

**ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ
ΣΤΕΓΗΣ**

ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

ΠΕΡΙΧΟΜΕΝΑ	ΣΕΛΙΔΑ
Αξιωματούχοι και Επαγγελματικοί Σύμβουλοι	1
Έκθεση Διαχείρισης	2 - 11
Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή	12 - 16
Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων	17
Κατάσταση οικονομικής θέσης	18
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	19
Κατάσταση των ταμειακών ροών	20
Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις	21 - 88
Επιπρόσθετες γνωστοποιήσεις	89 - 91

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΑΞΙΩΜΑΤΟΥΧΟΙ ΚΑΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ

Διοικητικό Συμβούλιο:

Χαράλαμπος Κ. Χαράλαμπος Προεδρεύων (έληξε η θητεία ως Μέλος την 1η Ιουλίου 2021 και διορίστηκε Αντιπρόεδρος από το Υπουργικό Συμβούλιο στις 12 Αυγούστου 2021. Εκτελεί χρέη Προέδρου μέχρι την πλήρωση της θέσης στα πλαίσια του Νόμου 43/1980 άρθρο 8.)

Δημήτρης Τσίγκης Πρόεδρος (έληξε η θητεία ως Αντιπρόεδρος την 1η Ιουλίου 2021 και προτάθηκε ως Πρόεδρος από το Υπουργικό Συμβούλιο στις 12 Αυγούστου 2021. Παραιτήθηκε στις 13 Δεκεμβρίου 2022.)

Στέλλα Καμμίτση Πρόεδρος (έληξε η θητεία την 1η Ιουλίου 2021)

Κουρσάρος Δημήτρης Μέλος (έληξε η θητεία την 1η Ιουλίου 2021 και επανα-διορίστηκε στις 12 Αυγούστου 2021)

Πισσαρίδης Κλεάνθης Μέλος (έληξε η θητεία την 1η Ιουλίου 2021 και επανα-διορίστηκε στις 12 Αυγούστου 2021)

Θεμιστού Κλεονίκη Μέλος (διορίστηκε στις 7 Ιουνίου 2022)

Φραντζέσκος Χαράλαμπος Μέλος (διορίστηκε στις 2 Νοεμβρίου 2022)

Ξενοφώντος Νίκη Μέλος (διορίστηκε στις 2 Νοεμβρίου 2022)

Αναστασίου Τάσος Μέλος (έληξε η θητεία την 1η Ιουλίου 2021 και επανα-διορίστηκε στις 12 Αυγούστου 2021 και παραιτήθηκε στις 3 Φεβρουαρίου 2022)

Μακρίδης Χρίστος Μέλος (έληξε η θητεία την 1η Ιουλίου 2021, επανα-διορίστηκε στις 12 Αυγούστου 2021 μέχρι τις 30 Οκτωβρίου 2021 και επανα-διορίστηκε στις 4 Νοεμβρίου 2021 μέχρι τις 22 Ιανουαρίου 2022 όπου έληξε η θητεία)

Παντελή Γιώργος Μέλος (διορίστηκε στις 27 Σεπτεμβρίου 2021 και παραιτήθηκε στις 26 Οκτωβρίου 2022)

Βασιλείου Βασιλική Εκτελεστικό Μέλος

Γεωργίου Ανδρέας Εκτελεστικό Μέλος (αφυπηρέτησε στις 30 Σεπτεμβρίου 2021)

Γενικός Διευθυντής:

Βασιλείου Βασιλική Αναπληρώτρια Γενική Διευθύντρια (διορίστηκε από την 1 Οκτωβρίου 2021 μέχρι την πλήρωση της θέσης)

Γεωργίου Ανδρέας (αφυπηρέτησε στις 30 Σεπτεμβρίου 2021)

Διευθυντές:

Βασιλείου Βασιλική (Διεύθυνση Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών)

Ευσταθίου Νικόλας (Διεύθυνση Τεχνολογίας και Ανάπτυξης Διαδικασιών)

Τσίσιος Κωνσταντίνος (Διεύθυνση Τραπεζικών Εργασιών) (αποχώρησε στις 30 Σεπτεμβρίου 2022)

Εποπτική Αρχή:

Κεντρική Τράπεζα Κύπρου

Ανεξάρτητοι Ελεγκτές:

Baker Tilly Klitou & Partners Ltd
Εγκεκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές

Νομικοί Σύμβουλοι:

Δρ. Κ. Χρυσστομιδής & Σια ΔΕΠΕ
Ιωαννίδης Δημητρίου ΔΕΠΕ
Σκορδής, Παπαπέτρου & Σια ΔΕΠΕ
Χάρης Κυριακίδης ΔΕΠΕ

Κεντρικά γραφεία:

Γωνία Προδρόμου / Λεύκωνος 2
2064 Λευκωσία

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Το Διοικητικό Συμβούλιο του Οργανισμού Χρηματοδότησεως Στέγης (ο "Οργανισμός"), υποβάλλει την έκθεσή του μαζί με τις ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις του Οργανισμού για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021.

Κύριες δραστηριότητες

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

Διεύρυνση Δραστηριοτήτων

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

Λειτουργικό περιβάλλον στην Κύπρο

Η κυπριακή οικονομία μετά από 5 συνεχόμενες χρονιές οικονομικής ανάκαμψης και τη συρρίκνωση που σημείωσε το 2020 λόγω των παγκόσμιων επιπτώσεων που έφερε η πανδημία του Κορωνοϊού (COVID-19), επέστρεψε σε ρυθμούς ανάπτυξης. Το πραγματικό Ακαθάριστο Εθνικό Προϊόν (ΑΕΠ) σημείωσε αύξηση 5,5% το 2021 σε σύγκριση με μείωση 5,1% την προηγούμενη χρονιά (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου), ξεπερνώντας τα επίπεδα του 2019 πριν την πανδημία. Η αύξηση αυτή είναι ελαφρώς καλύτερη από το μέσο όρο της Ευρωπαϊκής Ένωσης και της Ευρωζώνης, στο 5,4% (Eurostat). Η ανάκαμψη του ΑΕΠ το 2021 οφείλεται κατά κύριο λόγο στους τομείς: ξενοδοχεία και εστιατόρια, μεταφορές και αποθήκευσης, χονδρικό και λιανικό εμπόριο, επισκευή μηχανοκινήτων οχημάτων. Ειδικά ο τομέας των ξενοδοχείων και εστιατορίων όπου υπέστη το μεγαλύτερο πλήγμα το 2020, συνείσφερε σημαντικά στην αύξηση του ΑΕΠ, λόγω και της αύξησης στις συνολικές αφίξεις τουριστών κατά 207,7% και στις εισπράξεις από τον τουρισμό κατά 286,1%, χωρίς όμως να επανέλθει στα επίπεδα πριν την πανδημία, φτάνοντας στο 48,7% στις αφίξεις και 56,4% των εσόδων σε σύγκριση με τα επίπεδα του 2019 (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου).

Στην αγορά εργασίας, η απασχόληση αυξήθηκε κατά 3,4% το 2021, σε σύγκριση με την οριακή αύξηση 0,2% το 2020 (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου). Ως αποτέλεσμα, το ποσοστό ανεργίας παρά του ότι μειώθηκε οριακά κατά μέσο όρο σε 7,5% το 2021 από 7,6% το 2020, σημείωσε σημαντική μείωση στο 6,3% κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2021, σε σύγκριση με 8,0% το αντίστοιχο περσινό τρίμηνο (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου).

Όσον αφορά τις τιμές των προϊόντων και υπηρεσιών, ο πληθωρισμός σημείωσε θετική μεταβολή το 2021 στο 2,5% σε σύγκριση με την αρνητική μεταβολή 0,6% το 2020. Πιο συγκεκριμένα, οι τιμές των πετρελαιοειδών αυξήθηκαν κατά μέσο όρο κατά 15,0%, των εγχώριων προϊόντων κατά 1,7%, των υπηρεσιών κατά 1,3% και των εισαγόμενων προϊόντων κατά 1,2% (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου).

Το έλλειμμα στον κρατικό προϋπολογισμό το 2021 μειώθηκε σε 1,7% του ΑΕΠ, σε σύγκριση με το έλλειμμα στο 5,7% του ΑΕΠ το 2020 (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου). Η μείωση του ελλείματος βοηθήθηκε από την οικονομική ανάκαμψη μέσω της σημαντικής αύξησης των εσόδων κατά 16,0% παρά τη μικρότερη αύξηση των δαπανών κατά 5,8% λόγω των κυβερνητικών μέτρων στήριξης για αναχαίτιση της πανδημίας.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Λειτουργικό περιβάλλον στην Κύπρο (συνέχεια)

Σύμφωνα με τις φθινοπωρινές προβλέψεις 2022 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής το κυπριακό πραγματικό ΑΕΠ αναμένεται να αυξηθεί κατά 5,6%, 1,0% και 1,9% το 2022, 2023 και 2024, αντίστοιχα, λόγω των αντίξοων συνθηκών και των επιμονών πληθωριστικών πιέσεων που προέκυψαν ως συνέπεια της εισβολής της Ρωσίας στην Ουκρανία. Ο προϋπολογισμός της γενικής κυβέρνησης αναμένεται να βελτιωθεί σημειώνοντας πλεόνασμα το οποίο εκτιμάται στο 1,1% του ΑΕΠ το 2022 και 2023 και έπειτα στο 1,6% το 2024. Το χρέος προς το ΑΕΠ προβλέπεται να μειωθεί στο 89,6% το 2022, στο 84,0% το 2023 και στο 77,7% το 2024. Η ανεργία αναμένεται να σημειώσει μικρή μείωση στο 7,2% το 2022 και 2023 και να μειωθεί περαιτέρω στο 6,9% το 2024. Ο πληθωρισμός εκτιμάται να ανέλθει σημαντικά στο 8,0% το 2022 λόγω της μεγάλης εξάρτησης της Κύπρου στα πετρελαιοειδή με αποτέλεσμα την αύξηση των τιμών του κόστους ενέργειας, αλλά επίσης και των μη βιομηχανικών αγαθών και φαγητών ως αποτέλεσμα των προβλημάτων στην εφοδιαστική αλυσίδα, ενώ αναμένεται να μειωθεί στο 4,2% και 2,5% το 2023 και 2024 αντίστοιχα.

Στον τραπεζικό τομέα, σύμφωνα με την Κεντρική Τράπεζα Κύπρου, το σύνολο των Μη Εξυπηρετούμενων Χορηγήσεων (ΜΕΧ) εξακολούθησε τη πτωτική πορεία. Κατά τη διάρκεια του 2021, οι ΜΕΧ μειώθηκαν κατά 41,3% ή κατά €2,1 δις σε €3,0 δις. Κατά τη διάρκεια του 2022, σύμφωνα με την Κεντρική Τράπεζα Κύπρου η μείωση των ΜΕΧ συνεχίστηκε αλλά με χαμηλότερους ρυθμούς, εφόσον η μείωση για τους πρώτους έντεκα μήνες του χρόνου ανέρχεται σε €265 εκατ. Σημειώνεται ότι από τον Δεκέμβριο του 2014 σημειώθηκε συνολική πτώση των ΜΕΧ κατά 90,0% ή €24,5 δις. Η καθοδική πορεία των ΜΕΧ οφείλεται σε πώληση/ μεταφορά δανειακών χαρτοφυλακίων πιστωτικών ιδρυμάτων σε εταιρείες εξαγοράς πιστώσεων, θέτοντας τα εκτός του τραπεζικού συστήματος, σε διαγραφές χορηγήσεων στα πλαίσια αναδιρθρώσεων, σε αποπληρωμές δανείων και συμφωνιών ανταλλαγής χρέους με περιουσιακά στοιχεία καθώς και δάνεια που έχουν επιτυχώς αναδιρθρωθεί. Το ποσοστό των ΜΕΧ ως προς το σύνολο των δανείων μειώθηκε στο 11,1% στο τέλος Δεκεμβρίου 2021 από 17,7% στο τέλος Δεκεμβρίου 2020. Ταυτόχρονα, οι προβλέψεις για επισφαλή δάνεια ως ποσοστό των ΜΕΧ ήταν 43,1% στο τέλος Δεκεμβρίου 2021 από 46,2% στο τέλος Δεκεμβρίου 2020.

Οι αξιολογήσεις της πιστοληπτικής ικανότητας της Κυπριακής Δημοκρατίας το 2021 διατηρήθηκαν κυρίως στα ίδια επίπεδα με το 2020, με εξαίρεση ένα οικο αξιολόγησης ο οποίος προχώρησε σε αναβάθμιση του αξιόχρεου της Κυπριακής Δημοκρατίας κατά μία βαθμίδα. Τρεις οικοι αξιολόγησης διατήρησαν την Κυπριακή Δημοκρατία στην επενδυτική βαθμίδα ενώ η προοπτική διαφοροποιήθηκε από σταθερή σε θετική από δύο οικοιους. Συγκεκριμένα τον Ιούλιο 2021, ο οικοός Moody's αναβάθμισε την πιστοληπτική ικανότητα στο Ba1 (1 βαθμίδα κάτω από την επενδυτική κατηγορία) διαμορφώνοντας την προοπτική από θετική σε σταθερή, την οποία αναθεώρησε τον Αύγουστο 2022 σε θετική. Τον Σεπτέμβριο 2021, ο οικοός Standard & Poor's διατήρησε την αξιολόγηση του στην επενδυτική βαθμίδα (BBB) διαμορφώνοντας την προοπτική από σταθερή σε θετική, την οποία επιβεβαίωσε τον Μάρτιο και τον Σεπτέμβριο 2022. Επίσης τον Σεπτέμβριο 2021, ο οικοός Fitch διατήρησε την αξιολόγηση του στην επενδυτική βαθμίδα (BBB-) και την προοπτική σε σταθερή, την οποία επιβεβαίωσε και τον Μάρτιο και τον Σεπτέμβριο 2022. Τον Νοέμβριο 2021, ο οικοός DBRS επιβεβαίωσε την αξιολόγηση του στην επενδυτική κατηγορία (BBB low) διαμορφώνοντας την προοπτική από σταθερή σε θετική, ενώ τον Απρίλιο 2022, αναβάθμισε την Κυπριακή Δημοκρατία κατά μια βαθμίδα (BBB) αλλάζοντας όμως την προοπτική από θετική σε σταθερή την οποία επιβεβαίωσε τον Οκτώβριο 2022.

Τον Ιούλιο 2022, η Βουλή των Αντιπροσώπων Κύπρου ενέκρινε τη στοχευμένη αναστολή της διαδικασίας εκποίησης ενυπόθηκων ακινήτων μέχρι την 31η Οκτωβρίου 2022, για κύριες κατοικίες με αγοραία αξία μέχρι €350 χιλιάδες, επαγγελματική στέγη με ετήσιο κύκλο εργασιών μέχρι €750 χιλ. και αγροτεμάχια με αγοραία αξία μέχρι €100 χιλιάδες. Τον Νοέμβριο 2022, η Βουλή των Αντιπροσώπων Κύπρου, ψηφίστηκε η περαιτέρω αναστολή της διαδικασίας εκποιήσεων μέχρι την 31η Ιανουαρίου 2023.

Η Κύπρος έλαβε την πρώτη εκταμίευση από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας ύψους €157 εκατ. τον Σεπτέμβριο του 2021 μετά την έγκριση του εθνικού σχεδίου ανάκαμψης τον προηγούμενο Ιούλιο. Πρόκειται για προχρηματοδότηση του 13% των συνολικών εκταμιεύσεων για την περίοδο 2021-2026. Το σχέδιο κατανέμει το 41% των κονδυλίων σε πράσινες επενδύσεις και επιπλέον 23% σε ψηφιακές επενδύσεις. Οι μεταρρυθμίσεις περιλαμβάνουν την αύξηση της αποτελεσματικότητας του δημόσιου τομέα και της τοπικής αυτοδιοίκησης, τη βελτίωση της διακυβέρνησης των κρατικών επιχειρήσεων, τη βελτίωση της αποτελεσματικότητας του δικαστικού συστήματος και την επιτάχυνση των μεταρρυθμίσεων κατά της διαφθοράς.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Λειτουργικό περιβάλλον στην Κύπρο (συνέχεια)

Η πολιτική ένταση ανάμεσα στην Ουκρανία και Ρωσία που οδήγησε σε στρατιωτική σύρραξη στις 24 Φεβρουαρίου 2022, διατάραξε την οικονομική σταθερότητα σε παγκόσμια κλίμακα, με τις οικονομικές επιπτώσεις να είναι ορατές σε όλα τα επίπεδα και οικονομικές δραστηριότητες. Οι οικονομικές επιπτώσεις αναμένεται να συνεχίσουν για όλο το έτος 2022, χωρίς να υπάρχει σαφής εικόνα για το εύρος των ζημιών που αναμένονται σε όλους τους τομείς της οικονομίας. Ο Οργανισμός έχει περιορισμένη άμεση έκθεση στην Ρωσία, την Ουκρανία και την Λευκορωσία και ως εκ τούτου δεν αναμένει σημαντική επίπτωση από την άμεση έκθεση σε αυτές τις χώρες. Παρόλη της περιορισμένης άμεσης έκθεσης, η διαμάχη αναμένεται να επηρεάσει αρνητικά την Κυπριακή οικονομία, κυρίως λόγω αρνητικής επίδρασης στους τομείς του τουρισμού και των υπηρεσιών. Επιπρόσθετα, οι αυξανόμενες τιμές της ενέργειας, οι διακυμάνσεις στις συναλλαγματικές ισοτιμίες, η ανησυχία στις χρηματιστηριακές συναλλαγές, η αύξηση στα επιτόκια, οι διαταράξεις στην εφοδιαστική αλυσίδα και οι αυξανόμενες πληθωριστικές πιέσεις ενδέχεται να επηρεάσουν έμμεσα τις δραστηριότητες του Οργανισμού. Οι έμμεσες συνέπειες θα εξαρτηθούν από την έκταση και τη διάρκεια της κρίσης και παραμένουν άγνωστες. Δεδομένης της μεγάλης αβεβαιότητας σε σχέση με τη διάρκεια και σοβαρότητα των γεγονότων, ο συνολικός αντίκτυπος στην Κυπριακή οικονομία παραμένει ασαφής.

Δάνεια υπό αναστολή καταβολής πληρωμών κεφαλαίου και τόκων (Μορατόριουμ)

Στο πλαίσιο των μέτρων για στήριξη των δανειοληπτών που επηρεάζονται από την πανδημία COVID-19 και της ευρύτερης Κυπριακής οικονομίας, η Κυπριακή Βουλή ψήφισε την αναστολή της καταβολής πληρωμών κεφαλαίου και τόκων (μορατόριουμ) για την περίοδο μέχρι το τέλος του έτους 2020, για όλους τους επιλέξιμους δανειολήπτες οι οποίοι δεν παρουσίαζαν καθυστερήσεις πέραν των 30 ημερών κατά το τέλος Φεβρουαρίου 2020. Η αναστολή καταβολής πληρωμών κεφαλαίου και τόκων (μορατόριουμ) για το σύνολο των δανείων αυτών έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020. Έπειτα ακολούθησε ένα δεύτερο σχέδιο για αναστολή καταβολής πληρωμών κεφαλαίου και τόκων (μορατόριουμ) μέχρι το τέλος Ιουνίου 2021, ωστόσο το σύνολο της περιόδου υπό καθεστώς αναστολής καταβολής πληρωμών κεφαλαίου και τόκων, περιλαμβανομένης και της περιόδου αναστολής καταβολής πληρωμών κεφαλαίου και τόκων που δόθηκε το 2020, δεν έπρεπε να υπερβεί τους εννέα μήνες. Τα εξυπηρετούμενα δάνεια στις 31 Δεκεμβρίου 2021 όπου ήταν υπό καθεστώς αναστολής καταβολής πληρωμών κεφαλαίου και τόκων κατά την περίοδο που αναφέρθηκε πιο πάνω ήταν €107,7 εκατ. από τα οποία το 92,1% δεν παρουσίασε καθυστερήσεις.

Ως αποτέλεσμα της συνεχιζόμενης ανάκαμψης, οι προσαρμογές που εφαρμόστηκαν μέχρι τις 30 Ιουνίου 2021 λόγω μέτρων και των επιπτώσεων της πανδημίας COVID-19, αντιστράφηκαν κατά το β' εξάμηνο 2021, λόγω της ισχυρότερης από την αναμενόμενη επίδοσης της οικονομίας.

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

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

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

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

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

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

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

Δικαιούχοι της επέκτασης του Σχεδίου είναι οι ακόλουθοι:

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

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

Στην συνέχεια, το Υπουργικό Συμβούλιο σε συνεδρία του ημερομηνίας 24 Ιουνίου 2021, αποφάσισε την έγκριση της επέκτασης του Σχεδίου διαχείρισης τερματισμένων/ληγμένων/μη εξυπηρετούμενων δανείων που παραχωρήθηκαν μετά από έγκριση του Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών. Τα χρονοδιαγράμματα καθώς και η διαδικασία υλοποίησης του Σχεδίου, όπως αυτά εγκρίθηκαν στη συνεδρία του Υπουργικού Συμβουλίου ημερομηνίας 24 Ιουνίου 2021, είναι τα ακόλουθα:

- Αίτημα εκδήλωσης ενδιαφέροντος από δικαιούχους για συμμετοχή στο Σχέδιο μέχρι 30/09/2021.
- Επιστολή ενημέρωσης σε απάντηση της εκδήλωσης ενδιαφέροντος μέχρι τις 31/12/2021.
- Ο δανειολήπτης θα πρέπει να ενημερώσει για την απόφασή του μέχρι την 1ην Μαρτίου 2022.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

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

Στις 28 Ιουλίου 2022, το Υπουργικό Συμβούλιο αποφάσισε όπως το τελικό ορόσημο του Σχεδίου μεταφερθεί μέχρι τις 31 Μαρτίου 2023 για ολοκλήρωση των λύσεων από τις 30 Ιουνίου 2022 που ίσχυε προηγουμένως.

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

Σχέδιο Οικία

Το Υπουργικό Συμβούλιο στις 22 Απριλίου 2021, ενέκρινε το «Σχέδιο Οικία - Σχέδιου Διαχείρισης Δανείων που παραχωρήθηκαν στα Πλαίσια Κυβερνητικών Σχεδίων Στέγασης». Σύμφωνα με τις πρόνοιες του Σχεδίου ΕΣΤΙΑ (που ανακοινώθηκε από το Υπουργείο Οικονομικών τον Ιούλιο του 2018), εξαιρούνταν πιστωτικές διευκολύνσεις οι οποίες είχαν συγχρηματοδοτηθεί από τον Οργανισμό στα πλαίσια Κρατικών Σχεδίων και εξασφαλίζονται με κρατική γη. Σύμφωνα με το Μνημόνιο Συναντίληψης το Κράτος εξέφρασε την πρόθεση ένταξης των εν λόγω Πιστωτικών Διευκολύνσεων σε άλλα Κυβερνητικά Σχεδιά. Στις 13 Αυγούστου 2021 μετά από αίτημα του Υπουργείου Οικονομικών εγκρίθηκε από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή το Σχέδιο Οικία και τροποποιήθηκε στις 18 Φεβρουαρίου 2022.

Το Σχέδιο Οικία, έχει εφαρμογή στον Οργανισμό και προορίζεται για υποβοήθηση πρωτοφειλετών που έχουν συνάψει δάνεια με κυβερνητικά κεφάλαια (Στεγαστικό Σχέδιο Δανειοδότησης Ζευγαριών με Χαμηλά Εισοδήματα ή Ενιαίο Στεγαστικό Σχέδιο) ή/και δάνεια με συγχρηματοδότηση του Οργανισμού ή/και εξασφαλίζονται με οικόπεδα που παραχώρησε το κράτος σε δικαιούχους στα πλαίσια της στεγαστικής του πολιτικής. Επιλέξιμα είναι τα δάνεια που παρουσιάζουν καθυστερήσεις πέραν των 90 ημερών κατά την 31ην Δεκεμβρίου 2019 και πληρούνται σειρά κριτηρίων από τους δανειολήπτες και ενυπόθηκους οφειλέτες, ως αναφέρονται πιο κάτω. Στο σχέδιο εντάσσονται και τα δάνεια τα οποία έτυχαν αναδιάρθρωσης πριν την 31ην Δεκεμβρίου 2019 και η συμφωνηθείσα μηνιαία δόση δεν υπερβαίνει το 50% της κανονικής μηνιαίας δόσης που ακολουθεί για πλήρη εξόφληση του δανείου.

Με το Σχέδιο Οικία θα δίδεται η ευχέρεια στους δικαιούχους πρωτοφειλέτες των δανείων αυτών, μετά από την υποβολή αίτησης να προχωρήσουν σε διευθέτηση των υπολοίπων των δανείων τους με τους ακόλουθους τρόπους:

- με αναδιάρθρωση του εναπομείναντος Κεφαλαίου του δανείου, στα πλαίσια εφικτής και βιώσιμης λύσης, είτε,
- με πλήρη αποπληρωμή του εναπομείναντος Κεφαλαίου, είτε
- με συνδυασμό των πιο πάνω (Εφάπαξ ποσό και Αναδιάρθρωση του υπολοίπου)

Το εναπομένον κεφάλαιο, είναι το εκδοθέν κεφάλαιο με βάση την αρχική έγκριση, πλέον των χρεώσεων για ασφάλεια ζωής και πυρός, μείον τις αποπληρωμές του δανειολήπτη από ίδιους πόρους μέχρι την ημερομηνία αναδιάρθρωσης ή εξόφλησης με βάση το Σχέδιο αυτό.

Επιλέξιμα για συμμετοχή στο Σχέδιο Οικία είναι τα δάνεια τα οποία πληρούν τα ακόλουθα κριτήρια:

- Η αγοραία αξία της κύριας κατοικίας δεν υπερβαίνει τις €350.000.
- Το συνολικό ακαθάριστο ετήσιο οικογενειακό εισόδημα του νοικοκυριού για τα έτη 2019 και 2020 δεν υπερβαίνει ανά έτος: (i) τις €60.000 για οικογένεια με τουλάχιστον τέσσερα εξαρτώμενα άτομα, (ii) τις €55.000 για οικογένεια με τουλάχιστον τρία εξαρτώμενα άτομα, (iii) τις €50.000 για οικογένεια με δυο εξαρτώμενα, (iv) τις €45.000 για οικογένεια με ένα εξαρτώμενο, (v) τις €35.000 για οικογένειας χωρίς εξαρτώμενα, (vi) τις €20.000 για μονήρη νοικοκυριά. Τα πιο πάνω ισχύουν και για μονογονεϊκές οικογένειες.
- Τα υπόλοιπα καθαρά περιουσιακά στοιχεία του νοικοκυριού, εξαιρουμένης της κύριας κατοικίας (δηλαδή τα περιουσιακά στοιχεία του νοικοκυριού, εξαιρουμένης της κύριας κατοικίας, μείον οι τρέχουσες πιστωτικές διευκολύνσεις εξαιρουμένου του δανείου που εξασφαλίζεται με την κύρια κατοικία), δεν υπερβαίνει τις €250.000.

