

**ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ  
ΣΤΕΓΗΣ**

ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ  
Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2014

# ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

---

## ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2014

### ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

### ΣΕΛΙΔΑ

Αξιωματούχοι και Επαγγελματικοί Σύμβουλοι	1
Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου	2 - 3
Έκθεση Ανεξάρτητων Ελεγκτών	4 - 5
Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων	6
Κατάσταση οικονομικής θέσης	7
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	8
Κατάσταση των ταμειακών ροών	9
Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις	10 - 52

# ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

---

## ΑΞΙΩΜΑΤΟΥΧΟΙ ΚΑΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ

### **Διοικητικό Συμβούλιο:**

Παπαχαράλμπους Λοίζος Πρόεδρος  
Αγρότης Σταύρος Αντιπρόεδρος  
Δημητρίου Δημήτρης Μέλος  
Ευστρατίου Στέλιος Μέλος  
Ζαχαρίου Γεωργία (Γιολάντα) Μέλος  
Καρύδης Χρίστος Μέλος  
Κοντός Νεόφυτος Μέλος  
Κούβαρος Νίκος Μέλος  
Πρατζιώτης Μάριος Μέλος

### **Γενικός Διευθυντής:**

Γεωργίου Ανδρέας (Αναπληρωτής)

### **Διευθυντές:**

Παπαδόπουλος Μάριος (Αναπληρωτής)  
Μεταξάς Άγιος (Αναπληρωτής)

### **Εποπτική Αρχή:**

Κεντρική Τράπεζα Κύπρου

### **Ανεξάρτητος Ελεγκτής:**

Γενικός Ελεγκτής της Δημοκρατίας

### **Νομικοί Σύμβουλοι:**

Σκορδής, Παπαπέτρου & Σία ΔΕΠΕ

### **Κεντρικά γραφεία:**

Γωνία Προδρόμου / Λεύκωνος 2  
2064 Λευκωσία

# ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

---

## ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Το Διοικητικό Συμβούλιο του Οργανισμού Χρηματοδότησεως Στέγης (ο "Οργανισμός"), υποβάλλει την έκθεσή του μαζί με τις ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις του Οργανισμού για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου, 2014.

### Κύριες δραστηριότητες

Οι κύριες δραστηριότητες του Οργανισμού, που δεν έχουν αλλάξει από το προηγούμενο έτος, είναι η αποδοχή καταθέσεων και η παροχή στεγαστικών δανείων, μέσα στα πλαίσια της νομοθεσίας του περί Οργανισμού Χρηματοδότησεως Στέγης Νόμου. Όλες οι δραστηριότητες διεξάγονται στην Κύπρο. Διαχειρίζεται επίσης ως εμπιστευματοδόχος τα στεγαστικά σχέδια του κράτους καθώς και τα δάνεια που εγκρίνει ο Κεντρικός Φορέας Ισότιμης Κατανομής Βαρών.

### Ανασκόπηση αποτελεσμάτων

Το πλεόνασμα από συνήθεις εργασίες του Οργανισμού πριν τις προβλέψεις για απομείωση δανείων και άλλων χορηγήσεων σημείωσε αύξηση 28,6% και ανέρχεται σε €14.848 χιλ. σε σύγκριση με €11.544 χιλ. το 2013. Η αύξηση του κέρδους οφείλεται κυρίως στην αύξηση στα καθαρά έσοδα από τόκους. Μετά την αφαίρεση της πρόβλεψης για απομείωση δανείων και άλλων χορηγήσεων €13.714 χιλ., και τη χρέωση φορολογίας ύψους €2.162 χιλ., προκύπτει ζημιά για το έτος €1.028 χιλ. σε σύγκριση με κέρδος €3.264 χιλ. για το 2013. Η σημαντική μείωση στο κέρδος οφείλεται κυρίως στην αύξηση της πρόβλεψης για απομείωση των χορηγήσεων ως αποτέλεσμα του αρνητικού οικονομικού κλίματος, της αύξησης των μη εξυπηρετούμενων δανείων και της συνεχιζόμενης μείωσης της αξίας των ακινήτων.

Οι καταθέσεις και άλλοι λογαριασμοί πελατών την 31 Δεκεμβρίου, 2014 ανήλθαν σε €894.899 χιλ. σημειώνοντας ετήσια αύξηση €6.407 χιλ. ή 0,7%. Τα δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες, μετά τις προβλέψεις, την 31 Δεκεμβρίου, 2014 ανήλθαν σε €748.400 χιλ. σημειώνοντας ετήσια μείωση €61.450 χιλ. ή 7,6%.

### Ίδια κεφάλαια

Το καθαρό κέρδος για το έτος μεταφέρεται στα αποθεματικά.

Τα ίδια κεφάλαια του Οργανισμού, ανήλθαν στα €110.582 χιλ. και ο δείκτης Ιδίων Κεφαλαίων στο 18,1%.

### Μελλοντικές εξελίξεις

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

### 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 34 των οικονομικών καταστάσεων.

### Κεφάλαιο

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

# ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

---

## ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

### **Διοικητικό Συμβούλιο**

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου στις 31 Δεκεμβρίου 2014 και κατά την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης παρουσιάζονται στη σελίδα 1. Όλοι τους ήταν μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου καθ' όλη τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2014, με εξαίρεση τον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου κ. Λοΐζο Παπαχαραλάμπους, ο οποίος διορίστηκε στις 18 Ιουνίου 2014, μετά από την παραίτηση του τέως Προέδρου κ. Πρόδρομου Προδρόμου στις 28 Φεβρουαρίου 2014.

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

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

### **Γεγονότα μεταγενέστερα της περιόδου αναφοράς**

Τα γεγονότα μεταγενέστερα της περιόδου αναφοράς που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου, 2014 μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων αναφέρονται στην σημείωση 37 των οικονομικών καταστάσεων.

### **Ανεξάρτητοι Ελεγκτές**

Ο ανεξάρτητος ελεγκτής του Οργανισμού, είναι ο Γενικός Ελεγκτής της Δημοκρατίας, ο οποίος θα συνεχίσει να προσφέρει τις υπηρεσίες του.

Με εντολή του Διοικητικού Συμβουλίου,

Πρόεδρος

Λευκωσία, 29 Οκτωβρίου 2015

**ΕΚΘΕΣΗ ΓΕΝΙΚΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ**  
**ΠΡΟΣ ΤΟΝ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ**

Έχω ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις του Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης οι οποίες αποτελούνται από τον Ισολογισμό κατά την 31.12.2014, τον λογαριασμό αποτελεσμάτων, την κατάσταση μεταβολών στα ίδια κεφάλαια και την κατάσταση ταμειακής ροής του έτους που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

*Ευθύνη του Διοικητικού Συμβουλίου για τις Οικονομικές Καταστάσεις*

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

*Ευθύνη Γενικού Ελεγκτή*

Η δική μου ευθύνη είναι να εκφράσω γνώμη επί αυτών των οικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχο μου. Έχω διενεργήσει τον έλεγχο μου σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου. Τα Πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφώνομαι με κανόνες δεοντολογίας καθώς και να σχεδιάζω και διενεργώ τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση λελογισμένης διασφάλισης για το εάν οι οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την απόκτηση ελεγκτικών τεκμηρίων σχετικά με τα ποσά και τις γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή, περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους σφάλματος των οικονομικών καταστάσεων, οφειλόμενου είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνων, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλίδες που σχετίζονται με την κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων της οντότητας που δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλίδων της οντότητας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και του λελογισμένου των λογιστικών εκτιμήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο, καθώς και την αξιολόγηση της συνολικής παρουσίας των οικονομικών καταστάσεων.

Πιστεύω ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχω αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα για να παράσχουν βάση για την ελεγκτική μου γνώμη.

*Βάση για γνώμη με επιφύλαξη*

Στις σημειώσεις 14 και 35 των οικονομικών καταστάσεων αναφέρονται τα δάνεια και οι προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις επί των δανείων, οι οποίες ανέρχονται στο ποσό των €33,3 εκ. ή ποσοστό 11,04% επί των μη εξυπηρετούμενων δανείων στις 31.12.2014. Κατά την άποψή μου η εν λόγω πρόβλεψη θα έπρεπε να ήταν πολύ μεγαλύτερη. Σημειώνεται ωστόσο, ότι ο Οργανισμός Χρηματοδοτήσεως Στέγης σημείωσε κερδοφορία και η αναμενόμενη ζημιά που ενδεχομένως θα προκόψει με τον υπολογισμό της πρόβλεψης για επισφαλείς απαιτήσεις στη βάση μιας συνετής πολιτικής δεν αναμένεται να υπερέρχει των συσσωρευμένων κερδών.

*Γνώμη με επιφύλαξη*

Κατά τη γνώμη μου, εκτός από την επίδραση επί των οικονομικών καταστάσεων του θέματος που περιγράφεται στην παράγραφο της βάσης για γνώμη με επιφύλαξη, οι οικονομικές καταστάσεις δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα της χρηματοοικονομικής θέσης του Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης στις 31 Δεκεμβρίου, 2014, και της χρηματοοικονομικής του επίδοσης και των ταμειακών ροών του για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τις απαιτήσεις του περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης Νόμου.

*Έμφαση θέματος*

Επιστούμε την προσοχή σας στις σημειώσεις 3.9, 32 και 34 των οικονομικών καταστάσεων όπου γίνεται αναφορά στις υφιστάμενες σημαντικές αβεβαιότητες του λειτουργικού περιβάλλοντος του Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης, καθώς και στους κινδύνους που καλείται να αντιμετωπίσει. Οι παράγοντες αυτοί και οι επιδράσεις τους θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά τα μελλοντικά αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση του Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης. Η γνώμη μου δεν διατυπώνεται με επιφύλαξη σε σχέση με το θέμα αυτό.

Χριστάκης Χ΄Ιωσήφ  
για Γενικό Ελεγκτή  
της Δημοκρατίας

8 Ιανουάριου 2016

## ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

### ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2014

		2014 €'000	2013 €'000
	Σημ.		
Τόκοι εισπρακτέοι	6	<b>39.215</b>	45.042
Τόκοι πληρωτέοι	7	<b>(22.378)</b>	(31.798)
Καθαρά έσοδα από τόκους		<b>16.837</b>	13.244
Άλλα έσοδα	8	<b>3.040</b>	4.285
<b>Σύνολο καθαρών εσόδων</b>		<b>19.877</b>	17.529
Κόστος προσωπικού	9	<b>(3.906)</b>	(4.748)
Αποσβέσεις		<b>(60)</b>	(61)
Άλλα λειτουργικά έξοδα	11	<b>(1.063)</b>	(1.176)
<b>Σύνολο εξόδων</b>		<b>5.029</b>	5.985
<b>Πλεόνασμα από εργασίες πριν τις προβλέψεις για απομείωση δανείων και άλλων χορηγήσεων</b>		<b>14.848</b>	11.544
Αύξηση προβλέψεων για απομείωση δανείων και άλλων χορηγήσεων	14	<b>(13.714)</b>	(5.772)
<b>Πλεόνασμα πριν τη φορολογία</b>		<b>1.134</b>	5.772
Φορολογία	12	<b>(2.162)</b>	(2.508)
<b>Καθαρό (έλλειμμα) / πλεόνασμα για το έτος</b>		<b>(1.028)</b>	3.264
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα</b>			
<i>Ποσά που δεν θα αναταξινομηθούν στο κέρδος ή ζημιά σε μεταγενέστερες περιόδους:</i>			
Αναλογιστικό κέρδος σε σχέδια καθορισμένου ωφελήματος	10	<b>2.309</b>	-
Λοιπά συνολικά έσοδα για το έτος		<b>2.309</b>	-
<b>Συνολικά έσοδα για το έτος</b>		<b>1.281</b>	3.264

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 μέχρι 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.



# ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

31 Δεκεμβρίου 2014

		2014 €'000	2013 €'000
	Σημ.		
<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>			
Μετρητά		<b>3.225</b>	2.639
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα		<b>77.522</b>	41.677
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	13	<b>65.253</b>	26.759
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	14	<b>748.400</b>	809.850
Επενδύσεις που κατέχονται μέχρι τη λήξη	15	<b>127.220</b>	136.915
Τόκοι εισπρακτέοι	16	<b>3.890</b>	4.362
Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	17	<b>10.161</b>	8.514
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	18	<b>6.684</b>	5.914
<b>Σύνολο στοιχείων ενεργητικού</b>		<b><u>1.042.355</u></b>	<b><u>1.036.630</u></b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
Καταθέσεις πελατών	19	<b>894.899</b>	888.492
Τόκοι πληρωτέοι		<b>9.997</b>	10.244
Κεντρικός Φορέας Ισότιμης Κατανομής Βαρών	20	<b>3.276</b>	2.659
Επαρχιακή Διοίκηση Πάφου	21	<b>874</b>	866
Υπουργείο Εσωτερικών	22	<b>562</b>	472
Υπουργείο Οικονομικών	23	<b>742</b>	427
Λοιπές υποχρεώσεις	24	<b>5.124</b>	5.894
Προβλέψεις για σχέδια αφυπηρέτησης	26	<b>16.299</b>	18.275
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b><u>931.773</u></b>	<b><u>927.329</u></b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>			
Κεφάλαιο	27	<b>854</b>	854
Γενικό αποθεματικό		<b>427</b>	427
Συσσωρευμένο πλεόνασμα		<b>109.301</b>	108.020
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b><u>110.582</u></b>	<b><u>109.301</u></b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>		<b><u>1.042.355</u></b>	<b><u>1.036.630</u></b>
<b>Ενδεχόμενες και ανειλημμένες υποχρεώσεις</b>	29	<b><u>2.835</u></b>	<b><u>3.122</u></b>

Στις 29 Οκτωβρίου 2015, το Διοικητικό Συμβούλιο του Οργανισμού Χρηματοδότησεως Στέγης ενέκρινε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις για έκδοση.

