο να αποφαιίνεται εάν η τράπεζα έχει ακολουθήσει ή έχει παραβεί την οδηγία της Κεντρικής Τράπεζας για τις αναδιρθώσεις. 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 υπερχρέωσεις και παραβίαση του κώδικα δεοντολογίας της Κεντρικής Τράπεζας. Αν ο Επίτροπος διαπιστώνει παραβίαση εκ μέρους της τράπεζας του κώδικα, ο δανειολήπτης θα δικαιούται να προσφύγει στο δικαστήριο το οποίο θα εκδίδει αυθημερόν διάταγμα για αναστολή της εκποίησης της ενυπόθηκτης κατοικίας του ή της επαγγελματικής του στέγης. Επίσης περιλαμβάνει πρόσθετο λόγο προσφυγής την περίπτωση που πιστωτικό ίδρυμα αρνήθηκε να προσέλθει ή δεν προσήλθε σε διαδικασία αναδιάρθρωσης δανείου.

Ανασκόπηση αποτελεσμάτων

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

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

Ίδια κεφάλαια

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Μελλοντικές εξελίξεις

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

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

Τεχνολογική Αναβάθμιση

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

Διαχείριση κινδύνων

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

Διακυβέρνηση

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

Κεφάλαιο

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

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Διοικητικό Συμβούλιο

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

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

Σύμφωνα με τους 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 2019 μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων αναφέρονται στη σημείωση 34 των οικονομικών καταστάσεων.

Ανεξάρτητοι Ελεγκτές

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

Με εντολή του Διοικητικού Συμβουλίου,



Καμμίση Αντρέα Στέλλα
Πρόεδρος

Λευκωσία, 6 Ιουλίου 2020

Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή

Προς τα Μέλη του Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης

Έκθεση επί του Ελέγχου των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

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

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

Βάση γνώμης

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

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

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

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

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

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

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

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

Άλλες Πληροφορίες

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

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

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

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

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

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

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

Διορισμός του Ελεγκτή και Περίοδος Διορισμού

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

Συνοχή της πρόσθετης Έκθεσης προς την Επιτροπή Ελέγχου

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

Παροχή Μη Ελεγκτικών Υπηρεσιών

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών Απαιτήσεων

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

αναφέρουμε τα πιο κάτω:

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

Άλλο θέμα

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

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



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

Ernst & Young
Εγκεκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές

Λευκωσία
6 Ιουλίου 2020

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

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

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

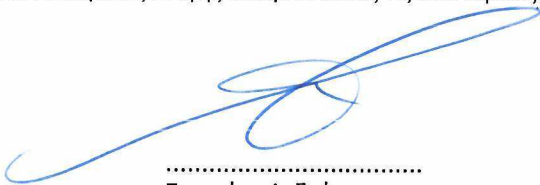
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

31 Δεκεμβρίου 2019

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

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


.....
Καμίτση Αντρέα Στέλλα
Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου


.....
Γεωργίου Ανδρέας
Γενικός Διευθυντής

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΩΝ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

1. Γενικά

1.1 Σύσταση Οργανισμού

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

1.2 Κύριες δραστηριότητες

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

2. Βάση ετοιμασίας

2.1 Δήλωση συμμόρφωσης

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

2.2 Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης

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

2.3 Βάση επιμέτρησης

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

2.4 Λειτουργία ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

2. Βάση ετοιμασίας (συνέχεια)

2.4 Λειτουργία ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα (συνέχεια)

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

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

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

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων

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

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

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

3.1 Επιμέτρηση αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (ECL)

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

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

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

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

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

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

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

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

Ανάλυση ευαισθησίας

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

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

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

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

3.2 Φορολογία

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

3.3 Ωφελήματα αφυπηρέτησης

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

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

3.4 Αξιολόγηση συνεχιζόμενης δραστηριότητας

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

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

3.4.1 Δείκτες εποπτικών κεφαλαίων

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

3.4.2 Ρευστότητα

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

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

3.4.3 Κερδοφορία

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

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

3.4.4 Αβεβαιότητες

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

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

3.5 Εύλογη αξία ακινήτων για ίδια χρήση

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

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

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

Η αγορά ακινήτων εξακολούθησε την ανοδική της πορεία κατά τη διάρκεια του 2019, με αποτέλεσμα ο δείκτης οικιστικών ακινήτων της Κεντρικής Τράπεζας να συνεχίσει να καταγράφει αύξηση. Σε ετήσια βάση ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου αυξήθηκε το τέταρτο τρίμηνο του 2019 κατά 2,20% (2018: αύξηση κατά 1,50%). Οι προοπτικές της αγοράς ακινήτων σύμφωνα με σχετικές ενδείξεις διαφαίνονται ευοίωνες, και νοουμένου ότι οι προκλήσεις που αντιμετωπίζει ο τομέας θα τύχουν αποτελεσματικής διαχείρισης η αγορά αναμένεται να συνεχίσει τη θετική πορεία. Σημαντικότερη πρόκληση παραμένουν τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια, ειδικά αυτά που εξασφαλίζονται από πρώτη κατοικία.

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

3.6 Μισθώσεις

Επαυξητικό χρεωστικό επιτόκιο

Ο προσδιορισμός μιας δομής όρων επαυξητικού χρεωστικού επιτοκίου (IBR) που χρησιμοποιείται στην επιμέτρηση της αξίας των μελλοντικών πληρωμών μίσθωσης όπως περιγράφεται στη σημείωση 5.8, συνεπάγεται εγγενώς σημαντικές κρίσεις. Το επαυξητικό χρεωστικό επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε βασίστηκε στο μέσο κόστος καταθέσεων του Οργανισμού των τελευταίων 3 ετών (2016-2018), χωρίς περαιτέρω προσαρμογές, ως δίκαιη προσέγγιση για το εξασφαλισμένο κόστος δανεισμού του Οργανισμού για χρονικό ορίζοντα σύμφωνα με τη διάρκεια της μίσθωσης.

Διάρκεια μίσθωσης

Κατά τον καθορισμό της διάρκειας μίσθωσης, η Διοίκηση εξετάζει όλα τα γεγονότα και τις περιστάσεις που θα μπορούσαν να καταστήσουν μια σύμβαση εκτελεστή, όπως οι οικονομικές πληροφορίες μιας σύμβασης. Οι ακόλουθες παραδοχές έγιναν αναφορικά με την διάρκεια της μίσθωσης ανάλογα με τους συμβατικούς όρους:

- Για μισθώσεις που μπορούν να ακυρωθούν, πραγματοποιήθηκε αξιολόγηση κατά την αρχική εφαρμογή του προτύπου βάσει της διάρκειας που χρειάζεται για την μετακίνηση σε καινούργιο υποκατάστημα. Η μεσοπρόθεσμη αξιολόγηση επιχειρηματικού σχεδίου ορίζει τη διάρκεια της μίσθωσης για 3 έτη.
- Για τις μη ακυρώσιμες μισθώσεις, η διάρκεια της μίσθωσης εκτιμήθηκε ότι είναι η μη ακυρώσιμη περίοδος.
- Για τις μισθώσεις με δυνατότητα ανανέωσης, η προηγούμενη πρακτική του Οργανισμού σχετικά με την περίοδο κατά την οποία έχει συνήθως χρησιμοποιήσει ακίνητα και τους οικονομικούς λόγους για τους οποίους το χρησιμοποιεί, παρέχει χρήσιμες πληροφορίες αναφορικά με την εκτίμηση κατά πόσο ο Οργανισμός με εύλογη βεβαιότητα θα ασκήσει ή όχι μια επιλογή.

Περιουσιακά στοιχεία χαμηλής αξίας

Ο Οργανισμός έχει χρησιμοποιήσει κρίση για τον καθορισμό του ορίου μικρής αξίας περιουσιακών στοιχείων που ανέρχεται σε € 3 χιλ.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ

Από την 1 Ιανουαρίου 2019, ο Οργανισμός υιοθέτησε όλες τις αλλαγές στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) όπως αυτά υιοθετούνται από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) που σχετίζονται με τις εργασίες του. Η υιοθέτηση αυτή δεν έχει επιφέρει σημαντικές μεταβολές στις οικονομικές καταστάσεις του Οργανισμού.

Αλλαγές λογιστικών πολιτικών και γνωστοποιήσεις

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν συνάδουν με εκείνες που είχαν υιοθετηθεί κατά την προηγούμενη οικονομική χρήση εκτός από τα παρακάτω νέα και αναθεωρημένα πρότυπα και διερμηνείες τα οποία ο Οργανισμός έχει υιοθετήσει κατά την 1 Ιανουαρίου 2019.

ΔΠΧΑ 16: Μισθώσεις

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 έχουν ένα ενιαίο λογιστικό πλαίσιο για όλες τις μισθώσεις, με ορισμένες εξαιρέσεις. Η λογιστική των εκμισθωτών παραμένει ουσιαστικά αμετάβλητη.

i. Μετάβαση στο ΔΠΧΑ 16: Μέθοδος μετάβασης που υιοθετήθηκε και χρήση πρακτικής εφαρμογής

Ο Οργανισμός έχει συμβάσεις μίσθωσης κτιριακών εγκαταστάσεων (υποκαταστημάτων), πριν την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16, ο Οργανισμός, ως μισθωτής, ταξινομούσε κάθε μία από τις μισθώσεις κατά την ημερομηνία έναρξης είτε ως χρηματοδοτική μίσθωση είτε ως λειτουργική μίσθωση. Μια μίσθωση κατατασσόταν ως χρηματοδοτική μίσθωση αν μετεβίβαζε ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τις ωφέλειες που συνοδεύουν την κυριότητα ενός υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου στον Οργανισμό. Μισθώσεις όπου ένα σημαντικό μέρος των κινδύνων και των οφελών της ιδιοκτησίας διατηρούνταν από τον εκμισθωτή ταξινομούσαν ως λειτουργικές μισθώσεις και δεν κεφαλαιοποιούνταν, ενώ οι πληρωμές για λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονταν στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Ανατρέξτε στη Σημείωση 5.8 Μισθώσεις για τη λογιστική πολιτική πριν από την 1η Ιανουαρίου 2019. Με βάση το ΔΠΧΑ 16 ο Οργανισμός αναγνώρισε στην κατάσταση οικονομικής θέσης τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης και την υποχρέωση από τη μίσθωση, κατά την 1 Ιανουαρίου 2019 χρησιμοποιώντας την τροποποιημένη αναδρομική μέθοδο με βάση την οποία η συσσωρευμένη επίπτωση κατά την αρχική εφαρμογή την 1 Ιανουαρίου 2019 αναγνωρίζεται στο συσσωρευμένο πλεόνασμα. Βάσει αυτής της προσέγγισης, ο Οργανισμός αναγνώρισε μια υποχρέωση την οποία επιμετρά την παρούσα αξία όπως προκύπτει από την προεξόφληση των μισθωμάτων που απομένουν να πληρωθούν με το επαυξητικό χρεωστικό επιτόκιο όπως περιγράφεται στη σημείωση 3.6 Οι συγκριτικές πληροφορίες για το 2018 δεν έχουν αναπροσαρμοστεί και παρουσιάζονται όπως προηγουμένως, με βάση το ΔΛΠ 17 και τις σχετικές διερμηνείες. Ο Οργανισμός έχει καθορίσει λογιστικές πολιτικές και χρησιμοποίησε τις πιο κάτω πρακτικές διευκολύνσεις που επιτρέπονται από το πρότυπο:

- Εφαρμογή ενιαίου προεξοφλητικού επιτοκίου σε κάθε κατηγορία μισθώσεων με παρόμοια χαρακτηριστικά (όπως μισθώσεις για παρόμοια περιουσιακά στοιχεία και σε παρόμοιο οικονομικό περιβάλλον). Το επαυξητικό χρεωστικό επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε κατά την 1 Ιανουαρίου 2019 ήταν περίπου στο 1,2%.
- Εφαρμογή του λογιστικού προτύπου αναφορικά με τις μισθώσεις χαμηλής αξίας. Κατά συνέπεια, δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεις μισθώσεων δεν περιλαμβάνουν την επίδραση μισθώσεων χαμηλής αξίας.
- Χρήση της αποκτηθείσας γνώσης κατά τον καθορισμό της διάρκειας μίσθωσης στην περίπτωση όπου η σύμβαση περιλαμβάνει δικαιώματα παράτασης ή τερματισμού της μίσθωσης.
- Εξαίρεση από την επιμέτρηση του δικαιώματος χρήσης περιουσιακού στοιχείου των αρχικών άμεσων δαπανών.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

ii. Επίδραση της υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 16

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει την επίδραση κατά την αρχική εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16:

	1 Ιανουαρίου 2019 €'000
Περιουσιακά στοιχεία	
Δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου (Σημ.21)	<u>635</u>
Υποχρεώσεις	
Υποχρεώσεις μισθώσεων (Σημ.21)	674
Ίδια κεφάλαια	
Συσσωρευμένο πλεόνασμα	<u>(39)</u>
	<u>635</u>

Με την υιοθέτηση της τροποποιημένης αναδρομικής προσέγγισης του ΔΠΧΑ 16, ο Οργανισμός αναγνώρισε στην κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων την επίπτωση από την υιοθέτηση του προτύπου που ισούται με €39 χιλ. Το ποσό αυτό αντιπροσωπεύει τη διαφορά μεταξύ των περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης και των υποχρεώσεων μίσθωσης κατά την 1 Ιανουαρίου 2019 που ισούνται με €635 χιλ. και €674 χιλ. αντίστοιχα.

iii. Συμφιλίωση των ποσών του ισολογισμού από το ΔΛΠ 17 στο ΔΠΧΑ 16

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τη συμφωνία των δεσμεύσεων από λειτουργικές μισθώσεις, όπως αυτές γνωστοποιήθηκαν την 31.12.2018 με τις υποχρεώσεις από μισθώσεις την 1η Ιανουαρίου 2019 (σε χιλ. Ευρώ):

	1 Ιανουαρίου 2019 €'000
Δεσμεύσεις για λειτουργικές μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 (μη ακυρώσιμες) (Σημ.21)	<u>668</u>
Μεσοσταθμισμένο επαυξητικό χρεωστικό επιτόκιο κατά την 1 Ιανουαρίου 2019	<u>1,20%</u>
Προεξοφλημένες δεσμεύσεις για λειτουργικές μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2019	632
<i>Αφαιρούνται:</i>	
Δεσμεύσεις που αφορούν μισθώσεις χαμηλής αξίας	(5)
Προστίθενται:	
Πληρωμές για προαιρετικές περιόδους παράτασης που δεν είχαν αναγνωρισθεί κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018	<u>47</u>
Υποχρεώσεις μισθώσεων κατά την 1 Ιανουαρίου 2019	<u>674</u>

ΔΠΧΑ 9: Δικαίωμα Προπληρωμής με Αρνητική Αποζημίωση (Τροποποίηση)

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα προπληρωμής που επιτρέπουν ή απαιτούν από ένα συμβαλλόμενο μέρος είτε να καταβάλει είτε να λάβει εύλογη αποζημίωση για την πρόωρη λήξη της σύμβασης (υπό την έννοια ότι από την πλευρά του κατόχου του περιουσιακού στοιχείου ενδέχεται να υπάρξει επιβάρυνση λόγω πρόωρης εξόφλησης) επιτρέπεται να επιμετρηθούν στο αποσβέσιμο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης λοιπών συνολικών εισοδημάτων. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι δεν έχει σημαντική επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις του Οργανισμού.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

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

Οι τροποποιήσεις σχετίζονται με το κατά πόσο η επιμέτρηση (και κυρίως η απομείωση) των μακροπρόθεσμων συμμετοχών σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες, οι οποίες στην ουσία, αποτελούν μέρος της καθαρής επένδυσης στη συγγενή επιχείρηση ή στην κοινοπραξία, 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. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι δεν έχει σημαντική επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις του Οργανισμού.

ΔΙΕΡΜΗΝΕΙΑ ΕΔΔΠΧΑ 23: Αβεβαιότητα σχετικά με τις Θεωρήσεις Φόρου Εισοδήματος

Η διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση για την αντιμετώπιση της αβεβαιότητας που εμπεριέχεται σε φορολογικούς χειρισμούς, κατά το λογιστικό χειρισμό των φόρων εισοδήματος. Η διερμηνεία παρέχει πρόσθετες διευκρινίσεις σχετικά με την εξέταση αβέβαιων φορολογικών θεωρήσεων μεμονωμένα ή από κοινού, την εξέταση των φορολογικών θεωρήσεων από τις φορολογικές αρχές, την κατάλληλη μέθοδο ώστε να αντικατοπτρίζεται η αβεβαιότητα της αποδοχής της θέωσης από τις φορολογικές αρχές καθώς και την εξέταση των συνεπειών των αλλαγών στα πραγματικά περιστατικά και τις περιστάσεις. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι δεν έχει σημαντική επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις του Οργανισμού.

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

Οι τροποποιήσεις απαιτούν τις οντότητες να χρησιμοποιούν επικαιροποιημένες αναλογιστικές παραδοχές για τον προσδιορισμό του κόστους τρέχουσας απασχόλησης και του καθαρού τόκου για το υπόλοιπο της ετήσιας περιόδου αναφοράς, μετά την πραγματοποίηση μιας μεταβολής, περικοπής ή ενός διακανονισμού του προγράμματος καθορισμένων παροχών. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν επίσης, πως επηρεάζεται η εφαρμογή των απαιτήσεων του ανώτατου ορίου του περιουσιακού στοιχείου, από το λογιστικό χειρισμό μιας μεταβολής, περικοπής ή ενός διακανονισμού του προγράμματος καθορισμένων παροχών. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι δεν έχει σημαντική επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις του Οργανισμού.

Το **ΣΔΛΠ εξέδωσε νέο κύκλο ετήσιων αναβαθμίσεων των ΔΠΧΑ 2015 - 2017** το οποίο είναι μια συλλογή τροποποιήσεων των ΔΠΧΑ. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι δεν έχει σημαντική επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις του Οργανισμού.

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

4.1. ΔΠΧΑ και διερμηνείες που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν τεθεί σε ισχύ στην παρούσα λογιστική περίοδο και ο Οργανισμός δεν έχει υιοθετήσει νωρίτερα

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

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

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

Εννοιολογικό πλαίσιο Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

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

ΔΠΧΑ 3: Συνενώσεις Επιχειρήσεων (Τροποποιήσεις)

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

4.1. ΔΠΧΑ και διερμηνείες που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν τεθεί σε ισχύ στην παρούσα λογιστική περίοδο και ο Οργανισμός δεν έχει υιοθετήσει νωρίτερα (συνέχεια)

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

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

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

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται, αναδρομικά, για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Τον Σεπτέμβριο του 2019, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) εξέδωσε τροποποιήσεις στα πρότυπα ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 7, με τις οποίες ολοκληρώνεται η πρώτη φάση των εργασιών του αναφορικά με τις επιπτώσεις της αναμόρφωσης των διατραπεζικών επιτοκίων δανεισμού στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση. Η δεύτερη φάση επικεντρώνεται σε θέματα που επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση όταν ένα υφιστάμενο επιτόκιο αναφοράς αντικατασταθεί από ένα επιτόκιο μηδενικού κινδύνου. Οι τροποποιήσεις αναφέρονται σε θέματα που προκύπτουν στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση σε περιόδους που προηγούνται της αντικατάστασης ενός υφιστάμενου επιτοκίου αναφοράς με ένα εναλλακτικό επιτόκιο, και αντιμετωπίζουν τις επιπτώσεις σε συγκεκριμένες απαιτήσεις λογιστικής αντιστάθμισης του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και του ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και επιμέτρηση». Οι τροποποιήσεις προβλέπουν προσωρινές διευκολύνσεις εφαρμόσιμες σε υφιστάμενες σχέσεις αντιστάθμισης που επηρεάζονται από την αναμόρφωση των επιτοκίων αναφοράς, επιτρέποντας τη συνέχιση της λογιστικής αντιστάθμισης κατά την περίοδο της αβεβαιότητας πριν από την αντικατάσταση ενός υφιστάμενου επιτοκίου αναφοράς με ένα εναλλακτικό επιτόκιο σχεδόν μηδενικού κινδύνου. Επίσης, οι τροποποιήσεις εισάγουν στο ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» πρόσθετες γνωστοποιήσεις γύρω από την αβεβαιότητα που προκύπτει από την αναμόρφωση των επιτοκίων αναφοράς. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι δεν θα έχει σημαντική επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις του Οργανισμού.

ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων: Ταξινόμηση των Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις έχουν στόχο την επίτευξη συνέπειας στην εφαρμογή των απαιτήσεων του προτύπου, βοηθώντας τις εταιρείες να καθορίσουν κατά πόσο ο δανεισμός και οι λοιπές υποχρεώσεις με αβέβαιη ημερομηνία διακανονισμού ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης. Οι τροποποιήσεις επηρεάζουν την παρουσίαση των υποχρεώσεων στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης, ενώ δεν τροποποιούν τις υφιστάμενες απαιτήσεις αναφορικά με την επιμέτρηση ή το χρόνο αναγνώρισης ενός περιουσιακού στοιχείου, υποχρέωσης, εσόδου ή εξόδου ή τις γνωστοποιήσεις επί των στοιχείων αυτών. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τις απαιτήσεις ταξινόμησης για το δανεισμό, τον οποίο μπορεί να διακανονήσει μία εταιρεία εκδίδοντας συμμετοχικούς τίτλους. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι δεν θα έχει σημαντική επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις του Οργανισμού.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές

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

5.1 Έσοδα και έξοδα από τόκους

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

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

5.2 Εισόδημα από επενδύσεις σε τίτλους αξιών

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

Το κέρδος ή η 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. Κάθε εργαζόμενος είναι υποχρεωμένος να συνεισφέρει μέρος του μηνιαίου μισθού του στο Ταμείο Κοινωνικών Ασφαλίσεων (Ταμείο), ενώ τμήμα της συνολικής εισφοράς καλύπτεται από τον Οργανισμό. Κατά την συνταξιοδότηση το Ταμείο είναι υπεύθυνο για την καταβολή των συνταξιοδοτικών παροχών στους συνταξιούχους. Κατά συνέπεια ο Οργανισμός δεν έχει καμία νομική ή τεκμαρτή υποχρέωση για την πληρωμή μελλοντικών παροχών με βάση αυτό το πρόγραμμα. Το πρόγραμμα θεωρείται πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών. Επιπρόσθετα, ο Οργανισμός χρηματοδοτεί σχέδιο καθορισμένης παροχής υπό την ονομασία Σχέδιο Συντάξεων και Φιλοδωρημάτων των Υπαλλήλων του Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης (το «Σχέδιο Συντάξεων»). Το Σχέδιο έχει θεσπιστεί στη βάση Κανονισμών οι οποίοι και έχουν τροποποιηθεί ούτως ώστε το Σχέδιο Συντάξεων να είναι εναρμονισμένο με το Νόμο 208 (I), 2012. Οι συνεισφορές του Οργανισμού διαγράφονται στην περίοδο που σχετίζονται και περιλαμβάνονται στο κόστος προσωπικού. Ο Οργανισμός έχει νομική υποχρέωση για να πληρώσει επιπλέον συνεισφορές, εάν το σχέδιο παρουσιάσει ελλείμματα, που ενδεχομένως να προκύψουν μέσα από αναλογιστικές μελέτες, στα οφειλόμενα ποσά που αναλογούν στους υπαλλήλους για τις υπηρεσίες τους κατά τη διάρκεια της τρέχουσας και των προηγούμενων περιόδων.

5.4 Φορολογία

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.4 Φορολογία (συνέχεια)

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

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

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

5.5 Ειδικός φόρος

Σύμφωνα με τον «Περί Επιβολής Ειδικού Φόρου Πιστωτικού Ιδρύματος Νόμος 2011 έως 2017» επιβάλλεται ειδικός φόρος στα πιστωτικά ιδρύματα σε τριμηνιαία βάση, με συντελεστή 0,0375% επί των σχετικών καταθέσεων που κρατούνται από το κάθε πιστωτικό ίδρυμα κατά την 31 Δεκεμβρίου του προηγούμενου έτους για το τρίμηνο που λήγει στις 31 Μαρτίου, κατά την 31 Μαρτίου του ίδιου έτους για το τρίμηνο που λήγει στις 30 Ιουνίου, κατά την 30 Ιουνίου του ίδιου έτους για το τρίμηνο που λήγει στις 30 Σεπτεμβρίου και κατά την 30 Σεπτεμβρίου του ίδιου έτους για το τρίμηνο που λήγει στις 31 Δεκεμβρίου. Με βάση την τελευταία τροποποίηση στον Νόμο που δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας. Με βάση τροποποίηση στον Νόμο που είχε ισχύ από τις 6 Οκτωβρίου 2017, το ποσό που αντιστοιχεί στην εκ των προτέρων ετήσια εισφορά του κάθε πιστωτικού ιδρύματος στο Ταμείο Εξυγίανσης ή στο Ενιαίο Ταμείο Εξυγίανσης, αναλόγως της περίπτωσης, αφαιρείται από το υπόλοιπο του πληρωτέου ειδικού φόρου, μέχρι του ποσού του ειδικού φόρου για το ίδιο έτος.

Με βάση τροποποίηση στον Νόμο από την 1 Ιανουαρίου 2015 τα 35/60 των συνολικών εσόδων που προέρχονται από την επιβολή ειδικού φόρου θα κατατίθενται στο Ταμείο Ανακεφαλαιοποίησης το οποίο συστάθηκε με βάση τον Νόμο 190(Ι) 2015.

Από την 1 Ιανουαρίου 2018 και για κάθε επόμενο έτος, 35/60 του ειδικού φόρου που καταβάλλεται σύμφωνα με την νομοθεσία, θα μεταφέρονται στο Ταμείο Ανακεφαλαιοποίησης εντός 45 ημερών από την κατάθεσή τους στον Γενικό Λογαριασμό της Δημοκρατίας και τα υπόλοιπα 25/60 θα παραμένουν στον Λογαριασμό αυτό. Οι μεταφορές στο Ταμείο Ανακεφαλαιοποίησης θα σταματήσουν με τη συσσώρευση του συνολικού ποσού των €175 εκ. στο εν λόγω Ταμείο.

5.6 Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός

Η γή και τα κτίρια επιμετρούνται στην εύλογη αξία, βάσει περιοδικών εκτιμήσεων από εξωτερικούς ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές, μείον μεταγενέστερες αποσβέσεις για τα κτίρια. Όλα τα άλλα στοιχεία ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού παρουσιάζονται σε ιστορικό κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις οποιοσδήποτε συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης.

Το αποθεματικό αναπροσαρμογής το οποίο προκύπτει από εκτιμήσεις στη γη και στα κτίρια καταχωρείται στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα και πιστώνεται με την αναπροσαρμογή αξίας περιουσιακών στοιχείων στην καθαρή θέση. Στο βαθμό όμως που το κέρδος από την αναπροσαρμογή αυτή αναστρέφει μία ζημία ή απομείωση από επανεκτίμηση του ίδιου στοιχείου όπου προηγούμενως αναγνωρίστηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσεως, τότε το κέρδος αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Αντίθετα η ζημία αναπροσαρμογής απεικονίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσεως. Στην περίπτωση όμως που έχει ήδη δημιουργηθεί αποθεματικό από την αναπροσαρμογή, τότε μειώνεται πρώτα το αποθεματικό και το υπόλοιπο ποσό που υπερβαίνει το ύψος του αποθεματικού επιβαρύνει

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.6 Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός (συνέχεια)

την κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσεως. Κάθε χρόνο, η διαφορά μεταξύ των αποσβέσεων με βάση την επανεκτιμημένη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου (οι αποσβέσεις που χρεώθηκαν στα αποτελέσματα) και των αποσβέσεων με βάση το αρχικό κόστος του περιουσιακού στοιχείου μεταφέρεται από τα αποθεματικά εύλογης αξίας στο αποθεματικό προσόδων. Επιπλέον οι συσσωρευμένες αποσβέσεις κατά την ημερομηνία επανεκτίμησης διαγράφονται έναντι της μικτής λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και το καθαρό ποσό επαναδιατυπώνεται σύμφωνα με το αναπροσαρμοσμένο ποσό του περιουσιακού στοιχείου. Κατά την πώληση, το τυχόν αποθεματικό αναπροσαρμογής που σχετίζεται με το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο που πωλήθηκε μεταφέρεται στα κέρδη εις νέον.

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

	%
Εγκαταστάσεις	3
Οχήματα	20
Έπιπλα, σκεύη και εξοπλισμός	10
Ηλεκτρονικός Εξοπλισμός	20

Δε λογίζεται απόσβεση πάνω στη γη.

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

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

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

Η λογιστική αξία των ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού αναθεωρείται για απομείωση όταν γεγονότα ή αλλαγές στις περιστάσεις δείχνουν ότι η λογιστική αξία πιθανόν να μην είναι ανακτήσιμη. Αν υπάρχει τέτοια ένδειξη και η λογιστική αξία ξεπερνά το προβλεπόμενο ανακτήσιμο ποσό, η λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων απομειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό. Το ανακτήσιμο ποσό των ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού είναι το μεγαλύτερο μεταξύ της καθαρής τιμής πώλησης τους και της αξίας χρήσης τους. Για την εκτίμηση της αξίας χρήσης, οι εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους με τη χρήση ενός προ φόρου επιτοκίου το οποίο αντανάκλα τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για τη διαχρονική αξία του χρήματος και για τους κινδύνους που σχετίζονται με αυτά τα περιουσιακά στοιχεία. Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας μείον τα απαιτούμενα έξοδα για την πώληση, λαμβάνονται υπόψη οι πρόσφατες συναλλαγές στην αγορά, εάν υπάρχουν.

Ένα στοιχείο των ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού διαγράφεται κατά τη διάθεση ή όταν δεν αναμένονται να προκύψουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη συνεχή χρήση του περιουσιακού στοιχείου. Το κέρδος ή ζημιά που προκύπτει κατά την πώληση ή την απόσυρση ενός στοιχείου των ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού, καθορίζεται ως η διαφορά μεταξύ των εισπράξεων των πωλήσεων και τη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου και αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Στην περίπτωση διάθεσης επανεκτιμημένων περιουσιακών στοιχείων, τα ποσά που περιλαμβάνονται στα αποθεματικά εύλογης αξίας μεταφέρονται στο αποθεματικό προσόδων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.7 Λογισμικά συστήματα

Δαπάνες που έχουν άμεση σχέση με ξεχωριστά λογισμικά συστήματα που ανήκουν στον Οργανισμό και που αναμένεται ότι θα δημιουργήσουν οικονομικά οφέλη που θα υπερβαίνουν τις δαπάνες για περισσότερο από ένα έτος, αναγνωρίζονται ως άυλα περιουσιακά στοιχεία. Μετέπειτα, τα λογισμικά συστήματα παρουσιάζονται στο κόστος μείον συσσωρευμένη χρεόλυση και μείον οποιαδήποτε συσσωρευμένη απομείωση στην αξία. Δαπάνες που βελτιώνουν ή επεκτείνουν την απόδοση των λογισμικών συστημάτων πέραν από τις αρχικές προδιαγραφές κεφαλαιοποιούνται. Δαπάνες που σχετίζονται με τη συντήρηση λογισμικών συστημάτων χρεώνονται στα αποτελέσματα στο έτος που προκύπτουν. Η χρεόλυση στα λογισμικά συστήματα υπολογίζεται σύμφωνα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής των προγραμμάτων, που υπολογίζεται στα τρία με πέντε έτη. Η απόσβεση ξεκινά όταν τα λογισμικά προγράμματα είναι διαθέσιμα προς χρήση.

Τα λογισμικά συστήματα υπό ανάπτυξη επιμετρούνται στο συνολικό κόστος που δαπανήθηκε κατά την ημερομηνία αναφοράς, στα οποία δε λογίζεται χρεόλυση.

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

Ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο διαγράφεται κατά τη διάθεση ή όταν δεν αναμένονται μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη χρήση ή τη διάθεση του. Κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από την διαγραφή ενός άυλου περιουσιακού στοιχείου, υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ των εισπράξεων των πωλήσεων και της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα όταν το περιουσιακό στοιχείο διαγράφεται.

5.8 Μισθώσεις

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

Ο Οργανισμός αναγνωρίζει το δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου και υποχρεώσεις μίσθωσης για συμβόλαια που μεταφέρουν το δικαίωμα να ελέγχουν τη χρήση ενός προσδιορισμένου περιουσιακού στοιχείου για μια χρονική περίοδο έναντι ανταλλάγματος.

Ο Οργανισμός έχει το δικαίωμα να κατευθύνει τη χρήση ενός προσδιορισμένου περιουσιακού στοιχείου καθ' όλη τη διάρκεια της χρήσης, όταν έχει το δικαίωμα να καθορίζει πώς και για ποιο σκοπό το περιουσιακό στοιχείο χρησιμοποιείται και έχει το δικαίωμα να αλλάξει τον σκοπό, καθ' όλη τη διάρκεια της χρήσης (για παράδειγμα τα δικαιώματα λήψης αποφάσεων που επηρεάζουν σημαντικά τα οικονομικά οφέλη που μπορούν να προκύψουν από τη χρήση του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου). Ουσιαστικά, το δικαίωμα αυτό επιτρέπει στον Οργανισμό να αλλάξει τις αποφάσεις του καθ' όλη τη διάρκεια της σύμβασης χωρίς την έγκριση του εκμισθωτή.

Οι υποχρεώσεις μίσθωσης αρχικά αποτιμώνται στην παρούσα αξία των μελλοντικών μισθωμάτων που προεξοφλούνται με το Επαυξητικό Χρεωστικό Επιτόκιο (IBR) του μισθωτή, δεδομένου ότι το επιτόκιο που εμπεριέχεται στη μίσθωση δεν μπορεί να προσδιοριστεί άμεσα. Στη συνέχεια, η υποχρέωση της μίσθωσης προσαρμόζεται για τις πληρωμές τόκων και μισθωμάτων, καθώς και για τις επιπτώσεις των τροποποιήσεων της μίσθωσης. Οι τόκοι υπολογίζονται με την αναπροσαρμογή της παρούσας αξίας της υποχρέωσης μίσθωσης και επιβαρύνουν την κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων στην κατηγορία "Έξοδα από τόκους". Επιπλέον, η λογιστική αξία των υποχρεώσεων μισθώσεων επαναμετράται εάν υπάρξει τροποποίηση στη σύμβαση, ή οποιαδήποτε αλλαγή στη διάρκεια της σύμβασης, στα σταθερά μισθώματα (π.χ. αλλαγές στις μελλοντικές πληρωμές ως αποτέλεσμα μιας αλλαγής σε ένα δείκτη που χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό τέτοιων πληρωμών μισθωμάτων) ή στην αξιολόγηση αγοράς του περιουσιακού στοιχείου. Οι επαναμετρήσεις αυτές καταχωρούνται σε μια γραμμή στη σημείωση των δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων ως μετατροπές.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.7 Λογισμικά συστήματα (συνέχεια)

5.8 Μισθώσεις (συνέχεια)

Το κόστος δικαιώματος χρήσης του περιουσιακού στοιχείου περιλαμβάνει το ποσό της αρχικής αποτίμησης της υποχρέωσης μίσθωσης, του αρχικού άμεσου κόστους και της πρόβλεψης για έξοδα αποκατάστασης, προσαρμοσμένο για τυχόν σχετικές προπληρωμένες ή δεδουλευμένες πληρωμές μισθωμάτων που είχαν αναγνωρισθεί προηγουμένως. Οι αποσβέσεις υπολογίζονται με τη σταθερή μέθοδο μέχρι τη λήξη της περιόδου μίσθωσης και καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων στις 'Αποσβέσεις και χρεολύσεις'. Τα αναγνωρισμένα δικαιώματα χρήσης παγίων αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη μικρότερη διάρκεια μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του υποκείμενου παγίου και των όρων της σύμβασης μίσθωσης όπως φαίνεται παρακάτω:

- Κτίρια (υποκαταστήματα): 1 έως 10 έτη

Τα δικαιώματα χρήσης παγίων υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους. Περισσότερες πληροφορίες παρατίθενται στη λογιστική πολιτική της ενότητας 5.9.5 Απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Οι μισθώσεις παρακολουθούνται για σημαντικές αλλαγές που θα μπορούσαν να προκαλέσουν αλλαγή στη διάρκεια της μίσθωσης και στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς και επανεκτιμείται η επίδραση στην υποχρέωση της μίσθωσης και του δικαιώματος χρήσης του περιουσιακού στοιχείου. Ειδικότερα, η λογιστική αξία των υποχρεώσεων μισθώσεων επαναμετράται εάν υπάρξει τροποποίηση στη σύμβαση, ή οποιαδήποτε αλλαγή στη διάρκεια της σύμβασης, στα σταθερά μισθώματα (π.χ. αλλαγές στις μελλοντικές πληρωμές ως αποτέλεσμα μιας αλλαγής σε ένα δείκτη που χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό τέτοιων πληρωμών μισθωμάτων) ή στην αξιολόγηση αγοράς του περιουσιακού στοιχείου. Οι επαναμετρήσεις αυτές καταχωρούνται σε μια γραμμή στη σημείωση των δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων μίσθωσης ως μετατροπές.

Η διάρκεια της μίσθωσης υπολογίζεται ως μη ακυρώσιμος όρος της μίσθωσης, μαζί με οποιεσδήποτε περιόδους καλύπτονται από την επιλογή παράτασης της μίσθωσης (εφόσον είναι εύλογα βέβαιο ότι θα ασκηθεί) ή οποιεσδήποτε περιόδους που καλύπτονται από την επιλογή λήξης της μίσθωσης δεν πρέπει να ασκηθεί). Η εκτίμηση του εάν ο Οργανισμός είναι εύλογα βέβαιο να ασκήσει τέτοιες επιλογές επηρεάζει τη διάρκεια της μίσθωσης, η οποία επηρεάζει σημαντικά το ποσό των υποχρεώσεων μίσθωσης και των αναγνωρισμένων δικαιωμάτων χρήσης των περιουσιακών στοιχείων. Η κρίση χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό της μίσθωσης, η οποία παρουσιάζεται περαιτέρω στη σημείωση 3.6.

Όταν μία μίσθωση περιλαμβάνει μια επέκταση ή μια λύση τερματισμού που η ομάδα θεωρεί εύλογα βέβαιη ότι θα ασκηθεί, οι αναμενόμενες πληρωμές μισθωμάτων ή το κόστος τερματισμού συμπεριλαμβάνονται στις πληρωμές μισθωμάτων για τον προσδιορισμό της υποχρέωσης μίσθωσης.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.8. Μισθώσεις (συνέχεια)

5.8.1 Μισθώσεις (πολιτική που ήταν σε ισχύ πριν από την 1 Ιανουαρίου 2019)

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

Ο Οργανισμός έχει συνάψει συμβάσεις μόνο για λειτουργικές μισθώσεις ακινήτων ως μισθωτής σύμφωνα με το ΔΛΠ17.