Η περίοδος υποβολής της αίτησης για συμμετοχή στο Σχέδιο Οικία είναι μέχρι τις 30 Ιουνίου 2022.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Σχέδιο Οικία (συνέχεια)

Τα συνολικά επιλέξιμα δάνεια για αναδιάρθρωση/ εξόφληση, τα οποία έχουν παραχωρηθεί από τον Οργανισμό και εμπίπτουν στο Σχέδιο Οικία, ανέρχονται σε 855, συνολικής αξίας €106,4 εκατ. (υπόλοιπα με ημερομηνία αναφοράς 30 Ιουνίου 2021), ενώ έχουν ληφθεί αιτήσεις για 509 δάνεια, συνολικής αξίας €59,3 εκατ. (ποσοστό προς τα επιλέξιμα δάνεια: 59,5% και 55,7% αντίστοιχα). Αντίστοιχα, τα συνολικά επιλέξιμα δάνεια για αναδιάρθρωση/ εξόφληση, τα οποία έχουν παραχωρηθεί με κυβερνητικά κεφάλαια και εμπίπτουν στο συγκεκριμένο Σχέδιο, ανέρχονται σε 1.093, συνολικής αξίας €73 εκατ. (386 δάνεια, αξίας €49,2 εκατ., τα οποία έχουν παραχωρηθεί στα πλαίσια του Στεγαστικού Σχεδίου Δανειοδότησης Ζευγαριών με Χαμηλά Εισοδήματα, και 707 δάνεια, αξίας €23,8 εκατ., τα οποία έχουν παραχωρηθεί στα πλαίσια του Ενιαίου Στεγαστικού Σχεδίου), ενώ έχουν ληφθεί αιτήσεις για 531 δάνεια, αξίας €37,0 εκατ. (213 δάνεια, που αντιστοιχούν σε €25,6 εκατ., τα οποία έχουν παραχωρηθεί στα πλαίσια του Στεγαστικού Σχεδίου Δανειοδότησης Ζευγαριών με Χαμηλά Εισοδήματα και 318 δάνεια, που αντιστοιχούν σε €11,4 εκατ., τα οποία έχουν παραχωρηθεί στα πλαίσια του Ενιαίου Στεγαστικού Σχεδίου).

Αναθεωρημένοι κανόνες για κεφαλαιακή επάρκεια και ρευστότητα (CRR II and CRD V)

Στις 27 Ιουνίου 2019, τέθηκαν σε εφαρμογή οι αναθεωρημένοι κανόνες για την κεφαλαιακή επάρκεια και τη ρευστότητα (ο Κανονισμός (ΕΕ) 2019/876 (Κανονισμός Κεφαλαιακών Απαιτήσεων II, CRR II) και η Οδηγία (ΕΕ) 2019/878 (CRD V)). Βάσει τροποποιητικού κανονισμού, ισχύουν οι υφιστάμενες διατάξεις του Κανονισμού Κεφαλαιακών Απαιτήσεων (CRR), εκτός εάν έχουν τροποποιηθεί από τον Κανονισμό Κεφαλαιακών Απαιτήσεων II (CRR II). Ως κανονισμός, ο Κανονισμός Κεφαλαιακών Απαιτήσεων II (CRR II) εφαρμόζεται άμεσα σε κάθε κράτος μέλος. Τα κράτη μέλη κλήθηκαν να ενσωματώσουν την Οδηγία Κεφαλαιακών Απαιτήσεων V (CRD V) στην εθνική τους νομοθεσία τους. Η Οδηγία Κεφαλαιακών Απαιτήσεων V (CRD V) ενσωματώθηκε στην Κυπριακή νομοθεσία και τέθηκε σε εφαρμογή στις αρχές Μαΐου 2021. Συγκεκριμένες διατάξεις τέθηκαν αμέσως σε εφαρμογή (κυρίως σε σχέση με την Ελάχιστη Απαίτηση Ιδίων Κεφαλαίων και Επιλέξιμων Υποχρεώσεων (MREL)), και οι περισσότερες αλλαγές τέθηκαν σε εφαρμογή από τον Ιούνιο 2021. Οι βασικές αλλαγές που εισήχθησαν περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, αλλαγές στα κριτήρια καταλληλότητας για τα Κεφάλαια Κοινών Μετοχών Κατηγορίας 1 (CET1), τα Πρόσθετα Κεφάλαια Κατηγορίας 1 (AT1) και τα Κεφάλαια Κατηγορίας 2 (T2), εισαγωγή της ελάχιστης απαίτησης για ίδια κεφάλαια και επιλέξιμες υποχρεώσεις (MREL) και τη δεσμευτική απαίτηση για τον Δείκτη Μόχλευσης (όπως καθορίζεται στον Κανονισμό Κεφαλαιακών Απαιτήσεων (CRR)), καθώς και τις απαιτήσεις για τον Δείκτη Καθαρής Σταθερής Χρηματοδότησης (ΔΚΣΧ - NSFR).

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

Ελάχιστη Απαίτηση για Ίδια Κεφάλαια και Επιλέξιμες Υποχρεώσεις (MREL)

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

Τον Μάιο 2022, ο Οργανισμός έλαβε ειδοποίηση από το Τμήμα Εξυγίανσης για την τελική απόφαση για την υποβολή δεσμευτικής υποχρέωσης για τήρηση ελάχιστης απαίτησης για ίδια κεφάλαια και επιλέξιμες υποχρεώσεις (MREL) για τον Οργανισμό, η οποία καθορίστηκε ως το προτιμητέο σημείο εφαρμογής της εξυγίανσης.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

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

Ελάχιστη Απαίτηση για Ίδια Κεφάλαια και Επιλέξιμες Υποχρεώσεις (MREL) (συνέχεια)

Σύμφωνα με την απόφαση, η ελάχιστη απαίτηση για ίδια κεφάλαια και επιλέξιμες υποχρεώσεις (MREL) αντιστοιχεί στο 26,52% των σταθμισμένων περιουσιακών στοιχείων (πλέον Αποθεματικό Διατήρησης Ασφαλείας) και στο 5,25% του δείκτη μόχλευσης μέτρου συνολικού ανοίγματος (Leverage Ratio Exposure, LRE) και η συμμόρφωση πρέπει να επιτευχθεί μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2025. Επιπρόσθετα, ο Οργανισμός βρίσκεται σε πλήρη συμμόρφωση με την ενδιάμεση απαίτηση για την 1 Ιανουαρίου 2022, η οποία αντιστοιχεί σε 22,24% των σταθμισμένων περιουσιακών στοιχείων (πλέον Αποθεματικό Διατήρησης Ασφαλείας) και 5,25% του δείκτη μόχλευσης μέτρου συνολικού ανοίγματος (LRE). Τα ίδια κεφάλαια που χρησιμοποιούνται από τον Οργανισμό για συμμόρφωση με το Αποθεματικό Διατήρησης Ασφαλείας δεν θα είναι επιλέξιμα για συμμόρφωση για την ελάχιστη απαίτηση για ίδια κεφάλαια και επιλέξιμες υποχρεώσεις (MREL) ως ποσοστό των σταθμισμένων περιουσιακών στοιχείων.

Ο δείκτης MREL του Οργανισμού την 1η Ιανουαρίου 2022, υπολογιζόμενος σύμφωνα με τα ισχύοντα κριτήρια επιλεξιμότητας του Τμήματος Εξυγίανσης, και βασισμένος σε εσωτερικές εκτιμήσεις του Οργανισμού, ανήλθε στο 29,95% των σταθμισμένων περιουσιακών στοιχείων και στο 10,01% του δείκτη μόχλευσης μέτρου συνολικού ανοίγματος (LRE).

Ανασκόπηση αποτελεσμάτων

Το κέρδος από συνήθεις εργασίες του Οργανισμού πριν τις απομειώσεις και τις προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου σημείωσε αύξηση 1,0% και ανέρχεται σε €12.713 χιλ. σε σύγκριση με €12.591 χιλ. το 2020. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στην αύξηση στα καθαρά έσοδα από τόκους λόγω της αύξησης του καθαρού επιτοκιακού περιθωρίου. Μετά την αύξηση των απομειώσεων και προβλέψεων για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου κατά €5.109 χιλ., και τη χρέωση φορολογίας ύψους €2.545 χιλ., προκύπτει καθαρό κέρδος για το έτος €5.201 χιλ. σε σύγκριση με κέρδος €5.818 χιλ. το 2020. Η μείωση αυτή στο καθαρό κέρδος για το έτος οφείλεται κυρίως στην αύξηση των απομειώσεων και προβλέψεων για την κάλυψη πιστωτικών κινδύνων, κυρίως λόγω της αύξησης του μέσου όρου περιόδου ρευστοποίησης ενός ακινήτου από περίπου οχτώ σε περίπου δέκα χρόνια.

Οι καταθέσεις και άλλοι λογαριασμοί πελατών την 31 Δεκεμβρίου 2021 ανήλθαν σε €921.016 χιλ. σημειώνοντας ετήσια μείωση €50.682 χιλ. ή 5,2%. Τα δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες, μετά τις προβλέψεις, την 31 Δεκεμβρίου 2021 ανήλθαν σε €754.224 χιλ. σημειώνοντας ετήσια μείωση €13.070 χιλ. ή 1,7%, λόγω της αύξησης των προβλέψεων για επισφαλείς απαιτήσεις.

Ίδια κεφάλαια

Το καθαρό πλεόνασμα για το έτος μεταφέρεται στα αποθεματικά. Τα ίδια κεφάλαια του Οργανισμού, ανήλθαν στα €106.913 χιλ. και ο δείκτης Ιδίων Κεφαλαίων στο 29,95%.

Σύμφωνα με τον Κανονισμό Αρ.2615/62 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 10ης Οκτωβρίου 2014, στις 31 Δεκεμβρίου 2021 ο Δείκτης Μόχλευσης του Οργανισμού μεταμορφώθηκε σε 10,01%.

Ρευστότητα

Στις 31 Δεκεμβρίου 2021, ο Δείκτης Κάλυψης Ρευστότητας (LCR) του Οργανισμού ανήλθε σε 669% (σε σύγκριση με 671% στις 31 Δεκεμβρίου 2020) και είναι πάνω από τις ελάχιστες κανονιστικές απαιτήσεις ύψους 100%.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2021, ο Δείκτης Καθαρής Σταθερής Χρηματοδότησης (NSFR) του Οργανισμού ανήλθε σε 143% και είναι πάνω από τις ελάχιστες κανονιστικές απαιτήσεις ύψους 100%, οι οποίες τέθηκαν σε εφαρμογή τον Ιούνιο 2021, σύμφωνα με το CRR II.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Στρατηγικές προτεραιότητες στο μεσοπρόθεσμο διάστημα

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

Τεχνολογική Αναβάθμιση

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

Στις 14 Απριλίου 2021 το Διοικητικό Συμβούλιο του Οργανισμού αποφάσισε όπως ζητήσει τον τερματισμό της εμπλοκής συγκεκριμένου υπεργολάβου στο έργο τεχνολογικής αναβάθμισης και προς τούτο το έργο έχει μερικώς παγοποιηθεί μέχρι να καταστεί δυνατό ο Ανάδοχος του έργου IBM Italia Spa, να υποβάλει πρόταση για αντικατάσταση του συγκεκριμένου υπεργολάβου με προοπτική υλοποίησης του έργου με τα καλύτερα δυνατά αποτελέσματα. Εκτιμάται πως το έργο θα επαναρχίσει, αφού πρώτα διευθετηθεί σειρά συμβατικών και νομικών θεμάτων με τον Ανάδοχο του έργου. Ως επίδραση της πιο πάνω απόφασης με βάση τις προκαταρκτικές εκτιμήσεις της Διεύθυνσης εκτιμάται ότι θα προκύψει απομείωση των λογισμικών συστημάτων υπό ανάπτυξη κατά €2,5 εκατ. (για περισσότερες λεπτομέρειες βλέπε σημείωση 21).

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

Διαχείριση κινδύνων

Οι πιο σημαντικοί κίνδυνοι στους οποίους εκτίθεται ο Οργανισμός είναι ο πιστωτικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επιτοκίων και ο κίνδυνος ρευστότητας. Ο Οργανισμός έχει θεσπίσει ένα πλαίσιο διαχείρισης κινδύνων, όπου κεντρική θέση κατέχει η αξιόπιστη μέτρηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων. Οι τρόποι αντιμετώπισης τους εξηγούνται σε μεγαλύτερη λεπτομέρεια στη σημείωση 34 των οικονομικών καταστάσεων.

Διακυβέρνηση

Η διπλή ιδιότητα του Οργανισμού ως τραπεζικό ίδρυμα και ως Οργανισμός Δημοσίου Δικαίου («ΟΔΔ»), απαιτεί την ταυτόχρονη συμμόρφωση τόσο με το Νομικό Πλαίσιο (ο περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης Νόμος, ο περί των Γενικών Αρχών του Διοικητικού Δικαίου Νόμος, ο περί Ορισμένων Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου Νόμος, κτλ.) όσο και με το Ρυθμιστικό πλαίσιο (ο περί Εργασιών Πιστωτικών Ιδρυμάτων Νόμος και οι απορρέουσες Οδηγίες της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου - στο εξής «ΚΤΚ»).

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Διακυβέρνηση (συνέχεια)

Ο Οργανισμός κατά τη διάρκεια του δεύτερου εξαμήνου του 2021 και για μέρος του 2022, δεν ήταν σε πλήρη συμμόρφωση με την Οδηγία της ΚΤΚ σχετικά με τις Ρυθμίσεις Διακυβέρνησης και Διαχείρισης. Η δυσκολία συμμόρφωσης προέκυψε από την ανάγκη ταυτόχρονης συμμόρφωσης τόσο με τις πρόνοιες της εν λόγω Οδηγίας όσο και με τις πρόνοιες της Νομοθεσίας του Οργανισμού αναφορικά με τον διορισμό των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου. Συγκεκριμένα, εν αντιθέσει με τις πρακτικές που εφαρμόζονται στους πλείστους ΟΔΔ όπου ο διορισμός των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου πραγματοποιείται από το Υπουργικό Συμβούλιο χωρίς την ανάγκη λήψης έγκρισης από άλλη Αρχή, η διαδικασία διορισμού των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου του Οργανισμού προϋποθέτει την προηγούμενη λήψη έγκρισης από την ΚΤΚ στα πλαίσια εφαρμογής της Οδηγίας περί Αξιολόγησης της Καταλληλότητας και Αξιοπιστίας των Μελών Διοικητικού Οργάνου και των Προσώπων που Κατέχουν Καίριες Θέσεις σε Αδειοδοτημένα Πιστωτικά Ιδρύματα. Επομένως, τα μέλη που απαρτίζουν το Διοικητικό Συμβούλιο του Οργανισμού απαιτείται να πληρούν μια σειρά από κριτήρια και προϋποθέσεις, τόσο σε ατομικό όσο και σε συλλογικό επίπεδο, στη βάση της εν λόγω Οδηγίας.

Λαμβάνοντας υπόψη το χρονικό διάστημα που απαιτείται για την αξιολόγηση και έγκριση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου από την εποπτική αρχή, και ενόψει της λήξης της θητείας μελών του Διοικητικού Συμβουλίου την 1η Ιουλίου 2021, η Βουλή των Αντιπροσώπων προχώρησε σε ψήφιση τροποποίησης της Νομοθεσίας του Οργανισμού στις 9 Ιουλίου 2021, έτσι ώστε να δίνεται η δυνατότητα στο Υπουργικό Συμβούλιο να παρατείνει τη διάρκεια της θητείας του συνόλου ή μέρους των μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για χρονική περίοδο που δεν υπερβαίνει τους έξι (6) μήνες από την ημερομηνία λήξεως της θητείας τους, ώστε να καθίσταται δυνατή η ολοκλήρωση της αξιολόγησης της ικανότητας και καταλληλότητας των νέων μη εκτελεστικών μελών, σύμφωνα με τις πρόνοιες της σχετικής Οδηγίας της ΚΤΚ. Μετά τη λήξη της θητείας του προηγούμενου Διοικητικού Συμβουλίου, την 1η Ιουλίου 2021, και παρά τις προσπάθειες που καταβάλλονταν για έγκαιρο διορισμό του συνόλου των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, ως προνοεί ο περί Οργανισμού Χρηματοδότησεως Στέγης Νόμος, ο Οργανισμός λειτουργούσε χωρίς συγκροτημένο Διοικητικό Συμβούλιο για μέρος του 2021, κι από τις 22 Ιανουαρίου 2022 μέχρι και τις 10 Νοεμβρίου 2022.

Το Υπουργείο Οικονομικών, με σκοπό την άρση της εν λόγω αδυναμίας, απέστειλε πρόταση στη Βουλή των Αντιπροσώπων για τροπολογία του περί Οργανισμού Χρηματοδότησεως Στέγης Νόμου, που διέπει την λειτουργία του Οργανισμού με σκοπό την τροποποίηση των προνοιών που αφορούν τη σύνθεση και λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου του Οργανισμού, έτσι ώστε, αφενός, η λειτουργία του να συνάδει πλήρως με τις σχετικές Οδηγίες της ΚΤΚ και αφετέρου, να διευκολυνθεί η εφαρμογή σχεδίου διαδοχής και η διαδικασία πλήρωσης θέσεων για διορισμό μελών στο Διοικητικό Συμβούλιο. Το Νομοσχέδιο έχει εγκριθεί από το Υπουργικό Συμβούλιο στην συνεδρία του ημερομηνίας 26 Οκτωβρίου 2022 και έχει υποβληθεί στην Βουλή των Αντιπροσώπων την 1η Νοεμβρίου 2022 για έγκριση.

Κεφάλαιο

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

Διοικητικό Συμβούλιο

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου κατά τη διάρκεια του έτους 2021 και μέχρι την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης παρουσιάζονται στη σελίδα 1.

Την 1η Ιουλίου 2021 έληξε η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου και το Υπουργικό Συμβούλιο προχώρησε στον διορισμό νέου Διοικητικού Συμβουλίου στις 12 Αυγούστου 2021.

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 2021 μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων αναφέρονται στη σημείωση 35 των οικονομικών καταστάσεων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Ανεξάρτητοι Ελεγκτές

Οι ανεξάρτητοι ελεγκτές του Οργανισμού, Baker Tilly Klitou & Partners Ltd είναι διορισμένοι ως ελεγκτές για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022 και το έτος που θα λήξει στις 31 Δεκεμβρίου 2023, μετά από την αποδοχή της προσφοράς τους στην προκήρυξη διαγωνισμού από την Ελεγκτική Υπηρεσία της Δημοκρατίας.

Με εντολή του Διοικητικού Συμβουλίου,



Χαράλαμπος Κ. Χαράλαμπος
Προεδρεύων

Λευκωσία, 13 Φεβρουαρίου 2023

Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή

Προς τα Μέλη του Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης

Έκθεση επί του Ελέγχου των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις οικονομικές καταστάσεις του Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης (ο «Οργανισμός»), όπως παρουσιάζονται στις σελίδες 17 μέχρι 87 και αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης στις 31 Δεκεμβρίου 2021, και τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών καθαρής θέσης και των ταμειακών ροών του έτους που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περιλήψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών και σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα του χρηματοοικονομικής θέσης του Οργανισμού στις 31 Δεκεμβρίου 2021, και του χρηματοοικονομικής του επίδοσης και των ταμειακών ροών του για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τις απαιτήσεις του περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης Νόμου του 1980.

Βάση Γνώμης

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

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

Κύριο θέμα ελέγχου	Εξέταση του θέματος στα πλαίσια του ελέγχου
Συγκρότηση και Λειτουργία Διοικητικού Συμβουλίου Οργανισμού	
<p>Το Διοικητικό Συμβούλιο («Δ.Σ.») δεν μπορεί να συνεδριάζει και να λαμβάνει αποφάσεις που αφορούν θέματα της αρμοδιότητάς του, αν δεν υπάρχει νόμιμη συγκρότηση του.</p> <p>Λόγω του πιο πάνω καθορίσαμε το θέμα της νομιμότητας της συγκρότησης του Δ.Σ. ως κύριο θέμα ελέγχου, λόγω της αβεβαιότητας που υπάρχει κατά πόσο η συγκεκριμένη συγκρότηση κατά την ημερομηνία έκδοσης της ελεγκτικής μας γνώμης ακολουθεί τις πρόνοιες της νομοθεσίας/οδηγιών που διέπουν την λειτουργία του Οργανισμού και άρα καθιστούν το Δ.Σ. νόμιμα συγκροτημένο.</p>	<p>Οι κύριες ελεγκτικές διαδικασίες που έχουμε διεκπεραιώσει αναφορικά με το θέμα αυτό, ήταν:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Επισκόπηση των σχετικών άρθρων του περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης νόμου, που διέπουν την συγκρότηση, σύνθεση και λειτουργία του Δ.Σ. • Επισκόπηση και αξιολόγηση γνωμάτευσης για το θέμα που ζήτησε και έλαβε το Υπουργείο Οικονομικών από την Νομική Υπηρεσία της Δημοκρατίας. • Επισκόπηση και αξιολόγηση γνωματεύσεων για το θέμα που ζήτησε και έλαβε ο Οργανισμός από τον εξωτερικό νομικό του Σύμβουλο. • Επισκόπηση επιστολής για το θέμα που ζήτησε και έλαβε ο Οργανισμός από τον Υπουργό Οικονομικών.

Προβλέψεις για απομείωση δανείων και απαιτήσεων από πελάτες	
<p>Στις 31 Δεκεμβρίου 2021, ο Οργανισμός παρουσιάζει ένα συνολικό ποσό δανείων και απαιτήσεων από πελάτες ύψους €879,3 εκ. και €125 εκ. αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες.</p> <p>Η βάση της πολιτικής για απομείωση (αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες) παρουσιάζεται στις Σημειώσεις 3.1, 5.10.5 και αναλύεται περαιτέρω στην Σημείωση 18 των Οικονομικών Καταστάσεων.</p> <p>Οι γνωστοποιήσεις σχετικά με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες με βάση το ΔΠΧΑ 9 παρουσιάζεται στις Σημειώσεις 3.1 και 18 των Οικονομικών Καταστάσεων.</p> <p>Το ΔΠΧΑ 9 απαιτεί κρίση από την Διεύθυνση και ερμηνεία στην εφαρμογή των σχετικών απαιτήσεων όσο αφορά στην εκτίμηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (ECL).</p> <p>Οι προβλέψεις για απομείωση δανείων και απαιτήσεων από πελάτες είναι ένα από τα κύρια θέματα ελέγχου λόγω του μεγέθους των αναγραφόμενων υπολοίπων, της πολυπλοκότητας του υπολογισμού της και της υποκειμενικότητας που εμπεριέχει τόσο αναφορικά με την χρονική στιγμή της αναγνώρισης της απομείωσης όσο και του μεγέθους της.</p> <p>Λόγω των θεμάτων αυτών, καθορίσαμε την αποτίμηση της προβλέψης για απομείωση δανείων και απαιτήσεων από πελάτες ως 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>Οι ελεγκτικές διαδικασίες που έχουμε διεκπεραιώσει στο πεδίο αυτό, μεταξύ άλλων ήταν:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Κατανοήσαμε την διαδικασία του υπολογισμού των πιστωτικών ζημιών και τις σχετικές δικλίδες ασφάλειας που είναι σε εφαρμογή. • Έχουμε ελέγξει την πληρότητα και ακρίβεια των δεδομένων μέσω των διαδικασιών συμφιλίωσης στα συστήματα από τα οποία πηγάζουν. • Αξιολογήσαμε τη διαδικασία επιθεώρησης και τις σχετικές διαδικασίες που εφαρμόζει η Διεύθυνση όσον αφορά τον υπολογισμό, την αξιολόγηση και την έγκριση των απομειώσεων που αφορούν χρεώστες δανείων. • Αξιολογήσαμε την καταλληλότητα της μεθοδολογίας απομείωσης χρεωστών δανείων και εξετάσαμε τις παραμέτρους που εφαρμόστηκαν από τον Οργανισμό σχετικά με τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε συνεργασία με τους εσωτερικούς μας ειδικούς στον τομέα μοντελοποίησης πιστωτικών κινδύνων. • Εξετάσαμε σε δειγματοληπτική βάση την πιστοληπτική ικανότητα του δανειολήπτη αξιολογώντας ταυτόχρονα την επάρκεια της πρόβλεψης απομείωσης και τη λογικότητα του ποσού των αναμενόμενων ανακτήσιμων ταμειακών ροών, περιλαμβανόμενης της ρευστοποιήσιμης αξίας των εξασφαλίσεων. Εξέταση της ορθότητας της κατάταξης του δανειολήπτη στα στάδια 1, 2 και 3 σύμφωνα με τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 9. • Εξέταση της κατάταξης του δανειολήπτη στα στάδια 1, 2 και 3, μετά το τέλος του έτους για εντόπισμό περιπτώσεων σημαντικής αύξησης του πιστωτικού κινδύνου με βάση την

	<p>κατάταξη στο τέλος της τρέχουσας περιόδου.</p> <ul style="list-style-type: none">• Προβήκαμε σε δειγματοληπτική βάση σε απευθείας επιβεβαίωση του τρέχων υπολοίπου δανείου στο τέλος της περιόδου με τους δανειολήπτες.• Προβήκαμε σε δειγματοληπτική βάση σε επιθεώρηση και επιβεβαίωση των εισπράξεων από δανειολήπτες μετά το τέλος του έτους.• Αξιολόγηση σε συνεργασία με τους εσωτερικούς μας ειδικούς, της αξίας των υποθηκών των ακινήτων που δόθηκαν προς όφελος του Οργανισμού. Ανάμεσα σε άλλα:<ul style="list-style-type: none">○ Αξιολόγηση σε δειγματοληπτική βάση της εμπειρίας, ικανότητας και αντικειμενικότητας των εξωτερικών εμπειρογνομόνων οι οποίοι χρησιμοποιήθηκαν από τον Οργανισμό για την εκτίμηση της αξίας των εξασφαλίσεων ακίνητης περιουσίας.○ Αξιολογήσαμε σε δειγματοληπτική βάση την καταλληλότητα της μεθοδολογίας των εκτιμήσεων των εξωτερικών εμπειρογνομόνων καθώς και των παραδοχών που χρησιμοποιήθηκαν.• Αξιολόγηση κατά πόσον οι γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις αντικατοπτρίζουν κατάλληλα τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 9.
--	--

Ουσιώδης αβεβαιότητα ως προς τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Επισύρουμε την προσοχή σας στη σημείωση 2.4.2 των Οικονομικών Καταστάσεων η οποία περιγράφει ότι η συνεχιζόμενη αδυναμία συγκρότησης και λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου επί σειρά μηνών κατά τα έτη 2021 και 2022 είχε ως αποτέλεσμα τη μη λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου και την έκθεση του Οργανισμού σε σημαντικό αυξημένο λειτουργικό κίνδυνο και αστάθεια για σημαντικό χρονικό διάστημα. Όπως αναφέρεται στη σημείωση 2.4.2 τα γεγονότα αυτά ή οι συνθήκες αυτές ή γεγονότα, μαζί με άλλα θέματα, υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας η οποία ενδεχομένως θα εγείρει σημαντική αμφιβολία σχετικά με τη δυνατότητα του Οργανισμού να συνεχίσει τη δραστηριότητά του, αν δεν υπάρξουν τροποποιήσεις στην νομοθεσία που διέπει την λειτουργία του Οργανισμού αναφορικά με την συγκρότηση του Διοικητικού Συμβουλίου. Όπως αναφέρεται και στην σημείωση 2.4.2, έχουν ήδη τροχοδρομηθεί ενέργειες για εξάλειψη του ρίσκου επανάληψης του προβλήματός με την κατάθεση πρότασης τροπολογίας του περί Οργανισμού ΧΣ Νόμου στην Βουλή των Αντιπροσώπων για έγκριση. Η γνώμη μας δεν διαφοροποιείται σε σχέση με το θέμα αυτό.

