

**ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ
ΣΤΕΓΗΣ**

ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΣΕΛΙΔΑ

Αξιωματούχοι και Επαγγελματικοί Σύμβουλοι	1
Έκθεση Διαχείρισης	2 - 12
Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή	13 - 17
Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων	18
Κατάσταση οικονομικής θέσης	19
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	20
Κατάσταση των ταμειακών ροών	21
Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις	22 - 94
Επιπρόσθετες γνωστοποιήσεις	95 - 97

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΑΞΙΩΜΑΤΟΥΧΟΙ ΚΑΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ

Διοικητικό Συμβούλιο:	<p>Κουρσάρος Δημήτρης Πρόεδρος (διορίστηκε Πρόεδρος στις 26 Ιανουαρίου 2023 από το Υπουργικό Συμβούλιο και εκτελούσε χρέη Προέδρου στα πλαίσια του Νόμου 43/1980 άρθρο 8. Επικυρώθηκε ο διορισμός από το Υπουργικό Συμβούλιο στις 15 Ιουνίου 2023.)</p> <p>Δημήτρης Τσίγκης Πρόεδρος (παραιτήθηκε στις 13 Δεκεμβρίου 2022)</p> <p>Πισσαριδής Κλεάνθης Αντιπρόεδρος (διορίστηκε Αντιπρόεδρος στις 15 Μαρτίου 2023 και επικυρώθηκε ο διορισμός από το Υπουργικό Συμβούλιο στις 15 Ιουνίου 2023)</p> <p>Χαράλαμπος Κ. Χαράλαμπος Αντιπρόεδρος (εκτελούσε χρέη Προέδρου από 30 Σεπτεμβρίου 2021 μέχρι τις 26 Φεβρουαρίου 2023 στα πλαίσια του Νόμου 43/1980 άρθρο 8. Παραιτήθηκε στις 26 Φεβρουαρίου 2023.)</p> <p>Θεμιστού Κλεονίκη Μέλος (διορίστηκε στις 7 Ιουνίου 2022)</p> <p>Φραντζέσκος Χαράλαμπος Μέλος (διορίστηκε στις 2 Νοεμβρίου 2022)</p> <p>Ξενοφώντος Νίκη Μέλος (διορίστηκε στις 2 Νοεμβρίου 2022)</p> <p>Αναστασίου Τάσος Μέλος (παραιτήθηκε στις 3 Φεβρουαρίου 2022)</p> <p>Μακρίδης Χρίστος Μέλος (έληξε η θητεία τις 22 Ιανουαρίου 2022)</p> <p>Παντελή Γιώργος Μέλος (παραιτήθηκε στις 26 Οκτωβρίου 2022)</p> <p>Καπλάνης Χριστόφορος Εκτελεστικό Μέλος (διορίστηκε από την 1η Μαρτίου 2023)</p> <p>Βασιλείου Βασιλική Εκτελεστικό Μέλος</p>
Γενικός Διευθυντής:	<p>Καπλάνης Χριστόφορος (διορίστηκε από την 1η Μαρτίου 2023)</p> <p>Βασιλείου Βασιλική Αναπληρώτρια Γενική Διευθύντρια (διορίστηκε από την 1 Οκτωβρίου 2021 μέχρι τις 28 Φεβρουαρίου 2023)</p>
Διευθυντές:	<p>Βασιλείου Βασιλική (Διεύθυνση Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών)</p> <p>Ευσταθίου Νικόλας (Διεύθυνση Τεχνολογίας και Ανάπτυξης Διαδικασιών)</p> <p>Τσίσιος Κωνσταντίνος (Διεύθυνση Τραπεζικών Εργασιών) (Αποχώρησε στις 30 Σεπτεμβρίου 2022)</p>
Εποπτική Αρχή:	<p>Κεντρική Τράπεζα Κύπρου</p>
Ανεξάρτητοι Ελεγκτές:	<p>Baker Tilly Klitou & Partners Ltd</p> <p>Εγκεκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές ως Ανάδοχος της Ελεγκτικής Υπηρεσίας Κύπρου</p>
Νομικοί Σύμβουλοι:	<p>Δρ. Κ. Χρυσοστομίδης & Σια ΔΕΠΕ</p> <p>Ιωαννίδης Δημητρίου ΔΕΠΕ</p> <p>Σκορδής, Παπαπέτρου & Σία ΔΕΠΕ</p> <p>Χάρης Κυριακίδης ΔΕΠΕ</p>
Κεντρικά γραφεία:	<p>Γωνία Προδρόμου / Λεύκωνος 2</p> <p>2064 Λευκωσία</p>

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 2022.

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 τη 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 9 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 τη συρρίκνωση που σημείωσε το 2020 λόγω των παγκόσμιων επιπτώσεων που έφερε η πανδημία του Κορωνοϊού (Covid-19), επέστρεψε σε σημαντικούς ρυθμούς ανάπτυξης τα έτη 2021 και 2022. Το πραγματικό Ακαθάριστο Εθνικό Προϊόν (ΑΕΠ) σημείωσε αύξηση κατά 5,6% το 2022 σε σύγκριση με αύξηση 6,6% την προηγούμενη χρονιά (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου). Η αύξηση αυτή είναι καλύτερη από το μέσο όρο της Ευρωπαϊκής Ένωσης και της Ευρωζώνης, στο 3,5% και 3,4% αντίστοιχα (Eurostat). Η αύξηση του ΑΕΠ το 2022 οφείλεται κατά κύριο λόγο στους τομείς: ξενοδοχεία και εστιατόρια, μεταφορές και αποθήκευσης, ενημέρωση και επικοινωνίες, χονδρικό και λιανικό εμπόριο, επισκευή μηχανοκινήτων οχημάτων.

Στην αγορά εργασίας, η απασχόληση αυξήθηκε κατά 4,4% το 2022, σε σύγκριση με την αύξηση 3,4% το 2021 (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου). Ως αποτέλεσμα, το ποσοστό ανεργίας μειώθηκε κατά μέσο όρο σε 6,8% το 2022 από 7,5% το 2021, ενώ σημείωσε αύξηση στο 6,9% κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2022, σε σύγκριση με 6,3% το αντίστοιχο περσινό τρίμηνο (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου).

Όσον αφορά τις τιμές των προϊόντων και υπηρεσιών, ο πληθωρισμός σημείωσε μεγάλη θετική μεταβολή το 2022 στο 8,4% σε σύγκριση με τη θετική μεταβολή 2,5% το 2021. Πιο συγκεκριμένα, οι τιμές των πετρελαιοειδών αυξήθηκαν κατά μέσο όρο κατά 28,2%, των εγχώριων προϊόντων κατά 12,7%, των εισαγόμενων προϊόντων κατά 4,6% και των υπηρεσιών κατά 3,9% (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου).

Το πλεόνασμα στον κρατικό προϋπολογισμό το 2022 ανήλθε σε 2,1% του ΑΕΠ, σε σύγκριση με το έλλειμμα 2,0% του ΑΕΠ το 2021 (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου). Το πλεόνασμα αυτό οφείλεται στη σημαντική αύξηση των εσόδων κατά 14,5% ως συνέπεια της έντονης οικονομικής δραστηριότητας, παρά τη μικρότερη αύξηση των δαπανών κατά 4,1%.

Σύμφωνα με τις εαρινές προβλέψεις 2023 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής το κυπριακό πραγματικό ΑΕΠ αναμένεται να επιβραδυνθεί, σημειώνοντας αύξηση κατά 2,3% και 2,7% το 2023 και 2024 αντίστοιχα, εν μέσω των επίμονων πληθωριστικών πιέσεων και των αυξανόμενων επιτοκίων. Ο προϋπολογισμός της γενικής κυβέρνησης αναμένεται να βελτιωθεί, σημειώνοντας πλεόνασμα το οποίο εκτιμάται στο 1,8% του ΑΕΠ το 2023 και στο 2,1% το 2024. Το χρέος προς το ΑΕΠ προβλέπεται να μειωθεί στο 80,4% το 2023 και στο 72,5% το 2024. Η ανεργία αναμένεται να αυξηθεί ελαφρώς στο 6,9% το 2023 και να μειωθεί περαιτέρω στο 6,4% το 2024. Ο πληθωρισμός εκτιμάται να υποχωρήσει στο 3,8% το 2023 καθώς οι παγκόσμιες τιμές της ενέργειας μετριάζονται και οι διαταραχές της εφοδιαστικής αλυσίδας εξαλείφονται σταδιακά, ενώ αναμένεται να μειωθεί περαιτέρω στο 2,5% το 2024.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Λειτουργικό περιβάλλον στην Κύπρο (συνέχεια)

Στον τραπεζικό τομέα, σύμφωνα με την Κεντρική Τράπεζα Κύπρου, το σύνολο των Μη Εξυηρητούμενων Χορηγήσεων (ΜΕΧ) συνέχισε την πτωτική του πορεία. Κατά τη διάρκεια του 2022, οι ΜΕΧ μειώθηκαν κατά 22,2% ή κατά €0,7 δις σε €2,3 δις. Η καθοδική πορεία των ΜΕΧ από το 2014 μέχρι σήμερα, 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 9,5% στο τέλος Δεκεμβρίου 2022 από 11,1% στο τέλος Δεκεμβρίου 2021. Ταυτόχρονα, οι προβλέψεις για επισφαλή δάνεια ως ποσοστό των ΜΕΧ ήταν 47,5% στο τέλος Δεκεμβρίου 2022 από 43,1% στο τέλος Δεκεμβρίου 2021.

Οι αξιολογήσεις της πιστοληπτικής ικανότητας της Κυπριακής Δημοκρατίας το 2022 διατηρήθηκαν κυρίως στα ίδια επίπεδα με το 2021, με εξαίρεση δύο οίκους αξιολόγησης οι οποίοι προχώρησαν σε αναβάθμιση του αξιόχρεου της Κυπριακής Δημοκρατίας κατά μία βαθμίδα. Τρεις οίκοι αξιολόγησης διατηρούν την Κυπριακή Δημοκρατία εντός της επενδυτικής βαθμίδας, ενώ η προοπτική διαφοροποιήθηκε από θετική σε σταθερή από δύο οίκους, λόγω αναβάθμισης της αξιολόγησης τους. Συγκεκριμένα τον Αύγουστο 2022, ο οίκος Moody's διατήρησε την αξιολόγηση του στο Ba1 (1 βαθμίδα κάτω από την επενδυτική κατηγορία) διαμορφώνοντας την προοπτική από σταθερή σε θετική, την οποία και διατήρησε τον Μάρτιο 2023. Τον Σεπτέμβριο 2022, ο οίκος Standard & Poor's αναβάθμισε την Κυπριακή Δημοκρατία κατά μια βαθμίδα (BBB), διατηρώντας την προοπτική από θετική σε σταθερή, την οποία επιβεβαίωσε και τον Μάρτιο 2023. Επίσης τον Σεπτέμβριο 2022, ο οίκος Fitch διατήρησε την αξιολόγηση του στην επενδυτική βαθμίδα (BBB-) και την προοπτική σε σταθερή, ενώ τον Μάρτιο 2023, αναβάθμισε την Κυπριακή Δημοκρατία κατά μια βαθμίδα (BBB) διατηρώντας την προοπτική σε σταθερή, την οποία επιβεβαίωσε και τον Ιούνιο 2023. Τον Απρίλιο 2022, ο οίκος DBRS αναβάθμισε την Κυπριακή Δημοκρατία κατά μια βαθμίδα (BBB) διατηρώντας την προοπτική από θετική σε σταθερή, την οποία επιβεβαίωσε τον Οκτώβριο 2022 και τον Μάρτιο 2023.

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, ενέκρινε την περαιτέρω αναστολή της διαδικασίας εκποιήσεων μέχρι την 31η Ιανουαρίου 2023.

Τον Σεπτέμβριο 2021, η Κύπρος έλαβε προχρηματοδότηση ύψους €157 εκατ. από το Ευρωπαϊκό Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας και τον Δεκέμβριο 2022, την πρώτη εκταμίευση ύψους €85 εκατ. Συνολικά αναμένεται να αντληθούν κεφάλαια ύψους πέραν του €1,2 δις για την περίοδο 2021-2026. Η αποδέσμευση των κονδυλίων του Ταμείου, εξαρτάται από την αυστηρή εφαρμογή των μεταρρυθμίσεων που συμφωνήθηκαν στο Εθνικό Σχέδιο Ανάκαμψης. Οι μεταρρυθμίσεις μεταξύ άλλων 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.

Οι πρόσφατες εξελίξεις στις χρηματοπιστωτικές αγορές τον Μάρτιο του 2023, ιδιαίτερα στις Ηνωμένες Πολιτείες αλλά και στην Ευρώπη σε μικρότερο βαθμό, ήταν από τα πιο σημαντικά γεγονότα στην παγκόσμια οικονομία. Οι χρεοκοπίες των δύο τραπεζών στις Ηνωμένες Πολιτείες, της Silicon Valley Bank με έδρα την Καλιφόρνια και της Signature Bank με έδρα τη Νέα Υόρκη, οδήγησαν στη δυναμική παρέμβαση των αρχών για να αποτρέψουν τον κίνδυνο χρηματοπιστωτικής αστάθειας στο τραπεζικό σύστημα. Στην Ελβετία, η Credit Suisse εκτέθηκε στο ίδιο είδος ανησυχιών με τις παγκόσμιες τράπεζες. Η Credit Suisse αγοράστηκε από την UBS, μια άλλη Ελβετική τράπεζα, μετά από συμφωνία που επιτεύχθηκε με τη μεσολάβηση της Ελβετικής κυβέρνησης, της Ελβετικής Εθνικής Τράπεζας και της Ελβετικής Εποπτικής Αρχής Χρηματοοικονομικής Αγοράς (FINMA), η οποία περιλάμβανε βοήθεια ρευστότητας από την Ελβετική Εθνική Τράπεζα και εγγύηση για μερική ανάληψη ενδεχόμενων ζημιών από την κυβέρνηση.

Μετά τη συμφωνία της Credit Suisse, το Ενιαίο Συμβούλιο Εξυγίανσης, η Ευρωπαϊκή Αρχή Τραπεζών και η ΕΚΤ εξέδωσαν δήλωση με την οποία χαιρετίζουν το ολοκληρωμένο σύνολο ενεργειών που έλαβαν οι Ελβετικές αρχές προκειμένου να διασφαλίσουν τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα και σημειώνοντας ότι ο ευρωπαϊκός τραπεζικός τομέας είναι ανθεκτικός, με ισχυρά επίπεδα κεφαλαίου και ρευστότητας.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Λειτουργικό περιβάλλον στην Κύπρο (συνέχεια)

Η εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία έχει προκαλέσει αναταραχές και αβεβαιότητες στις αγορές και στην παγκόσμια οικονομία. Η Ευρωπαϊκή Ένωση, το Ηνωμένο Βασίλειο και οι Ηνωμένες Πολιτείες, σε μια συντονισμένη προσπάθεια, στην οποία εντάχθηκαν και διάφορες άλλες χώρες, επέβαλαν διάφορες οικονομικές κυρώσεις και ελέγχους στις εξαγωγές στη Ρωσία, τη Λευκορωσία και συγκεκριμένες περιοχές της Ουκρανίας, καθώς και σε διάφορες σχετιζόμενες οντότητες και ιδιώτες. Η πολιτική του Οργανισμού είναι να συμμορφώνεται με όλους τους ισχύοντες νόμους, συμπεριλαμβανομένων των κυρώσεων και ελέγχων εξαγωγών.

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.

Η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ) με στόχο την περαιτέρω αποκλιμάκωση του πληθωρισμού, προχώρησε στις 15 Ιουνίου 2023 στην όγδοη συνεχόμενη αύξηση των βασικών της επιτοκίων, σε αύξηση κατά 25 μονάδες βάσης. Ως αποτέλεσμα, το επιτόκιο των πράξεων κύριας αναχρηματοδότησης διαμορφώθηκε στο 4%, το επιτόκιο οριακής χρηματοδότησης στο 4,25% και το καταθετικό της επιτόκιο στο 3,5%. Συγκεκριμένα, από τις 27 Ιουλίου 2022, η ΕΚΤ έχει προχωρήσει σε σωρευτική αύξηση των βασικών της επιτοκίων κατά 400 μονάδες βάσης και είναι πολύ πιθανό να προχωρήσει σε περαιτέρω αύξηση κατά 25 μονάδες βάσης στη συνεδρία του ερχόμενου Ιουλίου.

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

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

Σκοπός του Σχεδίου ήταν να υποβοηθήσει τους πρωτοφειλότες 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 πρωτοφειλότες δανείων που παραχωρήθηκαν με έγκριση του ΚΦΙΚΒ και τα οποία ήταν Μη Εξυπηρετούμενα στις 31 Δεκεμβρίου 2018 να έχουν την επιλογή:

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

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

- Ο σκοπός του Σχεδίου αναδιαμορφώνεται έτσι ώστε να καλύπτει δάνεια που παρουσίαζαν καθυστερήσεις πέραν των 90 ημερών κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019 καθώς και δάνεια που έχουν αναδιρθρωθεί μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2019 και η λύση αναδιάρθρωσης είτε δεν ακολουθείτε ή δεν καλύπτει πέραν του τόκου και κεφάλαιου, 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.

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)

- 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 τη 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 αίτησή 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).

Στη συνέχεια, το Υπουργικό Συμβούλιο σε συνεδρία του ημερομηνίας 24 Ιουνίου 2021, αποφάσισε την έγκριση της επέκτασης του Σχεδίου ΚΦΙΚΒ με τα ακόλουθα χρονοδιαγράμματα και διαδικασία υλοποίησης του Σχεδίου:

- 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.

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.

Το Υπουργικό Συμβούλιο σε συνεδρία του ημερομηνίας 7 Απριλίου 2023, λαμβάνοντας υπόψη μεταξύ άλλων τον μεγάλο αριθμό αιτήσεων για τις οποίες εκκρεμεί (α) η αποστολή τους στο Γενικό Λογιστήριο της Δημοκρατίας από τους Χρηματοοικονομικούς Οργανισμούς, (β) η έγκριση / απόρριψη από το Γενικό Λογιστήριο της Δημοκρατίας και (γ) η υλοποίηση των λύσεων από τους Χρηματοοικονομικούς Οργανισμούς καθώς και της ολοκλήρωσης του Σχεδίου ΚΦΙΚΒ την 31ην Μαρτίου 2023, αποφάσισε την τροποποίηση του Σχεδίου ΚΦΙΚΒ που παραχωρήθηκαν μετά από έγκριση του ΚΦΙΚΒ ως ακολούθως:

- Αποστολή των εναπομεινάντων αιτημάτων από τους Χρηματοοικονομικούς Οργανισμούς προς το Γενικό Λογιστήριο μέχρι τις 30/09/2023.
- Έγκριση / Απόρριψη όλων των αιτημάτων από το Γενικό Λογιστήριο μέχρι 31/12/2023.

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)

- Επέκταση του οροσήμου για υλοποίηση των λύσεων μέχρι 30/06/2024 και απόληψη του όρου των 6 μηνών.
- Αιτήσεις οι οποίες εγκρίθηκαν από το Γενικό Λογιστήριο αλλά δεν υλοποιήθηκαν από τους αιτητές εντός του ορίου των 6 μηνών θα δύναται να προχωρήσει η υλοποίηση τους μέχρι 30/06/2024. Στις περιπτώσεις που η έγκριση του Γενικού Λογιστηρίου αφορούσε αναδιάρθρωση του δανείου αλλά ο αιτητής είναι σε θέση να προχωρήσει σε εξόφληση του υπολειπόμενου δανείου δεν θα χρειάζεται νέα έγκριση από το Γενικό Λογιστήριο.
- Αιτήσεις οι οποίες αφορούσαν ρύθμιση δανείων μέσω αναδιάρθρωσης και απορρίφθηκαν από τους Χρηματοοικονομικούς Οργανισμούς λόγω μη βιωσιμότητας θα δύναται να προωθηθούν για έγκριση από το Γενικό Λογιστήριο μέχρι τις 30/09/2023 νοουμένου ότι η λύση θα είναι η πλήρης εξόφληση του δανείου.

Στο Σχέδιο ΚΦΙΚΒ, εντάσσονται δάνεια του Οργανισμού αξίας €11,3 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.

