

**ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ
ΣΤΕΓΗΣ**

ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΣΕΛΙΔΑ

| | |
|---|---------|
| Αξιωματούχοι και Επαγγελματικοί Σύμβουλοι | 1 |
| Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου | 2 - 4 |
| Έκθεση ανεξάρτητου ελεγκτή | 5 - 7 |
| Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων | 8 |
| Κατάσταση οικονομικής θέσης | 9 |
| Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων | 10 |
| Κατάσταση των ταμειακών ροών | 11 |
| Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις | 12 - 51 |

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΑΞΙΩΜΑΤΟΥΧΟΙ ΚΑΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ

| | |
|------------------------------|---|
| Διοικητικό Συμβούλιο: | Αγρότης Σταύρος Πρόεδρος (λήξη θητείας ως Αντιπρόεδρος στις 30/06/2016. Διορίστηκε ως Πρόεδρος στις 18/07/2016) Παπαχαραλάμπους Λοΐζος Πρόεδρος (λήξη θητείας στις 30/06/2016) Καμμίση Αντρέα Στέλλα Αντιπρόεδρος (διορίστηκε στις 18/07/2016) Δημητρίου Δημήτρης Μέλος Ζαχαρίου Γεωργία (Γιολάντα) Μέλος Κατσαράς Χάρης Μέλος (διορίστηκε στις 24/8/2016) Κούβαρος Νίκος Μέλος Κούσιου Κλειώ Μέλος (διορίστηκε στις 18/07/2016) Σιόνης Χρίστος Μέλος (διορίστηκε στις 18/07/2016) Στυλιανού Αγάθη Μέλος (διορίστηκε στις 18/07/2016) Ευστρατίου Στέλιος Μέλος (λήξη θητείας στις 30/06/2016) Κοντός Νεόφυτος Μέλος (λήξη θητείας στις 30/06/2016) Πρατζιώτης Μάριος Μέλος (λήξη θητείας στις 30/06/2016) |
| Γενικός Διευθυντής: | Γεωργίου Ανδρέας |
| Διευθυντές: | Βασιλική Βασιλείου Παπαδόπουλος Μάριος (Αναπληρωτής) |
| Εποπτική Αρχή: | Κεντρική Τράπεζα Κύπρου |
| Ανεξάρτητοι Ελεγκτές: | Ernst & Young Cyprus Limited Εγκεκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές |
| 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, 2016.

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.

Λειτουργικό περιβάλλον στην Κύπρο

Στο τέλος του Μαρτίου 2016, η Κύπρος εξήλθε από τη Σύμβαση Δανειακής Διευκόλυνσης στο μετά από μια επιτυχημένη επιστροφή στις αγορές και έχοντας χρησιμοποιήσει περίπου μόνο το 70% των €10 δισεκατομμυρίων των πηγών χρηματοδότησης που διατέθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο. Στα δημόσια οικονομικά η κυβέρνηση διεξήγαγε μια έντονη δημοσιονομική προσαρμογή και ο προϋπολογισμός έχει σχεδόν ισοζυγίσει. Οι δημόσιες δαπάνες μειώθηκαν και η είσπραξη φόρων έγινε πιο αποτελεσματική. Τα δημόσια οικονομικά σταθεροποιήθηκαν σε μεγάλο βαθμό με στόχο την εξασφάλιση της βιωσιμότητας του δημόσιου χρέους. Οι δημοσιονομικές εξελίξεις έχουν σε μεγάλο βαθμό υπερβεί τους στόχους για το πρωτογενές ισοζύγιο που είχαν καθοριστεί κατά την έναρξη του προγράμματος. Επίσης, έχει σημειωθεί σημαντική πρόοδος στο πλαίσιο του προγράμματος για την αναδιάρθρωση και αποκατάσταση της εμπιστοσύνης στο χρηματοπιστωτικό σύστημα της Κύπρου.

Αναγνωρίζοντας την πρόοδο που έχει επιτευχθεί στο δημοσιονομικό τομέα και την ανάκαμψη της οικονομίας, οι διεθνείς οίκοι αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας έχουν αναβαθμίσει την πιστοληπτική ικανότητα της χώρας, ανοίγοντας της το δρόμο για άντληση χρηματοδότησης από τις διεθνείς αγορές κεφαλαίου. Ο οίκος Moody's, τον Αύγουστο 2016, αναθεώρησε τον ορίζοντα του κυπριακού τραπεζικού συστήματος από σταθερό σε θετικό. Ο οίκος Fitch Ratings, τον Οκτώβριο 2016, αναβάθμισε την μακροχρόνια πιστοληπτική ικανότητα της Κύπρου κατά μια βαθμίδα σε BB- με θετικό ορίζοντα. Τον Μάρτιο του 2017, ο οίκος Standard and Poor's αναβάθμισε την πιστοληπτική ικανότητα της χώρας, επίσης κατά μια βαθμίδα, σε BB+ από BB που ήταν μέχρι τώρα, μια βαθμίδα πιο κάτω από την επενδυτική διαβάθμιση. Ως αποτέλεσμα των πιο πάνω, και την απαίτηση της ελάχιστης πιστοληπτικής διαβάθμισης του προγράμματος ποσοτικής χαλάρωσης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας, τα κυπριακά ομόλογα θα πληρούν τις προϋποθέσεις του προγράμματος όταν η Κύπρος επιστρέψει στην επενδυτική βαθμίδα με βάση την αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας της χώρας. Τον Ιούλιο 2016, η Κυπριακή Δημοκρατία, άντλησε χρηματοδότηση από τις διεθνείς αγορές για πρώτη φορά μετά την ολοκλήρωση του προγράμματος οικονομικής προσαρμογής, μέσω της έκδοσης επταετούς ομολόγου ύψους €1 δις με απόδοση 3,8%. Ένα χρόνο αργότερα (Ιούνιο 2017) η Κύπρος άντλησε επιτυχώς από τις διεθνείς αγορές για δεύτερη φορά μετά την ολοκλήρωση του προγράμματος το ποσό των €850 εκ μέσω της έκδοσης επταετούς ομολόγου με την χαμηλότερη απόδοση που έχει επιτύχει ποτέ η Κύπρος, 2,8%.

Η ανάπτυξη της κυπριακής οικονομίας από τις αρχές του 2016, συνεχίζεται με το πραγματικό ΑΕΠ να έχει αυξηθεί κατά 2,8% σε σύγκριση με 1,7% το 2015. Επιπρόσθετα, σύμφωνα με την Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου η σταθερή πορεία ανάκαμψης αντικατοπτρίζεται με βραδύτερους ρυθμούς και στην αγορά εργασίας αφού η ανεργία μειώθηκε στο 13,3% κατά το 2016 σε σύγκριση με το μέσο ποσοστό ανεργίας 14,9% για το 2015 και το υψηλό του 16,5% το τέταρτο τρίμηνο του 2014. Οι τιμές καταναλωτή συνέχισαν να υποχωρούν για τέταρτη συνεχή χρονιά, και μειώθηκαν κατά 1,4% το 2016, σύμφωνα με τη Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου. Οι αφίξεις τουριστών αυξήθηκαν κατά 19,8% το 2016. Η βιομηχανική δραστηριότητα, σύμφωνα με το δείκτη βιομηχανικής παραγωγής αυξήθηκε το 2016 κατά 8,7%. Σε πραγματική ακαθάριστη προστιθέμενη αξία, η βιομηχανική παραγωγή το 2016 αυξήθηκε κατά 5,9% τα πρώτα τρία τρίμηνα του 2016, μετά από αύξηση ύψους 2,9% κατά το 2015 σύμφωνα με την Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου.

Η αγορά ακινήτων εξακολούθησε την προσαρμογή της κατά τη διάρκεια του 2016, με αποτέλεσμα ο δείκτης οικιστικών ακινήτων της Κεντρικής Τράπεζας να μειώνεται σε σύγκριση με το προηγούμενο έτος, αλλά με πιο αργούς ρυθμούς. Σε χρονιαία βάση ο δείκτης μειώθηκε κατά 0,9% στο τέταρτο τρίμηνο του 2016 μετά από πτώση 1,2% και 1,7% στο τρίτο και δεύτερο τρίμηνο αντίστοιχα. Επιπρόσθετα, τα στατιστικά πωλήσεων όπως δίνονται από το τμήμα κτηματολογίου και χωρομετρίας αυξήθηκαν δραστικά το 2016, σημειώνοντας αύξηση 42,6% σε σχέση με το 2015 φτάνοντας τα 7,063 πωλητήρια συμβόλαια. Η ανόδικη πορεία συνεχίζεται και το 2017 με τα στατιστικά πωλήσεων να αυξάνονται κατά 47,1% σε ετήσια βάση την περίοδο Ιανουαρίου-Μαΐου.

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Λειτουργικό περιβάλλον στην Κύπρο (συνέχεια)

Οι προοπτικές για το 2017 διαφαίνονται αρκετά ελπιδοφόρες με το Υπουργείο Οικονομικών να αναβαθμίζει πρόσφατα τις προβλέψεις του για την ανάπτυξη του πραγματικού ΑΕΠ από 2,8% (Οκτώβριος 2016) σε 2,9%. Τα επόμενα δύο χρόνια ο ρυθμός ανάπτυξης του πραγματικού ΑΕΠ αναμένεται να παραμείνει στα ίδια επίπεδα (2,9% το 2018 και 2,7% το 2019). Η ανάπτυξη της Κυπριακής οικονομίας επιτυγχάνεται σε ευρεία βάση με όλους τους οικονομικούς δείκτες να ακολουθούν ανοδική πορεία. Επιπρόσθετα, το ποσοστό ανεργίας μειώθηκε περαιτέρω τον Μάιο του 2017 φτάνοντας το 11% με βάση τα στοιχεία της Ευρωπαϊκής Στατιστικής Υπηρεσίας. Οι τιμές καταναλωτή ακολουθούν θετική πορεία εντός του 2017 με τον δείκτη τιμών του καταναλωτή να αυξάνεται κατά 0,7% σε ετήσια βάση τον Ιούνιο του 2017. Ο τουρισμός συνεχίζει να ξεπερνά τις προσδοκίες, με τις τουριστικές αφίξεις να ξεπερνούν ήδη τα επίπεδα του 2016, σημειώνοντας ετήσια αύξηση της τάξης του 17,6% την περίοδο Ιανουαρίου-Μαΐου 2017. Ο δείκτης βιομηχανικής παραγωγής σημείωσε άνοδο 6,9% την περίοδο Ιανουαρίου-Απριλίου, 2017, σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2016.

Οι μακροοικονομικές προοπτικές της κυπριακής οικονομίας είναι θετικές και συνοδεύονται από τη σημαντική αύξηση του πραγματικού ακαθάριστου εγχώριου προϊόντος το 2016, τη μείωση της ανεργίας και την περαιτέρω βελτίωση βασικών εγχώριων δεικτών από την αρχή του έτους. Παρά τα σημαντικά βήματα που γίνονται προς την κατεύθυνση αποκατάστασης του οικονομικού κλίματος, κάποιος βαθμός αβεβαιότητας παραμένει καθώς εξακολουθούν να υπάρχουν ορισμένα θέματα που χρειάζονται επίλυση, όπως ο ψηλός δείκτης των μη-εξυπηρετούμενων χορηγήσεων (ΜΕΧ), η υψηλή ανεργία και καθυστερήσεις στην προώθηση διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων. Τα ψηλά επίπεδα ιδιωτικού δανεισμού που έχουν οδηγήσει σε απομόχλευση αλλά και σε αυξημένα επίπεδα μη εξυπηρετούμενων χορηγήσεων, συνεχίζουν να ενέχουν σημαντικούς κινδύνους για τη σταθερότητα του εγχώριου τραπεζικού συστήματος και τις οικονομικές προοπτικές, ειδικότερα μέσω μεταβολών στις τιμές των ακινήτων.

Θα ήταν παράλειψη του Διοικητικού Συμβουλίου αν δεν έκανε αναφορά στις συνεχώς αυξανόμενες απαιτήσεις προς τις τράπεζες σε θέματα κανονισμών της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας και της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου. Πιστεύουμε ότι θα πρέπει να υπάρχει διαχωρισμός των απαιτήσεων μεταξύ συστημικών και μη τραπεζών, μεταξύ μεγάλων και μικρών τραπεζών ή τραπεζών με περιορισμένους τομείς δραστηριότητας. Η οριζόντια εφαρμογή τέτοιων κανόνων συγκρούεται με ουσιαστικούς κανόνες του δικαίου ανταγωνισμού, οι οποίοι θα πρέπει να είναι υπεράνω άλλων εποπτικών και λογιστικών κανόνων.