.....  
Παπαχαράλαμπος Λοΐζος  
Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου

.....  
Γεωργίου Ανδρέας  
Αναπληρωτής Γενικός Διευθυντής

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 μέχρι 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

## ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

### ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2014

	Κεφάλαιο €'000	Γενικό αποθεματικό €'000	Συσσωρευμένο πλεόνασμα €'000	Σύνολο €'000
<b>Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2013 όπως δηλώθηκε προηγούμενως</b>	<b>854</b>	<b>427</b>	<b>103.704</b>	<b>104.985</b>
Αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογίας σε σχέση με τη γενική πρόνοια για επισφαλή χρέη προηγούμενων ετών	-	-	<b>1.052</b>	<b>1.052</b>
<b>Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2013 όπως αναπροσαρμόστηκε</b>	<b>854</b>	<b>427</b>	<b>104.756</b>	<b>106.037</b>
<b>Συνολικά έσοδα</b>				
Καθαρό πλεόνασμα για το έτος	-	-	3.264	3.264
<b>Στις 31 Δεκεμβρίου 2013</b>	<b>854</b>	<b>427</b>	<b>108.020</b>	<b>109.301</b>
<b>Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2014 όπως δηλώθηκε προηγούμενως</b>	<b>854</b>	<b>427</b>	<b>106.294</b>	<b>107.575</b>
Αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογίας σε σχέση με τη γενική πρόνοια για επισφαλή χρέη προηγούμενων ετών	-	-	<b>1.726</b>	<b>1.726</b>
<b>Την 1 Ιανουαρίου 2014</b>	<b>854</b>	<b>427</b>	<b>108.020</b>	<b>109.301</b>
<b>Συνολικά έσοδα</b>				
Καθαρό έλλειμμα για το έτος	-	-	(1.028)	(1.028)
Λοιπά συνολικά έσοδα για το έτος	-	-	2.309	2.309
<b>Στις 31 Δεκεμβρίου, 2014</b>	<b>854</b>	<b>427</b>	<b>109.301</b>	<b>110.582</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 μέχρι 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

# ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΩΝ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2014

	2014 €'000	2013 €'000
Σημ.		
<b>Ροή μετρητών από εργασίες Πλεόνασμα πριν τη φορολογία</b>	<b>1.134</b>	5.772
Αναπροσαρμογές για:		
Προβλέψεις για απομείωση δανείων	14 <b>13.714</b>	5.772
Αποσβέσεις ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	17 <b>60</b>	61
Απόσβεση διαφοράς υπέρ το άρτιο χρεογράφων	15 <b>131</b>	148
Χρέωση στα αποτελέσματα για σχέδια αφυπηρέτησης προσωπικού	26 <b>696</b>	1.498
Εισόδημα από επενδύσεις σε χρεόγραφα	<b>(5.791)</b>	<b>(6.275)</b>
<b>Ροή μετρητών από εργασίες πριν από αλλαγές στο κεφάλαιο κινήσεως</b>	<b>9.944</b>	6.976
Μείωση στα δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	<b>47.736</b>	52.379
Μείωση στα λοιπά στοιχεία ενεργητικού	<b>1.265</b>	5.241
Αύξηση / (μείωση) στις καταθέσεις πελατών	<b>6.407</b>	(65.842)
Αύξηση / (μείωση) στις λοιπές υποχρεώσεις	<b>13</b>	<b>(9.466)</b>
<b>Ροή μετρητών από / (για) εργασίες</b>	<b>65.365</b>	(10.712)
Πληρωμή φόρων	<b>(3.725)</b>	(3.287)
Πληρωμή για σχέδια αφυπηρέτησης προσωπικού	26 <b>(363)</b>	<b>(98)</b>
<b>Καθαρή ροή μετρητών από / (για) εργασίες</b>	<b>61.277</b>	<b>(14.097)</b>
<b>Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες</b>		
Εισόδημα από επενδύσεις σε χρεόγραφα	<b>5.791</b>	6.275
Πληρωμή για αγορά ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	17 <b>(1.707)</b>	(1.383)
Είσπραξη από πώληση επενδύσεων που κατέχονται μέχρι τη λήξη	<b>9.564</b>	<b>6.834</b>
<b>Καθαρή ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες</b>	<b>13.648</b>	<b>11.726</b>
<b>Ροή μετρητών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Καθαρή αύξηση / (μείωση) σε μετρητά και αντίστοιχα μετρητών</b>	<b>74.925</b>	(2.371)
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στην αρχή του έτους	<b>71.075</b>	<b>73.446</b>
<b>Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στο τέλος του έτους</b>	28 <b>146.000</b>	<b>71.075</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 μέχρι 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

# ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

---

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2014

### 1. Γενικά

#### 1.1 Σύσταση Οργανισμού

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

#### 1.2 Κύριες δραστηριότητες

Οι κύριες δραστηριότητες του Οργανισμού, που δεν έχουν αλλάξει από το προηγούμενο έτος, είναι η αποδοχή καταθέσεων και η παροχή στεγαστικών δανείων, μέσα στα πλαίσια της νομοθεσίας του περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης Νόμου. Όλες οι δραστηριότητες διεξάγονται στην Κύπρο. Διαχειρίζεται επίσης ως εμπιστευματοδόχος τα στεγαστικά σχέδια του κράτους καθώς και τα δάνεια που εγκρίνει ο Κεντρικός Φορέας Ισότιμης Κατανομής Βαρών.

### 2. Βάση ετοιμασίας

#### 2.1 Δήλωση συμμόρφωσης

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

#### 2.2 Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης

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

#### 2.3 Βάση επιμέτρησης

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους.

#### 2.4 Λειτουργία ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern). Παρά τις πρόσφατες εξελίξεις στο οικονομικό περιβάλλον της Κύπρου όπως αναφέρονται στη σημείωση 32 των οικονομικών καταστάσεων, του Διοικητικού Συμβουλίου του Οργανισμού θεωρεί ότι ο Οργανισμός έχει την ικανότητα να συνεχίσει τις εργασίες της ως δρώσα οικονομική μονάδα.

### 3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων

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

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

# ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

---

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2014

### 3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

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

#### 3.1 Πρόβλεψη για απομείωση δανείων και απαιτήσεων από πελάτες

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

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

Το χαρτοφυλάκιο των χορηγήσεων που εξετάζεται σε ατομική βάση συμπεριλαμβάνει όλους τους μη παραγωγικούς λογαριασμούς σύμφωνα με τον ορισμό της οδηγίας των Μη-Εξυπηρετούμενων και των Ρυθμισμένων Χορηγήσεων Οδηγία του 2013 (βλέπε σημ. 14) καθώς και τους παραγωγικούς λογαριασμούς που ο Οργανισμός ταξινομεί ως υψηλού κινδύνου.

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

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

Το ποσό της ζημιάς απομείωσης για χορηγήσεις σε πελάτες που εξετάζονται σε ατομική βάση, υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας της απαίτησης και της καταναγκαστικής αξίας πώλησης των εξασφαλίσεων, η οποία εκτιμάται ότι προσεγγίζει την παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προεξοφλημένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο του δανείου. Ως εκ τούτου η αξία των εξασφαλίσεων αποτελεί σημαντικό παράγοντα στον υπολογισμό της ζημιάς απομείωσης. Οι εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές που σχετίζονται με την εκποίηση εξασφαλίσεων βασίζονται σε παραδοχές για έναν αριθμό παραγόντων και ως εκ τούτου οι πραγματικές ζημιές μπορεί να διαφέρουν. Τυχόν μειώσεις στην εύλογη αξία αυτών των εξασφαλίσεων θα σημαίνει και περαιτέρω αύξηση των απαιτούμενων προβλέψεων για απομείωση χορηγήσεων.

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

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

# ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

---

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2014

### 3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

Ο Οργανισμός διαχειρίζεται δάνεια που έχει παραχωρήσει σε πελάτες με δικά του κεφάλαια τα οποία εξασφαλίζονται από εγγυήσεις της Κυπριακής Δημοκρατίας. Ο Οργανισμός δεν αναγνωρίζει οποιαδήποτε πρόβλεψη για απομείωση λόγω των κυβερνητικών εγγυήσεων. Αυτή η απόφαση του Οργανισμού απαιτεί άσκηση σημαντικής κρίσης. Με βάση τα υπάρχοντα στοιχεία, ο Οργανισμός πιστεύει ότι έχει τηρήσει όλες τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τις υφιστάμενες συμφωνίες με την Κυβέρνηση και ως εκ τούτου δεν έχει αναγνωρίσει προβλέψεις για αυτή την κατηγορία δανείων.

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

### 3.2 Φορολογία

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

### 3.3 Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις

Ο Οργανισμός εξετάζει αν υπάρχουν ενδείξεις αναφορικά με την πιθανότητα είσπραξης των οφειλόμενων ποσών από τους δανειολήπτες. Οι ενδείξεις στις οποίες βασίζεται η πρόβλεψη για επισφαλείς χρεώστες είναι το ιστορικό αποπληρωμής και η οικονομική κατάσταση του χρεώστη. Εάν υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις, υπολογίζεται το ανακτήσιμο ποσό και δημιουργείται ανάλογη πρόβλεψη για επισφαλείς χρεώστες. Το ποσό της πρόβλεψης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Η αναθεώρηση του πιστωτικού κινδύνου είναι συνεχής και η μεθοδολογία και οι υποθέσεις για υπολογισμό της πρόβλεψης επισφαλών χρεωστών εξετάζονται σε τακτά χρονικά διαστήματα και αναπροσαρμόζονται ανάλογα.

### 3.4 Ωφελήματα αφυπηρέτησης

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

### 3.5 Μακροοικονομικό περιβάλλον στην Κύπρο

Ο ρυθμός συρρίκνωσης σε πραγματικούς όρους της κυπριακής οικονομίας σύμφωνα με τα στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας, διαμορφώθηκε το 2014 στο 2,3%. Ο ρυθμός συρρίκνωσης της οικονομίας είναι μικρότερος από αυτό που ανέμεναν οι πιστωτές, που εκτιμούσαν ότι η συνολική ύφεση για το έτος θα φθάσει το 4,5%. Όσον αφορά το δημοσιονομικό ισοζύγιο το 2014 καταγράφηκε πλεόνασμα €68 εκ. ή 0,39% έναντι ελλείμματος €844 εκ. το 2013 ή 4,66% παρά το δυσμενές μακροοικονομικό περιβάλλον. Η βελτίωση του δημοσιονομικού ισοζυγίου ξεπέρασε τις εκτιμήσεις ότι το φετινό έλλειμμα θα ανερχόταν στο 2,5% του ΑΕΠ.

# ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2014

### 3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για την Κύπρο που ανακοινώθηκαν το Φεβρουάριο του 2015 η κυπριακή οικονομία βρίσκεται σε πορεία σταθεροποίησης, καλείται ωστόσο να διαχειριστεί τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια, αλλά και τις επιπτώσεις από τον αναμενόμενο περιορισμό του τουριστικού ρεύματος από τη Ρωσία, που χαρακτηρίζονται από την Κομισιόν ως οι δύο βασικοί κίνδυνοι που ορθώνονται ενώπιον της Κύπρου. Σύμφωνα με τις προβλέψεις, το ΑΕΠ της Κύπρου θα αναπτύσσεται περιορισμένα κατά το 2015 και το 2016, σε ποσοστό 0,4% και 1,6%, αντίστοιχα. Το δημόσιο έλλειμμα θα κυμανθεί στο -3% το 2015, ενώ το 2016 αναμένεται να περιοριστεί στο -1,4%. Το δημόσιο χρέος αναμένεται να κλείσει στο 107,5% το 2014, να αναρριχηθεί στο 115,2% το 2015 και να μειωθεί στο 111,6% του ΑΕΠ το 2016. Η ανεργία ανήλθε στο 16,1% του ενεργού πληθυσμού για το 2014 και εκτιμάται ότι θα κυμανθεί στο 15,8% το 2015 και στο 14,8% το 2016.

Η πορεία του προγράμματος προσαρμογής της Κυπριακής οικονομίας έχει αξιολογηθεί τέσσερις φορές από την Τρόικα, με όλες τις αξιολογήσεις να είναι θετικές. Η πέμπτη αξιολόγηση του προγράμματος ξεκίνησε τον Ιούλιο του 2014, όμως δεν έχει ολοκληρωθεί λόγω της εκκρεμότητας με το νόμο που αφορά τον εκσυγχρονισμό της διαδικασίας εκποίησης ενυπόθηκων ακινήτων, μέσω ιδιωτικών δημοπρασιών.

Στις 30 Απριλίου 2014 το Υπουργείο Οικονομικών ανακοίνωσε την πραγματοποίηση έκδοσης, μέσω ιδιωτικής τοποθέτησης, ευρωπαϊκού κυβερνητικού ομολόγου ύψους 100 εκ. ευρώ διάρκειας 6 ετών με ονομαστικό επιτόκιο 6,50%. Στις 18 Ιουνίου 2014 η Κυπριακή Δημοκρατία επανέρχεται στις αγορές με την έκδοση χρέους €750 εκ. Το ονομαστικό επιτόκιο έχει καθοριστεί στο 4,75% ενώ η απόδοση διαμορφώθηκε στο 4,85%. Το Μάρτιο του 2015 η απόδοση του δεκαετούς κυπριακού ομολόγου βρέθηκε κάτω του 4%, η οποία είναι η χαμηλότερη της τελευταίας τετραετίας.

Στις 24 Οκτωβρίου 2014 ο οίκος Standard and Poor's αναβαθμίζει την Κύπρο σημειώνοντας την αφοσίωση της κυβέρνησης στο πρόγραμμα προσαρμογής και τονίζοντας τη σημαντική δημοσιονομική βελτίωση που έχει επέλθει το τελευταίο διάστημα, ενώ την επόμενη μέρα ο οίκος αξιολόγησης Fitch προχωρεί σε αναβάθμιση του ορίζοντα της αξιολόγησης της Κύπρου σε θετική, επιβεβαιώνοντας την μακροπρόθεσμη αξιολόγηση σε ξένο και εγχώριο νόμισμα στο B-. Στις 15 Νοεμβρίου 2014 ο οίκος αξιολόγησης Moody's προχώρησε σε αναβάθμιση της αξιολόγησης των κρατικών ομολόγων της Κύπρου στο B3 από Caa3 αλλάζοντας τις προοπτικές σε σταθερές από θετικές.

Σύμφωνα με τα τελευταία στοιχεία που ανακοινώθηκαν από την ΚΤΚ υπήρξε νέα αύξηση για τρίτο συνεχή μήνα, τον Ιανουάριο του 2015, στις καταθέσεις στο χρηματοπιστωτικό σύστημα, αποτυπώνοντας τη σταδιακή βελτίωση της κατάστασης στο χρηματοπιστωτικό σύστημα. Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΚΤΚ, οι καταθέσεις αυξήθηκαν κατά €395,4 εκ. τον πρώτο μήνα του 2015 στα €46,5 δις. από €46,1 δις. τον Δεκέμβριο του 2014 και €46,9 δις. τον περσινό Ιανουάριο. Προσαρμοσμένα ως προς τις συναλλαγματικές ισοτιμίες, τα στοιχεία δείχνουν ότι οι καταθέσεις μειώθηκαν κατά €293,4 εκ. έναντι αύξησης €138,1 εκ. τον Δεκέμβριο.

Κατά το 2015, η κυπριακή οικονομία αναμένεται να βρεθεί αντιμέτωπη με τις πιο κάτω προκλήσεις:

1. Η διατήρηση της πορείας της οικονομίας εντός των δημοσιονομικών στόχων, ειδικά όσον αφορά το δημοσιονομικό ισοζύγιο, την πορεία του ΑΕΠ και το δημόσιο χρέος, ώστε να δημιουργηθούν οι προοπτικές ολοκλήρωσης του μνημονίου στις αρχές του 2016 όπως προβλέπεται στη συμφωνία με τους διεθνείς δανειστές.

Σε αυτό το πλαίσιο εντάσσεται η άντληση κεφαλαίων από τις αγορές και η προετοιμασία για τήρηση των δημοσιονομικών στόχων για το 2017 (πρωτογενές πλεόνασμα 2,5% του ΑΕΠ) και το 2018 (πρωτογενές πλεόνασμα 4% του ΑΕΠ) που ήδη υπάρχουν στο μνημόνιο.

2. Η διαχείριση οποιοδήποτε αρνητικών συνεπειών στον τομέα του τουρισμού και των επαγγελματικών υπηρεσιών από την πορεία της οικονομίας της Ρωσίας, τους περιορισμούς που έχει της επιβάλει η Ευρωπαϊκή Ένωση και την πτώση που σημειώνει το Ρούβλι.
3. Η οικονομία της Κύπρου είναι εξωστρεφής και επηρεάζεται από αλλαγές στην ευρωπαϊκή και παγκόσμια οικονομία. Μπορεί, για παράδειγμα, η διασύνδεση με την Ελληνική οικονομία να μην είναι τώρα τόσο εμφανής, όμως, πρέπει να αξιολογηθεί πως θα επηρεαστεί η Κύπρος, ως χώρα της Ευρωζώνης, από μια ενδεχόμενη περίοδο παρατεταμένης οικονομικής και πολιτικής αβεβαιότητας στην Ελλάδα.

# ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2014

### 3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

4. Το 2015, σύμφωνα με το Μνημόνιο Συναντίληψης, αναμένεται να είναι το έτος των περισσότερων μεταρρυθμίσεων. Μέχρι σήμερα τα δημοσιονομικά μέτρα που έχουν ληφθεί φαίνεται να αποδίδουν, όμως, το μεγάλο ζητούμενο για το νέο έτος είναι η διαμόρφωση εκείνων των προοπτικών που θα επιτρέψουν την εφαρμογή των μεταρρυθμίσεων. Πέραν από το χρηματοπιστωτικό τομέα, το Γενικό Σχέδιο Υγείας, οι αποκρατικοποιήσεις, η αναδιάρθρωση του δημόσιου τομέα και η αλλαγή στον τρόπο φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας είναι μερικές από αυτές.
5. Μεγάλες προκλήσεις για το 2015 αποτελούν, επίσης, η διαχείριση των μη εξυπηρετούμενων δανείων και η παραχώρηση νέων χορηγήσεων προς τις βιώσιμες επιχειρήσεις και νοικοκυριά. Εντός του 2015 αναμένεται η εφαρμογή του νόμου των εκποιήσεων και του πλαισίου αφερεγγυότητας. Στο πλέγμα αυτό εντάσσεται και η έκδοση αναθεωρημένου κώδικα αναδιάρθρωσεων δανείων από την Κεντρική Τράπεζα, όπως και η θεσμοθέτηση της πώλησης δανειακών χαρτοφυλακίων. Με το ιδιωτικό χρέος να αντιπροσωπεύει 3,5 φορές το ΑΕΠ της χώρας, αναπόφευκτα μετατρέπεται σε ανάγκη η απομόχλευση, κάτι που θα συνεχίσει να δυσκολεύει την παραχώρηση νέων χορηγήσεων. Η βελτίωση των δεικτών των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων θα δώσει τη δυνατότητα αποκλιμάκωσης των δανειστικών επιτοκίων. Σημειώνεται ότι οι υποχρεώσεις των συστημικών τραπεζικών ιδρυμάτων της Ευρωζώνης αυξάνονται, εφόσον από το Νοέμβριο βρίσκονται κάτω από την εποπτεία του ενιαίου εποπτικού μηχανισμού.

Από την άλλη υπάρχουν παράγοντες που ενδέχεται να επιδράσουν θετικά στην κυπριακή οικονομία. Η χαλάρωση της νομισματικής πολιτικής που έχει ανακοινωθεί πρόσφατα από την ΕΚΤ αναμένεται να βελτιώσει τη ρευστότητα στο εγχώριο τραπεζικό σύστημα με θετικές επιπτώσεις στην πραγματική οικονομία. Όμως, προϋπόθεση για να επωφεληθεί η Κύπρος από την ποσοτική χαλάρωση της ΕΚΤ είναι η θετική αξιολόγηση στο πρόγραμμα οικονομικής προσαρμογής.

### 3.6 Δείκτες εποπτικών κεφαλαίων

Κατά το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου, 2014, ο Οργανισμός διατήρησε την κερδοφορία του, έστω και σε μειωμένα ύψη, σε σχέση με το 2013, λόγω της σημαντικής αύξησης των προβλέψεων για απομείωση δανείων.

Ο Δείκτης, Κεφαλαιακής Επάρκειας του Οργανισμού στις 31 Δεκεμβρίου, 2014 διαμορφώθηκε σε 18,12% (2013: 18,19%).

### 3.7 Ρευστότητα

Οι καταθέσεις πελατών παρουσίασαν αύξηση 0,72% σε σύγκριση με το Δεκέμβριο του 2013 φθάνοντας τα €895 εκ. (Δεκέμβριος 2013: €888 εκ.)

Το σύνολο των μετρητών και καταθέσεων του Οργανισμού με τράπεζες και την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου στις 31 Δεκεμβρίου, 2014 αυξήθηκαν κατά 105,6% και ανήλθαν σε €146 εκ (2013: €71 εκ) ενισχύοντας την ρευστότητα του Οργανισμού.

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

### 3.8 Κερδοφορία

Η κατάσταση της κυπριακής οικονομίας και το μακροοικονομικό περιβάλλον που διαμορφώθηκε επηρεάζει την κερδοφορία του Οργανισμού. Το 2014 το ποσοστό συρρίκνωσης της οικονομίας ήταν 2,3%, ενώ το 2015 αναμένεται μικρή πραγματική αύξηση του ΑΕΠ. Το υψηλό ποσοστό ανεργίας αναμένεται να συνεχίσει να επηρεάζει αρνητικά τη δυνατότητα των ιδιωτών δανειοληπτών για εξυπηρέτηση των δανείων τους.



# ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

---

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2014

### 3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

#### 3.9 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. Παρ' όλη τη σημαντική βελτίωση του Οργανισμού, 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.

Η ικανότητα του Οργανισμού να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα εξαρτάται από:

- Την πορεία της Κυπριακής οικονομίας, την πορεία των τιμών των ακινήτων στην Κύπρο και τη δυνατότητα των δανειοληπτών να αποπληρώνουν τις δανειακές τους υποχρεώσεις.
- Τη διαμόρφωση του διεθνούς οικονομικού περιβάλλοντος και κυρίως στις αγορές που επηρεάζουν την Κύπρο.
- Τη συνεχιζόμενη ανάγκη για διατήρηση και ενίσχυση της ρευστότητας και τη διαθεσιμότητα και την διατήρηση, σε περίπτωση έκτακτης ανάγκης, των μηχανισμών άντλησης ρευστότητας μέσω της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας.

### 4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ

Από την 1 Ιανουαρίου, 2014, ο Οργανισμός υιοθέτησε όλες τις αλλαγές στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) που σχετίζονται με τις εργασίες του. Η υιοθέτηση αυτή δεν έχει επιφέρει σημαντικές μεταβολές στις οικονομικές καταστάσεις του Οργανισμού.

Τα ακόλουθα Πρότυπα, Αναθεωρήσεις σε Πρότυπα και Διερμηνείες έχουν εκδοθεί αλλά δεν τέθηκαν σε ισχύ για ετήσιες χρήσεις/περιόδους που αρχίζουν την 1 Ιανουαρίου 2014. Αυτά που σχετίζονται με τις εργασίες του Οργανισμού παρουσιάζονται πιο κάτω. Ο Οργανισμός δεν προτίθεται να υιοθετήσει τα πιο κάτω πριν την ημερομηνία ισχύος τους.

#### (i) Πρότυπα και Διερμηνείες που υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση

##### **ΔΛΠ 19 (Τροποποίηση): «Παροχές σε εργαζομένους» (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιουλίου 2014).**

Η τροποποίηση διευκρινίζει τις απαιτήσεις που σχετίζονται με το πώς οι παροχές από εργαζομένους ή από τρίτα μέρη που συνδέονται με την υπηρεσία, θα πρέπει να αποδίδονται σε περιόδους υπηρεσίας. Επιπλέον, επιτρέπει μια πρακτική λύση, αν το ποσό των προσφορών είναι ανεξάρτητο από τον αριθμό των ετών υπηρεσίας, στην εν λόγω προσφορά, μπορεί, αλλά δεν απαιτείται, να αναγνωρίζεται ως μείωση του κόστους της υπηρεσίας στην περίοδο κατά την οποία η σχετική υπηρεσία παρέχεται. Ο Οργανισμός στο παρόν στάδιο αξιολογεί την επίδραση της τροποποίησης στις οικονομικές του καταστάσεις.

##### **Βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ 2010-2012 (ισχύει για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουλίου 2014).**

Τον Δεκέμβριο του 2013 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε Ετήσιες Βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ 2010-2012, μια συλλογή των τροποποιήσεων των ΔΠΧΑ, που απαντά σε οχτώ ζητήματα κατά τη διάρκεια της περιόδου του κύκλου 2010-2012. Οι τροπολογίες αυτές αντικατοπτρίζουν τα ζητήματα που συζητήθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων κατά τη διάρκεια του έργου που ξεκίνησε το 2010, και που στη συνέχεια συμπεριλήφθηκαν στο Προσχέδιο των προτεινόμενων τροποποιήσεων των ΔΠΧΑ, Ετήσιες Βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ 2010-2012 (που δημοσιεύθηκε το Νοέμβριο του 2012). Ο Οργανισμός στο παρόν στάδιο αξιολογεί την επίδραση των βελτιώσεων στις οικονομικές του καταστάσεις.

# ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

---

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2014

### 4. Υιοθέτηση καινούργων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

#### (i) Πρότυπα και Διερμηνείες που υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (συνέχεια)

##### **Βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ 2011-2013 (ισχύει για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουλίου 2014).**

Τον Δεκέμβριο του 2013 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε Ετήσιες Βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ 2011 - 2013, μια συλλογή των τροποποιήσεων των ΔΠΧΑ, που απαντά σε τέσσερα ζητήματα κατά τη διάρκεια της περιόδου του κύκλου 2011-2013. Οι τροπολογίες αυτές αντικατοπτρίζουν τα ζητήματα που συζητήθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων κατά τη διάρκεια του έργου που ξεκίνησε το 2011, και στη συνέχεια συμπεριλήφθηκαν στο Προσχέδιο των προτεινόμενων τροποποιήσεων των ΔΠΧΑ, Ετήσιες Βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ 2011-2013 (που δημοσιεύθηκε το Νοέμβριο του 2012). Ο Οργανισμός στο παρόν στάδιο αξιολογεί την επίδραση των βελτιώσεων στις οικονομικές του καταστάσεις.

#### (ii) Πρότυπα και Διερμηνείες που δεν υιοθετήθηκαν από την ΕΕ

##### **ΔΠΧΑ 14 «Ρυθμιστική Αναβολή Λογαριασμών» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016).**

Το ΔΠΧΑ 14 επιτρέπει σε μια οντότητα η οποία υιοθετεί για πρώτη φορά τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης να συνεχίσει να χρησιμοποιεί, με κάποιες περιορισμένες αλλαγές, για κάποια «υπόλοιπα λογαριασμών κανονιστικής αναβολής» σύμφωνα με τις προηγούμενες λογιστικές αρχές τόσο κατά την αρχική υιοθέτηση των ΔΠΧΑ όσο και για τις επακόλουθες οικονομικές καταστάσεις. Ο Οργανισμός στο παρόν στάδιο αξιολογεί την επίδραση του προτύπου στις οικονομικές του καταστάσεις.

##### **ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 12 και ΔΛΠ 28 (Τροποποιήσεις) – Επενδυτικές οντότητες: (Τροποποιήσεις) Εφαρμογή της εξαιρέσης για Ενοποίηση (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016).**

Τον Δεκέμβριο του 2014, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού στα ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 12 και ΔΛΠ 28. Οι εν λόγω τροποποιήσεις εισάγουν επεξηγήσεις αναφορικά με τις απαιτήσεις λογιστικοποίησης των επενδυτικών οντοτήτων, ενώ παρέχουν εξαιρέσεις σε συγκεκριμένες περιπτώσεις, οι οποίες θα μειώσουν το κόστος που σχετίζεται με την εφαρμογή των προτύπων. Ο Οργανισμός στο παρόν στάδιο αξιολογεί την επίδραση του προτύπου στις οικονομικές του καταστάσεις.

##### **ΔΠΧΑ 11 (Τροποποίηση) «Λογιστική για απόκτηση συμφερόντων σε Κοινοπραξίες» (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016)**

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι ο λογιστικός χειρισμός που ισχύει για την συνένωση επιχειρήσεων εφαρμόζεται και για την απόκτηση επιπρόσθετων συμφερόντων σε μια κοινοπραξία ενώ ο κοινοπραττών διατηρεί από κοινού έλεγχο. Το επιπρόσθετο μερίδιο που αποκτήθηκε θα πρέπει να αποτιμηθεί στην εύλογη αξία. Τα προηγούμενα συμφέροντα που κατέχονταν στην κοινοπραξία δε θα πρέπει να επιμετρηθούν ξανά. Ο Οργανισμός στο παρόν στάδιο αξιολογεί την επίδραση της τροποποίησης στις οικονομικές του καταστάσεις.

##### **ΔΛΠ 1 Πρωτοβουλία Γνωστοποιήσεων (Τροποποιήσεις) (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016)**

Οι εν λόγω τροποποιήσεις έχουν ως στόχο την επίλυση θεμάτων που αφορούν στις υφιστάμενες απαιτήσεις παρουσίασης και γνωστοποίησης και τη διασφάλιση της ικανότητας άσκησης κρίσης από τις οικονομικές οντότητες κατά την κατάρτιση των Οικονομικών Καταστάσεων. Ο Οργανισμός στο παρόν στάδιο αξιολογεί την επίδραση των βελτιώσεων στις οικονομικές του καταστάσεις.

# ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2014

### 4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

#### (ii) Πρότυπα και Διερμηνείες που δεν υιοθετήθηκαν από την ΕΕ (συνέχεια)

##### **ΔΠΧΑ10 και ΔΛΠ28 (Τροποποιήσεις) - Πώληση ή συνεισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ επενδυτή και συγγενικής εταιρείας ή κοινοπραξίας (Τροποποιήσεις) (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016)**

Οι τροποποιήσεις διευθετούν μία ασυνέπεια μεταξύ των διατάξεων του ΔΠΧΑ 10 και του ΔΛΠ 28 σχετικά με την πώληση ή εισφορά των περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και μιας συγγενούς εταιρείας ή κοινοπραξίας. Η βασική συνέπεια των τροποποιήσεων είναι πως αναγνωρίζεται ολόκληρο το κέρδος ή η ζημιά μιας συναλλαγής που περιλαμβάνει μία δραστηριότητα (είτε με τη μορφή μιας θυγατρικής είτε όχι). Μερικό κέρδος ή ζημιά αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει περιουσιακά στοιχεία τα οποία δεν αποτελούν μια δραστηριότητα, ακόμα και αν αυτά τα περιουσιακά στοιχεία έχουν τη μορφή μιας θυγατρικής. Ο Οργανισμός στο παρόν στάδιο αξιολογεί την επίδραση της διερμηνείας στις οικονομικές του καταστάσεις.

##### **ΔΛΠ 27 (Τροποποιήσεις) 'Μέθοδος της καθαρής θέσης στις ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις' (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016)**

Με την παρούσα τροποποίηση, μία εταιρεία έχει την επιλογή να επιμετρήσει τις επενδύσεις της σε θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς βάσει της μεθόδου της καθαρής θέσης στις ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις της, κάτι το οποίο έως και την έκδοση της συγκεκριμένης τροποποίησης, δεν ίσχυε. Ο Οργανισμός στο παρόν στάδιο αξιολογεί την επίδραση των τροποποιήσεων στις οικονομικές του καταστάσεις.

##### **Επεξήγηση αποδεκτών μεθόδων για αποσβέσεις και χρεολύσεις – Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 16 και ΔΛΠ 38 (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016)**

Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 38 «Άυλα περιουσιακά στοιχεία» εισαγάγουν την προϋπόθεση ότι η χρήση των εσόδων για υπολογισμό των χρεολύσεων για άυλα περιουσιακά στοιχεία είναι ακατάλληλη. Η προϋπόθεση αυτή μπορεί να ξεπεραστεί μόνο όταν τα έσοδα και η ανάλωση των οικονομικών οφελών του άυλου περιουσιακού στοιχείου συσχετίζονται σε μεγάλο βαθμό ή όταν το άυλο περιουσιακό στοιχείο παρουσιάζεται ως μέτρο των εσόδων. Οι τροποποιήσεις στο «ΔΛΠ 16 Ακίνητα, Εγκαταστάσεις, Εξοπλισμός» διατυπώνουν σαφώς ότι η χρήση των εσόδων για υπολογισμό των αποσβέσεων δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για τα Ακίνητα, Εγκαταστάσεις και Εξοπλισμός. Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν αναμένει ότι η εφαρμογή αυτών των τροποποιήσεων σε μελλοντικές περιόδους θα έχει ουσιαστική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Οργανισμού.