Στις 3 Μαρτίου 2023, έχει εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή η παράταση της ολοκλήρωσης του Σχεδίου Οικία από τις 30 Απριλίου 2023 στις 31 Δεκεμβρίου 2023. Συγκεκριμένα ο Οργανισμός θα πρέπει να ολοκληρώσει την αξιολόγηση των αιτήσεων και την αποστολή τους για έγκριση στο Γενικό Λογιστήριο της Δημοκρατίας μέχρι 30 Ιουνίου 2023. Η ολοκλήρωση της διαδικασίας έγκρισης ή όχι από το Γενικό Λογιστήριο θα πρέπει να ολοκληρωθεί μέχρι 30 Σεπτεμβρίου 2023 και η υλοποίηση των λύσεων μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2023.

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.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Σχέδιο Οικία (συνέχεια)

- 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 έληξε στις 30 Ιουνίου 2022.

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 Ενοίκιο Έναντι Δόσης

Το Υπουργείο Οικονομικών, στα πλαίσια της πολιτικής για άμβλυση των κοινωνικών επιπτώσεων από τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια, έχει ετοιμάσει το Σχέδιο Ενοίκιο Έναντι Δόσης. Βασικός σκοπός του Σχεδίου είναι η προστασία της κύριας κατοικίας από τυχόν εκποίηση και διευθέτηση των στεγαστικών μη εξυπηρετούμενων δανείων ευάλωτων ομάδων πληθυσμού με χαμηλά ή καθόλου εισοδήματα. Δικαιούχοι για ένταξη στο Σχέδιο είναι:

- λήπτες κοινωνικών παροχών οι οποίοι είχαν μη εξυπηρετούμενα δάνεια στις 31/12/2021, και τα οποία παρέμειναν μη εξυπηρετούμενα στις 31/12/2022, με εξασφάλιση την κύρια κατοικία αγοραίας αξίας μέχρι €250.000, καθώς και
- όλοι οι αιτητές στα Σχέδια Εστία και Οικία οι οποίοι αξιολογήθηκαν ή θα αξιολογηθούν ως επιλέξιμοι αλλά μη βιώσιμοι με αγοραία αξία κύριας κατοικίας μέχρι €350.000.

Στις 8 Φεβρουαρίου 2023, το Υπουργικό Συμβούλιο έχει εγκρίνει το Σχέδιο, υπό την αίρεση τυχόν τελικών τροποποιήσεων που θα απαιτηθούν από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή. Το Υπουργείο Οικονομικών στα πλαίσια της διαδικασίας προ κοινοποίησης βρίσκεται ήδη σε προχωρημένη διαβούλευση με τη Γενική Διεύθυνση Ανταγωνισμού της Ευρωπαϊκής Επιτροπής ως προς τις παραμέτρους του Σχεδίου έτσι ώστε να διασφαλίζεται η συμβατότητά του με τους κοινοτικούς κανόνες των κρατικών ενισχύσεων.

Μετά τη λήψη έγκρισης από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή το Υπουργείο Οικονομικών θα απευθύνει πρόσκληση για εκδήλωση ενδιαφέροντος για συμμετοχή σε όλα τα πιστωτικά ιδρύματα και εταιρείες εξαγοράς πιστώσεων. Η συμμετοχή όλων των τραπεζικών ιδρυμάτων και εταιρειών εξαγοράς πιστώσεων θα συνεισφέρει στην επιτυχία του Σχεδίου εφόσον έτσι δεν θα αποκλείεται κανένας δυνητικός δικαιούχος και θα αποτελεί έμπρακτη ένδειξη της εταιρικής κοινωνικής τους ευθύνης. Ο Οργανισμός έχει ήδη συμπεριλάβει τη συμμετοχή του στο Σχέδιο ως μέρος του επιχειρηματικού πλάνου για τα έτη 2023-2025.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Κανονισμοί και Οδηγίες

Κανόνες για κεφαλαιακή επάρκεια και ρευστότητα – Τραπεζικό Πακέτο 2021 (CRR III και CRD VI και BRRD)

Στις 27 Οκτωβρίου 2021, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή υιοθέτησε αναθεώρηση των τραπεζικών κανόνων της ΕΕ και δημοσίευσε νομοθετικές προτάσεις για περαιτέρω τροποποιήσεις του Κανονισμού Κεφαλαιακών Απαιτήσεων (CRR), της Οδηγίας Κεφαλαιακών Απαιτήσεων (CRD IV) και της Οδηγίας για Ανάκαμψη και Πιστωτικών Ιδρυμάτων και Επιχειρήσεων Επενδύσεων (Bank Recovery and Resolution Directive BRRD) (το «Τραπεζικό Πακέτο 2021»). Μεταξύ άλλων, το Τραπεζικό Πακέτο 2021 θα εφαρμόσει ορισμένα μέρη της Βασιλείας III που δεν έχουν ακόμη ενσωματωθεί στο δίκαιο της ΕΕ. Το Τραπεζικό Πακέτο 2021 υπόκειται σε τροποποίηση κατά τη διάρκεια των νομοθετικών διαδικασιών της ΕΕ, και το πεδίο εφαρμογής του καθώς και οι όροι του ενδέχεται να αλλάξουν πριν από την εφαρμογή του. Επιπλέον, στην περίπτωση των προτεινόμενων τροποποιήσεων του CRD IV και του BRRD, οι όροι και η ισχύς τους θα εξαρτηθούν, εν μέρει, από τον τρόπο ενσωμάτωσής τους στη νομοθεσία κάθε κράτους μέλους. Η πρόταση του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου για τον Κανονισμό Κεφαλαιακών Απαιτήσεων και την Οδηγία Κεφαλαιακών Απαιτήσεων δημοσιεύθηκε στις 8 Νοεμβρίου 2022. Κατά το 2023 αναμένεται η οριστικοποίηση της θέσης του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου, την οποία θα ακολουθήσει η διαδικασία τριμερούς διαλόγου που τελικά θα καταλήξει στις τελικές εκδόσεις των οδηγιών και των κανονισμών. Αναμένεται ότι το Τραπεζικό Πακέτο 2021 θα τεθεί σε ισχύ την 1 Ιανουαρίου 2025 και ορισμένα μέτρα αναμένεται να υπόκεινται σε μεταβατικές ρυθμίσεις ή να εφαρμοστούν σταδιακά με την πάροδο του χρόνου.

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.

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 και για την 1 Ιανουαρίου 2023, η οποία αντιστοιχεί σε 22,24% και 23,31% των σταθμισμένων περιουσιακών στοιχείων αντίστοιχα (πλέον Αποθεματικό Διατήρησης Ασφαλείας) και 5,25% του δείκτη μόχλευσης μέτρου συνολικού ανοίγματος (LRE) και για τα δύο έτη. 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 2023, υπολογιζόμενος σύμφωνα με τα ισχύοντα κριτήρια επιλεξιμότητας του Τμήματος Εξυγίανσης, και βασισμένος σε εσωτερικές εκτιμήσεις του Οργανισμού, ανήλθε στο 34,48% των σταθμισμένων περιουσιακών στοιχείων και στο 11,56% του δείκτη μόχλευσης μέτρου συνολικού ανοίγματος (LRE).

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Ανασκόπηση αποτελεσμάτων

Το κέρδος από συνήθειες εργασίες του Οργανισμού πριν τις απομειώσεις και τις προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου σημείωσε μείωση 2,5% και ανέρχεται σε €12.399 χιλ. σε σύγκριση με €12.713 χιλ. το 2021. Μετά την αναστροφή των απομειώσεων και προβλέψεων για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου κατά €647 χιλ., και τη χρέωση φορολογίας ύψους €3.615 χιλ., προκύπτει καθαρό κέρδος για το έτος €9.431 χιλ. σε σύγκριση με κέρδος €5.201 χιλ. το 2021. Η αύξηση στο καθαρό κέρδος για το έτος οφείλεται κυρίως στην αναστροφή των απομειώσεων και προβλέψεων για την κάλυψη πιστωτικών κινδύνων, σε σύγκριση με την χρέωση για απομειώσεις και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου η οποία προέκυψε κυρίως λόγω αλλαγών στις παραδοχές σε σύγκριση με τα προηγούμενα έτη, και συγκεκριμένα αφορούσε την αύξηση του μέσου όρου περιόδου ρευστοποίησης ενός ακινήτου έτσι ώστε να αντικατοπτρίζεται στον υπολογισμό των προβλέψεων η αβεβαιότητα που προκύπτει από το νομοθετικό πλαίσιο των εκποιήσεων.

Οι καταθέσεις πελατών την 31 Δεκεμβρίου 2022 ανήλθαν σε €898.575 χιλ. σημειώνοντας ετήσια μείωση €22.441 χιλ. ή 2,4%. 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 σε επενδύσεις για αύξηση της απόδοσης των ρευστών διαθέσιμων σε σύγκριση με τη διατήρηση σε καταθετικά προϊόντα. Τα δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες, μετά τις προβλέψεις, την 31 Δεκεμβρίου 2022 ανήλθαν σε €748.718 χιλ. σημειώνοντας ετήσια μείωση €5.506 χιλ. ή 0,7%, λόγω της αύξησης των προβλέψεων για επισφαλείς απαιτήσεις.

Ίδια κεφάλαια

Το καθαρό πλεόνασμα για το έτος μεταφέρεται στα αποθεματικά. Τα ίδια κεφάλαια του Οργανισμού, ανήλθαν στα €121.929 χιλ. και ο δείκτης Ιδίων Κεφαλαίων στο 34,48%.

Σύμφωνα με τον Κανονισμό Αρ.2615/62 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 10ης Οκτωβρίου 2014, στις 31 Δεκεμβρίου 2022 ο Δείκτης Μόχλευσης του Οργανισμού μεταμορφώθηκε σε 11,56%.

Ρευστότητα

Στις 31 Δεκεμβρίου 2022, ο Δείκτης Κάλυψης Ρευστότητας (LCR) του Οργανισμού ανήλθε σε 721% (σε σύγκριση με 669% στις 31 Δεκεμβρίου 2021) και είναι πάνω από τις ελάχιστες κανονιστικές απαιτήσεις ύψους 100%.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2022, ο Δείκτης Καθαρής Σταθερής Χρηματοδότησης (NSFR) του Οργανισμού ανήλθε σε 141% (σε σύγκριση με 143% στις 31 Δεκεμβρίου 2021) και είναι πάνω από τις ελάχιστες κανονιστικές απαιτήσεις ύψους 100%, οι οποίες τέθηκαν σε εφαρμογή τον Ιούνιο 2021, σύμφωνα με το CRR II.

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.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

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. 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 22).

Εκτιμάται πως το έργο θα επαναρχίσει, αφού πρώτα διευθετηθεί σειρά συμβατικών και νομικών θεμάτων με τον Ανάδοχο του έργου. Έχει γίνει επανέναρχη των προσπαθειών για τροποποίηση της σύμβασης με την Ανάδοχο IBM Italia Spa για τη συνέχιση της συνεργασίας και ολοκλήρωση του έργου τεχνολογίας, στη βάση και των αποτελεσμάτων ανάλυσης χάσματος που πρόκειται να διενεργηθεί με σκοπό τον καθορισμό των τεχνικών αλλαγών που είναι απαραίτητες για την υλοποίηση της νέας τεχνολογικής υποδομής. Σημειώνεται ότι οι τροποποιήσεις στη σύμβαση θα πρέπει να τύχουν έγκρισης από την Κεντρική Επιτροπή Αλλαγών και Απαιτήσεων (ΚΕΑΑ) ή/και άλλες Εποπτικές Αρχές.

Ο εκσυγχρονισμός της τεχνολογικής υποδομής του Οργανισμού αποτελεί μια από τις στρατηγικές προτεραιότητες και το έργο αναμένεται να υλοποιηθεί με τρόπο που να επιτυγχάνει τους στρατηγικούς στόχους του Οργανισμού για το ψηφιακό μετασχηματισμό, ο οποίος εστιάζει στην ανάπτυξη ψηφιακών υπηρεσιών και προϊόντων που βελτιώνουν την εμπειρία των πελατών και ανταποκρίνονται στις σημερινές ανάγκες των πελατών του, τον εξορθολογισμό των εσωτερικών διαδικασιών και την εισαγωγή νέων μεθόδων για βελτίωση του περιβάλλοντος εργασίας.

Διαχείριση κινδύνων

Οι πιο σημαντικοί κίνδυνοι στους οποίους εκτίθεται ο Οργανισμός είναι ο πιστωτικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επιτοκίων και ο κίνδυνος ρευστότητας. Ο Οργανισμός έχει θεσπίσει ένα πλαίσιο διαχείρισης κινδύνων, όπου κεντρική θέση κατέχει η αξιόπιστη μέτρηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων. Οι τρόποι αντιμετώπισης τους επεξηγούνται σε μεγαλύτερη λεπτομέρεια στη σημείωση 35 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 τη 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 στη συνεδρία του ημερομηνίας 26 Οκτωβρίου 2022 και έχει υποβληθεί στη Βουλή των Αντιπροσώπων την 1η Νοεμβρίου 2022 για έγκριση. Στις 20 Μαρτίου 2023, παρουσιάστηκε και εξετάστηκε για πρώτη φορά το προτεινόμενο Νομοσχέδιο από την Κοινοβουλευτική Επιτροπή Οικονομικών και Προϋπολογισμού. Στη συνέχεια, ακολούθησαν συνεδρίες για διευκρινίσεις και περαιτέρω συζήτηση των προτεινόμενων τροποποιήσεων κατά τις συνεδρίες της Επιτροπής στις 3 Απριλίου, 24 Απριλίου, 8 Μαΐου και 29 Μαΐου 2023. Το Νομοσχέδιο υποβλήθηκε στη Βουλή των Αντιπροσώπων για ψήφιση στις 22 Ιουνίου 2023 όπου και εγκρίθηκε κι αναμένεται η δημοσίευση του στην Επίσημη Εφημερίδα της Κυπριακής Δημοκρατίας. Με την ψήφιση του Νομοσχεδίου εκτιμάται ότι ο κίνδυνος διακυβέρνησης που έχει παρουσιαστεί τα προηγούμενα έτη θα βελτιωθεί αισθητά.

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 2022 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 αξιωμα τους.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

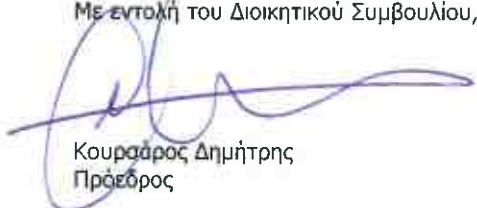
Γεγονότα μεταγενέστερα της περιόδου αναφοράς

Τα γεγονότα μεταγενέστερα της περιόδου αναφοράς που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022 μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων αναφέρονται στη σημείωση 36 των οικονομικών καταστάσεων.

Ανεξάρτητοι Ελεγκτές

Οι ανεξάρτητοι ελεγκτές του Οργανισμού, Baker Tilly Klitou & Partners Ltd είναι διορισμένοι ως ελεγκτές για για τα έτη 2021-2023, μετά από την αποδοχή της προσφοράς τους στην προκήρυξη διαγωνισμού από την Ελεγκτική Υπηρεσία της Δημοκρατίας.

Με εντολή του Διοικητικού Συμβουλίου,



Κουράρας Δημήτρης
Πρόεδρος

Λευκωσία, 29 Ιουνίου 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 18 μέχρι 94 και αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης στις 31 Δεκεμβρίου 2022, και τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών καθαρής θέσης και των ταμειακών ροών του έτους που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών και σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα του χρηματοοικονομικής θέσης του Οργανισμού στις 31 Δεκεμβρίου 2022, 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
--------------------	---

Προβλέψεις για απομείωση δανείων και απαιτήσεων από πελάτες	
Στις 31 Δεκεμβρίου 2022, ο Οργανισμός παρουσιάζει ένα συνολικό ποσό δανείων και απαιτήσεων από πελάτες ύψους €878,2 εκ. και €129 εκ. αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές. Η βάση της πολιτικής για απομείωση (αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές) παρουσιάζεται στις Σημειώσεις 3.1, 5.10.5 και αναλύεται περαιτέρω στην Σημείωση 19 των Οικονομικών	Οι ελεγκτικές διαδικασίες που έχουμε διεκπεραιώσει στο πεδίο αυτό, μεταξύ άλλων ήταν: <ul style="list-style-type: none">Κατανοήσαμε την διαδικασία του υπολογισμού των πιστωτικών ζημιών και τις σχετικές δικλίδες ασφάλειας που είναι σε εφαρμογή.

ADVISORY · ASSURANCE · TAX

Baker Tilly Klitou & Partners Ltd trading as Baker Tilly is a member of the global network of Baker Tilly International Ltd., the members of which are separate and independent legal entities.

Καταστάσεων.

Οι γνωστοποιήσεις σχετικά με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές με βάση το ΔΠΧΑ 9 παρουσιάζεται στις Σημειώσεις 3.1 και 19 των Οικονομικών Καταστάσεων.

Το ΔΠΧΑ 9 απαιτεί κρίση από την Διεύθυνση και ερμηνεία στην εφαρμογή των σχετικών απαιτήσεων όσο αφορά στην εκτίμηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (ECL).

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.

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.

- 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 εντοπισμό περιπτώσεων σημαντικής αύξησης του πιστωτικού κινδύνου με βάση την κατάταξη στο τέλος της τρέχουσας περιόδου.
- 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:
 - ο 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.
 - ο 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.

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 Χρηματοδότησης 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 προτίθεται 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 επηρέασουν 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 Χρηματοδοτήσεως 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.

Ο συντάκτης 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, 30 Ιουνίου 2023

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

		2022 €'000	2021 €'000
	Σημ.		
Έσοδα από τόκους	6	18.614	19.021
Έξοδα από τόκους	7	(224)	(544)
Καθαρά έσοδα από τόκους		18.390	18.477
Έξοδα για δικαιώματα και προμήθειες	8	(327)	(264)
Άλλα έσοδα	11	2.938	3.117
Σύνολο καθαρών εσόδων		21.001	21.330
Κόστος προσωπικού	12	(4.282)	(4.235)
Αποσβέσεις και χρεολύσεις	14	(815)	(573)
Λειτουργικά έξοδα	15	(3.505)	(3.809)
Σύνολο εξόδων		(8.602)	(8.617)
Κέρδος από εργασίες πριν τις προβλέψεις για απομείωση		12.399	12.713
Αύξηση στην αξία των ακινήτων και εγκαταστάσεων	9	-	142
Αναστροφή / (ζημιές) απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	10	647	(5.109)
Κέρδος πριν τη φορολογία		13.046	7.746
Φορολογία	16	(3.615)	(2.545)
Καθαρό κέρδος για το έτος		9.431	5.201
Λοιπά συνολικά εισοδήματα			
<i>Ποσά που δεν θα αναταξινομηθούν στο κέρδος ή ζημιά σε μεταγενέστερες περιόδους:</i>			
Αναλογιστικό κέρδος για πρόγραμμα καθορισμένων παροχών	13	6.679	1.443
Λοιπά συνολικά εισοδήματα για το έτος		6.679	1.443
Συνολικό κέρδος για το έτος		16.110	6.644

Οι σημειώσεις στις σελίδες 22 μέχρι 94 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.


ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ


ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

31 Δεκεμβρίου 2022

		2022	2021
		€'000	€'000
	Σημ.		
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μετρητά		2.673	3.105
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	17	81.227	54.542
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	18	73.689	76.743
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	19	748.718	754.224
Επενδύσεις σε αποσβεσμένο κόστος	20	117.339	149.538
Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	21	7.947	8.186
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	22	5.434	4.963
Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	23	604	713
Αναβαλλόμενη φορολογία	28	205	781
Επιστρεπτέος εταιρικός φόρος		2.477	2.413
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	24	4.114	3.543
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		1.044.427	1.058.751
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Καταθέσεις πελατών	25	898.575	921.016
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	23	669	774
Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους Κυβερνητικούς Φορείς	26	6.003	5.213
Λοιπές υποχρεώσεις	27	3.300	3.817
Προβλέψεις για πρόγραμμα καθορισμένων παροχών	13	13.951	21.018
Σύνολο υποχρεώσεων		922.498	951.838
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Κεφάλαιο	29	854	854
Γενικό αποθεματικό		427	427
Αποθεματικό προσόδου		120.648	105.632
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		121.929	106.913
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		1.044.427	1.058.751

Στις 29 Ιουνίου 2023, το Διοικητικό Συμβούλιο του Οργανισμού Χρηματοδότησεως Στέγης ενέκρινε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις για έκδοση.