Όσον αφορά τις εξωτερικές προκλήσεις, η οικονομία μπορεί να επηρεαστεί αρνητικά σε περίπτωση που σημειωθούν χαμηλότεροι από τους αναμενόμενους ρυθμούς ανάπτυξης στην Ευρωζώνη και πιθανή επιβράδυνση της βρετανικής οικονομίας και περαιτέρω υποτίμηση της στερλίνας έναντι του ευρώ, λόγω της αυξημένης αβεβαιότητας που δημιουργείται μετά το αποτέλεσμα του δημοψηφίσματος για έξοδο του Ηνωμένου Βασιλείου από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Επίσης, πιθανή επιδείνωση των προοπτικών της Ρωσικής οικονομίας και οι γεωπολιτικές εντάσεις στην περιοχή της Μέσης Ανατολής και Ανατολικής Μεσογείου, ενδεχομένως να προκαλέσουν αρνητικές συνέπειες στην οικονομική εμπιστοσύνη, στον τουρισμό και κατ'επέκταση στη συνολική οικονομική δραστηριότητα. Αφετέρου, οι γεωπολιτικές εντάσεις στις γειτονικές χώρες καθιστούν την Κύπρο ασφαλέστερο τουριστικό προορισμό και θα μπορούσαν επομένως να αντισταθμίσουν, σε σημαντικό βαθμό, την πιθανή μείωση του τουριστικού ρεύματος από το Ηνωμένο Βασίλειο. Επίσης, οι εξελίξεις που αφορούν την επίλυση του κυπριακού προβλήματος και τα θέματα φυσικού αερίου παρακολουθούνται στενά για την καλύτερη δυνατή αξιολόγηση των προοπτικών που δημιουργούνται.

Παρά αυτές τις προκλήσεις, οι μακροοικονομικές προοπτικές της Κύπρου είναι θετικές. Οι επίσημες προβλέψεις του Υπουργείου Οικονομικών της Κυπριακής Δημοκρατίας προβλέπουν αύξηση 2,9% το 2017. Η ανάκαμψη της εγχώριας ζήτησης αναμένεται να οδηγήσει σε βελτίωση των συνθηκών της αγοράς εργασίας, με την ανεργία να αρχίσει να εμφανίζει σταδιακή υποχώρηση. Ο πληθωρισμός αναμένεται να είναι θετικός, αλλά θα παραμείνει σε σχετικά χαμηλά επίπεδα, υπό την πίεση των μειώσεων των τιμών του πετρελαίου.

Ανασκόπηση αποτελεσμάτων

Το κέρδος από συνήθειες εργασίες του Οργανισμού πριν τις προβλέψεις για απομείωση δανείων και άλλων χορηγήσεων σημείωσε αύξηση 21,0% και ανέρχεται σε €13.537 χιλ. σε σύγκριση με €11.190 χιλ. το 2015. Η αύξηση του κέρδους οφείλεται κυρίως στην μείωση στα καθαρά έσοδα από τόκους και στην απομείωση της αξίας του κτηρίου. Μετά την αφαίρεση της πρόβλεψης για απομείωση δανείων και άλλων χορηγήσεων €15.115 χιλ., και τη χρέωση φορολογίας ύψους €2.421 χιλ., προκύπτει ζημιά για το έτος €2.858 χιλ. σε σύγκριση με ζημιά €17.355 χιλ. για το 2015. Η σημαντική μείωση στη ζημιά οφείλεται κυρίως στο γεγονός ότι κατά τη διάρκεια του προηγούμενου έτους λόγω της ανάγκης για επαρκείς προβλέψεις, τη συνεχιζόμενη μείωση στη αξία των ακινήτων καθώς και το αρνητικό οικονομικό κλίμα οδήγησαν σε αναγνώριση αυξημένων προβλέψεων σε σύγκριση με τις προηγούμενες χρονιές και το τρέχον έτος.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ανασκόπηση αποτελεσμάτων (συνέχεια)

Οι καταθέσεις και άλλοι λογαριασμοί πελατών την 31 Δεκεμβρίου, 2016 ανήλθαν σε €879.942 χιλ. σημειώνοντας ετήσια μείωση €36.311 χιλ. ή 4,0%. Τα δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες, μετά τις προβλέψεις, την 31 Δεκεμβρίου, 2016 ανήλθαν σε €606.012 χιλ. σημειώνοντας ετήσια μείωση €67.704 χιλ. ή 10,0%.

Ίδια κεφάλαια

Το καθαρό έλλειμμα για το έτος μεταφέρεται στα αποθεματικά. Τα ίδια κεφάλαια του Οργανισμού, ανήλθαν στα €90.090 χιλ. και ο δείκτης Ιδίων Κεφαλαίων στο 17,5%.

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 καθώς επίσης να διευρύνει τις πιστωτικές διευκολύνσεις που προσφέρει στους υφιστάμενους και νέους πελάτες του. Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στην διατήρηση ισχυρής κεφαλαιακής επάρκειας, και υγιούς ρευστότητας καθώς και στην αποτελεσματική διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου.

Σαν ένδειξη της δέσμευσης του για την προσφορά του στις οικογένειες και στα νοικοκυριά της Κύπρου ο Οργανισμός υπόβαλε στην Βουλή των Αντιπροσώπων της Κύπρου πρόταση αλλαγής της σχετικής Νομοθεσίας που διέπει τις εργασίες του Οργανισμού για διεύρυνση των εν λόγω εργασιών του έτσι ώστε να χορηγεί δάνεια για κάλυψη επιπρόσθετων αναγκών της οικογένειας όπως αγορά οικιστικού οικοπέδου, δάνεια για εξοπλισμό κατοικίας, συστήματα ενεργειακής αναβάθμισης κατοικίας, δάνεια για μερική ή ολική κάλυψη διδάκτρων ή άλλων εξόδων που συνδέονται άμεσα με ακαδημαϊκές σπουδές, δάνεια για μερική ή ολική κάλυψη ιατρικών δαπανών, χορήγηση ορίων υπερανάληψης σε τρεχούμενους λογαριασμούς, έκδοση εγγυητικών επιστολών καθώς και χρεωστικές ή πιστωτικές κάρτες. Στις 30 Ιουνίου 2017 η Βουλή των Αντιπροσώπων ψήφισε την αλλαγή της Νομοθεσίας.

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 28 των οικονομικών καταστάσεων.

Κεφάλαιο

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

Διοικητικό Συμβούλιο

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου στις 31 Δεκεμβρίου 2016 και κατά την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης παρουσιάζονται στη σελίδα 1. Στις 30 Ιουνίου 2016 έληξε η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου και το Υπουργικό Συμβούλιο προχώρησε στον διορισμό νέου Διοικητικού Συμβουλίου για περίοδο 30 μηνών με ισχύ από τις 18 Ιουλίου 2016. 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, 2016 μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων αναφέρονται στην σημείωση 29 των οικονομικών καταστάσεων.

Ανεξάρτητοι Ελεγκτές

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

Με εντολή του Διοικητικού Συμβουλίου,

Πρόεδρος
Λευκωσία, 19 Ιουλίου, 2017

Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή

Προς τα Μέλη του Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης

Έκθεση επί του Ελέγχου των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις οικονομικές καταστάσεις του Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης (Ο 'Οργανισμός'), όπως παρουσιάζονται στις σελίδες [...] μέχρι [...] και οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης στις 31 Δεκεμβρίου 2016, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων, μεταβολών καθαρής θέσης και ταμειακών ροών του έτους που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών και σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα της χρηματοοικονομικής θέσης του Οργανισμού στις 31 Δεκεμβρίου 2016 και της χρηματοοικονομικής της επίδοσης και των ταμειακών ροών της, για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τις απαιτήσεις του περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης Νόμου του 1980.

Βάση γνώμης

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

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου για τις Οικονομικές Καταστάσεις

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

Κατά την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο να αξιολογήσει την ικανότητα του Οργανισμού να συνεχίσει ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα, γνωστοποιώντας όπου αυτό κρίνεται απαραίτητο, θέματα που σχετίζονται με τη συνέχιση της δραστηριότητας του Οργανισμού και την υιοθέτηση της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός εάν το Διοικητικό Συμβούλιο προτίθεται, είτε να θέσει τον Οργανισμό

σε εκκαθάριση ή να παύσει τις δραστηριότητες, ή όταν δεν έχει ρεαλιστικές εναλλακτικές επιλογές από το να προχωρήσει σε αυτές τις ενέργειες.

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

Ευθύνες του Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων

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

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

- Αναγνωρίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους για ουσιώδη σφάλματα στις οικονομικές καταστάσεις που οφείλονται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζουμε και εφαρμόζουμε ελεγκτικές διαδικασίες, οι οποίες ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και λαμβάνουμε ελεγκτικά τεκμήρια, τα οποία είναι επαρκή και κατάλληλα για να αποτελέσουν τη βάση της γνώμης μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ενός ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι μεγαλύτερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, λόγω του ότι η απάτη μπορεί να περιλαμβάνει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς δηλώσεις ή την παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που είναι σχετικές με τον έλεγχο, προκειμένου να σχεδιάσουμε ελεγκτικές διαδικασίες που είναι κατάλληλες υπό τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου του Οργανισμού.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και του ληλογισμένου των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Συμπεραίνουμε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και, με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν, κατά πόσον υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα που να σχετίζεται με γεγονότα ή συνθήκες που να υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας, που ενδέχεται να φανερώσει σημαντική αμφιβολία ως προς την ικανότητα του Οργανισμού να συνεχίσει ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα. Εάν συμπεράνουμε, ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση μας να επισύρουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις, ή εάν τέτοιες γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς, να τροποποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται στα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα ο Οργανισμός να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, δομή και περιεχόμενο των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, και κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις αντικατοπτρίζουν τις συναλλαγές και γεγονότα με τρόπο που να επιτυγχάνεται η αληθινή και δίκαιη εικόνα.

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών Απαιτήσεων

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

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

Άλλο θέμα

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

Νικόλας Παύλου

Εγκεκριμένος Λογιστής και Εγγεγραμμένος Ελεγκτής
εκ μέρους και για λογαριασμό της

Ernst & Young

Εγκεκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές

Λευκωσία

19 Ιουλίου 2017

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

| | | 2016 €'000 | 2015 €'000 |
|--|------|-----------------|---------------|
| | Σημ. | | |
| Έσοδα από τόκους | 6 | 29.009 | 32.636 |
| Έξοδα από τόκους | 7 | (12.934) | (19.462) |
| Καθαρά έσοδα από τόκους | | 16.075 | 13.174 |
| Άλλα έσοδα | 9 | 3.261 | 3.232 |
| Σύνολο καθαρών εσόδων | | 19.336 | 16.406 |
| Κόστος προσωπικού | 10 | (3.889) | (3.591) |
| Αποσβέσεις | 17 | (241) | (301) |
| Άλλα λειτουργικά έξοδα | 12 | (1.669) | (1.324) |
| Σύνολο εξόδων | | (5.799) | (5.216) |
| Πλεόνασμα από εργασίες πριν τις προβλέψεις για απομείωση | | 13.537 | 11.190 |
| Αύξηση/(Απομείωση) στην αξία των ακινήτων και εγκαταστάσεων | 8 | 1.141 | (3.013) |
| Αύξηση προβλέψεων για απομείωση δανείων και άλλων χορηγήσεων | | (15.115) | (25.897) |
| Έλλειμμα πριν τη φορολογία | | (437) | (17.720) |
| Φορολογία | 13 | (2.421) | 365 |
| Καθαρό έλλειμμα για το έτος | | (2.858) | (17.355) |
| Λοιπά συνολικά έσοδα | | | |
| <i>Ποσά που δεν θα αναταξινομηθούν στο κέρδος ή ζημιά σε μεταγενέστερες περιόδους:</i> | | | |
| Αναλογιστικό κέρδος σε σχέδια καθορισμένου ωφελήματος | 11 | (686) | 407 |
| Λοιπά συνολικά έσοδα για το έτος | | (686) | 407 |
| Συνολικά έσοδα για το έτος | | (3.544) | (16.948) |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 μέχρι 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