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

5.9 Χρηματοοικονομικά μέσα

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

5.9.1 Αναγνώριση και αρχική επιμέτρηση

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο και μια χρηματοοικονομική υποχρέωση αρχικά επιμετρούνται στην εύλογη αξία συν, για στοιχείο που επιμετρείται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (FVTPL), το κόστος συναλλαγής που αναλογεί άμεσα στην απόκτηση ή την έκδοσή του. Η εύλογη αξία ενός χρηματοοικονομικού μέσου είναι γενικά η τιμή συναλλαγής του. Τα χρηματοοικονομικά μέσα χωρίς σημαντική χρηματοδοτική παράμετρο επιμετρούνται αρχικά στην τιμή συναλλαγής.

5.9.2 Ταξινόμηση και Επιμέτρηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

Η ταξινόμηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων καθορίζεται με βάση το επιχειρηματικό μοντέλο του Οργανισμού που χρησιμοποιείται για τη διαχείριση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και με βάση τις συμβατικές ταμειακές ροές (εάν οι ταμειακές ροές αντιπροσωπεύουν «μόνο πληρωμές κεφαλαίου και τόκων» (SPPI)).

Αξιολόγηση του Επιχειρηματικού Μοντέλου

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

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

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.9 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

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

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

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

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

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

Για να εκτιμηθεί κατά πόσο οι συμβατικές ταμειακές ροές είναι μόνο πληρωμές κεφαλαίου και τόκων (SPPI), ο Οργανισμός εξετάζει τους συμβατικούς όρους που θα μπορούσαν να αλλάξουν τις συμβατικές ταμειακές ροές έτσι ώστε να μην πληρούν την προϋπόθεση για να είναι μόνο πληρωμές κεφαλαίου και τόκων (SPPI), συμπεριλαμβανομένων: i) στοιχείων ενδεχόμενων υποχρεώσεων και μόχλευσης, ii) διακανονισμών χωρίς δικαίωμα αναγωγής και (iii) χαρακτηριστικών που θα μπορούσαν να τροποποιήσουν τη διαχρονική αξία του χρήματος.

Κατηγορίες επιμέτρησης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

Χρηματοοικονομικά Περιουσιακά Στοιχεία στο αποσβεσμένο κόστος

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.9 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

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

Η ταξινόμηση σχετίζεται με μετρητά και καταθέσεις με την Κεντρική Τράπεζα, καταθέσεις σε άλλες τράπεζες και χορηγήσεις σε πελάτες τα οποία πληρούν τα κριτήρια του ελέγχου για 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 2019 ο Οργανισμός δεν κατείχε Χρεόγραφα στην Εύλογη Αξία μέσω Λοιπών Συνολικών Εσόδων.

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

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

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

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

Κατά την μεταγενέστερη επιμέτρηση του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που επιμετρείται σε FVTPL, το κέρδος ή η ζημιά αναγνωρίζεται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Στις 31 Δεκεμβρίου 2019 ο Οργανισμός δεν κατείχε Χρηματοοικονομικά Περιουσιακά Στοιχεία στην Εύλογη Αξία μέσω της Κατάστασης Λογαριασμού Αποτελεσμάτων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.9 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

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

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

Μετοχικοί τίτλοι θεωρούνται τα χρηματοοικονομικά μέσα που πληρούν τον ορισμό του μετοχικού τίτλου από την πλευρά του εκδότη. Οι μετοχές επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης λογαριασμού αποτελεσμάτων, εκτός εάν δεν κατέχονται για εμπορική εκμετάλλευση, οπότε μπορεί να γίνει αμετάκλητη επιλογή κατά την αρχική αναγνώριση για τη επιμέτρησή τους στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων. Για τις μετοχές που επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων, κέρδη ή ζημιές κατά την διαγραφή δεν μεταφέρονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Καμία ζημιά απομείωσης δεν αναγνωρίζεται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Στις 31 Δεκεμβρίου 2019 ο Οργανισμός δεν κατείχε Μετοχικούς τίτλους στην Εύλογη Αξία μέσω Λοιπών Συνολικών Εσόδων.

Παράγωγα

Τα παράγωγα περιλαμβάνουν κυρίως προθεσμιακές πράξεις συναλλάγματος (forward contracts), ανταλλαγές επιτοκίων και συναλλάγματος (interest rate and currency swaps). Τα παράγωγα αναγνωρίζονται αρχικά και στη συνέχεια αποτιμώνται στην εύλογη αξία. Τα παράγωγα ταξινομούνται ως στοιχεία ενεργητικού όταν η εύλογη αξία τους είναι θετική ή ως υποχρέωση όταν η εύλογη αξία τους είναι αρνητική. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, τα παράγωγα που είναι ενσωματωμένα στις συμβάσεις όπου το κύριο συμβόλαιο είναι ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο που εμπίπτει στις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 9, δεν διαχωρίζονται. Αντ' αυτού, το υβριδικό χρηματοοικονομικό μέσο αξιολογείται για ταξινόμηση στο σύνολό του. Στις 31 Δεκεμβρίου 2019 ο Οργανισμός δεν κατείχε Παράγωγα.

Χρηματοοικονομικές Υποχρεώσεις

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

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις ταξινομούνται και επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (FVTPL). Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση κατατάσσεται ως FVTPL εάν είναι ταξινομημένη ως διακρατούμενη για εμπορία, είναι παράγωγο ή προσδιορίζεται ως τέτοια κατά την αρχική αναγνώριση. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις στην FVTPL επιμετρούνται στην εύλογη αξία και τα καθαρά κέρδη και ζημιές συμπεριλαμβανομένων τυχόν εξόδων από τόκους, αναγνωρίζονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Οι λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις μεταγενέστερα επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Τα έξοδα από τόκους και τα κέρδη και οι ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές, αναγνωρίζονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Οποιοδήποτε κέρδος ή ζημιά από τη διαγραφή αναγνωρίζεται επίσης στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Για τις υποχρεώσεις που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, τα κέρδη ή ζημιές που οφείλονται σε μεταβολές του πιστωτικού κινδύνου της εν λόγω υποχρέωσης μπορούν να παρουσιάζονται στα λοιπά συνολικά έσοδα.

Δανειακό κεφάλαιο

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.9 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

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

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

Μεταγενέστερα επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, για να αποσβεστεί η διαφορά μεταξύ της ονομαστικής αξίας εξαγοράς και του κόστους μέχρι την ενωρίτερη ημερομηνία που δικαιούται ο Οργανισμός να εξαγοράσει το δανειακό κεφάλαιο. Στις 31 Δεκεμβρίου 2019 ο Οργανισμός δεν είχε υπόλοιπα όσον αφορά το Δανειακό Κεφάλαιο.

5.9.3 Επαναταξινόμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

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

5.9.4 Διαγραφή χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

Διαγραφή χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

Διαγραφή χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.9 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.9.4 Διαγραφή χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων (συνέχεια)

Διαγραφή και τροποποίηση της σύμβασης

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

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

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.

5.9.5 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

Επιμέτρηση αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών

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

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL) για χορηγήσεις που ταξινομούνται στο Στάδιο 1, υπολογίζονται ως το γινόμενο της 12μηνιας PD με LGD και EAD. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλη τη διάρκεια ζωής (lifetime ECL), που αφορούν χορηγήσεις που ταξινομούνται στο Στάδιο 2 και στο Στάδιο 3, υπολογίζονται ως το γινόμενο της καθ' όλη τη διάρκεια ζωής PD, LGD και EAD.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.9 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.9.5 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (συνέχεια)

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

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

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

Πιθανότητα αθέτησης (PD)

Η πιθανότητα αθέτησης αντιπροσωπεύει την πιθανότητα ένας δανειολήπτης να αθετήσει την οικονομική του υποχρέωση σε μια προκαθορισμένη χρονική περίοδο, με την προϋπόθεση ότι δεν έχει κλείσει ή δεν έχει αθετηθεί από την ημερομηνία αναφοράς. Η πρόβλεψη στο μέλλον των πιθανοτήτων αθέτησης βασίζεται σε μακροοικονομικά σενάρια διαφοροποιούνται με βάση την υπάρχουσα κατάσταση (π.χ. 0 μέρες σε καθυστέρηση, αναδιαρθρωμένα).

Έκθεση σε αθέτηση (EAD)

Η έκθεση σε αθέτηση αντιπροσωπεύει το ποσό που αναμένεται να οφείλεται εάν επέλθει ένα συμβάν αθέτησης. Η έκθεση σε αθέτηση 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.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.9 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.9.5 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (συνέχεια)

Μελλοντικές πληροφορίες

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

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

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

		2020	2021	2022	2023	2024	Συντελεστής στάθμισης
Βασικό	Πραγματικό ΑΕΠ (% μεταβολή)	2,89	2,71	2,61	2,46	2,51	50%
	Ανεργία (%)	6,00	5,44	5,16	5,06	4,97	
Αισιόδοξο	Πραγματικό ΑΕΠ (% μεταβολή)	3,54	2,88	2,87	2,58	2,63	20%
	Ανεργία (%)	5,88	5,31	4,60	4,42	4,32	
Απαισιόδοξο	Πραγματικό ΑΕΠ (% μεταβολή)	1,87	1,73	1,57	1,46	1,48	30%
	Ανεργία (%)	6,40	7,30	9,50	10,93	12,56	

*Σημείωση: Οι μακροοικονομικές προβλέψεις δεν περιλαμβάνουν τις επιπτώσεις από την πανδημία του Κορωνοϊού (COVID-19).

Μέχρι στιγμής, η επίδραση από την πρόσφατη πανδημία του Κορωνοϊού είναι αβέβαιη. Οι τομείς της Κυπριακής οικονομίας που αναμένεται να επηρεαστούν περισσότερο είναι ο τουρισμός, το εμπόριο και οι μεταφορές. Παρόλο που η επίδραση αναμένεται ότι θα είναι σημαντική, η βασική υπόθεση του Οργανισμού είναι ότι θα είναι προσωρινή. Για τις τελευταίες εξελίξεις της επίδρασης στον Οργανισμό της πανδημίας του Κορωνοϊού γίνεται αναφορά στη σημείωση 34.

Ο Οργανισμός παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις από την πανδημία του Κορωνοϊού και έχει αυξήσει το επίπεδο ετοιμότητας του ως προς την λήψη αποφάσεων, πρωτοβουλιών και πολιτικών για την προστασία του κεφαλαίου και της ρευστότητας του καθώς και την εκπλήρωση στο μέγιστο δυνατό βαθμό, του στρατηγικού και επιχειρηματικού του σχεδίου.

Ορισμός αθέτησης

Το ΔΠΧΑ 9 δεν δίνει τον ορισμό της αθέτησης, αλλά απαιτεί ο ορισμός να είναι σύμφωνα με τον ορισμό της αθέτησης που χρησιμοποιείται για εσωτερικούς σκοπούς διαχείρισης πιστωτικού κινδύνου. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, η αθέτηση προκύπτει όταν ο δανειολήπτης είναι απίθανο να πληρώσει τις πιστωτικές του υποχρεώσεις προς τον Οργανισμό εξ' ολοκλήρου και έχει καθυστέρηση περισσότερο από 90 ημέρες για οποιαδήποτε σημαντική πιστωτική υποχρέωση στον Οργανισμό. Ο Οργανισμός 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 2019

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.9 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.9.5 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (συνέχεια)

Απομειωμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αγοράστηκαν ή προέκυψαν (POCI)

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

Σημαντική αύξηση πιστωτικού κινδύνου

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

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 2019

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.10 Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών

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

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

5.11 Προβλέψεις

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

5.12 Κεφάλαιο

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

5.13 Προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου που απορρέει από ανειλημμένες υποχρεώσεις και εγγυήσεις

Ο Οργανισμός αναλαμβάνει διάφορες ενδεχόμενες και ανειλημμένες υποχρεώσεις. Αυτές περιλαμβάνουν αποδοχές και εγγυήσεις εξ' αποδοχών, εγγυητικές, όρια δανείων και απαιτήσεων που έχουν εγκριθεί αλλά δεν έχουν ακόμη χρησιμοποιηθεί, και άλλες ανειλημμένες υποχρεώσεις. Παρόλο που αυτές οι υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης, εκθέτουν τον Οργανισμό σε πιστωτικό κίνδυνο. Για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου υπολογίζεται πρόβλεψη και αναγνωρίζεται στις λοιπές υποχρεώσεις στην κατάσταση οικονομικής θέσης με αντίστοιχη χρέωση στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων στις «Προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου».

5.14 Συγκριτικά ποσά

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

Οι συγκριτικές πληροφορίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως ακολούθως:

Στο λογαριασμό των Προπληρωμών που παρουσιάζονται στα 'Λοιπά περιουσιακά στοιχεία' στις 31 Δεκεμβρίου 2018 περιλαμβάνονταν λογισμικά συστήματα υπό ανάπτυξη ύψους €811 χιλ., τα οποία αναταξινομήθηκαν στα Άυλα περιουσιακά στοιχεία. Η επίδραση της αναταξινόμησης στις οικονομικές καταστάσεις συνοψίζεται στον πίνακα πιο κάτω.

Στο λογαριασμό των Επίπλων, σκευών και εξοπλισμού που παρουσιάζεται στα 'Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός' στις 31 Δεκεμβρίου 2018 περιλαμβάνονταν λογισμικά συστήματα με καθαρή λογιστική αξία €49 χιλ. (Κόστος: €373 χιλ. και Συσσωρευμένες αποσβέσεις: €324 χιλ.), τα οποία αναταξινομήθηκαν στα Άυλα περιουσιακά στοιχεία. Η επίδραση της αναταξινόμησης στις οικονομικές καταστάσεις συνοψίζεται στον πίνακα πιο κάτω.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.14 Συγκριτικά ποσά (συνέχεια)

Οι επιδράσεις των αναπροσαρμογών στις οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται στον πίνακα πιο κάτω:

		31 Δεκεμβρίου 2018 όπως δηλώθηκε προηγούμενος €'000	Αναπροσαρμογή €'000	31 Δεκεμβρίου 2018 όπως επαναδιατυπώθηκε €'000
	Σημ.			
Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	19	8.283	(49)	8.234
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	20	-	860	860
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	22	6.593	(811)	5.782

Οι αλλαγές δεν είχαν αντίκτυπο στα αποτελέσματα του έτους ή στα ίδια κεφάλαια του Οργανισμού.

5.15 Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

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

5.16 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις για εκκρεμούσες δικαστικές υποθέσεις

Ο Οργανισμός εμπλέκεται σε δικαστικές διεκδικήσεις και αποζημιώσεις κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών της. Η διοίκηση του Οργανισμού, στηριζόμενη σε προηγούμενα δεδουλευμένα καθώς και ότι οι συγκεκριμένες υποθέσεις δεν έχουν εκδικασθεί θεωρεί ότι η έκβασή τους δεν θα έχει αξιοσημείωτο αντίκτυπο στην οικονομική κατάσταση και λειτουργία του. Παρόλα αυτά, ο καθορισμός των ενδεχόμενων υποχρεώσεων που σχετίζονται με τις δικαστικές διεκδικήσεις και τις απαιτήσεις είναι μια πολύπλοκη διαδικασία που περιλαμβάνει κρίσεις σχετικά με τις πιθανές συνέπειες και τις διερμηνείες σχετικά με τους νόμους και τους κανονισμούς. Μεταβολές στις κρίσεις ή στις διερμηνείες είναι πιθανό να οδηγήσουν σε μια αύξηση ή μια μείωση των ενδεχόμενων υποχρεώσεων του Οργανισμού στο μέλλον. Τα σύνολα των ενδεχόμενων υποχρεώσεων του Οργανισμού αναλύονται στη σημείωση 27.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν καταχωρούνται στις Οικονομικές Καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός και αν η πιθανότητα για εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν καταχωρούνται στις Οικονομικές Καταστάσεις, αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή Χρηματοοικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

5.17 Προσδιορισμός εύλογων αξιών

Η εύλογη αξία ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου είναι η τιμή που θα λάμβανε κάποιος για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή που θα κατέβαλε κάποιος για τη μεταβίβαση μιας υποχρέωσης σε μια κανονική συναλλαγή μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία επιμέτρησης. Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2019 προσδιορίστηκε με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση από τη Διοίκηση. Σε περιπτώσεις όπου δεν υπάρχουν διαθέσιμα δεδομένα ή είναι αυτά περιορισμένα από ενεργές χρηματαγορές οι αποτιμήσεις των εύλογων αξιών έχουν προκύψει από την εκτίμηση της Διοίκησης σύμφωνα με τις διαθέσιμες πληροφορίες που υπάρχουν.

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί την παρακάτω ιεραρχία για τον καθορισμό και την γνωστοποίηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων ανά τεχνική επιμέτρησης:

Επίπεδο 1: Διαπραγματεύσιμες (μη προσαρμοσμένες) τιμές σε ενεργές αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις,

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.17 Προσδιορισμός εύλογων αξιών (συνέχεια)

Επίπεδο 2: Λοιπές τεχνικές για τις οποίες όλες οι εισροές που έχουν σημαντική επίδραση στην καταγεγραμμένη εύλογη αξία είναι παρατηρήσιμες, είτε άμεσα είτε έμμεσα,

Επίπεδο 3: Τεχνικές που χρησιμοποιούν δεδομένα που έχουν σημαντική επίδραση στην καταγεγραμμένη εύλογη αξία και δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς.

6. Έσοδα από τόκους

	2019 €'000	2018 €'000
Τόκοι από:		
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	14.007	14.686
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	317	872
Δάνειο στην Κυπριακή Δημοκρατία	1.015	-
Χρεόγραφα	4.850	4.421
	<u>20.189</u>	<u>19.979</u>

Οι τόκοι από δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες περιλαμβάνουν τόκους στο ανακτήσιμο ποσό των απομειωμένων δανείων και απατήσεων ύψους €2.564 χιλ. (2018: €5.807 χιλ.).

7. Έξοδα από τόκους

	2019 €'000	2018 €'000
Τόκοι που χρεώθηκαν σε:		
Καταθέσεις πελατών	4.585	9.058
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	485	774
Οφειλές σε άλλες τράπεζες	100	42
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	8	-
	<u>5.178</u>	<u>9.874</u>

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

8. Αλλαγές στην αξία των ακινήτων και εγκαταστάσεων

	2019 €'000	2018 €'000
Αύξηση στην αξία των ακινήτων και εγκαταστάσεων (Σημ.19)	-	316
	<u>-</u>	<u>316</u>

Στις 31 Δεκεμβρίου 2018, ο Οργανισμός προέβη σε επανεκτίμηση των Κεντρικών του κτιρίων με βάση την εκτίμηση από ανεξάρτητους εκτιμητές και η λογιστική του αξία αποτιμήθηκε στο ανακτήσιμο ποσό. Στις 31 Δεκεμβρίου 2019, ο Οργανισμός δεν θεωρεί ότι η αξία του κτιρίου έχει μεταβληθεί σημαντικά και για το σκοπό αυτό δεν έχει προχωρήσει σε επανεκτίμηση της αξίας των ακινήτων και εγκαταστάσεων.