.....
Κούρσαρος Δημήτρης
Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου


.....
Καπλάνης Χριστόφορος
Γενικός Διευθυντής

Οι σημειώσεις στις σελίδες 22 μέχρι 94 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

	Κεφάλαιο €'000	Γενικό αποθεματικό €'000	Αποθεματικό προσόδου €'000	Σύνολο €'000
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
Την 1 Ιανουαρίου 2022	854	427	105.632	106.913
Συνολικά εισοδήματα				
Καθαρό κέρδος για το έτος	-	-	9.431	9.431
Λοιπά συνολικά εισοδήματα για το έτος	-	-	6.679	6.679
Συνολικά εισοδήματα για το έτος	-	-	16.110	16.110
Συναλλαγές με ιδιοκτήτες				
Αμυντική εισφορά σε λογιζόμενη διανομή μερίσματος	-	-	(1.094)	(1.094)
Στις 31 Δεκεμβρίου 2022	854	427	120.648	121.929

Οι σημειώσεις στις σελίδες 22 μέχρι 94 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΩΝ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

	2022	2021
	€'000	€'000
Σημ.		
Ροή μετρητών από εργασίες		
Κέρδος πριν τη φορολογία	13.046	7.746
Αναπροσαρμογές για:		
(Αναστροφή) / ζημιές απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	10 (647)	5.109
Αποσβέσεις και χρεολύσεις	14 815	573
Αύξηση στην αξία των ακινήτων και εγκαταστάσεων	9 -	(142)
Χρέωση στα αποτελέσματα για πρόγραμμα καθορισμένων παροχών	13 328	253
Απόσβεση διαφοράς υπέρ το άρτιο επενδύσεων σε αποσβεσμένο κόστος	20 227	327
Τόκοι από επενδύσεις σε αποσβεσμένο κόστος	6 (4.155)	(4.848)
Ροή μετρητών από εργασίες πριν από αλλαγές στο κεφάλαιο κινήσεως	9.614	9.018
Μείωση στα δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	6.003	7.847
Μείωση / (αύξηση) στις καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα αποπληρωτέες πέραν των τριών μηνών	9.701	(4.621)
Αύξηση στα λοιπά περιουσιακών στοιχείων	(843)	(617)
Μείωση στις καταθέσεις πελατών	(22.441)	(50.682)
Αύξηση / (μείωση) στις λοιπές υποχρεώσεις	273	(36)
Ροή μετρητών από/(για) εργασίες	2.307	(39.091)
Πληρωμή φόρων	(3.103)	(2.943)
Πληρωμή για πρόγραμμα καθορισμένων παροχών	13 (716)	(322)
Καθαρή ροή μετρητών για εργασίες	(1.512)	(42.356)
Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες		
Τόκοι από επενδύσεις σε αποσβεσμένο κόστος	6 4.155	4.848
Πληρωμή για αγορά άυλων περιουσιακών στοιχείων	22 (899)	(431)
Πληρωμή για αγορά ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	21 (39)	(24)
Είσπραξη από αποπληρωμές επενδύσεων σε αποσβεσμένο κόστος	20 31.300	-
Καθαρή ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες	34.517	4.393
Ροή μετρητών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Πληρωμές μισθωμάτων (αποπληρωμή κεφαλαίου)	(105)	(102)
Καθαρή ροή μετρητών για χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(105)	(102)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) σε μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	32.900	(38.065)
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στην αρχή του έτους	124.689	162.754
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στο τέλος του έτους	30 157.589	124.689

Οι σημειώσεις στις σελίδες 22 μέχρι 94 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

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 στη 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 τη 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 2022 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 κτήρια, και από τις προβλέψεις για πρόγραμμα καθορισμένων παροχών που επιμετρούνται 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 2022

2. Βάση ετοιμασίας (συνέχεια)

2.4. Λειτουργία ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα (συνέχεια)

Για την αξιολόγηση της καταλληλότητας της εφαρμογής της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, η Διεύθυνση του Οργανισμού έλαβε υπόψη τον Προϋπολογισμό για το έτος 2023 και το Μεσοπρόθεσμο Δημοσιονομικό Πλαίσιο για τα έτη 2023-2025 όπως εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο, και στη συνέχεια από τη Βουλή των Αντιπροσώπων και την ψήφιση τους ως Νομοσχέδιο στις 16 Μαρτίου 2023. Ο περί Προϋπολογισμού του Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης του 2023 Νόμος 2023 εκδόθηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Κυπριακής Δημοκρατίας στις 27 Μαρτίου 2023. Ο Προϋπολογισμός για το έτος 2023 και το Μεσοπρόθεσμο Δημοσιονομικό Πλαίσιο για τα έτη 2023-2025 παρουσιάζουν τις επιχειρηματικές επιδιώξεις του Οργανισμού καθώς επίσης και τους μεσοπρόθεσμους χρηματοοικονομικούς στόχους του. Ταυτόχρονα, η Διεύθυνση έλαβε υπόψη ένα μεγάλο εύρος πληροφοριών σχετικά με τις τρέχουσες και μελλοντικές οικονομικές εξελίξεις βάσει των οποίων διαμορφώθηκαν σενάρια προσομοίωσης και αξιολογήθηκαν οι επιπτώσεις στην κερδοφορία, τις ταμειακές ροές, απαιτήσεις κεφαλαίου και ρευστότητας.

Η Διεύθυνση του Οργανισμού αναγνωρίζει ότι οι κύριες μακροοικονομικές εξελίξεις που θα μπορούσαν να προκαλέσουν αβεβαιότητα σχετικά με την εφαρμογή αυτής της αρχής σχετίζονται με το αντίκτυπο που έχει η συνεχιζόμενη σύγκρουση Ρωσίας/Ουκρανίας στην παγκόσμια οικονομία και τους αυξημένους ρυθμούς πληθωρισμού που επιταχύνθηκαν το δεύτερο τρίμηνο του έτους και τις πρόσφατες εξελίξεις που προκλήθηκαν από την κατάρρευση των αμερικάνικων τραπεζών και τη διάσωση της ελβετικής Credit Suisse μέσω της εξαγοράς από την UBS. 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 και 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 την οικονομική αστάθεια που έχει προκαλέσει σε παγκόσμιο επίπεδο η στρατιωτική σύρραξη στην Ουκρανία, όπου ως αποτέλεσμα είχαν την επιβολή κυρώσεων προς την Ρωσία, τις επίμονες πληθωριστικές πιέσεις και τα αυξανόμενα επιτόκια, 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 Οικονομικό και γεωπολιτικό περιβάλλον

Το οικονομικό περιβάλλον το 2023 και μεσοπρόθεσμα υπόκειται πλέον σε υψηλό βαθμό αβεβαιότητας, με τη συνέχιση του πολέμου στην Ουκρανία, την αύξηση της έντασης στις σχέσεις μεταξύ των ΗΠΑ με την Κίνα, τον επίμονο πληθωρισμό και τις αυστηρότερες νομισματικές συνθήκες που απειλούν με σημαντική επιβράδυνση την παγκόσμια οικονομία και ιδιαίτερα την Ευρώπη. Τα επίπεδα του δημόσιου χρέους σε σχέση με το ΑΕΠ στις προηγμένες οικονομίες, μειώθηκαν το 2021 και το 2022 μετά από απότομες αυξήσεις το 2020, λόγω της ισχυρότερης ανάκαμψης και του υψηλότερου πληθωρισμού. Ωστόσο, ο δημοσιονομικός χώρος των κυβερνήσεων θα περιοριστεί ξανά μεσοπρόθεσμα λόγω των υψηλότερων επιτοκίων και της βραδύτερης οικονομικής ανάπτυξης, περιορίζοντας την ικανότητά τους να αντιμετωπίσουν μελλοντικές οικονομικές καταστάσεις έκτακτης ανάγκης και αυξάνοντας ενδεχομένως τον κίνδυνο χρηματοπιστωτικής αστάθειας, ειδικά σε πιο ευάλωτες χώρες.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

2. Βάση ετοιμασίας (συνέχεια)

2.4. Λειτουργία ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα (συνέχεια)

2.4.1. Οικονομικό και γεωπολιτικό περιβάλλον (συνέχεια)

Το προφίλ κινδύνου της Κύπρου έχει βελτιωθεί σημαντικά, αλλά παραμένουν σημαντικοί κίνδυνοι στο εσωτερικό και στο εξωτερικό περιβάλλον από το οποίο εξαρτάται. Ο σημαντικότερος παράγοντας που επιβαρύνει τον κρατικό κίνδυνο της Κύπρου είναι το υψηλό επίπεδο δημόσιου χρέους. Οι τράπεζες έχουν διαχειριστεί την κρίση της πανδημίας, με τη ρευστότητα και τα κεφαλαιακά αποθέματά τους ανέπαφα. Τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια συνέχισαν την πτωτική τους πορεία, κυρίως λόγω των πακέτων πώλησης των δύο μεγαλύτερων τραπεζών σε εταιρείες εξαγοράς πιστώσεων. Ωστόσο, σε ένα αβέβαιο περιβάλλον, η ποιότητα του ενεργητικού παραμένει στο επίκεντρο της Διεύθυνσης και των εποπτικών αρχών. Οι πρόσφατες εξελίξεις που προκλήθηκαν από την κατάρρευση των αμερικάνικων τραπεζών και τη διάσωση της ελβετικής Credit Suisse μέσω της εξαγοράς από την UBS, ήταν από τα πιο σημαντικά γεγονότα στην παγκόσμια οικονομία.

Η εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία έχει προκαλέσει αναταραχές και αβεβαιότητες στις αγορές και στην παγκόσμια οικονομία. Η Ευρωπαϊκή Ένωση, το Ηνωμένο Βασίλειο και οι Ηνωμένες Πολιτείες, σε μια συντονισμένη προσπάθεια, στην οποία εντάχθηκαν και διάφορες άλλες χώρες, επέβαλαν διάφορες οικονομικές κυρώσεις και ελέγχους στις εξαγωγές στη Ρωσία, τη Λευκορωσία και συγκεκριμένες περιοχές της Ουκρανίας, καθώς και σε διάφορες σχετιζόμενες οντότητες και ιδιώτες. Η πολιτική του Οργανισμού είναι να συμμορφώνεται με όλους τους ισχύοντες νόμους, συμπεριλαμβανομένων των κυρώσεων και ελέγχων εξαγωγών.

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 Χρηματοδότησεως 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»).

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.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

2. Βάση ετοιμασίας (συνέχεια)

2.4. Λειτουργία ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα (συνέχεια)

2.4.2. Συγκρότηση Διοικητικού Συμβουλίου (συνέχεια)

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 καθίσταται 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 Χρηματοδοτήσεως Στέγης Νόμου που διέπει τη 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 στη Βουλή των Αντιπροσώπων την 1η Νοεμβρίου 2022 για έγκριση.

Στις 20 Μαρτίου 2023, παρουσιάστηκε και εξετάστηκε για πρώτη φορά το προτεινόμενο Νομοσχέδιο από την Κοινοβουλευτική Επιτροπή Οικονομικών και Προϋπολογισμού. Στη συνέχεια, ακολούθησαν συνεδρίες για διευκρινίσεις και περαιτέρω συζήτηση των προτεινόμενων τροποποιήσεων στις 3 Απριλίου, 24 Απριλίου, 8 Μαΐου και 29 Μαΐου 2023. Το Νομοσχέδιο υποβλήθηκε στη Βουλή των Αντιπροσώπων για ψήφιση στις 22 Ιουνίου 2023 όπου και εγκρίθηκε κι αναμένεται η δημοσίευσή του στην Επίσημη Εφημερίδα της Κυπριακής Δημοκρατίας.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

2. Βάση ετοιμασίας (συνέχεια)

2.4. Λειτουργία ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα (συνέχεια)

2.4.2. Συγκρότηση Διοικητικού Συμβουλίου (συνέχεια)

Η Διεύθυνση του Οργανισμού αξιολογεί ότι, η 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, με την τροποποίηση της Νομοθεσίας θα επιέλθει 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, 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.

2.4.3 Έργο Τεχνολογίας

Ο Οργανισμός βρίσκεται στη διαδικασία υλοποίησης ενός σημαντικού έργου σε σχέση με την τεχνολογική μεταμόρφωση του με την αγορά, διαμόρφωση και εγκατάσταση νέων ιδιόκτητων συστημάτων τεχνολογίας. 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. 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 22).

Εκτιμάται πως το έργο θα επαναρχίσει, αφού πρώτα διευθετηθεί σειρά συμβατικών και νομικών θεμάτων με τον Ανάδοχο του έργου. Έχει γίνει επανέναρχη των προσπαθειών για τροποποίηση της σύμβασης με την Ανάδοχο IBM Italia Spa για τη συνέχιση της συνεργασίας και ολοκλήρωση του έργου τεχνολογίας, στη βάση και των αποτελεσμάτων ανάλυσης χάσματος που πρόκειται να διενεργηθεί με σκοπό τον καθορισμό των τεχνικών αλλαγών που είναι απαραίτητες για την υλοποίηση της νέας τεχνολογικής υποδομής. Σημειώνεται ότι οι τροποποιήσεις στη σύμβαση θα πρέπει να τύχουν έγκρισης από την Κεντρική Επιτροπή Αλλαγών και Απαιτήσεων (ΚΕΑΑ) ή/και άλλες Εποπτικές Αρχές.

Στο μεταξύ, επιδεινώνεται ο λειτουργικός κίνδυνος λόγω της μεταβατικής περιόδου η οποία παρατείνεται και της απαραίτητης διαχείρισης αλλαγών. Ταυτόχρονα, επηρεάζεται ο επιχειρηματικός και στρατηγικός κίνδυνος, εφόσον ο εκσυγχρονισμός της τεχνολογικής υποδομής του Οργανισμού αποτελεί μια από τις στρατηγικές προτεραιότητες και το έργο αναμένεται να υλοποιηθεί με τρόπο που να επιτυγχάνει τους στρατηγικούς στόχους, με αποτέλεσμα μέχρι την επιτυχή ολοκλήρωση του έργου να δημιουργούνται εμπόδια, τα οποία δεν επιτρέπουν στον Οργανισμό να εκπληρώσει τους στρατηγικούς του στόχους και να αυξήσει το μερίδιο αγοράς του.

2.4.4 Μη εξυπηρετούμενες Χορηγήσεις

Οι Μη Εξυπηρετούμενες Χορηγήσεις (ΜΕΧ), στο τραπεζικό σύστημα, συνεχίζουν να σημειώνουν βελτίωση εφόσον έχουν μειωθεί κατά 90,5% από το 2014 στο 2022, κυρίως λόγω των ενεργειών που έχουν αναληφθεί από τις μεγαλύτερες τράπεζες. Ωστόσο ο δείκτης ΜΕΧ το 2022 ανήλθε στο 9,5% και παραμένει σημαντικά ψηλότερος από το 1,8%, του μέσου δείκτη ΜΕΧ στην Ευρωπαϊκή Ένωση. Παράλληλα, ο κίνδυνος επιδείνωσης της ποιότητας του ενεργητικού των τραπεζών είναι υπαρκτός καθώς η ρωσική εισβολή στην Ουκρανία έχει επηρεάσει διάφορες πτυχές της οικονομίας.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

2. Βάση ετοιμασίας (συνέχεια)

2.4. Λειτουργία ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα (συνέχεια)

2.4.4. Μη εξυπηρετούμενες Χορηγήσεις (συνέχεια)

Επομένως είναι σημαντικό όπως εντατικοποιηθούν οι ενέργειες μείωσης των ΜΕΧ των μικρότερων τραπεζών επιδεικνύοντας αντίστοιχη πρόοδο με αυτή των μεγαλύτερων τραπεζών. Ταυτόχρονα, θα πρέπει να εξακολουθήσουν να εφαρμόζουν συνετές πρακτικές και στενή παρακολούθηση των χαρτοφυλακίων τους έτσι ώστε να εντοπίζονται έγκαιρα δανειολήπτες με οικονομικές δυσκολίες και να παρέχονται βιώσιμες αναδιαρθρώσεις. Εξίσου σημαντική είναι και η σταθερότητα του σχετικού νομοθετικού πλαισίου, η οποία επηρεάζει σημαντικά τις τράπεζες και τις προσπάθειες εξυγίανσης των χαρτοφυλακίων τους.

Η αποτελεσματική διαχείριση των ΜΕΧ παραμένει μια από τις σημαντικότερες προκλήσεις για τον Οργανισμό και αποτελεί μια εκ των μεσοπρόθεσμων προτεραιοτήτων του Οργανισμού εφόσον η βελτίωση της ποιότητας του δανειακού χαρτοφυλακίου θα συμβάλει στη διατήρηση της ήδη καλής κεφαλαιακής βάσης, και θα είναι σε θέση ο Οργανισμός να ενδυναμώσει τον ρόλο του στη στήριξη της Κυπριακής οικογένειας. Το ύψος των ΜΕΧ, του Οργανισμού παραμένουν σταθερά ανά τρίμηνο με ασήμαντες μεταβολές από έτος σε έτος, καθώς το χαρτοφυλάκιο του Οργανισμού έχει αποδειχθεί το πιο ανελαστικό σε διαχείριση. Τα υψηλά ποσοστά ΜΕΧ και η αύξηση των προβλέψεων για ΜΕΧ δημιουργούν σημαντικές πιέσεις στον Οργανισμό και επηρεάζουν αρνητικά το προφίλ πιστωτικού κινδύνου του. Ο Οργανισμός κατά τα προηγούμενα χρόνια επικέντρωσε τις προσπάθειες του για την επίτευξη βιώσιμων αναδιαρθρώσεων και την αξιοποίηση των Κυβερνητικών Σχεδίων που έχουν ανακοινωθεί με σκοπό τη διαχείριση ΜΕΧ τα οποία έχουν σαν εξασφάλιση την πρώτη κατοικία. Το 2022, ο Οργανισμός προχώρησε σε αναθεώρηση της στρατηγικής για τη διαχείριση των ΜΕΧ με στόχο τη σημαντική και δραστική μείωση τους σε περίοδο τετραετίας. Η αναθεωρημένη στρατηγική ως μέρος του επιχειρηματικού πλάνου του Οργανισμού περιλαμβάνει ενέργειες που στοχεύουν στην πιο δραστική μείωση των ΜΕΧ μέσα από την υλοποίηση στρατηγικών πώλησης (Σχέδιο Ενοίκιο Έναντι Δόσης, πώληση χαρτοφυλακίου) και μέσω οριστικής διευθέτησης και αναδιάρθρωσης βάσει εφαρμογής σχεδίων του Κράτους (πχ. Σχέδιο ΟΙΚΙΑ, Σχέδιο ΚΦΙΚΒ). Ο Οργανισμός έχει προχωρήσει στο παρελθόν σε διαδικασία Διαγωνισμού για Διαχειριστές των ΜΕΧ με σκοπό την αποτελεσματική διαχείριση των δανείων σε καθυστέρηση. Η κατακύρωση του διαγωνισμού δεν έχει ολοκληρωθεί, ενόψει της τροποποίησης του «περί Αγοραπωλησίας Πιστωτικών Διευκολύνσεων και για Συναφή Θέματα» Νόμου στις 27 Ιουλίου 2022, εφόσον στα πλαίσια της τροποποίησης του Νόμου προνοείται η Αδειοδότηση των Διαχειριστών Πιστωτικών Διευκολύνσεων από την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου. Καθώς δεν είχε ληφθεί η οποιαδήποτε ενημέρωση από τους προσφοροδότες όσον αφορά τις ενέργειες τους για αδειοδότηση, στην αναθεωρημένη στρατηγική δεν έχει συμπεριληφθεί οποιαδήποτε δράση συναφής με διαχειριστές ΜΕΧ.