31 Δεκεμβρίου 2016

| | | 2016 €'000 | 2015 €'000 |
|---|------|-----------------------|------------------|
| | Σημ. | | |
| ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ | | | |
| Μετρητά | | 2.806 | 3.041 |
| Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα | | 130.435 | 71.934 |
| Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα | 14 | 119.346 | 91.810 |
| Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες | 15 | 606.012 | 673.716 |
| Επενδύσεις που κατέχονται μέχρι τη λήξη | 16 | 120.530 | 176.920 |
| Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός | 17 | 8.085 | 7.140 |
| Αναβαλλόμενη φορολογία | 13 | 4.292 | 5.381 |
| Λοιπά περιουσιακά στοιχεία | 18 | 4.734 | 5.370 |
| Σύνολο περιουσιακών στοιχείων | | <u>996.240</u> | <u>1.035.312</u> |
| ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ | | | |
| Καταθέσεις πελατών | 19 | 879.942 | 916.253 |
| Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους Κυβερνητικούς Φορείς | 20 | 4.664 | 4.871 |
| Λοιπές υποχρεώσεις | 21 | 4.144 | 4.172 |
| Προβλέψεις για σχέδια αφυπηρέτησης | 11 | 17.400 | 16.382 |
| Σύνολο υποχρεώσεων | | <u>906.150</u> | <u>941.678</u> |
| ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ | | | |
| Κεφάλαιο | 22 | 854 | 854 |
| Γενικό αποθεματικό | | 427 | 427 |
| Συσσωρευμένο πλεόνασμα | | 88.809 | 92.353 |
| Σύνολο ιδίων κεφαλαίων | | <u>90.090</u> | <u>93.634</u> |
| Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων | | <u>996.240</u> | <u>1.035.312</u> |
| Ενδεχόμενες και ανειλημμένες υποχρεώσεις | 24 | <u>5.571</u> | <u>1.943</u> |

Στις 19 Ιουλίου, 2017, το Διοικητικό Συμβούλιο του Οργανισμού Χρηματοδότησεως Στέγης ενέκρινε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις για έκδοση.

.....
Αγρότης Σταύρος
Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου

.....
Γεωργίου Ανδρέας
Γενικός Διευθυντής

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 μέχρι 54 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

| | Κεφάλαιο €'000 | Γενικό αποθεματικό €'000 | Συσσωρευμένο πλεόνασμα €'000 | Σύνολο €'000 |
|----------------------------------|-------------------|--------------------------------|------------------------------------|-----------------|
| Την - 1 Ιανουαρίου 2015 | 854 | 427 | 109.301 | 110.582 |
| Συνολικά έσοδα | | | | |
| Καθαρό έλλειμμα για το έτος | - | - | (17.355) | (17.355) |
| Λοιπά συνολικά έσοδα για το έτος | - | - | 407 | 407 |
| Στις 31 Δεκεμβρίου 2015 | 854 | 427 | 92.353 | 93.634 |
| Την 1 Ιανουαρίου 2016 | 854 | 427 | 92.353 | 93.634 |
| Συνολικά έσοδα | | | | |
| Καθαρό έλλειμμα για το έτος | - | - | (2.858) | (2.858) |
| Λοιπά συνολικά έσοδα για το έτος | - | - | (686) | (686) |
| Στις 31 Δεκεμβρίου, 2016 | 854 | 427 | 88.809 | 90.090 |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 μέχρι 54 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΩΝ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

| | | 2016 €'000 | 2015 €'000 |
|---|------|-----------------|---------------|
| | Σημ. | | |
| Ροή μετρητών από εργασίες | | | |
| Έλλειμμα πριν τη φορολογία | | (437) | (17.720) |
| Αναπροσαρμογές για: | | | |
| Προβλέψεις για απομείωση δανείων | 15 | 15.115 | 25.897 |
| Αποσβέσεις ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού | 17 | 241 | 301 |
| (Αύξηση)/απομείωση στην αξία των ακινήτων και εγκαταστάσεων | 17 | (1.141) | 3.013 |
| Χρέωση στα αποτελέσματα για σχέδια αφυπηρέτησης προσωπικού | | 612 | 569 |
| Αναλογιστικό κέρδος σε σχέδια καθορισμένου ωφελήματος | | 686 | - |
| Τόκοι από επενδύσεις σε χρεόγραφα | | (4.645) | (5.216) |
| | | 10.431 | 6.844 |
| Ροή μετρητών από εργασίες πριν από αλλαγές στο κεφάλαιο κινήσεως | | 10.431 | 6.844 |
| Μείωση στα δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες | | 50.068 | 48.787 |
| Μείωση / (αύξηση) στα λοιπά περιουσιακά στοιχεία | | 2.154 | (1.335) |
| Αύξηση σε υποχρεώσεις για ωφελήματα αφυπηρέτησης | | 407 | - |
| (Μείωση) / αύξηση στις καταθέσεις πελατών | | (36.206) | 11.364 |
| Μείωση στις λοιπές υποχρεώσεις | | (234) | (1.535) |
| | | 26.620 | 64.125 |
| Ροή μετρητών από εργασίες | | 26.620 | 64.125 |
| Πληρωμή φόρων | | (1.761) | (2.397) |
| Πληρωμή για σχέδια αφυπηρέτησης προσωπικού | | - | (78) |
| | | 24.859 | 61.650 |
| Καθαρή ροή μετρητών από εργασίες | | 24.859 | 61.650 |
| | | | |
| Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες | | | |
| Μείωση σε καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα | 14 | 502 | (502) |
| Τόκοι από επενδύσεις σε χρεόγραφα | | 6.625 | 5.447 |
| Πληρωμή για αγορά ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού | 17 | (47) | (293) |
| Πληρωμή για αγορά επενδύσεων που κατέχονται μέχρι τη λήξη | 16 | (49.381) | (71.226) |
| Πληρωμή για αγορά άλλων επενδύσεων | | - | 15 |
| Είσπραξη από αποπληρωμές επενδύσεων που κατέχονταν μέχρι τη λήξη | | 103.746 | 25.199 |
| | | 61.445 | (41.360) |
| Καθαρή ροή μετρητών από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες | | 61.445 | (41.360) |
| | | | |
| Ροή μετρητών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες | | - | - |
| | | | |
| Καθαρή αύξηση σε μετρητά και αντίστοιχα μετρητών | | 86.304 | 20.290 |
| Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στην αρχή του έτους | | 166.283 | 145.993 |
| | | 252.587 | 166.283 |
| Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στο τέλος του έτους | 23 | 252.587 | 166.283 |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 μέχρι 54 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

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, εκτός από τις προβλέψεις για σχέδια αφυπηρέτησης που κρατούνται στην εύλογη αξία.

2.4 Λειτουργία ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα

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

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων

Η ετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων, απαιτεί από τη διεύθυνση να κάνει εκτιμήσεις και να χρησιμοποιεί κρίση και παραδοχές οι οποίες επηρεάζουν την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών του Οργανισμού και τα υπό αναφορά ποσά των περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία ετοιμασίας των οικονομικών καταστάσεων, καθώς και τα ποσά εσόδων και εξόδων. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή 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 2016

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 εξυπηρετούμενους λογαριασμούς σύμφωνα με τον ορισμό των Προτύπων Αναφοράς της EAT (βλέπε σημ. 15) καθώς και τους εξυπηρετούμενους λογαριασμούς που ο Οργανισμός ταξινομεί ως υψηλού κινδύνου.

Ενδεικτικά τα ακόλουθα γεγονότα δύναται 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 παραδοχές που έχουν γίνει αφορούν τις μελλοντικές αλλαγές στις αξίες ακινήτων, καθώς και το χρονικό ορίζοντα της ρευστοποίησης της εξασφάλισης, το κόστος φορολογίας και τα έξοδα ανάκτησης και μετέπειτα πώλησης της εξασφάλισης. Έχει χρησιμοποιηθεί ο ανάλογος δείκτης για τον υπολογισμό της τρέχουσας αγοραίας αξίας των ακινήτων. Το χρονικό πλαίσιο είσπραξης των εξασφαλίσεων ακινήτων έχει υπολογιστεί σε 7 έτη κατά μέσο όρο. Σύμφωνα με τα περί της Απομείωσης Δανείων και των Διαδικασιών Διενέργειας Προβλέψεων Οδηγίες 2014 και 2015 της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου, η συσσωρευμένη μέση μελλοντική μεταβολή της αξίας των ακινήτων κατά τη διάρκεια του έτους έχει περιοριστεί στο μηδέν. Ο μέσος όρος της μείωσης τιμών λόγω έλλειψης ρευστότητας και εξόδων πωλήσεων που χρησιμοποιήθηκε στον υπολογισμό των προβλέψεων είναι 10% της αναπροσαρμοσμένης αγοραίας αξίας των ακινήτων για εκείνες τις εξασφαλίσεις που εξασφαλίζουν δάνεια τα οποία δεν έχουν τερματιστεί και 25% για εκείνες τις εξασφαλίσεις που εξασφαλίζουν δάνεια τα οποία έχουν τερματιστεί.

Οι παραπάνω παραδοχές επηρεάζονται επίσης από το συνεχόμενο διάλογο για ρυθμιστικά θέματα που διατηρεί ο Οργανισμός με τον κύριο επόπτη της και από άλλες ρυθμιστικές οδηγίες και διερμηνείες που εκδίδονται από διάφορους κανονιστικούς φορείς όπως η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα και η Ευρωπαϊκή Αρχή Τραπεζών, οι οποίες παρέχουν καθοδήγηση και προσδοκίες ως προς τους σχετικούς ορισμούς και μεταχείριση/αναγνώριση κάποιων παραμέτρων/παραδοχών που χρησιμοποιούνται στην εκτίμηση των προβλέψεων.

Οποιοδήποτε αλλαγές σε αυτές τις παραδοχές ή διαφορές μεταξύ των παραδοχών που έγιναν και των πραγματικών αποτελεσμάτων θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε σημαντικές αλλαγές στα ποσά των απαιτούμενων προβλέψεων για απομείωση δανείων και απαιτήσεων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

3.1 Πρόβλεψη για απομείωση δανείων και απαιτήσεων από πελάτες (συνέχεια)

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.

Ο Οργανισμός παραχωρεί και διαχειρίζεται δάνεια με κεφάλαια που διατίθενται από τον Κεντρικό Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών, και διαχειρίζεται επίσης δάνεια που είχαν παραχωρηθεί με κεφάλαια που διατέθηκαν στο παρελθόν από το Κράτος. 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.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

3.2 Φορολογία

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

3.3 Ωφελήματα αφυπηρέτησης

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

3.4 Αξιολόγηση συνεχιζόμενης δραστηριότητας

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

Οι συνθήκες που επικρατούσαν κατά τη διάρκεια του 2016, καθώς και οι εξελίξεις μέχρι την ημερομηνία έγκρισης αυτών των οικονομικών καταστάσεων, που έχουν ληφθεί υπόψη από τη διοίκηση για την αξιολόγηση της ικανότητας να συνεχίσουν ως δρώσα οικονομική μονάδα περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, το λειτουργικό περιβάλλον στην Κύπρο όπως περιγράφεται στη έκθεση διοικητικού συμβουλίου καθώς και τα ακόλουθα:

3.4.1 Δείκτες εποπτικών κεφαλαίων

Κατά το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου, 2016, ο Οργανισμός διατήρησε την κερδοφορία του, έστω και σε μειωμένα ύψη, σε σχέση με το 2015, λόγω της σημαντικής αύξησης των προβλέψεων για απομείωση δανείων.

Στις 31 Δεκεμβρίου, 2016, ο Οργανισμός τηρούσε τον δείκτη κεφαλαιακής επάρκειας που έχει τεθεί από την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου.

3.4.2 Ρευστότητα

Οι καταθέσεις πελατών παρουσίασαν μείωση 3,96% σε σύγκριση με το Δεκέμβριο του 2015 φθάνοντας τα €880 εκ. (Δεκέμβριος 2015: €916 εκ.)

Το σύνολο των μετρητών και καταθέσεων του Οργανισμού με τράπεζες και την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου στις 31 Δεκεμβρίου, 2016 αυξήθηκαν κατά 51,49% και ανήλθαν σε €253 εκ (2015: €167 εκ) ενισχύοντας την ρευστότητα του Οργανισμού.