##### **Ετήσιες βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ, κύκλος 2012-2014 (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016)**

Η έκδοση «Ετήσιες Βελτιώσεις των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς Κύκλος 2012 - 2014» αποτελείται από μία σειρά προσαρμογών σε τέσσερα Πρότυπα και αποτελεί μέρος του προγράμματος για τις ετήσιες βελτιώσεις στα Πρότυπα. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2016, αν και οι οικονομικές οντότητες επιτρέπεται να τις εφαρμόσουν νωρίτερα. Τα θέματα που περιλαμβάνονται σε αυτόν τον κύκλο είναι τα εξής: ΔΠΧΑ 5: Αλλαγές στις μεθόδους της Πώλησης, ΔΠΧΑ 7: Συμβάσεις υπηρεσίας και εφαρμογή των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 7 στις Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις, ΔΛΠ 19: Επιτόκιο προεξόφληση, και ΔΛΠ 34: Γνωστοποιήσεις πληροφοριών στην ενδιάμεση οικονομική αναφορά. Ο Οργανισμός στο παρόν στάδιο αξιολογεί την επίδραση των βελτιώσεων στις οικονομικές του καταστάσεις.

##### **ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες» (ισχύει για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2017)**

Το νέο πρότυπο μπορεί να έχει σημαντικό αντίκτυπο για το πώς και πότε οι εταιρείες θα αναγνωρίζουν έσοδα από συμβάσεις με πελάτες. Το πρότυπο αντικαθιστά το ΔΛΠ 11 «Κατασκευαστικά Συμβόλαια», ΕΔΔΠΧΑ 3«Προγράμματα Πελατειακής Αφοσίωσης», ΕΔΔΠΧΑ 15«Συμβάσεις για ακίνητη περιουσία», ΕΕΔΧΑ 18«Μεταφορά περιουσιακών στοιχείων από πελάτες» και ΜΕΔ 31«Έσοδα συναλλαγές ανταλλαγής που εμπεριέχουν Διαφημιστικές Υπηρεσίες». Το πρότυπο περιλαμβάνει ένα ενιαίο μοντέλο που ισχύει για τις συμβάσεις με πελάτες και δύο προσεγγίσεις για την αναγνώριση των εσόδων: σε ένα σημείο στο χρόνο ή κατά την πάροδο του χρόνου. Ο Οργανισμός στο παρόν στάδιο αξιολογεί την επίδραση του προτύπου στις οικονομικές του καταστάσεις.

# ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2014

### 4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

#### (ii) Πρότυπα και Διεργμηνείες που δεν υιοθετήθηκαν από την ΕΕ (συνέχεια)

##### **ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2015).**

Στις 24 Ιουλίου 2014 το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) οριστικοποίησε το κείμενο για το Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 9 (ΔΠΧΑ 9) "Χρηματοοικονομικά Μέσα" το οποίο θα αντικαταστήσει τις πρόνοιες του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 39 "Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Αποτίμηση". Το ΔΠΧΑ 9 καταργεί τις τέσσερις κατηγορίες κατάταξης των χρηματοοικονομικών μέσων και τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ταξινομούνται σε μία εκ των τριών κατηγοριών επιμέτρησης: αποσβεσμένο κόστος, εύλογη αξία μέσω της κατάστασης των συνολικών εσόδων και εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Το νέο πρότυπο αναμένεται να εφαρμοστεί από την 1η Ιανουαρίου 2018 με την επιλογή ενωρίτερης υιοθέτησης αν ο Οργανισμός το αποφασίσει εφόσον πρώτα υιοθετηθεί από τα αρμόδια σώματα της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Το ΔΠΧΑ 9 αλλάζει σημαντικά τον τρόπο υπολογισμού των ζημιών απομείωσης της αξίας των χορηγήσεων αφού θα καλύπτει ζημιές σε σχέση με γεγονότα που έχουν πραγματοποιηθεί αλλά και μέρος των ζημιών που αναμένεται να επισυμβούν στο μέλλον (αναμενόμενες ζημιές στο χαρτοφυλάκιο χορηγήσεων). Υπάρχουν συγκεκριμένα κριτήρια τα οποία θα καθορίσουν για ποια δάνεια θα αναγνωρίζονται ζημιές απομείωσης για μελλοντικές ζημιές που αναμένονται να πραγματοποιηθούν στους επόμενους 12 μήνες και για ποια δάνεια θα αναγνωρίζονται μελλοντικές ζημιές που αναμένεται να επισυμβούν μέχρι την τελική εξόφληση των εν λόγω δανείων. Ο Οργανισμός στο παρόν στάδιο αξιολογεί την επίδραση του προτύπου στις οικονομικές του καταστάσεις.

Το Διοικητικό Συμβούλιο αναμένει ότι η υιοθέτηση και εφαρμογή των πιο πάνω προτύπων χρηματοοικονομικής αναφοράς σε μελλοντικές περιόδους δεν θα έχει σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Οργανισμού με εξαίρεση το ΔΠΧΑ 9: «Χρηματοοικονομικά μέσα» για το οποίο στο παρόν στάδιο, ο Οργανισμός αξιολογεί την επίδρασή του στις οικονομικές του καταστάσεις.

### 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.

Η παρουσίαση των συγκριτικών ποσών στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων και στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων έχει διαφοροποιηθεί για να συνάδει με την αλλαγή που προκύπτει από την υιοθέτηση του ΔΛΠ1 (Τροποποίησης) «Παρουσίαση στοιχείων στα Λοιπά Συνολικά Έσοδα».

#### 5.1 Έσοδα και έξοδα από τόκους

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

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

# ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

---

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2014

### 5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

#### Αναγνώριση εισοδημάτων (συνέχεια)

#### 5.2 Εισόδημα από επενδύσεις σε τίτλους αξιών

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

Το κέρδος ή η ζημιά από την εκποίηση επενδύσεων, το οποίο αντιπροσωπεύει τη διαφορά μεταξύ των καθαρών εισπράξεων και της λογιστικής αξίας των επενδύσεων που εκποιούνται, μεταφέρεται στα αποτελέσματα.

#### 5.3 Ωφελήματα αφυπηρέτησης προσωπικού

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

#### 5.4 Φορολογία

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

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

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

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

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

# ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2014

### 5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

#### 5.5 Ειδικός φόρος

Σύμφωνα με τον «Περί Επιβολής Ειδικού Φόρου Πιστωτικού Ιδρύματος Νόμος του 2011» που ψηφίστηκε στις 14 Απριλίου 2011 επιβλήθηκε, για τα έτη 2011 και 2012 Ειδικός Φόρος σε ποσοστό 0,095% επί των καταθέσεων του κάθε πιστωτικού ιδρύματος κατά την 31η Δεκεμβρίου του έτους που προηγείται του έτους φορολογίας. Τροποποιήσεις που ψηφίστηκαν στις 21 Δεκεμβρίου 2012, για σκοπούς εφαρμογής των όρων του Μνημονίου μεταξύ της Κυπριακής Δημοκρατίας και των δανειστών της, προνοούν για εξάλειψη του περιορισμού στην διετή ισχύ του σχετικού νόμου, αύξηση του συντελεστή επιβολής Ειδικού Φόρου στο 0,11% και κατάργηση από την ημερομηνία πρώτης εφαρμογής του νόμου, του περιορισμού του ποσού του Ειδικού Φόρου στο 20% των βεβαιωμένων από τον Διευθυντή του τμήματος Εσωτερικών Προσόδων φορολογητέων εισοδημάτων του κάθε πιστωτικού ιδρύματος. Με τροποποίηση του Νόμου που δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας την 29η Απριλίου 2013 το ποσοστό επιβολής Ειδικού Φόρου αυξήθηκε σε 0,15%. Με βάση νέα τροποποίηση του νόμου που δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας την 26η Ιουλίου 2013 ο Ειδικός Φόρος υπολογίζεται, για το έτος 2013, σε τριμηνιαία βάση με ποσοστό 0,0375% επί των καταθέσεων των πιστωτικών ιδρυμάτων κατά την 31η Δεκεμβρίου 2012, 31η Μαρτίου 2013, 30η Ιουνίου 2013 και 30η Σεπτεμβρίου 2013. Για το έτος 2014 ο Ειδικός Φόρος υπολογίζεται επί των συνολικών καταθέσεων του πιστωτικού ιδρύματος ως αυτές είχαν την 31η Δεκεμβρίου 2013.

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

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

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

#### 5.6 Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός

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

Τα ακίνητα υπό κατασκευή που προορίζονται για την παραγωγή, την ενοικίαση ή για διοικητικούς σκοπούς ή για σκοπούς ακόμη μη καθορισμένους, παρουσιάζονται στο κόστος τους μειωμένα με κάθε αναγνωρισθείσα ζημιά απομείωσης. Το κόστος περιλαμβάνει αμοιβές επαγγελματιών και για στοιχεία ενεργητικού που ικανοποιούν τα απαραίτητα κριτήρια, το κεφαλαιοποιημένο κόστος δανεισμού, σύμφωνα με τις λογιστικές πολιτικές του Οργανισμού. Η απόσβεση των στοιχείων αυτών γίνεται στην ίδια βάση, όπως και των άλλων ακινήτων και αρχίζει όταν τα στοιχεία ενεργητικού είναι έτοιμα για την προοριζόμενη χρήση τους.

# ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2014

### 5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

#### 5.6 Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός (συνέχεια)

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

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

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

Όπου η λογιστική αξία ενός στοιχείου ενεργητικού 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 στοιχείου ενεργητικού, όταν είναι πιθανό πως θα προκύψουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στον Οργανισμό μεγαλύτερα από αυτά που αρχικά αναμένονταν σύμφωνα με την αρχική απόδοση του στοιχείου ενεργητικού. Οι σημαντικές ανακαινίσεις αποσβένονται κατά τη διάρκεια της υπόλοιπης ωφέλιμης χρήσης του σχετικού στοιχείου ενεργητικού.

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

Ένα στοιχείο των ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού διαγράφεται κατά τη διάθεση ή όταν δεν αναμένονται να προκύψουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη συνεχή χρήση του στοιχείου ενεργητικού. 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 στοιχείου ενεργητικού και αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

#### 5.7 Λειτουργικές μισθώσεις

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

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

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

# ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

---

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2014

### 5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

#### 5.8 Χρηματοοικονομικά μέσα

##### 5.8.1 Αναγνώριση

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

Ο Οργανισμός κατηγοριοποιεί τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της ως εξής:

- δάνεια και χορηγήσεις σε πελάτες
- διακρατούμενα μέχρι την λήξη

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

##### 5.8.2 Διαγραφή

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

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

##### 5.8.3 Συμψηφισμός

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

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

##### 5.8.4 Επιμέτρηση σε αποσβεσμένο κόστος

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

##### 5.8.5 Επιμέτρηση σε δίκαιη αξία

*Ισχύει από 1η Ιανουαρίου 2013*

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



# ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

---

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2014

### 5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

#### 5.8 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

##### 5.8.5 Επιμέτρηση σε δίκαιη αξία (συνέχεια)

*Ισχύει από 1η Ιανουαρίου 2013 (συνέχεια)*

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

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

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

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

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

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

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

*Ισχύει πριν από 1η Ιανουαρίου 2013*

Δίκαιη αξία είναι το ποσό με το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο θα μπορούσε να ανταλλαχθεί ή μία υποχρέωση να διακανονιστεί μεταξύ δύο μερών που ενεργούν με τη θέλησή τους και με πλήρη γνώση των συνθηκών της αγοράς, στα πλαίσια μιας συναλλαγής που διεξάγεται σε καθαρά εμπορική βάση κατά την ημερομηνία επιμέτρησης.

Ο Οργανισμός επιμετρά την δίκαιη αξία ενός στοιχείου χρησιμοποιώντας τις χρηματιστηριακές τιμές σε μια ενεργό αγορά για εκείνο το στοιχείο, αν είναι διαθέσιμες. Μία αγορά θεωρείται ενεργός αν χρηματιστηριακές τιμές είναι κανονικά διαθέσιμες και αντιπροσωπεύουν πραγματικές και συχνές συναλλαγές σε καθαρά εμπορική βάση.

# ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

---

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2014

### 5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

#### 5.8 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

##### 5.8.5 Επιμέτρηση σε δίκαιη αξία (συνέχεια)

*Ισχύει πριν από 1η Ιανουαρίου 2013 (συνέχεια)*

Αν η αγορά για ένα χρηματοοικονομικό μέσο δεν είναι ενεργή, ο Οργανισμός καθορίζει την δίκαιη αξία χρησιμοποιώντας μία τεχνική αποτίμησης. Η επιλεγμένη τεχνική αποτίμησης χρησιμοποιεί στο έπακρο δεδομένα της αγοράς, εξαρτάται όσο το δυνατό λιγότερο σε εκτιμήσεις που αφορούν ειδικά τον Οργανισμό, ενσωματώνει όλους τους παράγοντες που οι συμμετέχοντες στην αγορά θα λάμβαναν υπόψη για τον καθορισμό μιας τιμής και ακολουθεί τις αποδεκτές οικονομικές μεθόδους για τον καθορισμό τιμής των χρηματοοικονομικών μέσων.

Η καλύτερη απόδειξη της δίκαιης αξίας κατά την αρχική αναγνώριση είναι η τιμή της συναλλαγής δηλαδή η δίκαιη αξία του ανταλλάγματος που καταβλήθηκε ή ελήφθη. Σε κάποιες περιπτώσεις η δίκαιη αξία κατά την αρχική αναγνώριση είναι διαφορετική από την τιμή συναλλαγής. Εάν αυτή η δίκαιη αξία υπολογίζεται με δεδομένα από τις αγορές τότε η διαφορά με την τιμή συναλλαγής αναγνωρίζεται κατά την αρχική αναγνώριση στα αποτελέσματα. Σε διαφορετική περίπτωση η τιμή συναλλαγής καθορίζεται ως η δίκαιη αξία και η διαφορά αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια της ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου ή όταν αυτό μεταφερθεί ή πωληθεί, ή όταν η αποτίμηση του από δεδομένα που εξάγονται από τις αγορές έχει γίνει κατορθωτή.

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

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

##### 5.8.6 Δάνεια και απαιτήσεις

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

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

##### 5.8.7 Καταθέσεις και άλλοι λογαριασμοί πελατών

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

##### 5.8.8 Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών

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

##### 5.8.9 Δάνεια πληρωτέα

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

# ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

---

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2014

### 5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

#### 5.9 Απομείωση

##### 5.9.1 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

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

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

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

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

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

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

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

# ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

---

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2014

### 5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

#### 5.9 Απομείωση (συνέχεια)

##### 5.9.1 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

Σε περίπτωση που σε μεταγενέστερη περίοδο, αυξάνεται η δίκαιη αξία μίας απομειωμένης επένδυσης διαθέσιμης προς πώληση και η αύξηση σχετίζεται αντικειμενικά με γεγονός που συνέβη μετά την αναγνώριση της απομείωσης, η ζημιά απομείωσης που είχε αναγνωρισθεί προηγουμένως αναστρέφεται μέσω του κέρδους ή ζημιάς. Οποιαδήποτε μελλοντική αύξηση στην δίκαιη αξία αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά έσοδα. Ο Οργανισμός διαγράφει χορηγήσεις ή επενδύσεις είτε σε μέρος είτε ολοκληρωτικά όταν διαπιστώνεται ότι δεν υπάρχει ρεαλιστική πιθανότητα για ανάκτηση.