9. Αναστροφή απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου

	2019 €'000	2018 €'000
Αναστροφή/(αύξηση) Πιστωτικών Ζημιών στην αξία των καταθέσεων σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα (Σημ.16)	855	(770)
Αναστροφή/(αύξηση) Πιστωτικών Ζημιών για επενδύσεις σε χρεόγραφα (Σημ.18)	23	(98)
(Αύξηση)/αναστροφή προβλέψεων για απομείωση δανείων (Σημ.17)	(273)	7.323
	<u>605</u>	<u>6.455</u>

10. Άλλα έσοδα

	2019 €'000	2018 €'000
Ασφαλιστικές και άλλες τραπεζικές υπηρεσίες	405	485
Αμοιβή για υπηρεσίες Κυβερνητικών στεγαστικών σχεδίων	592	559
Αμοιβή για υπηρεσίες δανείων Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών	2.040	2.065
Κέρδος από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	1	-
Λοιπά έσοδα	183	166
	<u>3.221</u>	<u>3.275</u>

11. Κόστος προσωπικού

	2019 €'000	2018 €'000
Μισθοί	2.737	2.754
Επιδόματα παραστάσεως	26	19
Κοινωνικές ασφαλίσεις	269	255
Εισφορές σε άλλα ταμεία	142	99
Πρόνοια για συντάξεις υπαλλήλων	472	461
Ιατροφαρμακευτική περίθαλψη	240	287
Ταμείο ευημερίας	55	55
Ασφάλεια προσωπικού	35	35
	<u>3.976</u>	<u>3.965</u>

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

<u>70</u>	<u>73</u>
-----------	-----------

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

12. Ωφελήματα υπαλλήλων

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

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

	2019 €'000	2018 €'000
Τρέχουσες δαπάνες υπηρεσίας	166	176
Τόκος στην υποχρέωση	306	285
Αναγνώριση αναλογιστικών ζημιών Πρόνοιας Συντάξεων Υπαλλήλων	4.743	320
	5.215	781

Η πλέον πρόσφατη ανεξάρτητη αναλογιστική μελέτη έγινε στις 31 Δεκεμβρίου 2019, με βάση τις πιο κάτω παραδοχές:

	2019	2018
Προεξοφλητικό Επιτόκιο	1,00%	1,90%
Ρυθμός Ανάπτυξης Πληθωρισμού	1,70%	2,00%
Ολική Αύξηση Μισθών	3,10%	3,25%
	(συμπεριλαμβανομένης της κλίμακας για προαγωγές και προσαυξήσεις)	(συμπεριλαμβανομένης της κλίμακας για προαγωγές και προσαυξήσεις)
Ποσοστό Αύξησης Συντάξεων	1,35%	1,50%
Αύξηση Βασικών Ασφαλιστέων Αποδοχών	2,20%	3,00%
Πίνακας Θνησιμότητας	80% του EVK2000	90% του EVK2000

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

	2019 €'000	2018 €'000
Την 1 Ιανουαρίου	16.373	16.059
Δαπάνη τόκου	306	285
Κόστος υπηρεσίας	166	176
Εισφορές Μελών	91	94
Πληρωμές σε μέλη που αποχώρησαν	(626)	(561)
Αναλογιστική ζημιά	4.743	320
Στις 31 Δεκεμβρίου	21.053	16.373

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

12. Ωφελήματα υπαλλήλων (συνέχεια)

Ανάλυση ευαισθησίας

Η αλλαγή των πιο κάτω παραγόντων θα είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση/(μείωση) στις προβλέψεις για σχέδια αφυπηρέτησης και την επίδραση στα λοιπά συνολικά εισοδήματα/(ζημιές), όπως παρουσιάζεται πιο κάτω. Οι υπολογισμοί αυτοί προϋποθέτουν ότι όλοι οι άλλοι παράγοντες παραμένουν σταθεροί.

	Αύξηση/(μείωση) στις προβλέψεις για σχέδια αφυπηρέτησης		Λοιπά συνολικά εισοδήματα/(ζημιές)	
	2019 €'000	2018 €'000	2019 €'000	2018 €'000
Αύξηση προεξοφλητικού επιτοκίου κατά 50 μονάδες βάσης	(1.777)	(1.255)	1.777	1.255
Μείωση προεξοφλητικού επιτοκίου κατά 50 μονάδες βάσης	2.030	1.423	(2.030)	(1.423)
Αύξηση κατά 50 μονάδες βάσης της αύξησης απολαβών	2.787	2.282	(2.787)	(2.282)
Μείωση κατά 50 μονάδες βάσης της αύξησης απολαβών	(2.798)	(2.335)	2.798	2.335

Η εύλογη αξία των προβλέψεων για σχέδια αφυπηρέτησης κατηγοριοποιείται στο επίπεδο 3 της ιεραρχίας της εύλογης αξίας.

13. Αποσβέσεις και χρεολύσεις

	2019 €'000	2018 €'000
Ακινήτων και εξοπλισμού για ίδια χρήση (Σημ.19)	260	236
Άυλων περιουσιακών στοιχείων (Σημ.20)	31	15
Δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων (Σημ.21)	110	-
	401	251

Με την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 την 1 Ιανουαρίου 2019, Ο Οργανισμός, κατά το έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019, αναγνώρισε στις Αποσβέσεις ποσό ύψους €110 χιλ. που σχετίζονται με τις αποσβέσεις για δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου (Σημ.21).

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

14. Λειτουργικά έξοδα

	2019 €'000	2018 €'000
Έξοδα μηχανογράφησης	528	447
Ενοίκια	26	118
Ελεγκτικά και Εποπτικά Δικαιώματα	629	309
Φωτισμός, θέρμανση, ύδρευση	88	69
Γραφική ύλη και εκτυπωτικά	83	118
Καθαριότητα γραφείων	59	54
Ταχυδρομικά τέλη	61	65
Τηλεφωνικά	10	9
Συντήρηση εξοπλισμού	73	75
Ασφάλιστρα	40	60
Αμοιβή Διοικητικού Συμβουλίου	17	6
Έξοδα Διοικητικού Συμβουλίου	8	1
Έξοδα κινήσεως	4	6
Δικηγορικά έξοδα	57	32
Διαφημίσεις, δημοσιεύσεις	141	309
Έξοδα πρόσληψης προσωπικού	42	6
Αμοιβή ανεξάρτητων ελεγκτών για τον υποχρεωτικό έλεγχο των ετήσιων λογαριασμών	38	38
Αμοιβή ανεξάρτητων ελεγκτών για λοιπές μη ελεγκτικές υπηρεσίες	1	-
Σχέδιο προστασίας καταθετών	43	19
Έξοδα για συμβουλευτικές υπηρεσίες	95	258
Αγορά Υπηρεσιών Ανθρώπινου Δυναμικού	611	364
Κόστος εκτιμήσεων	230	-
Έξοδα συστημάτων πληρωμών	102	-
Έξοδα χρεωστικής/πιστωτικής κάρτας	75	-
Διάφορα έξοδα	309	295
	3.370	2.658

15. Φορολογία

	2019 €'000	2018 €'000
Εταιρικός φόρος - τρέχοντος έτους	241	-
Ειδικός φόρος πιστωτικού ιδρύματος	1.405	1.363
Αναβαλλόμενη φορολογία - χρέωση (Σημ.26)	1.436	-
Χρέωση έτους	3.082	1.363

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

15. Φορολογία (συνέχεια)

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

	2019	2018
	€'000	€'000
Κέρδος πριν τη φορολογία	<u>10.894</u>	<u>13.277</u>
Φόρος υπολογιζόμενος με τα εφαρμόσιμα ποσοστά φορολογίας	1.362	1.660
Φορολογική επίδραση εξόδων που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	146	99
Φορολογική επίδραση εκπώσεων και εισοδήματος που δεν υπόκεινται σε φορολογία	(542)	(275)
Φορολογική επίδραση ζημιάς προηγούμενων ετών	(725)	(1.484)
Ειδικός φόρος πιστωτικού ιδρύματος	1.405	1.363
Αναβαλλόμενη φορολογία	<u>1.436</u>	<u>-</u>
Χρέωση φορολογίας	<u>3.082</u>	<u>1.363</u>

Ο συντελεστής εταιρικού φόρου είναι 12,5%.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

16. Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα

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

	2019 €'000	2018 €'000
Καταθέσεις σε κυπριακές τράπεζες	117.292	134.798
Καταθέσεις σε τράπεζες εξωτερικού	9.974	9.994
Επιταγές υπό εκκαθάριση	151	235
	<u>127.417</u>	<u>145.027</u>
Δεδουλευμένοι τόκοι	66	136
	<u>127.483</u>	<u>145.163</u>
Συσσωρευμένες αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL's)	(119)	(974)
	<u>127.364</u>	<u>144.189</u>
	2019 €'000	2018 €'000
Ανάλυση αποπληρωμής:		
Εντός ενός μηνός	107.448	88.337
Μεταξύ ενός και τριών μηνών	10.807	18.001
Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους	9.109	37.851
	<u>127.364</u>	<u>144.189</u>
	2019 €'000	2018 €'000
Κίνηση Συσσωρευμένων Αναμενόμενων Πιστωτικών Ζημιών:		
Την 1 Ιανουαρίου*	974	204
Κίνηση έτους	(855)	770
Στις 31 Δεκεμβρίου	<u>119</u>	<u>974</u>

*Το υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018 έχει αναπροσαρμοστεί σύμφωνα με τις πρόνοιες του ΔΠΧΑ 9.

Οι καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα ταξινομούνται στο Στάδιο 1.

Η έκθεση του Οργανισμού σε πιστωτικό κίνδυνο και ζημιές απομείωσης αναφορικά με τις πιο πάνω καταθέσεις σε τραπεζικά ιδρύματα γνωστοποιείται στη σημείωση 33.1 των οικονομικών καταστάσεων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

17. Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες

	2019 €'000	2018 €'000
Δάνεια τακτής προθεσμίας	605.523	606.583
Σπουδαστικά δάνεια	994	353
Έναντι κατάθεσης	13	17
Προσωπικά Δάνεια Υπαλλήλων	88	103
Φοιτητικά Προσωπικού	264	357
Χρεωστικοί τρεχούμενοι	406	379
Στεγαστικά Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών	14.289	17.068
Επαγγελματικά με εγγύηση Φορέα Ισότιμης Κατανομής	4.945	5.038
Ειδικού σχεδίου Κ.Ο.Α.Γ.	1.219	1.349
Αγροτικών περιοχών	203	217
Πολυτέκνων	777	822
Εξασφαλισμένο προς διαγραφή	12	-
Δάνειο προς την Κυπριακή Δημοκρατία	251.015	-
	879.748	632.286
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(107.089)	(101.754)
	772.659	530.532

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

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

	ΣΤΑΔΙΟ 1 €'000	ΣΤΑΔΙΟ 2 €'000	ΣΤΑΔΙΟ 3 €'000	Σύνολο €'000
Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2018	274.769	72.282	303.817	650.868
Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 2	(7.865)	7.865	-	-
Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 3	(10.023)	-	10.023	-
Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 1	16.041	(16.041)	-	-
Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 3	-	(7.881)	7.881	-
Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 1	3.556	-	(3.556)	-
Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 2	-	19.120	(19.120)	-
Καθαρή κίνηση κατά τη διάρκεια του έτους	(9.177)	(6.859)	(2.546)	(18.582)
Στις 31 Δεκεμβρίου 2018	267.301	68.486	296.499	632.286
Την 1 Ιανουαρίου 2019	267.301	68.486	296.499	632.286
Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 2	(8.106)	8.106	-	-
Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 3	(6.026)	-	6.026	-
Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 1	11.560	(11.560)	-	-
Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 3	-	(8.144)	8.144	-
Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 1	3.710	-	(3.710)	-
Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 2	-	13.964	(13.964)	-
Καθαρή κίνηση κατά τη διάρκεια του έτους	254.497	(6.572)	(463)	247.462
Στις 31 Δεκεμβρίου 2019	522.936	64.280	292.532	879.748

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

17. Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες (συνέχεια)

Στο πίνακα πιο κάτω παρουσιάζονται οι συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης στην αξία των χορηγήσεων με βάση το ΔΠΧΑ 9:

	ΣΤΑΔΙΟ 1 €'000	ΣΤΑΔΙΟ 2 €'000	ΣΤΑΔΙΟ 3 €'000	Σύνολο €'000
Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2018*	405	1.800	100.900	103.105
Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 2	(15)	15	-	-
Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 3	(15)	-	15	-
Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 1	596	(596)	-	-
Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 3	-	(409)	409	-
Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 1	535	-	(535)	-
Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 2	-	2.118	(2.118)	-
Συμβατικός τόκος απομειωμένων χορηγήσεων	-	-	3.865	3.865
Επιβάρυνση/(αναστροφή) για το έτος**	(984)	(1.515)	(4.824)	(7.323)
Τόκος επιβαρύνσεων	2	1	2.104	2.107
Στις 31 Δεκεμβρίου 2018	524	1.414	99.816	101.754
Την 1 Ιανουαρίου 2019	524	1.414	99.816	101.754
Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 2	(25)	25	-	-
Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 3	(14)	-	14	-
Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 1	190	(190)	-	-
Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 3	-	(268)	268	-
Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 1	368	-	(368)	-
Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 2	-	1.345	(1.345)	-
Συμβατικός τόκος απομειωμένων χορηγήσεων	(14)	(79)	2.273	2.180
Επιβάρυνση/(αναστροφή) για το έτος**	265	(1.277)	1.389	377
Διαγραφές**	-	-	(104)	(104)
Τόκος επιβαρύνσεων	1	1	2.880	2.882
Στις 31 Δεκεμβρίου 2019	1.295	971	104.823	107.089

*Το υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018 έχει αναπροσαρμοστεί σύμφωνα με τις πρόνοιες του ΔΠΧΑ 9.

**Περιλαμβάνονται στην (Αύξηση)/αναστροφή προβλέψεων για απομείωση δανείων (Σημ.9).

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

Οι μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις στις 31 Δεκεμβρίου 2019, ήταν €292.442 χιλ. (2018: €296.399 χιλ.) και αντιστοιχούσαν στο 33,24% επί του συνόλου του χαρτοφυλακίου των δανείων (2018: 46,88%). Το ποσοστό κάλυψής τους με πρόνοιες για επισφαλείς απαιτήσεις ήταν 35,84% (2018: 33,67%).

Η έκθεση του Οργανισμού σε πιστωτικό κίνδυνο, αναφορικά με δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες, γνωστοποιείται στη σημείωση 33.1 των οικονομικών καταστάσεων.

Ανάλυση των μη εξυπηρετούμενων χορηγήσεων στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και στις 31 Δεκεμβρίου 2018 παρουσιάζεται στο Παράρτημα 1 και 2 σύμφωνα με τον ορισμό της Ευρωπαϊκής Αρχής Τραπεζών (EAT).

Μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις (ΜΕΧ) σύμφωνα με τα τεχνικά πρότυπα της EAT

Η EAT, δημοσίευσε το 2014 τα Πρότυπα Αναφοράς για τις ρυθμισμένες και τις μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις, τα οποία υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή (ΕΕ) μέσω του Εκτελεστικού Κανονισμού (ΕΕ) 2015/1278. Ο όρος χορηγήσεις περιλαμβάνει όλα τα εντός και εκτός στοιχεία του ισολογισμού, εκτός από αυτά που κατέχονται για εμπορία και κατηγοριοποιούνται ως τέτοια.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

17. Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες (συνέχεια)

Σύμφωνα με τον πιο πάνω Κανονισμό, μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις θεωρούνται αυτές οι οποίες ικανοποιούν ένα από τους πιο κάτω όρους:

(α) Σημαντικές χορηγήσεις οι οποίες παρουσιάζουν καθυστερήσεις πάνω από 90 μέρες.

(β) Έχει αξιολογηθεί ότι ο οφειλέτης αδυνατεί να αποπληρώσει τις πιστωτικές του υποχρεώσεις χωρίς την εκποίηση της εξασφάλισής του, ανεξάρτητα από την ύπαρξη τυχόν ληξιπρόθεσμων οφειλών ή τον αριθμό των ημερών σε καθυστέρηση.

(γ) Χορηγήσεις που θεωρούνται ως σε αθέτηση σύμφωνα με το Άρθρο 178 του Κανονισμού (ΕΕ) Αρ. 575/2013.

(δ) Έχουν ληφθεί νομικά μέτρα εναντίον του οφειλέτη από την Τράπεζα ή ο οφειλέτης έχει χρεοκοπήσει.

(ε) Έχει αναγνωριστεί ζημιά απομείωσης για τη χορήγηση με βάση τα λογιστικά πρότυπα σε ισχύ.

(στ) Εξυπηρετούμενα, ρυθμισμένα δάνεια που βρίσκονται σε δοκιμαστική περίοδο (τα ρυθμισμένα δάνεια βρίσκονται σε δοκιμαστική περίοδο δυο χρόνων από την ημέρα που ταξινομούνται ως εξυπηρετούμενα) τα οποία ήταν ταξινομημένα ως μη εξυπηρετούμενα κατά την ρύθμισή τους ή ταξινομήθηκαν ως μη εξυπηρετούμενα μετά τη ρύθμιση και τα οποία ξαναρυθμίζονται.

(ζ) Εξυπηρετούμενα, ρυθμισμένα δάνεια που βρίσκονται σε δοκιμαστική περίοδο τα οποία ήταν ταξινομημένα ως μη εξυπηρετούμενα κατά την ρύθμισή τους ή ταξινομήθηκαν ως μη εξυπηρετούμενα λόγω της ρύθμισης τους ή ταξινομήθηκαν ως μη εξυπηρετούμενα μετά τη ρύθμιση και τα οποία παρουσιάζουν οφειλές σε καθυστέρηση πάνω από 30 μέρες.

(η) Περαιτέρω, όλες οι χορηγήσεις ενός πελάτη θα ταξινομηθούν ως μη εξυπηρετούμενες εάν ο οφειλέτης κατηγοριοποιείται ως Ιδιώτης με βάση τον Κανονισμό (ΕΕ) αρ. 575/2013, και οι σημαντικές χρηματοδοτούμενες χορηγήσεις του οι οποίες παρουσιάζουν καθυστερήσεις πέραν των 90 ημερών υπερβαίνουν το 20% της μικτής λογιστικής αξίας όλων των χρηματοδοτούμενων χορηγήσεων του, τότε όλες οι χορηγήσεις του εν λόγω οφειλέτη (συμπεριλαμβανομένων και των μη χρηματοδοτούμενων χορηγήσεων) θα ταξινομηθούν ως μη εξυπηρετούμενες και σε αντίθετη περίπτωση, μόνο τα προβληματικά δάνεια κατηγοριοποιούνται ως μη εξυπηρετούμενα.

Τα πιο κάτω όρια σημαντικότητας εφαρμόζονται μόνο για χορηγήσεις με καθυστερήσεις πέραν των 90 ημερών με βάση τον Κανονισμό (ΕΕ) αρ. 575/2013:

- Για δάνεια: σε περίπτωση που το συνολικό ποσό σε καθυστέρηση υπερβαίνει το ποσό των €500 η χορήγηση θα θεωρείται ως σημαντική.
- Για παρατραβήγματα/υπερβάσεις: σε περίπτωση υπέρβασης ορίου πάνω από €500 ή υπέρβασης μεγαλύτερης του 10% του εγκεκριμένου ορίου η χορήγηση θα θεωρείται ως σημαντική.

Εάν βάσει των πιο πάνω κριτηρίων μια χορήγηση δεν θεωρείται σημαντική, δύναται να ταξινομηθεί ως εξυπηρετούμενη έστω και αν παρουσιάζει καθυστερήσεις πέραν των 90 ημερών.

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

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

(β) ο οφειλέτης δεν έχει κανένα ποσό ληξιπρόθεσμο πέραν από 90 ημέρες.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

17. Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες (συνέχεια)

Χορηγήσεις που ρυθμίστηκαν και κατά τη ρύθμιση ήταν μη εξυπηρετούμενες ή ταξινομήθηκαν μετά τη ρύθμιση ως μη εξυπηρετούμενες ή που είναι μη εξυπηρετούμενες λόγω ρύθμισης μπορεί να παύσουν να θεωρούνται ως μη εξυπηρετούμενες όταν όλοι οι πιο κάτω όροι ικανοποιούνται:

(α) Η ρύθμιση δεν οδηγεί στην αναγνώριση απομείωσης ή στην κατάταξη της χορήγησης ως σε αθέτηση με βάση το Άρθρο 178 του Κανονισμού (ΕΕ) Αρ. 575/2013.