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

3.4.3 Κερδοφορία

Η κατάσταση της κυπριακής οικονομίας και το μακροοικονομικό περιβάλλον που διαμορφώθηκε επηρεάζει την κερδοφορία του Οργανισμού. Η ανάπτυξη της κυπριακής οικονομίας από τις αρχές του 2016, συνεχίζεται με το πραγματικό ΑΕΠ να έχει αυξηθεί κατά 2,8% σε σύγκριση με 1,7% το 2015. Η σταθερή πορεία ανάκαμψης αντικατοπτρίζεται και στην αγορά εργασίας αφού η ανεργία μειώθηκε στο 13,3% κατά το 2016 σε σύγκριση με το μέσο ποσοστό ανεργίας 14,9% για το 2015.

3.4.4 Αβεβαιότητες

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

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.

3.5 Εύλογη αξία ακινήτων για ίδια χρήση

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

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

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

Η αγορά ακινήτων εξακολούθησε την προσαρμογή της κατά τη διάρκεια του 2016, με αποτέλεσμα ο δείκτης οικιστικών ακινήτων της Κεντρικής Τράπεζας να συνεχίσει να μειώνεται. Σε χρονιαία βάση ο δείκτης μειώθηκε κατά 1,3% στο τρίτο τρίμηνο του 2016 μετά από πτώση 1,7% και 1,6% στο δεύτερο και πρώτο τρίμηνο αντίστοιχα. Οι καταναγκαστικές πωλήσεις αναμένεται να επιταχυνθούν ως αποτέλεσμα των πιέσεων στις τράπεζες για ανάκτηση των ακινήτων που εξασφαλίζουν δάνεια. Η έντονη αβεβαιότητα που επικρατεί αναφορικά με τις οικονομικές εξελίξεις στην Κύπρο και ειδικά στο χρηματοπιστωτικό τομέα και τον τομέα ακινήτων, καθιστά την πρόβλεψη των μελλοντικών εξελίξεων στην αγορά ακινήτων εξαιρετικά δύσκολη.

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ

Από την 1 Ιανουαρίου, 2016, ο Οργανισμός υιοθέτησε όλες τις αλλαγές στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) που σχετίζονται με τις εργασίες του. Η υιοθέτηση αυτή δεν έχει επιφέρει σημαντικές μεταβολές στις οικονομικές καταστάσεις του Οργανισμού.

Αλλαγές λογιστικών πολιτικών και γνωστοποιήσεις

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν συνάδουν με εκείνες που είχαν υιοθετηθεί κατά την προηγούμενη οικονομική χρήση εκτός από τα παρακάτω πρότυπα τα οποία ο Οργανισμός έχει υιοθετήσει κατά την 1 Ιανουαρίου, 2016.

ΔΛΠ 27 Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις (τροποποίηση)

Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016. Η τροποποίηση αυτή θα επιτρέψει στις οντότητες να χρησιμοποιούν τη μέθοδο της καθαρής θέσης για επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες, κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις στις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις τους και θα βοηθήσει σε ορισμένες δικαιοδοσίες τη μετάβαση των εταιρικών οικονομικών καταστάσεων στα ΔΠΧΑ μειώνοντας τα κόστη συμμόρφωσης χωρίς τον περιορισμό της πληροφόρησης που είναι διαθέσιμη στους επενδυτές. Η Διοίκηση του Οργανισμού δεν έχει κάνει χρήση αυτής της τροποποίησης.

ΔΛΠ 1: Πρωτοβουλία σχετικά με τις γνωστοποιήσεις (Τροποποίηση)

Οι τροποποιήσεις του ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων ενθαρρύνουν περαιτέρω τις εταιρείες να εφαρμόζουν την επαγγελματική τους κρίση στον καθορισμό των πληροφοριών που πρέπει να γνωστοποιηθούν και πώς να τις παρουσιάζουν στις οικονομικές τους καταστάσεις. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2016. Αυτές οι περιορισμένες έκτασης τροποποιήσεις του ΔΛΠ 1 διευκρινίζουν, παρά αλλάζουν σημαντικά, τις υφιστάμενες απαιτήσεις του ΔΛΠ 1. Οι τροποποιήσεις αφορούν τη σημαντικότητα, τη σειρά των σημειώσεων, τα υποσύνολα και το διαχωρισμό, τις λογιστικές πολιτικές και την παρουσίαση των στοιχείων των λοιπών συνολικών εισοδημάτων (OCI) που προκύπτουν από τις επενδύσεις που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Η Διοίκηση του Οργανισμού Ομίλου έχει κάνει χρήση αυτής της τροποποίησης.

ΔΛΠ 16 Ενσώματα πάγια και ΔΛΠ 38 Άυλα περιουσιακά στοιχεία (Τροποποιήσεις): Αποσαφήνιση των αποδεκτών μεθόδων απόσβεσης

Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016. Η τροποποίηση αυτή αποσαφηνίζει την αρχή του ΔΛΠ 16 Ενσώματα Πάγια και του ΔΛΠ 38 Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία ότι τα έσοδα αντανakλούν τις οικονομικές ωφέλειες που δημιουργούνται από τη λειτουργία μιας επιχείρησης (της οποίας το περιουσιακό στοιχείο αποτελεί μέρος) αντί των οικονομικών ωφελειών που καταναλώνονται μέσω χρήσης του περιουσιακού στοιχείου. Ως αποτέλεσμα, ο λόγος των εσόδων που δημιουργούνται προς το σύνολο των εσόδων που αναμένεται να δημιουργηθούν, δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για την απόσβεση των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων και μπορεί να χρησιμοποιηθεί μόνο σε πολύ περιορισμένες περιπτώσεις για την απόσβεση των άυλων περιουσιακών στοιχείων. Η Διοίκηση του Οργανισμού δεν έχει κάνει χρήση αυτής της εκτίμησης.

ΔΠΧΑ 11 Σχήματα υπό κοινό έλεγχο (Τροποποίηση): Λογιστικοποίηση απόκτησης συμμετοχικών τίτλων σε σχήματα υπό κοινό έλεγχο

Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016. Το ΔΠΧΑ 11 αναφέρεται στο λογιστικό χειρισμό των συμμετοχών σε κοινοπραξίες και κοινές επιχειρήσεις. Η τροποποίηση προσθέτει νέες οδηγίες σχετικά με τη λογιστικοποίηση της απόκτησης συμμετοχής σε μια κοινή επιχείρηση που αποτελεί επιχείρηση σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και διευκρινίζει τον κατάλληλο λογιστικό χειρισμό για τις αποκτήσεις αυτές. Ο Οργανισμός δεν έχει συναλλαγές στο πεδίο εφαρμογής της εν λόγω τροποποίησης. Ως αποτέλεσμα της εφαρμογής της τροποποίησης ο Οργανισμός εκτιμά ότι η τροποποίηση δεν έχει σημαντική επίδραση στα αποτελέσματα και την οικονομική του θέση.

ΔΛΠ 19 Παροχές σε εργαζομένους (Τροποποίηση): Εισφορές των εργαζομένων

Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Φεβρουαρίου 2015. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για εισφορές από εργαζομένους ή τρίτους σε προγράμματα καθορισμένων παροχών. Ο στόχος της τροποποίησης είναι η απλοποίηση του λογιστικού χειρισμού των εισφορών που είναι ανεξάρτητες από τον αριθμό των ετών υπηρεσίας των εργαζομένων, για παράδειγμα, για τις εισφορές των εργαζομένων που υπολογίζονται σύμφωνα με ένα σταθερό ποσοστό του μισθού. Ο Οργανισμός δεν έχει προγράμματα που εμπίπτουν στο πλαίσιο εφαρμογής της τροποποίησης.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 12 και ΔΛΠ 28: Επενδυτικές επιχειρήσεις: Εφαρμογή της Εξαιρέσης Ενοποίησης (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις αντιμετωπίζουν τρία ζητήματα που προκύπτουν στην πράξη κατά την εφαρμογή της εξαιρέσης ενοποίησης των εταιρειών επενδύσεων. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2016. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι η εξαιρέση από την παρουσίαση ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων ισχύει σε μητρική εταιρεία που είναι θυγατρική μιας εταιρείας επενδύσεων, όταν η εταιρεία επενδύσεων επιμετρά όλες τις θυγατρικές στην εύλογη αξία. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μόνο μία θυγατρική, η οποία δεν αποτελεί η ίδια μία εταιρεία επενδύσεων και παρέχει υπηρεσίες υποστήριξης στην εταιρεία επενδύσεων ενοποιείται. Όλες οι άλλες θυγατρικές της εταιρείας επενδύσεων επιμετρώνται σε εύλογη αξία. Τέλος, οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες επιτρέπουν στον επενδυτή, κατά την εφαρμογή της μεθόδου της καθαρής θέσης, να διατηρήσουν η επιμέτρηση της εύλογης αξίας που εφαρμόζεται από τη συγγενή εταιρεία της εταιρείας επενδύσεων ή κοινοπραξία στις συμμετοχές της σε θυγατρικές. Η Διοίκηση του Οργανισμού δεν αναμένει αυτή η τροποποίηση να έχει σημαντική επίδραση στα αποτελέσματα και την οικονομική του θέση.

Το ΣΔΛΠ εξέδωσε νέο κύκλο ετήσιων αναβαθμίσεων των ΔΠΧΑ 2010 -2012, το οποίο είναι μια συλλογή τροποποιήσεων των ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Φεβρουαρίου 2015. Κανένα από τα παρακάτω δεν έχει επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Οργανισμού.

ΔΠΧΑ 2 Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών: Η αναβάθμιση αυτή τροποποιεί τους ορισμούς «προϋπόθεση κατοχύρωσης» και «συνθήκες αγοράς» και προσθέτει τους ορισμούς «όρος απόδοσης» και «όρος υπηρεσίας» (που προηγούμενες ήταν μέρος του ορισμού της «προϋπόθεσης κατοχύρωσης»).

ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις επιχειρήσεων: Η αναβάθμιση αυτή διευκρινίζει ότι το ενδεχόμενο αντάλλαγμα σε μία απόκτηση επιχείρησης που δεν κατατάσσεται στην καθαρή θέση, μεταγενέστερα επιμετράται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων ανεξάρτητα από το εάν εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα.

ΔΠΧΑ 8 Λειτουργικοί Τομείς: Η αναβάθμιση αυτή απαιτεί από μια οικονομική οντότητα να γνωστοποιεί τις κρίσεις της διοίκησης σχετικά με την εφαρμογή των κριτηρίων συνάθροισης στους λειτουργικούς τομείς και διευκρινίζει ότι η οντότητα θα πρέπει να παρέχει συμφωνίες μεταξύ του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων των τομέων και των περιουσιακών στοιχείων της οντότητας μόνο εάν πραγματοποιείται τακτική αναφορά των περιουσιακών στοιχείων του τομέα.

ΔΠΧΑ 13 Επιμέτρηση Εύλογης αξίας: Αυτή η αναβάθμιση στην βάση συμπεράσματος του ΔΠΧΑ 13 διευκρινίζει ότι η έκδοση του ΔΠΧΑ 13 και η τροποποίηση των ΔΠΧΑ 9 και ΔΛΠ 39 δεν απομάκρυνε την δυνατότητα επιμέτρησης των βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων και υποχρεώσεων για τα οποία δεν υπάρχει δηλωμένο επιτόκιο, στην τιμολογιακή τους αξία χωρίς προεξόφληση, εφόσον η επίπτωση της μη προεξόφλησης είναι ασήμαντη.

ΔΛΠ 16 Ενσώματα Πάγια: Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι όταν ένα στοιχείο ενσώματων παγίων αναπροσαρμόζεται, η μικτή λογιστική αξία του προσαρμόζεται κατά τρόπο που να συνάδει με την αναπροσαρμογή της λογιστικής αξίας.

ΔΛΠ 24 Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών: Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι μία εταιρεία που παρέχει υπηρεσίες βασικών διοικητικών στελεχών στην αναφέρουσα οικονομική οντότητα ή στη μητρική εταιρεία της αναφέρουσας οικονομικής οντότητας, αποτελεί συνδεδεμένο μέρος της αναφέρουσας οικονομικής οντότητας.

ΔΛΠ 38 Άυλα περιουσιακά στοιχεία: Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι όταν ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο αναπροσαρμόζεται, η μικτή λογιστική αξία του προσαρμόζεται κατά τρόπο που να συνάδει με την αναπροσαρμογή της λογιστικής αξίας.