##### 5.9.2 Μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

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

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

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

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

#### 5.10 Προβλέψεις

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

#### 5.11 Κεφάλαιο

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

#### 5.12 Συγκριτικά ποσά

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

# ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2014

### 5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

#### 5.13 Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

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

#### 6. Τόκοι εισπρακτέοι

	2014 €'000	2013 €'000
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	32.896	38.080
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου	16	54
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	512	633
Χρεόγραφα	5.791	6.275
	<b>39.215</b>	<b>45.042</b>

#### 7. Τόκοι πληρωτέοι

	2014 €'000	2013 €'000
Καταθέσεις πελατών	22.328	31.798
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	50	-
	<b>22.378</b>	<b>31.798</b>

#### 8. Άλλα έσοδα

	2014 €'000	2013 €'000
Ασφαλιστικές και άλλες τραπεζικές υπηρεσίες	410	438
Αμοιβή για υπηρεσίες Κυβερνητικών στεγαστικών σχεδίων	484	615
Αμοιβή για υπηρεσίες δανείων Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών	2.022	1.930
Διάφορα	124	1.302
	<b>3.040</b>	<b>4.285</b>

#### 9. Κόστος προσωπικού

	2014 €'000	2013 €'000
Μισθοί	2.544	2.603
Επιδόματα παραστάσεως	8	8
Κοινωνικές ασφαλίσεις	274	247
Εισφορές σε άλλα ταμεία	92	93
Πρόνοια για συντάξεις υπαλλήλων	696	1.498
Ιατροφαρμακευτική περίθαλψη	215	220
Ταμείο ευημερίας	51	52
Ασφάλεια προσωπικού	26	27
	<b>3.906</b>	<b>4.748</b>

## ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2014

#### 10. Ωφελήματα υπαλλήλων

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

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

	2014 €'000	2013 €'000
Τρέχουσες δαπάνες υπηρεσίας	71	627
Τόκος στην υποχρέωση	625	871
Αναγνώριση αναλογιστικών Κερδών/(Ζημιών) Πρόνοιας Συντάξεων Υπαλλήλων	<b>(2.309)</b>	-
	<b><u>(1.613)</u></b>	<b><u>1.498</u></b>

Η πλέον πρόσφατη ανεξάρτητη αναλογιστική μελέτη έγινε στις 31 Δεκεμβρίου, 2014, με βάση τις πιο κάτω παραδοχές:

	2014	2013
Προεξοφλητικό Επιτόκιο	2,45%	3,45%
Πληθωρισμός	3,00%	3,00%
Γενική αύξηση μισθών	2015-2016: 0,00% 2017-: 0,25%	2014-2016: 0,00% 2017-: 0,25%
Ολική Αύξηση Μισθών	2015-2016: 0,00% 2017-: 1,75% (1,50%+ 0,25%) + κλίμακα για προαγωγές και προσαυξήσεις	2014-2016: 0,00% 2017-: 1,75% (1,50% + 0,25%) + κλίμακα προαγωγών και προσαυξήσεων
Ποσοστό Αύξησης Συντάξεων	1,50%	1,50%
Αύξηση Βασικών Ασφαλιστέων Αποδοχών	2,00%	2,00%
Πίνακας Θνησιμότητας	75% του PA90	75% του PA90

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

	2014 €'000	2013 €'000
Την 1 Ιανουαρίου	18.275	16.875
Πρόβλεψη για το έτος	<b>(1.613)</b>	1.498
Εισφορές Μελών	127	120
Πληρωμές σε μέλη που αποχώρησαν	<b>(490)</b>	(218)
<b>Στις 31 Δεκεμβρίου</b>	<b><u>16.299</u></b>	<b><u>18.275</u></b>

# ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2014

### 10. Ωφελήματα υπαλλήλων (συνέχεια)

Η υπολογιζόμενη αναλογιστική θέση στις 31 Δεκεμβρίου, 2014, ήταν ως εξής:

	2014 €'000	2013 €'000
Αξία υποχρεώσεων σχεδίου	16.299	18.275
Στοιχεία ενεργητικού Ταμείου σε αγοραία αξία	-	-
	<u>16.299</u>	<u>18.275</u>
Ελλείμματα που διαγράφονται στην εναπομένουσα υπηρεσία του προσωπικού	-	-
Αποθεματικά προβλέψεων για υποχρεώσεις σχεδίου στην κατάσταση οικονομικής θέσης	-	-
	<u>16.299</u>	<u>18.275</u>

### 11. Άλλα λειτουργικά έξοδα

	2014 €'000	2013 €'000
Έξοδα μηχανογράφησης	327	398
Ενοίκια	264	266
Ελεγκτικά και Εποπτικά Δικαιώματα	113	118
Φωτισμός, θέρμανση, ύδρευση	61	60
Γραφική ύλη και εκτυπωτικά	52	58
Καθαριότητα γραφείων	41	42
Ταχυδρομικά τέλη	35	28
Τηλεφωνικά	24	23
Συντήρηση εξοπλισμού	18	17
Ασφάλιστρα	16	16
Αμοιβή Διοικητικού Συμβουλίου	9	13
Έξοδα Διοικητικού Συμβουλίου	3	2
Έξοδα κινήσεως	3	3
Διαφημίσεις, δημοσιεύσεις	2	31
Διάφορα έξοδα	95	101
	<u>1.063</u>	<u>1.176</u>

### 12. Φορολογία

	2014 €'000	2013 €'000
Εταιρικός φόρος - τρέχοντος έτους	1.335	1.396
Αμυντική εισφορά - τρέχοντος έτους	392	421
Ειδικός φόρος πιστωτικού ιδρύματος	1.333	1.365
Αναβαλλόμενη φορολογία - πίστωση (Σημ.25)	(898)	(674)
<b>Χρέωση έτους</b>	<u>2.162</u>	<u>2.508</u>

## ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2014

#### 12. Φορολογία (συνέχεια)

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

	2014 €'000	2013 €'000
Πλεόνασμα πριν τη φορολογία	<u>1.134</u>	<u>5.772</u>
Φόρος υπολογιζόμενος με τα εφαρμόσιμα ποσοστά φορολογίας	142	722
Φορολογική επίδραση εξόδων που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	912	681
Φορολογική επίδραση εκπτώσεων και εισοδήματος που δεν υπόκεινται σε φορολογία	281	(7)
Αμυντική εισφορά - τρέχοντος έτους	392	421
Ειδικός φόρος πιστωτικού ιδρύματος	1.333	1.365
Αναβαλλόμενη φορολογία	<u>(898)</u>	<u>(674)</u>
<b>Χρέωση φορολογίας</b>	<u><b>2.162</b></u>	<u><b>2.508</b></u>

Ο συντελεστής εταιρικού φόρου είναι 12,5%.

Από την 1 Ιανουαρίου, 2011, τα Τραπεζικά Ιδρύματα που δραστηριοποιούνται στη Κύπρο, είναι υποχρεωμένα να καταβάλλουν ειδικό φόρο επί των καταθέσεων των πελατών τους με ποσοστό 0,095% μέχρι 31 Δεκεμβρίου, 2012 και 0,15% από 1 Ιανουαρίου, 2013. Ο ειδικός φόρος υπολογίζεται σε καταθέσεις πελατών των Τραπεζικών Ιδρυμάτων στην Κύπρο (σε οποιοδήποτε νόμισμα) στις 31 Δεκεμβρίου του προηγούμενου έτους, αφαιρουμένων των διατραπεζικών καταθέσεων. Το τέλος καταβάλλεται σε ίσες τριμηνιαίες δόσεις. Ειδικά για το 2013, το τέλος θα υπολογίζεται πάνω στις καταθέσεις του προηγούμενου τριμήνου σε ποσοστό 0,0375%. Για το έτος 2014 ο Ειδικός Φόρος υπολογίζεται επί των συνολικών καταθέσεων του πιστωτικού ιδρύματος ως αυτές είχαν την 31η Δεκεμβρίου 2013.

#### 13. Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα

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

	2014 €'000	2013 €'000
Καταθέσεις σε κυπριακές τράπεζες	65.083	26.473
Επιταγές υπό εκκαθάριση	<u>170</u>	<u>286</u>
	<u><b>65.253</b></u>	<u><b>26.759</b></u>
<b>Ανάλυση αποπληρωμής:</b>	<b>€'000</b>	<b>€'000</b>
Σε πρώτη ζήτηση	58.253	26.759
Εντός τριών μηνών	<u>7.000</u>	<u>-</u>
	<u><b>65.253</b></u>	<u><b>26.759</b></u>

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



## ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2014

#### 14. Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες

	<b>2014</b> <b>€'000</b>	2013 €'000
Δάνεια τακτής προθεσμίας	<b>741.849</b>	781.949
Έναντι κατάθεσης	<b>31</b>	95
Προσωπικά Δάνεια Υπαλλήλων	<b>88</b>	153
Φοιτητικά Προσωπικού	<b>566</b>	572
Χρεωστικοί τρεχούμενοι	<b>399</b>	391
Στεγαστικά Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών	<b>30.752</b>	34.952
Επαγγελματικά με εγγύηση Φορέα Ισότιμης Κατανομής	<b>5.738</b>	6.070
Ειδικού σχεδίου Κ.Ο.Α.Γ.	<b>834</b>	952
Αγροτικών περιοχών	<b>329</b>	364
Πολυτέκνων	<b>1.120</b>	1.222
	<b>781.706</b>	826.720
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	<b>(33.306)</b>	(16.870)
	<b>748.400</b>	809.850

#### Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις:

	Γενική πρόνοια για επισφαλή χρέη €'000	Ειδική πρόνοια για επισφαλή χρέη €'000	Ειδική πρόνοια για αναστολή αναγνώρισης τόκων και επιβαρύνσεων €'000	Σύνολο €'000
Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2013	8.416	482	831	9.729
Αναστολή αναγνώρισης τόκων έτους	-	-	1.433	1.433
Προβλέψεις έτους	5.392	380	-	5.772
Διαγραφές	-	(64)	-	(64)
<b>Την 1 Ιανουαρίου 2014</b>	<b>13.808</b>	<b>798</b>	<b>2.264</b>	<b>16.870</b>
Αναστολή αναγνώρισης τόκων έτους	-	-	1.423	1.423
Προβλέψεις έτους	7.180	6.534	-	13.714
Διαγραφές	-	-	-	-
Επιβαρύνσεις	-	-	1.299	1.299
<b>Στις 31 Δεκεμβρίου, 2014</b>	<b>20.988</b>	<b>7.332</b>	<b>4.986</b>	<b>33.306</b>

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

Οι μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις στις 31 Δεκεμβρίου, 2014, ήταν €301.752 χιλ. (2013: €264.226 χιλ.) και αντιστοιχούσαν στο 38,60% επί του συνόλου του χαρτοφυλακίου των δανείων (2013: 31,96%). Το ποσοστό κάλυψής τους με πρόνοιες για επισφαλείς απαιτήσεις και εμπράγματα εξασφαλίσεις ήταν 10,60% (2013: 6,40%).

Ανάλυση των μη εξυπηρετούμενων χορηγήσεων παρουσιάζεται στη σημείωση 35. Οι μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις στην σημείωση 35 παρουσιάζονται στις 31 Δεκεμβρίου 2014 σύμφωνα με τον ορισμό της Ευρωπαϊκής Αρχής Τραπεζών (EAT) ενώ τα στοιχεία 31 Δεκεμβρίου 2013 σύμφωνα με τις πρόνοιες της προηγούμενης Οδηγίας περί του Ορισμού των Μη Εξυπηρετούμενων και των Ρυθμισμένων Χορηγήσεων της Κεντρικής Τράπεζας Κύπρου.

# ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2014

### 14. Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες (συνέχεια)

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

Υπό τις πρόνοιες της προηγούμενης Οδηγίας περί του Ορισμού των Μη Εξυπηρετούμενων και των Ρυθμισμένων Χορηγήσεων της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου, ως μη-εξυπηρετούμενες χορηγήσεις ορίζονταν οι χορηγήσεις που παρουσίαζαν καθυστέρηση ή υπέρβαση ορίου πέραν των 90 ημερών, είχαν ρυθμιστεί και κατά την ημέρα της ρύθμισης ήταν μη εξυπηρετούμενες ή είχαν καθυστερήσεις άνω των 60 ημερών (με εξαίρεση χορηγήσεις οι οποίες την 15η Μαρτίου 2013 ήταν εξυπηρετούμενες, ρυθμίστηκαν μεταξύ 18 Μαρτίου 2013 και 30 Σεπτεμβρίου 2013 και η ρύθμιση δεν περιλάμβανε καταβολή εφ' άπαξ ποσού μεγαλύτερου ή ίσου του 20% του δανείου ή περίοδο χάριτος μεγαλύτερη των 12 μηνών για την καταβολή τόκων και 24 μηνών για την καταβολή κεφαλαίου), είχαν ρυθμιστεί δύο ή περισσότερες φορές σε περίοδο 18 μηνών (με εξαίρεση χορηγήσεις πλήρως καλυμμένες με μετρητά).

### 15. Επενδύσεις που κατέχονται μέχρι τη λήξη

	2014 €'000	2013 €'000
Αγορά χρεογράφων υπέρ το άρτιο	125	256
Κυβερνητικά χρεόγραφα αναπτύξεως	<u>127.095</u>	<u>136.659</u>
	<u>127.220</u>	<u>136.915</u>

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

	2014 €'000	2013 €'000
Την 1 Ιανουαρίου	136.915	143.897
Αποπληρωμές	(9.564)	(6.834)
Απόσβεση διαφοράς υπέρ το άρτιο	<u>(131)</u>	<u>(148)</u>
<b>Στις 31 Δεκεμβρίου</b>	<u>127.220</u>	<u>136.915</u>

Οι αγορές και πωλήσεις των επενδύσεων που διακρατούνται μέχρι τη λήξη αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία που διεξάγεται η συναλλαγή, που είναι η ημερομηνία κατά την οποία ο Οργανισμός δεσμεύεται να αγοράσει ή να πωλήσει το στοιχείο ενεργητικού.

Οι επενδύσεις που κατέχονται μέχρι τη λήξη ταξινομούνται ως μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού, εκτός αν έχουν λήξη εντός δώδεκα μηνών από την ημερομηνία αναφοράς ή εκτός αν θα χρειαστεί να πωληθούν για άντληση λειτουργικού κεφαλαίου.

## ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2014

#### 16. Τόκοι εισπρακτέοι

	2014 €'000	2013 €'000
Από λογαριασμό κατωτάτων αποθεμάτων	-	1
Από Χρεόγραφα Αναπτύξεως	<u>3.890</u>	<u>4.361</u>
	<b><u>3.890</u></b>	<b><u>4.362</u></b>

#### 17. Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός

	Ακίνητα υπό κατασκευή €'000	Οχήματα €'000	Έπιπλα, σκεύη και εξοπλισμός €'000	Σύνολο €'000
<b>Κόστος</b>				
Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2013	7.046	67	1.816	8.929
Προσθήκες	<u>1.329</u>	<u>-</u>	<u>54</u>	<u>1.383</u>
<b>Την 31 Δεκεμβρίου 2013/1 Ιανουαρίου 2014</b>	<b><u>8.375</u></b>	<b><u>67</u></b>	<b><u>1.870</u></b>	<b><u>10.312</u></b>
Προσθήκες	<u>1.456</u>	<u>-</u>	<u>251</u>	<u>1.707</u>
<b>Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2014</b>	<b><u>9.831</u></b>	<b><u>67</u></b>	<b><u>2.121</u></b>	<b><u>12.019</u></b>
<b>Αποσβέσεις</b>				
Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2013	-	47	1.689	1.736
Επιβάρυνση για το έτος	<u>-</u>	<u>11</u>	<u>51</u>	<u>62</u>
<b>Την 31 Δεκεμβρίου 2013/1 Ιανουαρίου 2014</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>58</u></b>	<b><u>1.740</u></b>	<b><u>1.798</u></b>
Επιβάρυνση για το έτος	<u>-</u>	<u>9</u>	<u>51</u>	<u>60</u>
<b>Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2014</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>67</u></b>	<b><u>1.791</u></b>	<b><u>1.858</u></b>
<b>Καθαρή λογιστική αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2014</b>	<b><u>9.831</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>330</u></b>	<b><u>10.161</u></b>
<b>Στις 31 Δεκεμβρίου 2013</b>	<b><u>8.375</u></b>	<b><u>9</u></b>	<b><u>130</u></b>	<b><u>8.514</u></b>

#### 18. Λοιπά στοιχεία ενεργητικού

	2014 €'000	2013 €'000
Αναβαλλόμενη φορολογία (Σημ.25)	<b>2.624</b>	1.726
Κεντρικός Φορέας Ισότιμης Κατανομής των Βαρών	<b>2.001</b>	1.908
Επιστρεπτέος εταιρικός φόρος	<b>1.371</b>	706
Υπουργείο Εσωτερικών	<b>326</b>	1.050
Προμήθειες εισπρακτέες	<b>199</b>	199
Προπληρωθέντα ασφάλιστρα	<b>44</b>	30
Προκαταβολή ενοικίου	<b>5</b>	5
Κ.Ο.Α.Γ.	<b>4</b>	185
Προπληρωθέντα έξοδα	<b>110</b>	105
	<b><u>6.684</u></b>	<b><u>5.914</u></b>

## ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2014

#### 19. Καταθέσεις πελατών

	2014 €'000	2013 €'000
Τρεχούμενοι	11.504	16.161
Όψεως	21.676	17.596
Προειδοποίησης	125.758	160.557
Προθεσμίας	684.344	629.456
Ταμειυτήριο	51.617	64.722
	<u>894.899</u>	<u>888.492</u>

	2014 €'000	2013 €'000
<b>Ανάλυση αποπληρωμής:</b>		
Σε πρώτη ζήτηση	158.548	193.011
Εντός τριών μηνών	78.479	111.509
Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους	657.872	583.972
	<u>894.899</u>	<u>888.492</u>

#### 20. Κεντρικός Φορέας Ισότιμης Κατανομής Βαρών

	2014 €'000	2013 €'000
<b>Κεντρικός Φορέας Ισότιμης Κατανομής Βαρών</b>		
Λογαριασμός Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών	365.407	347.669
Δάνεια Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών	<u>(362.131)</u>	<u>(345.010)</u>
	<u>3.276</u>	<u>2.659</u>

#### 21. Επαρχιακή Διοίκηση Πάφου

	2014 €'000	2013 €'000
<b>Σχέδιο Ακάμα</b>		
Λογαριασμός Σχεδίου Ακάμα	936	934
Δάνεια Σχεδίου Ακάμα	<u>(62)</u>	<u>(68)</u>
	<u>874</u>	<u>866</u>

## ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2014

#### 22. Υπουργείο Εσωτερικών

##### Σύνολο Ενιαίου Στεγαστικού Υπουργείου Εσωτερικών

	2014 €'000	2013 €'000
Λογαριασμός Πράσινης Γραμμής Λευκωσίας	10.667	11.421
Δάνεια Πράσινης Γραμμής Λευκωσίας	<u>(10.570)</u>	<u>(11.319)</u>
	<u>97</u>	<u>102</u>
Λογαριασμός Ακρικτικών Περιοχών	23.052	25.159
Δάνεια Ακρικτικών Περιοχών	<u>(22.820)</u>	<u>(24.973)</u>
	<u>232</u>	<u>186</u>
Λογαριασμός Κοινοτήτων 500 Κατοίκων	20.723	23.148
Δάνεια Κοινοτήτων 500 Κατοίκων	<u>(20.512)</u>	<u>(22.983)</u>
	<u>211</u>	<u>165</u>
Λογαριασμός Εμπιστευμάτων Αγροτικών Περιοχών	41	45
Δάνεια Εμπιστευμάτων Αγροτικών Περιοχών	<u>(40)</u>	<u>(44)</u>
	<u>1</u>	<u>1</u>
Λογαριασμός Εμπιστευμάτων Πολυτέκνων	2.043	2.156
Δάνεια Εμπιστευμάτων Πολυτέκνων	<u>(2.028)</u>	<u>(2.145)</u>
	<u>15</u>	<u>11</u>
Λογαριασμός Εμπιστευμάτων Ατόμων με αναπηρίες	816	888
Δάνεια Εμπιστευμάτων Ατόμων με αναπηρίες	<u>(810)</u>	<u>(881)</u>
	<u>6</u>	<u>7</u>
	<u>562</u>	<u>472</u>

#### 23. Υπουργείο Οικονομικών

##### Ειδικό Κυβερνητικό Στεγαστικό Σχέδιο

	2014 €'000	2013 €'000
Λογαριασμός Εμπιστευμάτων Ειδικού Κυβερνητικού Σχεδίου	119.465	122.472
Δάνεια Εμπιστευμάτων Ειδικού Κυβερνητικού Σχεδίου	<u>(118.723)</u>	<u>(122.045)</u>
	<u>742</u>	<u>427</u>

## ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2014

#### 24. Λοιπές υποχρεώσεις

	2014 €'000	2013 €'000
Εκκαθάριση επιταγών Οργανισμού	2.775	1.738
Αμυντική εισφορά (τόκοι-ενοίκια)	814	1.898
Έκτακτη αμυντική εισφορά	521	1.087
Ταμείο υγείας	397	397
Διάφοροι πιστωτές	185	214
Ταμείο ευημερίας προσωπικού	75	32
Ασφαλιστικές εταιρείες	67	20
Κοινωνικές Ασφαλίσεις	64	59
Έκτακτη εισφορά Ν112/11	50	34
Φόρος εισοδήματος	28	34
Οφειλόμενα έξοδα	148	381
	<b>5.124</b>	<b>5.894</b>

#### 25. Αναβαλλόμενη φορολογία

Η αναβαλλόμενη φορολογία υπολογίζεται πλήρως πάνω σε όλες τις προσωρινές διαφορές με τη μέθοδο της υποχρέωσης, χρησιμοποιώντας τα εφαρμόσιμα ποσοστά φορολογίας (Σημ. 12).

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.

Η κίνηση του λογαριασμού αναβαλλόμενης φορολογίας είναι ως εξής:

#### Αναβαλλόμενα φορολογικά στοιχεία ενεργητικού

	Προβλέψεις €'000
Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2013	1.052
Χρέωση / (πίστωση) ως ακολούθως:	
Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων (Σημ.12)	674
<b>Την 1 Ιανουαρίου 2014</b>	<b>1.726</b>
Χρέωση / (πίστωση) ως ακολούθως:	
Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων (Σημ.12)	898
<b>Στις 31 Δεκεμβρίου, 2014</b>	<b>2.624</b>

# ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2014

### 26. Προβλέψεις για σχέδια αφυπηρέτησης

	<b>€'000</b>
Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2013	16.875
Χρέωση στα αποτελέσματα	1.498
Ποσό που χρησιμοποιήθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	<u>(98)</u>
<b>Την 1 Ιανουαρίου 2014</b>	<b>18.275</b>
Πίστωση στα αποτελέσματα	(1.613)
Ποσό που χρησιμοποιήθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	<u>(363)</u>
<b>Στις 31 Δεκεμβρίου, 2014</b>	<b><u>16.299</u></b>

### 27. Κεφάλαιο

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

### 28. Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών

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

	<b>2014</b>	2013
	<b>€'000</b>	€'000
Μετρητά	<b>3.225</b>	2.639
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	<b>77.522</b>	41.677
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	<u><b>65.253</b></u>	<u>26.759</u>
	<u><b>146.000</b></u>	<u>71.075</u>

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

### 29. Ενδεχόμενες και ανειλημμένες υποχρεώσεις

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

	<b>2014</b>	2013
	<b>€'000</b>	€'000
<b>29.1. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις</b>		
Εγγυητικές	<b>180</b>	183
<b>29.2. Ανειλημμένες υποχρεώσεις</b>		
Εγκριμένα όρια χορηγήσεων που δεν έχουν χρησιμοποιηθεί	<u><b>2.655</b></u>	<u>2.939</u>
	<u><b>2.835</b></u>	<u>3.122</u>

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

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

# ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2014

### 29. Ενδεχόμενες και ανειλημμένες υποχρεώσεις (συνέχεια)

#### 29.3. Ανειλημμένες υποχρεώσεις για κεφαλαιουχικές δαπάνες

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

	2014 €'000	2013 €'000
Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	<u>70</u>	<u>1.526</u>
	<u>70</u>	<u>1.526</u>

#### 29.4. Ενδεχόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

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

### 30. Συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα

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

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

Οι πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με συνδεδεμένα πρόσωπα:

#### 30.1 Δάνεια και άλλες χορηγήσεις

	2014	2013	2014 €'000	2013 €'000
	Αριθμός			
<b>Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και συνδεδεμένα πρόσωπα:</b>				
Λιγότερο από 1% των καθαρών στοιχείων ενεργητικού του Οργανισμού ανά Μέλος	1	1	152	153
<b>Βασικά διευθυντικά στελέχη που δεν είναι στο Διοικητικό Συμβούλιο και συνδεδεμένα πρόσωπα:</b>				
Λιγότερο από 1% των καθαρών στοιχείων ενεργητικού του Οργανισμού ανά διευθυντικό στέλεχος	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>51</u>	<u>42</u>
<b>Σύνολο</b>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>203</u>	<u>195</u>

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



# ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2014

### 30. Συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα (συνέχεια)

#### 30.2 Καταθέσεις

	2014 €'000	2013 €'000
Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και βασικά διευθυντικά στελέχη	408	336
Συνδεδεμένα πρόσωπα	<u>391</u>	<u>385</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>799</u></b>	<b><u>721</u></b>

### 31. Διαχειριστικές δραστηριότητες

Ο Οργανισμός διαδραματίζει σημαντικό ρόλο στην υλοποίηση της πολιτικής τους κράτους στον στεγαστικό τομέα, εφαρμόζοντας διάφορα κυβερνητικά προγράμματα όπως το Ενιαίο Στεγαστικό Σχέδιο και το Ειδικό Κυβερνητικό Σχέδιο. Διαχειρίζεται επίσης 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, 2014 ήταν:

	Αρ.	2014 €'000	Αρ.	2013 €'000
	Λογαριασμών		Λογαριασμών	
Δάνεια Ενιαίου Στεγαστικού Σχεδίου	2.447	56.843	2.563	62.415
Δάνεια Ειδικού Κυβερνητικού Σχεδίου	1.070	118.723	1.075	122.046
Δάνεια Κεντρικού Φορέα	<u>19.983</u>	<u>362.131</u>	<u>18.955</u>	<u>345.010</u>
	<b><u>23.500</u></b>	<b><u>537.697</u></b>	<b><u>22.593</u></b>	<b><u>529.471</u></b>

### 32. Λειτουργικό περιβάλλον του Οργανισμού

Η Κύπρος και το Eurogroup κατέληξαν σε συμφωνία στις 25 Μαρτίου 2013 πάνω σε ένα πακέτο μέτρων με σκοπό την αποκατάσταση της βιωσιμότητας του χρηματοοικονομικού τομέα και την εξυγίανση των δημοσίων οικονομικών κατά τα επόμενα έτη. Η στήριξη σταθερότητας που χορηγήθηκε στην Κύπρο εξαρτάται από την υλοποίηση ενός εκτεταμένου προγράμματος μεταρρυθμίσεων πολιτικής. Ένα μνημόνιο συμφωνίας («ΜΣ») έχει συμφωνηθεί μεταξύ της Κυπριακής Δημοκρατίας και της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (ΕΚΤ) και του Διεθνές Νομισματικού Ταμείου (ΔΝΤ) (συλλογικά οι «Θεσμοί») το οποίο περιλαμβάνει τη μεταρρύθμιση του χρηματοπιστωτικού τομέα, τη φορολογική πολιτική και τη διαρθρωτικά μέτρα στα δημοσιονομικά, μεταρρυθμίσεις στην αγορά εργασίας και τη βελτίωση της αγοράς αγαθών και υπηρεσιών. Η οικονομική βοήθεια που θα λάβει η Κύπρος είναι έως 10 δισεκατομμύρια Ευρώ και υπόκειται σε ένα πρόγραμμα αναδιάρθρωσης. Το μνημόνιο εγκρίθηκε στις 12 Απριλίου του 2013 και μέχρι στιγμής έχει εκταμιευθεί ποσό ύψους €6,1 δις.

Το πακέτο των μέτρων έχει ως στόχο να αποκαταστήσει την αξιοπιστία του κυπριακού τραπεζικού τομέα, τη διόρθωση του γενικού ελλείμματος της κυβέρνησης, να αυξηθεί η αποτελεσματικότητα των δημόσιων δαπανών, τη βελτίωση της λειτουργίας του δημόσιου τομέα, την υποστήριξη της ανταγωνιστικότητας και την αποκατάσταση της βιώσιμης και ισόρροπης ανάπτυξης.

Μετά τα θετικά αποτελέσματα των αξιολογήσεων του οικονομικού προγράμματος της Κύπρου από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα και το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο, κατά τη διάρκεια του 2013 και 2014, το Eurogroup ενέκρινε την εκταμίευση των προγραμματισμένων δόσεων της οικονομικής βοήθειας προς την Κύπρο.

# ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2014

### 32. Λειτουργικό περιβάλλον του Οργανισμού (συνέχεια)

Παρά το γεγονός ότι η οικονομική κατάσταση στην Κύπρο παραμένει δύσκολη, η οικονομική ύφεση ήταν λιγότερο σοβαρή από ότι αναμενόταν και η οικονομία αποδεικνύεται σχετικά ανθεκτική. Η πέμπτη τριμηνιαία αποστολή επανεξέτασης των Θεσμών κατέληξε στο συμπέρασμα ότι το πρόγραμμα προσαρμογής της Κύπρου παραμένει σε καλό δρόμο, με τα μακρο-δημοσιονομικά αποτελέσματα να είναι καλύτερα από τα αναμενόμενα. Όλοι οι δημοσιονομικοί στόχοι έχουν επιτευχθεί με μεγάλα περιθώρια, αντανακλώντας τη φιλόδοξη δημοσιονομική εξυγίανση που βρίσκεται σε εξέλιξη, τη συνετή εκτέλεση του προϋπολογισμού και μια λιγότερο σοβαρή επιδείνωση της οικονομικής δραστηριότητας από ό, τι είχε αρχικά προβλεφθεί. Η οικονομία προσαρμόζεται με ευελιξία, καθώς οι τιμές και οι μισθοί μειώνονται, βοηθώντας στη μείωση των επιπτώσεων της ύφεσης επί του συνόλου στην απασχόληση. Οι διαρθρωτικές μεταρρυθμίσεις επίσης προχωρούν. Παρ' όλα αυτά δεν έχει επέλθει συμφωνία για την πέμπτη αξιολόγηση ακόμη, καθώς δεν έχει ακόμα τεθεί σε εφαρμογή η σχετική νομοθεσία για τις εκποιήσεις. Η νέα νομοθεσία για τις εκποιήσεις που ψηφίστηκε από την Κυπριακή Βουλή τον Σεπτέμβριο του 2014 στοχεύει στη διασφάλιση της αποτελεσματικότητας της διαδικασίας εκποιήσεων και στην παροχή ικανοποιητικών και ισορροπημένων κινήτρων στους δανειολήπτες και τους δανειστές για αναδιάρθρωση των δανείων. Η εφαρμογή αυτού του νόμου έχει ανασταλεί κατ' επανάληψη λόγω της μη ολοκλήρωσης της συζήτησης για την υιοθέτηση ενός σύγχρονου νομοθετικού πλαισίου αφερεγγυότητας.

Η επιτυχία των Κυπριακών τραπεζών στη Συνολική Αξιολόγηση που διενεργήθηκε από την ΕΚΤ ήταν ένα σημαντικό ορόσημο, υποδεικνύοντας ότι ο τραπεζικός τομέας έχει αναδιαρθρωθεί και ανακεφαλαιοποιηθεί σημαντικά και ότι είναι σε ισχυρότερη θέση να στηρίξει την οικονομία.

Σε αναγνώριση της προόδου που έχει επιτευχθεί στο δημοσιονομικό τομέα και της ανάκαμψης της οικονομίας, οι διεθνείς οίκοι πιστοληπτικής αξιολόγησης έχουν αναβαθμίσει την πιστοληπτική ικανότητα της Κυπριακής Δημοκρατίας, ανοίγοντας της το δρόμο για άντληση χρηματοδότησης από τις διεθνείς αγορές κεφαλαίου στο προσεχές μέλλον.