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

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

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

18. Επενδύσεις σε χρεόγραφα

Στοιχεία που ταξινομούνται στο αποσβεσμένο κόστος

	2019 €'000	2018 €'000
Εισηγμένοι τίτλοι	150.538	150.865
Συσσωρευμένες αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL's)	(442)	(465)
	<u>150.096</u>	<u>150.400</u>

Ανάλυση των επενδύσεων σε χρεόγραφα:

	2019 €'000	2018 €'000
Κυβερνητικά χρεόγραφα αναπτύξεως	147.058	147.058
Αγορά χρεογράφων υπέρ το άρτιο	1.121	1.448
	<u>148.179</u>	<u>148.506</u>
Δεδουλευμένοι τόκοι	2.359	2.359
	<u>150.538</u>	<u>150.865</u>
Συσσωρευμένες αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL's)	(442)	(465)
	<u>150.096</u>	<u>150.400</u>

Κίνηση Συσσωρευμένων Αναμενόμενων Πιστωτικών Ζημιών:

	2019 €'000	2018 €'000
Την 1 Ιανουαρίου*	465	367
Κίνηση έτους	(23)	98
Στις 31 Δεκεμβρίου	<u>442</u>	<u>465</u>

*Το υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018 έχει αναπροσαρμοστεί σύμφωνα με τις πρόνοιες του ΔΠΧΑ 9.

Οι επενδύσεις σε χρεόγραφα ταξινομούνται στο Στάδιο 1.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

18. Επενδύσεις σε χρεόγραφα (συνέχεια)

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

	2019 €'000	2018 €'000
Την 1 Ιανουαρίου	150.400	127.032
Αγορές	-	25.506
Αποπληρωμές	-	(1.338)
Απόσβεση διαφοράς υπέρ το άρτιο	(327)	(335)
12μηνες αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες	23	(465)
Στις 31 Δεκεμβρίου	150.096	150.400

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

Η έκθεση του Οργανισμού σε πιστωτικό κίνδυνο, αναφορικά με τις επενδύσεις σε χρεόγραφα, γνωστοποιείται στη σημείωση 33.1 των οικονομικών καταστάσεων.

19. Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός

	Γη και κτίρια €'000	Οχήματα €'000	Έπιπλα, σκεύη και εξοπλισμός €'000	Σύνολο €'000
Κόστος				
Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2018	7.725	57	1.281	9.063
Προσθήκες	-	-	130	130
Διαγραφές/Πωλήσεις	-	-	(5)	(5)
Αναπροσαρμογή για επανεκτίμηση	(291)	-	-	(291)
Επανεκτίμηση ακινήτων	316	-	-	316
Την 31 Δεκεμβρίου 2018/1 Ιανουαρίου 2019	7.750	57	1.406	9.213
Προσθήκες	-	-	501	501
Διαγραφές/Πωλήσεις	-	-	(89)	(89)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2019	7.750	57	1.818	9.625
Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2018	146	57	836	1.039
Επιβάρυνση για το έτος	145	-	91	236
Διαγραφές/Πωλήσεις	-	-	(5)	(5)
Αναπροσαρμογή για επανεκτίμηση	(291)	-	-	(291)
Την 31 Δεκεμβρίου 2018/1 Ιανουαρίου 2019	-	57	922	979
Επιβάρυνση για το έτος	146	-	114	260
Διαγραφές/Πωλήσεις	-	-	(89)	(89)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2019	146	57	947	1.150
Καθαρή λογιστική αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2019	7.604	-	871	8.475
Στις 31 Δεκεμβρίου 2018	7.750	-	484	8.234

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

19. Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός (συνέχεια)

Η γη και τα κτίρια επανεκτιμήθηκαν στις 31 Δεκεμβρίου 2018, λαμβάνοντας υπόψη εκτιμήσεις από ανεξάρτητους εκτιμητές που έγιναν με βάση την αγοραία αξία για την υφιστάμενη χρήση τους. Η τεχνική αξιολόγηση που χρησιμοποιήθηκε για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας είναι η συγκριτική μέθοδος εκτίμησης, σε συνδυασμό με έρευνα αγοράς στην άμεση περιοχή και ανάλυση των δεδομένων.

Η εύλογη αξία της γης και κτιρίων κατηγοριοποιείται στο Επίπεδο 3 της ιεραρχίας της εύλογης αξίας με βάση τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν στην τεχνική αξιολόγηση (ΔΧΠΑ 13 - Επιμέτρηση Δίκαιης Αξίας).

Σημαντικά μη-παρατηρήσιμα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν στον υπολογισμό της εύλογης αξίας του υπό εκτίμηση ακινήτου είναι ότι βρίσκεται στην περιοχή Στροβόλου, εντός δύο πολεοδομικών ζωνών, εμπορικής και οικιστικής. Το συνολικό εμβαδόν του κτιρίου είναι 3.266 τ.μ. με εκτιμημένη εύλογη αξία στις €3.500-€3.800 ανά τ.μ.

Η αναπροσαρμογή από την επανεκτίμηση για το έτος 2018 καταχωρήθηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων αφού αφορούσε αναστροφή απομειώσεων προηγούμενων ετών. Για το έτος 2019, ο Οργανισμός δεν προέβη σε ανεξάρτητη εκτίμηση της γης και του κτιρίου γιατί η καθαρή λογιστική αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2019 προσεγγίζει την εύλογη αξία.

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

	2019 €'000	2018 €'000
Καθαρή λογιστική αξία	-	-
Κέρδος από πώληση επίπλων, σκευών και εξοπλισμού	<u>1</u>	-
Εισπράξεις από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	<u>1</u>	-

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

	2019 €'000	2018 €'000
Κόστος	9.952	9.952
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	<u>(1.043)</u>	<u>(836)</u>
Καθαρή λογιστική αξία	<u>8.909</u>	<u>9.116</u>

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

20. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

	Λογισμικά συστήματα €'000	Λογισμικά συστήματα υπό ανάπτυξη €'000	Σύνολο €'000
Κόστος			
Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2018	320	-	320
Προσθήκες	53	811	864
Την 31 Δεκεμβρίου 2018/1 Ιανουαρίου 2019	373	811	1.184
Προσθήκες	25	1.154	1.179
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2019	398	1.965	2.363
Χρεολύσεις			
Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2018	309	-	309
Επιβάρυνση για το έτος	15	-	15
Την 31 Δεκεμβρίου 2018/1 Ιανουαρίου 2019	324	-	324
Επιβάρυνση για το έτος	31	-	31
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2019	355	-	355
Καθαρή λογιστική αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2019	43	1.965	2.008
Στις 31 Δεκεμβρίου 2018	49	811	860

Τα λογισμικά συστήματα υπό ανάπτυξη επιμετρούνται στο συνολικό κόστος που δαπανήθηκε μέχρι την ημερομηνία αναφοράς για την ανάπτυξη του νέου μηχανογραφικού συστήματος, στα οποία δε λογίζεται χρεόλυση.

21. Μισθώσεις

Ο Οργανισμός κατέχει συμβάσεις μίσθωσης κυρίως για τα υποκαταστήματα του. Πριν την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16 την 1 Ιανουαρίου 2019, αυτές οι συμβάσεις ταξινομήθηκαν ως λειτουργικές μισθώσεις με βάση το ΔΛΠ 17. Οι βασικοί όροι των συμβάσεων, η μη ακυρώσιμη περίοδος, η παράταση της μίσθωσης, η περίοδος προειδοποίησης τερματισμού καθορίζονται ξεχωριστά ανά σύμβαση. Ανάλογα με τους συμφωνηθέντες όρους, το ενοίκιο προσαρμόζεται στο τέλος κάθε περιόδου ανανέωσης ανάλογα με τις τρέχουσες μισθώσεις της περιοχής και λαμβάνοντας υπόψη τη σχετική νομοθεσία.

Η λογιστική αξία του δικαιώματος χρήσης περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων μίσθωσης, καθώς και η κίνηση του έτους παρουσιάζονται πιο κάτω:

	Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων €'000	Υποχρεώσεις μισθώσεων €'000
1 Ιανουαρίου 2019 - Επίδραση από την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16	635	(674)
Αποσβέσεις έτους (Σημ.13)	(110)	-
Έξοδα από τόκους (Σημ.7)	-	(8)
Εκροές μετρητών	-	110
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2019	525	(572)

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

21. Μισθώσεις (συνέχεια)

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

Η ανάλυση λήξης της υποχρέωσης μίσθωσης παρουσιάζεται στη Σημείωση 33.3 'Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου - Κίνδυνος ρευστότητας'.

Το σύνολο των ελάχιστων μελλοντικών καταβολών μισθωμάτων σύμφωνα με τις μη ακυρώσιμες λειτουργικές μισθώσεις στις 31 Δεκεμβρίου 2018 με βάση το ΔΛΠ 17, είναι ως εξής:

	2019 €'000	2018 €'000
Μέχρι ένα χρόνο	-	91
Από ένα μέχρι πέντε χρόνια	-	328
Περισσότερο από πέντε χρόνια	-	249
	<u>-</u>	<u>668</u>

22. Λοιπά περιουσιακά στοιχεία

	2019 €'000	2018 €'000
Κεντρικός Φορέας Ισότιμης Κατανομής των Βαρών	2.038	2.063
Επιστρεπτέος εταιρικός φόρος	2.026	1.805
Υπουργείο Εσωτερικών και Οικονομικών	463	432
Προμήθειες εισπρακτέες	-	199
Προπληρωθέντα ασφάλιστρα	3	67
Άλλοι χρεώστες	103	986
Χρεωστικοί ενδιάμεσοι	9	-
Προπληρωθέντα έξοδα	5	230
	<u>4.647</u>	<u>5.782</u>

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

23. Καταθέσεις πελατών

	2019 €'000	2018 €'000
Τρεχούμενοι	12.513	9.888
Όψεως	76.440	52.003
Προειδοποίησης	111.079	98.511
Προθεσμίας	709.902	739.019
Ταμιευτήριο	41.860	39.432
	951.794	938.853
Δεδουλευμένοι τόκοι	1.671	4.107
	953.465	942.960

Ανάλυση αποπληρωμής:	2019 €'000	2018 €'000
Εντός ενός μηνός	324.980	272.166
Μεταξύ ενός και τριών μηνών	112.578	119.226
Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους	454.655	506.673
Μεταξύ ενός και πέντε ετών	61.252	44.895
	953.465	942.960

24. Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους Κυβερνητικούς Φορείς

Οι λοιπές υποχρεώσεις με άλλους κυβερνητικούς φορείς αφορούν υπόλοιπα που προκύπτουν από τις διαχειριστικές δραστηριότητες που παρέχει ο Οργανισμός, όπως αναγράφονται στη σημείωση 31 των οικονομικών καταστάσεων.

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

24.1. Κεντρικός Φορέας Ισότιμης Κατανομής Βαρών

	2019 €'000	2018 €'000
Λογαριασμός Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών	372.093	374.808
Δάνεια Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών	(368.517)	(371.530)
	3.576	3.278

24.2. Επαρχιακή Διοίκηση Πάφου

Σχέδιο Ακάμα	2019 €'000	2018 €'000
Λογαριασμός Σχεδίου Ακάμα	943	942
Δάνεια Σχεδίου Ακάμα	(34)	(36)
	909	906

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

24. Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους Κυβερνητικούς Φορείς (συνέχεια)

24.3. Υπουργείο Εσωτερικών

Σύνολο Ενιαίου Στεγαστικού Υπουργείου Εσωτερικών

	2019 €'000	2018 €'000
Λογαριασμός Πράσινης Γραμμής Λευκωσίας	8.109	8.507
Δάνεια Πράσινης Γραμμής Λευκωσίας	<u>(8.025)</u>	<u>(8.434)</u>
	84	73
Λογαριασμός Ακριτικών Περιοχών	15.209	16.286
Δάνεια Ακριτικών Περιοχών	<u>(15.058)</u>	<u>(16.110)</u>
	151	176
Λογαριασμός Κοινοτήτων 500 Κατοίκων	12.455	13.457
Δάνεια Κοινοτήτων 500 Κατοίκων	<u>(12.363)</u>	<u>(13.364)</u>
	92	93
Λογαριασμός Εμπιστευμάτων Αγροτικών Περιοχών	37	38
Δάνεια Εμπιστευμάτων Αγροτικών Περιοχών	<u>(36)</u>	<u>(37)</u>
	1	1
Λογαριασμός Εμπιστευμάτων Πολυτέκνων	1.607	1.653
Δάνεια Εμπιστευμάτων Πολυτέκνων	<u>(1.600)</u>	<u>(1.649)</u>
	7	4
Λογαριασμός Εμπιστευμάτων Ατόμων με αναπηρίες	431	465
Δάνεια Εμπιστευμάτων Ατόμων με αναπηρίες	<u>(430)</u>	<u>(463)</u>
	1	2
	336	349

24.4. Υπουργείο Οικονομικών

Ειδικό Κυβερνητικό Στεγαστικό Σχέδιο

	2019 €'000	2018 €'000
Λογαριασμός Εμπιστευμάτων Ειδικού Κυβερνητικού Σχεδίου	95.173	99.886
Δάνεια Εμπιστευμάτων Ειδικού Κυβερνητικού Σχεδίου	<u>(94.458)</u>	<u>(99.413)</u>
	715	473

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

25. Λοιπές υποχρεώσεις

	2019 €'000	2018 €'000
Εκκαθάριση επιταγών Οργανισμού	2.129	2.853
ΓΕΣΥ (τόκοι-ενοίκια)	6	-
Έκτακτη αμυντική εισφορά	11	122
Διάφοροι πιστωτές	186	263
Ταμείο ευημερίας προσωπικού	113	113
Ασφαλιστικές εταιρείες	112	73
Κοινωνικές Ασφαλίσεις	89	71
Έκτακτη εισφορά Ν112/11	38	57
Φόρος εισοδήματος	42	66
Οφειλόμενα έξοδα	1.047	1.042
	3.773	4.660

26. Αναβαλλόμενη φορολογία

	2019 €'000	2018 €'000
Προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με την επανεκτίμηση του κτιρίου	402	385
Χρήση φορολογικών ζημιών	-	438
Προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με απομειώσεις και προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου	2.473	3.488
	2.875	4.311

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

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

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

Ο Οργανισμός κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 αναγνωρίζει αναβαλλόμενη φορολογία που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με τις απομειώσεις και προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου. Οι απομειώσεις και προβλέψεις αυτές αφορούν χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατατάσσονται στο στάδιο 1, στάδιο 2 και στάδιο 3 και τα οποία έχουν καθυστερήσεις μικρότερες των 5 χρόνων, σύμφωνα με τις πρόνοιες του ΔΠΧΑ 9, συνολικής αξίας €19.784 χιλ. (2018: €27.904 χιλ.).

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

26. Αναβαλλόμενη φορολογία (συνέχεια)

Η κίνηση του λογαριασμού αναβαλλόμενης φορολογίας είναι ως εξής:

Αναβαλλόμενα φορολογικά περιουσιακά στοιχεία

	€'000
Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2018	4.311
Την 31 Δεκεμβρίου 2018/1 Ιανουαρίου 2019	4.311
Χρέωση / (πίστωση) ως ακολούθως:	
Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων (Σημ.15)	(1.436)
Στις 31 Δεκεμβρίου 2019	2.875

27. Κεφάλαιο

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

28. Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών

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

	2019 €'000	2018 €'000
Μετρητά	2.816	2.894
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	10.016	215.849
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	127.364	144.189
	140.196	362.932

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

29. Ενδεχόμενες και ανειλημμένες υποχρεώσεις

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

	2019 €'000	2018 €'000
29.1. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις		
Εγγυητικές	236	213
29.2. Ανειλημμένες υποχρεώσεις		
Εγκριμένα όρια χορηγήσεων που δεν έχουν χρησιμοποιηθεί	21.774	14.765
	22.010	14.978

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

29. Ενδεχόμενες και ανειλημμένες υποχρεώσεις (συνέχεια)

Οι εγγυητικές επιστολές είναι ανέκκλητες υποχρεώσεις, με βάση τις οποίες ο Οργανισμός αναλαμβάνει να πληρώσει στο 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.

29.3. Ανειλημμένες υποχρεώσεις για κεφαλαιουχικές δαπάνες

Κεφαλαιουχικές δαπάνες για τις οποίες υπογράφηκαν συμβόλαια κατά την ημερομηνία αναφοράς αλλά δεν έχουν υλοποιηθεί ακόμα και δεν συμπεριλαμβάνονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης είναι ως εξής:

	2019 €'000	2018 €'000
Άυλα περιουσιακά στοιχεία-Λογισμικά συστήματα	<u>4.445</u>	5.690
	<u>4.445</u>	<u>5.690</u>

29.4. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις για εκκρεμούσες δικαστικές υποθέσεις ή καταγγελίες/παράπονα και/ή απαιτήσεις

Ο Οργανισμός εμπλέκεται σε διάφορες νομικές διαδικασίες και κανονιστικά θέματα τα οποία προκύπτουν μέσα από τις συνήθεις επιχειρηματικές εργασίες, όπου δημιουργείται μια υποχρέωση για την οποία ενδέχεται να απαιτηθεί μια εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη. Η ύπαρξη αυτών των υποχρεώσεων θα επιβεβαιωθεί μόνο από την παρουσία ή μη ενός ή περισσοτέρων αβέβαιων μελλοντικών γεγονότων που δεν είναι εξ' ολοκλήρου εντός του ελέγχου του Οργανισμού.

Ως εκ τούτου η επίδραση της έκβασης αυτών των θεμάτων δεν μπορεί να προβλεφθεί με ακρίβεια αλλά μπορεί να επηρεάσει τα οικονομικά αποτελέσματα του Οργανισμού. Ο Οργανισμός θεωρεί ότι υπάρχουν επαρκείς τακτικές υπεράσπισης για ένα επιτυχές αποτέλεσμα κατά τη διάρκεια των σχετικών νομικών διαδικασιών. Το σύνολο των ενδεχόμενων υποχρεώσεων από εκκρεμείς αγωγές ανέρχεται σε €94 χιλ. (2018: €94 χιλ.), οι οποίες δεν συμπεριλαμβάνονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης.

Σύμφωνα με πληροφορίες που είναι διαθέσιμες επί του παρόντος για τις πιο πάνω αγωγές, ο Οργανισμός αξιολόγησε την πιθανότητα αρνητικής εκδίκασης των αγωγών μικρότερη του 50%, επομένως δεν έγινε πρόβλεψη στις οικονομικές καταστάσεις.

29.5. Ενδεχόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

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

30. Συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

30. Συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα (συνέχεια)

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

Οι πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με συνδεδεμένα πρόσωπα:

30.1 Αμοιβές του Διοικητικού Συμβουλίου και βασικών διευθυντικών στελεχών

Οι ακόλουθες γνωστοποιήσεις πραγματοποιούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΛΠ 24 Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Πρόσωπα, όσον αφορά τις αμοιβές του Διοικητικού Συμβουλίου και βασικών διευθυντικών στελεχών.