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 ελεγκτών 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, που αναφέρονται παραπάνω, 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 σχετικά με τις άλλες πληροφορίες που έχουμε παραλάβει πριν την ημερομηνία της έκθεσης του ανεξάρτητου ελεγκτή, συμπεράνουμε ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σ' 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 του 1980, 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 για την αξιολόγηση της ικανότητας του Οργανισμού να συνεχίσει τη δραστηριότητά του, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητά του Οργανισμού και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτιμάει 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 λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και, με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν, για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα σχετικά με τη δυνατότητα του Οργανισμού να συνεχίσει τη δραστηριότητά του. Εάν συμπεράνουμε, ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επισύρουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των οικονομικών καταστάσεων, ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς, να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται 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 στους υπεύθυνους για θέματα διακυβέρνησης 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, ενέργειες που λαμβάνονται για την εξάλειψη των απειλών ή των μέτρων προστασίας που εφαρμόζονται.

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

Διορισμός του Ελεγκτή και Περίοδος Διορισμού

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως ελεγκτές του Οργανισμού στις 18 Φεβρουαρίου 2022 από την Ελεγκτική Υπηρεσία της Δημοκρατίας 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 πρόσθετη έκθεση μας στην Επιτροπή Ελέγχου του Οργανισμού που έχει εκδοθεί στις 13 Φεβρουαρίου 2023 σύμφωνα το άρθρο 11 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014.

Παροχή Μη Ελεγκτικών Υπηρεσιών

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

Έκθεση επί Αλλών Νομικών Θεμάτων

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

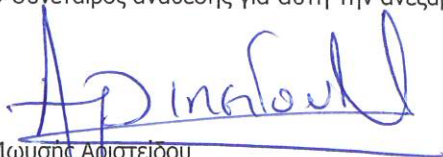
- Κατά τη γνώμη μας, με βάση τις εργασίες που έγιναν κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας, η Έκθεση Διαχείρισης έχει καταρτιστεί σύμφωνα με τις απαιτήσεις του περί Οργανισμού Χρηματοδότησεως Στέγης Νόμου του 1980 και οι πληροφορίες που δίνονται στην έκθεση αυτή συνάδουν με τις οικονομικές καταστάσεις.
- Με βάση τη γνώση και σύμφωνα με την κατανόηση της επιχείρησης και του περιβάλλοντος του Οργανισμού που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης.

Άλλο Θέμα

Αυτή η έκθεση, περιλαμβανομένης και της γνώμης, ετοιμάστηκε για τα μέλη του Οργανισμού ως σώμα με κοινοποίηση στο 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.

Οι οικονομικές καταστάσεις του Οργανισμού για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020 ελέγχθηκαν από άλλον ελεγκτή ο οποίος εξέφρασε μη διαφοροποιημένη γνώμη επί εκείνων των οικονομικών καταστάσεων στις 2 Ιουλίου 2021.

Ο συνέταιρος ανάθεσης για αυτή την ανεξάρτητη έκθεση ελέγχου είναι ο Μωυσής Αριστείδου.



Μωυσής Αριστείδου
Εγκεκριμένος Λογιστής και Εγγεγραμμένος Ελεγκτής
εκ μέρους και για λογαριασμό της

Baker Tilly Klitou and Partners Ltd
Εγκεκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές

Λευκωσία, 13 Φεβρουαρίου 2023

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

		2021 €'000	2020 €'000
	Σημ.		
Έσοδα από τόκους	6	19.021	19.679
Έξοδα από τόκους	7	(544)	(1.585)
Καθαρά έσοδα από τόκους		18.477	18.094
Έξοδα για δικαιώματα και προμήθειες	8	(264)	(164)
Άλλα έσοδα	11	3.117	3.216
Σύνολο καθαρών εσόδων		21.330	21.146
Κόστος προσωπικού	12	(4.235)	(4.186)
Αποσβέσεις και χρεολύσια	14	(573)	(556)
Λειτουργικά έξοδα	15	(3.809)	(3.813)
Σύνολο εξόδων		(8.617)	(8.555)
Κέρδος από εργασίες πριν τις προβλέψεις για απομείωση		12.713	12.591
Αύξηση στην αξία των ακινήτων και εγκαταστάσεων	9	142	27
Ζημιές απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	10	(5.109)	(1.846)
Άλλες διαγραφές χρεών		-	(3)
Κέρδος πριν τη φορολογία		7.746	10.769
Φορολογία	16	(2.545)	(4.951)
Καθαρό κέρδος για το έτος		5.201	5.818
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές)			
<i>Ποσά που δεν θα αναταξινομηθούν στο κέρδος ή ζημιά σε μεταγενέστερες περιόδους:</i>			
Αναλογιστικό κέρδος / (ζημιά) σε σχέδια καθορισμένου ωφελήματος	13	1.443	(1.716)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές) για το έτος		1.443	(1.716)
Συνολικό κέρδος για το έτος		6.644	4.102

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 μέχρι 88 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

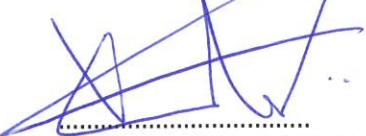
ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

31 Δεκεμβρίου 2021

		2021	2020
		€'000	€'000
	Σημ.		
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μετρητά		3.105	3.397
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα		54.542	82.727
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	17	76.743	81.710
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	18	754.224	767.294
Επενδύσεις σε αποσβεσμένο κόστος	19	149.538	149.783
Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	20	8.186	8.303
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	21	4.963	4.712
Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	22	713	823
Αναβαλλόμενη φορολογία	27	781	927
Επιστρεπτός εταιρικός φόρος		2.413	2.544
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	23	3.543	3.032
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		<u>1.058.751</u>	<u>1.105.252</u>
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Καταθέσεις πελατών	24	921.016	971.698
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	22	774	876
Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους Κυβερνητικούς Φορείς	25	5.213	4.748
Λοιπές υποχρεώσεις	26	3.817	4.216
Προβλέψεις για πρόγραμμα καθορισμένων παροχών	13	21.018	22.530
Σύνολο υποχρεώσεων		<u>951.838</u>	<u>1.004.068</u>
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΙΑ			
Κεφάλαιο	28	854	854
Γενικό αποθεματικό		427	427
Αποθεματικό προσόδου		105.632	99.903
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		<u>106.913</u>	<u>101.184</u>
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		<u>1.058.751</u>	<u>1.105.252</u>

Στις 13 Φεβρουαρίου 2023, το Διοικητικό Συμβούλιο του Οργανισμού Χρηματοδότησεως Στέγης ενέκρινε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις για έκδοση.


.....
Χαράλαμπος Κ. Χαράλαμπος
Προεδρεύων Διοικητικού Συμβουλίου


.....
Βασιλείου Βασιλική
Αναπληρώτρια Γενική Διευθύντρια

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 μέχρι 88 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

	Κεφάλαιο €'000	Γενικό αποθεματικό €'000	Αποθεματικό προσόδου €'000	Σύνολο €'000
Την 1 Ιανουαρίου 2020	854	427	95.801	97.082
Συνολικά εισοδήματα				
Καθαρό κέρδος για το έτος	-	-	5.818	5.818
Λοιπές συνολικές ζημιές για το έτος	-	-	(1.716)	(1.716)
Συνολικά εισοδήματα για το έτος	-	-	4.102	4.102
Στις 31 Δεκεμβρίου 2020	854	427	99.903	101.184
Την 1 Ιανουαρίου 2021	854	427	99.903	101.184
Συνολικά εισοδήματα				
Καθαρό κέρδος για το έτος	-	-	5.201	5.201
Λοιπά συνολικά εισοδήματα για το έτος	-	-	1.443	1.443
Συνολικά εισοδήματα για το έτος	-	-	6.644	6.644
Συναλλαγές με ιδιοκτήτες				
Αμυντική εισφορά σε λογιζόμενη διανομή μερίσματος	-	-	(915)	(915)
Στις 31 Δεκεμβρίου 2021	854	427	105.632	106.913

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 μέχρι 88 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΩΝ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

		2021	2020
		€'000	€'000
	Σημ.		
Ροή μετρητών από εργασίες			
Κέρδος πριν τη φορολογία		7.746	10.769
Αναπροσαρμογές για:			
Ζημιές απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	10	5.109	1.846
Αποσβέσεις και χρεολύσεις	14	573	556
Αύξηση στην αξία των ακινήτων και εγκαταστάσεων	9	(142)	(27)
Χρέωση στα αποτελέσματα για πρόγραμμα καθορισμένων παροχών	13	253	296
Απόσβεση διαφοράς υπέρ το άρτιο επενδύσεων σε χρεόγραφα	19	327	327
Τόκοι από επενδύσεις σε αποσβεσμένο κόστος	6	(4.848)	(4.851)
Ροή μετρητών από εργασίες πριν από αλλαγές στο κεφάλαιο κινήσεως		9.018	8.916
Μείωση στα δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες		7.847	3.446
(Αύξηση) / μείωση στις καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα			
αποπληρωτές πέραν των τριών μηνών		(4.621)	4.029
Αύξηση στα λοιπά περιουσιακών στοιχείων		(617)	(656)
(Μείωση) / αύξηση στις καταθέσεις πελατών		(50.682)	18.233
Μείωση στις λοιπές υποχρεώσεις		(36)	(749)
Ροή μετρητών (για)/από εργασίες		(39.091)	33.219
Πληρωμή φόρων		(2.943)	(2.813)
Πληρωμή για σχέδια πρόγραμμα καθορισμένων παροχών	13	(322)	(535)
Καθαρή ροή μετρητών (για)/από εργασίες		(42.356)	29.871
Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες			
Τόκοι από επενδύσεις σε αποσβεσμένο κόστος	6	4.848	4.851
Πληρωμή για αγορά άυλων περιουσιακών στοιχείων	21	(431)	(2.862)
Πληρωμή για αγορά ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	20	(24)	(89)
Καθαρή ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες		4.393	1.900
Ροή μετρητών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Πληρωμές μισθωμάτων (αποπληρωμή κεφαλαίου)		(102)	(104)
Καθαρή ροή μετρητών για χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(102)	(104)
Καθαρή (μείωση)/αύξηση σε μετρητά και αντίστοιχα μετρητών		(38.065)	31.667
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στην αρχή του έτους		162.754	131.087
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στο τέλος του έτους	29	124.689	162.754

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 μέχρι 88 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021.

1. Πληροφορίες για τον Οργανισμό

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 2021 και τις πρόνοιες του περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης Νόμου. Δεν υπάρχουν πρότυπα και διερμηνείες προτύπων που να έχουν εφαρμοστεί πριν την ημερομηνία έναρξης εφαρμογής τους.

2.2 Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης

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

2.3 Βάση επιμέτρησης

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

2.4 Λειτουργία ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα

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 2021.

2. Βάση ετοιμασίας (συνέχεια)

2.4. Λειτουργία ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα (συνέχεια)

Η Διεύθυνση του Οργανισμού αναγνωρίζει ότι οι επιδράσεις της πανδημίας καθώς και η οικονομική αστάθεια που έχει προκαλέσει σε παγκόσμιο επίπεδο η στρατιωτική σύρραξη στην Ουκρανία, θα οδηγήσουν σε ιδιαίτερες λογιστικές εκτιμήσεις, γνωστοποιήσεις και προκλήσεις στον τομέα του εσωτερικού ελέγχου που θα πρέπει να αξιολογηθούν προσεκτικά. Ως εκ τούτου, διενεργήθηκε αξιολόγηση αντικτύπου λαμβάνοντας υπόψη τις υπάρχουσες και τις αναμενόμενες επιδράσεις στις δραστηριότητες του Οργανισμού με ιδιαίτερη έμφαση στους κινδύνους στους οποίους εκτίθεται ο Οργανισμός, και στα απαραίτητα μέτρα για τη διατήρηση της βιωσιμότητας του Οργανισμού και την ανάπτυξη των δραστηριοτήτων του στο τρέχον επιχειρηματικό και οικονομικό περιβάλλον.

Ταυτόχρονα, η Διεύθυνση του Οργανισμού αναγνωρίζει τον αυξημένο λειτουργικό κίνδυνο στον οποίο είχε εκτεθεί ο Οργανισμός ως αποτέλεσμα της συνεχιζόμενης αδυναμίας στη σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου ή εφαρμογής επιτυχούς σχεδίου διαδοχής, με αποτέλεσμα ενδεχομένως να δημιουργείται σημαντική αμφιβολία και αβεβαιότητα για την ικανότητα του Οργανισμού να υλοποιήσει τους στρατηγικούς του στόχους.

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

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern). Παρά τις πρόσφατες εξελίξεις στο οικονομικό περιβάλλον της Κύπρου, λαμβάνοντας υπόψη και τις επιδράσεις της πανδημίας του Κορωνοϊού (COVID-19) και την οικονομική αστάθεια που έχει προκαλέσει σε παγκόσμιο επίπεδο η στρατιωτική σύρραξη στην Ουκρανία, όπως αναφέρονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Οργανισμού, το Διοικητικό Συμβούλιο θεωρεί ότι ο Οργανισμός έχει την ικανότητα να συνεχίσει τις εργασίες του ως δρώσα οικονομική μονάδα.

2.4.1 Λειτουργικό περιβάλλον

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

Η πολιτική ένταση ανάμεσα στην Ουκρανία και Ρωσία που οδήγησε σε στρατιωτική σύρραξη στις 24 Φεβρουαρίου 2022, διατάραξε την οικονομική σταθερότητα σε παγκόσμια κλίμακα, με τις οικονομικές επιπτώσεις να είναι ορατές σε όλα τα επίπεδα και οικονομικές δραστηριότητες. Οι οικονομικές επιπτώσεις αναμένεται να συνεχίσουν για όλο το έτος 2022, χωρίς να υπάρχει σαφής εικόνα για το εύρος των ζημιών που αναμένονται σε όλους τους τομείς της οικονομίας. Ο Οργανισμός έχει περιορισμένη άμεση έκθεση στην Ρωσία, την Ουκρανία και την Λευκορωσία και ως εκ τούτου δεν αναμένει σημαντική επίπτωση από την άμεση έκθεση σε αυτές τις χώρες. Παρόλη της περιορισμένης άμεσης έκθεσης, η διαμάχη αναμένεται να επηρεάσει αρνητικά την Κυπριακή οικονομία, κυρίως λόγω αρνητικής επίδρασης στους τομείς του τουρισμού και των υπηρεσιών. Επιπρόσθετα, οι αυξανόμενες τιμές της ενέργειας, οι διακυμάνσεις στις συναλλαγματικές ισοτιμίες, η ανησυχία στις χρηματιστηριακές συναλλαγές, η αύξηση στα επιτόκια, οι διαταράξεις στην εφοδιαστική αλυσίδα και οι αυξανόμενες πληθωριστικές πιέσεις ενδέχεται να επηρεάσουν έμμεσα τις δραστηριότητες του Οργανισμού. Οι έμμεσες συνέπειες θα εξαρτηθούν από την έκταση και τη διάρκεια της κρίσης και παραμένουν άγνωστες. Δεδομένης της μεγάλης αβεβαιότητας σε σχέση με τη διάρκεια και σοβαρότητα των γεγονότων, ο συνολικός αντίκτυπος στην Κυπριακή οικονομία παραμένει ασαφής.

2.4.2 Συγκρότηση Διοικητικού Συμβουλίου

Η διττή ιδιότητα του Οργανισμού ως τραπεζικό ίδρυμα και ως Οργανισμός Δημοσίου Δικαίου («ΟΔΔ»), αναφορικά με τον διορισμό των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, απαιτεί την ταυτόχρονη συμμόρφωση τόσο με το Νομικό Πλαίσιο (ο περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης Νόμος, ο περί των Γενικών Αρχών του Διοικητικού Δικαίου Νόμος, ο περί Ορισμένων Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου Νόμος, κτλ.) όσο και με το Ρυθμιστικό πλαίσιο (ο περί Εργασιών Πιστωτικών Ιδρυμάτων Νόμος και οι απορρέουσες Οδηγίες της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου - στο εξής «ΚΤΚ»).

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

2. Βάση ετοιμασίας (συνέχεια)

2.4. Λειτουργία ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα (συνέχεια)

2.4.2. Συγκρότηση Διοικητικού Συμβουλίου (συνέχεια)

Συγκεκριμένα, πέραν της επιλογής και έγκρισης των νέων μελών από το Υπουργικό Συμβούλιο, σύμφωνα με τον περί Οργανισμού Χρηματοδότησεως Στέγης Νόμο και τον περί Ορισμένων Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου Νόμο, για την ολοκλήρωση του διορισμού νέων μελών στο Διοικητικό Συμβούλιο του Οργανισμού, απαιτείται και η λήψη έγκρισης από την ΚΤΚ στα πλαίσια εφαρμογής της Οδηγίας περί Αξιολόγησης της Καταλληλότητας και Αξιοπιστίας των Μελών Διοικητικού Οργάνου και των Προσώπων που Κατέχουν Καίριες Θέσεις σε Αδειοδοτημένα Πιστωτικά Ιδρύματα. Επομένως, τα μέλη που απαρτίζουν το Διοικητικό Συμβούλιο του Οργανισμού - ενδεχομένως σε αντίθεση με άλλους ΟΔΔ - χρειάζεται να πληρούν μια σειρά από κριτήρια και προϋποθέσεις, τόσο σε ατομικό όσο και σε συλλογικό επίπεδο, στη βάση της εν λόγω Οδηγίας.

Λαμβάνοντας υπόψη το χρονικό διάστημα που απαιτείται για την αξιολόγηση και έγκριση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου από την εποπτική αρχή, και ενόψει της λήξης της θητείας μελών του Διοικητικού Συμβουλίου την 1η Ιουλίου 2021, η Βουλή των Αντιπροσώπων Κύπρου προχώρησε σε ψήφιση τροποποίησης της Νομοθεσίας του Οργανισμού στις 9 Ιουλίου 2021, έτσι ώστε να δίνεται η δυνατότητα στο Υπουργικό Συμβούλιο να παρατείνει τη διάρκεια της θητείας του συνόλου ή μέρους των μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για χρονική περίοδο που δεν υπερβαίνει τους έξι (6) μήνες από την ημερομηνία λήξεως της θητείας τους, ώστε να καθιστάται δυνατή η ολοκλήρωση της αξιολόγησης της ικανότητας και καταλληλότητας των νέων μη εκτελεστικών μελών σύμφωνα με τα καθοριζόμενα στη σχετική Οδηγία της ΚΤΚ.

Έπειτα από τη λήξη της θητείας του προηγούμενου Διοικητικού Συμβουλίου την 1η Ιουλίου 2021 και τις ενδιάμεσες προσπάθειες για διορισμό νέου Διοικητικού Συμβουλίου, ο Οργανισμός, λειτουργούσε χωρίς συγκροτημένο Διοικητικό Συμβούλιο για μέρος του 2021, κι από τις 22 Ιανουαρίου 2022 μέχρι και τις 10 Νοεμβρίου 2022.

Συγκεκριμένα, παρατίθενται πιο κάτω οι ημερομηνίες κατά τις οποίες ο Οργανισμός παρουσίαζε ανεπαρκή συγκρότηση του Διοικητικού Συμβουλίου:

- 01/07/2021 - 30/09/2021
- 01/10/2021 - 20/10/2021
- 31/10/2021 - 01/11/2021
- 22/01/2022 - 10/11/2022

Σημειώνεται ότι, η συνεχιζόμενη αδυναμία σύνθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου ή εφαρμογής επιτυχούς σχεδίου διαδοχής, ως προνοείται είτε από το εποπτικό είτε από το νομικό πλαίσιο, είχε ως αποτέλεσμα τη μη λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου και την έκθεση του Οργανισμού σε σημαντικά αυξημένο λειτουργικό κίνδυνο και αστάθεια για σημαντικό χρονικό διάστημα, με αποτέλεσμα να επηρεάζεται άμεσα η επιχειρησιακή συνέχεια του Οργανισμού. Ταυτόχρονα, οι στρατηγικοί στόχοι που είχαν τεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο ήταν σε ορατό κίνδυνο ενώ για την αναστροφή της κατάστασης και εκπλήρωσή των στρατηγικών στόχων είναι απαραίτητη η υλοποίηση σειράς ενεργειών με τη συνεργασία όλων των εμπλεκόμενων μερών.

Ενόψει των πιο πάνω, το γεγονός μη σύνθεσης και λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου επί σειρά μηνών, αποτελεί συνθήκη η οποία ενδεχομένως να δημιουργήσει σημαντική αμφιβολία και αβεβαιότητα για την ικανότητα του Οργανισμού να υλοποιήσει τους στρατηγικούς του στόχους. Παρόλα αυτά, έχουν ήδη τροχοδρομηθεί ενέργειες για επίλυση των δυσκολιών που έχουν προκύψει από τις πρόνοιες της Νομοθεσίας του Οργανισμού αναφορικά με τον διορισμό των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και, συγκεκριμένα, το Υπουργείο Οικονομικών απέστειλε πρόταση στη Βουλή των Αντιπροσώπων για τροπολογία του περί Οργανισμού Χρηματοδότησεως Στέγης Νόμου που διέπει την λειτουργία του Οργανισμού. Η υπό εξέταση τροπολογία αφορά κατά κύριο λόγο το άρθρο 6 του Νόμου 43/1980 και έχει τύχει της θεώρησης τόσο του Οργανισμού όσο και της ΚΤΚ. Σκοπός του προτεινόμενου νομοσχεδίου είναι η τροποποίηση του βασικού Νόμου ως προς τη σύνθεση και λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου του Οργανισμού, έτσι ώστε, αφενός, η λειτουργία του να συνάδει πλήρως με τις σχετικές Οδηγίες της Κεντρικής Τράπεζα της Κύπρου και αφετέρου, να διευκολυνθεί η εφαρμογή σχεδίου διαδοχής και η διαδικασία πλήρωσης θέσεων για διορισμό μελών στο Διοικητικό Όργανο. Το Νομοσχέδιο έχει εγκριθεί από το Υπουργικό Συμβούλιο στην συνεδρία του ημερομηνίας 26 Οκτωβρίου 2022 και έχει υποβληθεί στην Βουλή των Αντιπροσώπων την 1η Νοεμβρίου 2022 για έγκριση.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

2. Βάση ετοιμασίας (συνέχεια)

2.4. Λειτουργία ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα (συνέχεια)

2.4.2. Συγκρότηση Διοικητικού Συμβουλίου (συνέχεια)

Η Διεύθυνση του Οργανισμού αξιολογεί ότι, υπό την επιφύλαξη της ψήφισής της, η προτεινόμενη τροποποίηση της Νομοθεσίας, θέτει τις βάσεις για την επίλυση των καθυστερήσεων και της αδυναμίας συμμόρφωσης του Οργανισμού με το κανονιστικό και νομοθετικό πλαίσιο. Επιπρόσθετα, η Διεύθυνση εκφράζει την πεποίθηση ότι θα επέλθει σταθερότητα εντός του Οργανισμού καθώς θα τεθούν οι ορθές βάσεις διακυβέρνησης ώστε να δοθεί ξεκάθαρο μήνυμα δέσμευσης του ιδιοκτήτη προς την Εποπτική Αρχή για την πρόθεση ενίσχυσης του περιβάλλοντος ελέγχου και διαχείρισης του λειτουργικού κινδύνου.

Με την επαναλειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου, (βλ. σημείωση 35), και τη συνεργασία του Υπουργείου Οικονομικών εκτιμάται ότι ο Οργανισμός θα μπορέσει να υλοποιήσει τους στρατηγικούς του στόχους, επανασχεδιάζοντας και προσαρμόζοντας στις σημερινές συνθήκες και δεδομένα τη στρατηγική του σε υγιείς βάσεις με τρόπο ώστε να παραμείνει βιώσιμος, να μεγιστοποιήσει την αξία του και να εξακολουθήσει να επιτελεί το ρόλο και την αποστολή του στην κυπριακή κοινωνία.

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων

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

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

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

3.1 Επιμέτρηση αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (ECL)

Η επιμέτρηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών απομείωσης για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος και στην Εύλογη Αξία μέσω Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων απαιτεί την κρίση της Διοίκησης για τον προσδιορισμό για το τι θεωρείται σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου και για την δημιουργία παραδοχών και εκτιμήσεων για την ενσωμάτωση σχετικών πληροφοριών όσον αφορά γεγονότα του παρελθόντος, τρέχοντα γεγονότα και προβλέψεις οικονομικών συνθηκών. Οι εν λόγω υποθέσεις βασίζονται σε πληροφορίες και αποδεικτικά στοιχεία, στο βαθμό που επιτρέπεται. Στις περιπτώσεις όπου δεν υπάρχουν επαρκή στοιχεία, ο υπολογισμός απομείωσης περιλαμβάνει παραδοχές που βασίζονται στην κρίση της Διοίκησης. Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τις περιλαμβανόμενες κρίσεις αναφέρονται στη σημείωση 5.10.5 «Επιμέτρηση αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών» και «Σημαντική αύξηση πιστωτικού κινδύνου» του ΔΠΧΑ 9.