Η αναθεωρημένη στρατηγική διαχείρισης των ΜΕΧ, περιλαμβάνει την υλοποίηση του Σχεδίου Ενοίκιο Έναντι Δόσης, βασικός σκοπός του Σχεδίου είναι η προστασία της κύριας κατοικίας από τυχόν εκποίηση και διευθέτηση των στεγαστικών μη εξυπηρετούμενων δανείων ευάλωτων ομάδων πληθυσμού με χαμηλά ή καθόλου εισοδήματα. Στις 8 Φεβρουαρίου 2023, το Υπουργικό Συμβούλιο έχει εγκρίνει το Σχέδιο, υπό την αίρεση τυχόν τελικών τροποποιήσεων που θα απαιτηθούν από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή. Το Υπουργείο Οικονομικών στα πλαίσια της διαδικασίας προ κοινοποίησης βρίσκεται ήδη σε προχωρημένη διαβούλευση με τη Γενική Διεύθυνση Ανταγωνισμού της Ευρωπαϊκής Επιτροπής ως προς τις παραμέτρους του Σχεδίου έτσι ώστε να διασφαλίζεται η συμβατότητά του με τους κοινοτικούς κανόνες των κρατικών ενισχύσεων.

Στα πλαίσια των ενεργειών του Οργανισμού για την αποτελεσματική διαχείριση των ΜΕΧ, έχει υποβληθεί στις 30 Σεπτεμβρίου 2022, στη Βουλή των Αντιπροσώπων σχετικό Νομοσχέδιο με τίτλο «Ο περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης (Τροποποιητικός) Νόμος του 2022» με σκοπό να παρασχεθεί στον Οργανισμό πέραν από τη δυνατότητα αγοράς χαρτοφυλάκιο δανείων, η δυνατότητα πώλησης μη εξυπηρετούμενων δανείων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

2. Βάση ετοιμασίας (συνέχεια)

2.4. Λειτουργία ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα (συνέχεια)

2.4.4. Μη εξυπηρετούμενες Χορηγήσεις (συνέχεια)

Αν και ο συνολικός πιστωτικός κίνδυνος είναι διαφοροποιημένος λόγω της φύσης του χαρτοφυλακίου του Οργανισμού εφόσον διατηρούνται πολλά μικρά ανοίγματα σε αντίθεση με τη συγκέντρωση σε λίγα μεγάλα ανοίγματα, επιδεινώνεται από το υψηλό επίπεδο των MEX και το νομοθετικό περιβάλλον στην Κύπρο π.χ. πλαίσιο εκποιήσεων, τροποποιήσεις στον περί Αγοραπωλησίας Πιστωτικών Διευκολύνσεων και για Συναφή Θέματα. Λόγω του γεγονότος ότι η μείωση του χαρτοφυλακίου MEX επηρεάζεται από άλλους εξωτερικούς παράγοντες, οι οποίοι είναι πέραν του ελέγχου του Οργανισμού, όταν κριθεί απαραίτητο θα τροποποιηθεί η στρατηγική έτσι ώστε να αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες οικονομικές συνθήκες και εξελίξεις. Συνεπώς, για τη μείωση των σταθμισμένων περιουσιακών στοιχείων, τη βελτίωση του πιστωτικού κινδύνου και για την ενίσχυση της κερδοφορίας του Οργανισμού, είναι σημαντικό όπως τροχοδρομηθούν οι ενέργειες, σε συνεργασία με τον ιδιοκτήτη, για υλοποίηση της στρατηγικής διαχείρισης των MEX.

2.4.5 Κεφαλαιακή επάρκεια

Ο τραπεζικός τομέας έκτισε τα τελευταία χρόνια ανθεκτικότητα με την οποία κλήθηκε να αντιμετωπίσει, πρώτα την υγειονομική κρίση και ακολούθως τις γεωπολιτικές εξελίξεις. Τα πιστωτικά ιδρύματα συνεχίζουν να διαθέτουν επαρκή εποπτικά κεφάλαια ώστε να μπορούν να απορροφήσουν δυνητικές μελλοντικές μη αναμενόμενες ζημιές, με το δείκτη κοινών μετοχών κατηγορίας 1 (CET1) να ανέρχεται στο 18,0% σε σύγκριση με τον αντίστοιχο Ευρωπαϊκό δείκτη ύψους 15,0%.

Το συνεχώς μεταβαλλόμενο κανονιστικό και εποπτικό πλαίσιο δημιουργεί υψηλό κόστος συμμόρφωσης και ασκεί σημαντικές πιέσεις στα πιστωτικά ιδρύματα. Οι νέοι κανονισμοί και εποπτικές ρυθμίσεις δημιουργούν επιπρόσθετες προκλήσεις όπως λ.χ. αυξημένες απαιτήσεις για κεφάλαια και αρνητική επίδραση στην κερδοφορία.

Οι επιπτώσεις των νέων κανονιστικών και εποπτικών απαιτήσεων θα πρέπει να αναλύονται έγκαιρα και επιπρόσθετα θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη κατά τη διαμόρφωση των επιχειρησιακών πολιτικών καθώς τον σχεδιασμό της στρατηγικής της.

Στις 8 Φεβρουαρίου 2023, ο Οργανισμός έλαβε από την ΚΤΚ τα αποτελέσματα της διαδικασίας εποπτικής εξέτασης και αξιολόγησης (ΔΕΕΑ, SREP) για το 2021 σύμφωνα με τα οποία:

- i. ισχύουν νέες κεφαλαιακές απαιτήσεις,
- ii. χρειάζεται να εκπονηθεί σχέδιο δράσης για σειρά θεμάτων που έχουν εντοπιστεί με καταληκτική ημερομηνία εφαρμογής 30 Σεπτεμβρίου 2023.

Το προφίλ κινδύνων του Οργανισμού έχει άμεση επίπτωση στην κεφαλαιακή επάρκεια του και επηρεάζει την επιτυχή υλοποίηση της επιχειρηματικής του στρατηγικής. Σημειώνεται ότι το κεφάλαιο είναι ένα από τα σημαντικότερα μέσα που χρησιμοποιεί ο Οργανισμός για την αντιστάθμιση των κινδύνων, όπου απαιτείται ή εφαρμόζεται. Το ενισχυμένο επίπεδο πιστωτικού κινδύνου, σε συνδυασμό με άλλους κινδύνους που αντιμετωπίζει ο Οργανισμός βάσει του προφίλ του, μπορεί να επηρεάσουν αρνητικά τους κεφαλαιακούς του δείκτες. Ως εκ τούτου, είναι σημαντικό να διασφαλίζεται η επάρκεια της κεφαλαιακής θέσης του Οργανισμού και να εντοπίζονται οι ευπάθειες του σε πρώιμο στάδιο με σκοπό τη λήψη διορθωτικών ενεργειών, κατά περίπτωση.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

2. Βάση ετοιμασίας (συνέχεια)

2.4. Λειτουργία ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα (συνέχεια)

2.4.5. Κεφαλαιακή επάρκεια (συνέχεια)

Η δομή των ιδίων κεφαλαίων του Οργανισμού αποτελείται εξ ολοκλήρου από κεφαλαιακά μέσα που είναι επιλέξιμα ως Κεφάλαια Κοινών Μετοχών Κατηγορίας 1 (CET1). Ο Οργανισμός δεν έχει εκδώσει και δεν κατέχει Πρόσθετα Κεφάλαια Κατηγορίας 1 ή Κεφάλαια Κατηγορίας 2. Ως εκ τούτου, οι κεφαλαιακές απαιτήσεις συμπεριλαμβανομένου και της Ελάχιστης Απαίτησης για Ίδια Κεφάλαια και Επιλέξιμες Υποχρεώσεις, αναμένεται να διατηρηθούν εξ ολοκλήρου με τη μορφή Κεφαλαίου Κοινών Μετοχών Κατηγορίας 1. Η ικανότητα του Οργανισμού να αντλεί κεφάλαια από πηγές άλλες εκτός από την Κυπριακή Δημοκρατία είναι περιορισμένη, καθώς, βάσει της Νομοθεσίας, είναι Οργανισμός Δημόσιου Δικαίου και η ιδιοκτησιακή του δομή εξαρτάται από το ισχύον νομικό πλαίσιο. Ταυτόχρονα, πρόσθετα κεφάλαια που ενδέχεται να εκδοθούν από τον σημερινό μέτοχο θα πρέπει να αξιολογηθούν καθώς η κεφαλαιακή ενίσχυση του Οργανισμού από την Κυπριακή Δημοκρατία εμπίπτει στον κανονισμό της Ευρωπαϊκής Ένωσης για κρατικές ενισχύσεις.

Ο Οργανισμός διατηρεί επαρκή κεφάλαια, τόσο σε ποσότητα όσο και σε ποιότητα για την κάλυψη των υφιστάμενων και προβλεπόμενων κινδύνων σε ακραία αλλά εύλογα σενάρια, το οποίο αποτυπώνεται μέσω της προετοιμασίας κεφαλαιακού πλάνου και προβλέψεων.

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 τη 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 2022

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 τους 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% (2021: 32%) συμπεριλαμβανομένων εξόδων.

Επιπρόσθετα, ο Οργανισμός υιοθετεί παραμέτρους και παραδοχές για τον υπολογισμό του ανακτίσιμου ποσού των ενυπόθηκων ακινήτων που χρησιμοποιούνται στη 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 τη ρευστοποίησή τους για συγκεκριμένες κατηγορίες πελατών.

Ο σταθμισμένος μέσος όρος της περιόδου ρευστοποίησης ενός ακινήτου στο χαρτοφυλάκιο που εξετάζεται είναι περίπου δέκα χρόνια (2021: δέκα 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 2022

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 2022. 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	2,0
Μείωση του χρονικού ορίζοντα που χρειάζεται για τη ρευστοποίηση ενός ακινήτου κατά 1 χρόνο	(2,0)
Αύξηση του χρονικού ορίζοντα που χρειάζεται για τη ρευστοποίηση ενός ακινήτου στα 10 χρόνια και στα τρία σενάρια	0,3
Μείωση του χρονικού ορίζοντα που χρειάζεται για τη ρευστοποίηση ενός ακινήτου στα 7 χρόνια και στα τρία σενάρια	(5,7)
Αύξηση της συνολικής απομείωσης της αξίας ακινήτων κατά τη ρευστοποίηση κατά 5%	6,9
Μείωση της συνολικής απομείωσης της αξίας ακινήτων κατά τη ρευστοποίηση κατά 5%	(6,5)
Αύξηση των πιθανοτήτων αθέτησης των υποχρεώσεων των σταδίων 1 και 2 κατά 20%	0,1
Μείωση των πιθανοτήτων αθέτησης των υποχρεώσεων των σταδίων 1 και 2 κατά 20%	(0,1)

3.2 Φορολογία

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

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις που προκύπτουν από φορολογικές ζημιές, αναγνωρίζονται στο βαθμό που είναι πιθανό ότι ο Οργανισμός θα πραγματοποιήσει μελλοντικά φορολογητέα κέρδη, έναντι των οποίων οι ζημιές αυτές θα μπορούν να χρησιμοποιηθούν. Η αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων, σε σχέση με φορολογικές ζημιές βασίζεται σε κρίσεις σχετικά με την πιθανότητα, επάρκεια και το χρονοδιάγραμμα των μελλοντικών φορολογικών κερδών καθώς επίσης και τη δυνατότητα εφαρμογής μελλοντικών φορολογικών στρατηγικών. Αυτές οι κρίσεις βασίζονται στα διαθέσιμα ιστορικά στοιχεία και εκτιμήσεις που αφορούν, μεταξύ άλλων, μακροοικονομικές συνθήκες, μεταβολές στα επιτόκια, ζήτηση και τιμές ακινήτων, το επίπεδο των μη εξυπηρετούμενων χορηγήσεων και τα αναμενόμενα αποτελέσματα των εργασιών με βάση το επιχειρηματικό μοντέλο του Οργανισμού. Οι παράμετροι που λήφθηκαν υπόψη για τις κρίσεις εμπεριέχουν αβεβαιότητα η οποία μπορεί να επηρεάσει 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 2022

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

3.3 Ωφελήματα αφυπηρέτησης

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

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

3.4 Αξιολόγηση συνεχιζόμενης δραστηριότητας

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

Οι συνθήκες που επικρατούσαν κατά τη διάρκεια του 2022, 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 2022, 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 2,44% σε σύγκριση με το Δεκέμβριο του 2021 φθάνοντας τα €899 εκατ. (2021: €921 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. Το σύνολο των μετρητών και καταθέσεων του Οργανισμού σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα και την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου στις 31 Δεκεμβρίου 2022 αυξήθηκαν κατά 17,26% σε €158 εκατ. (2021: €134 εκατ.) λόγω της σταδιακής λήξης των επενδύσεων σε αποσβεσμένο κόστος, με αποτέλεσμα η αλλαγή του συνόλου μετρητών και καταθέσεων του Οργανισμού με άλλα τραπεζικά ιδρύματα και την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου να είναι ψηλότερη σε σύγκριση με τη μείωση 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 2022

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. Στην Κύπρο, η οικονομία ανέκαμψε σθεναρά το 2021 και το 2022 με ανάπτυξη 6,6% και 5,6% αντίστοιχα, μετά από συρρίκνωση 4,4% το 2020 λόγω των διαταραχών του Covid-19. Η οικονομική δυναμική αναμένεται να συνεχιστεί το 2023 με βραδύτερο ρυθμό, κυρίως λόγω της αναμενόμενης επιδείνωσης της εξωτερικής ζήτησης, καθώς και της επιβράδυνσης της εγχώριας ζήτησης που προκαλείται από τον ακόμη υψηλό πληθωρισμό καταναλωτικών τιμών. Σύμφωνα με το Υπουργείο Οικονομικών, το ΑΕΠ προβλέπεται να αυξηθεί κατά περίπου 2,8% για το 2023, ξεπερνώντας τον μέσο όρο της Ευρωζώνης. Παράλληλα, η αγορά εργασίας κατά το 2022 βελτιώθηκε σε σύγκριση με το 2021 με τη μέση ανεργία να διαμορφώνεται στο 6,8% έναντι 7,5% το 2021 (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 προσεχτικά τις οικονομικές εξελίξεις και λαμβάνει μέτρα για τη διατήρηση της βιωσιμότητας του και τη διαχείριση της παρούσας κατάστασης αλλά και των πιθανών μελλοντικών αρνητικών εξελίξεων.

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

- Ο δείκτης Κεφαλαίου Κοινών Μετοχών Κατηγορίας 1 (CET1) και τα συνολικά κεφάλαια με μεταβατικές διατάξεις ανέρχονται σε 34,48% στις 31 Δεκεμβρίου 2022, 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 εξάντληση του σταθμισμένου κινδύνου των περιουσιακών στοιχείων μέσω της αποτελεσματικής διαχείρισης του χαρτοφυλακίου των Μη Εξυηρητούμενων Χορηγήσεων (ΜΕΧ).
- 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. Ενδεχόμενη αύξηση των επιτοκίων στις προθεσμιακές καταθέσεις θα επηρεάσει σταδιακά το κόστος χρηματοδότησης εφόσον θα επανα-τιμολογούνται οι καταθέσεις κατά τη λήξη τους και ανανέωση τους με το ψηλότερο επιτόκιο, με αποτέλεσμα να μειώσει την κερδοφορία του Οργανισμού.
- Η μείωση στις καταθέσεις πελατών του Οργανισμού, (μείωση κατά €22,4 εκατ. κατά τη διάρκεια του 2022). Οι καταθέσεις πελατών ανήλθαν σε €898,6 εκατ. στις 31 Δεκεμβρίου 2022. 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 σε 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 Μαΐου 2023 ο δείκτης LCR ανερχόταν στο 534% σε σύγκριση με 100% των ελαχίστων απαιτήσεων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

3.4 Αξιολόγηση συνεχιζόμενης δραστηριότητας (συνέχεια)

3.4.4 Αβεβαιότητας (συνέχεια)

- Δεδομένου ότι ο Οργανισμός επικεντρώνεται στην Κυπριακή αγορά, η χρηματοοικονομική απόδοση του συσχετίζεται σε μεγάλο βαθμό από τις οικονομικές και λειτουργικές συνθήκες στην Κύπρο. Οι πιστοληπτικές αξιολογήσεις της Κυπριακής Κυβέρνησης βελτιώθηκαν σημαντικά τα τελευταία χρόνια αντανάκλωντας τις προσδοκίες για διαρκή μείωση του δημόσιου χρέους ως προς το ΑΕΠ, περαιτέρω πτώση στα ΜΕΧ. Η θετική ανάκαμψη της οικονομίας αντικατοπτρίστηκε στις πιστοληπτικές αξιολογήσεις του Κυπριακού Αξιοχρέου.
- Το οικονομικό περιβάλλον έχει αλλάξει σημαντικά, από τον Φεβρουάριο 2022, με την εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία. Η Ευρωπαϊκή Ένωση, το Ηνωμένο Βασίλειο και οι Ηνωμένες Πολιτείες, σε μια συντονισμένη προσπάθεια, στην οποία εντάχθηκαν και διάφορες άλλες χώρες, επέβαλαν διάφορες οικονομικές κυρώσεις και ελέγχους στις εξαγωγές στη Ρωσία, τη Λευκορωσία και συγκεκριμένες περιοχές της Ουκρανίας, καθώς και σε διάφορες σχετιζόμενες οντότητες και ιδιώτες. Παρά το γεγονός ότι ο Οργανισμός δεν διατηρεί άμεση έκθεση σε Ρωσία ή Λευκορωσία, η κρίση στην Ουκρανία είχε αρνητική επίδραση στην κυπριακή οικονομία, η οποία προκύπτει από τους τομείς του τουρισμού και των επαγγελματικών υπηρεσιών, των αυξήσεων στις τιμές ενέργειας που ενισχύουν τον πληθωρισμό, καθώς και τις διαταραχές στην παγκόσμια εφοδιαστική αλυσίδα. Κατά το 2022, η απόδοση του τουριστικού τομέα ήταν ισχυρή, παρά τις προκλήσεις, και ανερχόταν σε 80% των επιπέδων του 2019, παρά τις σημαντικές απώλειες άφιξης τουριστών από Ρωσία και Ουκρανία. Την τρέχουσα περίοδο, η τουριστική δραστηριότητα ανακάμπτει στα προ-πανδημίας επίπεδα. Σύμφωνα με τις εαρινές προβλέψεις 2023 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής το κυπριακό πραγματικό ΑΕΠ αναμένεται να αυξηθεί κατά 2,3% και 2,7% το 2023 και 2024, αντίστοιχα, εν μέσω των επίμονων πληθωριστικών πιέσεων και των αυξανόμενων επιτοκίων.
- Ο πιστωτικός κίνδυνος αποτελεί ένα εκ των σημαντικότερων κινδύνων που αντιμετωπίζει ο Οργανισμός. Η φύση του χαρτοφυλακίου (χαρτοφυλάκιο λιανικής, στεγαστικών δανείων) δημιουργεί επιπρόσθετες δυσκολίες στην αποτελεσματική διαχείριση των ΜΕΧ με αποτέλεσμα να παραμένουν σε υψηλά επίπεδα. Τα επίπεδα ΜΕΧ του Οργανισμού δημιουργούν αυξημένους κινδύνους για τον ισολογισμό και την κερδοφορία του. Για το σκοπό αυτό εφαρμόζεται πολιτική αύξησης των απομειώσεων έναντι επισφαλών απαιτήσεων.

Ο Οργανισμός κατά τα προηγούμενα χρόνια επικέντρωσε τις προσπάθειες του για την επίτευξη βιώσιμων αναδιαρθρώσεων ενώ το 2022 προχώρησε σε αναθεώρηση της στρατηγικής για τη διαχείριση των ΜΕΧ με στόχο τη σημαντική και δραστική μείωση τους σε περίοδο τετραετίας. Η αναθεωρημένη στρατηγική ως μέρος του επιχειρηματικού πλάνου του Οργανισμού περιλαμβάνει ενέργειες που στοχεύουν στην πιο δραστική μείωση των ΜΕΧ μέσα από την υλοποίηση στρατηγικών πώλησης και μέσω οριστικής διευθέτησης και αναδιάρθρωσης βάσει εφαρμογής σχεδίων του Κράτους (πχ. Σχέδιο ΟΙΚΙΑ, Σχέδιο ΚΦΙΚΒ).