	2019 €'000	2018 €'000
Αμοιβή μελών του Διοικητικού Συμβουλίου		
<i>Εκτελεστικοί</i>		
Μισθοί και άλλα βραχυπρόθεσμα ωφελήματα	62	-
Εισφορές εργοδότη	6	-
	68	-
<i>Μη εκτελεστικοί</i>		
Αμοιβές	17	6
Σύνολο αμοιβών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου	85	6
Αμοιβή άλλων βασικών διευθυντικών στελεχών		
Μισθοί και άλλα βραχυπρόθεσμα ωφελήματα	238	233
Εισφορές εργοδότη	26	20
Σύνολο αμοιβών άλλων βασικών διευθυντικών στελεχών	264	253
Σύνολο	349	259

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

30.2 Δάνεια και άλλες χορηγήσεις

	2019	2018	2019 €'000	2018 €'000
	Αριθμός			
Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και συνδεδεμένα πρόσωπα:				
Λιγότερο από 1% των καθαρών στοιχείων ενεργητικού του Οργανισμού ανά Μέλος	1	-	1	-
Βασικά διευθυντικά στελέχη που δεν είναι στο Διοικητικό Συμβούλιο και συνδεδεμένα πρόσωπα:				
Λιγότερο από 1% των καθαρών περιουσιακών στοιχείων του Οργανισμού ανά διευθυντικό στέλεχος	2	3	171	262
Σύνολο	3	3	172	262
Εμπράγματα εξασφαλίσεις			225	350
Έσοδα από τόκους			4	-

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

30. Συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα (συνέχεια)

Ο πιο πάνω πίνακας δεν περιλαμβάνει τελικά ποσά έτους των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των συνδεδεμένων τους προσώπων που έχουν παραιτηθεί κατά την διάρκεια του έτους.

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

Για τον προσδιορισμό της αξίας των εμπράγματων εξασφαλίσεων χρησιμοποιήθηκε η αγοραία αξία των ακινήτων υπό εξασφάλιση, βάση της πιο πρόσφατης εκτίμησης.

30.3 Καταθέσεις

	2019 €'000	2018 €'000
Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και βασικά διευθυντικά στελέχη	388	395
Συνδεδεμένα πρόσωπα	<u>181</u>	<u>183</u>
Σύνολο	<u>569</u>	<u>578</u>
Έξοδα από τόκους	<u>3</u>	<u>5</u>

Ο πιο πάνω πίνακας δεν περιλαμβάνει τελικά ποσά έτους των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των συνδεδεμένων τους προσώπων που έχουν παραιτηθεί κατά την διάρκεια του έτους.

30.4 Ενδεχόμενες και ανειλημμένες υποχρεώσεις που αφορούν συνδεδεμένα πρόσωπα

Επιπρόσθετα, στις 31 Δεκεμβρίου 2019, υπήρχαν ενδεχόμενες και ανειλημμένες υποχρεώσεις που αφορούν εγγυήσεις και όρια πίστωσης που δεν χρησιμοποιήθηκαν, όπως πιο κάτω:

	2019 €'000	2018 €'000
Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και συνδεδεμένα πρόσωπα	54	-
Βασικά διευθυντικά στελέχη που δεν είναι στο Διοικητικό Συμβούλιο και συνδεδεμένα πρόσωπα	<u>37</u>	<u>23</u>
Σύνολο	<u>91</u>	<u>23</u>

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

31. Διαχειριστικές δραστηριότητες

Ο Οργανισμός διαχειρίζεται στεγαστικά δάνεια που είχαν παραχωρηθεί στο πλαίσιο της πολιτικής τους κράτους στον στεγαστικό τομέα, όπως είναι το Ενιαίο Στεγαστικό Σχέδιο και το Ειδικό Κυβερνητικό Σχέδιο. Επίσης παραχωρεί και διαχειρίζεται διάφορες κατηγορίες δανείων, που εγκρίνονται από τον Κεντρικό Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών. Τα κεφάλαια που απαιτούνται για τη χρηματοδότηση των Κυβερνητικών Προγραμμάτων και των Σχεδίων του Φορέα κατατίθενται στον Οργανισμό από το Κράτος και τον Κεντρικό Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών αντίστοιχα. Τα δάνεια αυτά δεν παρουσιάζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης. Το σύνολο των δανείων αυτών στις 31 Δεκεμβρίου 2019 ήταν:

	Αρ.	2019 €'000	Αρ.	2018 €'000
	Λογαριασμών		Λογαριασμών	
Δάνεια Ενιαίου Στεγαστικού Σχεδίου	1.421	37.546	1.601	40.092
Δάνεια Ειδικού Κυβερνητικού Σχεδίου	941	94.459	972	99.413
Δάνεια Κεντρικού Φορέα	20.638	368.517	20.820	371.530
	23.000	500.522	23.393	511.035

32. Χρηματοοικονομικά μέσα κατά κατηγορία

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

31 Δεκεμβρίου 2019

	Αποσβεσμένο κόστος €'000	Σύνολο €'000
Περιουσιακά στοιχεία ως η κατάσταση οικονομικής θέσης:		
Μετρητά και καταθέσεις στη Κεντρική Τράπεζα	12.832	12.832
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	127.364	127.364
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	772.659	772.659
Επενδύσεις σε χρεόγραφα	150.096	150.096
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	4.647	4.647
Σύνολο	1.067.598	1.067.598
	Δάνεια και άλλες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις €'000	Σύνολο €'000
Υποχρεώσεις ως η κατάσταση οικονομικής θέσης:		
Καταθέσεις πελατών	953.465	953.465
Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους Κυβερνητικούς Φορείς	5.536	5.536
Λοιπές υποχρεώσεις	3.773	3.773
Σύνολο	962.774	962.774

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

32. Χρηματοοικονομικά μέσα κατά κατηγορία (συνέχεια)

31 Δεκεμβρίου 2018

	Αποσβεσμένο κόστος €'000	Σύνολο €'000
Περιουσιακά στοιχεία ως η κατάσταση οικονομικής θέσης:		
Μετρητά και καταθέσεις στη Κεντρική Τράπεζα	218.743	218.743
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	144.189	144.189
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	530.532	530.532
Επενδύσεις σε χρεόγραφα	150.400	150.400
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	5.782	5.782
Σύνολο	1.049.646	1.049.646

	Δάνεια και άλλες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις €'000	Σύνολο €'000
Υποχρεώσεις ως η κατάσταση οικονομικής θέσης:		
Καταθέσεις πελατών	942.960	942.960
Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους Κυβερνητικούς Φορείς	5.006	5.006
Λοιπές υποχρεώσεις	4.660	4.660
Σύνολο	952.626	952.626

33. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

33.1 Πιστωτικός κίνδυνος

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

Ο Οργανισμός εφαρμόζει αποτελεσματικούς ελέγχους και διαδικασίες και λαμβάνει επαρκείς εξασφαλίσεις, έτσι ώστε, η πιθανότητα ζημιών από πιστωτικό κίνδυνο να περιορίζεται. Ο Οργανισμός έχει ως πολιτική η σχέση χρηματοδότησης προς την αξία της εξασφάλισης να μην υπερβαίνει το 75% ή το 80% σε περίπτωση πρώτης κατοικίας. Όπως παρουσιάζεται στον πιο κάτω πίνακα, το 89,9% (2018: 84,3%) των δανείων και άλλων χορηγήσεων σε πελάτες είναι εξασφαλισμένα με υποθήκες ακινήτων, με δεσμεύσεις καταθέσεων, με κυβερνητικές εγγυήσεις και συνεπώς ο πιστωτικός κίνδυνος είναι περιορισμένος.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

33. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

33.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

Ανάλυση δανείων κατά είδος εξασφάλισης:

	2019 €'000	2018 €'000
Δάνεια με υποθήκες	528.284	515.139
Δάνεια με εκχώρηση δικαιωμάτων επί κρατικών οικοπέδων	38.254	49.724
Δάνεια με τραπεζικές εγγυήσεις	590	714
Δάνεια με κυβερνητικές εγγυήσεις	261.973	17.005
Άλλα δάνεια	50.647	49.704
	879.748	632.286

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει την ανάλυση του δανειακού χαρτοφυλακίου του Οργανισμού που είναι εξασφαλισμένα με υποθήκη, με βάση το δείκτη δανείου προς αξία (Loan to value - LTV). Ο δείκτης αυτός προκύπτει από το λόγο της τρέχουσας αξίας του δανείου έναντι της τρέχουσας αξίας του υποθηκευμένου ακινήτου.

	2019 €'000	2018 €'000
Μικρότερο ή ίσο του 50%	283.127	309.079
50% - 60%	65.101	61.924
60% - 70%	49.516	43.624
70% - 80%	38.857	33.147
80% - 90%	25.400	22.376
90% - 100%	22.703	21.235
Πέραν του 100%	78.818	56.463
	563.522	547.848
Σταθμισμένος μέσος LTV	61%	54%

Τα δάνεια που συμπεριλαμβάνονται στη ζώνη πέραν του 80% αφορά δάνεια τα οποία είτε δεν έχουν εκδοθεί πλήρως και είναι στην διαδικασία εκταμίευσης και θα ληφθεί η εκτίμηση του ακινήτου κατά την ολοκλήρωση του υποθηκευμένου ακινήτου, ή δάνεια τα οποία κατατάσσονται μη εξυπηρετούμενα και το υπόλοιπο τους έχουν ξεπεράσει κατά πολύ το υπόλοιπο του δανείου. Ο Οργανισμός, παρακολουθεί τα δάνεια που δεν εξυπηρετούνται και προχωρεί σε προσφορά για ανάθεση του χαρτοφυλακίου σε εταιρεία διαχείρισης μη εξυπηρετούμενων. Αναμένεται να ολοκληρωθεί η διαδικασία ανάθεσης στον επιτυχών προσφοροδότη εντός του τρίτου τριμήνου του 2020.

Συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου

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

Μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο πριν τη λήψη των εξασφαλίσεων

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

33. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

33.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

Μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο

	2019 €'000	2018 €'000
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	10.016	215.849
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα (Σημ.16)	127.364	144.189
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες (Σημ.17)	772.659	530.532
Επενδύσεις σε χρεόγραφα (Σημ.18)	150.096	150.400
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία (Σημ.22)	4.647	5.782
Σύνολο στην κατάσταση οικονομικής θέσης	1.064.782	1.046.752
Ενδεχόμενες υποχρεώσεις (Σημ.29)	236	213
Ανειλημμένες υποχρεώσεις (Σημ.29)	21.774	14.765
Σύνολο εκτός της κατάστασης οικονομικής θέσης	22.010	14.978
Συνολική έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο	1.086.792	1.061.730

Όπως φαίνεται πιο πάνω, 71,1% (2018: 50,0%) της συνολικής έκθεσης σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται από τα δάνεια και χορηγήσεις σε πελάτες.

33.1.1 Χορηγήσεις με όρους που έχουν τύχει αναδιάρθρωσης

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

Κατά τη διάρκεια του έτους ο Οργανισμός προχώρησε σε επαναδιαπραγμάτευση των όρων αποπληρωμής σε χορηγήσεις ύψους €14,4 εκ. (2018: €19,3 εκ.), οι οποίες αφορούν στεγαστικά δάνεια σε ιδιώτες. Δεν υπήρξε οποιαδήποτε τροποποίηση στις εξασφαλίσεις των χορηγήσεων καθώς καλύπτονται πλήρως είτε με εμπράγματα εξασφαλίσεις είτε με κυβερνητικές εγγυήσεις.

Σύμφωνα με τα τεχνικά πρότυπα της Ευρωπαϊκής Αρχής Τραπεζών (EAT), μια χορήγηση ταξινομείται ως ρυθμισμένη εάν (α) οποιαδήποτε ενέργεια της Τράπεζας επιφέρει αλλαγές στους όρους ή/και προϋποθέσεις μιας χορήγησης και (β) η ρύθμιση συνιστά παραχώρηση εκ μέρους της Τράπεζας η οποία αποσκοπεί στην αντιμετώπιση υφιστάμενων ή αναμενόμενων δυσκολιών στην εκ μέρους του δανειολήπτη εξυπηρέτηση της χορήγησης σύμφωνα με το υφιστάμενο πρόγραμμα αποπληρωμής. Χορηγήσεις για τις οποίες λαμβάνονται ρυθμιστικά μέτρα τα οποία δεν λήφθηκαν διότι ο πελάτης δεν είναι σε θέση να ανταποκριθεί στους όρους και τις προϋποθέσεις της σύμβασης λόγω οικονομικών δυσκολιών δεν αποτελούν ρυθμισμένες χορηγήσεις.

Η σημαντικότερη παράμετρος για τη διενέργεια ρύθμισης των διευκολύνσεων ενός πελάτη είναι η ύπαρξη ικανότητας αποπληρωμής, δηλαδή ο πελάτης να έχει κριθεί ως βιώσιμος.

Οι προσφερόμενες λύσεις ρύθμισης και η χρονική διάρκεια αυτών αποφασίζονται στη βάση των συγκεκριμένων δεδομένων των δανειοληπτών, στη βάση της κατάστασης της οικονομίας και στη βάση νομοθετικών ή κανονιστικών Οδηγιών.

Καταβάλλεται κάθε προσπάθεια ορθής αξιολόγησης του νέου προγράμματος αποπληρωμής στη βάση της λύσης ρύθμισης εκ μέρους της Τράπεζας, με στόχο την αποφυγή μίας εκ νέου αθέτησης.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

33. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

33.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

33.1.1 Χορηγήσεις με όρους που έχουν τύχει αναδιάρθρωσης (συνέχεια)

Σύμφωνα με τα τεχνικά πρότυπα της EAT, απόδειξη παραχώρησης συγκατάβασης στον οφειλέτη η οποία αποσκοπεί στην αντιμετώπιση των υφιστάμενων ή αναμενόμενων δυσκολιών του οφειλέτη να εξυπηρετήσει το χρέος του με βάση το τρέχον χρονοδιάγραμμα αποπληρωμής περιλαμβάνει:

- (α) Η τροποποίηση της χορήγησης δεν θα πρόκυπτε εάν ο οφειλέτης δεν αντιμετώπιζε οικονομικές δυσκολίες.
- (β) Οι τροποποιημένοι όροι και προϋποθέσεις της σύμβασης σε σχέση με τους προηγούμενους μπορεί να θεωρηθούν ότι είναι υπέρ του οφειλέτη.
- (γ) Η τροποποιημένη σύμβαση περιλαμβάνει ευνοϊκότερους όρους σε σχέση με άλλες συμβάσεις που θα μπορούσε η Τράπεζα να προσφέρει σε οφειλέτες με παρόμοιο προφίλ κινδύνου. Οι ρυθμισμένες χορηγήσεις μπορεί να παύσουν να θεωρούνται ως ρυθμισμένες όταν όλοι οι πιο κάτω όροι ικανοποιούνται:
 - (α) Η σύμβαση θεωρείται ως εξυπηρετούμενη, συμπεριλαμβανομένης και της σύμβασης που αναταξινομήθηκε από την κατηγορία μη εξυπηρετούμενων χορηγήσεων μετά από την ανάλυση της οικονομικής κατάστασης του οφειλέτη, έδειξε ότι δεν πληρούσε πλέον τα κριτήρια για να θεωρείται ως μη εξυπηρετούμενη.
 - (β) Έχει μεσολάβήσει περίοδος 2 χρόνων από την ημερομηνία που η ρυθμισμένη χορήγηση θεωρείται ως εξυπηρετούμενη και κατά την οποία η ρυθμισμένη χορήγηση είναι σε δοκιμαστική περίοδο.
 - (γ) Το ποσό που αποπληρώθηκε (κεφάλαιο ή τόκος) τουλάχιστον κατά το μισό της περιόδου υπό επίβλεψη θεωρείται ως ικανοποιητικό και/ή σημαντικό.
 - (δ) Καμία χορήγηση του οφειλέτη δεν παρουσιάζει ληξιπρόθεσμες οφειλές πέραν των 30 ημερών στο τέλος της περιόδου υπό επίβλεψη.

33.1.2 Ποιότητα χαρτοφυλακίου των χορηγήσεων του Οργανισμού με βάση την εσωτερική διαβάθμιση της πιστοληπτικής αξιολόγησης

Η αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας (credit scoring) είναι το κύριο σύστημα διαβάθμισης κινδύνου για την αξιολόγηση του κινδύνου οφειλέτη και συναλλαγής για το βασικό χαρτοφυλάκιο του Οργανισμού που αποτελείται από δάνεια σε φυσικά πρόσωπα.

Τα μοντέλα διαβάθμισης χρησιμοποιούν εσωτερικά δεδομένα για την αξιολόγηση και «βαθμολόγηση» των δανειοληπτών και διαχειρίζονται τα όρια των υφιστάμενων δανείων και τις εισπράξεις. Τα δεδομένα είναι συγκεκριμένα για τον δανειολήπτη αλλά χρησιμοποιούνται και επιπρόσθετα στοιχεία που θα μπορούσαν να επηρεάσουν τη συμπεριφορά του δανειολήπτη.

Η πιστωτική διαβάθμιση είναι ένας από τους παράγοντες που χρησιμοποιείται για την αξιολόγηση του προβλεπόμενου πιστωτικού κινδύνου του δανειακού χαρτοφυλακίου.

Οι βαθμολογίες του δανειολήπτη καθορίζουν την αξιολόγηση του από το 0 μέχρι 5 και το 5 ορίζεται ως αθέτηση. Οι ιστορικοί συντελεστές αθέτησης 12 μηνών (PD) υπολογίζονται ανά αξιολόγηση. Αυτά τα ποσοστά αθέτησης θεωρούνται ότι είναι η πιθανότητα αθέτησης 12 μηνών για τους δανειολήπτες.