Το ΣΔΛΠ εξέδωσε νέο κύκλο ετήσιων αναβαθμίσεων των ΔΠΧΑ 2012 -2014, το οποίο είναι μια συλλογή τροποποιήσεων των ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2016. Κανένα από τα παρακάτω δεν έχει επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Οργανισμού.

ΔΠΧΑ 5 Μη κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία που Κατέχονται προς Πώληση και Διακοπείσες Δραστηριότητες: Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η αλλαγή από μία μέθοδο διάθεσης σε μία άλλη (πώληση ή διανομή στους ιδιοκτήτες) δεν θα πρέπει να θεωρείται ένα νέο σχέδιο πώλησης, αλλά σαν μία συνέχιση του αρχικού σχεδίου. Συνεπώς, δεν υπάρχει διακοπή της εφαρμογής των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 5. Η τροποποίηση διευκρινίζει επίσης ότι η αλλαγή της μεθόδου διάθεσης δεν αλλάζει την ημερομηνία ταξινόμησης.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις: Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η σύμβαση εξυπηρέτησης που περιλαμβάνει αμοιβή μπορεί να αποτελέσει συνεχιζόμενη συμμετοχή σε ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο. Επίσης, η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι γνωστοποιήσεις του ΔΠΧΑ 7 σχετικά με τον συμψηφισμό των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων δεν απαιτούνται στις συνοπτικές ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις.

ΔΛΠ 19 Παροχές σε Εργαζομένους: Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η αξιολόγηση της ύπαρξης ενεργούς αγοράς υψηλής ποιότητας εταιρικών ομολόγων αξιολογείται με βάση το νόμισμα στο οποίο εκφράζεται η υποχρέωση, όχι στη χώρα όπου βρίσκεται η υποχρέωση. Όταν δεν υπάρχει ενεργή αγορά για υψηλής ποιότητας εταιρικά ομόλογα σε αυτό το νόμισμα, θα πρέπει να χρησιμοποιούνται τα επιτόκια των κρατικών ομολόγων.

ΔΛΠ 34 Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις: Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι απαιτούμενες ενδιάμεσες γνωστοποιήσεις πρέπει να βρίσκονται είτε στις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις είτε να ενσωματώνονται με παραπομπές μεταξύ των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων και του σημείου όπου συμπεριλαμβάνονται στην ενδιάμεση οικονομική έκθεση (π.χ., στην Έκθεση Διαχείρισης ή στην Έκθεση κινδύνου). Το ΣΔΛΠ διευκρίνισε ότι οι άλλες πληροφορίες, εντός της ενδιάμεσης οικονομικής έκθεσης πρέπει να είναι στη διάθεση των χρηστών με τους ίδιους όρους και την ίδια στιγμή όπως και οι ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις. Εάν οι χρήστες δεν έχουν πρόσβαση στις λοιπές πληροφορίες με αυτόν τον τρόπο, τότε η ενδιάμεση οικονομική έκθεση είναι ελλιπής.

4.1. ΔΠΧΑ και διερμηνείες που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν τεθεί σε ισχύ

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

ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα – Ταξινόμηση και επιμέτρηση

Το πρότυπο εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 και επιτρέπεται ωρύτερη εφαρμογή. Η τελική έκδοση του ΔΠΧΑ 9 συγκεντρώνει τις φάσεις του έργου των χρηματοοικονομικών μέσων και αντικαθιστά το ΔΛΠ 39 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και επιμέτρηση και όλες τις προηγούμενες εκδόσεις του ΔΠΧΑ 9. Το πρότυπο εισάγει νέες απαιτήσεις για την ταξινόμηση και επιμέτρηση, απομείωση και λογιστική αντιστάθμισης. Ο Οργανισμός βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης της επίδρασης της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9. Η επίδραση της υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 9 εξαρτάται από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις του Οργανισμού κατά την ημερομηνία εφαρμογής, και κατά συνέπεια δεν είναι δυνατόν να επιμετρηθεί στο παρόν στάδιο.

ΔΠΧΑ 15 Έσοδα από Συμβάσεις με πελάτες

Το πρότυπο εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018. Το ΔΠΧΑ 15 καθιερώνει ένα μοντέλο πέντε βημάτων που θα εφαρμόζεται για έσοδα που προκύπτουν από μια σύμβαση με έναν πελάτη (με περιορισμένες εξαιρέσεις), ανεξάρτητα από το είδος της συναλλαγής εσόδων ή τον κλάδο. Οι απαιτήσεις του προτύπου θα εφαρμόζονται επίσης για την αναγνώριση και επιμέτρηση των κερδών και ζημιών από την πώληση ορισμένων μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που δεν αποτελούν παραγωγή από συνήθεις δραστηριότητες της οικονομικής οντότητας (π.χ., πωλήσεις ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού ή άυλων περιουσιακών στοιχείων). Θα απαιτούνται εκτεταμένες γνωστοποιήσεις, συμπεριλαμβανομένης της ανάλυσης του συνόλου των εσόδων, πληροφορίες σχετικά με τις υποχρεώσεις απόδοσης, αλλαγές στα υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων σύμβασης και των υποχρεώσεων σύμβασης μεταξύ των περιόδων και βασικές κρίσεις και εκτιμήσεις. Ο Οργανισμός βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης της επίδρασης της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 15.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

4.1. ΔΠΧΑ και διερμηνείες που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν τεθεί σε ισχύ (συνέχεια)

ΔΠΧΑ 15: Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες (Αποσαφηνίσεις)

Οι αποσαφηνίσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 και επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Στόχος είναι να διευκρινιστούν οι προθέσεις του ΣΔΛΠ κατά την ανάπτυξη των απαιτήσεων του προτύπου ΔΠΧΑ 15 Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες, σχετικά με: (α) το λογιστικό χειρισμό των υποχρεώσεων απόδοσης, όπου τροποποιείται η διατύπωση της αρχής του «μεμονωμένα αναγνωρίσιμο», (β) των εκτιμήσεων που γίνονται στην απόφαση για εντολέα ή εκπρόσωπο, συμπεριλαμβανομένης της αξιολόγησης κατά πόσο μία εταιρεία είναι εντολέας ή εκπρόσωπος, των εφαρμογών της αρχής του «ελέγχου» και (γ) των αδειών καθώς και πρόσθετες διευκρινίσεις για τη λογιστική της πνευματικής ιδιοκτησίας και των δικαιωμάτων. Οι αποσαφηνίσεις παρέχουν πρόσθετες πρακτικές διευκολύνσεις για τις εταιρείες που εφαρμόζουν το ΔΠΧΑ 15 πλήρως αναδρομικά ή επιλέγουν να εφαρμόσουν την τροποποιημένη αναδρομική προσέγγιση. Οι αποσαφηνίσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Ο Οργανισμός βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης της επίδρασης της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 15.

ΔΠΧΑ 16: Μισθώσεις

Το πρότυπο εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019. Το ΔΠΧΑ 16 καθορίζει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση, παρουσίαση και γνωστοποίηση των μισθώσεων για αμφότερα τα μέρη της σύμβασης, ήτοι για τον πελάτη («μισθωτή») και τον προμηθευτή («εκμισθωτή»). Το νέο πρότυπο απαιτεί οι μισθωτές να αναγνωρίζουν τις περισσότερες μισθώσεις στις οικονομικές τους καταστάσεις. Οι μισθωτές θα έχουν ένα ενιαίο λογιστικό πλαίσιο για όλες τις μισθώσεις, με ορισμένες εξαιρέσεις. Η λογιστική των εκμισθωτών παραμένει ουσιαστικά αμετάβλητη. Ο Οργανισμός βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης της επίδρασης της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16.

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

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

ΔΛΠ 12 Φόροι Εισοδήματος (Τροποποιήσεις): Αναγνώριση της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης για μη πραγματοποιηθείσες ζημιές

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2017, και επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Ο στόχος των εν λόγω τροποποιήσεων είναι να αποσαφηνιστεί ο λογιστικός χειρισμός των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων για τις μη πραγματοποιηθείσες ζημιές από χρεωστικούς τίτλους που αποτιμώνται στην εύλογη αξία. Για παράδειγμα, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το λογιστικό χειρισμό των αναβαλλόμενων φορολογικών περιουσιακών στοιχείων όταν η οικονομική οντότητα δεν επιτρέπεται να εκπέσει τις μη πραγματοποιηθείσες ζημιές για φορολογικούς σκοπούς ή όταν έχει την πρόθεση και την δυνατότητα να διακρατήσει τους χρεωστικούς τίτλους μέχρι την αντιστροφή των μη πραγματοποιηθεισών ζημιών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι η εφαρμογή των τροποποιήσεων αυτών δεν θα έχει ουσιαστική επίδραση στις οικονομικές του καταστάσεις.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

4.1. ΔΠΧΑ και διερμηνείες που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν τεθεί σε ισχύ (συνέχεια)

ΔΛΠ 7: Καταστάσεις Ταμειακών Ροών (Τροποποιήσεις): Πρωτοβουλία Γνωστοποιήσεων

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2017, και επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Ο στόχος των εν λόγω τροποποιήσεων είναι να επιτρέψει στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τις μεταβολές στις υποχρεώσεις που απορρέουν από χρηματοδοτικές δραστηριότητες. Οι τροποποιήσεις θα απαιτούν από τις οντότητες να παρέχουν γνωστοποιήσεις που επιτρέπουν στους επενδυτές να αξιολογούν τις μεταβολές στις υποχρεώσεις που προκύπτουν από χρηματοοικονομικές δραστηριότητες, συμπεριλαμβανομένων μεταβολών που προέρχονται από ταμειακές ροές και μεταβολές μη ταμειακής φύσης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι η εφαρμογή των τροποποιήσεων αυτών δεν θα έχει ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές του καταστάσεις.

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

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 και επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις παρέχουν απαιτήσεις σχετικά με το λογιστικό χειρισμό (α) των επιπτώσεων των προϋποθέσεων κατοχύρωσης και των προϋποθέσεων που δε συνιστούν κατοχύρωση, στην επιμέτρηση παροχών που εξαρτώνται από την αξία μετοχών και διακανονίζονται σε μετρητά, (β) παροχών που εξαρτώνται από την αξία μετοχών με δυνατότητα συμψηφισμού των υποχρεώσεων παρακρατούμενων φόρων και (γ) το λογιστικό χειρισμό των τροποποιήσεων όρων και προϋποθέσεων παροχών που εξαρτώνται από την αξία μετοχών, η οποία διαφοροποιεί την ταξινόμηση μιας συναλλαγής από διακανονισμό σε μετρητά σε συναλλαγή που διακανονίζεται με συμμετοχικούς τίτλους. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι η εφαρμογή των τροποποιήσεων αυτών δεν θα έχει ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές του καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 4: Εφαρμόζοντας το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα σε συνδυασμό με το ΔΠΧΑ 4 Ασφαλιστικά Συμβόλαια (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018. Οι τροποποιήσεις αυτές προέκυψαν από ερωτήματα σχετικά με την εφαρμογή του νέου Προτύπου που αφορά στα χρηματοοικονομικά μέσα (ΔΠΧΑ 9) πριν από την αντικατάσταση του υφιστάμενου προτύπου για τα ασφαλιστικά συμβόλαια, που βρίσκεται ακόμα σε εξέλιξη. Οι τροποποιήσεις εισάγουν δύο προσεγγίσεις για τις οντότητες που εκδίδουν ασφαλιστικά συμβόλαια: την προσωρινή αναβολή της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 και την προσέγγιση της επικάλυψης (overlay approach). Η προσέγγιση της επικάλυψης δίνει τη δυνατότητα στις εταιρείες που εκδίδουν ασφαλιστικά συμβόλαια να αναταξινομήσουν το αποτέλεσμα συγκεκριμένων χρηματοοικονομικών μέσων από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9, από την κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης στην κατάσταση λοιπών συνολικών εσόδων. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι η εφαρμογή των τροποποιήσεων αυτών δεν θα έχει ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές του καταστάσεις.