Στα πλαίσια των ενεργειών του Οργανισμού για την αποτελεσματική διαχείριση των ΜΕΧ, έχει υποβληθεί στις 30 Σεπτεμβρίου 2022, στη Βουλή των Αντιπροσώπων σχετικό Νομοσχέδιο με τίτλο «Ο περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης (Τροποποιητικός) Νόμος του 2022» με σκοπό να παρασχεθεί στον Οργανισμό πέραν από τη δυνατότητα αγοράς χαρτοφυλάκιο δανείων, η δυνατότητα πώλησης μη εξυπηρετούμενων δανείων. Επιπρόσθετα, στις 8 Φεβρουαρίου 2023, το Υπουργικό Συμβούλιο έχει εγκρίνει το Σχέδιο Ενοίκιο Έναντι Δόσης, υπό την αίρεση τυχόν τελικών τροποποιήσεων που θα απαιτηθούν από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή. Το Υπουργείο Οικονομικών στα πλαίσια της διαδικασίας προ κοινοποίησης βρίσκεται ήδη σε προχωρημένη διαβούλευση με τη Γενική Διεύθυνση Ανταγωνισμού της Ευρωπαϊκής Επιτροπής ως προς τις παραμέτρους του Σχεδίου έτσι ώστε να διασφαλίζεται η συμβατότητά του με τους κοινοτικούς κανόνες των κρατικών ενισχύσεων.

Η Διεύθυνση του Οργανισμού αξιολογεί ότι, υπό την επιφύλαξη της ψήφισης της Νομοθεσίας και της έγκρισης και έναρξης του Σχεδίου Ενοίκιο έναντι δόσης, αναμένεται να βελτιωθεί σημαντικά το προφίλ κινδύνων του Οργανισμού. Συγκεκριμένα, τα σταθμισμένα περιουσιακά στοιχεία θα μειωθούν με την υλοποίηση της στρατηγικής διαχείρισης των ΜΕΧ, με αποτέλεσμα την ενίσχυση της κερδοφορίας του Οργανισμού.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

3.4 Αξιολόγηση συνεχιζόμενης δραστηριότητας (συνέχεια)

3.4.4 Αβεβαιότητες (συνέχεια)

- Η διπλή 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 δευτέρου 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 τη λειτουργία του Οργανισμού. Το σχετικό Νομοσχέδιο έχει εγκριθεί από το Υπουργικό Συμβούλιο στην συνεδρία του ημερομηνίας 26 Οκτωβρίου 2022 και έχει υποβληθεί στη Βουλή των Αντιπροσώπων την 1η Νοεμβρίου 2022 για έγκριση. Στις 20 Μαρτίου 2023, παρουσιάστηκε και εξετάστηκε για πρώτη φορά το προτεινόμενο Νομοσχέδιο από την Κοινοβουλευτική Επιτροπή Οικονομικών και Προϋπολογισμού. Στη συνέχεια, ακολούθησαν συνεδρίες για διευκρινίσεις και περαιτέρω συζήτηση των προτεινόμενων τροποποιήσεων στις 3 Απριλίου, 24 Απριλίου, 8 Μαΐου και 29 Μαΐου 2023. Το Νομοσχέδιο υποβλήθηκε στη Βουλή των Αντιπροσώπων για ψήφιση στις 22 Ιουνίου 2023 όπου και εγκρίθηκε κι αναμένεται η δημοσίευσή του στην Επίσημη Εφημερίδα της Κυπριακής Δημοκρατίας.

Η Διεύθυνση του Οργανισμού αξιολογεί ότι, η 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 πεποίθησή ότι, με την τροποποίηση της Νομοθεσίας 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, 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 2022

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

3.4 Αξιολόγηση συνεχιζόμενης δραστηριότητας (συνέχεια)

3.4.4 Αβεβαιότητες (συνέχεια)

- Ο Οργανισμός βρίσκεται στη διαδικασία υλοποίησης ενός σημαντικού έργου σε σχέση με την τεχνολογική μεταμόρφωση του με την αγορά, διαμόρφωση και εγκατάσταση νέων ιδιόκτητων συστημάτων τεχνολογίας. Από τις 14 Απριλίου 2021, μετά από σχετική απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, για τερματισμό της εμπλοκής συγκεκριμένου υπερβολάβου στο έργο τεχνολογικής αναβάθμισης, το έργο έχει μερικώς παγοποιηθεί μέχρι και σήμερα. 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 22). Το έργο θα επαναρχίσει, αφού πρώτα διευθετηθεί σειρά συμβατικών και νομικών θεμάτων με τον Ανάδοχο του έργου.

Στο μεταξύ, επιδεινώνεται ο λειτουργικός κίνδυνος λόγω της μεταβατικής περιόδου η οποία παρατείνεται και της απαραίτητης διαχείρισης αλλαγών. Ταυτόχρονα, επηρεάζεται ο επιχειρηματικός και στρατηγικός κίνδυνος, εφόσον ο εκσυγχρονισμός της τεχνολογικής υποδομής του Οργανισμού αποτελεί μια από τις στρατηγικές προτεραιότητες και το έργο αναμένεται να υλοποιηθεί με τρόπο που να επιτυγχάνει τους στρατηγικούς στόχους, με αποτέλεσμα μέχρι την επιτυχή ολοκλήρωση του έργου να δημιουργούνται εμπόδια, τα οποία δεν επιτρέπουν στον Οργανισμό να εκπληρώσει τους στρατηγικούς του στόχους και να αυξήσει το μερίδιο αγοράς του.

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 μη διαφέρει ουσιαστικά 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 2022, με αποτέλεσμα ο δείκτης οικιστικών ακινήτων της Κεντρικής Τράπεζας να συνεχίσει να καταγράφει αύξηση. Σε ετήσια βάση ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου αυξήθηκε το τέταρτο τρίμηνο του 2022 κατά 6,60% (2021: αύξηση κατά 2,60%). Οι συνεχιζόμενες αυξήσεις των τιμών των κατοικιών στηρίζονται κυρίως στο αυξημένο αν και επιβραδυνόμενο κατασκευαστικό κόστος και στην αύξηση της ζήτησης στην αγορά ακινήτων. Η αύξηση των βασικών επιτοκίων της ΕΚΤ και η συνεπακόλουθη μείωση στη ζήτηση στεγαστικών δανείων δεν φαίνεται να έχουν επηρεάσει τη ζήτηση ακινήτων σε ουσιαστικό βαθμό, μέχρι και το τέταρτο τρίμηνο του 2022.

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

3.6 Μισθώσεις

Επαυξητικό χρεωστικό επιτόκιο

Ο προσδιορισμός μιας δομής όρων επαυξητικού χρεωστικού επιτοκίου (IBR) που χρησιμοποιείται στην επιμέτρηση της αξίας των μελλοντικών πληρωμών μίσθωσης όπως περιγράφεται στη σημείωση 5.9, 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.

Διάρκεια μίσθωσης

Κατά τον καθορισμό της διάρκειας μίσθωσης, η Διοίκηση εξετάζει όλα τα γεγονότα και τις περιστάσεις που θα μπορούσαν να καταστήσουν μια σύμβαση εκτελεστέα, 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 2022, 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 επικφέρει 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 2022.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (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 Ενωσιολογικό 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.

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

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

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

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

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

ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων: Ταξινόμηση των Υποχρεώσεων ως Τρέχουσες ή Μη τρέχουσες (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8 για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις έχουν στόχο να διευκρινιστούν οι αρχές του ΔΛΠ 1 για την ταξινόμηση των υποχρεώσεων είτε ως τρέχουσες είτε ως μη τρέχουσες. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την έννοια του δικαιώματος αναβολής διακανονισμού, την απαίτηση να υπάρχει αυτό το δικαίωμα στο τέλος της περιόδου αναφοράς, ότι η πρόθεση της διοίκησης δεν επηρεάζει την τρέχουσα ή μη τρέχουσα ταξινόμηση, ότι οι επιλογές από τον αντισυμβαλλόμενο που θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε διακανονισμό με τη μεταβίβαση των ιδίων συμμετοχικών τίτλων της οικονομικής οντότητας δεν επηρεάζουν την τρέχουσα ή τη μη κυκλοφορούσα ταξινόμηση. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μόνο οι συμφωνίες με τις οποίες μια οικονομική οντότητα πρέπει να συμμορφωθεί κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς θα επηρεάσουν την ταξινόμηση μιας υποχρέωσης. Απαιτούνται επίσης πρόσθετες γνωστοποιήσεις για μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις που προκύπτουν από συμφωνίες δανείων που υπόκεινται σε συμφωνίες που πρέπει να τηρούνται εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς. 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 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 έχει 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 πως 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 έχει σημαντική επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις του Οργανισμού.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

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

ΔΛΠ 12: Φόρος Εισοδήματος: Αναβαλλόμενη Φορολογία που σχετίζεται με Περιουσιακά Στοιχεία και Υποχρεώσεις που προκύπτουν από μια Μεμονωμένη Συναλλαγή (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις περιορίζουν το πεδίο εφαρμογής της εξαιρέσης για αρχική αναγνώριση σύμφωνα με το ΔΛΠ 12 και καθορίζουν τον τρόπο με τον οποίο οι εταιρείες πρέπει να αντιμετωπίζουν λογιστικά την αναβαλλόμενη φορολογία που προκύπτει από συναλλαγές όπως οι μισθώσεις και υποχρεώσεις απόσυρσης. Σύμφωνα με τις τροποποιήσεις, η εξαίρεση της αρχικής αναγνώρισης δεν εφαρμόζεται σε συναλλαγές, από τις οποίες, κατά την αρχική αναγνώριση, προκύπτουν εξ ίσου φορολογητέες και εκπιπόμενες προσωρινές διαφορές. Εφαρμόζεται μόνο εάν από την αναγνώριση ενός μισθωτού περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης από μίσθωση (ή υποχρέωσης και περιουσιακού στοιχείου από απόσυρση) προκύπτουν φορολογητέες και εκπιπόμενες προσωρινές διαφορές που δεν είναι ίσες. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι δεν θα έχει σημαντική επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις του Οργανισμού.

ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις: Υποχρέωση μίσθωσης σε πώληση και επαναμίσθωση (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8 για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση των απαιτήσεων που χρησιμοποιεί ο μισθωτής-πωλητής για την επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης που προκύπτει από την συναλλαγή της πώλησης και επαναμίσθωσης στο ΔΠΧΑ 16, ενώ δεν αλλάζει τη λογιστική καταγραφή των μισθώσεων που δεν σχετίζονται με συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης. Ειδικότερα, ο μισθωτής-πωλητής καθορίζει τα «μισθώματα» ή τα «αναθεωρημένα μισθώματα» κατά τρόπο ώστε ο μισθωτής-πωλητής να μην αναγνωρίζει κέρδος ή ζημιά που σχετίζεται με το δικαίωμα χρήσης που διατηρεί. Η εφαρμογή αυτών των απαιτήσεων δεν εμποδίζει τον μισθωτή-πωλητή να αναγνωρίσει, στα αποτελέσματα, οποιοδήποτε κέρδος ή ζημιά που σχετίζεται με τη μερική ή πλήρη διακοπή της μίσθωσης. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι δεν θα έχει σημαντική επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις του Οργανισμού.

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές

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

5.1 Έσοδα και έξοδα από τόκους

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

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 στη 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.

5.4 Ωφελήματα αφυπηρέτησης προσωπικού

Ο Οργανισμός και οι υπάλληλοι του συνεισφέρουν στο Κυβερνητικό Ταμείο Κοινωνικών Ασφαλίσεων με βάση τους μισθούς των υπαλλήλων. Κάθε εργαζόμενος είναι υποχρεωμένος να συνεισφέρει μέρος του μηνιαίου μισθού του στο Ταμείο Κοινωνικών Ασφαλίσεων (Ταμείο), ενώ τμήμα της συνολικής εισφοράς καλύπτεται από τον Οργανισμό. Κατά τη 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.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.5 Φορολογία (συνέχεια)

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

Οι φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν αφορούν φόρους εισοδήματος που επιβάλλονται από την ίδια φορολογική αρχή η οποία επιτρέπει την καταβολή ή 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.

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.7 Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός (συνέχεια)

Το αποθεματικό αναπροσαρμογής το οποίο προκύπτει από εκτιμήσεις στη γη και στα κτήρια 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 προηγούμενως αναγνωρίστηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων, τότε το κέρδος αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Αντίθετα η ζημία αναπροσαρμογής απεικονίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Στην περίπτωση όμως που έχει ήδη δημιουργηθεί αποθεματικό από την αναπροσαρμογή, τότε μειώνεται πρώτα το αποθεματικό και το υπόλοιπο ποσό που υπερβαίνει το ύψος του αποθεματικού επιβαρύνει την κατάσταση αποτελεσμάτων. Κάθε χρόνο, η διαφορά μεταξύ των αποσβέσεων με βάση την επανεκτιμημένη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου (οι αποσβέσεις που χρεώθηκαν στα αποτελέσματα) και των αποσβέσεων με βάση το αρχικό κόστος του περιουσιακού στοιχείου μεταφέρεται από τα αποθεματικά εύλογης αξίας στο αποθεματικό προσόδων. Επιπλέον οι συσσωρευμένες αποσβέσεις κατά την ημερομηνία επανεκτίμησης διαγράφονται έναντι της μικτής λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και το καθαρό ποσό επαναδιατυπώνεται σύμφωνα με το αναπροσαρμοσμένο ποσό του περιουσιακού στοιχείου. Κατά την πώληση, το τυχόν αποθεματικό αναπροσαρμογής που σχετίζεται με το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο που πωλήθηκε μεταφέρεται στο αποθεματικό προσόδου.

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

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

Δε λογίζεται απόσβεση πάνω στη γη.

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

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

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

Εξέταση για απομείωση

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.7 Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός (συνέχεια)

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 άυλα περιουσιακά στοιχεία. Μετέπειτα, τα λογισμικά συστήματα παρουσιάζονται στο κόστος μείον συσσωρευμένη χρεόλυση και μείον οποιαδήποτε συσσωρευμένη απομείωση στην αξία. Δαπάνες που βελτιώνουν ή επεκτείνουν την απόδοση των λογισμικών συστημάτων πέραν από τις αρχικές προδιαγραφές κεφαλαιοποιούνται. Δαπάνες που σχετίζονται με τη συντήρηση λογισμικών συστημάτων χρεώνονται στα αποτελέσματα στο έτος που προκύπτουν. Η χρεόλυση στα λογισμικά συστήματα υπολογίζεται σύμφωνα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής των προγραμμάτων, που υπολογίζεται στα τρία με πέντε έτη. Η απόσβεση ξεκινά όταν τα λογισμικά προγράμματα είναι διαθέσιμα προς χρήση.

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

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

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

5.9 Μισθώσεις

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

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.9 Μισθώσεις (συνέχεια)

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

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:

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

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

5.10 Χρηματοοικονομικά μέσα

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.10 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

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 στη 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 δε 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 2022

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.10 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

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

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

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

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

Κατηγορίες επιμέτρησης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

Χρηματοοικονομικά Περιουσιακά Στοιχεία στο αποσβεσμένο κόστος

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

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

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

Χρεόγραφα στην Εύλογη Αξία μέσω Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων (FVOCI)

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

Κατά τη 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 2022

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.10 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

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

Όταν τα χρεόγραφα διαγράφονται, το συσσωρευμένο κέρδος ή ζημιά που είχε αναγνωριστεί προηγουμένως στα λοιπά συνολικά έσοδα, επανασταξινομείται από τα ίδια κεφάλαια στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Στις 31 Δεκεμβρίου 2022 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 τη μεταγενέστερη επιμέτρηση του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που επιμετρείται σε FVTPL, το κέρδος ή η ζημιά αναγνωρίζεται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Στις 31 Δεκεμβρίου 2022 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 τη διαγραφή δεν μεταφέρονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Καμία ζημιά απομείωσης δεν αναγνωρίζεται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Στις 31 Δεκεμβρίου 2022 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, δε διαχωρίζονται. Αντ' αυτού, το υβριδικό χρηματοοικονομικό μέσο αξιολογείται για ταξινόμηση στο σύνολό του. Στις 31 Δεκεμβρίου 2022 ο Οργανισμός δεν κατείχε Παράγωγα.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

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 2022 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 2022

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.10 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.10.4 Διαγραφή χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

Διαγραφή χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

Διαγραφή χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

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

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

Διαγραφή και τροποποίηση της σύμβασης

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

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

Συμψηφισμός

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.10 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.10.5 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

Επιμέτρηση αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών

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

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

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

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

Τα απομειωμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατά την αρχική αναγνώριση κατηγοριοποιούνται στο Στάδιο 3 με λογιστική αξία που 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 2022

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 2022

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.

		2023	2024	2025	2026	2027	Συντελεστής στάθμισης
Βασικό	Πραγματικό ΑΕΠ (% μεταβολή)	2,50	3,10	3,10	2,77	2,94	50 %
	Ανεργία (%)	6,50	5,90	5,50	5,60	5,22	
Αισιόδοξο	Πραγματικό ΑΕΠ (% μεταβολή)	5,00	5,80	5,80	2,77	2,94	20 %
	Ανεργία (%)	5,86	5,21	4,85	5,36	4,97	
Απαισιόδοξο	Πραγματικό ΑΕΠ (% μεταβολή)	(1,00)	-	-	2,50	3,10	30 %
	Ανεργία (%)	7,03	6,66	6,04	5,30	5,31	

Ο Οργανισμός παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις από την οικονομική αστάθεια που έχει προκαλέσει σε παγκόσμιο επίπεδο η στρατιωτική σύρραξη στην Ουκρανία και έχει αυξήσει το επίπεδο ετοιμότητας του ως προς τη 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 δε 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 εμπειρογνωμοσύνης 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 2022

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 εξυηρητούμενος λογαριασμός με ενεργή σημαία ρύθμισης σύμφωνα με τον ορισμό της Ευρωπαϊκής Αρχής Τραπεζών (EAT),
- Σημαία ρύθμισης: Ένας εξυηρητούμενος λογαριασμός με ενεργή σημαία ρύθμισης σύμφωνα με τον ορισμό της Ευρωπαϊκής Αρχής Τραπεζών (EAT) εντός των τελευταίων 2 μηνών,

Αναγνώριση εσόδων από τόκους

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

Διαγραφές

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

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».

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 αξιολογούμενο 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 31.

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 δε βασίζονται σε παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

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.

6. Έσοδα από τόκους

	2022 €'000	2021 €'000
Τόκοι από:		
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	11.912	11.711
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου	47	-
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	56	8
Δάνειο στην Κυπριακή Δημοκρατία	2.444	2.454
Χρεόγραφα	4.155	4.848
	<u>18.614</u>	<u>19.021</u>

Οι τόκοι από δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες περιλαμβάνουν τόκους στο ανακτήσιμο ποσό χορηγήσεων που κατηγοριοποιούνται στο στάδιο 3 ύψους €3.724 χιλ. (2021: €3.948 χιλ.).

7. Έξοδα από τόκους

	2022 €'000	2021 €'000
Τόκοι που χρεώθηκαν σε:		
Καταθέσεις πελατών	103	394
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	37	25
Οφειλές/καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	75	115
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	9	10
	<u>224</u>	<u>544</u>

Οι τόκοι σε καταθέσεις πελατών για το έτος 2022, είναι χαμηλότεροι σε σύγκριση με το έτος 2021, λόγω της ανανέωσης προθεσμιακών καταθέσεων με χαμηλότερα επιτόκια. Το κόστος καταθέσεων κατά τη διάρκεια του έτους ανήλθε στο 0,01% (2021: 0,04%).

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

8. Έξοδα για δικαιώματα και προμήθειες

	2022 €'000	2021 €'000
Κόστος ρευστότητας	264	196
Προμήθεια πληρωτέα Άρτεμις	63	68
	<u>327</u>	<u>264</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

	2022 €'000	2021 €'000
Αύξηση στην αξία των ακινήτων και εγκαταστάσεων (Σημ.21)	-	142
	<u>-</u>	<u>142</u>

Στις 31 Δεκεμβρίου 2021, ο Οργανισμός προέβη σε επανεκτίμηση των κεντρικών του κτιρίων με βάση την εκτίμηση από ανεξάρτητους εκτιμητές. Στις 31 Δεκεμβρίου 2022, ο Οργανισμός δεν θεωρεί ότι η αξία του κτιρίου έχει μεταβληθεί σημαντικά και για τον σκοπό αυτό δεν έχει προχωρήσει σε επανεκτίμηση της αξίας των ακινήτων και εγκαταστάσεων.