Οι συνολικές δυσμενείς συνθήκες που επικρατούν στο περιβάλλον λειτουργίας του Οργανισμού είχαν σημαντικό αντίκτυπο στους πελάτες της Τράπεζας και την ικανότητά τους να ανταποκριθούν στις υποχρεώσεις αποπληρωμής των δανείων τους, καθώς αυτές προκύπτουν. Η Διοίκηση έχει μεταφέρει σημαντικούς πόρους στην ενεργή παρακολούθηση του χαρτοφυλακίου της και συνεργάζεται ενεργά με τους πελάτες του Οργανισμού, προκειμένου να αναδιρθώσουν τα δάνεια τους με τρόπο που θα εξασφαλίσει τη βιώσιμη εξυπηρέτησή τους υπό τις νέες συνθήκες λειτουργίας.

Επιπλέον, ως αποτέλεσμα των νέων οικονομικών πραγματικοτήτων που επικρατούν στις επιχειρήσεις και τα νοικοκυριά της Κύπρου, το Διοικητικό Συμβούλιο του Οργανισμού, έχει αξιολογήσει το επίπεδο των προβλέψεων απομείωσης που κρίνονται αναγκαίες σε σχέση με το δανειακό χαρτοφυλάκιο.

### 33. Χρηματοοικονομικά μέσα κατά κατηγορία

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

#### 31 Δεκεμβρίου 2014

	Δάνεια και εισπρακτέα €'000	Επενδύσεις που κατέχονται μέχρι τη λήξη €'000	Σύνολο €'000
<b>Στοιχεία ενεργητικού ως η κατάσταση οικονομικής θέσης:</b>			
Μετρητά και καταθέσεις στη Κεντρική Τράπεζα	80.740	-	80.740
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	65.253	-	65.253
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	748.400	-	748.400
Επενδύσεις που κατέχονται μέχρι τη λήξη	-	131.110	131.110
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	2.530	-	2.530
<b>Σύνολο</b>	<b>896.923</b>	<b>131.110</b>	<b>1.028.033</b>

# ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2014

### 33. Χρηματοοικονομικά μέσα κατά κατηγορία (συνέχεια)

	Δάνεια και άλλες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις €'000	Σύνολο €'000
<b>Υποχρεώσεις ως η κατάσταση οικονομικής θέσης:</b>		
Καταθέσεις πελατών	904.889	904.889
Κυβερνητικά στεγαστικά σχέδια και δάνεια Φορέα	5.454	5.454
Λοιπές υποχρεώσεις	<u>3.027</u>	<u>3.027</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>913.370</u></b>	<b><u>913.370</u></b>

### 31 Δεκεμβρίου 2013

	Δάνεια και εισπρακτέα €'000	Επενδύσεις που κατέχονται μέχρι τη λήξη €'000	Σύνολο €'000
<b>Στοιχεία ενεργητικού ως η κατάσταση οικονομικής θέσης:</b>			
Μετρητά και καταθέσεις στη Κεντρική Τράπεζα	44.317	-	44.317
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	26.759	-	26.759
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	809.850	-	809.850
Επενδύσεις που κατέχονται μέχρι τη λήξη	-	141.276	141.276
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	<u>3.342</u>	<u>-</u>	<u>3.342</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>884.268</u></b>	<b><u>141.276</u></b>	<b><u>1.025.544</u></b>

	Δάνεια και άλλες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις €'000	Σύνολο €'000
<b>Υποχρεώσεις ως η κατάσταση οικονομικής θέσης:</b>		
Καταθέσεις πελατών	898.736	898.736
Κυβερνητικά στεγαστικά σχέδια και δάνεια Φορέα	4.424	4.424
Λοιπές υποχρεώσεις	<u>1.972</u>	<u>1.972</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>905.132</u></b>	<b><u>905.132</u></b>

### 34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

#### Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

#### 34.1 Πιστωτικός κίνδυνος

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

Ο Οργανισμός εφαρμόζει αποτελεσματικούς ελέγχους και διαδικασίες και λαμβάνει επαρκείς εξασφαλίσεις, έτσι ώστε, η πιθανότητα ζημιών από πιστωτικό κίνδυνο να περιορίζεται. Όπως παρουσιάζεται στον πιο κάτω πίνακα, το 98,2% (2013: 97,6%) 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 2014

### 34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

#### 34.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

Ανάλυση δανείων κατά είδος εξασφάλισης:

	2014 €'000	2013 €'000
Δάνεια με υποθήκες	622.193	656.454
Δάνεια με εκχώρηση δικαιωμάτων επί κρατικών οικοπέδων	109.130	109.210
Δάνεια με τραπεζικές εγγυήσεις	1.700	7.217
Δάνεια με κυβερνητικές εγγυήσεις	36.436	41.022
Άλλα δάνεια	12.247	12.817
	<b>781.706</b>	<b>826.720</b>

#### Συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου

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

#### Μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο πριν τη λήψη των εξασφαλίσεων

Ο ακόλουθος πίνακας απεικονίζει το χειριστό 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 στοιχεία ενεργητικού χρησιμοποιήθηκαν τα λογιστικά υπόλοιπα, όπως αυτά εμφανίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης.

#### Μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο

	2014 €'000	2013 €'000
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	77.522	41.677
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	65.253	26.759
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες (Σημ.14)	781.706	826.720
Επενδύσεις που κατέχονται μέχρι τη λήξη	127.220	136.915
Άλλα εισπρακτέα (Σημ.18)	2.530	3.342
<b>Σύνολο στην κατάσταση οικονομικής θέσης</b>	<b>1.054.231</b>	<b>1.035.413</b>
Ενδεχόμενες υποχρεώσεις (Σημ.29)	180	183
Ανειλημμένες υποχρεώσεις (Σημ.29)	2.655	2.939
<b>Σύνολο εκτός της κατάστασης οικονομικής θέσης</b>	<b>2.835</b>	<b>3.122</b>
<b>Συνολική έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο</b>	<b>1.057.066</b>	<b>1.038.535</b>

Όπως φαίνεται πιο πάνω, 74,0% της συνολικής έκθεσης σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται από τα δάνεια και χορηγήσεις σε πελάτες και 7,3% από τις καταθέσεις στη Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου.

# ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

---

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2014

### **34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)**

#### **34.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)**

##### **34.1.1 Απομειωμένες χορηγήσεις**

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

Στις 31 Δεκεμβρίου, 2014 οι απομειωμένες χορηγήσεις του Οργανισμού ανήλθαν στα €49,8 εκ. (2013: €33,0 εκ.).

##### **34.1.2 Μη Απομειωμένες χορηγήσεις**

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

###### *Βαθμίδα 1 (Χαμηλός Κίνδυνος):*

Χορηγήσεις μέχρι 90 μέρες σε καθυστέρηση και να είναι εξυπηρετούμενα.

###### *Βαθμίδα 2 (Μέτριος Κίνδυνος):*

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

###### *Βαθμίδα 3 (Υψηλός Κίνδυνος):*

Χορηγήσεις σε καθυστέρηση περισσότερη από 180 μέρες.

##### **34.1.3 Χορηγήσεις σε καθυστέρηση αλλά όχι απομειωμένες**

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

##### **34.1.4 Χορηγήσεις με όρους που ήταν αντικείμενο επαναδιαπραγμάτευσης**

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 €56,9 εκ. (2013: €15,9 εκ.), οι οποίες αφορούν στεγαστικά δάνεια σε ιδιώτες. Δεν υπήρξε οποιαδήποτε τροποποίηση στις εξασφαλίσεις των χορηγήσεων καθώς καλύπτονται πλήρως είτε με εμπράγματα εξασφαλίσεις είτε με κυβερνητικές εγγυήσεις.

Σύμφωνα με τη νέα Οδηγία, ρύθμιση δανείων ενός πελάτη, θεωρείται οποιαδήποτε αλλαγή στους όρους ή/και προϋποθέσεις των δανείων για την αντιμετώπιση υφιστάμενων ή αναμενόμενων δυσκολιών του πελάτη στην εξυπηρέτηση των δανείων σύμφωνα με το υφιστάμενο πρόγραμμα αποπληρωμής.

Με βάση την ίδια Οδηγία, μία ρυθμισμένη μη εξυπηρετούμενη χορήγηση παραμένει μη εξυπηρετούμενη για έξι μήνες από την έναρξη καταβολής δόσεων κεφαλαίου βάσει του νέου προγράμματος αποπληρωμής για χορηγήσεις με μεταβολές στο πρόγραμμα αποπληρωμής, ενώ στις περιπτώσεις σταδιακής αύξησης της δόσης, η χορήγηση παραμένει μη εξυπηρετούμενη για έξι μήνες μετά τον πρώτο μήνα κατά τον οποίο η πρώτη υψηλότερη δόση έχει ορισθεί. Εξαιρεση αποτελούν οι περιπτώσεις προγράμματος αποπληρωμής που προβλέπει στη λήξη της χορήγησης καταβολή εφ' άπαξ ποσού, ποσοστού μεγαλύτερου ή ίσου του 20% του υπολοίπου της χορήγησης (κατά την ημερομηνία της χορήγησης). Σε αυτή την περίπτωση η χορήγηση θα ταξινομείται ως μη εξυπηρετούμενη μέχρι τη λήξη της.

# ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2014

### 34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

#### 34.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

##### 34.1.4 Χορηγήσεις με όρους που ήταν αντικείμενο επαναδιαπραγμάτευσης (συνέχεια)

Όταν παρέλθει η περίοδος ταξινόμησης των ρυθμισμένων χορηγήσεων ως μη εξυπηρετούμενες όπως αυτή ορίζεται πιο πάνω, η χορήγηση θα ταξινομείται ως μη εξυπηρετούμενη αν πληροί τα κριτήρια ταξινόμησης μη εξυπηρετούμενων χορηγήσεων με βάση την ίδια Οδηγία.

#### Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες

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

	<b>2014</b>	2013
	<b>€'000</b>	€'000
Ενήμερα	<b>449.502</b>	465.872
Σε καθυστέρηση αλλά όχι απομειωμένα	<b>282.429</b>	327.849
Απομειωμένα	<b>49.775</b>	32.999
<b>Σύνολο πριν από προβλέψεις</b>	<b>781.706</b>	826.720
Προβλέψεις	<b>(33.306)</b>	(16.870)
<b>Σύνολο μετά από προβλέψεις</b>	<b>748.400</b>	809.850

#### Σύνολο δανείων

	Αρ. Δανείων	Υπόλοιπο στις 31/12/2014 €'000
μέχρι 50.000	5.570	129.777
>50.000-100.000	2.769	202.369
>100.000-150.000	1.753	216.134
>150.000-200.000	850	146.765
>200.000	385	86.661
	<b>11.327</b>	<b>781.706</b>

#### Δάνεια σε ρύθμιση

	Αρ. Δανείων	Υπόλοιπο στις 31/12/2014 €'000
μέχρι 50.000	269	7.319
>50.000-100.000	169	12.123
>100.000-150.000	132	16.434
>150.000-200.000	72	12.343
>200.000	39	8.740
	<b>681</b>	<b>56.959</b>

## ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2014

#### 34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

##### 34.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

###### Μη εξυπηρετούμενα δάνεια

	Σύνολο		Μέχρι 90 μέρες		Από 91 - 180 μέρες		Πέραν των 180 ημερών	
	Αρ. Δανείων	Υπόλοιπο στις 31/12/2014 €'000	Αρ. Δανείων	Υπόλοιπο στις 31/12/2014 €'000	Αρ. Δανείων	Υπόλοιπο στις 31/12/2014 €'000	Αρ. Δανείων	Υπόλοιπο στις 31/12/2014 €'000
μέχρι 50.000	1.378	34.365	259	5.843	147	3.345	972	25.177
>50.000-100.000	934	68.556	99	7.126	88	6.560	747	54.870
>100.000-150.000	639	78.718	80	9.737	61	7.732	498	61.249
>150.000-200.000	400	68.717	33	5.720	40	6.758	327	56.239
>200.000	223	51.396	16	3.585	19	4.157	188	43.654
	<u>3.574</u>	<u>301.752</u>	<u>487</u>	<u>32.011</u>	<u>355</u>	<u>28.552</u>	<u>2.732</u>	<u>241.189</u>

###### Λογαριασμοί με ειδική πρόνοια

	Αρ. Δανείων	Υπόλοιπο στις 31/12/2014 €'000	Πρόνοια κεφαλαίου €'000	Πρόνοια τόκων €'000
μέχρι 50.000	4	129	16	17
>50.000-100.000	20	1.536	153	178
>100.000-150.000	42	5.415	725	540
>150.000-200.000	127	22.153	2.986	1.423
>200.000	87	20.542	3.452	1.529
	<u>280</u>	<u>49.775</u>	<u>7.332</u>	<u>3.687</u>

Η εύλογη αξία των εμπράγματων εξασφαλίσεων για τα απομειωμένα δάνεια στις 31 Δεκεμβρίου, 2014, ανέρχεται σε € 45 εκ.

###### Πιστοληπτική διαβάθμιση

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει ανάλυση ανά συντελεστή διαβάθμισης των καταθέσεων σε κεντρικές τράπεζες, τοποθετήσεις σε άλλες τράπεζες, καθώς επίσης και των χρεογράφων στις 31 Δεκεμβρίου, 2014 και 2013, βάσει αξιολογήσεων του Οίκου Moody's:

##### 31 Δεκεμβρίου 2014

	Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα €'000	Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα €'000	Σύνολο €'000
Χαμηλότερη από A3	77.522	38.347	115.869
Χωρίς διαβάθμιση	-	26.906	26.906
	<u>77.522</u>	<u>65.253</u>	<u>142.775</u>

##### 31 Δεκεμβρίου 2013

	Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα €'000	Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα €'000	Σύνολο €'000
Χαμηλότερη από A3	41.677	10.912	52.589
Χωρίς διαβάθμιση	-	15.847	15.847
	<u>41.677</u>	<u>26.759</u>	<u>68.436</u>

# ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2014

### 34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

#### 34.2 Κίνδυνος επιτοκίων

Ο κίνδυνος επιτοκίων πηγάζει από τυχόν αρνητικές μεταβολές στα επιτόκια. Ο κίνδυνος επιτοκίων προκύπτει λόγω του ετεροχρονισμού στην αναπροσαρμογή των επιτοκίων σε στοιχεία ενεργητικού και παθητικού. 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 στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού των οποίων τα επιτόκια προσαρμόζονται σε κάθε χρονική ζώνη. Η διαφορά αυτή πολλαπλασιάζεται με 2% (υποτιθέμενη αλλαγή επιτοκίων) για την περίοδο από τη αναπροσαρμογή του επιτοκίου μέχρι τους 12 μήνες από την ημερομηνία της ανάλυσης για να υπολογιστεί η επίδραση της ετήσιας αλλαγής στα έσοδα από τόκους. Ο Οργανισμός παρακολουθεί συστηματικά και αναλύει τις επιπτώσεις αρνητικής μεταβολής των επιτοκίων.