ΔΛΠ 40: Μεταφορές σε Επενδύσεις σε Ακίνητα (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πότε μία οντότητα μεταφέρει ένα ακίνητο, συμπεριλαμβανομένου ακινήτου υπό κατασκευή ή αξιοποίηση, σε ή από τις επενδύσεις σε ακίνητα. Οι τροποποιήσεις αναφέρουν ότι μεταβολή της χρήσης ενός ακινήτου πραγματοποιείται όταν το ακίνητο πληροί ή παύει να πληροί, τον ορισμό των επενδύσεων σε ακίνητα και υπάρχει σαφής ένδειξη της μεταβολής αυτής. Απλά η αλλαγή στις προθέσεις της διοίκησης για τη χρήση του ακινήτου, δεν αποδεικνύει μεταβολή στη χρήση του. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι η εφαρμογή των τροποποιήσεων αυτών δεν θα έχει ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές του καταστάσεις.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

4.1. ΔΠΧΑ και διερμηνείες που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν τεθεί σε ισχύ (συνέχεια)

ΔΙΕΡΜΗΝΕΙΑ ΕΔΔΠΧΑ 22: Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές

Η διερμηνεία εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η διερμηνεία διευκρινίζει το λογιστικό χειρισμό συναλλαγών που περιλαμβάνουν την είσπραξη ή πληρωμή προκαταβολής σε ξένο νόμισμα. Η διερμηνεία εξετάζει τις συναλλαγές σε ξένο νόμισμα όπου η οικονομική οντότητα αναγνωρίζει μη χρηματικό περιουσιακό στοιχείο ή μη χρηματική υποχρέωση που προκύπτουν από την είσπραξη ή πληρωμή προκαταβολής, πριν από την αρχική αναγνώριση του σχετικού περιουσιακού στοιχείου, εξόδου ή εσόδου. Η διερμηνεία αναφέρει ότι η ημερομηνία συναλλαγής, για τον καθορισμό της συναλλαγματικής ισοτιμίας, είναι η ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης ενός μη χρηματικού στοιχείου προκαταβολής ή ενός αναβαλλόμενου εσόδου. Εάν υπάρχουν πολλαπλές πληρωμές ή εισπράξεις προκαταβολών, η οικονομική οντότητα πρέπει να καθορίσει την ημερομηνία συναλλαγής για κάθε μία πληρωμή και είσπραξη προκαταβολής. Η διερμηνεία δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι η εφαρμογή των τροποποιήσεων αυτών δεν θα έχει ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές του καταστάσεις.

Το ΣΔΛΠ εξέδωσε νέο κύκλο ετήσιων αναβαθμίσεων των ΔΠΧΑ 2014 -2016, το οποίο είναι μια συλλογή τροποποιήσεων των ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2017 για το ΔΠΧΑ 12 Γνωστοποίηση συμμετοχών σε άλλες οντότητες και την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2018 για το ΔΠΧΑ 1 Πρώτη εφαρμογή των διεθνών προτύπων χρηματοοικονομικής αναφοράς και το ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες για το οποίο επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι αναβαθμίσεις αυτές δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι η εφαρμογή των τροποποιήσεων αυτών δεν θα έχει ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές του καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 1 Πρώτη εφαρμογή των διεθνών προτύπων χρηματοοικονομικής αναφοράς: η αναβάθμιση αυτή διαγράφει τις βραχυπρόθεσμες εξαιρέσεις για γνωστοποιήσεις χρηματοπιστωτικών μέσων, παροχών σε εργαζομένους και εταιρειών επενδύσεων, κατά την πρώτη εφαρμογή των διεθνών προτύπων χρηματοοικονομικής αναφοράς.

ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες: Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι η επιλογή της επιμέτρησης στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, μίας επένδυσης σε συγγενή επιχείρηση ή κοινοπραξία που κατέχεται από οντότητα η οποία είναι οργανισμός διαχείρισης επενδυτικών κεφαλαίων ή παρόμοια οικονομική οντότητα, δύναται να διενεργείται χωριστά για κάθε επένδυση σε συγγενή επιχείρηση ή κοινοπραξία, κατά την αρχική αναγνώριση.

ΔΠΧΑ 12 Γνωστοποίηση συμμετοχών σε άλλες οντότητες: Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι οι απαιτήσεις γνωστοποιήσεων του ΔΠΧΑ 12, εκτός από τις γνωστοποιήσεις για συνοπτικές οικονομικές πληροφορίες σχετικά με θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις, εφαρμόζονται για τη συμμετοχή μιας οικονομικής οντότητας σε μία θυγατρική, κοινοπραξία ή συγγενή επιχείρηση που κατατάσσεται ως κατεχόμενη προς πώληση, ως κατεχόμενη για διανομή ή ως διακοπή δραστηριότητα σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 5.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές

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

5.1 Έσοδα και έξοδα από τόκους

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

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

5.2 Εισόδημα από επενδύσεις σε τίτλους αξίων

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.3 Ωφελήματα αφυπηρέτησης προσωπικού

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

5.4 Φορολογία

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

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

5.5 Ειδικός φόρος

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

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.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.5 Ειδικός φόρος (συνέχεια)

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

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

5.6 Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός

Η γη και τα κτίρια παρουσιάζονται σε εύλογη αξία, με βάση εκτιμήσεις από εξωτερικούς ανεξάρτητους εκτιμητές, μείον μεταγενέστερες αποσβέσεις για κτίρια. Οι επανεκτιμήσεις γίνονται σε τακτά χρονικά διαστήματα, έτσι ώστε, τα ποσά που παρουσιάζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης να μην διαφέρουν σημαντικά από τις εύλογες αξίες κατά την ημερομηνία αναφοράς. Όλα τα άλλα στοιχεία ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού παρουσιάζονται σε ιστορικό κόστος μείον αποσβέσεις.

Αυξήσεις στη λογιστική αξία που προκύπτουν από επανεκτίμηση πιστώνονται στα αποθεματικά εύλογης αξίας στα ίδια κεφάλαια. Μειώσεις που αντισταθμίζουν προηγούμενες αυξήσεις του ίδιου περιουσιακού στοιχείου χρεώνονται έναντι αυτού του αποθεματικού. Όλες οι άλλες μειώσεις χρεώνονται στα αποτελέσματα. Κάθε χρόνο, η διαφορά μεταξύ των αποσβέσεων με βάση την επανεκτιμημένη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου (οι αποσβέσεις που χρεώθηκαν στα αποτελέσματα) και των αποσβέσεων με βάση το αρχικό κόστος του περιουσιακού στοιχείου μεταφέρεται από τα αποθεματικά εύλογης αξίας στο αποθεματικό προσόδων.

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

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

Δε λογίζεται απόσβεση πάνω στη γη.

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.6 Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός (συνέχεια)

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

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

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

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.

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
- επενδύσεις που κατέχονται μέχρι την λήξη

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.8 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.8.2 Διαγραφή

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

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.

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.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.8 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.8.5 Επιμέτρηση σε δίκαιη αξία (συνέχεια)

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 εξαγονται 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.

5.8.6 Δάνεια και απαιτήσεις

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

Τα δάνεια και απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην δίκαιη αξία συν αποδοτέο κόστος συναλλαγής και μετέπειτα επιμετρούνται 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.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.8 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

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.

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 εκδότην της ομάδας, ή οικονομικές συνθήκες που συσχετίζονται με τις πιο πάνω αθετήσεις επί των περιουσιακών στοιχείων της ομάδας. Επιπρόσθετα, για μια επένδυση σε μετοχές, μια σημαντική ή παρατεταμένη μείωση της δίκαιης αξίας τους κάτω του κόστους επίσης αποτελεί αντικειμενική απόδειξη απομείωσης αξίας.

Ένας πολύ σημαντικός παράγοντας για την εκτίμηση της πρόβλεψης είναι το χρονικό πλαίσιο και το καθαρό ανακτήσιμο ποσό από την ανάκτηση ή πώληση εξασφαλίσεων που κυρίως περιλαμβάνουν γη και κτίρια. Οι παραδοχές που έχουν γίνει αφορούν τις μελλοντικές αλλαγές στις αξίες ακινήτων, καθώς και το χρονικό ορίζοντα της ρευστοποίησης της εξασφάλισης, το κόστος φορολογίας και τα έξοδα ανάκτησης και μετέπειτα πώλησης της εξασφάλισης. Έχει χρησιμοποιηθεί ο ανάλογος δείκτης για την αναπροσαρμογή της τρέχουσας αγοραίας αξίας των ακινήτων. Το χρονικό πλαίσιο είσπραξης των εξασφαλίσεων ακινήτων έχει υπολογιστεί σε 7 έτη κατά μέσο όρο. Σύμφωνα με τα περί της Απομείωσης Δανείων και των Διαδικασιών Διενέργειας Προβλέψεων Οδηγίες 2014 και 2015 της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου, η συσσωρευμένη μέση μελλοντική μεταβολή της αξίας των ακινήτων κατά τη διάρκεια του έτους έχει περιοριστεί στο μηδέν. Ο μέσος όρος της μείωσης τιμών λόγω έλλειψης ρευστότητας και εξόδων πωλήσεων που χρησιμοποιήθηκε στον υπολογισμό των προβλέψεων είναι 10% της τρέχουσας αγοραίας αξίας των ακινήτων για εκείνες τις εξασφαλίσεις για τις οποίες οι δανειακές τους συμβάσεις δεν έχουν τερματιστεί και 25% για τις εξασφαλίσεις που συνδέονται με τερματισμένα δάνεια.

Οι παραπάνω παραδοχές επηρεάζονται επίσης από το συνεχόμενο διάλογο για ρυθμιστικά θέματα που διατηρεί ο Οργανισμός με τον επόπτη του και από άλλες ρυθμιστικές οδηγίες και διερμηνείες που εκδίδονται από διάφορους κανονιστικούς φορείς όπως η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα και η Ευρωπαϊκή Αρχή Τραπεζών, οι οποίες παρέχουν καθοδήγηση και προσδοκίες ως προς τους σχετικούς ορισμούς και μεταχείριση/αναγνώριση κάποιων παραμέτρων/παραδοχών που χρησιμοποιούνται στην εκτίμηση των προβλέψεων. Οποιοσδήποτε αλλαγές σε αυτές τις παραδοχές ή διαφορές μεταξύ των παραδοχών που έγιναν και των πραγματικών αποτελεσμάτων θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε σημαντικές αλλαγές στα ποσά των απαιτούμενων προβλέψεων για απομείωση δανείων και απαιτήσεων.

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.8 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

| Αλλαγή στις σημαντικές παραδοχές προβλέψεων | Αύξηση/ (μείωση) στις συσσωρευμένες προβλέψεις απομείωσης χορηγήσεων €'εκατ. |
|--|---|
| Αύξηση του χρονικού οριζοντα που χρειάζεται για τη ρευστοποίηση ενός ακινήτου κατά 1 χρόνο | 1,7 |
| Μείωση του χρονικού οριζοντα που χρειάζεται για τη ρευστοποίηση ενός ακινήτου κατά 1 χρόνο | (1,7) |
| Αύξηση της συνολικής απομείωσης της αξίας ακινήτων κατά τη ρευστοποίηση κατά 5% | 2,6 |
| Μείωση της συνολικής απομείωσης της αξίας ακινήτων κατά τη ρευστοποίηση κατά 5% | (2,6) |

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

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.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.9 Απομείωση (συνέχεια)

5.9.1 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

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

Οποιαδήποτε μελλοντική αύξηση στην 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. Ο Οργανισμός δεν κατέχει επενδύσεις διαθέσιμες προς πώληση.

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 αναγνωριστεί, 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.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.12 Συγκριτικά ποσά

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

5.13 Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

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

6. Έσοδα από τόκους

| | 2016 €'000 | 2015 €'000 |
|---|---------------|---------------|
| Τόκοι από: | | |
| Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες | 23.838 | 26.787 |
| Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου | 1 | 4 |
| Τόκοι από Γραμμάτια Δημοσίου | 2 | 33 |
| Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα | 525 | 379 |
| Χρεόγραφα | 4.643 | 5.433 |
| | <u>29.009</u> | <u>32.636</u> |

Οι τόκοι από δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες περιλαμβάνουν τόκους στο ανακτήσιμο ποσό των απομειωμένων δανείων και απαιτήσεων ύψους €6.499 χιλ. (2015: €8.895 χιλ.)