10. Αναστροφή / (ζημιές) απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου

	2022 €'000	2021 €'000
Αναστροφή Πιστωτικών Ζημιών στην αξία των καταθέσεων σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα (Σημ.18)	28	32
Αναστροφή Πιστωτικών Ζημιών για επενδύσεις σε αποσβεσμένο κόστος (Σημ.20)	122	82
Αναστροφή/(αύξηση) προβλέψεων για απομείωση δανείων και άλλων χορηγήσεων (Σημ.19)	497	(5.223)
	<u>647</u>	<u>(5.109)</u>

11. Άλλα έσοδα

	2022 €'000	2021 €'000
Αμοιβή για υπηρεσίες Κυβερνητικών στεγαστικών σχεδίων	572	554
Αμοιβή για υπηρεσίες δανείων Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών	1.867	1.914
Λοιπά έσοδα	499	649
	<u>2.938</u>	<u>3.117</u>

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

12. Κόστος προσωπικού

	2022 €'000	2021 €'000
Μισθοί	2.959	3.137
Επιδόματα παραστάσεως	21	22
Κοινωνικές ασφαλίσεις	372	270
Εισφορές σε άλλα ταμεία	186	197
Πρόνοια για συντάξεις υπαλλήλων	456	253
Ιατροφαρμακευτική περίθαλψη εξαιρουμένων εισφορών ΓΕΣΥ	174	184
Ταμείο ευημερίας	59	63
Ασφάλεια προσωπικού	55	109
	<u>4.282</u>	<u>4.235</u>
Μέσος όρος αριθμού υπαλλήλων (συμπεριλαμβανομένων και των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου υπό την εκτελεστική τους ιδιότητα)	<u>76</u>	<u>91</u>

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 παροχών (Κατοχυρωμένο Ταμείο Συντάξεων και Φιλοδώρημάτων).

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

	2022 €'000	2021 €'000
Τρέχουσες δαπάνες υπηρεσίας	122	141
Τόκος στην υποχρέωση	206	112
Αναγνώριση αναλογιστικών κερδών για πρόγραμμα καθορισμένων παροχών	(6.679)	(1.443)
	<u>(6.351)</u>	<u>(1.190)</u>

Η πλέον πρόσφατη ανεξάρτητη αναλογιστική μελέτη έγινε στις 31 Δεκεμβρίου 2022, με βάση τις πιο κάτω παραδοχές:

	2022	2021
Προεξοφλητικό Επιτόκιο	3,60%	1,00%
Ρυθμός Ανάπτυξης Πληθωρισμού	2,00%	1,70%
Ολική Αύξηση Μισθών	3,25%	3,10%
	(συμπεριλαμβανομένης της κλίμακας για προαγωγές και προσαυξήσεις)	(συμπεριλαμβανομένης της κλίμακας για προαγωγές και προσαυξήσεις)
Ποσοστό Αύξησης Συντάξεων	1,50%	1,35%
Αύξηση Βασικών Ασφαλιστέων Αποδοχών	2,50%	2,20%
Πίνακας Θνησιμότητας	80% του EVK2000	80% του EVK2000

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

13. Ωφελήματα υπαλλήλων (συνέχεια)

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

	2022 €'000	2021 €'000
Την 1 Ιανουαρίου	21.018	22.530
Δαπάνη τόκου	206	112
Κόστος υπηρεσίας	122	141
Εισφορές Μελών	74	80
Πληρωμές σε μέλη που αποχώρησαν	(790)	(402)
Αναλογιστικό κέρδος	(6.679)	(1.443)
Στις 31 Δεκεμβρίου	13.951	21.018

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)	
	2022 €'000	2021 €'000	2022 €'000	2021 €'000
Αύξηση προεξοφλητικού επιτοκίου κατά 50 μονάδες βάσης	(871)	(1.681)	871	1.681
Μείωση προεξοφλητικού επιτοκίου κατά 50 μονάδες βάσης	969	1.911	(969)	(1.911)
Αύξηση κατά 50 μονάδες βάσης της αύξησης απολαβών	1.512	2.680	(1.512)	(2.680)
Μείωση κατά 50 μονάδες βάσης της αύξησης απολαβών	(1.591)	(2.741)	1.591	2.741

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

14. Αποσβέσεις και χρεολύσεις

	2022 €'000	2021 €'000
Ακινήτων και εξοπλισμού για ίδια χρήση (Σημ.21)	278	283
Ύψλων περιουσιακών στοιχείων (Σημ.22)	428	180
Δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων (Σημ.23)	109	110
	815	573

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

15. Λειτουργικά έξοδα

	2022 €'000	2021 €'000
Έξοδα μηχανογράφησης	931	1.176
Ενοίκια	11	55
Ελεγκτικά και Εποπτικά Δικαιώματα	448	267
Φωτισμός, θέρμανση, ύδρευση	117	89
Γραφική ύλη και εκτυπωτικά	107	125
Καθαριότητα γραφείων	103	100
Ταχυδρομικά τέλη	49	56
Τηλεφωνικά	62	60
Συντήρηση εξοπλισμού	60	56
Ασφάλιστρα	89	84
Αμοιβή Διοικητικού Συμβουλίου	18	23
Έξοδα Διοικητικού Συμβουλίου	1	3
Έξοδα κινήσεως	4	10
Δικηγορικά έξοδα	21	44
Διαφημίσεις, δημοσιεύσεις	3	7
Έξοδα πρόσληψης προσωπικού	15	1
Αμοιβή ανεξάρτητων ελεγκτών για τον υποχρεωτικό έλεγχο των ετήσιων λογαριασμών	33	33
Σχέδιο προστασίας καταθετών	433	457
Έξοδα για συμβουλευτικές υπηρεσίες	100	86
Αγορά Υπηρεσιών Ανθρώπινου Δυναμικού	495	577
Έξοδα συστημάτων πληρωμών	63	65
Έξοδα χρεωστικής/πιστωτικής κάρτας	3	-
Λοιπά έξοδα	339	435
	3.505	3.809

16. Φορολογία

	2022 €'000	2021 €'000
Εταιρικός φόρος - τρέχοντος έτους	1.636	964
Ειδικός φόρος πιστωτικού ιδρύματος	1.403	1.435
Αναβαλλόμενη φορολογία - χρέωση (Σημ.28)	576	146
Χρέωση έτους	3.615	2.545

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:

	2022 €'000	2021 €'000
Κέρδος πριν τη φορολογία	13.046	7.746
Φόρος υπολογιζόμενος με τα εφαρμόσιμα ποσοστά φορολογίας	1.631	968
Φορολογική επίδραση εξόδων που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	269	270
Φορολογική επίδραση εκπτώσεων και εισοδήματος που δεν υπόκεινται σε φορολογία	(264)	(274)
Ειδικός φόρος πιστωτικού ιδρύματος	1.403	1.435
Αναβαλλόμενη φορολογία	576	146
Χρέωση φορολογίας	3.615	2.545

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

16. Φορολογία (συνέχεια)

Ο συντελεστής εταιρικού φόρου είναι 12,5%.

17. Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα

Οι καταθέσεις στη Κεντρική Τράπεζα περιλαμβάνουν τις καταθέσεις για σκοπούς ρευστότητας ή και επιπρόσθετες τοποθετήσεις για πλεονάσματα ρευστών διαθέσιμων και παρουσιάζονται όπως πιο κάτω:

	2022 €'000	2021 €'000
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα Κύπρου	72.271	45.370
Υποχρεωτικές καταθέσεις	<u>8.956</u>	<u>9.172</u>
	<u>81.227</u>	<u>54.542</u>
Ανάλυση αποπληρωμής:	2022 €'000	2021 €'000
Υποχρεωτικές καταθέσεις	8.956	9.172
Σε πρώτη ζήτηση	<u>72.271</u>	<u>45.370</u>
	<u>81.227</u>	<u>54.542</u>

Η έκθεση του Οργανισμού σε πιστωτικό κίνδυνο και ζημιές απομείωσης αναφορικά με τις πιο πάνω καταθέσεις γνωστοποιείται στη σημείωση 35.1 των οικονομικών καταστάσεων.

18. Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα

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

	2022 €'000	2021 €'000
Καταθέσεις σε κυπριακές τράπεζες	63.656	66.786
Καταθέσεις σε τράπεζες εξωτερικού	9.882	9.908
Επιταγές υπό εκκαθάριση	<u>151</u>	<u>64</u>
	<u>73.689</u>	<u>76.758</u>
Δεδουλευμένοι τόκοι	-	13
	<u>73.689</u>	<u>76.771</u>
Συσσωρευμένες αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL's)	-	(28)
	<u>73.689</u>	<u>76.743</u>
Ανάλυση αποπληρωμής:	2022 €'000	2021 €'000
Εντός ενός μηνός	73.689	66.517
Μεταξύ ενός και τριών μηνών	-	525
Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους	-	<u>9.701</u>
	<u>73.689</u>	<u>76.743</u>

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

18. Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα (συνέχεια)

Κίνηση Συσσωρευμένων Αναμενόμενων Πιστωτικών Ζημιών:

	2022 €'000	2021 €'000
Την 1 Ιανουαρίου	28	60
Κίνηση έτους	(28)	(32)
Στις 31 Δεκεμβρίου	-	28

Οι καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα στις 31 Δεκεμβρίου 2022, 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 35.1 των οικονομικών καταστάσεων.

19. Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες

	2022 €'000	2021 €'000
Δάνεια τακτής προθεσμίας	604.250	604.097
Σχέδιο Εστία	6.140	5.600
Σπουδαστικά δάνεια	2.104	1.872
Έναντι κατάθεσης	-	5
Προσωπικά Δάνεια Υπαλλήλων	85	121
Φοιτητικά Προσωπικού	96	171
Χρεωστικοί τρεχούμενοι	452	439
Στεγαστικά Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών	8.367	9.753
Επαγγελματικά με εγγύηση Φορέα Ισότιμης Κατανομής	3.943	4.359
Ειδικού σχεδίου Κ.Ο.Α.Γ.	782	873
Αγροτικών περιοχών	111	148
Πολυτέκνων	698	710
Εξασφαλισμένο προς διαγραφή	156	152
Δάνειο προς την Κυπριακή Δημοκρατία	251.015	251.008
	878.199	879.308
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(129.481)	(125.084)
	748.718	754.224

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

19. Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες (συνέχεια)

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

	ΣΤΑΔΙΟ 1 €'000	ΣΤΑΔΙΟ 2 €'000	ΣΤΑΔΙΟ 3 €'000	Σύνολο €'000
Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 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
Την 1 Ιανουαρίου 2022	545.332	55.367	278.609	879.308
Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 2	(4.558)	4.558	-	-
Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 3	(2.325)	-	2.325	-
Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 1	15.450	(15.450)	-	-
Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 3	-	(3.999)	3.999	-
Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 1	1.468	-	(1.468)	-
Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 2	-	10.442	(10.442)	-
Καθαρή κίνηση κατά τη διάρκεια του έτους	1.813	(3.982)	1.060	(1.109)
Στις 31 Δεκεμβρίου 2022	557.180	46.936	274.083	878.199

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

19. 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 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	-	-	3.518	3.518
Στις 31 Δεκεμβρίου 2021	1.072	636	123.376	125.084
Την 1 Ιανουαρίου 2022	1.072	636	123.376	125.084
Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 2	(7)	7	-	-
Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 3	(4)	-	4	-
Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 1	119	(119)	-	-
Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 3	-	(88)	88	-
Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 1	43	-	(43)	-
Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 2	-	961	(961)	-
Συμβατικός τόκος απομειωμένων χορηγήσεων	(11)	(91)	1.764	1.662
Επιβάρυνση/(αναστροφή) για το έτος*	(255)	(853)	1.580	472
Διαγραφές*	-	-	(969)	(969)
Τόκος επιβαρύνσεων	-	-	3.232	3.232
Στις 31 Δεκεμβρίου 2022	957	453	128.071	129.481

*Περιλαμβάνονται στην Αναστροφή/(αύξηση) προβλέψεων για απομείωση δανείων και άλλων χορηγήσεων (Σημ.10).

Οι μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις στις 31 Δεκεμβρίου 2022, ήταν €274.039 χιλ. (2021: €278.575 χιλ.) και αντιστοιχούσαν στο 31,20% επί του συνόλου του χαρτοφυλακίου των δανείων (2021: 31,68%). Το ποσοστό κάλυψής τους με πρόνοιες για επισφαλείς απαιτήσεις ήταν 46,73% (2021: 44,29%).

Η έκθεση του Οργανισμού σε πιστωτικό κίνδυνο, αναφορικά με δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες, γνωστοποιείται στη σημείωση 35.1 των οικονομικών καταστάσεων.

Ανάλυση των μη εξυπηρετούμενων χορηγήσεων στις 31 Δεκεμβρίου 2022 και στις 31 Δεκεμβρίου 2021 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 2022

19. 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 Απαιτήσεων (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/υπέρβαση). 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.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

19. Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες (συνέχεια)

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

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.

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
- τη 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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

19. Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες (συνέχεια)

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

(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.

20. Επενδύσεις σε αποσβεσμένο κόστος

Στοιχεία που ταξινομούνται στο αποσβεσμένο κόστος

	2022 €'000	2021 €'000
Εισηγμένοι τίτλοι	117.563	149.884
Συσσωρευμένες αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL's)	(224)	(346)
	<u>117.339</u>	<u>149.538</u>

Ανάλυση των επενδύσεων σε χρεόγραφα:

	2022 €'000	2021 €'000
Κυβερνητικά χρεόγραφα αναπτύξεως	115.758	147.058
Αγορά χρεογράφων υπέρ το άρτιο	240	467
	<u>115.998</u>	<u>147.525</u>
Δεδουλευμένοι τόκοι	1.565	2.359
	<u>117.563</u>	<u>149.884</u>
Συσσωρευμένες αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL's)	(224)	(346)
	<u>117.339</u>	<u>149.538</u>

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

20. Επενδύσεις σε αποσβεσμένο κόστος (συνέχεια)

	2022 €'000	2021 €'000
Ανάλυση αποπληρωμής:		
Εντός ενός μηνός	20.618	-
Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους	24.023	32.122
Μεταξύ ενός και πέντε ετών	48.548	93.280
Πέραν των πέντε ετών	24.150	24.136
	<u>117.339</u>	<u>149.538</u>

Η πιο πάνω ανάλυση έγινε σύμφωνα με τη συμβατική λήξη των επενδύσεων σε αποσβεσμένο κόστος.

Κίνηση Συσσωρευμένων Αναμενόμενων Πιστωτικών Ζημιών:

	2022 €'000	2021 €'000
Την 1 Ιανουαρίου	346	428
Κίνηση έτους	(122)	(82)
Στις 31 Δεκεμβρίου	<u>224</u>	<u>346</u>

Οι επενδύσεις σε αποσβεσμένο κόστος στις 31 Δεκεμβρίου 2022 ταξινομούνται στο Στάδιο 1.

Η κίνηση του έτους των επενδύσεων σε αποσβεσμένο κόστος, παρουσιάζεται πιο κάτω:

	2022 €'000	2021 €'000
Την 1 Ιανουαρίου	149.538	149.783
Αποπληρωμές	(31.300)	-
Μείωση στους δεδουλευμένους τόκους	(794)	-
Απόσβεση διαφοράς υπέρ το άρτιο	(227)	(327)
Αλλαγή αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών	122	82
Στις 31 Δεκεμβρίου	<u>117.339</u>	<u>149.538</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 35.1 των οικονομικών καταστάσεων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

21. Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός

	Γη και κτήρια	Οχήματα	Έπιπλα, σκεύη και εξοπλισμός	Σύνολο
	€'000	€'000	€'000	€'000
Κόστος				
Υπόλοιπο - 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
Την 31 Δεκεμβρίου 2021/1 Ιανουαρίου 2022	7.485	57	1.841	9.383
Προσθήκες	-	-	39	39
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2022	7.485	57	1.880	9.422
Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2021	-	57	1.088	1.145
Επιβάρυνση για το έτος	142	-	140	282
Διαγραφές/Πωλήσεις	-	-	(88)	(88)
Αναπροσαρμογή για επανεκτίμηση	(142)	-	-	(142)
Την 31 Δεκεμβρίου 2021/1 Ιανουαρίου 2022	-	57	1.140	1.197
Επιβάρυνση για το έτος	142	-	136	278
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2022	142	57	1.276	1.475
Καθαρή λογιστική αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2022	7.343	-	604	7.947
Στις 31 Δεκεμβρίου 2021	7.485	-	701	8.186

Η γη και τα κτήρια 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 αναστροφή απομειώσεων προηγούμενων ετών. Για το έτος 2022, ο Οργανισμός δεν προέβη σε ανεξάρτητη εκτίμηση της γης και του κτιρίου γιατί η καθαρή λογιστική αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2022 προσεγγίζει την εύλογη αξία.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

21. Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός (συνέχεια)

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

	2022 €'000	2021 €'000
Κόστος	9.952	9.952
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(1.668)	(1.460)
Καθαρή λογιστική αξία	8.284	8.492

22. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

	Λογισμικά συστήματα €'000	Λογισμικά συστήματα υπό ανάπτυξη €'000	Σύνολο €'000
Κόστος			
Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2021	888	4.337	5.225
Προσθήκες	22	409	431
Την 31 Δεκεμβρίου 2021/1 Ιανουαρίου 2022	910	4.746	5.656
Προσθήκες	885	14	899
Μεταφορά στα λογισμικά συστήματα	48	(48)	-
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2022	1.843	4.712	6.555
Χρεολύσεις			
Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2021	513	-	513
Επιβάρυνση για το έτος	180	-	180
Την 31 Δεκεμβρίου 2021/1 Ιανουαρίου 2022	693	-	693
Επιβάρυνση για το έτος	428	-	428
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2022	1.121	-	1.121
Καθαρή λογιστική αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2022	722	4.712	5.434
Στις 31 Δεκεμβρίου 2021	217	4.746	4.963

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

Στις 14 Απριλίου 2021 το Διοικητικό Συμβούλιο του Οργανισμού αποφάσισε όπως ζητήσει τον τερματισμό της εμπλοκής συγκεκριμένου υπεργολάβου στο έργο τεχνολογικής αναβάθμισης και προς τούτο το έργο έχει μερικώς παγοποιηθεί μέχρι να καταστεί δυνατό ο Ανάδοχος του έργου IBM-Italia Spa, να υποβάλει πρόταση για αντικατάσταση του συγκεκριμένου υπεργολάβου με προοπτική υλοποίησης του έργου με τα καλύτερα δυνατά αποτελέσματα. 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 2022

22. Άυλα περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

Εκτιμάται πως το έργο θα επαναρχίσει, αφού πρώτα διευθετηθεί σειρά συμβατικών και νομικών θεμάτων με τον Ανάδοχο του έργου. Έχει γίνει επανέναρξη των προσπαθειών για τροποποίηση της σύμβασης με την Ανάδοχο IBM Italia Spa για τη συνέχιση της συνεργασίας και ολοκλήρωση του έργου τεχνολογίας, στη βάση και των αποτελεσμάτων ανάλυσης χάσματος που πρόκειται να διενεργηθεί με σκοπό τον καθορισμό των τεχνικών αλλαγών που είναι απαραίτητες για την υλοποίηση της νέας τεχνολογικής υποδομής. Σημειώνεται ότι οι τροποποιήσεις στη σύμβαση θα πρέπει να τύχουν έγκρισης από την Κεντρική Επιτροπή Αλλαγών και Απαιτήσεων (ΚΕΑΑ) ή/και άλλες Εποπτικές Αρχές.

23. 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
Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2021	823	(876)
Αποσβέσεις έτους (Σημ.14)	(110)	-
Έξοδα από τόκους (Σημ.7)	-	(10)
Εκροές μετρητών	-	112
Την 31 Δεκεμβρίου 2021/1 Ιανουαρίου 2022	713	(774)
Αποσβέσεις έτους (Σημ.14)	(109)	-
Έξοδα από τόκους (Σημ.7)	-	(9)
Εκροές μετρητών	-	114
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2022	604	(669)

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

Η ανάλυση λήξης της υποχρέωσης μίσθωσης παρουσιάζεται στη Σημείωση 35.3 'Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου - Κίνδυνος ρευστότητας'.