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

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

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

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

Από το 2016, ο Οργανισμός αναβάθμισε τη βάση δεδομένων των εξασφαλίσεων που σχετίζονται με ακίνητη περιουσία για να υπάρχει μια πιο αναλυτική προσέγγιση στη μεθοδολογία των προβλέψεων. Η νέα πληροφόρηση για τις εξασφαλίσεις η οποία ενσωματώθηκε στις προβλέψεις λαμβάνει υπόψη τις ιδιαιτερότητες των ακινήτων όπως ο τύπος και η τοποθεσία (επαρχία, περιοχή) του ακινήτου. Η προκύπτουσα μέση συνολική απομείωση της αξίας ενός ακινήτου για χορηγήσεις που εξετάστηκαν είναι περίπου 32% (2020: 32%) συμπεριλαμβανομένων εξόδων.

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

Ο σταθμισμένος μέσος όρος της περιόδου ρευστοποίησης ενός ακινήτου στο χαρτοφυλάκιο που εξετάζεται είναι περίπου δέκα χρόνια (2020: οχτώ χρόνια).

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

Ανάλυση ευαισθησίας

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

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 2021. 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%	1,1
Μείωση του ποσοστού στάθμισης του απαισιόδοξου σεναρίου κατά 5% και αύξηση του αισιόδοξου κατά 5%	(1,1)
Αύξηση του χρονικού ορίζοντα που χρειάζεται για τη ρευστοποίηση ενός ακινήτου κατά 1 χρόνο	2,1
Μείωση του χρονικού ορίζοντα που χρειάζεται για τη ρευστοποίηση ενός ακινήτου κατά 1 χρόνο	(2,1)
Αύξηση του χρονικού ορίζοντα που χρειάζεται για τη ρευστοποίηση ενός ακινήτου στα 10 χρόνια και στα τρία σενάρια	0,2
Μείωση του χρονικού ορίζοντα που χρειάζεται για τη ρευστοποίηση ενός ακινήτου στα 7 χρόνια και στα τρία σενάρια	(6,0)
Αύξηση της συνολικής απομείωσης της αξίας ακινήτων κατά τη ρευστοποίηση κατά 5%	7,1
Μείωση της συνολικής απομείωσης της αξίας ακινήτων κατά τη ρευστοποίηση κατά 5%	(6,6)
Αύξηση των πιθανοτήτων αθέτησης των υποχρεώσεων των σταδίων 1 και 2 κατά 20%	0,2
Μείωση των πιθανοτήτων αθέτησης των υποχρεώσεων των σταδίων 1 και 2 κατά 20%	(0,2)

3.2 Φορολογία

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

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 αύξησής των μισθών, τα ποσοστά θνησιμότητας και τις μελλοντικές αυξήσεις στα ωφελήματα αφυπηρέτησης όπου είναι αναγκαίο. Ο Οργανισμός κάνει αυτές τις παραδοχές βασιζόμενος σε προσδοκίες της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς, χρησιμοποιώντας τις καλύτερες εκτιμήσεις για κάθε παράμετρο, καλύπτοντας την περίοδο κατά την οποία η υποχρέωση θα διακανονιστεί. Λόγω της μακροχρόνιας φύσης των προγραμμάτων, οι παραδοχές αυτές υπόκεινται σε σημαντική αβεβαιότητα.

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

3.4 Αξιολόγηση συνεχιζόμενης δραστηριότητας

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

Οι συνθήκες που επικρατούσαν κατά τη διάρκεια του 2021, καθώς και οι εξελίξεις μέχρι την ημερομηνία έγκρισης αυτών των οικονομικών καταστάσεων, που έχουν ληφθεί υπόψη από τη Διοίκηση για την αξιολόγηση της ικανότητας να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, το λειτουργικό περιβάλλον στην Κύπρο όπως περιγράφεται στην Έκθεση Διαχείρισης καθώς και τα ακόλουθα:

3.4.1 Δείκτες εποπτικών κεφαλαίων

Στις 31 Δεκεμβρίου 2021, ο Οργανισμός τηρούσε τον δείκτη κεφαλαιακής επάρκειας που έχει τεθεί από την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου.

3.4.2 Ρευστότητα

Οι καταθέσεις πελατών παρουσίασαν μείωση 5,22% σε σύγκριση με το Δεκέμβριο του 2020 φθάνοντας τα €921 εκατ. (2020: €972 εκατ.). Το σύνολο των μετρητών και καταθέσεων του Οργανισμού με τράπεζες και την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου στις 31 Δεκεμβρίου 2021 μειώθηκαν κατά 19,93% σε €134 εκατ. (2020: €168 εκατ.) λόγω της μείωσης στις καταθέσεις πελατών.

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

3.4 Αξιολόγηση συνεχιζόμενης δραστηριότητας (συνέχεια)

3.4.3 Κερδοφορία

Η κατάσταση της κυπριακής οικονομίας και το μακροοικονομικό περιβάλλον που διαμορφώθηκε επηρεάζει την κερδοφορία του Οργανισμού. Η ανάπτυξη που υπήρξε στην κυπριακή οικονομία από το 2015 μέχρι το 2019 και διακόπηκε το 2020 λόγω των παγκόσμιων επιπτώσεων που προκάλεσε η πανδημία, επανήλθε σημειώνοντας αύξηση του πραγματικού ΑΕΠ κατά 5,5% το 2021 σε σύγκριση με την συρρίκνωση 5,1% το 2020, ξεπερνώντας τα επίπεδα του 2019 (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου). Η ανάκαμψη αυτή επηρέασε και την αγορά εργασίας με το ποσοστό ανεργίας να μειώνεται σημαντικά στο 6,3% κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2021, σε σύγκριση με 8,0% το αντίστοιχο περσινό τρίμηνο, παρά την οριακή μείωση που σημείωσε κατά μέσο όρο στο 7,5% το 2021 σε σύγκριση με το 7,6% το 2020 (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου).

3.4.4 Αβεβαιότητες

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

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

- Ο δείκτης Κεφαλαίου Κοινών Μετοχών Κατηγορίας 1 (CET1) και τα συνολικά κεφάλαια με μεταβατικές διατάξεις ανέρχονται σε 29,95% στις 31 Δεκεμβρίου 2021, ψηλότερα από τους ελάχιστους απαιτούμενους δείκτες.
- Η κεφαλαιακή θέση του Οργανισμού επιτρέπει τη μείωση του κινδύνου όπως αποτυπώνεται στον τριετή προϋπολογισμό 2023-2025. 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 εξόντληση του σταθμισμένου κινδύνου των περιουσιακών στοιχείων μέσω της αποτελεσματικής διαχείρισης του χαρτοφυλακίου των Μη Εξυπηρετούμενων Χορηγήσεων (MEX).
- 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 2022 ήταν 0,01% σε σύγκριση με 0,04% το προηγούμενο έτος. Η μείωση του κόστους χρηματοδότησης θα βελτώσει περαιτέρω την κερδοφορία του Οργανισμού.
- Η μείωση στις καταθέσεις πελατών του Οργανισμού, (μείωση κατά €50,7 εκατ. κατά τη διάρκεια του 2021). Οι καταθέσεις πελατών ανήλθαν σε €921,0 εκατ. στις 31 Δεκεμβρίου 2021. Στις 31 Δεκεμβρίου 2022 οι καταθέσεις ανέρχονταν σε €898,6 εκατ. Η μείωση στις καταθέσεις πελατών που παρατηρήθηκε το τελευταίο τρίμηνο του 2022, οφειλόταν στην αλλαγή του επενδυτικού περιβάλλοντος εφόσον με την αύξηση της απόδοσης των επενδύσεων, μεγάλοι καταθέτες (π.χ. ταμεία προνοίας) έχουν στραφεί στις επενδύσεις για αύξηση της απόδοσης των ρευστών διαθεσίμων σε σύγκριση με τη διατήρηση σε καταθετικά προϊόντα.
- Ο Οργανισμός συμμορφώνεται με τις εποπτικές απαιτήσεις όσο αφορά το Δείκτη Κάλυψης Ρευστότητας (LCR). Πιο συγκεκριμένα, στις 31 Δεκεμβρίου 2022 ο δείκτης LCR ανερχόταν στο 718% σε σύγκριση με 100% των ελαχίστων απαιτήσεων.
- Δεδομένου ότι ο Οργανισμός επικεντρώνεται στην Κυπριακή αγορά, η χρηματοοικονομική απόδοση του συσχετίζεται σε μεγάλο βαθμό από τις οικονομικές και λειτουργικές συνθήκες στην Κύπρο. Οι πιστοληπτικές αξιολογήσεις της Κυπριακής Κυβέρνησης βελτιώθηκαν σημαντικά τα τελευταία χρόνια αντανακλώντας τις προσδοκίες για διαρκή μείωση του δημόσιου χρέους ως προς το ΑΕΠ, περαιτέρω πτώση στα MEX. Η θετική ανάκαμψη της οικονομίας αντικατοπτρίστηκε στις πιστοληπτικές αξιολογήσεις του Κυπριακού Αξίοχρεου.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

3.4 Αξιολόγηση συνεχιζόμενης δραστηριότητας (συνέχεια)

3.4.4 Αβεβαιότητες (συνέχεια)

- Η κρίση στην Ουκρανία δύναται να επιφέρει αρνητικές επιπτώσεις στην Κυπριακή οικονομία, εν μέρει λόγω της αρνητικής επίδρασης στον τομέα του τουρισμού. Η επίπτωση αυτή θα εξαρτηθεί από τη διάρκεια και την ένταση της κρίσης, παράγοντες οι οποίοι παραμένουν αβέβαιοι στο παρόν στάδιο. Παρόλα αυτά, σύμφωνα με τις φθινοπωρινές προβλέψεις 2022 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής το κυπριακό πραγματικό ΑΕΠ αναμένεται να αυξηθεί κατά 5,6%, 1,0% και 1,9% το 2022, 2023 και 2024, αντίστοιχα, λόγω των αντίξοων συνθηκών και των επίμονων πληθωριστικών πιέσεων που προέκυψαν ως συνέπεια της εισβολής της Ρωσίας στην Ουκρανία.
- Η διττή ιδιότητα του Οργανισμού ως τραπεζικό ίδρυμα και ως Οργανισμός Δημοσίου Δικαίου («ΟΔΔ»), αναφορικά με τον διορισμό των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, απαιτεί την ταυτόχρονη συμμόρφωση τόσο με το Νομικό Πλαίσιο (ο περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης Νόμος, ο περί των Γενικών Αρχών του Διοικητικού Δικαίου Νόμος, ο περί Ορισμένων Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου Νόμος, κτλ.) όσο και με το Ρυθμιστικό πλαίσιο (ο περί Εργασιών Πιστωτικών Ιδρυμάτων Νόμος και οι απορρέουσες Οδηγίες της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου στο εξής «ΚΤΚ»). Ο Οργανισμός κατά τη διάρκεια του δεύτερου εξαμήνου του 2021 και για μέρος του 2022, δεν ήταν σε πλήρη συμμόρφωση με την Οδηγία της ΚΤΚ σχετικά με τις Ρυθμίσεις Διακυβέρνησης και Διαχείρισης. Η δυσκολία συμμόρφωσης προέκυψε από την ανάγκη ταυτόχρονης συμμόρφωσης τόσο με τις πρόνοιες της εν λόγω Οδηγίας όσο και με τις πρόνοιες της Νομοθεσίας του Οργανισμού αναφορικά με τον διορισμό των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου. Σημειώνεται ότι, η συνεχιζόμενη αδυναμία σύνθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου ή εφαρμογής επιτυχούς σχεδίου διαδοχής, ως προνοείται είτε από το εποπτικό είτε από το νομικό πλαίσιο, είχε ως αποτέλεσμα τη μη λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου και την έκθεση του Οργανισμού σε σημαντικό αυξημένο λειτουργικό κίνδυνο και αστάθεια για σημαντικό χρονικό διάστημα, με αποτέλεσμα να επηρεάζεται άμεσα η επιχειρησιακή συνέχεια του Οργανισμού. Ταυτόχρονα, οι στρατηγικοί στόχοι που είχαν τεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο ήταν σε ορατό κίνδυνο ενώ για την αναστροφή της κατάστασης και εκπλήρωσή των στρατηγικών στόχων είναι απαραίτητη η υλοποίηση σειράς ενεργειών με τη συνεργασία όλων των εμπλεκόμενων μερών. Ενόψει των πιο πάνω, το γεγονός μη σύνθεσης και λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου επί σειρά μηνών, αποτελεί συνθήκη η οποία ενδεχομένως να δημιουργήσει σημαντική αμφιβολία και αβεβαιότητα για την ικανότητα του Οργανισμού να υλοποιήσει τους στρατηγικούς του στόχους. Παρόλα αυτά, έχουν ήδη τροχοδρομηθεί ενέργειες για επίλυση των δυσκολιών που έχουν προκύψει από τις πρόνοιες της Νομοθεσίας του Οργανισμού αναφορικά με τον διορισμό των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και, συγκεκριμένα, το Υπουργείο Οικονομικών απέστειλε πρόταση στη Βουλή των Αντιπροσώπων για τροπολογία του περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης Νόμου που διέπει την λειτουργία του Οργανισμού. Το σχετικό Νομοσχέδιο έχει εγκριθεί από το Υπουργικό Συμβούλιο στην συνεδρία του ημερομηνίας 26 Οκτωβρίου 2022 και έχει υποβληθεί στην Βουλή των Αντιπροσώπων την 1η Νοεμβρίου 2022 για έγκριση.

Η Διεύθυνση του Οργανισμού αξιολογεί ότι, υπό την επιφύλαξη της ψήφισής της, η προτεινόμενη τροποποίηση της Νομοθεσίας, θέτει τις βάσεις για την επίλυση των καθυστερήσεων και της αδυναμίας συμμόρφωσης του Οργανισμού με το κανονιστικό και νομοθετικό πλαίσιο. Επιπρόσθετα, η Διεύθυνση εκφράζει την πεποίθηση ότι θα επέλθει σταθερότητα εντός του Οργανισμού καθώς θα τεθούν οι ορθές βάσεις διακυβέρνησης ώστε να δοθεί ξεκάθαρο μήνυμα δέσμευσης του ιδιοκτήτη προς την Εποπτική Αρχή για την πρόθεση ενίσχυσης του περιβάλλοντος ελέγχου και διαχείρισης του λειτουργικού κινδύνου. Με την επαναλειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου, (βλ. σημείωση 35), και τη συνεργασία του Υπουργείου Οικονομικών εκτιμάται ότι ο Οργανισμός θα μπορέσει να υλοποιήσει τους στρατηγικούς του στόχους, επανασχεδιάζοντας και προσαρμόζοντας στις σημερινές συνθήκες και δεδομένα τη στρατηγική του σε υγιείς βάσεις με τρόπο ώστε να παραμείνει βιώσιμος, να μεγιστοποιήσει την αξία του και να εξακολουθήσει να επιτελεί το ρόλο και την αποστολή του στην κυπριακή κοινωνία.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

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 2021, υποβοηθούμενη από την εγχώρια αγορά, με αποτέλεσμα ο δείκτης οικιστικών ακινήτων της Κεντρικής Τράπεζας να συνεχίσει να καταγράφει αύξηση. Σε επίσημη βάση ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου αυξήθηκε το τέταρτο τρίμηνο του 2021 κατά 2,60% (2020: αύξηση κατά 0,80%). Εν μέρει, την αύξηση των τιμών επηρεάζει και η συνεχής αύξηση του κατασκευαστικού κόστους (17,30% ετήσια αύξηση κατά το τέταρτο τρίμηνο). Δεδομένου ότι η πλειονότητα των κατασκευαστικών υλικών στην Κύπρο είναι εισαγόμενα, ο πόλεμος στην Ουκρανία και τα προβλήματα στην αλυσίδα εφοδιασμού που επηρεάζουν το διεθνές εμπόριο αναμένεται να ωθήσουν το κατασκευαστικό κόστος ακόμη ψηλότερα, το οποίο ενδέχεται να επηρεάσει αρνητικά και τη ζήτηση στο μέλλον. Σημαντική πρόκληση παραμένουν τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια, ειδικά αυτά που εξασφαλίζονται από πρώτη κατοικία.

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

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 5.9, συνεπάγεται εγγενώς σημαντικές κρίσεις. Το επαυξητικό χρεωστικό επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε βασίστηκε στο μέσο κόστος καταθέσεων του Οργανισμού των τελευταίων 3 ετών (2017-2019), χωρίς περαιτέρω προσαρμογές, ως δίκαιη προσέγγιση για το εξασφαλισμένο κόστος δανεισμού του Οργανισμού για χρονικό ορίζοντα σύμφωνα με τη διάρκεια της μίσθωσης.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

3.6 Μισθώσεις (συνέχεια)

Διάρκεια μίσθωσης

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

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

Περιουσιακά στοιχεία χαμηλής αξίας

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

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ

Από την 1 Ιανουαρίου 2021, 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 2021.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

Αναμόρφωση Επιτοκίου Αναφοράς – Φάση 2 ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16 (Τροποποιήσεις)

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

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

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

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

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

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

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

ΔΠΧΑ 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.

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

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Ωστόσο, λόγω της πανδημίας Covid-19 το ΣΔΛΠ ανέβαλε την ημερομηνία εφαρμογής κατά ένα έτος, δηλαδή από την 1η Ιανουαρίου 2023, δίνοντας περισσότερο χρόνο στις εταιρείες να προσδιορίσουν τυχόν αλλαγές στην ταξινόμηση των υποχρεώσεων. Οι τροποποιήσεις έχουν στόχο την επίτευξη συνέπειας στην εφαρμογή των απαιτήσεων του προτύπου, βοηθώντας τις εταιρείες να καθορίσουν κατά πόσο ο δανεισμός και οι λοιπές υποχρεώσεις με αβέβαιη ημερομηνία διακανονισμού ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης. Οι τροποποιήσεις επηρεάζουν την παρουσίαση των υποχρεώσεων στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης, ενώ δεν τροποποιούν τις υφιστάμενες απαιτήσεις αναφορικά με την επιμέτρηση ή το χρόνο αναγνώρισης ενός περιουσιακού στοιχείου, υποχρέωσης, εσόδου ή εξόδου ή τις γνωστοποιήσεις επί των στοιχείων αυτών. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τις απαιτήσεις ταξινόμησης για το δανεισμό, τον οποίο μπορεί να διακανονίσει μία εταιρεία εκδίδοντας συμμετοχικούς τίτλους. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι δεν θα έχει σημαντική επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις του Οργανισμού.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

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

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

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

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

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

ΔΛΠ 1: «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» και ΔΠΧΑ Δήλωση Πρακτικής 2: «Γνωστοποίηση Λογιστικών Πολιτικών» (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις παρέχουν κατευθυντήριες γραμμές σχετικά με τη διαμόρφωση κρίσεων για την εφαρμογή της σημαντικότητας στις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών. Ειδικότερα, οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 αντικαθιστούν τις απαιτήσεις για γνωστοποίηση ουσιαστών λογιστικών πολιτικών με μία απαίτηση για γνωστοποίηση σημαντικών λογιστικών πολιτικών. Οι τροποποιήσεις στη ΔΠΧΑ Δήλωση Πρακτικής 2 παρέχουν οδηγίες σχετικά με τον τρόπο εφαρμογής του ορισμού της σημαντικότητας κατά τη διαμόρφωση κρίσεων σχετικά με τις γνωστοποιήσεις για λογιστικές πολιτικές. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις του Οργανισμού.

ΔΛΠ 8 «Λογιστικές Πολιτικές, Μεταβολές στις Λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη: Ορισμός των Λογιστικών Εκτιμήσεων» (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις εισάγουν ένα νέο ορισμό για τις λογιστικές εκτιμήσεις, που ορίζονται ως χρηματικά ποσά στις οικονομικές καταστάσεις των οποίων η επιμέτρηση είναι αβέβαιη. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τι είναι οι μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις και πώς αυτές διαφέρουν από τις μεταβολές σε λογιστικές πολιτικές και διορθώσεις λαθών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις του Οργανισμού.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές

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

5.1 Έσοδα και έξοδα από τόκους

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

Έσοδα από τόκους χορηγήσεων πελατών, οι οποίες ταξινομούνται στο Στάδιο 3 όπως αναφέρεται στη σημείωση 5.10.5 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, που αντιστοιχούν στο ποσό της ζημιάς απομείωσης, αναστέλλονται και αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα κατά την είσπραξή τους. Οι τόκοι αυτοί μεταφέρονται σε προσωρινό λογαριασμό αναστολής αναγνώρισης εσόδων και περιλαμβάνονται στο σύνολο των προβλέψεων για απομείωση της αξίας των χορηγήσεων.

5.2 Έσοδα και έξοδα από δικαιώματα και προμήθειες

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

5.3 Εισόδημα από επενδύσεις σε τίτλους 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.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.4 Ωφελήματα αφυπηρέτησης προσωπικού

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

5.5 Φορολογία

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

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

Αναγνωρίζεται αναβαλλόμενη φορολογία για τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στην κατάσταση οικονομικής θέσης και της φορολογικής τους βάσης. Αναγνωρίζεται φορολογική απαίτηση μόνο στην έκταση που είναι πιθανό ότι θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο κέρδος έναντι του οποίου η απαίτηση μπορεί να χρησιμοποιηθεί. Η λογιστική αξία των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων εξετάζεται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς και μειώνεται στο βαθμό που δε θεωρείται πιθανό ότι το σχετικό φορολογικό όφελος θα πραγματοποιηθεί. Η αναβαλλόμενη φορολογία επιμετρείται με τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να εφαρμοστούν στην περίοδο κατά την οποία θα τακτοποιηθεί η απαίτηση ή η υποχρέωση, λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές και νόμους που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί μέχρι την ημερομηνία αναφοράς.

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

5.6 Ειδικός φόρος

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.6 Ειδικός φόρος (συνέχεια)

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 εκατ. στο εν λόγω Ταμείο.

5.7 Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός

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

Το αποθεματικό αναπροσαρμογής το οποίο προκύπτει από εκτιμήσεις στη γη και στα κτίρια καταχωρείται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και πιστώνεται με την αναπροσαρμογή αξίας περιουσιακών στοιχείων στην καθαρή θέση. Στο βαθμό όμως που το κέρδος από την αναπροσαρμογή αυτή αναστρέφει μια ζημιά ή απομείωση από επανεκτίμηση του ίδιου στοιχείου όπου προηγουμένως αναγνωρίστηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων, τότε το κέρδος αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Αντίθετα η ζημία αναπροσαρμογής απεικονίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Στην περίπτωση όμως που έχει ήδη δημιουργηθεί αποθεματικό από την αναπροσαρμογή, τότε μειώνεται πρώτα το αποθεματικό και το υπόλοιπο ποσό που υπερβαίνει το ύψος του αποθεματικού επιβαρύνει την κατάσταση αποτελεσμάτων. Κάθε χρόνο, η διαφορά μεταξύ των αποσβέσεων με βάση την επανεκτιμημένη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου (οι αποσβέσεις που χρεώθηκαν στα αποτελέσματα) και των αποσβέσεων με βάση το αρχικό κόστος του περιουσιακού στοιχείου μεταφέρεται από τα αποθεματικά εύλογης αξίας στο αποθεματικό προσόδων. Επιπλέον οι συσσωρευμένες αποσβέσεις κατά την ημερομηνία επανεκτίμησης διαγράφονται έναντι της μίκτης λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και το καθαρό ποσό επαναδιατυπώνεται σύμφωνα με το αναπροσαρμοσμένο ποσό του περιουσιακού στοιχείου. Κατά την πώληση, το τυχόν αποθεματικό αναπροσαρμογής που σχετίζεται με το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο που πωλήθηκε μεταφέρεται στο αποθεματικό προσόδου.

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.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.7 Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός (συνέχεια)

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

Εξέταση για απομείωση

Η λογιστική αξία των ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού αναθεωρείται για απομείωση όταν γεγονότα ή αλλαγές στις περιστάσεις δείχνουν ότι η λογιστική αξία πιθανόν να μην είναι ανακτήσιμη. Αν υπάρχει τέτοια ένδειξη και η λογιστική αξία ξεπερνά το προβλεπόμενο ανακτήσιμο ποσό, η λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων απομειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό. Το ανακτήσιμο ποσό των ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού είναι το μεγαλύτερο μεταξύ της καθαρής τιμής πώλησης τους και της αξίας χρήσης τους. Για την εκτίμηση της αξίας χρήσης, οι εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους με τη χρήση ενός προ φόρου επιτοκίου το οποίο 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.

Διαγραφές

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

5.8 Λογισμικά συστήματα

Δαπάνες που έχουν άμεση σχέση με ξεχωριστά λογισμικά συστήματα που ανήκουν στον Οργανισμό και που αναμένεται ότι θα δημιουργήσουν οικονομικά οφέλη που θα υπερβαίνουν τις δαπάνες για περισσότερο από ένα έτος, αναγνωρίζονται ως άυλο περιουσιακό στοιχείο. 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 ζημίες 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.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.9 Μισθώσεις

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

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

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

Οι υποχρεώσεις μίσθωσης αρχικά αποτιμώνται στην παρούσα αξία των μελλοντικών μισθωμάτων που προεξοφλούνται με το Επαγγελματικό Χρεωστικό Επιτόκιο (IBR) του μισθωτή, δεδομένου ότι το επιτόκιο που εμπεριέχεται στη μίσθωση δεν μπορεί να προσδιοριστεί άμεσα. Στη συνέχεια, οι υποχρεώσεις της μίσθωσης προσαρμόζονται για τις πληρωμές τόκων και μισθωμάτων, καθώς και για τις επιπτώσεις των τροποποιήσεων της μίσθωσης. Οι τόκοι υπολογίζονται με την αναπροσαρμογή της παρούσας αξίας της υποχρέωσης μίσθωσης και επιβαρύνουν την κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων στην κατηγορία "Έξοδα από τόκους".

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

- Κτίρια (υποκαταστήματα): 1 έως 10 έτη

Τα δικαιώματα χρήσης παγίων υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους. Περισσότερες πληροφορίες παρατίθενται στη λογιστική πολιτική της ενότητας 5.10.5 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

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

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.10 Χρηματοοικονομικά μέσα

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

5.10.1 Αναγνώριση και αρχική επιμέτρηση

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

5.10.2 Ταξινόμηση και Επιμέτρηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

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

Αξιολόγηση του Επιχειρηματικού Μοντέλου

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

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

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.10 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

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

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

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

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

Κατηγορίες επιμέτρησης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

Χρηματοοικονομικά Περιουσιακά Στοιχεία στο αποσβεσμένο κόστος

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

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

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

Χρεόγραφα στην Εύλογη Αξία μέσω Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων (FVOCI)

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.10 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

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

Όταν τα χρεόγραφα διαγράφονται, το συσσωρευμένο κέρδος ή ζημιά που είχε αναγνωρισθεί προηγουμένως στα λοιπά συνολικά έσοδα, επαναταξινομείται από τα ίδια κεφάλαια στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Στις 31 Δεκεμβρίου 2021 ο Οργανισμός δεν κατείχε Χρεόγραφα στην Εύλογη Αξία μέσω Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.