7. Έξοδα από τόκους

| | 2016 €'000 | 2015 €'000 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Τόκοι που χρεώθηκαν σε: | | |
| Καταθέσεις πελατών | 12.589 | 19.277 |
| Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα | 345 | 185 |
| | <u>12.934</u> | <u>19.462</u> |

8. Άλλα κέρδη / (ζημιές)

| | 2016 €'000 | 2015 €'000 |
|--|---------------|----------------|
| Αύξηση/(μείωση) στην αξία των ακινήτων και εγκαταστάσεων | 1.141 | (3.013) |
| | <u>1.141</u> | <u>(3.013)</u> |

Η λογιστική αξία των ακινήτων και εγκαταστάσεων αναθεωρήθηκε με βάση εκτιμήσεις από εξωτερικούς ανεξάρτητους εκτιμητές και η λογιστική αξία αναπροσαρμόστηκε στο ανακτήσιμο ποσό.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

9. Άλλα έσοδα

| | 2016 €'000 | 2015 €'000 |
|---|---------------|---------------|
| Ασφαλιστικές και άλλες τραπεζικές υπηρεσίες | 408 | 441 |
| Αμοιβή για υπηρεσίες Κυβερνητικών στεγαστικών σχεδίων | 558 | 532 |
| Αμοιβή για υπηρεσίες δανείων Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών | 2.072 | 2.041 |
| Διάφορα | 223 | 218 |
| | <u>3.261</u> | <u>3.232</u> |

10. Κόστος προσωπικού

| | 2016 €'000 | 2015 €'000 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Μισθοί | 2.613 | 2.391 |
| Επιδόματα παραστάσεως | 2 | 2 |
| Κοινωνικές ασφαλίσεις | 258 | 256 |
| Εισφορές σε άλλα ταμεία | 92 | 86 |
| Πρόνοια για συντάξεις υπαλλήλων | 612 | 569 |
| Ιατροφαρμακευτική περίθαλψη | 235 | 215 |
| Ταμείο ευημερίας | 52 | 48 |
| Ασφάλεια προσωπικού | 25 | 24 |
| | <u>3.889</u> | <u>3.591</u> |

11. 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:

| | 2016 €'000 | 2015 €'000 |
|---|---------------|---------------|
| Τρέχουσες δαπάνες υπηρεσίας | 220 | 168 |
| Τόκος στην υποχρέωση | 392 | 400 |
| Αναγνώριση αναλογιστικών Κερδών/(Ζημιών) Πρόνοιας Συντάξεων Υπαλλήλων | 686 | (407) |
| | <u>1.298</u> | <u>161</u> |

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

11. Ωφελήματα υπαλλήλων (συνέχεια)

Η πλέον πρόσφατη ανεξάρτητη αναλογιστική μελέτη έγινε στις 31 Δεκεμβρίου, 2016, με βάση τις πιο κάτω παραδοχές:

| | 2016 | 2015 |
|-------------------------------------|------------------|-----------------------|
| Προεξοφλητικό Επιτόκιο | 1,80% | 2,40% |
| Ρυθμός Ανάπτυξης Πληθωρισμού | 1,50% | 1,25% |
| Ρυθμός Ανάπτυξης Μισθοδοσίας | 0,25% | 2016: 0,00% |
| | | 2017-: 0,25% |
| Ολική Αύξηση Μισθών | 1,75% | 2016: 0,00% |
| | (1,50%+ 0,25%) + | 2017-: 1,50% |
| | κλίμακα για | (1,25%+ 0,25%) + |
| | προαγωγές και | κλίμακα για προαγωγές |
| | προσαυξήσεις | και προσαυξήσεις |
| Ποσοστό Αύξησης Συντάξεων | 1,00% | 1,25% |
| Αύξηση Βασικών Ασφαλιστέων Αποδοχών | 2,50% | 2,00% |
| Πίνακας Θνησιμότητας | 60% του PA90 | 75% του PA90 |

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

| | 2016 €'000 | 2015 €'000 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Την 1 Ιανουαρίου | 16.382 | 16.299 |
| Δαπάνη τόκου | 392 | 400 |
| Κόστος υπηρεσίας | 220 | 168 |
| Εισφορές Μελών | 125 | 138 |
| Πληρωμές σε μέλη που αποχώρησαν | (405) | (216) |
| Αναλογιστικό (Κέρδος)/Ζημιά | 686 | (407) |
| Στις 31 Δεκεμβρίου | 17.400 | 16.382 |

12. Άλλα λειτουργικά έξοδα

| | 2016 €'000 | 2015 €'000 |
|---|---------------|---------------|
| Ζημιά από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων & εξοπλισμού | 1 | - |
| Έξοδα μηχανογράφησης | 385 | 404 |
| Ενοίκια | 102 | 116 |
| Ελεγκτικά και Εποπτικά Δικαιώματα | 237 | 166 |
| Φωτισμός, θέρμανση, ύδρευση | 56 | 62 |
| Γραφική ύλη και εκτυπωτικά | 68 | 42 |
| Καθαριότητα γραφείων | 48 | 48 |
| Ταχυδρομικά τέλη | 38 | 30 |
| Τηλεφωνικά | 14 | 16 |
| Συντήρηση εξοπλισμού | 27 | 22 |
| Ασφάλιστρα | 18 | 17 |
| Αμοιβή Διοικητικού Συμβουλίου | 12 | 10 |
| Έξοδα Διοικητικού Συμβουλίου | 9 | 3 |
| Έξοδα κινήσεως | 4 | 3 |
| Διαφημίσεις, δημοσιεύσεις | 149 | 47 |
| Έξοδα πρόσληψης προσωπικού | 96 | 56 |
| Διάφορα έξοδα | 405 | 282 |
| | 1.669 | 1.324 |

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

13. Φορολογία

| | 2016 €'000 | 2015 €'000 |
|--|---------------|---------------|
| Εταιρικός φόρος - τρέχοντος έτους | - | 1.032 |
| Αμυντική εισφορά - τρέχοντος έτους | - | 18 |
| Ειδικός φόρος πιστωτικού ιδρύματος | 1.332 | 1.342 |
| Αναβαλλόμενη φορολογία - χρέωση/ (πίστωση) | 1.089 | (2.757) |
| Χρέωση/ (πίστωση) έτους | 2.421 | (365) |

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

| | 2016 €'000 | 2015 €'000 |
|--|----------------|-----------------|
| Έλλειμμα πριν τη φορολογία | (437) | (17.720) |
| Φόρος υπολογιζόμενος με τα εφαρμόσιμα ποσοστά φορολογίας | (55) | (2.215) |
| Φορολογική επίδραση εξόδων που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς | 42 | 3.147 |
| Φορολογική επίδραση εκπώσεων και εισοδήματος που δεν υπόκεινται σε φορολογία | (2.290) | - |
| Υπερ-πρόβλεψη εταιρικού φόρου τρέχοντος έτους | - | 100 |
| Φορολογική επίδραση ζημιάς έτους | 2.303 | - |
| Αμυντική εισφορά - τρέχοντος έτους | - | 18 |
| Ειδικός φόρος πιστωτικού ιδρύματος | 1.332 | 1.342 |
| Αναβαλλόμενη φορολογία | 1.089 | (2.757) |
| Χρέωση φορολογίας | 2.421 | (365) |

Ο συντελεστής εταιρικού φόρου είναι 12,5%.

Ο Οργανισμός δεν έχει φορολογική υποχρέωση λόγω φορολογικής ζημιάς που πραγματοποίησε κατά το τρέχον έτος. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, οι ζημιές μεταφέρονται για περίοδο πέντε ετών και επιτρέπεται να συμψηφιστούν με μελλοντικά κέρδη. Το υπόλοιπο των φορολογικών ζημιών που είναι διαθέσιμες για συμψηφισμό με μελλοντικά κέρδη ανέρχεται στις 31 Δεκεμβρίου, 2016 σε €19.516 για τις οποίες δεν έχει αναγνωρισθεί αναβλημένη φορολογία στην κατάσταση οικονομικής θέσης ως περιουσιακό στοιχείο.

Αναβαλλόμενη φορολογία

| | 2016 €'000 | 2015 €'000 |
|--|---------------|---------------|
| Προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με την επανεκτίμηση του κτιρίου | 373 | - |
| Φορολογικές ζημιές που θα χρησιμοποιηθούν έναντι μελλοντικών φορολογητέων κέρδων | 187 | - |
| Προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με τις γενικές προβλέψεις για απομείωση δανείων και άλλων χορηγήσεων | 3.732 | 5.381 |
| | 4.292 | 5.381 |

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

13. Φορολογία (συνέχεια)

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

Ο Οργανισμός κατά την 31 Δεκεμβρίου 2016 αναγνωρίζει αναβαλλόμενη φορολογία που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με τις γενικές προβλέψεις για απομείωση δανείων και άλλων χορηγήσεων αξίας €29.848 χιλιάδες. (31 Δεκεμβρίου 2015:€43.044 χιλιάδες)

14. Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα

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

| | 2016 €'000 | 2015 €'000 |
|----------------------------------|----------------|---------------|
| Καταθέσεις σε κυπριακές τράπεζες | 118.812 | 89.588 |
| Επιταγές υπό εκκαθάριση | 477 | 2.173 |
| | <u>119.289</u> | <u>91.761</u> |
| Δεδουλευμένοι τόκοι | 57 | 49 |
| | <u>119.346</u> | <u>91.810</u> |

Ανάλυση αποπληρωμής:

| | 2016 €'000 | 2015 €'000 |
|-----------------------------------|----------------|---------------|
| Εντός ενός μηνός | 102.826 | 73.371 |
| Εντός τριών μηνών | 16.520 | 17.937 |
| Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους | - | 502 |
| | <u>119.346</u> | <u>91.810</u> |

Η έκθεση του Οργανισμού σε πιστωτικό κίνδυνο και ζημιές απομείωσης αναφορικά με τις πιο πάνω καταθέσεις γνωστοποιείται στη σημείωση 28.1 των οικονομικών καταστάσεων.

15. Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες

| | 2016 €'000 | 2015 €'000 |
|---|-----------------|-----------------|
| Δάνεια τακτής προθεσμίας | 653.946 | 700.908 |
| Έναντι κατάθεσης | 24 | 28 |
| Προσωπικά Δάνεια Υπαλλήλων | 136 | 94 |
| Φοιτητικά Προσωπικού | 449 | 559 |
| Χρεωστικοί τρεχούμενοι | 366 | 397 |
| Στεγαστικά Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών | 23.401 | 26.942 |
| Επαγγελματικά με εγγύηση Φορέα Ισότιμης Κατανομής | 5.379 | 5.516 |
| Ειδικού σχεδίου Κ.Ο.Α.Γ. | 1.518 | 757 |
| Αγροτικών περιοχών | 274 | 302 |
| Πολυτέκνων | 988 | 1.046 |
| | <u>686.481</u> | <u>736.549</u> |
| Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις | <u>(80.469)</u> | <u>(62.833)</u> |
| | <u>606.012</u> | <u>673.716</u> |

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

15. Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες (συνέχεια)

Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις:

| | Συλλογική 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 2015 | 20.988 | 7.332 | 4.986 | 33.306 |
| Αναστολή αναγνώρισης τόκων έτους | - | - | 2.065 | 2.065 |
| Προβλέψεις έτους | 22.055 | 3.842 | - | 25.897 |
| Επιβαρύνσεις | - | - | 1.565 | 1.565 |
| Την 1 Ιανουαρίου 2016 | 43.043 | 11.174 | 8.616 | 62.833 |
| Αναστολή αναγνώρισης τόκων έτους | - | - | 1.728 | 1.728 |
| Προβλέψεις έτους | - | 31.968 | - | 31.968 |
| Μείωση προβλέψεων προηγούμενων ετών | (13.195) | - | - | (13.195) |
| Επιβαρύνσεις | - | - | (2.865) | (2.865) |
| Στις 31 Δεκεμβρίου, 2016 | 29.848 | 43.142 | 7.479 | 80.469 |

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

Οι μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις στις 31 Δεκεμβρίου, 2016, ήταν €303.744 χιλ. (2015: €299.616 χιλ.) και αντιστοιχούσαν στο 44,25% επί του συνόλου του χαρτοφυλακίου των δανείων (2015: 40,68%). Το ποσοστό κάλυψης τους με πρόνοιες για επισφαλείς απαιτήσεις ήταν 26,49% (2015: 20,97%).

Ανάλυση των μη εξυπηρετούμενων χορηγήσεων παρουσιάζεται στη σημείωση 28. Οι μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις στην σημείωση 28 παρουσιάζονται στις 31 Δεκεμβρίου 2016 και στις 31 Δεκεμβρίου 2015 σύμφωνα με τον ορισμό της Ευρωπαϊκής Αρχής Τραπεζών (EAT).