24. Λοιπά περιουσιακά στοιχεία

	2022 €'000	2021 €'000
Κεντρικός Φορέας Ισότιμης Κατανομής των Βαρών	1.854	1.909
Έκτακτη αμυντική εισφορά	130	125
Υπουργείο Εσωτερικών και Οικονομικών	443	461
Προπληρωθέντα ασφάλιστρα	67	49
Άλλοι χρεώστες	1.582	986
Χρεωστικοί ενδιάμεσοι	13	8
Προπληρωθέντα έξοδα	25	5
	4.114	3.543

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

25. Καταθέσεις πελατών

	2022 €'000	2021 €'000
Τρεχούμενοι	26.093	22.419
Όψεως	165.248	139.908
Προειδοποίησης	150.569	139.450
Προθεσμίας	502.988	569.970
Ταμιευτήριο	53.628	49.189
	<u>898.526</u>	<u>920.936</u>
Δεδουλευμένοι τόκοι	49	80
	<u>898.575</u>	<u>921.016</u>
	2022 €'000	2021 €'000
Ανάλυση αποπληρωμής:		
Εντός ενός μηνός	449.549	410.894
Μεταξύ ενός και τριών μηνών	79.761	91.759
Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους	328.474	395.822
Μεταξύ ενός και πέντε ετών	40.791	22.541
	<u>898.575</u>	<u>921.016</u>

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

26. 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 33 των οικονομικών καταστάσεων.

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

26.1. Κεντρικός Φορέας Ισότιμης Κατανομής Βαρών

	2022 €'000	2021 €'000
Λογαριασμός Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών	339.091	354.668
Δάνεια Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών	(336.241)	(351.031)
	<u>2.850</u>	<u>3.637</u>

26.2. Επαρχιακή Διοίκηση Πάφου

	2022 €'000	2021 €'000
Σχέδιο Ακάμα		
Λογαριασμός Σχεδίου Ακάμα	948	946
Δάνεια Σχεδίου Ακάμα	(29)	(37)
	<u>919</u>	<u>909</u>

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

26. Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους Κυβερνητικούς Φορείς (συνέχεια)

26.3. Υπουργείο Εσωτερικών

Σύνολο Ενιαίου Στεγαστικού Υπουργείου Εσωτερικών	2022 €'000	2021 €'000
Λογαριασμός Πράσινης Γραμμής Λευκωσίας	7.118	7.314
Δάνεια Πράσινης Γραμμής Λευκωσίας	(6.991)	(7.246)
	<u>127</u>	<u>68</u>
Λογαριασμός Ακριτικών Περιοχών	12.653	13.275
Δάνεια Ακριτικών Περιοχών	(12.303)	(13.077)
	<u>350</u>	<u>198</u>
Λογαριασμός Κοινοτήτων 500 Κατοίκων	10.565	10.910
Δάνεια Κοινοτήτων 500 Κατοίκων	(10.328)	(10.859)
	<u>237</u>	<u>51</u>
Λογαριασμός Εμπιστευμάτων Αγροτικών Περιοχών	32	33
Δάνεια Εμπιστευμάτων Αγροτικών Περιοχών	(30)	(32)
	<u>2</u>	<u>1</u>
Λογαριασμός Εμπιστευμάτων Πολυτέκνων	1.494	1.529
Δάνεια Εμπιστευμάτων Πολυτέκνων	(1.479)	(1.520)
	<u>15</u>	<u>9</u>
Λογαριασμός Εμπιστευμάτων Ατόμων με αναπηρίες	348	375
Δάνεια Εμπιστευμάτων Ατόμων με αναπηρίες	(345)	(377)
	<u>3</u>	<u>(2)</u>
	<u>734</u>	<u>325</u>

26.4. Υπουργείο Οικονομικών

Ειδικό Κυβερνητικό Στεγαστικό Σχέδιο	2022 €'000	2021 €'000
Λογαριασμός Εμπιστευμάτων Ειδικού Κυβερνητικού Σχεδίου	85.017	87.781
Δάνεια Εμπιστευμάτων Ειδικού Κυβερνητικού Σχεδίου	(83.517)	(87.439)
	<u>1.500</u>	<u>342</u>

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

27. Λοιπές υποχρεώσεις

	2022 €'000	2021 €'000
Εκκαθάριση επιταγών Οργανισμού	1.230	1.465
ΓΕΣΥ (τόκοι-ενοίκια)	-	1
Διάφοροι πιστωτές	392	431
Ταμείο ευημερίας προσωπικού	118	122
Ασφαλιστικές εταιρείες	307	239
Κοινωνικές Ασφαλίσεις	107	116
Έκτακτη εισφορά Ν112/11	12	21
Φόρος εισοδήματος	47	43
Οφειλόμενα έξοδα	1.087	1.379
	3.300	3.817

28. Αναβαλλόμενη φορολογία

	2022 €'000	2021 €'000
Προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με την επανεκτίμηση του κτιρίου	-	521
Προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με απομειώσεις και προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου	205	260
	205	781

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

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

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

Ο Οργανισμός κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 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 €1.640 χιλ. (2021: €2.080 χιλ.).

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

28. Αναβαλλόμενη φορολογία (συνέχεια)

Η κίνηση του λογαριασμού αναβαλλόμενης φορολογίας είναι ως εξής:

Αναβαλλόμενα φορολογικά περιουσιακά στοιχεία

	€'000
Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2021	927
Χρέωση / (πίστωση) ως ακολούθως:	
Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων (Σημ.16)	(146)
Την 31 Δεκεμβρίου 2021/1 Ιανουαρίου 2022	781
Χρέωση / (πίστωση) ως ακολούθως:	
Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων (Σημ.16)	(576)
Στις 31 Δεκεμβρίου 2022	205

29. Κεφάλαιο

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

30. Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών

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

	2022 €'000	2021 €'000
Μετρητά	2.673	3.105
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	81.227	54.542
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	73.689	67.042
	157.589	124.689

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

Οι καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα περιλαμβάνουν υποχρεωτικές καταθέσεις για σκοπούς ρευστότητας στις 31 Δεκεμβρίου 2022, οι οποίες ανέρχονται σε €8.956 χιλ. (2021: €9.172 χιλ.).

31. 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:

	2022 €'000	2021 €'000
31.1. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις		
Εγγυητικές	126	132
31.2. Ανειλημμένες υποχρεώσεις		
Εγκριμένα όρια χορηγήσεων που δεν έχουν χρησιμοποιηθεί	20.880	19.741
	21.006	19.873

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

31. 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.

31.3. 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:

	2022 €'000	2021 €'000
Άυλα περιουσιακά στοιχεία (Σημ.22)	-	48
	<u>-</u>	<u>48</u>

31.4. 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 υπερδότησης για ένα επιτυχές αποτέλεσμα κατά τη διάρκεια των σχετικών νομικών διαδικασιών. Το σύνολο των ενδεχόμενων υποχρεώσεων από εκκρεμείς αγωγές ανέρχεται σε € 46 χιλ. (2021: € 47 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.

31.5. 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 γιου θα εξεταστούν. Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν είναι σε θέση να εκτιμήσει το ύψος των ενδεχόμενων αυτών φορολογικών υποχρεώσεων.

32. 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 2022

32. 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:

32.1 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.

	2022 €'000	2021 €'000
Αμοιβή μελών του Διοικητικού Συμβουλίου		
<i>Εκτελεστικοί</i>		
Μισθοί και άλλα βραχυπρόθεσμα ωφελήματα	95	195
Εισφορές εργοδότη	9	17
	<u>104</u>	<u>212</u>
<i>Μη εκτελεστικοί</i>		
Αμοιβές	18	23
Σύνολο αμοιβών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου	<u>122</u>	<u>235</u>
Αμοιβή άλλων βασικών διευθυντικών στελεχών		
Μισθοί και άλλα βραχυπρόθεσμα ωφελήματα	113	132
Εισφορές εργοδότη	15	18
Σύνολο αμοιβών άλλων βασικών διευθυντικών στελεχών	<u>128</u>	<u>150</u>
Σύνολο	<u>250</u>	<u>385</u>

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

32.2 Δάνεια και άλλες χορηγήσεις

	2022	2021	2022	2021
			€'000	€'000
	Αριθμός			
Βασικά διευθυντικά στελέχη που δεν είναι στο Διοικητικό Συμβούλιο και συνδεδεμένα πρόσωπα:				
Λιγότερο από 1% των καθαρών περιουσιακών στοιχείων του Οργανισμού ανά διευθυντικό στέλεχος	-	1	-	169
Σύνολο	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>169</u>
Εμπράγματα εξασφαλίσεις			-	225
Έσοδα από τόκους			-	2

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

32. Συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα (συνέχεια)

32.2. 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.

32.3 Καταθέσεις

	2022 €'000	2021 €'000
Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και βασικά διευθυντικά στελέχη	34	67
Συνδεδεμένα πρόσωπα	-	48
Σύνολο	34	115
Έξοδα από τόκους	-	-

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

32.4 Ενδεχόμενες και ανειλημμένες υποχρεώσεις που αφορούν συνδεδεμένα πρόσωπα

Επιπρόσθετα, στις 31 Δεκεμβρίου 2022, υπήρχαν ενδεχόμενες και ανειλημμένες υποχρεώσεις που αφορούν εγγυήσεις και όρια πίστωσης που δεν χρησιμοποιήθηκαν, όπως πιο κάτω:

	2022 €'000	2021 €'000
Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και συνδεδεμένα πρόσωπα	23	22
Βασικά διευθυντικά στελέχη που δεν είναι στο Διοικητικό Συμβούλιο και συνδεδεμένα πρόσωπα	21	35
Σύνολο	44	57

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

33. 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 2022 είναι ως εξής:

	Αρ.	2022	Αρ.	2021
	Λογαριασμών	€'000	Λογαριασμών	€'000
Δάνεια Ενιαίου Στεγαστικού Σχεδίου	1.047	31.505	1.146	33.148
Δάνεια Ειδικού Κυβερνητικού Σχεδίου	866	83.517	896	87.439
Δάνεια Κεντρικού Φορέα	19.243	336.241	19.584	351.031
	21.156	451.263	21.626	471.618

34. Χρηματοοικονομικά μέσα κατά κατηγορία

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

31 Δεκεμβρίου 2022

	Αποσβεσμένο κόστος €'000	Σύνολο €'000
Περιουσιακά στοιχεία ως η κατάσταση οικονομικής θέσης:		
Μετρητά και καταθέσεις στη Κεντρική Τράπεζα	83.900	83.900
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	73.689	73.689
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	748.718	748.718
Επενδύσεις σε αποσβεσμένο κόστος	117.339	117.339
Επιστρεπτός εταιρικός φόρος	2.477	2.477
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	4.114	4.114
Σύνολο	1.030.237	1.030.237

	Δάνεια και άλλες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις €'000	Σύνολο €'000
Υποχρεώσεις ως η κατάσταση οικονομικής θέσης:		
Καταθέσεις πελατών	898.575	898.575
Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους Κυβερνητικούς Φορείς	6.003	6.003
Λοιπές υποχρεώσεις	3.300	3.300
Σύνολο	907.878	907.878

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

34. Χρηματοοικονομικά μέσα κατά κατηγορία (συνέχεια)

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

35. 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:

35.1 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 88,5% (2021: 88,9%) των δανείων και άλλων χορηγήσεων σε πελάτες είναι εξασφαλισμένα με υποθήκες ακινήτων, με δεσμεύσεις καταθέσεων, με κυβερνητικές εγγυήσεις και συνεπώς ο πιστωτικός κίνδυνος είναι περιορισμένος.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

35. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

35.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

Ανάλυση χορηγήσεων κατά είδος εξασφάλισης:

	2022 €'000	2021 €'000
Δάνεια με υποθήκες	519.110	522.483
Δάνεια με εκχώρηση δικαιωμάτων επί κρατικών οικοπέδων	38.120	38.103
Δάνεια με τραπεζικές εγγυήσεις	251	393
Δάνεια με κυβερνητικές εγγυήσεις	257.614	258.852
Άλλα δάνεια	63.104	59.477
	878.199	879.308

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.

	2022 €'000	2021 €'000
Μικρότερο ή ίσο του 50%	291.778	274.374
50% - 60%	69.358	67.901
60% - 70%	48.075	53.423
70% - 80%	27.792	33.217
80% - 90%	21.492	23.048
90% - 100%	18.191	19.985
Πέραν του 100%	90.350	94.272
	567.036	566.220
Σταθμισμένος μέσος LTV	64 %	65 %

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.

Συνκέντρωση πιστωτικού κινδύνου

Υπάρχουν περιορισμοί στη συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου από τον Περί Τραπεζικών Εργασιών Νόμο της Κύπρου. Σύμφωνα με αυτούς τους περιορισμούς, ο Οργανισμός δε 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 2022

35. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

35.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

Μένιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο

	2022 €'000	2021 €'000
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα (Σημ.17)	81.227	54.542
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα (Σημ.18)	73.689	76.743
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες (Σημ.19)	748.718	754.224
Επενδύσεις σε αποσβεσμένο κόστος (Σημ.20)	117.339	149.538
Επιστρεπτέος εταιρικός φόρος	2.477	2.413
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία (Σημ.24)	4.114	3.543
Σύνολο στην κατάσταση οικονομικής θέσης	1.027.564	1.041.003
Ενδεχόμενες υποχρεώσεις (Σημ.31)	126	132
Ανειλημμένες υποχρεώσεις (Σημ.31)	20.880	19.741
Σύνολο εκτός της κατάστασης οικονομικής θέσης	21.006	19.873
Συνολική έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο	1.048.570	1.060.876

Όπως φαίνεται πιο πάνω, 71,4% (2021: 71,1%) της συνολικής έκθεσης σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται από τα δάνεια και χορηγήσεις σε πελάτες.

35.1.1 Χορηγήσεις με όρους που έχουν τύχει αναδιάρθρωσης

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

Κατά τη διάρκεια του έτους ο Οργανισμός προχώρησε σε επαναδιαπραγμάτευση των όρων αποπληρωμής σε χορηγήσεις ύψους €2,4 εκατ. (2021: €9,2 εκατ.), οι οποίες αφορούν στεγαστικά δάνεια σε ιδιώτες. Στο ποσό αυτό συμπεριλαμβάνονται χορηγήσεις ύψους €0,8 εκατ. (2021: € 0,7 εκατ.), οι οποίες είχαν αναδιρθρωθεί στα πλαίσια του Σχεδίου Εστία και €0,2 εκατ. (2021: €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 (EAT), μια χορήγηση ταξινομείται ως ρυθμισμένη εάν (α) οποιαδήποτε ενέργεια της Τράπεζας επηφέρει 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 δε 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 2022

35. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

35.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

35.1.1 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.

35.1.2 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 2022

35. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

35.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

35.1.2. 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:

	2022			Σύνολο €'000
	ΣΤΑΔΙΟ 1 €'000	ΣΤΑΔΙΟ 2 €'000	ΣΤΑΔΙΟ 3 €'000	
Διαβάθμιση				
Βαθμίδα 0	554.580	17.032	-	571.612
Βαθμίδα 1	2.600	5.405	-	8.005
Βαθμίδα 2	-	2.732	-	2.732
Βαθμίδα 3	-	1.452	-	1.452
Βαθμίδα 4	-	20.315	-	20.315
Βαθμίδα 5	-	-	274.083	274.083
Μεικτό Ποσό	557.180	46.936	274.083	878.199
Συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης	(957)	(453)	(128.071)	(129.481)
Συνολική λογιστική αξία	556.223	46.483	146.012	748.718
	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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

35. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

35.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

35.1.3 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:

	2022			Σύνολο €'000
	ΣΤΑΔΙΟ 1 €'000	ΣΤΑΔΙΟ 2 €'000	ΣΤΑΔΙΟ 3 €'000	
Ενήμερα	541.588	32.553	7.859	582.000
1 - 30	15.592	4.551	1.041	21.184
31 - 60	-	6.430	850	7.280
61 - 90	-	3.402	1.556	4.958
90 ημέρες +	-	-	262.777	262.777
Μεικτό Ποσό	557.180	46.936	274.083	878.199
Συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης	(957)	(453)	(128.071)	(129.481)
Συνολική λογιστική αξία	556.223	46.483	146.012	748.718
	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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

35. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

35.1 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 2022 και 2021, βάσει αξιολογήσεων του Οίκου Moody's:

31 Δεκεμβρίου 2022	Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα €'000	Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα €'000	Επενδύσεις σε αποσβεσμένο κόστος €'000	Σύνολο €'000
Χαμηλότερη από A3	81.227	71.834	117.339	270.400
Χωρίς διαβάθμιση	-	1.855	-	1.855
	<u>81.227</u>	<u>73.689</u>	<u>117.339</u>	<u>272.255</u>
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>

35.2 Κίνδυνος επιτοκίων

Ο κίνδυνος επιτοκίων ηγάζει 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 2022

35. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

35.2 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 2022

	Εντός ενός μηνός €'000	Μεταξύ ενός και τριών μηνών €'000	Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους €'000	Πέραν του ενός έτους €'000	Μη τοκοφόροι λογαριασμοί €'000	Σύνολο €'000
Περιουσιακά στοιχεία						
Μετρητά	-	-	-	-	2.673	2.673
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	81.227	-	-	-	-	81.227
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	73.689	-	-	-	-	73.689
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	497.703	-	-	251.015	-	748.718
Επενδύσεις σε αποσβεσμένο κόστος	20.618	-	24.023	72.698	-	117.339
Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	-	-	-	-	7.947	7.947
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	-	5.434	5.434
Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	-	604	604
Αναβαλλόμενη φορολογία	-	-	-	-	205	205
Επιστρεπτέος εταιρικός φόρος	-	-	-	-	2.477	2.477
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	-	4.114	4.114
Σύνολο	673.237	-	24.023	323.713	23.454	1.044.427
Υποχρεώσεις						
Καταθέσεις πελατών	449.549	79.761	328.474	40.791	-	898.575
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	-	-	-	-	669	669
Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους Κυβερνητικούς Φορείς	-	-	-	-	6.003	6.003
Προβλέψεις για πρόγραμμα καθορισμένων παροχών	37	205	530	13.179	-	13.951
Λοιπές υποχρεώσεις	-	-	-	-	3.300	3.300
Σύνολο	449.586	79.966	329.004	53.970	9.972	922.498
Καθαρή θέση	223.651	(79.966)	(304.981)	269.743	13.482	121.929
Καθαρή συσσωρευτική θέση	223.651	143.685	(161.296)	108.447	121.929	

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

35. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

35.2 Κίνδυνος επιτοκίων (συνέχεια)

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	-	-	32.122	117.416	-	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	41.823	368.424	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)	(354.648)	325.605	13.900	106.913
Καθαρή συσσωρευτική θέση	213.351	122.056	(232.592)	93.013	106.913	

Ανάλυση ευαισθησίας

Η αύξηση των επιτοκίων κατά 200 βασικές μονάδες στις 31 Δεκεμβρίου 2022, 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	
	2022 €'000	2021 €'000	2022 €'000	2021 €'000
Επίδραση	2.169	1.860	2.169	1.860

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

35. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

35.3 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:

	2022	2021
	%	%
Στις 31 Δεκεμβρίου	721	669

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:

	2022	2021
	%	%
Στις 31 Δεκεμβρίου	141	143

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:

	2022	2021
	€'000	€'000
Μετρητά και αποθέματα που επιτρέπεται να αποσυρθούν σε Κεντρικές Τράπεζες	74.944	48.475
Στοιχεία ενεργητικού επιπέδου 1	95.927	140.606
Στοιχεία ενεργητικού επιπέδου 2	20.618	20.618
	191.489	209.699

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

35. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

35.3 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 2021 και 2022.

Ανάλυση χρηματοοικονομικών και άλλων υποχρεώσεων με βάση την εναπομένουσα συμβατική λήξη τους κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022:

31 Δεκεμβρίου 2022

	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	898.575	898.625	395.537	133.775	328.513	40.800
Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους Κυβερνητικούς Φορείς	6.003	6.003	-	-	6.003	-
Προβλέψεις για πρόγραμμα καθορισμένων παροχών	13.951	13.951	37	205	530	13.179
Υποχρεώσεις μισθώσεων	669	695	-	29	86	580
Λοιπά στοιχεία παθητικού	3.300	3.300	3.300	-	-	-
Σύνολο	922.498	922.574	398.874	134.009	335.132	54.559

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

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 2022

35. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

35.4 Άλλοι κίνδυνοι

35.4.1 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 2022.