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

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο που έχει δημιουργηθεί, αποκτηθεί ή αναληφθεί κυρίως για εμπορική εκμετάλλευση ή που δεν ταξινομείται στα επιχειρηματικά μοντέλα «διακράτηση στοιχείων με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών 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, 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 2021 ο Οργανισμός δεν κατείχε Χρηματοοικονομικά Περιουσιακά Στοιχεία στην Εύλογη Αξία μέσω της Κατάστασης Λογαριασμού Αποτελεσμάτων.

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

Μετοχικοί τίτλοι θεωρούνται τα χρηματοοικονομικά μέσα που πληρούν τον ορισμό του μετοχικού τίτλου από την πλευρά του εκδότη. Οι μετοχές επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης λογαριασμού αποτελεσμάτων, εκτός εάν δεν κατέχονται για εμπορική εκμετάλλευση, οπότε μπορεί να γίνει αμετάκλητη επιλογή κατά την αρχική αναγνώριση για τη επιμέτρησή τους στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων. Για τις μετοχές που επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, κέρδη ή ζημιές κατά την διαγραφή δεν μεταφέρονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Καμία ζημιά απομείωσης δεν αναγνωρίζεται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Στις 31 Δεκεμβρίου 2021 ο Οργανισμός δεν κατείχε Μετοχικούς τίτλους στην Εύλογη Αξία μέσω Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.

Παράγωγα

Τα παράγωγα περιλαμβάνουν κυρίως προθεσμιακές πράξεις συναλλάγματος (forward contracts), ανταλλαγές επιτοκίων και συναλλάγματος (interest rate and currency swaps). Τα παράγωγα αναγνωρίζονται αρχικά και στη συνέχεια αποτιμώνται στην εύλογη αξία. Τα παράγωγα ταξινομούνται ως στοιχεία ενεργητικού όταν η εύλογη αξία τους είναι θετική ή ως υποχρέωση όταν η εύλογη αξία τους είναι αρνητική. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, τα παράγωγα που είναι ενσωματωμένα στις συμβάσεις όπου το κύριο συμβόλαιο είναι ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο που εμπίπτει στις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 9, δεν διαχωρίζονται. Αντ' αυτού, το υβριδικό χρηματοοικονομικό μέσο αξιολογείται για ταξινόμηση στο σύνολό του. Στις 31 Δεκεμβρίου 2021 ο Οργανισμός δεν κατείχε Παράγωγα.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.10 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

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

Χρηματοοικονομικές Υποχρεώσεις

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

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

Δανειακό κεφάλαιο

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

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

Μεταγενέστερα επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, για να αποσβεστεί η διαφορά μεταξύ της ονομαστικής αξίας εξαγοράς και του κόστους μέχρι την ενωρίτερη ημερομηνία που δικαιούται ο Οργανισμός να εξαγοράσει το δανειακό κεφάλαιο. Στις 31 Δεκεμβρίου 2021 ο Οργανισμός δεν είχε υπόλοιπα όσον αφορά το Δανειακό Κεφάλαιο.

5.10.3 Επαναταξινόμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.10 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.10.4 Διαγραφή χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

Διαγραφή χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

Διαγραφή χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

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

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

Διαγραφή και τροποποίηση της σύμβασης

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

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

Συμφηφισμός

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.10 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.10.5 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η προσέγγιση των «Αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών» (ECL), εφαρμόζεται σε όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρούνται σε αποσβασμένο 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 12μηνιαίας PD με LGD και EAD. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλη τη διάρκεια ζωής (Lifetime ECL), που αφορούν χορηγήσεις που ταξινομούνται στο Στάδιο 2 και στο Στάδιο 3, υπολογίζονται ως το γινόμενο της πιθανότητας αθέτησης καθ' όλη τη διάρκεια ζωής (lifetime PD), LGD και EAD.

Το ΔΠΧΑ 9 απαιτεί την αναγνώριση είτε 12μηνιαίας 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 12μηνιαίες αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές.
- Στάδιο 2: Τα χρηματοοικονομικά μέσα ταξινομούνται ως Στάδιο 2 όταν ο πιστωτικός κίνδυνος έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση αλλά όχι στο σημείο που το περιουσιακό στοιχείο είναι απομειωμένο. Ο Οργανισμός αναγνωρίζει πρόβλεψη πιστωτικής ζημιάς ίση με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.
- Στάδιο 3: Τα χρηματοοικονομικά μέσα ταξινομούνται ως Στάδιο 3 όταν η πιστωτική ποιότητα του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου μειώνεται στο σημείο που το περιουσιακό στοιχείο είναι απομειωμένο. Ο Οργανισμός αναγνωρίζει πρόβλεψη πιστωτικής ζημιάς ίση με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη την διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.10 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.10.5 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (συνέχεια)

Πιθανότητα αθέτησης (PD)

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

Έκθεση σε αθέτηση (EAD)

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

Ζημιά λόγω αθέτησης (LGD)

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

Μελλοντικές πληροφορίες

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.10 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.10.5 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (συνέχεια)

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

		2022	2023	2024	2025	2026	Συντελεστής στάθμισης
Βασικό	Πραγματικό ΑΕΠ (% μεταβολή)	3,60	3,70	3,70	2,68	2,59	50 %
	Ανεργία (%)	6,80	6,20	5,60	5,47	5,37	
Αισιόδοξο	Πραγματικό ΑΕΠ (% μεταβολή)	5,30	4,90	5,10	2,18	2,59	20 %
	Ανεργία (%)	6,20	5,69	5,12	5,24	5,12	
Απαισιόδοξο	Πραγματικό ΑΕΠ (% μεταβολή)	2,60	2,41	2,34	1,53	1,69	30 %
	Ανεργία (%)	7,13	6,48	5,85	5,64	5,56	

Ο Οργανισμός παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις από την πανδημία του Κορωνοϊού και την οικονομική αστάθεια που έχει προκαλέσει σε παγκόσμιο επίπεδο η στρατιωτική σύρραξη στην Ουκρανία 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.

Απομειωμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αγοράστηκαν ή προέκυψαν (POCI)

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

Σημαντική αύξηση πιστωτικού κινδύνου

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.10 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.10.5 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (συνέχεια)

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

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

Υλοποίηση μορατόριουμ για αναστολή δόση (κεφαλαίου και τόκων) (Πολιτική που ήταν σε ισχύ για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020)

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

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

Ως αποτέλεσμα της συνεχιζόμενης ανάκαμψης, οι προσαρμογές που εφαρμόστηκαν μέχρι τις 30 Ιουνίου 2021 λόγω μέτρων και των επιπτώσεων της πανδημίας COVID-19, αντιστράφηκαν κατά το β' εξάμηνο 2021, λόγω της ισχυρότερης από την αναμενόμενη επίδοσης της οικονομίας.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.10 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.10.5 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (συνέχεια)

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, σύμφωνα με το ΔΧΓΠΑ 9.

5.11 Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών

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

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

5.12 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν ο Οργανισμός έχει μια παρούσα νομική ή τεκμηριωμένη υποχρέωση που προκύπτει από προηγούμενα γεγονότα, είναι πιθανό να υπάρξει ροή περιουσιακών στοιχείων για εξόφληση αυτής της υποχρέωσης και το ποσό της υποχρέωσης μπορεί να υπολογιστεί αξιόπιστα. Οι προβλέψεις υπολογίζονται με βάση τις μελλοντικές ταμειακές ροές προεξοφλημένες στην παρούσα αξία χρησιμοποιώντας ένα προεξοφλητικό προ-φόρου επιτόκιο το οποίο αντανακλά τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για τη διαχρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους συναφείς με την υποχρέωση. Όταν ο Οργανισμός 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.

5.13 Κεφάλαιο

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

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.15 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις για εκκρεμούσες δικαστικές υποθέσεις

Ο Οργανισμός εμπλέκεται σε δικαστικές διεκδικήσεις και αποζημιώσεις κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών του. Η Διοίκηση του Οργανισμού, στηριζόμενη σε προηγούμενα δεδικασμένα καθώς και ότι οι συγκεκριμένες υποθέσεις δεν έχουν εκδικασθεί θεωρεί ότι η έκβαση τους δεν θα έχει αξιόσημιο αντίκτυπο στην οικονομική κατάσταση και λειτουργία του. Παρόλα αυτά, ο καθορισμός των ενδεχόμενων υποχρεώσεων που σχετίζονται με τις δικαστικές διεκδικήσεις και τις απαιτήσεις είναι μια πολύπλοκη διαδικασία που περιλαμβάνει κρίσεις σχετικά με τις πιθανές συνέπειες και τις διερμηνείες σχετικά με τους νόμους και τους κανονισμούς. Μεταβολές στις κρίσεις ή στις διερμηνείες είναι πιθανό να οδηγήσουν σε μια αύξηση ή μια μείωση των ενδεχόμενων υποχρεώσεων του Οργανισμού στο μέλλον. Τα σύνολα των ενδεχόμενων υποχρεώσεων του Οργανισμού αναλύονται στη σημείωση 30.

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

5.16 Προσδιορισμός εύλογων αξιών

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

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

- Επίπεδο 1: Διαπραγματεύσιμες (μη προσαρμοσμένες) τιμές σε ενεργές αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις,
- Επίπεδο 2: Λοιπές τεχνικές για τις οποίες όλες οι εισροές που έχουν σημαντική επίδραση στην καταγεγραμμένη εύλογη αξία είναι παρατηρήσιμες, είτε άμεσα είτε έμμεσα,
- Επίπεδο 3: Τεχνικές που χρησιμοποιούν δεδομένα που έχουν σημαντική επίδραση στην καταγεγραμμένη εύλογη αξία και δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς.

5.17 Συγκριτικά ποσά

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

5.18 Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

6. Έσοδα από τόκους

	2021 €'000	2020 €'000
Τόκοι από:		
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	11.711	12.352
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	8	61
Δάνειο στην Κυπριακή Δημοκρατία	2.454	2.415
Χρεόγραφα	4.848	4.851
	<u>19.021</u>	<u>19.679</u>

Οι τόκοι από δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες περιλαμβάνουν τόκους στο ανακτήσιμο ποσό χορηγήσεων που κατηγοριοποιούνται στο στάδιο 3 ύψους €3.948 χιλ. (2020: €4.403 χιλ.).

7. Έξοδα από τόκους

	2021 €'000	2020 €'000
Τόκοι που χρεώθηκαν σε:		
Καταθέσεις πελατών	394	1.498
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	25	1
Οφειλές/καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	115	78
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	10	8
	<u>544</u>	<u>1.585</u>

Οι τόκοι σε καταθέσεις πελατών για το έτος 2021, είναι χαμηλότεροι σε σύγκριση με το έτος 2020, λόγω των συνεχών μειώσεων των επιτοκίων καταθέσεων κατά το έτος 2021, και την ανανέωση προθεσμιακών καταθέσεων με χαμηλότερα επιτόκια. Το κόστος καταθέσεων κατά τη διάρκεια του έτους ανήλθε στο 0,04% (2020: 0,16%).

8. Έξοδα για δικαιώματα και προμήθειες

	2021 €'000	2020 €'000
Κόστος ρευστότητας	196	109
Προμήθεια πληρωτέα Άρτεμις	68	55
	<u>264</u>	<u>164</u>

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

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

9. Αλλαγές στην αξία των ακινήτων και εγκαταστάσεων

	2021 €'000	2020 €'000
Αύξηση στην αξία των ακινήτων και εγκαταστάσεων (Σημ.20)	142	27
	<u>142</u>	<u>27</u>

Στις 31 Δεκεμβρίου 2021, ο Οργανισμός προέβη σε επανεκτίμηση των κεντρικών του κτιρίων με βάση την εκτίμηση από ανεξάρτητους εκτιμητές.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

10. Ζημιές απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου

	2021 €'000	2020 €'000
Αναστροφή Πιστωτικών Ζημιών στην αξία των καταθέσεων σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα (Σημ.17)	32	59
Αναστροφή Πιστωτικών Ζημιών για επενδύσεις σε αποσβεσμένο κόστος (Σημ.19)	82	14
Αύξηση προβλέψεων για απομείωση δανείων και άλλων χορηγήσεων (Σημ.18)	(5.223)	(1.919)
	<u>(5.109)</u>	<u>(1.846)</u>

11. Άλλα έσοδα

	2021 €'000	2020 €'000
Ασφαλιστικές και άλλες τραπεζικές υπηρεσίες	19	42
Αμοιβή για υπηρεσίες Κυβερνητικών στεγαστικών σχεδίων	554	619
Αμοιβή για υπηρεσίες δανείων Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών	1.914	1.971
Λοιπά έσοδα	630	584
	<u>3.117</u>	<u>3.216</u>

12. Κόστος προσωπικού

	2021 €'000	2020 €'000
Μισθοί	3.137	3.145
Επιδόματα παραστάσεως	22	28
Κοινωνικές ασφαλίσσεις	270	289
Εισφορές σε άλλα ταμεία	197	189
Πρόνοια για συντάξεις υπαλλήλων	253	296
Ιατροφαρμακευτική περίθαλψη εξαιρουμένων εισφορών ΓΕΣΥ	184	176
Ταμείο ευημερίας	63	63
Ασφάλεια προσωπικού	109	-
	<u>4.235</u>	<u>4.186</u>
Μέσος όρος αριθμού υπαλλήλων (συμπεριλαμβανομένων και των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου υπό την εκτελεστική τους ιδιότητα)	<u>91</u>	<u>96</u>

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

13. Ωφελήματα υπαλλήλων

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

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

	2021 €'000	2020 €'000
Τρέχουσες δαπάνες υπηρεσίας	141	88
Τόκος στην υποχρέωση	112	208
Αναγνώριση αναλογιστικών (κερδών)/ζημιών Πρόνοιας Συντάξεων Υπαλλήλων	<u>(1.443)</u>	<u>1.716</u>
	<u>(1.190)</u>	<u>2.012</u>

Η πλέον πρόσφατη ανεξάρτητη αναλογιστική μελέτη έγινε στις 31 Δεκεμβρίου 2021, με βάση τις πιο κάτω παραδοχές:

	2021	2020
Προεξοφλητικό Επιτόκιο	1,00%	0,50%
Ρυθμός Ανάπτυξης Πληθωρισμού	1,70%	1,70%
Ολική Αύξηση Μισθών	3,10%	3,10%
	(συμπεριλαμβανομένης της κλίμακας για προαγωγές και προσαυξήσεις)	(συμπεριλαμβανομένης της κλίμακας για προαγωγές και προσαυξήσεις)
Ποσοστό Αύξησης Συντάξεων	1,35%	1,35%
Αύξηση Βασικών Ασφαλιστέων Αποδοχών	2,20%	2,20%
Πίνακας Θνησιμότητας	80% του EVK2000	80% του EVK2000

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

	2021 €'000	2020 €'000
Την 1 Ιανουαρίου	22.530	21.053
Δαπάνη τόκου	112	208
Κόστος υπηρεσίας	141	88
Εισφορές Μελών	80	89
Πληρωμές σε μέλη που αποχώρησαν	(402)	(624)
Αναλογιστικό κέρδος / (ζημιά)	<u>(1.443)</u>	<u>1.716</u>
Στις 31 Δεκεμβρίου	<u>21.018</u>	<u>22.530</u>

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

13. Ωφελήματα υπαλλήλων (συνέχεια)

Ανάλυση ευαισθησίας

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

	Αύξηση/(μείωση) στις προβλέψεις για πρόγραμμα καθορισμένων παροχών		Λοιπά συνολικά εισοδήματα/(ζημιές)	
	2021 €'000	2020 €'000	2021 €'000	2020 €'000
Αύξηση προεξοφλητικού επιτοκίου κατά 50 μονάδες βάσης	(1.681)	(1.913)	1.681	1.913
Μείωση προεξοφλητικού επιτοκίου κατά 50 μονάδες βάσης	1.911	2.187	(1.911)	(2.187)
Αύξηση κατά 50 μονάδες βάσης της αύξησης απολαβών	2.680	3.096	(2.680)	(3.096)
Μείωση κατά 50 μονάδες βάσης της αύξησης απολαβών	(2.741)	(3.151)	2.741	3.151

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

14. Αποσβέσεις και χρεολύσεις

	2021 €'000	2020 €'000
Ακινήτων και εξοπλισμού για ίδια χρήση (Σημ.20)	283	288
Άυλων περιουσιακών στοιχείων (Σημ.21)	180	158
Δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων (Σημ.22)	110	110
	573	556

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

15. Λειτουργικά έξοδα

	2021 €'000	2020 €'000
Έξοδα μηχανογράφησης	1.176	911
Ενοίκια	55	37
Ελεγκτικά και Εποπτικά Δικαιώματα	267	236
Φωτισμός, θέρμανση, ύδρευση	89	80
Γραφική ύλη και εκτυπωτικά	125	83
Καθαριότητα γραφείων	100	90
Ταχυδρομικά τέλη	56	69
Τηλεφωνικά	60	45
Συντήρηση εξοπλισμού	56	95
Ασφάλιστρα	84	101
Αμοιβή Διοικητικού Συμβουλίου	23	17
Έξοδα Διοικητικού Συμβουλίου	3	4
Έξοδα κινήσεως	10	9
Δικηγορικά έξοδα	44	46
Διαφημίσεις, δημοσιεύσεις	7	198
Έξοδα πρόσληψης προσωπικού	1	9
Αμοιβή ανεξάρτητων ελεγκτών για τον υποχρεωτικό έλεγχο των ετήσιων λογαριασμών	33	38
Σχέδιο προστασίας καταθετών	457	432
Έξοδα για συμβουλευτικές υπηρεσίες	86	168
Αγορά Υπηρεσιών Ανθρώπινου Δυναμικού	577	590
Κόστος εκτιμήσεων	-	24
Έξοδα συστημάτων πληρωμών	65	59
Λοιπά έξοδα	435	472
	3.809	3.813

16. Φορολογία

	2021 €'000	2020 €'000
Εταιρικός φόρος - τρέχοντος έτους	964	1.577
Ειδικός φόρος πιστωτικού ιδρύματος	1.435	1.426
Αναβαλλόμενη φορολογία - χρέωση (Σημ.27)	146	1.948
Χρέωση έτους	2.545	4.951

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:

	2021 €'000	2020 €'000
Κέρδος πριν τη φορολογία	7.746	10.769
Φόρος υπολογιζόμενος με τα εφαρμόσιμα ποσοστά φορολογίας	968	1.346
Φορολογική επίδραση εξόδων που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	270	338
Φορολογική επίδραση εκπνώσεων και εισοδήματος που δεν υπόκεινται σε φορολογία	(274)	(107)
Ειδικός φόρος πιστωτικού ιδρύματος	1.435	1.426
Αναβαλλόμενη φορολογία	146	1.948
Χρέωση φορολογίας	2.545	4.951

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

16. Φορολογία (συνέχεια)

Ο συντελεστής εταιρικού φόρου είναι 12,5%.

17. Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα

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

	2021 €'000	2020 €'000
Καταθέσεις σε κυπριακές τράπεζες	66.786	71.692
Καταθέσεις σε τράπεζες εξωτερικού	9.908	9.946
Επιταγές υπό εκκαθάριση	64	100
	<u>76.758</u>	<u>81.738</u>
Δεδουλευμένοι τόκοι	13	32
	<u>76.771</u>	<u>81.770</u>
Συσσωρευμένες αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL's)	<u>(28)</u>	<u>(60)</u>
	<u>76.743</u>	<u>81.710</u>
Ανάλυση αποπληρωμής:	2021 €'000	2020 €'000
Εντός ενός μηνός	66.517	66.940
Μεταξύ ενός και τριών μηνών	525	9.690
Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους	9.701	5.080
	<u>76.743</u>	<u>81.710</u>
Κίνηση Συσσωρευμένων Αναμενόμενων Πιστωτικών Ζημιών:	2021 €'000	2020 €'000
Την 1 Ιανουαρίου	60	119
Κίνηση έτους	<u>(32)</u>	<u>(59)</u>
Στις 31 Δεκεμβρίου	<u>28</u>	<u>60</u>

Οι καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα στις 31 Δεκεμβρίου 2021, ταξινομούνται στο Στάδιο 1.

Η έκθεση του Οργανισμού σε πιστωτικό κίνδυνο και ζημιές απομείωσης αναφορικά με τις πιο πάνω καταθέσεις σε τραπεζικά ιδρύματα γνωστοποιείται στη σημείωση 34.1 των οικονομικών καταστάσεων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

18. Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες

	2021 €'000	2020 €'000
Δάνεια τακτής προθεσμίας	604.097	605.026
Σχέδιο Εστία	5.600	4.998
Σπουδαστικά δάνεια	1.872	1.420
Έναντι κατάθεσης	5	9
Προσωπικά Δάνεια Υπαλλήλων	121	79
Φοιτητικά Προσωπικού	171	213
Χρεωστικοί τρεχούμενοι	439	387
Στεγαστικά Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών	9.753	11.828
Επαγγελματικά με εγγύηση Φορέα Ισότιμης Κατανομής	4.359	4.624
Ειδικού σχεδίου Κ.Ο.Α.Γ.	873	1.080
Αγροτικών περιοχών	148	177
Πολυτέκνων	710	723
Εξασφαλισμένο προς διαγραφή	152	129
Δάνειο προς την Κυπριακή Δημοκρατία	251.008	250.992
	879.308	881.685
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(125.084)	(114.391)
	754.224	767.294

Την 1 Αυγούστου 2019 παραχωρήθηκε δάνειο στην Κυπριακή Δημοκρατία ύψους €250 εκατ. 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 2020	522.936	64.280	292.532	879.748
Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 2	(2.825)	2.825	-	-
Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 3	(2.147)	-	2.147	-
Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 1	14.247	(14.247)	-	-
Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 3	-	(4.739)	4.739	-
Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 1	2.231	-	(2.231)	-
Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 2	-	14.615	(14.615)	-
Καθαρή κίνηση κατά τη διάρκεια του έτους	2.387	(3.756)	3.306	1.937
Στις 31 Δεκεμβρίου 2020	536.829	58.978	285.878	881.685
Την 1 Ιανουαρίου 2021	536.829	58.978	285.878	881.685
Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 2	(6.767)	6.767	-	-
Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 3	(2.094)	-	2.094	-
Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 1	14.506	(14.506)	-	-
Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 3	-	(4.323)	4.323	-
Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 1	2.482	-	(2.482)	-
Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 2	-	13.025	(13.025)	-
Καθαρή κίνηση κατά τη διάρκεια του έτους	376	(4.574)	1.821	(2.377)
Στις 31 Δεκεμβρίου 2021	545.332	55.367	278.609	879.308

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

18. Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες (συνέχεια)

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

	ΣΤΑΔΙΟ 1 €'000	ΣΤΑΔΙΟ 2 €'000	ΣΤΑΔΙΟ 3 €'000	Σύνολο €'000
Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2020	1.295	971	104.823	107.089
Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 2	(5)	5	-	-
Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 3	(1)	-	1	-
Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 1	132	(132)	-	-
Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 3	-	(104)	104	-
Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 1	284	-	(284)	-
Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 2	-	1.340	(1.340)	-
Συμβατικός τόκος απομειωμένων χορηγήσεων	(30)	(99)	2.040	1.911
Επιβάρυνση/(αναστροφή) για το έτος*	450	(652)	2.198	1.996
Διαγραφές*	-	-	(77)	(77)
Τόκος επιβαρύνσεων	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>3.470</u>	<u>3.472</u>
Στις 31 Δεκεμβρίου 2020	<u>2.126</u>	<u>1.330</u>	<u>110.935</u>	<u>114.391</u>
Την 1 Ιανουαρίου 2021	2.126	1.330	110.935	114.391
Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 2	(30)	30	-	-
Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 3	(47)	-	47	-
Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 1	211	(211)	-	-
Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 3	-	(133)	133	-
Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 1	23	-	(23)	-
Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 2	-	1.512	(1.512)	-
Συμβατικός τόκος απομειωμένων χορηγήσεων	(1)	(205)	2.158	1.952
Επιβάρυνση/(αναστροφή) για το έτος*	(1.210)	(1.687)	8.405	5.508
Διαγραφές*	-	-	(285)	(285)
Τόκος επιβαρύνσεων	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3.518</u>	<u>3.518</u>
Στις 31 Δεκεμβρίου 2021	<u>1.072</u>	<u>636</u>	<u>123.376</u>	<u>125.084</u>

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

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

Οι μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις στις 31 Δεκεμβρίου 2021, ήταν €278.575 χιλ. (2020: €285.795 χιλ.) και αντιστοιχούσαν στο 31,68% επί του συνόλου του χαρτοφυλακίου των δανείων (2020: 32,41%). Το ποσοστό κάλυψης τους με πρόνοιες για επισφαλείς απαιτήσεις ήταν 44,29% (2020: 38,82%).

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

Ανάλυση των μη εξυπηρετούμενων χορηγήσεων στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και στις 31 Δεκεμβρίου 2020 παρουσιάζεται στο Παράρτημα 1 και 2 σύμφωνα με τον ορισμό της Ευρωπαϊκής Αρχής Τραπεζών (EAT).

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

18. Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες (συνέχεια)

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

Ο Οργανισμός θεωρεί ότι τα δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες, που πληρούν τον ορισμό των ΜΕΧ σύμφωνα με τα πρότυπα της ΕΑΤ, θεωρούνται ότι είναι σε αθέτηση υποχρέωσης και κατηγοριοποιούνται σε Στάδιο 3 (πιστωτικά απομειωμένα). Για αυτές τις χορηγήσεις οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές υπολογίζονται για όλη τη διάρκεια της ζωής τους και θεωρούνται επίσης ότι είναι σε αθέτηση για σκοπούς διαχείρισης πιστωτικού κινδύνου.

Με βάση τα πρότυπα αναφοράς της ΕΑΤ και τις κατευθυντήριες γραμμές της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (ΕΚΤ) προς τις τράπεζες για τα ΜΕΧ, που δημοσιεύθηκαν τον Μάρτιο 2017, ΜΕΧ θεωρούνται οι χορηγήσεις αυτές οι οποίες ικανοποιούν ένα από τους πιο κάτω όρους:

(α) Ο δανειολήπτης έχει αξιολογηθεί ότι δεν είναι πιθανό να εκπληρώσει τις πιστωτικές του υποχρεώσεις χωρίς την εκποίηση της εξασφάλισής του, ανεξάρτητα από την ύπαρξη τυχόν ληξιπρόθεσμων οφειλών ή τον αριθμό των ημερών σε καθυστέρηση.