Η εσωτερική διαβάθμιση καθορίζεται με βάση τις ημέρες σε καθυστέρηση, την κατηγοριοποίηση με βάση τις κατευθυντήριες γραμμές της EAT (ρυθμισμένη ή MEX) και την εφαρμογή νομικών μέτρων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

33. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

33.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

33.1.2. Ποιότητα χαρτοφυλακίου των χορηγήσεων του Οργανισμού με βάση την εσωτερική διαβάθμιση της πιστοληπτικής αξιολόγησης (συνέχεια)

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει την ανάλυση των δανειακών χαρτοφυλακίων του Οργανισμού με βάση την εσωτερική διαβάθμιση:

	2019			Σύνολο €'000
	ΣΤΑΔΙΟ 1 €'000	ΣΤΑΔΙΟ 2 €'000	ΣΤΑΔΙΟ 3 €'000	
Διαβάθμιση				
Βαθμίδα 0	521.928	20.112	-	542.040
Βαθμίδα 1	1.008	12.037	-	13.045
Βαθμίδα 2	-	3.108	-	3.108
Βαθμίδα 3	-	1.492	-	1.492
Βαθμίδα 4	-	27.531	-	27.531
Βαθμίδα 5	-	-	292.532	292.532
Μεικτό Ποσό	522.936	64.280	292.532	879.748
Συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης	(1.295)	(971)	(104.823)	(107.089)
Συνολική λογιστική αξία	521.641	63.309	187.709	772.659
	2018			Σύνολο €'000
	ΣΤΑΔΙΟ 1 €'000	ΣΤΑΔΙΟ 2 €'000	ΣΤΑΔΙΟ 3 €'000	
Διαβάθμιση				
Βαθμίδα 0	266.560	16.655	-	283.215
Βαθμίδα 1	741	10.890	-	11.631
Βαθμίδα 2	-	5.074	-	5.074
Βαθμίδα 3	-	2.930	-	2.930
Βαθμίδα 4	-	32.937	-	32.937
Βαθμίδα 5	-	-	296.499	296.499
Μεικτό Ποσό	267.301	68.486	296.499	632.286
Συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης	(524)	(1.414)	(99.816)	(101.754)
Συνολική λογιστική αξία	266.777	67.072	196.683	530.532

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

33. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

33.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

33.1.3 Ποιότητα χαρτοφυλακίου των χορηγήσεων του Οργανισμού με βάση τις ημέρες σε καθυστέρηση:

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει την ποιότητα των χορηγήσεων του Οργανισμού με βάση τις ημέρες σε καθυστέρηση:

	2019			Σύνολο €'000
	ΣΤΑΔΙΟ 1 €'000	ΣΤΑΔΙΟ 2 €'000	ΣΤΑΔΙΟ 3 €'000	
Ενήμερα	509.569	41.186	14.969	565.724
1 - 30	13.367	5.263	3.364	21.994
31 - 60	-	13.710	5.195	18.905
61 - 90	-	4.121	3.433	7.554
90 ημέρες +	-	-	265.571	265.571
Μεικτό Ποσό	522.936	64.280	292.532	879.748
Συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης	(1.295)	(971)	(104.823)	(107.089)
Συνολική λογιστική αξία	521.641	63.309	187.709	772.659

	2018			Σύνολο €'000
	ΣΤΑΔΙΟ 1 €'000	ΣΤΑΔΙΟ 2 €'000	ΣΤΑΔΙΟ 3 €'000	
Ενήμερα	251.900	44.269	20.610	316.779
1 - 30	15.401	3.387	3.149	21.937
31 - 60	-	13.121	6.001	19.122
61 - 90	-	7.709	5.597	13.306
90 ημέρες +	-	-	261.142	261.142
Μεικτό Ποσό	267.301	68.486	296.499	632.286
Συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης	(524)	(1.414)	(99.816)	(101.754)
Συνολική λογιστική αξία	266.777	67.072	196.683	530.532

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

33. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

33.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

Πιστοληπτική διαβάθμιση

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει ανάλυση ανά συντελεστή διαβάθμισης των καταθέσεων σε κεντρικές τράπεζες και σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα, καθώς επίσης και των επενδύσεων σε χρεόγραφα στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018, βάσει αξιολογήσεων του Οίκου Moody's:

31 Δεκεμβρίου 2019

	Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα €'000	Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα €'000	Επενδύσεις σε χρεόγραφα €'000	Σύνολο €'000
Χαμηλότερη από A3	10.016	114.100	150.096	274.212
Χωρίς διαβάθμιση	-	13.264	-	13.264
	<u>10.016</u>	<u>127.364</u>	<u>150.096</u>	<u>287.476</u>

31 Δεκεμβρίου 2018

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

33.2 Κίνδυνος επιτοκίων

Ο κίνδυνος επιτοκίων πηγάζει από τυχόν αρνητικές μεταβολές στα επιτόκια. Ο κίνδυνος επιτοκίων προκύπτει λόγω του ετεροχρονισμού στην αναπροσαρμογή των επιτοκίων σε περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις. Αντιπροσωπεύει το κίνδυνο μείωσης των καθαρών εσόδων από τόκους από μη ευνοϊκές μεταβολές των επιτοκίων της αγοράς. Ο κίνδυνος αυτός επιμετρείται με τη μέθοδο ανάλυσης του ανοίγματος (gap analysis) όπου υπολογίζεται η διαφορά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων των οποίων τα επιτόκια προσαρμόζονται σε κάθε χρονική ζώνη. Ο Οργανισμός παρακολουθεί συστηματικά και αναλύει τις επιπτώσεις αρνητικής μεταβολής των επιτοκίων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

33. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

33.2 Κίνδυνος επιτοκίων (συνέχεια)

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

31 Δεκεμβρίου 2019

	Εντός ενός μηνός €'000	Μεταξύ ενός και τριών μηνών €'000	Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους €'000	Πέραν του ενός έτους €'000	Μη τοκοφόροι λογαριασμοί €'000	Σύνολο €'000
Περιουσιακά στοιχεία						
Μετρητά	-	-	-	-	2.816	2.816
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	10.016	-	-	-	-	10.016
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	107.448	10.807	9.109	-	-	127.364
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	521.644	-	-	251.015	-	772.659
Επενδύσεις σε χρεόγραφα	-	-	-	150.096	-	150.096
Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	-	-	-	-	8.475	8.475
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	-	2.008	2.008
Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	-	525	525
Αναβαλλόμενη φορολογία	-	-	-	-	2.875	2.875
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	-	4.647	4.647
Σύνολο	639.108	10.807	9.109	401.111	21.346	1.081.481
Υποχρεώσεις						
Καταθέσεις πελατών	324.980	112.578	454.655	61.252	-	953.465
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	-	-	-	-	572	572
Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους Κυβερνητικούς Φορείς	-	-	-	-	5.536	5.536
Προβλέψεις για σχέδια αφυπηρέτησης	26	54	421	20.552	-	21.053
Λοιπές υποχρεώσεις	-	-	-	-	3.773	3.773
Σύνολο	325.006	112.632	455.076	81.804	9.881	984.399
Καθαρή θέση	314.102	(101.825)	(445.967)	319.307	11.465	97.082
Καθαρή συσσωρευτική θέση	314.102	212.277	(233.690)	85.617	97.082	

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

33. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

33.2 Κίνδυνος επιτοκίων (συνέχεια)

31 Δεκεμβρίου 2018

	Εντός ενός μηνός €'000	Μεταξύ ενός και τριών μηνών €'000	Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους €'000	Πέραν του ενός έτους €'000	Μη τοκοφόροι λογαριασμοί €'000	Σύνολο €'000
Περιουσιακά στοιχεία						
Μετρητά	-	-	-	-	2.894	2.894
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	215.849	-	-	-	-	215.849
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	88.337	18.001	37.851	-	-	144.189
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	530.532	-	-	-	-	530.532
Επενδύσεις σε χρεόγραφα	-	-	-	150.400	-	150.400
Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	-	-	-	-	8.234	8.234
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	-	860	860
Αναβαλλόμενη φορολογία	-	-	-	-	4.311	4.311
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	-	5.782	5.782
Σύνολο	834.718	18.001	37.851	150.400	22.081	1.063.051
Υποχρεώσεις						
Καταθέσεις πελατών	272.166	119.226	506.673	44.895	-	942.960
Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους	-	-	-	-	5.006	5.006
Κυβερνητικούς Φορείς	-	-	-	-	-	-
Προβλέψεις για σχέδια αφυπηρέτησης	22	44	219	16.088	-	16.373
Λοιπές υποχρεώσεις	-	-	-	-	4.660	4.660
Σύνολο	272.188	119.270	506.892	60.983	9.666	968.999
Καθαρή θέση	562.530	(101.269)	(469.041)	89.417	12.415	94.052
Καθαρή συσσωρευτική θέση	562.530	461.261	(7.780)	81.637	94.052	

Ανάλυση ευαισθησίας

Η αύξηση των επιτοκίων κατά 200 βασικές μονάδες στις 31 Δεκεμβρίου 2019, θα είχε ως αποτέλεσμα την μείωση στα ίδια κεφάλαια και στο κέρδος/ (ζημιά) πριν τη φορολογία, όπως παρουσιάζεται πιο κάτω. Σε περίπτωση μείωσης των επιτοκίων κατά 200 βασικές μονάδες θα προκύψει η ίδια, αλλά αντίθετη επίδραση στα ίδια κεφάλαια και στο κέρδος/ (ζημιά) πριν τη φορολογία. Ο υπολογισμός αυτός προϋποθέτει ότι άλλοι παράγοντες παραμένουν σταθεροί.

	Ίδια κεφάλαια		Κέρδος/ (ζημιά) πριν τη φορολογία	
	2019 €'000	2018 €'000	2019 €'000	2018 €'000
Επίδραση	1.712	1.633	1.712	1.633

33.3 Κίνδυνος ρευστότητας

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

33. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

33.3 Κίνδυνος ρευστότητας (συνέχεια)

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

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

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

Ο Δείκτης Κάλυψης Ρευστότητας (LCR) ήταν ως ακολούθως:

	2019 %	2018 %
Στις 31 Δεκεμβρίου	<u>600,55</u>	<u>1.445,92</u>

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

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

	2019 €'000	2018 €'000
Μετρητά και αποθέματα που επιτρέπεται να αποσυρθούν σε Κεντρικές Τράπεζες	3.522	350.647
Στοιχεία ενεργητικού επιπέδου 1	148.405	141.600
Στοιχεία ενεργητικού επιπέδου 2	<u>20.618</u>	<u>20.618</u>
	<u>172.545</u>	<u>512.865</u>

Στις 20 Δεκεμβρίου 2017, η Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου (ΚΤΚ) ανακοίνωσε την κατάργηση των ορίων προληπτικής ρευστότητας με ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2018, σύμφωνα με το CRR και αποφάσισε την εισαγωγή ενός τοπικού μακροληπτικού μέτρου με ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2018. Το εν λόγω μέτρο αποτελείται από πρόσθετες απαιτήσεις ρευστότητας (liquidity "add-ons") σε κάποιες από τις παραμέτρους του Δείκτη LCR και επιπρόσθετες απαιτήσεις σε κάποια στοιχεία που δεν υπόκειντο σε ποσοστά 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 και 2019.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

33. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

33.3 Κίνδυνος ρευστότητας (συνέχεια)

Ανάλυση χρηματοοικονομικών και άλλων υποχρεώσεων με βάση την εναπομένουσα συμβατική λήξη τους κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019:

31 Δεκεμβρίου 2019

	Λογιστική αξία €'000	Συμβατικές ταμειακές ροές €'000	Σε πρώτη ζήτηση €'000	Εντός τριών μηνών €'000	Μεταξύ τριών και ενός έτους €'000	Πέραν του ενός έτους €'000
Υποχρεώσεις						
Καταθέσεις πελατών	953.465	954.598	241.892	195.769	455.470	61.467
Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους Κυβερνητικούς Φορείς	5.536	5.536	-	-	5.536	-
Προβλέψεις για σχέδια αφυπηρέτησης	21.053	21.053	-	80	421	20.552
Υποχρεώσεις μισθώσεων	572	599	-	28	84	487
Λοιπά στοιχεία παθητικού	3.773	3.773	3.773	-	-	-
Σύνολο	984.399	985.559	245.665	195.877	461.511	82.506

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

31 Δεκεμβρίου 2018

	Λογιστική αξία €'000	Συμβατικές ταμειακές ροές €'000	Σε πρώτη ζήτηση €'000	Εντός τριών μηνών €'000	Μεταξύ τριών και ενός έτους €'000	Πέραν του ενός έτους €'000
Υποχρεώσεις						
Καταθέσεις πελατών	942.960	946.283	199.834	191.766	509.329	45.354
Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους Κυβερνητικούς Φορείς	5.006	5.006	-	5.006	-	-
Προβλέψεις για σχέδια αφυπηρέτησης	16.373	16.373	-	66	219	16.088
Λοιπά στοιχεία παθητικού	4.660	4.660	4.660	-	-	-
Σύνολο	968.999	972.322	204.494	196.838	509.548	61.442

Οι πίνακες κινδύνου ρευστότητας έχουν ετοιμασθεί με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, τα οποία προβλέπουν ότι η καταχώρηση σε περιόδους βασίζεται στην εναπομένουσα περίοδο από την ημερομηνία αναφοράς μέχρι τη λήξη τους.

33.4 Άλλοι κίνδυνοι

33.4.1 Διαχείριση κεφαλαίου

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

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

Ο Οργανισμός συμμορφώθηκε με τις ελάχιστες κεφαλαιακές απαιτήσεις (Πυλώνας I και Πυλώνας II) για το 2019.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

34. Γεγονότα μεταγενέστερα της περιόδου αναφοράς

Με την πρόσφατη και ταχεία εξέλιξη της νόσου του Κορωνοϊού (COVID 19) η παγκόσμια οικονομία εισήλθε σε μια περίοδο πρωτοφανούς κρίσης, η οποία έχει ήδη προκαλέσει σημαντική παγκόσμια αναστάτωση στις επιχειρηματικές δραστηριότητες και την καθημερινή ζωή. Πολλές χώρες έχουν υιοθετήσει έκτακτα και δαπανηρά μέτρα περιορισμού. Ορισμένες χώρες έχουν απαιτήσει από τις εταιρείες να περιορίσουν ή και να αναστείλουν τις συνήθεις επιχειρηματικές τους δραστηριότητες. Οι κυβερνήσεις, συμπεριλαμβανομένης της Κυπριακής Δημοκρατίας, έχουν εφαρμόσει περιορισμούς στα ταξίδια καθώς και αυστηρά μέτρα καραντίνας.

Η πανδημία του COVID 19 αναμένεται να έχει αρνητικές επιπτώσεις στην Κυπριακή οικονομία. Οι επιπτώσεις αυτές προβλέπεται ότι θα προέλθουν, κυρίως, από τη μείωση της ζήτησης από το εξωτερικό, και την αύξηση της εγχώριας αβεβαιότητας, που θα επηρεάσουν αρνητικά την ιδιωτική κατανάλωση και τις επενδύσεις. Από την άλλη πλευρά, οι αρνητικές επιπτώσεις στο Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ) αναμένεται να μετριασθούν, λόγω της αποδυνάμωσης των εισαγωγών, καθώς η εσωτερική ζήτηση θα εξασθενεί. Επιπλέον, η παράλληλη απότομη πτώση των τιμών του πετρελαίου, εκτιμάται ότι θα είναι ευνοϊκή για την κυπριακή οικονομία, αφού μειώνει το κόστος παραγωγής και ως εκ τούτου αναμένεται να συγκρατήσει τον ονομαστικό πληθωρισμό, υποστηρίζοντας έτσι την αγοραστική δύναμη των καταναλωτών.

Οι αρνητικές επιπτώσεις του Κορωνοϊού στην οικονομική δραστηριότητα εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από το εύρος της συνολικής έκτασης και του χρονικού διαστήματος περιορισμού του. Η συνολική έκταση και διάρκεια των οικονομικών επιπτώσεων της πανδημίας του Κορωνοϊού παρουσιάζουν υψηλό βαθμό αβεβαιότητας αλλά αναμένεται να είναι προσωρινές.

Βιομηχανίες όπως ο τουρισμός, η φιλοξενία και η ψυχαγωγία αναμένεται να διαταραχθούν άμεσα από αυτά τα μέτρα. Άλλες βιομηχανίες όπως οι κατασκευαστικές αναμένεται να επηρεαστούν έμμεσα και τα αποτελέσματά τους να επηρεαστούν επίσης αρνητικά. Επίσης ενδέχεται να επηρεαστεί δυσμενώς η ικανότητα ορισμένων δανειοληπτών να αποπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους και κατ'επέκταση το ύψος των αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου των Τραπεζών.

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

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

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

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

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

34. Γεγονότα μεταγενέστερα της περιόδου αναφοράς (συνέχεια)

Ανακοινωθέντα μέτρα από την Κυπριακή Δημοκρατία

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

Στην πρώτη φάση του προγράμματος, τα μέτρα, μεταξύ άλλων περιλαμβάνουν αναστολή στις αποπληρωμές των δόσεων για περίοδο εννέα μηνών, προσωρινή αναστολή τριών μηνών της υποχρέωσης καταβολής του ΦΠΑ, μη καταβολή των αυξημένων εισφορών στο ΓΕΣΥ για τρεις μήνες, οικονομική στήριξη για τις επιχειρήσεις για τις οποίες έχουν ληφθεί έκτακτα μέτρα περί αναστολής ή προσωρινής απαγόρευσης της λειτουργίας τους ή έχουν υποστεί μείωση του κύκλου εργασιών τους μεγαλύτερης του 25%, αποζημίωση ειδικού σκοπού για τους υπαλλήλους επιχειρήσεων που βρίσκονται σε αναστολή των εργασιών τους, παροχή αποζημίωσης ειδικού σκοπού στους ελεύθερους επαγγελματίες και τις ατομικές επιχειρήσεις που έχουν πληγεί από την κρίση, καθώς και αποζημίωση ειδικού σκοπού προς τους υπαλλήλους που έχουν λάβει άδεια φροντίδας τέκνων.

Σχετικά με την αναστολή δόσεων το σχετικό Υπουργικό Διάταγμα που δημοσιοποιήθηκε στις 30 Μαρτίου 2020, περιλαμβάνει τα ακόλουθα:

1. Τα αιτήματα για διακοπή στη καταβολή των δόσεων ξεκινούν από την ημερομηνία έκδοσης του Διατάγματος (30 Μαρτίου 2020), μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2020.
2. Οι δόσεις (συμπεριλαμβανομένων των τόκων) των δικαιούχων (που περιλαμβάνουν φυσικά πρόσωπα, επιχειρήσεις, αυτό εργοδοτούμενους, και νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου) αναστέλλονται μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2020.
3. Τα κριτήρια που έχουν τεθεί περιλαμβάνουν ότι οι δικαιούχοι: (i) δεν είχαν καθυστερήσεις στην καταβολή της δόσης τους πέραν των 30 ημερών κατά την 29 Φεβρουαρίου 2020, και (ii) αντιμετωπίζουν οικονομικές δυσκολίες ως αποτέλεσμα των επιπτώσεων της πανδημίας COVID 19.

Με νέο διάταγμα στις 7 Μαΐου 2020, το οποίο λειτουργεί συμπληρωματικά στο αρχικό διάταγμα προβλέπεται ότι καθίστανται δικαιούχοι για αναστολή της καταβολής των δόσεων και όσοι έχουν διευθετήσει τις δόσεις τους με τρόπο ώστε να μην υπάρχουν δόσεις σε καθυστέρηση πέραν των 30 ημερών κατά την 30η Μαρτίου 2020, και νοουμένου ότι οι καθυστερήσεις δεν υπερβαίνουν τα €100 για δάνεια λιανικής τραπεζικής και τα €500 για επιχειρηματικά δάνεια.

4. Οι δικαιούχοι αποστέλλουν γραπτώς στους Χρηματοοικονομικούς Οργανισμούς την εκδήλωση ενδιαφέροντος όπως αναφέρεται στο παράρτημα του Διατάγματος. Ο Χρηματοοικονομικός Οργανισμός δεν έχει το δικαίωμα απόρριψης της εκδήλωσης ενδιαφέροντος εκτός από την περίπτωση που ο ενδιαφερόμενος δεν πληροί τα απαιτούμενα κριτήρια.
5. Το σύνολο των δόσεων (κεφαλαίου και τόκων) που θα ανασταλούν θα προστεθούν στο υπόλοιπο του δανείου και δεν θα καθίστανται άμεσα απαιτητά και πληρωτέα με τη λήξη της αναστολής εκτός και αν συμφωνηθεί διαφορετικά μεταξύ του δικαιούχου και του Χρηματοοικονομικού Οργανισμού.
6. Όλοι οι όροι της δανειακής σύμβασης (εκτός των όρων αποπληρωμής) και όλα τα σχετικά έγγραφα εξασφαλίσεων θα συνεχίσουν να ισχύουν.