36. Γεγονότα μεταγενέστερα της περιόδου αναφοράς

Σχέδιο Διαχείρισης Δανείων που παραχωρήθηκαν στα Πλαίσια Κυβερνητικών Σχεδίων Στέγασης (Σχέδιο Οικία)

Στις 3 Μαρτίου 2023, έχει εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή η παράταση της ολοκλήρωσης του Σχεδίου Οικία από 30 Απριλίου 2023 μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2023. Συγκεκριμένα ο Οργανισμός θα πρέπει να ολοκληρώσει την αξιολόγηση των αιτήσεων και την αποστολή τους για έγκριση στο Γενικό Λογιστήριο της Δημοκρατίας μέχρι 30 Ιουνίου 2023. Η ολοκλήρωση της διαδικασίας έγκρισης ή όχι από το Γενικό Λογιστήριο θα πρέπει να ολοκληρωθεί μέχρι 30 Σεπτεμβρίου 2023 και η υλοποίηση των λύσεων μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2023.

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

Το Υπουργικό Συμβούλιο σε συνεδρία του ημερομηνίας 7 Απριλίου 2023, λαμβάνοντας υπόψη μεταξύ άλλων τον μεγάλο αριθμό αιτήσεων για τις οποίες εκκρεμεί (α) η αποστολή τους στο Γενικό Λογιστήριο της Δημοκρατίας από τους Χρηματοοικονομικούς Οργανισμούς, (β) η έγκριση / απόρριψη από το Γενικό Λογιστήριο της Δημοκρατίας και (γ) η υλοποίηση των λύσεων από τους Χρηματοοικονομικούς Οργανισμούς καθώς και της ολοκλήρωσης του Σχεδίου ΚΦΙΚΒ την 31ην Μαρτίου 2023, αποφάσισε την τροποποίηση του Σχεδίου ΚΦΙΚΒ που παραχωρήθηκαν μετά από έγκριση του ΚΦΙΚΒ ως ακολούθως:

- Αποστολή των εναπομεινάντων αιτημάτων από τους Χρηματοοικονομικούς Οργανισμούς προς το Γενικό Λογιστήριο μέχρι τις 30/09/2023.
- Έγκριση / Απόρριψη όλων των αιτημάτων από το Γενικό Λογιστήριο μέχρι 31/12/2023.
- Επέκταση του οροσήμου για υλοποίηση των λύσεων μέχρι 30/06/2024 και απόλεια του όρου των 6 μηνών.
- Αιτήσεις οι οποίες εγκρίθηκαν από το Γενικό Λογιστήριο αλλά δεν υλοποιήθηκαν από τους αιτητές εντός του ορίου των 6 μηνών θα δύναται να προχωρήσει η υλοποίηση τους μέχρι 30/06/2024. Στις περιπτώσεις που η έγκριση του Γενικού Λογιστηρίου αφορούσε αναδιάρθρωση του δανείου αλλά ο αιτητής είναι σε θέση να προχωρήσει σε εξόφληση του υπολειπόμενου δανείου δεν θα χρειάζεται νέα έγκριση από το Γενικό Λογιστήριο.
- Αιτήσεις οι οποίες αφορούσαν ρύθμιση δανείων μέσω αναδιάρθρωσης και απορρίφθηκαν από τους Χρηματοοικονομικούς Οργανισμούς λόγω μη βιωσιμότητας θα δύναται να προωθηθούν για έγκριση από το Γενικό Λογιστήριο μέχρι τις 30/09/2023 νοουμένου ότι η λύση θα είναι η πλήρης εξόφληση του δανείου.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

36. Γεγονότα μεταγενέστερα της περιόδου αναφοράς (συνέχεια)

Σχέδιο Ενοίκιο Έναντι Δόσης

Το Υπουργείο Οικονομικών, στα πλαίσια της πολιτικής για άμβλυνση των κοινωνικών επιπτώσεων από τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια, έχει ετοιμάσει το Σχέδιο Ενοίκιο Έναντι Δόσης. Βασικός σκοπός του Σχεδίου είναι η προστασία της κύριας κατοικίας από τυχόν εκποίηση και διευθέτηση των στεγαστικών μη εξυπηρετούμενων δανείων ευάλωτων ομάδων πληθυσμού με χαμηλά ή καθόλου εισοδήματα. Δικαιούχοι για ένταξη στο Σχέδιο είναι:

- λήπτες κοινωνικών παροχών οι οποίοι είχαν μη εξυπηρετούμενα δάνεια στις 31/12/2021, και τα οποία παρέμειναν μη εξυπηρετούμενα στις 31/12/2022, με εξασφάλιση την κύρια κατοικία αγοραίας αξίας μέχρι €250.000, καθώς και
- όλοι οι αιτητές στα Σχέδια Εστία και Οικία οι οποίοι αξιολογήθηκαν ή θα αξιολογηθούν ως επιλέξιμοι αλλά μη βιώσιμοι με αγοραία αξία κύριας κατοικίας μέχρι €350.000.

Το Υπουργικό Συμβούλιο έχει εγκρίνει το Σχέδιο, στις 8 Φεβρουαρίου 2023, υπό την αίρεση τυχόν τελικών τροποποιήσεων που θα απαιτηθούν από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή. Το Υπουργείο Οικονομικών στα πλαίσια της διαδικασίας προ κοινοποίησης βρίσκεται ήδη σε προχωρημένη διαβούλευση με τη Γενική Διεύθυνση Ανταγωνισμού της Ευρωπαϊκής Επιτροπής ως προς τις παραμέτρους του Σχεδίου έτσι ώστε να διασφαλίζεται η συμβατότητά του με τους κοινοτικούς κανόνες των κρατικών ενισχύσεων.

Μετά τη λήψη έγκρισης από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή το Υπουργείο Οικονομικών θα απευθύνει πρόσκληση για εκδήλωση ενδιαφέροντος για συμμετοχή σε όλα τα πιστωτικά ιδρύματα και εταιρείες εξαγοράς πιστώσεων. Η συμμετοχή όλων των τραπεζικών ιδρυμάτων και εταιρειών εξαγοράς πιστώσεων θα συνεισφέρει στην επιτυχία του Σχεδίου εφόσον έτσι δεν θα αποκλείεται κανένας δυνητικός δικαιούχος και θα αποτελεί έμπρακτη ένδειξη της εταιρικής κοινωνικής τους ευθύνης.

Ο περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης (Τροποποιητικός) (Αρ. 2) Νόμος του 2022

Το Υπουργείο Οικονομικών, με σκοπό την άρση της αδυναμίας που έχει παρατηρηθεί το 2021 και 2022 όσον αφορά τη συγκρότηση του Διοικητικού Συμβουλίου του Οργανισμού, απέστειλε πρόταση στη Βουλή των Αντιπροσώπων για τροπολογία του περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης Νόμου, που διέπει τη 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 στη συνεδρία του ημερομηνίας 26 Οκτωβρίου 2022 και έχει υποβληθεί στη Βουλή των Αντιπροσώπων την 1η Νοεμβρίου 2022 για έγκριση. Στις 20 Μαρτίου 2023, παρουσιάστηκε και εξετάστηκε για πρώτη φορά το προτεινόμενο Νομοσχέδιο από την Κοινοβουλευτική Επιτροπή Οικονομικών και Προϋπολογισμού. Στη συνέχεια, ακολούθησαν συνεδρίες για διευκρινίσεις και περαιτέρω συζήτηση των προτεινόμενων τροποποιήσεων στις 3 Απριλίου, 24 Απριλίου, 8 Μαΐου και 29 Μαΐου 2023. Με την ψήφιση του Νομοσχεδίου εκτιμάται ότι ο κίνδυνος διακυβέρνησης που έχει παρουσιαστεί τα προηγούμενα έτη θα βελπρωθεί αισθητά. Το Νομοσχέδιο υποβλήθηκε στη Βουλή των Αντιπροσώπων για ψήφιση στις 22 Ιουνίου 2023 όπου και εγκρίθηκε κι αναμένεται η δημοσίευση του στην Επίσημη Εφημερίδα της Κυπριακής Δημοκρατίας.

Διοικητικό Συμβούλιο

Στις 30 Νοεμβρίου 2022, το Διοικητικό Συμβούλιο του Οργανισμού, αποφάσισε όπως προτείνει για διορισμό στη θέση του Γενικού Διευθυντή τον υποψήφιο που κατατάγηκε δεύτερος στη διαδικασία πλήρωσης της θέσης Γενικού Διευθυντή. Το Υπουργικό Συμβούλιο σε συνεδρία του ημερομηνίας 26 Ιανουαρίου 2023, έγκρισε την απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης, για διορισμό του Γενικού Διευθυντή με σύμβαση πενταετούς διάρκειας. Ο διορισμός τελούσε υπό την προϋπόθεση της έγκρισης 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 15 Φεβρουαρίου 2023, σε συνέχεια λήψης έγκρισης από την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου ημερομηνίας 7 Φεβρουαρίου 2023. Ο νέος Γενικός Διευθυντής του Οργανισμού ανέλαβε καθήκοντα από την 1η Μαρτίου 2023.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

36. Γεγονότα μεταγενέστερα της περιόδου αναφοράς (συνέχεια)

Το Υπουργικό Συμβούλιο σε συνεδρία του ημερομηνίας 26 Ιανουαρίου 2023, αποφάσισε όπως διορίσει τον Δρ. Δημήτρη Κουρσάρο, στη θέση του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου του Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης. Ο διορισμός τελούσε υπό την προϋπόθεση της έγκρισης 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 15 Ιουνίου 2023, σε συνέχεια λήψης έγκρισης από την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου ημερομηνίας 26 Απριλίου 2023.

Το Υπουργικό Συμβούλιο σε συνεδρία του ημερομηνίας 15 Μαρτίου 2023, αποφάσισε όπως διορίσει τον κ. Κλεάνθη Πισσαριδίδη, στη θέση του Αντιπροέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου του Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης. Ο διορισμός επικυρώθηκε σε συνεδρία του Υπουργικού Συμβουλίου στις 15 Ιουνίου 2023, σε συνέχεια θετικής αξιολόγησης από την Επιτροπή Ανάδειξης Υποψηφίων και το Διοικητικό Συμβούλιο.

Οικονομικό και γεωπολιτικό περιβάλλον

Οι πρόσφατες εξελίξεις στις χρηματοπιστωτικές αγορές τον Μάρτιο του 2023, ιδιαίτερα στις Ηνωμένες Πολιτείες αλλά και στην Ευρώπη σε μικρότερο βαθμό, ήταν από τα πιο σημαντικά γεγονότα στην παγκόσμια οικονομία. Οι χρεοκοπίες των δύο τραπεζών στις Ηνωμένες Πολιτείες, της Silicon Valley Bank με έδρα την Καλιφόρνια και της Signature Bank με έδρα τη Νέα Υόρκη, οδήγησαν στη δυναμική παρέμβαση των αρχών για να αποτρέψουν τον κίνδυνο χρηματοπιστωτικής αστάθειας στο τραπεζικό σύστημα. Στην Ελβετία, η Credit Suisse εκτέθηκε στο ίδιο είδος ανησυχιών με τις παγκόσμιες τράπεζες. Η Credit Suisse αγοράστηκε από την UBS, μια άλλη Ελβετική τράπεζα, μετά από συμφωνία που επιτεύχθηκε με τη μεσολάβηση της Ελβετικής κυβέρνησης, της Ελβετικής Εθνικής Τράπεζας και της Ελβετικής Εποπτικής Αρχής Χρηματοοικονομικής Αγοράς (FINMA), η οποία περιλάμβανε βοήθεια ρευστότητας από την Ελβετική Εθνική Τράπεζα και εγγύηση για μερική ανάληψη ενδεχόμενων ζημιών από την κυβέρνηση.

Μετά τη συμφωνία της Credit Suisse, το Ενιαίο Συμβούλιο Εξυγίανσης, η Ευρωπαϊκή Αρχή Τραπεζών και η ΕΚΤ εξέδωσαν δήλωση με την οποία χαιρετίζουν το ολοκληρωμένο σύνολο ενεργειών που έλαβαν οι Ελβετικές αρχές προκειμένου να διασφαλίσουν τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα και σημειώνοντας ότι ο ευρωπαϊκός τραπεζικός τομέας είναι ανθεκτικός, με ισχυρά επίπεδα κεφαλαίου και ρευστότητας.

Η εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία έχει προκαλέσει αναταραχές και αβεβαιότητες στις αγορές και στην παγκόσμια οικονομία. Η Ευρωπαϊκή Ένωση, το Ηνωμένο Βασίλειο και οι Ηνωμένες Πολιτείες, σε μια συντονισμένη προσπάθεια, στην οποία εντάχθηκαν και διάφορες άλλες χώρες, επέβαλαν διάφορες οικονομικές κυρώσεις και ελέγχους στις εξαγωγές στη Ρωσία, τη Λευκορωσία και συγκεκριμένες περιοχές της Ουκρανίας, καθώς και σε διάφορες σχετιζόμενες οντότητες και ιδιώτες. Η πολιτική του Οργανισμού είναι να συμμορφώνεται με όλους τους ισχύοντες νόμους, συμπεριλαμβανομένων των κυρώσεων και ελέγχων εξαγωγών.

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 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.

Η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ) με στόχο την περαιτέρω αποκλιμάκωση του πληθωρισμού, προχώρησε στις 15 Ιουνίου 2023 στην όγδοη συνεχόμενη αύξηση των βασικών της επιτοκίων, σε αύξηση κατά 25 μονάδες βάσης. Ως αποτέλεσμα, το επιτόκιο των πράξεων κύριας αναχρηματοδότησης διαμορφώθηκε στο 4%, το επιτόκιο οριακής χρηματοδότησης στο 4,25% και το καταθετικό της επιτόκιο στο 3,5%. Συγκεκριμένα, από τις 27 Ιουλίου 2022, η ΕΚΤ έχει προχωρήσει σε σωρευτική αύξηση των βασικών της επιτοκίων κατά 400 μονάδες βάσης και είναι πολύ πιθανό να προχωρήσει σε περαιτέρω αύξηση κατά 25 μονάδες βάσης στη συνεδρία του επρχόμενου Ιουλίου.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

36. Γεγονότα μεταγενέστερα της περιόδου αναφοράς (συνέχεια)

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 ΕΑΤ, καθώς και τα πορίσματα που απορρέουν από το εποπτικό τεστ αντοχής που πραγματοποιήθηκε το 2021.

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 Ι ύψους 8%,
- απαίτηση Ιδίων Κεφαλαίων του Πυλώνα ΙΙ ύψους 9% (έναντι 6,75% το 2021) που απαιτείται να κατέχεται πέραν της ελάχιστης απαίτησης Ιδίων Κεφαλαίων (απαιτήσεις Πυλώνα ΙΙ 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.

Έργο Τεχνολογίας

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. 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 22).

Κατά τη διάρκεια του έτους 2023, συνεχίστηκαν οι διεργασίες για την επανέναρξη του έργου εντός του έτους. Εκτιμάται πως το έργο θα επαναρχίσει, αφού πρώτα διευθετηθεί σειρά συμβατικών και νομικών θεμάτων με τον Ανάδοχο του έργου. Έχει γίνει επανέναρξη των προσπαθειών για τροποποίηση της σύμβασης με την Ανάδοχο IBM Italia Spa για τη συνέχιση της συνεργασίας και ολοκλήρωση του έργου τεχνολογίας, στη βάση και των αποτελεσμάτων ανάλυσης χάσματος που πρόκειται να διενεργηθεί με σκοπό τον καθορισμό των τεχνικών αλλαγών που είναι απαραίτητες για την υλοποίηση της νέας τεχνολογικής υποδομής. Σημειώνεται ότι οι τροποποιήσεις στη σύμβαση θα πρέπει να τύχουν έγκρισης από την Κεντρική Επιτροπή Αλλαγών και Απαιτήσεων (ΚΕΑΑ) ή/και άλλες Εποπτικές Αρχές.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΠΙΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

Παράρτημα 1: Ανάλυση δανειακού χαρτοφυλακίου από τραπεζικές υπηρεσίες σύμφωνα με τη συναλλακτική συμπεριφορά του δανεισμού στις 31 Δεκεμβρίου 2022

	Συνολικό δανειακό χαρτοφυλάκιο				Συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης			
	€'000	εκ των οποίων μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις €'000	εκ των οποίων χορηγήσεις με όρους που ήταν αντικείμενο επαναδιαπραγμάτευσης		€'000	εκ των οποίων μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις €'000	εκ των οποίων χορηγήσεις με όρους που ήταν αντικείμενο επαναδιαπραγμάτευσης	
			€'000	εκ των οποίων σε μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις €'000			€'000	εκ των οποίων σε μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις €'000
Σύνολο χορηγήσεων*	878.199	274.039	68.321	48.006	129.481	128.068	12.340	12.039
Γενικές κυβερνήσεις	251.015	-	-	-	665	-	-	-
Άλλες χρηματοπιστωτικές επιχειρήσεις	-	-	-	-	-	-	-	-
Μη-χρηματοπιστωτικές επιχειρήσεις	-	-	-	-	-	-	-	-
εκ των οποίων: Μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις	-	-	-	-	-	-	-	-
εκ των οποίων: Εμπορικές κτηματικές επιχειρήσεις	-	-	-	-	-	-	-	-
Ανά τομέα								
1. Κατασκευές	-	-			-			
2. Χονδρικό και λιανικό εμπόριο	-	-			-			
3. Διαχείριση ακίνητης περιουσίας	-	-			-			
4. Δραστηριότητες υπηρεσιών παροχής καταλύματος και υπηρεσιών εστίασης	-	-			-			
5. Μεταποίηση	-	-			-			
6. Άλλοι τομείς	-	-			-			
Ιδιώτες	627.184	274.039	68.321	48.006	128.816	128.068	12.340	12.039
εκ των οποίων: Στεγαστικά δάνεια	616.107	270.347	68.321	-	127.219	126.478	12.340	12.039
εκ των οποίων: Πίστωσης για κατανάλωση	2.944	-	-	-	5	-	-	-

* Μη συμπεριλαμβανομένων χορηγήσεων σε κεντρικές τράπεζες και πιστωτικά ιδρύματα.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΠΙΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

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	εκ των οποίων σε μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις €'000			€'000	€'000
Σύνολο χορηγήσεων*	879.308	278.575	79.532	55.670	125.084	123.374	13.405	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 τομέο								
1. Κατασκευές	-	-			-			
2. Χονδρικό και λιανικό εμπόριο	-	-			-			
3. Διαχείριση ακίνητης περιουσίας	-	-			-			
4. Δραστηριότητες υπηρεσιών παροχής καταλύματος και υπηρεσιών εστίασης	-	-			-			
5. Μεταποίηση	-	-			-			
6. Άλλοι τομείς	-	-			-			
Υβιάτες	628.300	278.575	79.532	55.670	124.391	123.374	13.405	12.998
εκ των οποίων: Στεγαστικά δάνεια	616.920	274.415	79.478	55.666	122.777	121.773	13.405	12.998
εκ των οποίων: Πιστώσεις για κατανάλωση	2.808	20	-	-	6	-	-	-

* Μη συμπεριλαμβανομένων χορηγήσεων σε κεντρικές τράπεζες και πιστωτικά ιδρύματα.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΠΙΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

Παράρτημα 2: Ανάλυση δανειακού χαρτοφυλακίου από τραπεζικές υπηρεσίες ανά ημερομηνία χορήγησης στις 31 Δεκεμβρίου 2022

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	24.473	1.661	360	-	-	-	23.492	1.661	359	981	-	1
1 - 2 έτη	32.606	1.675	295	-	-	-	30.480	1.675	294	2.126	-	1
2 - 3 έτη	31.908	3.804	1.048	-	-	-	31.010	3.804	1.047	698	-	1
3 - 5 έτη	320.149	1.345	772	251.015	-	665	66.204	1.345	106	2.930	-	1
5 - 7 έτη	34.128	3.265	333	-	-	-	34.092	3.265	331	36	-	2
7 - 10 έτη	16.250	5.984	2.111	-	-	-	16.195	5.984	2.111	55	-	-
Πέραν των 10 ετών	418.685	256.305	124.562	-	-	-	414.634	252.613	122.971	4.051	3.692	1.591

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 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	-	-	-	22.087	2.244	531	2.528	-	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	-	-	-	52.262	2.362	280	1.239	15	3
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