(β) Χορηγήσεις σε αθέτηση ή απομειωμένες χορηγήσεις σύμφωνα με την προσέγγιση που προβλέπεται από τον Κανονισμό Κεφαλαιακών Απατήσεων (CRR), οι οποίες θα προκαλούσαν επίσης αθέτηση υποχρέωσης βάσει συγκεκριμένης πιστωτικής προσαρμογής, αναδιάρθρωσης κινδύνου και πτώχευσης του οφειλέτη.

(γ) Σημαντικές χορηγήσεις όπως καθορίζονται από την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου (ΚΤΚ), οι οποίες είναι ληξιπρόθεσμες πάνω από 90 μέρες.

(δ) Εξυπηρετούμενες, ρυθμισμένες χορηγήσεις υπό επίβλεψη για τις οποίες χρειάζονται επιπρόσθετες ρυθμίσεις.

(ε) Εξυπηρετούμενες ρυθμισμένες χορηγήσεις που προηγουμένως ταξινομήθηκαν ως ΜΕΧ οι οποίες παρουσιάζουν καθυστέρηση πάνω από 30 μέρες εντός της δοκιμαστικής περιόδου.

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

Ο υπολογισμός των ημερών σε καθυστέρηση ξεκινά να υπολογίζεται όταν οι καθυστερήσεις/υπερβάσεις της χορήγησης ξεπεράσουν το όριο σημαντικότητας (αντί από την πρώτη μέρα που η χορήγηση παρουσιάζει καθυστέρηση/υπερβασία). Επίσης, οι ημέρες σε καθυστέρηση θα μηδενίζονται όταν οι καθυστερήσεις/υπερβάσεις της χορήγησης μειωθούν κάτω από το όριο σημαντικότητας. Οι πληρωμές έναντι της χορήγησης που δεν μειώνουν τις καθυστερήσεις/υπερβάσεις πιο κάτω από το όριο σημαντικότητας, δεν θα επηρεάζουν τον υπολογισμό του αριθμού των ημερών σε καθυστέρηση.

Όταν ένα συγκεκριμένο μέρος των χορηγήσεων του οφειλέτη, το οποίο πληροί τα πιο πάνω κριτήρια ΜΕΧ, υπερβαίνει το 20% της μεικτής λογιστικής αξίας όλων των εντός ισολογισμού χορηγήσεων του, τότε όλες οι χορηγήσεις του οφειλέτη κατηγοριοποιούνται ως μη εξυπηρετούμενες. Σε αντίθετη περίπτωση, μόνο το συγκεκριμένο μέρος των χορηγήσεων κατηγοριοποιείται ως μη εξυπηρετούμενο. Για τους οφειλέτες εκτός λιανικής, όταν μία χορήγηση πληροί τα κριτήρια των μη εξυπηρετούμενων χορηγήσεων που ορίζονται πιο πάνω, τότε οι συνολικές χορηγήσεις του πελάτη ταξινομούνται ως μη εξυπηρετούμενες.

Οι καθυστερήσεις/υπερβάσεις ορίζονται ως εξής:

- Έκθεση λιανικής: Το σύνολο των καθυστερήσεων/υπερβάσεων υπερβαίνει τα €100
- Έκθεση εκτός λιανικής: Το σύνολο των καθυστερήσεων/υπερβάσεων που υπερβαίνει τα €500
- και το ποσό των καθυστερήσεων/υπερβάσεων σχετικά με τη συνολική έκθεση του πελάτη είναι τουλάχιστον 1%.

Ο ορισμός πιστωτικά απομειωμένα είναι εναρμονισμένος με τον ορισμό της αθέτησης ούτως ώστε το Στάδιο 3 να περιλαμβάνει όλες τις χορηγήσεις οι οποίες είναι σε αθέτηση υποχρέωσης ή πιστωτικά απομειωμένες.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

18. Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες (συνέχεια)

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

Όταν ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο αναγνωριστεί ως απομειωμένο, οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές επιμετρούνται ως η διαφορά μεταξύ της μεικτής λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και της παρούσας αξίας των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προεξοφλούμενων στο αρχικό πραγματικό επιτόκιο του μέσου.

Οι χορηγήσεις ταξινομούνται ως ρυθμισμένες όταν γίνονται παραχωρήσεις σε οφειλέτες που αντιμετωπίζουν ή πρόκειται να αντιμετωπίσουν οικονομικές δυσκολίες και δεν μπορούν να ανταποκριθούν στις συμβατικές τους υποχρεώσεις.

Μη εξυπηρετούμενες ρυθμισμένες χορηγήσεις παύουν να θεωρούνται ως ΜΕΧ και μεταφέρονται εκτός του Σταδίου 3, μόνο όταν όλοι οι πιο κάτω όροι ικανοποιούνται:

(α) Η επέκταση ρυθμιστικών μέτρων δεν οδηγεί στην αναγνώριση απομείωσης ή σε αθέτηση.

(β) Έχει περάσει ένας χρόνος από το τελευταίο από τα ακόλουθα γεγονότα:

- την ημερομηνία αναδιάρθρωσης
- την ημερομηνία κατηγοριοποίησης της χορήγησης ως μη εξυπηρετούμενης
- την λήξη της περιόδου χάριτος που περιλαμβάνεται στους όρους της αναδιάρθρωσης.

(γ) Μετά τα ρυθμιστικά μέτρα και σύμφωνα με τους όρους της ρύθμισης, δεν υπάρχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές ή ανησυχίες σχετικά με την ολική αποπληρωμή της χορήγησης.

(δ) Δεν υπάρχουν κριτήρια μη πληρωμής για τον οφειλέτη.

(ε) Ο οφειλέτης κατέβαλε πληρωμές μετά τις ρυθμίσεις για ένα μη αμελητέο ποσό κεφαλαίου (υπάρχουν διαφορετικά κατώτατα όρια κεφαλαίου ανάλογα με τον τύπο χορήγησης).

Μη εξυπηρετούμενες μη ρυθμισμένες χορηγήσεις παύουν να θεωρούνται ως ΜΕΧ μόνο όταν όλοι οι πιο κάτω όροι ικανοποιούνται:

(α) Έχει παρέλθει περίοδος τουλάχιστον τριών μηνών από την ημερομηνία που έπαυσαν να ικανοποιούνται οι όροι για ΜΕΧ και μέσα στο διάστημα των τριών αυτών μηνών δεν υπάρχει πιθανότητα αθέτησης υποχρέωσης, και

(β) Κατά τη διάρκεια της περιόδου των τριών μηνών, θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη η συμπεριφορά του οφειλέτη, δηλαδή να μην υπάρχουν καθυστερήσεις/υπερβάσεις και οι δόσεις να αποπληρώνονται κανονικά, και

(γ) Κατά τη διάρκεια της περιόδου των τριών μηνών, θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη η οικονομική κατάσταση του οφειλέτη, δηλαδή ότι η οικονομική κατάσταση του οφειλέτη έχει βελτιωθεί, και

(δ) Κατά τη διάρκεια της περιόδου των τριών μηνών, διενεργείται αξιολόγηση των κριτηρίων για πιθανότητα μη αποπληρωμής από τον οφειλέτη και αξιολογείται ότι ο οφειλέτης μπορεί να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του χωρίς τη ρευστοποίηση εξασφαλίσεων και δεν υπάρχουν άλλα κριτήρια για πιθανότητα μη αποπληρωμής.

Όταν ένας λογαριασμός εξέρχεται του Σταδίου 3, μεταφέρεται στο Στάδιο 2 για δοκιμαστική περίοδο 12 μηνών. Στο τέλος αυτής της περιόδου, ενεργοποιείται η σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου και η χορήγηση είτε μεταφέρεται στο Στάδιο 1 είτε παραμένει στο Στάδιο 2.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

19. Επενδύσεις σε αποσβεσμένο κόστος

Στοιχεία που ταξινομούνται στο αποσβεσμένο κόστος

	2021 €'000	2020 €'000
Εισηγμένοι τίτλοι	149.884	150.211
Συσσωρευμένες αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL's)	(346)	(428)
	<u>149.538</u>	<u>149.783</u>

Ανάλυση των επενδύσεων σε χρεόγραφα:

	2021 €'000	2020 €'000
Κυβερνητικά χρεόγραφα αναπτύξεως	147.058	147.058
Αγορά χρεογράφων υπέρ το άρτιο	467	794
	<u>147.525</u>	<u>147.852</u>
Δεδουλευμένοι τόκοι	2.359	2.359
	<u>149.884</u>	<u>150.211</u>
Συσσωρευμένες αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL's)	(346)	(428)
	<u>149.538</u>	<u>149.783</u>

Κίνηση Συσσωρευμένων Αναμενόμενων Πιστωτικών Ζημιών:

	2021 €'000	2020 €'000
Την 1 Ιανουαρίου	428	442
Κίνηση έτους	(82)	(14)
Στις 31 Δεκεμβρίου	<u>346</u>	<u>428</u>

Οι επενδύσεις σε αποσβεσμένο κόστος στις 31 Δεκεμβρίου 2021 ταξινομούνται στο Στάδιο 1.

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

	2021 €'000	2020 €'000
Την 1 Ιανουαρίου	149.783	150.096
Απόσβεση διαφοράς υπέρ το άρτιο	(327)	(327)
Αλλαγή αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών	82	14
Στις 31 Δεκεμβρίου	<u>149.538</u>	<u>149.783</u>

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

20. Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός

	Γη και κτίρια	Οχήματα	Έπιπλα, σκεύη και εξοπλισμός	Σύνολο
	€'000	€'000	€'000	€'000
Κόστος				
Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2020	7.750	57	1.818	9.625
Προσθήκες	-	-	89	89
Διαγραφές/Πωλήσεις	-	-	(2)	(2)
Αναπροσαρμογή για επανεκτίμηση	(292)	-	-	(292)
Επανεκτίμηση ακινήτων	27	-	-	27
Την 31 Δεκεμβρίου 2020/1 Ιανουαρίου 2021	7.485	57	1.905	9.447
Προσθήκες	-	-	24	24
Διαγραφές/Πωλήσεις	-	-	(88)	(88)
Αναπροσαρμογή για επανεκτίμηση	(142)	-	-	(142)
Επανεκτίμηση ακινήτων	142	-	-	142
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2021	7.485	57	1.841	9.383
Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2020	146	57	947	1.150
Επιβάρυνση για το έτος	146	-	142	288
Διαγραφές/Πωλήσεις	-	-	(2)	(2)
Επανεκτίμηση ακινήτων	(292)	-	-	(292)
Την 31 Δεκεμβρίου 2020/1 Ιανουαρίου 2021	-	57	1.087	1.144
Επιβάρυνση για το έτος	142	-	141	283
Διαγραφές/Πωλήσεις	-	-	(88)	(88)
Αναπροσαρμογή για επανεκτίμηση	(142)	-	-	(142)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2021	-	57	1.140	1.197
Καθαρή λογιστική αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2021	7.485	-	701	8.186
Στις 31 Δεκεμβρίου 2020	7.485	-	818	8.303

Η γη και τα κτίρια επανεκτιμήθηκαν στις 31 Δεκεμβρίου 2021, λαμβάνοντας υπόψη εκτιμήσεις από ανεξάρτητους εκτιμητές που έγιναν με βάση την αγοραία αξία για την υφιστάμενη χρήση τους. Η τεχνική αξιολόγησης που χρησιμοποιήθηκε για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας είναι η συγκριτική μέθοδος εκτίμησης, σε συνδυασμό με έρευνα αγοράς στην άμεση περιοχή και ανάλυση των δεδομένων.

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

Σημαντικά μη-παρατηρήσιμα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν στον υπολογισμό της εύλογης αξίας του υπό εκτίμηση ακινήτου είναι ότι βρίσκεται στην περιοχή Στροβόλου, εντός δύο πολεοδομικών ζωνών, εμπορικής και οικιστικής. Το συνολικό εμβαδόν του κτιρίου είναι 3.266 τ.μ. με εκτιμημένη εύλογη αξία στις €3.400-€3.700 ανά τ.μ.

Η αναπροσαρμογή από την επανεκτίμηση για το έτος 2021 καταχωρήθηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων αφού αφορούσε ανάστροφη απομειώσεις προηγούμενων ετών.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

20. Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός (συνέχεια)

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

	2021 €'000	2020 €'000
Κόστος	9.952	9.952
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	<u>(1.460)</u>	<u>(1.252)</u>
Καθαρή λογιστική αξία	<u>8.492</u>	<u>8.700</u>

21. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

	Λογισμικά συστήματα €'000	Λογισμικά συστήματα υπό ανάπτυξη €'000	Σύνολο €'000
Κόστος			
Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2020	398	1.965	2.363
Προσθήκες	<u>490</u>	<u>2.372</u>	<u>2.862</u>
Την 31 Δεκεμβρίου 2020/1 Ιανουαρίου 2021	888	4.337	5.225
Προσθήκες	<u>22</u>	<u>409</u>	<u>431</u>
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2021	<u>910</u>	<u>4.746</u>	<u>5.656</u>
Χρεολύσεις			
Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2020	355	-	355
Επιβάρυνση για το έτος	<u>158</u>	<u>-</u>	<u>158</u>
Την 31 Δεκεμβρίου 2020/1 Ιανουαρίου 2021	513	-	513
Επιβάρυνση για το έτος	<u>180</u>	<u>-</u>	<u>180</u>
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2021	<u>693</u>	<u>-</u>	<u>693</u>
Καθαρή λογιστική αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2021	<u>217</u>	<u>4.746</u>	<u>4.963</u>
Στις 31 Δεκεμβρίου 2020	<u>375</u>	<u>4.337</u>	<u>4.712</u>

Τα λογισμικά συστήματα υπό ανάπτυξη επιμετρούνται στο συνολικό κόστος που δαπανήθηκε μέχρι την ημερομηνία αναφοράς για την ανάπτυξη του νέου μηχανογραφικού συστήματος, στα οποία δε λογίζεται χρεόλυση. Από το συνολικό κόστος του αφαιρείται οποιαδήποτε συσσωρευμένη απομείωση στην αξία.

Στις 14 Απριλίου 2021 το Διοικητικό Συμβούλιο του Οργανισμού αποφάσισε όπως ζητήσει τον τερματισμό της εμπλοκής συγκεκριμένου υπεργολάβου στο έργο τεχνολογικής αναβάθμισης και προς τούτο το έργο έχει μερικώς παγώσει μέχρι να καταστεί δυνατό ο Ανάδοχος του έργου IBM-Italia Spa, να υποβάλει πρόταση για αντικατάσταση του συγκεκριμένου υπεργολάβου με προοπτική υλοποίησης του έργου με τα καλύτερα δυνατά αποτελέσματα. Το έργο αναμένεται να επαναρχίσει, αφού πρώτα διευθετηθεί σειρά συμβατικών και νομικών θεμάτων με τον Ανάδοχο του έργου. Ως επίδραση της πιο πάνω απόφασης με βάση τις προκαταρκτικές εκτιμήσεις της Διεύθυνσης εκτιμάται ότι θα προκύψει απομείωση των Λογισμικών συστημάτων υπό ανάπτυξη κατά €2,5 εκατ.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

22. Μισθώσεις

Ο Οργανισμός κατέχει συμβάσεις μίσθωσης κυρίως για τα υποκαταστήματα του. Οι βασικοί όροι των συμβάσεων, η μη ακυρώσιμη περίοδος, η παράταση της μίσθωσης, η περίοδος προειδοποίησης τερματισμού καθορίζονται ξεχωριστά ανά σύμβαση. Ανάλογα με τους συμφωνηθέντες όρους, το ενοίκιο προσαρμόζεται στο τέλος κάθε περιόδου ανανέωσης ανάλογα με τις τρέχουσες μισθώσεις της περιοχής και λαμβάνοντας υπόψη τη σχετική νομοθεσία.

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

	Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων €'000	Υποχρεώσεις μισθώσεων €'000
1 Ιανουαρίου 2020 - Επίδραση από την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16	525	(572)
Τροποποιήσεις σύμβασης	408	(408)
Αποσβέσεις έτους (Σημ.14)	(110)	-
Έξοδα από τόκους (Σημ.7)	-	(8)
Εκροές μετρητών	-	112
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2021	823	(876)
Αποσβέσεις έτους (Σημ.14)	(110)	-
Έξοδα από τόκους (Σημ.7)	-	(10)
Εκροές μετρητών	-	112
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2021	713	(774)

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

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

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

23. Λοιπά περιουσιακά στοιχεία

	2021 €'000	2020 €'000
Κεντρικός Φορέας Ισότιμης Κατανομής των Βαρών	1.909	1.969
Έκτακτη αμυντική εισφορά	125	86
Υπουργείο Εσωτερικών και Οικονομικών	461	495
Προπληρωθέντα ασφάλιστρα	49	22
Άλλοι χρεώστες	986	448
Χρεωστικοί ενδιάμεσοι	8	6
Προπληρωθέντα έξοδα	5	6
	3.543	3.032

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

24. Καταθέσεις πελατών

	2021 €'000	2020 €'000
Τρεχούμενοι	22.419	21.456
Όψεως	139.908	110.152
Προειδοποίησης	139.450	140.154
Προθεσμίας	569.970	652.329
Ταμειυτήριο	49.189	46.947
	<u>920.936</u>	<u>971.038</u>
Δεδουλευμένοι τόκοι	80	660
	<u>921.016</u>	<u>971.698</u>
	2021 €'000	2020 €'000
Ανάλυση αποπληρωμής:		
Εντός ενός μηνός	410.894	409.483
Μεταξύ ενός και τριών μηνών	91.759	114.497
Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους	395.822	418.315
Μεταξύ ενός και πέντε ετών	22.541	29.403
	<u>921.016</u>	<u>971.698</u>

25. Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους Κυβερνητικούς Φορείς

Οι λοιπές υποχρεώσεις με άλλους κυβερνητικούς φορείς αφορούν υπόλοιπα που προκύπτουν από τις διαχειριστικές δραστηριότητες που παρέχει ο Οργανισμός, όπως αναγράφονται στη σημείωση 32 των οικονομικών καταστάσεων.

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

25.1. Κεντρικός Φορέας Ισότιμης Κατανομής Βαρών

	2021 €'000	2020 €'000
Λογαριασμός Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών	354.668	365.481
Δάνεια Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών	(351.031)	(362.224)
	<u>3.637</u>	<u>3.257</u>

25.2. Επαρχιακή Διοίκηση Πάφου

Σχέδιο Ακάμα

	2021 €'000	2020 €'000
Λογαριασμός Σχεδίου Ακάμα	946	945
Δάνεια Σχεδίου Ακάμα	(37)	(36)
	<u>909</u>	<u>909</u>

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

25. Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους Κυβερνητικούς Φορείς (συνέχεια)

25.3. Υπουργείο Εσωτερικών

Σύνολο Ενιαίου Στεγαστικού Υπουργείου Εσωτερικών

	2021 €'000	2020 €'000
Λογαριασμός Πράσινης Γραμμής Λευκωσίας	7.314	7.678
Δάνεια Πράσινης Γραμμής Λευκωσίας	<u>(7.246)</u>	<u>(7.529)</u>
	<u>68</u>	<u>149</u>
Λογαριασμός Ακρικών Περιοχών	13.275	14.136
Δάνεια Ακρικών Περιοχών	<u>(13.077)</u>	<u>(13.988)</u>
	<u>198</u>	<u>148</u>
Λογαριασμός Κοινοτήτων 500 Κατοίκων	10.910	11.597
Δάνεια Κοινοτήτων 500 Κατοίκων	<u>(10.859)</u>	<u>(11.530)</u>
	<u>51</u>	<u>67</u>
Λογαριασμός Εμπιστευμάτων Αγροτικών Περιοχών	33	35
Δάνεια Εμπιστευμάτων Αγροτικών Περιοχών	<u>(32)</u>	<u>(34)</u>
	<u>1</u>	<u>1</u>
Λογαριασμός Εμπιστευμάτων Πολυτέκνων	1.529	1.591
Δάνεια Εμπιστευμάτων Πολυτέκνων	<u>(1.520)</u>	<u>(1.584)</u>
	<u>9</u>	<u>7</u>
Λογαριασμός Εμπιστευμάτων Ατόμων με αναπηρίες	375	403
Δάνεια Εμπιστευμάτων Ατόμων με αναπηρίες	<u>(377)</u>	<u>(403)</u>
	<u>(2)</u>	<u>-</u>
	<u>325</u>	<u>372</u>

25.4. Υπουργείο Οικονομικών

Ειδικό Κυβερνητικό Στεγαστικό Σχέδιο

	2021 €'000	2020 €'000
Λογαριασμός Εμπιστευμάτων Ειδικού Κυβερνητικού Σχεδίου	87.781	91.308
Δάνεια Εμπιστευμάτων Ειδικού Κυβερνητικού Σχεδίου	<u>(87.439)</u>	<u>(91.098)</u>
	<u>342</u>	<u>210</u>

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

26. Λοιπές υποχρεώσεις

	2021 €'000	2020 €'000
Εκκαθάριση επιταγών Οργανισμού	1.465	1.649
ΓΕΣΥ (τόκοι-ενοίκια)	1	3
Διάφοροι πιστωτές	431	230
Ταμείο ευημερίας προσωπικού	122	121
Ασφαλιστικές εταιρείες	239	63
Κοινωνικές Ασφαλίσεις	116	114
Έκτακτη εισφορά Ν112/11	21	44
Φόρος εισοδήματος	43	71
Πληρωτέος εταιρικός φόρος	-	708
Οφειλόμενα έξοδα	1.379	1.213
	3.817	4.216

27. Αναβαλλόμενη φορολογία

	2021 €'000	2020 €'000
Προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με την επανεκτίμηση του κτιρίου	521	434
Προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με απομειώσεις και προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου	260	493
	781	927

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

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

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

Ο Οργανισμός κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 αναγνωρίζει αναβαλλόμενη φορολογία που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με τις απομειώσεις και προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου. Οι απομειώσεις και προβλέψεις αυτές αφορούν χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατατάσσονται στο στάδιο 1 και στάδιο 2, συνολικής αξίας €2.080 χιλ. (2020: €3.944 χιλ.).

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

27. Αναβαλλόμενη φορολογία (συνέχεια)

Η κίνηση του λογαριασμού αναβαλλόμενης φορολογίας είναι ως εξής:

Αναβαλλόμενα φορολογικά περιουσιακά στοιχεία

	€'000
Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2020	2.875
Χρέωση / (πίστωση) ως ακολούθως:	
Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων (Σημ.16)	(1.948)
Την 31 Δεκεμβρίου 2020/1 Ιανουαρίου 2021	927
Χρέωση / (πίστωση) ως ακολούθως:	
Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων (Σημ.16)	(146)
Στις 31 Δεκεμβρίου 2021	781

28. Κεφάλαιο

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

29. Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών

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

	2021 €'000	2020 €'000
Μετρητά	3.105	3.397
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	54.542	82.727
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	67.042	76.630
	124.689	162.754

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

30. Ενδεχόμενες και ανειλημμένες υποχρεώσεις

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

	2021 €'000	2020 €'000
30.1. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις		
Εγγυητικές	132	141
30.2. Ανειλημμένες υποχρεώσεις		
Εγκριμένα όρια χορηγήσεων που δεν έχουν χρησιμοποιηθεί	19.741	20.082
	19.873	20.223

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

30. Ενδεχόμενες και ανειλημμένες υποχρεώσεις (συνέχεια)

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

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

30.3. Ανειλημμένες υποχρεώσεις για κεφαλαιουχικές δαπάνες

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

	2021 €'000	2020 €'000
Άυλα περιουσιακά στοιχεία (Σημ.21)	48	951
	<u>48</u>	<u>951</u>

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

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

Ως εκ τούτου η επίδραση της έκβασης αυτών των θεμάτων δεν μπορεί να προβλεφθεί με ακρίβεια αλλά μπορεί να επηρεάσει τα οικονομικά αποτελέσματα του Οργανισμού. Ο Οργανισμός θεωρεί ότι υπάρχουν επαρκείς τακτικές υπεράσπισης για ένα επιτυχές αποτέλεσμα κατά τη διάρκεια των σχετικών νομικών διαδικασιών. Το σύνολο των ενδεχόμενων υποχρεώσεων από εκκρεμείς αγωγές ανέρχεται σε € 47 χιλ. (2020: € 54 χιλ.), οι οποίες δεν συμπεριλαμβάνονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης.