Οι ακόλουθοι πίνακες παρουσιάζουν το βαθμό στον οποίο ο Οργανισμός εκτίθεται στον κίνδυνο επιτοκίων. Στους πίνακες παρουσιάζονται σε λογιστική αξία τα στοιχεία ενεργητικού 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 2014

	Σε πρώτη ζήτηση €'000	Εντός τριών μηνών €'000	Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους €'000	Πέραν του ενός έτους €'000	Μη τοκοφόροι λογαριασμοί €'000	Σύνολο €'000
<b>Στοιχεία ενεργητικού</b>						
Μετρητά	-	-	-	-	3.225	3.225
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	77.515	-	-	-	-	77.515
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	58.253	7.000	-	-	-	65.253
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	748.400	-	-	-	-	748.400
Επενδύσεις που κατέχονται μέχρι τη λήξη	-	-	33.391	97.719	-	131.110
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	-	-	-	-	16.845	16.845
<b>Σύνολο</b>	<b>884.168</b>	<b>7.000</b>	<b>33.391</b>	<b>97.719</b>	<b>20.070</b>	<b>1.042.348</b>
<b>Υποχρεώσεις</b>						
Καταθέσεις πελατών	231.909	78.651	594.329	-	-	904.889
Λοιπές υποχρεώσεις	-	-	-	-	26.877	26.877
<b>Σύνολο</b>	<b>231.909</b>	<b>78.651</b>	<b>594.329</b>	<b>-</b>	<b>26.877</b>	<b>931.766</b>
<b>Καθαρή θέση</b>	<b>652.259</b>	<b>(71.651)</b>	<b>(560.938)</b>	<b>97.719</b>	<b>(6.807)</b>	<b>110.582</b>
<b>Καθαρή συσσωρευτική θέση</b>	<b>652.259</b>	<b>580.608</b>	<b>19.670</b>	<b>117.389</b>	<b>110.582</b>	



# ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2014

### 34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

#### 34.2 Κίνδυνος επιτοκίων (συνέχεια)

31 Δεκεμβρίου 2013

	Σε πρώτη ζήτηση €'000	Εντός τριών μηνών €'000	Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους €'000	Πέραν του ενός έτους €'000	Μη τοκοφόροι λογαριασμοί €'000	Σύνολο €'000
<b>Στοιχεία ενεργητικού</b>						
Μετρητά	-	-	-	-	2.639	2.639
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	41.678	-	-	-	-	41.678
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	26.759	-	-	-	-	26.759
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	809.850	-	-	-	-	809.850
Επενδύσεις που κατέχονται μέχρι τη λήξη	-	10.024	-	131.252	-	141.276
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	-	-	-	-	14.428	14.428
<b>Σύνολο</b>	<b>878.287</b>	<b>10.024</b>	<b>-</b>	<b>131.252</b>	<b>17.067</b>	<b>1.036.630</b>
<b>Υποχρεώσεις</b>						
Καταθέσεις πελατών	288.551	112.052	498.133	-	-	898.736
Λοιπές υποχρεώσεις	-	-	-	-	28.593	28.593
<b>Σύνολο</b>	<b>288.551</b>	<b>112.052</b>	<b>498.133</b>	<b>-</b>	<b>28.593</b>	<b>927.329</b>
<b>Καθαρή θέση</b>	<b>589.736</b>	<b>(102.028)</b>	<b>(498.133)</b>	<b>131.252</b>	<b>(11.526)</b>	<b>109.301</b>
<b>Καθαρή συσσωρευτική θέση</b>	<b>589.736</b>	<b>487.708</b>	<b>(10.425)</b>	<b>120.827</b>	<b>109.301</b>	

#### Ανάλυση ευαισθησίας

Η αύξηση των επιτοκίων κατά 200 βασικές μονάδες στις 31 Δεκεμβρίου, 2014, θα είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση στα ίδια κεφάλαια και τα αποτελέσματα, όπως παρουσιάζεται πιο κάτω. Σε περίπτωση μείωσης των επιτοκίων κατά 200 βασικές μονάδες θα προκύψει η ίδια, αλλά αντίθετη επίδραση στα ίδια κεφάλαια και τα αποτελέσματα. Ο υπολογισμός αυτός προϋποθέτει ότι άλλοι παράγοντες παραμένουν σταθερά.

	Ίδια κεφάλαια		Αποτελέσματα	
	2014 €'000	2013 €'000	2014 €'000	2013 €'000
<b>Επίδραση</b>	<b>2.348</b>	<b>2.417</b>	<b>2.348</b>	<b>2.417</b>

#### 34.3 Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

# ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2014

### 34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

#### 34.3 Κίνδυνος ρευστότητας (συνέχεια)

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

#### 31 Δεκεμβρίου 2014

	Λογιστική αξία €'000	Σε πρώτη ζήτηση €'000	Εντός τριών μηνών €'000	Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους €'000	Πέραν του ενός έτους €'000
<b>Στοιχεία ενεργητικού</b>					
Μετρητά	3.225	3.225	-	-	-
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	77.515	70.348	2.806	4.361	-
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	65.253	58.253	7.000	-	-
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	748.400	1.650	18.131	59.000	669.619
Επενδύσεις που κατέχονται μέχρι τη λήξη	131.110	97.719	-	-	33.391
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	16.845	-	2.327	-	14.518
<b>Σύνολο</b>	<b>1.042.348</b>	<b>231.195</b>	<b>30.264</b>	<b>63.361</b>	<b>717.528</b>
<b>Υποχρεώσεις</b>					
Καταθέσεις πελατών	904.889	158.959	292.097	453.833	-
Κυβερνητικά στεγαστικά σχέδια και δάνεια Φορέα	5.454	-	5.454	-	-
Προβλέψεις για σχέδια αφυπηρέτησης	16.299	-	45	134	16.120
Λοιπά στοιχεία παθητικού	5.124	5.124	-	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>931.766</b>	<b>164.083</b>	<b>297.596</b>	<b>453.967</b>	<b>16.120</b>
<b>Καθαρή θέση</b>	<b>110.582</b>	<b>67.112</b>	<b>(267.332)</b>	<b>(390.606)</b>	<b>701.408</b>
<b>Καθαρή συσσωρευτική θέση</b>	<b>110.582</b>	<b>67.112</b>	<b>(200.220)</b>	<b>(590.826)</b>	<b>110.582</b>

#### 31 Δεκεμβρίου 2013

	Λογιστική αξία €'000	Σε πρώτη ζήτηση €'000	Εντός τριών μηνών €'000	Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους €'000	Πέραν του ενός έτους €'000
<b>Στοιχεία ενεργητικού</b>					
Μετρητά	2.639	2.639	-	-	-
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	41.678	34.851	3.346	3.481	-
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	26.759	26.759	-	-	-
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	809.850	721.655	20.695	67.500	-
Επενδύσεις που κατέχονται μέχρι τη λήξη	141.276	131.242	-	-	10.034
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	14.428	-	3.156	-	11.272
<b>Σύνολο</b>	<b>1.036.630</b>	<b>917.146</b>	<b>27.197</b>	<b>70.981</b>	<b>21.306</b>
<b>Υποχρεώσεις</b>					
Καταθέσεις πελατών	898.736	193.578	345.598	359.560	-
Κυβερνητικά στεγαστικά σχέδια και δάνεια Φορέα	4.424	-	4.424	-	-
Προβλέψεις για σχέδια αφυπηρέτησης	18.275	-	29	86	18.160
Λοιπές υποχρεώσεις	5.894	5.894	-	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>927.329</b>	<b>199.472</b>	<b>350.051</b>	<b>359.646</b>	<b>18.160</b>
<b>Καθαρή θέση</b>	<b>109.301</b>	<b>717.674</b>	<b>(322.854)</b>	<b>(288.665)</b>	<b>3.146</b>
<b>Καθαρή συσσωρευτική θέση</b>	<b>109.301</b>	<b>717.674</b>	<b>394.820</b>	<b>106.155</b>	<b>109.301</b>

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 2014

### 34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

#### 34.4 Άλλοι κίνδυνοι

##### 34.4.1 Κίνδυνος διαχείρισης κεφαλαίου

Η κύρια εποπτική αρχή, η οποία καθορίζει και παρακολουθεί τις απαιτήσεις κεφαλαίου του Οργανισμού, είναι η Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου (ΚΤΚ). Η ΚΤΚ καθοδηγείται στον εποπτικό της ρόλο από τις συστάσεις της Επιτροπής της Βασιλείας και τις οδηγίες της Ευρωπαϊκής Ένωσης για Τραπεζικά θέματα.

Το 2007, η ΚΤΚ έκδωσε την "Ανεπίσημη Ενοποίηση των Οδηγιών προς τις Τράπεζες για τον υπολογισμό των Κεφαλαιακών Απαιτήσεων και των Μεγάλων Χρηματοδοτικών Ανοιγμάτων του 2006 και 2007", με τελευταία τροποποίηση τον Ιούλιο του 2011, για σκοπούς εναρμόνισης με τις Οδηγίες της Ευρωπαϊκής Ένωσης σχετικά με τον υπολογισμό των κεφαλαιακών απαιτήσεων και των μεγάλων χρηματοδοτικών ανοιγμάτων (Βασιλεία II).

Η Οδηγία για τη Βασιλεία II αποτελείται από τους πιο κάτω πυλώνες:

##### Πυλώνας I – Ελάχιστες κεφαλαιακές απαιτήσεις:

Ο Πυλώνας I αφορά τις ελάχιστες κεφαλαιακές απαιτήσεις του τραπεζικού ιδρύματος, ώστε να καλύπτεται επαρκώς η έκθεση του στον πιστωτικό κίνδυνο, τον κίνδυνο αγοράς και το λειτουργικό κίνδυνο.

##### Πυλώνας II – Εποπτική εξέταση και αξιολόγηση:

Ο Πυλώνας II συνδέει τις εποπτικές απαιτήσεις κεφαλαίου με τις εσωτερικές διαδικασίες αξιολόγησης κεφαλαιακής επάρκειας (ΕΔΑΚΕ) του τραπεζικού ιδρύματος και την αξιοπιστία των διαδικασιών εσωτερικού ελέγχου. Ο Πυλώνας II έχει σκοπό την επικοινωνία μεταξύ των εποπτικών πολιτικών και των τραπεζικών ιδρυμάτων σε συνεχή βάση, καθώς και την αξιοπιστία των κεφαλαιακών αναγκών των τραπεζών σε σχέση με τους κινδύνους στους οποίους εκτίθενται.

##### Πυλώνας III – Δημοσιοποίηση πληροφοριών:

Ο Πυλώνας III επιβάλλει τη γνωστοποίηση πληροφοριών σχετικά με τις πολιτικές διαχείρισης κινδύνων του Οργανισμού, τα αποτελέσματα του υπολογισμού ελάχιστων κεφαλαιακών απαιτήσεων, όπως επίσης και τα αποτελέσματα της ΕΔΑΚΕ μαζί με διάφορες αναλύσεις που αφορούν τον πιστωτικό κίνδυνο.

Ο υπολογισμός της κεφαλαιακής επάρκειας του Οργανισμού γίνεται στη βάση μεθοδολογίας που συμφωνήθηκε με την Κεντρική Τράπεζα Κύπρου.

Η κεφαλαιακή επάρκεια του Οργανισμού, παρακολουθείται από τη Διεύθυνση της ανά τρίμηνο. Η απαιτούμενη πληροφόρηση υποβάλλεται ανά τρίμηνο στην ΚΤΚ, για τον υπολογισμό των κεφαλαιακών απαιτήσεων και των μεγάλων χρηματοδοτικών ανοιγμάτων.

Οι Δείκτες Κεφαλαιακής Επάρκειας του Οργανισμού στις 31 Δεκεμβρίου, 2014 διαμορφώνονται σε 18,12% (2013: 18,19%).

## ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2014

#### 35. Ανάλυση εξυπηρετούμενων και μη - εξυπηρετούμενων χορηγήσεων

	Συνολικό δανειακό χαρτοφυλάκιο				Συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης			
	€'000	εκ των οποίων μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις €'000	εκ των οποίων χορηγήσεις με όρους που ήταν αντικείμενο επαναδιαπραγμάτευσης €'000	εκ των οποίων σε μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις €'000	€'000	εκ των οποίων μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις €'000	εκ των οποίων χορηγήσεις με όρους που ήταν αντικείμενο επαναδιαπραγμάτευσης €'000	εκ των οποίων σε μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις €'000
<b>Σύνολο χορηγήσεων*</b>	<b>781.706</b>	<b>301.752</b>	<b>56.959</b>	<b>33.997</b>	<b>33.306</b>	<b>33.306</b>	-	-
<b>ενικές κυβερνήσεις</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Άλλες χρηματοπιστωτικές επιχειρήσεις</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Μη-χρηματοπιστωτικές επιχειρήσεις</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-			-			
<b>Ιδιώτες</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
εκ των οποίων: Στεγαστικά δάνεια	781.706	301.752	56.959	33.997	33.306	33.306	-	-
εκ των οποίων: Πίστωσης για κατανάλωση	-	-	-	-	-	-	-	-

\* Μη συμπεριλαμβανομένων χορηγήσεων σε κεντρικές τράπεζες και πιστωτικά ιδρύματα.

## ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2014

#### 36. Ανάλυση δανειακού χαρτοφυλακίου στις 31 Δεκεμβρίου, 2014 με βάση την ημερομηνία χορήγησης των δανείων

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	13.209	4.920	550	-	-	-	13.170	4.920	550	39	-	-
1 - 2 έτη	10.247	562	63	-	-	-	10.223	562	63	24	-	-
2 - 3 έτη	66.836	12.692	1.419	-	-	-	66.419	12.682	1.419	417	10	-
3 - 5 έτη	161.333	64.030	7.162	-	-	-	160.989	64.030	7.162	344	-	-
5 - 7 έτη	153.425	57.983	6.483	-	-	-	153.196	57.956	6.483	229	27	-
7 - 10 έτη	196.055	64.760	7.240	-	-	-	196.021	64.728	7.240	34	32	-
Πέραν των 10 ετών	180.601	96.805	10.389	-	-	-	174.867	92.870	10.389	5.734	3.935	-

**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

## **ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ**

---

### **ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2014

#### **37. Γεγονότα μεταγενέστερα της περιόδου αναφοράς**

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου (ΚΤΚ), σε συνεδρία του στις 16 Φεβρουαρίου 2015 αποφάσισε όπως προχωρήσει σε διαφοροποίηση του ανώτατου καταθετικού επιτοκίου, όπως καθορίζεται στον τύπο υπολογισμού των επιπρόσθετων κεφαλαίων των τραπεζών, με μείωση κατά μία ποσοστιαία μονάδα.

Αρχές του 2015 η Κεντρική Τράπεζα της Ελβετίας (Swiss National Bank - SNB) αποφάσισε να αποσύρει το όριο της ισοτιμίας του ελβετικού φράγκου έναντι του ευρώ. Εκτιμάται από οικονομικούς αναλυτές ότι η διαφοροποίηση στην ισοτιμία του ελβετικού φράγκου θα αναγκάσει τους δανειολήπτες να καταβάλουν περισσότερα χρήματα για να αποπληρώσουν το κεφάλαιο και τις δόσεις των στεγαστικών τους δανείων. Η απόφαση αυτή δεν επηρεάζει τον Οργανισμό εφόσον δεν έχουν παραχωρηθεί δάνεια σε ελβετικά φράγκα.

#### **Προσωρινοί περιορισμοί για τις μεταφορές χρημάτων**

Από τον Μάρτιο 2013, οι Κυπριακές Αρχές έχουν θεσπίσει προσωρινά περιοριστικά μέτρα, σε σχέση με τραπεζικές συναλλαγές και συναλλαγές σε μετρητά, ως αποτέλεσμα της σημαντικής κρίσης ρευστότητας στην τοπική αγορά και τον κίνδυνο εκροής καταθέσεων. Αυτά τα μέτρα περιλάμβαναν περιορισμούς στις αναλήψεις μετρητών, την εξαργύρωση επιταγών και μεταφορές κεφαλαίων προς άλλα πιστωτικά ιδρύματα, στην Κύπρο και το εξωτερικό. Επίσης προέβλεπαν την υποχρεωτική μερική ανανέωση των καταθέσεων που λήγουν. Όλα τα περιοριστικά μέτρα εντός της Κύπρου καταργήθηκαν τον Μάιο του 2014 ενώ από στις 6 Απριλίου 2015 όλα τα υπόλοιπα μέτρα έχουν αρθεί.