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

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

1. Συμμετοχή της Κυπριακής Δημοκρατίας στο Πανευρωπαϊκό Ταμείο Εγγυήσεων («Pan European Guarantee Fund»).
2. Σχέδιο Παραχώρησης Κυβερνητικών Εγγυήσεων προς την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων (ΕΤΕπ) για χορήγηση δανείων προς κυπριακές μικρομεσαίες επιχειρήσεις και εταιρείες μεσαίας κεφαλαιοποίησης.
3. Ρευστότητα ύψους μέχρι €800 εκ. για χρηματοδότηση μικρομεσαίων επιχειρήσεων μέσω του Ταμείου Επιχειρηματικότητας Κύπρου.
4. Σχέδιο Επιδότησης επιτοκίων για νέα επιχειρηματικά δάνεια.
5. Σχέδιο Επιδότησης επιτοκίων για νέα στεγαστικά δάνεια.
6. Σχέδιο Επιδότησης Πολύ Μικρών και Μικρών Επιχειρήσεων και Αυτοτελώς Εργαζομένων.
7. Άμεση προώθηση ώριμων Αναπτυξιακών Έργων.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

34. Γεγονότα μεταγενέστερα της περιόδου αναφοράς (συνέχεια)

8. Σχέδιο κινήτρων για αεροπορικές εταιρείες με στόχο την ενίσχυση της συνδεσιμότητας της Κύπρου και στήριξη του τουριστικού τομέα, ύψους €6,3 εκ.
9. Πρόγραμμα συνδιαφήμισης με τουριστικούς πράκτορες για προσέλκυση τουρισμού και προβολή της Κύπρου ως ασφαλούς τουριστικού προορισμού, ύψους €10 εκ.
10. Μείωση του συντελεστή ΦΠΑ από 9% σε 5% για περίοδο 1 Ιουλίου 2020 μέχρι 10 Ιανουαρίου 2021 στους τομείς τουριστικών καταλυμάτων και εστίασης.
11. Επέκταση προθεσμιών υποβολής δικαιολογητικών στο Σχέδιο Εστία μέχρι 31 Ιουλίου 2020 και δυνατότητα υποβολής νέας αίτησης από την 1 Ιουνίου 2020 μέχρι τις 15 Ιουνίου 2020.

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

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

1. Έγκριση από το Υπουργικό Συμβούλιο της συνομολόγηση Συμφωνίας Εγγύησης ύψους €38.1 εκ. προς την Ευρωπαϊκή Επιτροπή για συμμετοχή της Κύπρου στον μηχανισμό «SURE» το οποίο αποσκοπεί στην προστασία των θέσεων εργασίας των εργαζομένων που πλήττονται από την πανδημία.
2. Ειδικό σχέδιο ξενοδοχειακών μονάδων και τουριστικών καταλυμάτων.
3. Ειδικό σχέδιο οικονομικών δραστηριοτήτων συνδεδεμένων με την τουριστική βιομηχανία.
4. Ειδικό σχέδιο για επιχειρήσεις ορισμένων οικονομικών δραστηριοτήτων.
5. Ειδικό σχέδιο πλήρους αναστολής εργασιών επιχειρήσεων.
6. Ειδικό σχέδιο στήριξης ανέργων.

Ανακοινωθέντα μέτρα από τους επόπτες

Στις 18 Μαρτίου 2020, η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ) ανακοίνωσε ένα έκτακτο πρόγραμμα αγοράς στοιχείων ενεργητικού (pandemic emergency purchase programme PEPP) ύψους €750 δις. προκειμένου να αντιμετωπιστεί ο αντίκτυπος της πανδημίας του Κορωνοϊού στην Ευρωπαϊκή οικονομία. Στις 4 Ιουνίου 2020, η ΕΚΤ αποφάσισε την αύξηση του ποσού του προγράμματος στα €1.350 δις.

Ακολουθώντας, τον Μάρτιο του 2020, η ΕΚΤ ανήγγειλε ενέργειες για τον μετριασμό του αντίκτυπου του Κορωνοϊού στον τραπεζικό τομέα της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ), παρέχοντας μεγαλύτερη ευελιξία στην εφαρμογή των κατευθυντήριων γραμμών της Ευρωπαϊκής Αρχής Τραπεζών (ΕΑΤ) για την διαχείριση των μη εξυπηρετούμενων και ρυθμισμένων χορηγήσεων.

Παράλληλα, η ΕΚΤ ανακοίνωσε στις 12 Μαρτίου 2020 μέτρα εποπτικής και λειτουργικής φύσης για τον μετριασμό των επιπτώσεων της πανδημίας του Κορωνοϊού. Συγκεκριμένα, η ΕΚΤ και η ΕΑΤ ανακοίνωσαν τα ακόλουθα μέτρα χαλάρωσης των ελάχιστων απαιτήσεων κεφαλαίων και ρευστότητας για τις Τράπεζες της Ευρωζώνης:

- Οι τράπεζες έχουν προσωρινά την δυνατότητα να λειτουργούν κάτω από τα επίπεδα ιδίων κεφαλαίων που ορίζεται από τον Πυλώνα ΙΙ (P2G), το απόθεμα ασφαλείας διατήρησης κεφαλαίων (Capital Conservation Buffer CCB), το αντικυκλικό κεφαλαιακό απόθεμα ασφαλείας (Counter Cyclical Buffer CCyB) και τον Δείκτη Κάλυψης Ρευστότητας (LCR),
- Επιπλέον, αποφασίσθηκε η πρόωρη εφαρμογή της αλλαγής που θα επιφέρει η υιοθέτηση της CRD V σχετικά με τις εποπτικές απαιτήσεις για τον Πυλώνα ΙΙ (P2R), επιτρέποντας να καλύπτεται από πρόσθετα κεφάλαια της κατηγορίας 1 (AT1) και από κεφάλαια της κατηγορίας 2 (Tier 2) και όχι μόνο από κεφάλαια κοινών μετοχών της κατηγορίας 1.

Η ΚΤΚ αποφάσισε επίσης την αναβολή της εναπομένουσας σταδιακής εισαγωγής του αποθέματος Άλλων Συστημικών Σημαντικών Ιδρυμάτων (O SII) κατά ένα έτος.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

34. Γεγονότα μεταγενέστερα της περιόδου αναφοράς (συνέχεια)

Στις 20 Μαρτίου 2020 η ΕΚΤ ανακοίνωσε εποπτικά μέτρα με σκοπό να παρέχει περαιτέρω ευελιξία στις τράπεζες σε ό,τι αφορά τον εποπτικό χειρισμό των δανείων που θα εξασφαλίζονται από κρατικές εγγυήσεις. Στις 25 Μαρτίου 2020, η ΕΑΤ εξέδωσε ανακοίνωση προκειμένου να εξηγήσει ένα σύνολο επιπρόσθετων ερμηνευτικών θεμάτων στην εφαρμογή του εποπτικού πλαισίου σχετικά με την κατηγοριοποίηση των δανείων σε αθέτηση, τον προσδιορισμό των ρυθμισμένων χορηγήσεων και τον λογιστικό χειρισμό τους. Συγκεκριμένα, η ΕΑΤ διευκρίνισε ότι τα γενικευμένα μέτρα αναστολής πληρωμών που έχουν ληφθεί από τις εθνικές κυβερνήσεις και που αναφέρονται σε όλους τους δανειολήπτες, δεν οδηγούν αυτόματα σε κατηγοριοποίηση της οφειλής σε αθέτηση, σε ρύθμιση ή σε οφειλή με ένδειξη αδυναμίας πληρωμής.

Η Ευρωπαϊκή Αρχή Κινητών Αξιών και Αγορών (ESMA) σε συνεργασία με την ΕΑΤ εξέδωσε επίσης δημόσια δήλωση στις 25 Μαρτίου 2020. Και οι δύο αρχές θεωρούν ότι η εφαρμογή δημόσιων ή ιδιωτικών αποφάσεων, που στοχεύουν να αντιμετωπίσουν τις αρνητικές συστημικές επιπτώσεις της πανδημίας του Κορωνοϊού (COVID 19), δεν πρέπει να θεωρηθούν ως μία αυτόματη ένδειξη που να οδηγεί στο συμπέρασμα ότι έχει λάβει χώρα σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου. Κατά την αξιολόγηση της σημαντικής αύξησης του πιστωτικού κινδύνου, τα πιστωτικά ιδρύματα αναμένεται να κάνουν διάκριση ανάμεσα σε δανειολήπτες για τους οποίους η πιστοληπτική ικανότητα δεν θα επηρεαζόταν σημαντικά μακροπρόθεσμα από την τρέχουσα κατάσταση, και σε δανειολήπτες για τους οποίους θα ήταν απίθανο να αποκατασταθεί η πιστοληπτική ικανότητα. Τέλος, στο πλαίσιο των μέτρων αναφορικά με την παροχή εγγυήσεων για τα ανοίγματα εκδοτών, η ESMA επισημαίνει ότι η ύπαρξη τέτοιων πιστωτικών ενισχύσεων ενδέχεται να έχει επίπτωση στον κατεχοχόν υπολογισμό των αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου, ανάλογα με το εάν θεωρηθούν μέρος των συμβατικών όρων ή όχι και με το εάν αναγνωριστούν διακριτά από τον εκδότη.

Στις 27 Μαρτίου 2020 η ΕΚΤ προχώρησε σε σύσταση προς τις τράπεζες σχετικά με τις διανομές μερισμάτων. Σύμφωνα με τη σύσταση, οι τράπεζες δεν πρέπει να καταβάλλουν μερίσματα για τα οικονομικά έτη 2019 και 2020, τουλάχιστον, έως την 1 Οκτωβρίου 2020. Οι τράπεζες θα πρέπει επίσης να απέχουν από την εξαγορά ιδίων μετοχών που αποσκοπούν στην αμοιβή των μετόχων.

Την 1 Απριλίου 2020 η ΕΑΤ κάλεσε τις ρυθμιστικές αρχές να ζητήσουν από τις εταιρείες να υιοθετήσουν συντηρητικές πολιτικές αποδοχών και παρότρυνε όλες τις Ευρωπαϊκές τράπεζες να αναστείλουν προσωρινά τη διανομή μερισμάτων και επαναγοράς ιδίων μετοχών.

Στις 22 Απριλίου 2020 η ΕΚΤ ενέκρινε προσωρινά μέτρα για τον μετριασμό της επίδρασης στην διαθεσιμότητα εξασφαλίσεων πιθανών υποβαθμίσεων αξιολόγησης που προκύπτουν από την οικονομική επίπτωση της πανδημίας του Κορωνοϊού.

Άλλα μέτρα σε επίπεδο Ευρωπαϊκής Ένωσης

Στις 23 Μαρτίου 2020, οι υπουργοί Οικονομικών της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) ενέκριναν τη «γενική ρήτρα διαφυγής» του Συμφώνου Σταθερότητας και Ανάπτυξης, η οποία προσωρινά παύει τις διαρθρωτικές προσαρμογές τις οποίες πρέπει να εφαρμόζουν οι χώρες μέλη για την επίτευξη των δημοσιονομικών τους στόχων. Αυτό θα επιτρέψει στα κράτη μέλη να ακολουθήσουν μια δημοσιονομική πολιτική που θα αποκλίνει από τις δημοσιονομικές απαιτήσεις που θα εφαρμόζοντας κανονικά στο πλαίσιο του ευρωπαϊκού δημοσιονομικού πλαισίου της ΕΕ, προκειμένου να αντιμετωπιστεί επαρκώς η πανδημία του κορωνοϊού.

Στις 9 Απριλίου 2020, στη συνάντηση του Eurogroup, επιτεύχθηκε συμφωνία για πακέτο διάσωσης ύψους €540 δις. Το πακέτο περιλαμβάνει τη χρήση του Ευρωπαϊκού Μηχανισμού Σταθερότητας (ΕΜΣ) μέχρι €240 δις ή περίπου 2% του ΑΕΠ της Ευρωζώνης, με μόνη προϋπόθεση τη χρηματοδότηση του άμεσου και έμμεσου κόστους υγειονομικής περίθαλψης, θεραπείας και πρόληψης της κρίσης από τον κορωνοϊό. Επίσης, υιοθετήθηκε η πρωτοβουλία SURE (προσωρινή στήριξη για μετριασμό των κινδύνων ανεργίας σε κατάσταση έκτακτης ανάγκης) ύψους €100 δις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για τη στήριξη των εθνικών βραχυπρόθεσμων προγραμμάτων απασχόλησης. Υποστήριξη θα παρέχεται επίσης μέσω της ΕΤΕπ για εγγυήσεις δανείων ύψους €200 δις με έμφαση στις μικρομεσαίες επιχειρήσεις.

Τα πακέτα μέτρων τα οποία ανακοίνωσαν η Ευρωπαϊκή Επιτροπή, η Κυβέρνηση της Κυπριακής Δημοκρατίας και οι Ευρωπαϊκές Ρυθμιστικές Αρχές αναμένεται ότι θα βοηθήσουν στη μείωση της αρνητικής επίδρασης της πανδημίας και θα στηρίξουν την ανάκαμψη της Κυπριακής οικονομίας.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

34. Γεγονότα μεταγενέστερα της περιόδου αναφοράς (συνέχεια)

Το συμβάν θεωρείται ως μη διορθωτικό γεγονός και ως εκ τούτου δεν αντικατοπτρίζεται στην αναγνώριση και επιμέτρηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΠΙΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

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

	Συνολικό δανειακό χαρτοφυλάκιο				Συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης			
	€'000	εκ των οποίων μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις €'000	εκ των οποίων χορηγήσεις με όρους που ήταν αντικείμενο επαναδιαπραγμάτευσης €'000	εκ των οποίων σε μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις €'000	€'000	εκ των οποίων μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις €'000	εκ των οποίων χορηγήσεις με όρους που ήταν αντικείμενο επαναδιαπραγμάτευσης €'000	εκ των οποίων σε μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις €'000
Σύνολο χορηγήσεων*	879.748	292.442	91.528	63.991	107.089	104.814	12.728	12.109
Γενικές κυβερνήσεις	251.015	-	-	-	747	-	-	-
Άλλες χρηματοπιστωτικές επιχειρήσεις	-	-	-	-	-	-	-	-
Μη-χρηματοπιστωτικές επιχειρήσεις	-	-	-	-	-	-	-	-
εκ των οποίων: Μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις	-	-	-	-	-	-	-	-
εκ των οποίων: Εμπορικές κτηματικές επιχειρήσεις	-	-	-	-	-	-	-	-
Ανά τομέα								
1. Κατασκευές	-	-			-			
2. Χονδρικό και λιανικό εμπόριο	-	-			-			
3. Διαχείριση ακίνητης περιουσίας	-	-			-			
4. Δραστηριότητες υπηρεσιών παροχής καταλύματος και υπηρεσιών εστίασης	-	-			-			
5. Μεταποίηση	-	-			-			
6. Άλλοι τομείς	-	-			-			
Ιδιώτες	-	-	-	-	-	-	-	-
εκ των οποίων: Στεγαστικά δάνεια	613.779	286.976	90.034	63.123	104.923	103.422	12.676	12.065
εκ των οποίων: Πίστωση για κατανάλωση	14.954	5.466	1.494	868	1.419	1.392	52	44

* Μη συμπεριλαμβανομένων χορηγήσεων σε κεντρικές τράπεζες και πιστωτικά ιδρύματα.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΠΙΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

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

	Συνολικό δανειακό χαρτοφυλάκιο				Συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης			
	€'000	εκ των οποίων μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις €'000	εκ των οποίων χορηγήσεις με όρους που ήταν αντικείμενο επαναδιαπραγμάτευσης €'000	εκ των οποίων σε μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις €'000	€'000	εκ των οποίων μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις €'000	εκ των οποίων χορηγήσεις με όρους που ήταν αντικείμενο επαναδιαπραγμάτευσης €'000	εκ των οποίων σε μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις €'000
Σύνολο χορηγήσεων*	632.286	296.399	100.180	67.242	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	67.163	100.577	98.647	13.798	12.995
εκ των οποίων: Πίστωση για κατανάλωση	6.307	4.396	79	79	1.177	1.163	6	6

* Μη συμπεριλαμβανομένων χορηγήσεων σε κεντρικές τράπεζες και πιστωτικά ιδρύματα.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΠΙΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

Παράρτημα 2: Ανάλυση δανειακού χαρτοφυλακίου από τραπεζικές υπηρεσίες ανά ημερομηνία χορήγησης στις 31 Δεκεμβρίου 2019

Ημερομηνία χορήγησης	Συνολικό δανειακό χαρτοφυλάκιο			Χορηγήσεις σε νομικά πρόσωπα			Χορηγήσεις σε φυσικά πρόσωπα για αγορά / ανέγερση ακίνητης περιουσίας			Χορηγήσεις σε φυσικά πρόσωπα - Άλλες χορηγήσεις		
	Συνολικές χορηγήσεις	Μη εξυπηρε-τούμενες χορηγήσεις	Προβλέψεις	Συνολικές χορηγήσεις	Μη εξυπηρε-τούμενες χορηγήσεις	Προβλέψεις	Συνολικές χορηγήσεις	Μη εξυπηρε-τούμενες χορηγήσεις	Προβλέψεις	Συνολικές χορηγήσεις	Μη εξυπηρε-τούμενες χορηγήσεις	Προβλέψεις
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Εντός 1 έτους	283.460	568	993	-	-	-	26.173	-	198	257.287	568	795
1 - 2 έτη	33.248	648	197	-	-	-	30.635	429	185	2.613	219	12
2 - 3 έτη	25.857	2.166	237	-	-	-	25.362	2.166	236	495	-	1
3 - 5 έτη	22.322	4.137	425	-	-	-	22.162	4.137	421	160	-	4
5 - 7 έτη	15.843	6.255	1.567	-	-	-	15.790	6.255	1.566	53	-	1
7 - 10 έτη	166.000	71.516	26.640	-	-	-	165.927	71.516	26.639	73	-	1
Πέραν των 10 ετών	333.018	207.152	77.030	-	-	-	327.730	202.473	75.678	5.288	4.679	1.352
Ιδιώτες - Τα στεγαστικά δάνεια περιλαμβάνουν διευκολύνσεις που χορηγήθηκαν για την αγορά ή για την ανέγερση ακινήτων για ιδιοκατοίκηση ή για άλλους σκοπούς Ιδιώτες - Άλλα δάνεια περιλαμβάνουν όλες τις διευκολύνσεις που χορηγήθηκαν σε ιδιώτες												

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

Ημερομηνία χορήγησης	Συνολικό δανειακό χαρτοφυλάκιο			Χορηγήσεις σε νομικά πρόσωπα			Χορηγήσεις σε φυσικά πρόσωπα για αγορά / ανέγερση ακίνητης περιουσίας			Χορηγήσεις σε φυσικά πρόσωπα - Άλλες χορηγήσεις		
	Συνολικές χορηγήσεις	Μη εξυπηρε-τούμενες χορηγήσεις	Προβλέψεις	Συνολικές χορηγήσεις	Μη εξυπηρε-τούμενες χορηγήσεις	Προβλέψεις	Συνολικές χορηγήσεις	Μη εξυπηρε-τούμενες χορηγήσεις	Προβλέψεις	Συνολικές χορηγήσεις	Μη εξυπηρε-τούμενες χορηγήσεις	Προβλέψεις
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Εντός 1 έτους	26.046	794	250	-	-	-	25.238	794	248	808	-	2
1 - 2 έτη	26.378	3.610	330	-	-	-	26.368	3.610	330	10	-	-
2 - 3 έτη	19.322	2.868	521	-	-	-	19.231	2.868	519	91	-	2
3 - 5 έτη	15.632	7.474	1.594	-	-	-	15.448	7.474	1.588	184	-	6
5 - 7 έτη	117.918	40.217	14.295	-	-	-	117.842	40.217	14.293	76	-	2
7 - 10 έτη	178.043	89.933	35.522	-	-	-	177.935	89.916	35.520	108	17	2
Πέραν των 10 ετών	248.947	151.503	49.242	-	-	-	243.917	147.124	48.079	5.030	4.379	1.163
Ιδιώτες - Τα στεγαστικά δάνεια περιλαμβάνουν διευκολύνσεις που χορηγήθηκαν για την αγορά ή για την ανέγερση ακινήτων για ιδιοκατοίκηση ή για άλλους σκοπούς Ιδιώτες - Άλλα δάνεια περιλαμβάνουν όλες τις διευκολύνσεις που χορηγήθηκαν σε ιδιώτες												