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

30.5. Ενδεχόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

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

31. Συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

31. Συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα (συνέχεια)

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

Οι πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με συνδεδεμένα πρόσωπα:

31.1 Αμοιβές του Διοικητικού Συμβουλίου και βασικών διευθυντικών στελεχών

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

	2021 €'000	2020 €'000
Αμοιβή μελών του Διοικητικού Συμβουλίου		
<i>Εκτελεστικοί</i>		
Μισθοί και άλλα βραχυπρόθεσμα ωφελήματα	195	189
Εισφορές εργοδότη	17	18
	<u>212</u>	<u>207</u>
<i>Μη εκτελεστικοί</i>		
Αμοιβές	23	17
	<u>235</u>	<u>224</u>
Αμοιβή άλλων βασικών διευθυντικών στελεχών		
Μισθοί και άλλα βραχυπρόθεσμα ωφελήματα	132	128
Εισφορές εργοδότη	18	16
	<u>150</u>	<u>144</u>
Σύνολο	<u>385</u>	<u>368</u>

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

31.2 Δάνεια και άλλες χορηγήσεις

	2021 Αριθμός	2020 Αριθμός	2021 €'000	2020 €'000
Βασικά διευθυντικά στελέχη που δεν είναι στο Διοικητικό Συμβούλιο και συνδεδεμένα πρόσωπα:				
Λιγότερο από 1% των καθαρών περιουσιακών στοιχείων του Οργανισμού ανά διευθυντικό στέλεχος	1	1	169	174
Σύνολο	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>169</u>	<u>174</u>
Εμπράγματα εξασφαλίσεις			<u>225</u>	<u>225</u>
Έσοδα από τόκους			<u>2</u>	<u>3</u>

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

31. Συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα (συνέχεια)

31.2. Δάνεια και άλλες χορηγήσεις (συνέχεια)

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

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

31.3 Καταθέσεις

	2021 €'000	2020 €'000
Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και βασικά διευθυντικά στελέχη	67	486
Συνδεδεμένα πρόσωπα	<u>48</u>	<u>182</u>
Σύνολο	<u>115</u>	<u>668</u>
Έξοδα από τόκους	<u>-</u>	<u>1</u>

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

31.4 Ενδεχόμενες και ανειλημμένες υποχρεώσεις που αφορούν συνδεδεμένα πρόσωπα

Επιπρόσθετα, στις 31 Δεκεμβρίου 2021, υπήρχαν ενδεχόμενες και ανειλημμένες υποχρεώσεις που αφορούν εγγυήσεις και όρια πίστωσης που δεν χρησιμοποιήθηκαν, όπως πιο κάτω:

	2021 €'000	2020 €'000
Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και συνδεδεμένα πρόσωπα	22	54
Βασικά διευθυντικά στελέχη που δεν είναι στο Διοικητικό Συμβούλιο και συνδεδεμένα πρόσωπα	<u>35</u>	<u>35</u>
Σύνολο	<u>57</u>	<u>89</u>

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

32. Διαχειριστικές δραστηριότητες

Ο Οργανισμός διαχειρίζεται στεγαστικά δάνεια που είχαν παραχωρηθεί στο πλαίσιο της πολιτικής τους κράτους στον στεγαστικό τομέα, όπως είναι το Ενιαίο Στεγαστικό Σχέδιο και το Ειδικό Κυβερνητικό Σχέδιο. Επίσης παραχωρεί και διαχειρίζεται διάφορες κατηγορίες δανείων, που εγκρίνονται από τον Κεντρικό Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών. Τα κεφάλαια που απαιτούνται για τη χρηματοδότηση των Κυβερνητικών Προγραμμάτων και των Σχεδίων του Φορέα κατατίθενται στον Οργανισμό από το Κράτος και τον Κεντρικό Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών αντίστοιχα. Τα δάνεια αυτά δεν παρουσιάζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης. Το σύνολο των δανείων αυτών στις 31 Δεκεμβρίου 2021 είναι ως εξής:

	Αρ. Λογαριασμών	2021 €'000	Αρ. Λογαριασμών	2020 €'000
Δάνεια Ενιαίου Στεγαστικού Σχεδίου	1.146	33.148	1.282	35.104
Δάνεια Ειδικού Κυβερνητικού Σχεδίου	896	87.439	919	91.098
Δάνεια Κεντρικού Φορέα	19.584	351.031	20.055	362.224
	21.626	471.618	22.256	488.426

33. Χρηματοοικονομικά μέσα κατά κατηγορία

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

31 Δεκεμβρίου 2021

	Αποσβεσμένο κόστος €'000	Σύνολο €'000
Περιουσιακά στοιχεία ως η κατάσταση οικονομικής θέσης:		
Μετρητά και καταθέσεις στη Κεντρική Τράπεζα	57.647	57.647
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	76.743	76.743
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	754.224	754.224
Επενδύσεις σε αποσβεσμένο κόστος	149.538	149.538
Επιστρεπτέος εταιρικός φόρος	2.413	2.413
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	3.543	3.543
Σύνολο	1.044.108	1.044.108

	Δάνεια και άλλες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις €'000	Σύνολο €'000
Υποχρεώσεις ως η κατάσταση οικονομικής θέσης:		
Καταθέσεις πελατών	921.016	921.016
Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους Κυβερνητικούς Φορείς	5.213	5.213
Λοιπές υποχρεώσεις	3.817	3.817
Σύνολο	930.046	930.046

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

33. Χρηματοοικονομικά μέσα κατά κατηγορία (συνέχεια)

31 Δεκεμβρίου 2020

	Αποσβεσμένο κόστος €'000	Σύνολο €'000
Περιουσιακά στοιχεία ως η κατάσταση οικονομικής θέσης:		
Μετρητά και καταθέσεις στη Κεντρική Τράπεζα	86.124	86.124
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	81.710	81.710
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	767.294	767.294
Επενδύσεις σε αποσβεσμένο κόστος	149.783	149.783
Επιστρεπτός εταιρικός φόρος	2.544	2.544
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	3.032	3.032
Σύνολο	1.090.487	1.090.487
	Δάνεια και άλλες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις €'000	Σύνολο €'000
Υποχρεώσεις ως η κατάσταση οικονομικής θέσης:		
Καταθέσεις πελατών	971.698	971.698
Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους Κυβερνητικούς Φορείς	4.748	4.748
Λοιπές υποχρεώσεις	4.216	4.216
Σύνολο	980.662	980.662

34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

34.1 Πιστωτικός κίνδυνος

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

Ο Οργανισμός εφαρμόζει αποτελεσματικούς ελέγχους και διαδικασίες και λαμβάνει επαρκείς εξασφαλίσεις, έτσι ώστε, η πιθανότητα ζημιών από πιστωτικό κίνδυνο να περιορίζεται. Ο Οργανισμός έχει ως πολιτική η σχέση χρηματοδότησης προς την αξία της εξασφάλισης να μην υπερβαίνει το 75% ή το 80% σε περίπτωση πρώτης κατοικίας. Όπως παρουσιάζεται στον πιο κάτω πίνακα, το 88,9% (2020: 89,4%) 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 2021

34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

34.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

Ανάλυση χορηγήσεων κατά είδος εξασφάλισης:

	2021 €'000	2020 €'000
Δάνεια με υποθήκες	522.483	527.467
Δάνεια με εκχώρηση δικαιωμάτων επί κρατικών οικοπέδων	38.103	38.827
Δάνεια με τραπεζικές εγγυήσεις	393	461
Δάνεια με κυβερνητικές εγγυήσεις	258.852	259.961
Άλλα δάνεια	59.477	54.969
	879.308	881.685

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.

	2021 €'000	2020 €'000
Μικρότερο ή ίσο του 50%	274.374	281.099
50% - 60%	67.901	66.482
60% - 70%	53.423	50.575
70% - 80%	33.217	37.175
80% - 90%	23.048	24.425
90% - 100%	19.985	21.437
Πέραν του 100%	94.272	85.408
	566.220	566.601
Σταθμισμένος μέσος LTV	65 %	63 %

Χορηγήσεις που συμπεριλαμβάνονται στη ζώνη πέραν του 80%, αφορούν δάνεια τα οποία είτε δεν έχουν εκδοθεί πλήρως και είναι στη διαδικασία εκταμίευσης και θα ληφθεί η εκτίμηση του ακινήτου κατά την ολοκλήρωση του υποθηκευμένου ακινήτου, ή χορηγήσεις οι οποίες κατατάσσονται ως μη εξυπηρετούμενες και το υπόλοιπο τους έχει ξεπεράσει κατά πολύ το όριο της χορήγησης. Ο Οργανισμός, παρακολουθεί τις χορηγήσεις που δεν εξυπηρετούνται και προχωρεί σε προσφορά για ανάθεση του χαρτοφυλακίου σε εταιρεία διαχείρισης μη εξυπηρετούμενων. Αναμένεται να ολοκληρωθεί η διαδικασία ανάθεσης στον επιτυχών προσφοροδότη εντός του τρίτου τριμήνου του 2021.

Συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου

Υπάρχουν περιορισμοί στη συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου από τον Περί Τραπεζικών Έργασίων 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 2021

34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

34.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

Μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο

	2021 €'000	2020 €'000
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	54.542	82.727
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα (Σημ.17)	76.743	81.710
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες (Σημ.18)	754.224	767.294
Επενδύσεις σε αποσβεσμένο κόστος (Σημ.19)	149.538	149.783
Επιστρεπτέος εταιρικός φόρος	2.413	2.544
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία (Σημ.23)	3.543	3.032
Σύνολο στην κατάσταση οικονομικής θέσης	1.041.003	1.087.090
Ενδεχόμενες υποχρεώσεις (Σημ.30)	132	141
Ανειλημμένες υποχρεώσεις (Σημ.30)	19.741	20.082
Σύνολο εκτός της κατάστασης οικονομικής θέσης	19.873	20.223
Συνολική έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο	1.060.876	1.107.313

Όπως φαίνεται πιο πάνω, 71,1% (2020: 69,3%) της συνολικής έκθεσης σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται από τα δάνεια και χορηγήσεις σε πελάτες.

34.1.1 Χορηγήσεις με όρους που έχουν τύχει αναδιάρθρωσης

Ο Οργανισμός, όπου κρίνει ωφέλιμο, επαναδιαπραγματεύεται τους όρους των χορηγήσεων για περιπτώσεις όπου οι πελάτες το αιτηθούν, καθώς δεν είναι σε θέση να αποπληρώσουν 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 €9,2 εκατ. (2020: €21,0 εκατ.), οι οποίες αφορούν στεγαστικά δάνεια σε ιδιώτες. Στο ποσό αυτό συμπεριλαμβάνονται χορηγήσεις ύψους €0,7 εκατ. (2020: € 4,9 εκατ.), οι οποίες είχαν αναδιρθρωθεί στα πλαίσια του Σχεδίου Εστιά και €1,0 εκατ. οι οποίες είχαν αναδιρθρωθεί στα πλαίσια του Σχεδίου ΚΦΙΚΒ. 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 (ΕΑΤ), 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 2021

34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

34.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

34.1.1 Χορηγήσεις με όρους που έχουν τύχει αναδιάρθρωσης (συνέχεια)

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

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

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

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

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

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

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

34.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

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

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

	2021			Σύνολο €'000
	ΣΤΑΔΙΟ 1 €'000	ΣΤΑΔΙΟ 2 €'000	ΣΤΑΔΙΟ 3 €'000	
Διαβάθμιση				
Βαθμίδα 0	543.013	18.454	-	561.467
Βαθμίδα 1	2.319	9.551	-	11.870
Βαθμίδα 2	-	2.280	-	2.280
Βαθμίδα 3	-	1.220	-	1.220
Βαθμίδα 4	-	23.862	-	23.862
Βαθμίδα 5	-	-	278.609	278.609
Μεικτό Ποσό	545.332	55.367	278.609	879.308
Συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης	(1.072)	(636)	(123.376)	(125.084)
Συνολική λογιστική αξία	544.260	54.731	155.233	754.224
	2020			Σύνολο €'000
	ΣΤΑΔΙΟ 1 €'000	ΣΤΑΔΙΟ 2 €'000	ΣΤΑΔΙΟ 3 €'000	
Διαβάθμιση				
Βαθμίδα 0	536.058	29.727	-	565.785
Βαθμίδα 1	771	6.882	-	7.653
Βαθμίδα 2	-	1.800	-	1.800
Βαθμίδα 3	-	1.662	-	1.662
Βαθμίδα 4	-	18.907	-	18.907
Βαθμίδα 5	-	-	285.878	285.878
Μεικτό Ποσό	536.829	58.978	285.878	881.685
Συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης	(2.126)	(1.330)	(110.935)	(114.391)
Συνολική λογιστική αξία	534.703	57.648	174.943	767.294

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

34.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

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

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

	2021			Σύνολο €'000
	ΣΤΑΔΙΟ 1 €'000	ΣΤΑΔΙΟ 2 €'000	ΣΤΑΔΙΟ 3 €'000	
Ενήμερα	535.353	37.758	13.677	586.788
1 - 30	9.979	3.722	1.239	14.940
31 - 60	-	11.077	3.132	14.209
61 - 90	-	2.810	1.889	4.699
90 ημέρες +	-	-	258.672	258.672
Μεικτό Ποσό	545.332	55.367	278.609	879.308
Συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης	(1.072)	(636)	(123.376)	(125.084)
Συνολική λογιστική αξία	544.260	54.731	155.233	754.224
	2020			Σύνολο €'000
	ΣΤΑΔΙΟ 1 €'000	ΣΤΑΔΙΟ 2 €'000	ΣΤΑΔΙΟ 3 €'000	
Ενήμερα	526.678	46.583	19.957	593.218
1 - 30	10.151	2.036	440	12.627
31 - 60	-	6.942	2.215	9.157
61 - 90	-	3.417	2.364	5.781
90 ημέρες +	-	-	260.902	260.902
Μεικτό Ποσό	536.829	58.978	285.878	881.685
Συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης	(2.126)	(1.330)	(110.935)	(114.391)
Συνολική λογιστική αξία	534.703	57.648	174.943	767.294

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

34.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

Πιστοληπτική διαβάθμιση

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει ανάλυση ανά συντελεστή διαβάθμισης των καταθέσεων σε κεντρικές τράπεζες και σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα, καθώς επίσης και των επενδύσεων σε χρεόγραφα στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020, βάσει αξιολογήσεων του Οίκου Moody's:

31 Δεκεμβρίου 2021	Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα €'000	Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα €'000	Επενδύσεις σε αποσβεσμένο κόστος €'000	Σύνολο €'000
Χαμηλότερη από A3	54.542	71.112	149.538	275.192
Χωρίς διαβάθμιση	-	5.631	-	5.631
	<u>54.542</u>	<u>76.743</u>	<u>149.538</u>	<u>280.823</u>
31 Δεκεμβρίου 2020	Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα €'000	Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα €'000	Επενδύσεις σε αποσβεσμένο κόστος €'000	Σύνολο €'000
Χαμηλότερη από A3	82.727	75.250	149.783	307.760
Χωρίς διαβάθμιση	-	6.460	-	6.460
	<u>82.727</u>	<u>81.710</u>	<u>149.783</u>	<u>314.220</u>

34.2 Κίνδυνος επιτοκίων

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

34.2 Κίνδυνος επιτοκίων (συνέχεια)

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

31 Δεκεμβρίου 2021

	Εντός ενός μηνός €'000	Μεταξύ ενός και τριών μηνών €'000	Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους €'000	Πέραν του ενός έτους €'000	Μη τοκοφόροι λογαριασμοί €'000	Σύνολο €'000
Περιουσιακά στοιχεία						
Μετρητά	-	-	-	-	3.105	3.105
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	54.542	-	-	-	-	54.542
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	66.517	525	9.701	-	-	76.743
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	503.216	-	-	251.008	-	754.224
Επενδύσεις σε αποσβεσμένο κόστος	-	-	32.147	117.391	-	149.538
Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	-	-	-	-	8.186	8.186
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	-	4.963	4.963
Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	-	713	713
Αναβαλλόμενη φορολογία	-	-	-	-	781	781
Επιστρεπτέος εταιρικός φόρος	-	-	-	-	2.413	2.413
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	-	3.543	3.543
Σύνολο	624.275	525	41.848	368.399	23.704	1.058.751
Υποχρεώσεις						
Καταθέσεις πελατών	410.894	91.759	395.822	22.541	-	921.016
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	-	-	-	-	774	774
Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους	-	-	-	-	-	-
Κυβερνητικούς Φορείς	-	-	-	-	5.213	5.213
Προβλέψεις για πρόγραμμα καθορισμένων παροχών	30	61	649	20.278	-	21.018
Λοιπές υποχρεώσεις	-	-	-	-	3.817	3.817
Σύνολο	410.924	91.820	396.471	42.819	9.804	951.838
Καθαρή θέση	213.351	(91.295)	(354.623)	325.580	13.900	106.913
Καθαρή συσσωρευτική θέση	213.351	122.056	(232.567)	93.013	106.913	

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

34.2 Κίνδυνος επιτοκίων (συνέχεια)

31 Δεκεμβρίου 2020

	Εντός ενός μηνός €'000	Μεταξύ ενός και τριών μηνών €'000	Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους €'000	Πέραν του ενός έτους €'000	Μη τοκοφόροι λογαριασμοί €'000	Σύνολο €'000
Περιουσιακά στοιχεία						
Μετρητά	-	-	-	-	3.397	3.397
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	82.727	-	-	-	-	82.727
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	66.940	9.690	5.080	-	-	81.710
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	516.302	-	-	250.992	-	767.294
Επενδύσεις σε αποσβεσμένο κόστος	-	-	-	149.783	-	149.783
Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	-	-	-	-	8.303	8.303
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	-	4.712	4.712
Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	-	823	823
Αναβαλλόμενη φορολογία	-	-	-	-	927	927
Επιστρεπτέος εταιρικός φόρος	-	-	-	-	2.544	2.544
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	-	3.032	3.032
Σύνολο	665.969	9.690	5.080	400.775	23.738	1.105.252
Υποχρεώσεις						
Καταθέσεις πελατών	409.483	114.497	418.315	29.403	-	971.698
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	-	-	-	-	876	876
Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους Κυβερνητικούς Φορείς	-	-	-	-	4.748	4.748
Προβλέψεις για πρόγραμμα καθορισμένων παροχών	31	63	292	22.144	-	22.530
Λοιπές υποχρεώσεις	-	-	-	-	4.216	4.216
Σύνολο	409.514	114.560	418.607	51.547	9.840	1.004.068
Καθαρή θέση	256.455	(104.870)	(413.527)	349.228	13.898	101.184
Καθαρή συσσωρευτική θέση	256.455	151.585	(261.942)	87.286	101.184	

Ανάλυση ευαισθησίας

Η αύξηση των επιτοκίων κατά 200 βασικές μονάδες στις 31 Δεκεμβρίου 2021, θα είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση στα ίδια κεφάλαια και στο κέρδος/ (ζημιά) πριν τη φορολογία, όπως παρουσιάζεται πιο κάτω. Σε περίπτωση μείωσης των επιτοκίων κατά 200 βασικές μονάδες θα προκύψει η ίδια, αλλά αντίθετη επίδραση στα ίδια κεφάλαια και στο κέρδος/ (ζημιά) πριν τη φορολογία. Ο υπολογισμός αυτός προϋποθέτει ότι άλλοι παράγοντες παραμένουν σταθεροί.

	Ίδια κεφάλαια		Κέρδος/ (ζημιά) πριν τη φορολογία	
	2021 €'000	2020 €'000	2021 €'000	2020 €'000
Επίδραση	1.860	1.746	1.860	1.746

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

34.3 Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

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

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

Ο Δείκτης Κάλυψης Ρευστότητας (LCR) ήταν ως ακολούθως:

	2021 %	2020 %
Στις 31 Δεκεμβρίου	669	671

Επιπρόσθετα, Ο Οργανισμός πρέπει να συμμορφώνεται με τον Δείκτη Καθαρής Σταθερής Χρηματοδότησης (ΔΚΣΧ – NSFR), όπως υπολογίζεται στη βάση του Κανονισμού Κεφαλαιακών Απαιτήσεων ΙΙ (CRR ΙΙ), που τέθηκε σε εφαρμογή τον Ιούνιο 2021, με ελάχιστη απαίτηση ύψους 100%. Ο Οργανισμός υπολογίζει σε τριμηνιαία βάση το δείκτη σύμφωνα με τις απαιτήσεις της Βασιλείας ΙΙΙ και είναι σε πλήρη συμμόρφωση με τις ελάχιστες εποπτικές απαιτήσεις.

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

	2021 %	2020 %
Στις 31 Δεκεμβρίου	143	Δ/Ε

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:

	2021 €'000	2020 €'000
Μετρητά και αποθέματα που επιτρέπεται να αποσυρθούν σε Κεντρικές Τράπεζες	48.475	76.621
Στοιχεία ενεργητικού επιπέδου 1	140.606	145.894
Στοιχεία ενεργητικού επιπέδου 2	20.618	20.620
	209.699	243.135

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

34.3 Κίνδυνος ρευστότητας (συνέχεια)

Στις 20 Δεκεμβρίου 2017, η Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου (ΚΤΚ) ανακοίνωσε την κατάργηση των ορίων προληπτικής ρευστότητας με ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2018, σύμφωνα με το CRR και αποφάσισε την εισαγωγή ενός τοπικού μακροληπτικού μέτρου με ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2018. Το εν λόγω μέτρο αποτελείται από πρόσθετες απαιτήσεις ρευστότητας (liquidity "add-ons") σε κάποιες από τις παραμέτρους του Δείκτη LCR και επιπρόσθετες απαιτήσεις σε κάποια στοιχεία που δεν υπόκειντο σε ποσοστά εκρών στον Δείκτη LCR αλλά επιβάλλονταν επιπρόσθετα του υφιστάμενου κανονισμού LCR. Αυτό το τοπικό μακροπροληπτικό μέτρο ήταν σε εφαρμογή μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2018 ενώ οι επιπρόσθετες απαιτήσεις είχαν μειωθεί κατά 50% από την 1 Ιουλίου 2018. Ο Οργανισμός συμμορφωνόταν με τις επιπρόσθετες απαιτήσεις ρευστότητας (LCR "add-ons") για όλο το 2020 και 2021.

Ανάλυση χρηματοοικονομικών και άλλων υποχρεώσεων με βάση την εναπομένουσα συμβατική λήξη τους κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021:

31 Δεκεμβρίου 2021

	Λογιστική αξία €'000	Συμβατικές ταμειακές ροές €'000	Σε πρώτη ζήτηση €'000	Εντός τριών μηνών €'000	Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους €'000	Πέραν του ενός έτους €'000
Υποχρεώσεις						
Καταθέσεις πελατών	921.016	921.078	350.966	151.693	395.873	22.546
Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους Κυβερνητικούς Φορείς	5.213	5.213	-	-	5.213	-
Προβλέψεις για πρόγραμμα καθορισμένων παροχών	21.018	21.018	-	91	649	20.278
Υποχρεώσεις μισθώσεων	774	808	-	28	85	695
Λοιπά στοιχεία παθητικού	3.817	3.817	3.817	-	-	-
Σύνολο	951.838	951.934	354.783	151.812	401.820	43.519

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

31 Δεκεμβρίου 2020

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

34.4 Άλλοι κίνδυνοι

34.4.1 Διαχείριση κεφαλαίου

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

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

Ο Οργανισμός συμμορφώθηκε με τις ελάχιστες κεφαλαιακές απαιτήσεις (Πυλώνας I και Πυλώνας II) για το 2021.

35. Γεγονότα μεταγενέστερα της περιόδου αναφοράς

Σχέδιο Διαχείρισης Δανείων που παραχωρήθηκαν στα Πλαίσια Κυβερνητικών Σχεδίων Στέγασης-Σχέδιο Οικία

Το Υπουργικό Συμβούλιο στις 22 Απριλίου 2021, ενέκρινε το «Σχέδιο Οικία - Σχέδιου Διαχείρισης Δανείων που παραχωρήθηκαν στα Πλαίσια Κυβερνητικών Σχεδίων Στέγασης». Σύμφωνα με τις πρόνοιες του Σχεδίου ΕΣΤΙΑ (που ανακαινώθηκε από το Υπουργείο Οικονομικών τον Ιούλιο του 2018), εξαιρούνταν πιστωτικές διευκολύνσεις οι οποίες είχαν συγχρηματοδοτηθεί από τον Οργανισμό στα πλαίσια Κρατικών Σχεδίων και εξασφαλίζονται με κρατική γη. Σύμφωνα με το Μνημόνιο Συναντίληψης το Κράτος εξέφρασε την πρόθεση ένταξης των εν λόγω Πιστωτικών Διευκολύνσεων σε άλλα Κυβερνητικά Σχεδιά. Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή στις 13 Αυγούστου 2021 ενέκρινε το Σχέδιο Οικία.

Το Σχέδιο Οικία, έχει εφαρμογή στον Οργανισμό και προορίζεται για υποβοήθηση πρωτοφειλετών που έχουν συνάψει δάνεια με κυβερνητικά κεφάλαια (Στεγαστικό Σχέδιο Δανειοδότησης Ζευγαριών με Χαμηλά Εισοδήματα ή Ενιαίο Στεγαστικό Σχέδιο) ή/και δάνεια με συγχρηματοδότηση του Οργανισμού ή/και εξασφαλίζονται με οικόπεδα που παραχώρησε το κράτος σε δικαιούχους στα πλαίσια της στεγαστικής του πολιτικής. Επιλέξιμα είναι τα δάνεια που παρουσιάζουν καθυστερήσεις πέραν των 90 ημερών κατά την 31ην Δεκεμβρίου 2019 και πληρούνται σειρά κριτηρίων από τους δανειολήπτες και ενυπόθηκους οφειλέτες, ως αναφέρονται πιο κάτω. Στο σχέδιο εντάσσονται και τα δάνεια τα οποία έτυχαν αναδιάρθρωσης πριν την 31ην Δεκεμβρίου 2019 και η συμφωνηθείσα μηνιαία δόση δεν υπερβαίνει το 50% της κανονικής μηνιαίας δόσης που ακολουθεί για πλήρη εξόφληση του δανείου.

Στις 18 Φεβρουαρίου 2022, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή ενημέρωσε το Υπουργείο Οικονομικών ότι ενέκρινε τις ακόλουθες αλλαγές σε σχέση με το Σχέδιο Οικία:

- Παράταση Σχεδίου - Η περίοδος υποβολής της αίτησης για συμμετοχή στο Σχέδιο Οικία παρατείνεται μέχρι και την 30η Ιουνίου 2022, από την 28η Φεβρουαρίου 2022 που ήταν προηγουμένως. Η ολοκλήρωση των διαδικασιών για το Σχέδιο λήγουν στις 30 Απριλίου 2023.
- Τροποποίηση Εισοδηματικών Κριτηρίων

Με το Σχέδιο Οικία θα δίδεται η ευχέρεια στους δικαιούχους πρωτοφειλέτες των δανείων αυτών, μετά από την υποβολή αίτησης να προχωρήσουν σε διευθέτηση των υπολοίπων των δανείων τους με τους ακόλουθους τρόπους:

- με αναδιάρθρωση του εναπομείναντος Κεφαλαίου του δανείου, στα πλαίσια εφικτής και βιώσιμης λύσης, είτε
- με πλήρη αποπληρωμή του εναπομείναντος Κεφαλαίου, είτε
- με συνδυασμό των πιο πάνω (Εφάπαξ ποσό και Αναδιάρθρωση του υπολοίπου)

Το εναπομένον κεφάλαιο, είναι το εκδοθέν κεφάλαιο με βάση την αρχική έγκριση, πλέον των χρεώσεων για ασφάλεια ζωής και πυρός, μείον τις αποπληρωμές του δανειολήπτη από ίδιους πόρους μέχρι την ημερομηνία αναδιάρθρωσης ή εξόφλησης με βάση το Σχέδιο αυτό.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

35. Γεγονότα μεταγενέστερα της περιόδου αναφοράς (συνέχεια)

Τα συνολικά επιλέξιμα δάνεια για αναδιάρθρωση/ εξόφληση, τα οποία έχουν παραχωρηθεί από τον Οργανισμό και εμπίπτουν στο Σχέδιο Οικία, ανέρχονται σε 855, συνολικής αξίας €106,4 εκατ. (υπόλοιπα με ημερομηνία αναφοράς 30 Ιουνίου 2021), ενώ έχουν ληφθεί αιτήσεις για 509 δάνεια, συνολικής αξίας €59,3 εκατ. (ποσοστό προς τα επιλέξιμα δάνεια: 59,5% και 55,7% αντίστοιχα). Αντίστοιχα, τα συνολικά επιλέξιμα δάνεια για αναδιάρθρωση/ εξόφληση, τα οποία έχουν παραχωρηθεί με κυβερνητικά κεφάλαια και εμπίπτουν στο συγκεκριμένο Σχέδιο, ανέρχονται σε 1.093, συνολικής αξίας €73 εκατ. (386 δάνεια, αξίας €49,2 εκατ., τα οποία έχουν παραχωρηθεί στα πλαίσια του Στεγαστικού Σχεδίου Δανειοδότησης Ζευγαριών με Χαμηλά Εισοδήματα, και 707 δάνεια, αξίας €23,8 εκατ., τα οποία έχουν παραχωρηθεί στα πλαίσια του Ενιαίου Στεγαστικού Σχεδίου), ενώ έχουν ληφθεί αιτήσεις για 531 δάνεια, αξίας €37,0 εκατ. (213 δάνεια, που αντιστοιχούν σε €25,6 εκατ., τα οποία έχουν παραχωρηθεί στα πλαίσια του Στεγαστικού Σχεδίου Δανειοδότησης Ζευγαριών με Χαμηλά Εισοδήματα και 318 δάνεια, που αντιστοιχούν σε €11,4 εκατ., τα οποία έχουν παραχωρηθεί στα πλαίσια του Ενιαίου Στεγαστικού Σχεδίου).

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

Το Υπουργικό Συμβούλιο στις 28 Ιουλίου 2022 αποφάσισε όπως το τελικό ορόσημο του Σχεδίου ΚΦΙΚΒ μεταφερθεί μέχρι τις 31 Μαρτίου 2023 για ολοκλήρωση των λύσεων από τις 30 Ιουνίου 2022 που ίσχυε προηγουμένως.

Ο περί Μεταβίβασης και Υποθηκείωσης Ακινήτων (Τροποποιητικός) (Αρ. 2 και 4) Νόμος του 2022

Τον Ιούλιο 2022, η Βουλή των Αντιπροσώπων Κύπρου ενέκρινε τη στοχευμένη αναστολή της διαδικασίας εκποίησης ενυπόθηκων ακινήτων μέχρι την 31η Οκτωβρίου 2022, για κύριες κατοικίες με αγοραία αξία μέχρι €350 χιλιάδες, επαγγελματική στέγη με ετήσιο κύκλο εργασιών μέχρι €750 χιλ. και αγροτεμάχια με αγοραία αξία μέχρι €100 χιλιάδες. Τον Νοέμβριο 2022, η Βουλή των Αντιπροσώπων Κύπρου, ψηφίστηκε η περαιτέρω αναστολή της διαδικασίας εκποιήσεων μέχρι την 31η Ιανουαρίου 2023.

Λειτουργικό περιβάλλον

Η γεωπολιτική κατάσταση στην Ανατολική Ευρώπη κορυφώθηκε στις 24 Φεβρουαρίου 2022 με την έναρξη της διαμάχης μεταξύ της Ρωσίας και της Ουκρανίας. Κατά την ημερομηνία έγκρισης αυτών των οικονομικών καταστάσεων η διαμάχη μεγαλώνει καθώς η στρατιωτική δραστηριότητα συνεχίζεται. Πέραν της επίδρασης των γεγονότων σε οντότητες που έχουν δραστηριότητες στην Ρωσία, Ουκρανία ή την Λευκορωσία ή που έχουν επιχειρηματικές σχέσεις με εταιρείες σε αυτές τις χώρες, η διαμάχη επηρεάζει όλο και περισσότερο τις οικονομίες και τις χρηματοοικονομικές αγορές παγκοσμίως επιδεινώνοντας τις συνεχιζόμενες οικονομικές προκλήσεις.

Τα Ηνωμένα Έθνη, η Ευρωπαϊκή Ένωση καθώς και οι Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής, η Ελβετία, το Ηνωμένο Βασίλειο και άλλες χώρες επέβαλαν μια σειρά περιοριστικών μέτρων (κυρώσεων) κατά της Ρωσικής και Λευκορωσικής κυβέρνησης, διαφόρων εταιρειών και συγκεκριμένων ατόμων. Οι κυρώσεις που επιβλήθηκαν περιλαμβάνουν πάγωμα περιουσιακών στοιχείων και απαγόρευση διάθεσης κεφαλαίων στα συγκεκριμένα άτομα και οντότητες. Επιπρόσθετα, ταξιδιωτικοί περιορισμοί στα άτομα στα οποία επιβλήθηκαν οι κυρώσεις εμποδίζουν την είσοδο ή διέλευση τους στις σχετικές περιοχές. Η Κυπριακή Δημοκρατία έχει εφαρμόσει τα περιοριστικά μέτρα των Ηνωμένων Εθνών και της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Η ταχεία επιδείνωση της διαμάχης στην Ουκρανία μπορεί να οδηγήσει στην πιθανότητα περαιτέρω κυρώσεων στο μέλλον.

Η αυξανόμενη αβεβαιότητα σε σχέση με την παγκόσμια προσφορά εμπορευμάτων λόγω της διαμάχης μεταξύ της Ρωσίας και Ουκρανίας ενδέχεται να διαταράξει ορισμένες παγκόσμιες εμπορικές ροές και να ασκήσει σημαντική πίεση για την αύξηση των τιμών των εμπορευμάτων και του κόστους εισροών όπως παρατηρήθηκε στις αρχές Μαρτίου του 2022. Οι προκλήσεις για τις εταιρείες δύναται να περιλαμβάνουν την διαθεσιμότητα κεφαλαίων για την διασφάλιση πρόσβασης σε πρώτες ύλες, την ικανότητα χρηματοδότησης επιπρόσθετων πληρωμών και τον αυξημένο κίνδυνο μη εκτέλεσης συμβατικών υποχρεώσεων.

Οι επιπτώσεις στον Οργανισμό εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από την φύση και διάρκεια των αβέβαιων και μη προβλέψιμων γεγονότων, όπως είναι η περαιτέρω στρατιωτική δράση, επιπρόσθετα περιοριστικά μέτρα και η αντίδραση των παγκόσμιων χρηματοοικονομικών αγορών στις συνεχείς εξελίξεις.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

35. Γεγονότα μεταγενέστερα της περιόδου αναφοράς (συνέχεια)

Οι οικονομικές επιπτώσεις της τρέχουσας κρίσης στην παγκόσμια οικονομία και στις συνολικές επιχειρηματικές δραστηριότητες δεν μπορούν να εκτιμηθούν με εύλογη βεβαιότητα σε αυτό το στάδιο λόγω του ρυθμού επέκτασης της διαμάχης και του υψηλού επιπέδου αβεβαιότητας που προκύπτει από την αδυναμία να προβλεφθεί αξιόπιστα το αποτέλεσμα.

Το συμβάν δεν υπήρχε κατά την περίοδο αναφοράς και ως εκ τούτου δεν απεικονίζεται στην αναγνώριση και επιμέτρηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021 καθώς το συμβάν θεωρείται ως μη διορθωτικό γεγονός.

Ο Οργανισμός έχει περιορισμένη άμεση έκθεση στην Ρωσία, την Ουκρανία και την Λευκορωσία και ως εκ τούτου δεν αναμένει σημαντική επίπτωση από την άμεση έκθεση σε αυτές τις χώρες.

Παρόλης της περιορισμένης άμεσης έκθεσης, η διαμάχη αναμένεται να επηρεάσει αρνητικά τον τουρισμό και τον τομέα παροχής υπηρεσιών στην Κύπρο. Επιπρόσθετα, οι αυξανόμενες τιμές της ενέργειας, οι διακυμάνσεις στις συναλλαγματικές ισοτιμίες, η ανησυχία στις χρηματιστηριακές συναλλαγές, η αύξηση στα επιτόκια, οι διαταράξεις στην εφοδιαστική αλυσίδα και οι αυξανόμενες πληθωριστικές πιέσεις ενδέχεται να επηρεάσουν έμμεσα τις δραστηριότητες του Οργανισμού. Οι έμμεσες συνέπειες θα εξαρτηθούν από την έκταση και τη διάρκεια της κρίσης και παραμένουν άγνωστες. Δεδομένης της μεγάλης αβεβαιότητας σε σχέση με τη διάρκεια και σοβαρότητα των γεγονότων, ο συνολικός αντίκτυπος στην Κυπριακή οικονομία παραμένει ασαφής.

Ο πληθωρισμός σημείωσε μεγάλη αύξηση το 2022 φτάνοντας στο 8,4% σε σύγκριση με 2,5% το 2021. Οι μεγαλύτερες μεταβολές παρουσιάστηκαν στις κατηγορίες στέγαση, ύδρευση, ηλεκτρισμός και υγραέριο όπου αυξήθηκαν κατά 21,0%, στις μεταφορές κατά 16,3% και στην κατηγορία τρόφιμα κατά 8,9% (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου). Ο πληθωρισμός που προκύπτει οδηγεί σε μείωση του πραγματικού διαθέσιμου εισοδήματος. Η αυστηροποίηση της νομισματικής πολιτικής με αυτόν τον τρόπο και η αύξηση του κόστους του χρήματος, θα τείνουν να επιβραδύνουν την αύξηση της συνολικής ζήτησης. Λειτουργούν ταυτόχρονα πληθωριστικές και υφειακές δυνάμεις, που σημαίνει ότι υπάρχουν μεγάλες αντισταθμίσεις στη νομισματική πολιτική. Στην προσπάθεια επιβράδυνσης του πληθωρισμού, η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα προχώρησε από τον Ιούλιο του 2022 για τέταρτη φορά κατά τη διάρκεια του 2022 σε σταδιακή αύξηση των επιτοκίων, ενώ προχώρησε σε περαιτέρω αύξηση τον Φεβρουάριο του 2023, με σκοπό την εκπλήρωση του στόχου για πληθωρισμό 2% μεσοπρόθεσμα. Συγκεκριμένα, το επιτόκιο των πράξεων κύριας αναχρηματοδότησης καθώς και τα επιτόκια της διευκόλυνσης οριακής χρηματοδότησης και της διευκόλυνσης αποδοχής καταθέσεων, αυξήθηκαν σε 3%, 3,25% και 2,50% αντιστοίχως.

Το Διοικητικό Συμβούλιο του Οργανισμού έχει εξετάσει τις ιδιαίτερες συνθήκες και τους κινδύνους στους οποίους εκτίθεται ο Οργανισμός και έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι η κύρια επίδραση στη κερδοφορία του Οργανισμού μπορεί να προκύψει από την ενδεχόμενη αύξηση των προβλέψεων για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου, λόγω της μείωσης της ικανότητας ορισμένων δανειοληπτών να αποπληρώσουν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις, ένεκα της αύξησης του κόστους διαβίωσης. Ο Οργανισμός λαμβάνει μέτρα για εντοπισμό τέτοιων περιπτώσεων και επίλυση τους μέσω αναδιρθρώσεων σε συνεννόηση με τους πελάτες του. Το συμβάν δεν αναμένεται να έχει άμεσο ουσιαστικό αντίκτυπο στις επιχειρηματικές δραστηριότητες του Οργανισμού.

Το Διοικητικό Συμβούλιο του Οργανισμού θα συνεχίσει να παρακολουθεί στενά την κατάσταση και θα εκπληρώσει την ανάγκη για επιπρόσθετα μέτρα με στόχο τον μετριασμό των αρνητικών επιπτώσεων σε περίπτωση που η κρίση παραταθεί.

Διοικητικό Συμβούλιο

Στις 17 Ιανουαρίου 2022, ο Υπουργός Οικονομικών ενέκρινε την απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, για διορισμό του Γενικού Διευθυντή και υποβλήθηκε για έγκριση στη συνεδρία του Υπουργικού Συμβουλίου ημερομηνίας 19 Ιανουαρίου 2022. Ο διορισμός ήταν υπό την προϋπόθεση ότι θα ληφθεί έγκριση από την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου ως προς την πλήρωση των απαιτούμενων κριτηρίων ικανότητας και καταλληλότητας σύμφωνα με τα καθοριζόμενα στη σχετική Οδηγία της ΚΤΚ. Ο επιλεγθής υποψήφιος για πλήρωση της θέσης του Γενικού Διευθυντή απέσυρε την επιστολή αποδοχής της θέσης, στις 27 Οκτωβρίου 2022.

Στις 22 Ιανουαρίου 2022, έληξε η θητεία του μη εκτελεστικού μέλους κ. Χρίστου Μακρίδη.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

35. Γεγονότα μεταγενέστερα της περιόδου αναφοράς (συνέχεια)

Στις 3 Φεβρουαρίου 2022, το μη εκτελεστικό μέλος κ. Τάσος Αναστασίου υπέβαλε την παραίτησή του προς το Υπουργικό Συμβούλιο, με κοινοποίηση προς το Υπουργείο Οικονομικών καθώς και τα Μέλη και τη Γραμματέα του Διοικητικού Συμβουλίου του Οργανισμού.

Το Υπουργικό Συμβούλιο σε συνεδρία του ημερομηνίας 19 Ιανουαρίου 2022, επέλεξε για διορισμό την κα. Κλεονίκης Αργυρού Θεμιστοῦ, ως μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου του Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης. Ο διορισμός ήταν υπό την προϋπόθεση ότι θα ληφθεί έγκριση από την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου ως προς την πλήρωση των απαιτούμενων κριτηρίων ικανότητας και καταλληλότητας σύμφωνα με τα καθοριζόμενα στη σχετική Οδηγία της ΚΤΚ. Ο διορισμός επικυρώθηκε σε συνεδρία του Υπουργικού Συμβουλίου στις 27 Μαΐου 2022, σε συνέχεια λήψης έγκρισης από την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου ημερομηνίας 18 Μαΐου 2022.

Το Υπουργικό Συμβούλιο σε συνεδρία του ημερομηνίας 28 Ιουλίου 2022, επέλεξε για διορισμό την κα. Νίκη Ξενοφώντος και κ. Χαράλαμπο Φραντζέσκου, ως μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου του Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης. Οι διορισμοί ήταν υπό την προϋπόθεση ότι θα ληφθεί έγκριση από την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου ως προς την πλήρωση των απαιτούμενων κριτηρίων ικανότητας και καταλληλότητας σύμφωνα με τα καθοριζόμενα στη σχετική Οδηγία της ΚΤΚ. Οι διορισμοί επικυρώθηκαν σε συνεδρία του Υπουργικού Συμβουλίου στις 26 Οκτωβρίου 2022, σε συνέχεια λήψης έγκρισης από την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου ημερομηνίας 10 Οκτωβρίου 2022, και 13 Οκτωβρίου 2022, για τον κ. Χαράλαμπο Φραντζέσκου και κα. Νίκη Ξενοφώντος, αντίστοιχα.

Στις 26 Οκτωβρίου 2022, το Υπουργικό Συμβούλιο αποδέχθηκε την παραίτησή του κ. Γιώργου Παντελή από τη θέση του μη εκτελεστικού μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου του Οργανισμού.

Στις 10 Νοεμβρίου 2022, μετά την απόσυρση αποδοχής της θέσης του Γενικού Διευθυντή, ο οποίος θα αποτελούσε ως εκ της θέσεως του (ex officio) το ένα από τα δύο εκτελεστικά μέλη, έγκρινε την εισήγηση του Διοικητικού Συμβουλίου για διορισμό της θέσης του εκτελεστικού μέλους τον Διευθυντή Τεχνολογίας και Ανάπτυξης Διαδικασιών.

Στις 30 Νοεμβρίου 2022, το Διοικητικό Συμβούλιο του Οργανισμού, αποφάσισε όπως προτείνει για διορισμό στη θέση του Γενικού Διευθυντή στον υποψήφιο που κατατάγηκε δεύτερος στην διαδικασία πλήρωσης της θέσης Γενικού Διευθυντή. Το Υπουργικό Συμβούλιο σε συνεδρία του ημερομηνίας 26 Ιανουαρίου 2023, έγκρινε την απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης, για διορισμό του Γενικού Διευθυντή με σύμβαση πενταετούς διάρκειας. Ο διορισμός είναι υπό την προϋπόθεση ότι θα ληφθεί έγκριση από την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου ως προς την πλήρωση των απαιτούμενων κριτηρίων ικανότητας και καταλληλότητας σύμφωνα με τα καθοριζόμενα στη σχετική Οδηγία της ΚΤΚ.

Στις 14 Δεκεμβρίου 2022, το μη εκτελεστικό μέλος Δημήτρης Τσίγκης, και προτεινόμενος από το Υπουργικό Συμβούλιο για την θέση του Προέδρου, υπέβαλε την παραίτησή του προς το Υπουργικό Συμβούλιο, με κοινοποίηση προς το Υπουργείο Οικονομικών καθώς και τα Μέλη και τη Γραμματέα του Διοικητικού Συμβουλίου του Οργανισμού.

Το Υπουργικό Συμβούλιο σε συνεδρία του ημερομηνίας 26 Ιανουαρίου 2023, αποφάσισε όπως διορίσει τον Δρ. Δημήτρη Κουρσάρο, στην θέση του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου του Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης. Ο διορισμός είναι υπό την προϋπόθεση ότι θα ληφθεί έγκριση από την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου ως προς την πλήρωση των απαιτούμενων κριτηρίων ικανότητας και καταλληλότητας σύμφωνα με τα καθοριζόμενα στη σχετική Οδηγία της ΚΤΚ.

Διαδικασία Εποπτικού Ελέγχου και Αξιολόγησης (SREP)

Στις 8 Φεβρουαρίου 2023 κοινοποιήθηκε στον Οργανισμό η τελική απόφαση της ΚΤΚ για τη θέσπιση απαιτήσεων προληπτικής εποπτείας, στα πλαίσια της Διαδικασίας Εποπτικού Ελέγχου και Αξιολόγησης σύμφωνα με τον κανονισμό (ΕΕ) αριθ.1024/2013 (άρθρο 16(2)(α)). Η Διαδικασία Εποπτικού Ελέγχου και Αξιολόγησης διεξήχθη σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) Αριθ. 1024/2013 του συμβουλίου (Άρθρο 4(1)(στ)) και έλαβε υπόψη τις κατευθυντήριες γραμμές της EAT, καθώς και τα πορίσματα που απορρέουν από το εποπτικό τεστ αντοχής που πραγματοποιήθηκε το 2021.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

35. Γεγονότα μεταγενέστερα της περιόδου αναφοράς (συνέχεια)

Σε συνέχεια της απόφασης, ο Οργανισμός υποχρεούται να διατηρεί, με ισχύ από τις 9 Φεβρουαρίου 2023, δείκτη κεφαλαιακής επάρκειας 17% (προηγούμενως 14,75%), ο οποίος περιλαμβάνει:

- ελάχιστες απαιτήσεις Ιδίων Κεφαλαίων του Πυλώνα I ύψους 8%,
- απαίτηση Ιδίων Κεφαλαίων του Πυλώνα II ύψους 9% (έναντι 6,75% το 2021) που απαιτείται να κατέχεται πέραν της ελάχιστης απαίτησης Ιδίων Κεφαλαίων (απαιτήσεις Πυλώνα II που κατέχεται υπό μορφή 56,25% του δείκτη Κεφαλαίου Κοινών Μετοχών Κατηγορίας 1 (CET 1) και 75% του Κεφαλαίου Κατηγορίας 1),
- σταδιακή εισαγωγή συνδυασμένου αποθέματος ασφαλείας, το οποίο για το 2022 και το 2021 περιλαμβάνει το πλήρως φορτωμένο απόθεμα ασφαλείας διατήρησης κεφαλαίου ύψους 2,5%, το οποίο πρέπει να συμπληρωθεί με δείκτη Κεφαλαίου Κοινών Μετοχών Κατηγορίας 1 (CET 1), και
- απαίτηση για κάλυψη του αντικυκλικού αποθέματος ασφαλείας από τις 30 Νοεμβρίου 2023 το οποίο ανέρχεται σε 0,5%

Ο Οργανισμός είναι σε πλήρη συμμόρφωση με τις απαιτήσεις που απορρέουν από τη Διαδικασία Εποπτικού Ελέγχου και Αξιολόγησης.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΠΙΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

Παράρτημα 1: Ανάλυση δανειακού χαρτοφυλακίου από τραπεζικές υπηρεσίες σύμφωνα με τη συναλλακτική συμπεριφορά του δανεισμού στις 31 Δεκεμβρίου 2021

	Συνολικό δανειακό χαρτοφυλάκιο				Συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης			
	€'000	εκ των οποίων μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις	εκ των οποίων χορηγήσεις με όρους που ήταν αντικείμενο επαναδιαπραγμάτευσης		€'000	εκ των οποίων μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις	εκ των οποίων χορηγήσεις με όρους που ήταν αντικείμενο επαναδιαπραγμάτευσης	
		€'000	€'000	€'000		€'000	€'000	εκ των οποίων σε μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις €'000
Σύνολο χορηγήσεων*	879.308	278.575	79.532	55.670	125.084	123.374	13.406	12.998
Γενικές κυβερνήσεις	251.008	-	-	-	693	-	-	-
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	-	-			-			
Παύτως								
εκ των οποίων: Στεγαστικά δάνεια	625.492	278.555	79.532	55.670	124.385	123.374	13.406	12.998
εκ των οποίων: Πίστωσης για κατανάλωση	2.808	20	-	-	6	-	-	-

* Μη συμπεριλαμβανομένων χορηγήσεων σε κεντρικές τράπεζες και πιστωτικά ιδρύματα.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΠΙΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

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

	Συνολικό δανειακό χαρτοφυλάκιο				Συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης			
	€'000	εκ των οποίων μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις €'000	εκ των οποίων χορηγήσεις με όρους που ήταν αντικείμενο επανοδιαπραγμάτευσης		€'000	εκ των οποίων μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις €'000	εκ των οποίων χορηγήσεις με όρους που ήταν αντικείμενο επανοδιαπραγμάτευσης	
			€'000	εκ των οποίων σε μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις €'000			€'000	εκ των οποίων σε μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις €'000
Σύνολο χορηγήσεων*	881.685	285.795	87.172	61.513	114.391	110.933	13.602	12.819
Γενικές κυβερνήσεις	250.992	-	-	-	724	-	-	-
Άλλες χρηματοπιστωτικές επιχειρήσεις	-	-	-	-	-	-	-	-
Μη-χρηματοπιστωτικές επιχειρήσεις	-	-	-	-	-	-	-	-
εκ των οποίων: Μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις	-	-	-	-	-	-	-	-
εκ των οποίων: Εμπορικές κτηματικές επιχειρήσεις	-	-	-	-	-	-	-	-
Ανά τομέα								
1. Κατοσκευές	-	-			-			
2. Χονδρικό και λιανικό εμπόριο	-	-			-			
3. Διαχείριση ακίνητης περιουσίας	-	-			-			
4. Δραστηριότητες υπηρεσιών παροχής καταλύματος και υπηρεσιών εστίασης	-	-			-			
5. Μεταποίηση	-	-			-			
6. Άλλοι τομείς	-	-			-			
Ιδιώτες								
εκ των οποίων: Στεγαστικά δάνεια	620.961	281.287	86.997	61.421	112.111	109.416	13.547	12.772
εκ των οποίων: Πίστωσης για κατανάλωση	9.732	4.508	175	92	1.556	1.517	55	47

* Μη συμπεριλαμβανομένων χορηγήσεων σε κεντρικές τράπεζες και πιστωτικά ιδρύματα.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΠΙΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

Παράρτημα 2: Ανάλυση δανειακού χαρτοφυλακίου από τραπεζικές υπηρεσίες ανά ημερομηνία χορήγησης στις 31 Δεκεμβρίου 2021

Ημερομηνία χορήγησης	Συνολικό δανειακό χαρτοφυλάκιο			Χορηγήσεις σε νομικά πρόσωπα			Χορηγήσεις σε φυσικά πρόσωπα για αγορά / ανέγερση ακίνητης περιουσίας			Χορηγήσεις σε φυσικά πρόσωπα - Άλλες χορηγήσεις		
	Συνολικές χορηγήσεις €'000	Μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις €'000	Προβλέψεις €'000	Συνολικές χορηγήσεις €'000	Μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις €'000	Προβλέψεις €'000	Συνολικές χορηγήσεις €'000	Μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις €'000	Προβλέψεις €'000	Συνολικές χορηγήσεις €'000	Μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις €'000	Προβλέψεις €'000
Εντός 1 έτους	24.615	2.244	534	-	-	-	21.973	2.169	531	2.642	75	3
1 - 2 έτη	31.850	5.333	1.248	-	-	-	30.843	5.333	1.247	1.007	-	1
2 - 3 έτη	294.051	199	773	251.008	-	693	41.136	199	77	1.907	-	3
3 - 5 έτη	53.501	2.377	283	-	-	-	52.197	2.306	216	1.304	71	67
5 - 7 έτη	18.385	2.473	201	-	-	-	18.283	2.473	200	102	-	1
7 - 10 έτη	51.854	15.876	5.564	-	-	-	51.813	15.876	5.563	41	-	1
Πέραν των 10 ετών	405.052	250.073	116.481	-	-	-	400.496	245.928	114.879	4.556	4.145	1.602

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 2020

Ημερομηνία χορήγησης	Συνολικό δανειακό χαρτοφυλάκιο			Χορηγήσεις σε νομικά πρόσωπα			Χορηγήσεις σε φυσικά πρόσωπα για αγορά / ανέγερση ακίνητης περιουσίας			Χορηγήσεις σε φυσικά πρόσωπα - Άλλες χορηγήσεις		
	Συνολικές χορηγήσεις €'000	Μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις €'000	Προβλέψεις €'000	Συνολικές χορηγήσεις €'000	Μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις €'000	Προβλέψεις €'000	Συνολικές χορηγήσεις €'000	Μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις €'000	Προβλέψεις €'000	Συνολικές χορηγήσεις €'000	Μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις €'000	Προβλέψεις €'000
Εντός 1 έτους	23.828	5.647	1.460	-	-	-	22.817	5.647	1.448	1.011	-	12
1 - 2 έτη	294.331	82	1.099	250.992	-	724	41.160	82	367	2.179	-	8
2 - 3 έτη	32.772	371	153	-	-	-	31.370	315	92	1.402	56	66
3 - 5 έτη	40.502	4.784	509	-	-	-	40.431	4.784	507	71	-	2
5 - 7 έτη	13.065	6.354	1.686	-	-	-	12.955	6.354	1.683	110	-	3
7 - 10 έτη	104.750	36.793	13.775	-	-	-	104.689	36.793	13.774	61	-	1
Πέραν των 10 ετών	372.437	231.764	95.704	-	-	-	367.539	227.312	94.240	4.898	4.452	1.464

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