Σύμφωνα με τον ορισμό της EAT, 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.

16. Επενδύσεις που κατέχονται μέχρι τη λήξη

| | 2016 €'000 | 2015 €'000 |
|----------------------------------|----------------|---------------|
| Αγορά χρεογράφων υπέρ το άρτιο | 2.141 | 1.313 |
| Κυβερνητικά χρεόγραφα αναπτύξεως | 113.859 | 168.868 |
| Γραμμάτια δημοσίου | 2.387 | 2.616 |
| | 118.387 | 172.797 |
| Δεδουλευμένοι τόκοι | 2.143 | 4.123 |
| | 120.530 | 176.920 |

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

16. Επενδύσεις που κατέχονται μέχρι τη λήξη (συνέχεια)

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

| | 2016 €'000 | 2015 €'000 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Την 1 Ιανουαρίου | 176.920 | 131.110 |
| Αγορές | 49.593 | 71.226 |
| Αποπληρωμές | (105.815) | (25.199) |
| Απόσβεση διαφοράς υπέρ το άρτιο | (168) | (217) |
| Στις 31 Δεκεμβρίου | 120.530 | 176.920 |

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 περιουσιακό στοιχείο.

17. Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός

| | Γη και κτίρια €'000 | Ακίνητα υπό κατασκευή €'000 | Οχήματα €'000 | Έπιπλα, σκεύη και εξοπλισμός €'000 | Σύνολο €'000 |
|--|------------------------|-----------------------------------|------------------|---|-----------------|
| Κόστος | | | | | |
| Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2015 | - | 9.831 | 67 | 2.121 | 12.019 |
| Προσθήκες | 121 | - | - | 172 | 293 |
| Χρέωση για απομείωση στην αξία | (3.013) | - | - | - | (3.013) |
| | 9.831 | (9.831) | - | - | - |
| Την 31 Δεκεμβρίου 2015/1 Ιανουαρίου 2016 | 6.939 | - | 67 | 2.293 | 9.299 |
| Προσθήκες | - | - | - | 47 | 47 |
| Διαγραφές/Πωλήσεις | - | - | (10) | (931) | (941) |
| Επανεκτίμηση ακινήτων | 786 | - | - | - | 786 |
| | 7.725 | - | 57 | 1.409 | 9.191 |
| Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2016 | 7.725 | - | 57 | 1.409 | 9.191 |
| Αποσβέσεις | | | | | |
| Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2015 | - | - | 67 | 1.791 | 1.858 |
| Επιβάρυνση για το έτος | 209 | - | - | 92 | 301 |
| | 209 | - | 67 | 1.883 | 2.159 |
| Την 31 Δεκεμβρίου 2015/1 Ιανουαρίου 2016 | 209 | - | 67 | 1.883 | 2.159 |
| Επιβάρυνση για το έτος | 146 | - | - | 93 | 239 |
| Διαγραφές/Πωλήσεις | - | - | (10) | (927) | (937) |
| Επανεκτίμηση ακινήτων | (355) | - | - | - | (355) |
| | - | - | 57 | 1.049 | 1.106 |
| Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2016 | 7.725 | - | - | 360 | 8.085 |
| Καθαρή λογιστική αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2016 | 6.730 | - | - | 410 | 7.140 |
| Στις 31 Δεκεμβρίου 2015 | 6.730 | - | - | 410 | 7.140 |

Η γη και τα κτίρια επανεκτιμήθηκαν το 2016, λαμβάνοντας υπόψη εκτιμήσεις από ανεξάρτητους εκτιμητές που έγιναν με βάση την αγοραία αξία. Η αναπροσαρμογή από την επανεκτίμηση καταχωρήθηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

17. Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός (συνέχεια)

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

| | 2016 €'000 | 2015 €'000 |
|---|-------------------|---------------|
| Καθαρή λογιστική αξία | - | - |
| Ζημιά από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού (Σημ.12) | <u>(1)</u> | - |
| Εισπράξεις από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού | <u>(1)</u> | - |

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

| | 2016 €'000 | 2015 €'000 |
|------------------------------|---------------------|---------------|
| Κόστος | 9.952 | 9.952 |
| Συσσωρευμένες αποσβέσεις | <u>(508)</u> | <u>(209)</u> |
| Καθαρή λογιστική αξία | <u>9.444</u> | <u>9.743</u> |

18. Λοιπά περιουσιακά στοιχεία

| | 2016 €'000 | 2015 €'000 |
|---|---------------------|---------------|
| Κεντρικός Φορέας Ισότιμης Κατανομής των Βαρών | 2.051 | 2.020 |
| Επιστρεπτός εταιρικός φόρος | 1.805 | 1.376 |
| Υπουργείο Εσωτερικών και Οικονομικών | 404 | 367 |
| Προμήθειες εισπρακτές | 199 | 199 |
| Προπληρωθέντα ασφάλιστρα | 114 | 79 |
| Άλλοι χρεώστες | - | 1.225 |
| Προπληρωθέντα έξοδα | <u>161</u> | <u>104</u> |
| | <u>4.734</u> | <u>5.370</u> |

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

19. Καταθέσεις πελατών

| | 2016 €'000 | 2015 €'000 |
|---------------------|----------------|---------------|
| Τρεχούμενοι | 6.915 | 7.167 |
| Όψεως | 27.525 | 26.668 |
| Προειδοποίησης | 114.016 | 109.237 |
| Προθεσμίας | 684.672 | 719.804 |
| Ταμιευτήριο | 41.488 | 46.189 |
| | 874.616 | 909.065 |
| Δεδουλευμένοι τόκοι | 5.326 | 7.188 |
| | 879.942 | 916.253 |

| Ανάλυση αποπληρωμής: | 2016 €'000 | 2015 €'000 |
|-----------------------------------|----------------|---------------|
| Σε πρώτη ζήτηση | 290.562 | 141.141 |
| Εντός τριών μηνών | 157.647 | 304.024 |
| Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους | 431.733 | 471.088 |
| | 879.942 | 916.253 |

20. Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους Κυβερνητικούς Φορείς

20.1. Κεντρικός Φορέας Ισότιμης Κατανομής Βαρών

| | 2016 €'000 | 2015 €'000 |
|--|---------------|---------------|
| Λογαριασμός Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών | 376.589 | 370.788 |
| Δάνεια Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών | (373.562) | (367.677) |
| | 3.027 | 3.111 |

20.2. Επαρχιακή Διοίκηση Πάφου

Σχέδιο Ακάμα

| | 2016 €'000 | 2015 €'000 |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Λογαριασμός Σχεδίου Ακάμα | 940 | 938 |
| Δάνεια Σχεδίου Ακάμα | (50) | (54) |
| | 890 | 884 |

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

20. Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους Κυβερνητικούς Φορείς (συνέχεια)

20.3. Υπουργείο Εσωτερικών

Σύνολο Ενιαίου Στεγαστικού Υπουργείου Εσωτερικών

| | 2016 €'000 | 2015 €'000 |
|---|---------------|---------------|
| Λογαριασμός Πράσινης Γραμμής Λευκωσίας | 9.502 | 10.085 |
| Δάνεια Πράσινης Γραμμής Λευκωσίας | (9.427) | (9.988) |
| | <u>75</u> | <u>97</u> |
| Λογαριασμός Ακριτικών Περιοχών | 19.040 | 20.975 |
| Δάνεια Ακριτικών Περιοχών | (18.853) | (20.754) |
| | <u>187</u> | <u>221</u> |
| Λογαριασμός Κοινοτήτων 500 Κατοίκων | 16.612 | 18.526 |
| Δάνεια Κοινοτήτων 500 Κατοίκων | (16.500) | (18.374) |
| | <u>112</u> | <u>152</u> |
| Λογαριασμός Εμπιστευμάτων Αγροτικών Περιοχών | 40 | 40 |
| Δάνεια Εμπιστευμάτων Αγροτικών Περιοχών | (39) | (39) |
| | <u>1</u> | <u>1</u> |
| Λογαριασμός Εμπιστευμάτων Πολυτέκνων | 1.844 | 1.932 |
| Δάνεια Εμπιστευμάτων Πολυτέκνων | (1.838) | (1.914) |
| | <u>6</u> | <u>18</u> |
| Λογαριασμός Εμπιστευμάτων Ατόμων με αναπηρίες | 619 | 713 |
| Δάνεια Εμπιστευμάτων Ατόμων με αναπηρίες | (617) | (709) |
| | <u>2</u> | <u>4</u> |
| | <u>383</u> | <u>493</u> |

20.4. Υπουργείο Οικονομικών

Ειδικό Κυβερνητικό Στεγαστικό Σχέδιο

| | 2016 €'000 | 2015 €'000 |
|--|---------------|---------------|
| Λογαριασμός Εμπιστευμάτων Ειδικού Κυβερνητικού Σχεδίου | 110.101 | 115.098 |
| Δάνεια Εμπιστευμάτων Ειδικού Κυβερνητικού Σχεδίου | (109.737) | (114.715) |
| | <u>364</u> | <u>383</u> |

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

21. Λοιπές υποχρεώσεις

| | 2016 €'000 | 2015 €'000 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Εκκαθάριση επιταγών Οργανισμού | 2.639 | 2.127 |
| Έκτακτη αμυντική εισφορά | 231 | 979 |
| Ταμείο υγείας | 396 | 397 |
| Διάφοροι πιστωτές | 44 | 112 |
| Ταμείο ευημερίας προσωπικού | 161 | 116 |
| Ασφαλιστικές εταιρείες | 55 | 97 |
| Κοινωνικές Ασφαλίσεις | 64 | 62 |
| Έκτακτη εισφορά Ν112/11 | 49 | 49 |
| Φόρος εισοδήματος | 28 | 27 |
| Οφειλόμενα έξοδα | 477 | 206 |
| | <u>4.144</u> | <u>4.172</u> |

22. Κεφάλαιο

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

23. Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών

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

| | 2016 €'000 | 2015 €'000 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Μετρητά | 2.806 | 3.041 |
| Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα | 130.435 | 71.934 |
| Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα | 119.346 | 91.308 |
| | <u>252.587</u> | <u>166.283</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.

24. Ενδεχόμενες και ανειλημμένες υποχρεώσεις

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

| | 2016 €'000 | 2015 €'000 |
|--|---------------|---------------|
| 24.1. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις | | |
| Εγγυητικές | 211 | 194 |
| 24.2. Ανειλημμένες υποχρεώσεις | | |
| Εγκριμένα όρια χορηγήσεων που δεν έχουν χρησιμοποιηθεί | 5.360 | 1.749 |
| | <u>5.571</u> | <u>1.943</u> |

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

24. Ενδεχόμενες και ανειλημμένες υποχρεώσεις (συνέχεια)

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

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

24.3. Ανειλημμένες υποχρεώσεις για κεφαλαιουχικές δαπάνες

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

| | 2016 €'000 | 2015 €'000 |
|---|---------------|---------------|
| Άυλα περιουσιακά στοιχεία-Λογισμικά προγράμματα | 166 | - |
| | 166 | - |

24.4. Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις

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

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

| | 2016 €'000 | 2015 €'000 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Μέχρι ένα χρόνο | 41 | 29 |
| Από ένα μέχρι πέντε χρόνια | 70 | - |
| Περισσότερο από πέντε χρόνια | 74 | - |
| | 185 | 29 |

24.5. Ενδεχόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

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

25. Συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

25. Συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα (συνέχεια)

Οι πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με συνδεδεμένα πρόσωπα:

25.1 Δάνεια και άλλες χορηγήσεις

| | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
|---|-----------------|-----------------|------------------|-------------------|
| | | | €'000 | €'000 |
| | Αριθμός | | | |
| Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και συνδεδεμένα πρόσωπα: | | | | |
| Λιγότερο από 1% των καθαρών στοιχείων ενεργητικού του Οργανισμού ανά Μέλος | - | 1 | - | 148 |
| Βασικά διευθυντικά στελέχη που δεν είναι στο Διοικητικό Συμβούλιο και συνδεδεμένα πρόσωπα: | | | | |
| Λιγότερο από 1% των καθαρών περιουσιακών στοιχείων του Οργανισμού ανά διευθυντικό στέλεχος | <u>1</u> | <u>1</u> | <u>23</u> | <u>33</u> |
| Σύνολο | <u>1</u> | <u>2</u> | <u>23</u> | <u>181</u> |

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

25.2 Καταθέσεις

| | 2016 | 2015 |
|--|-------------------|------------|
| | €'000 | €'000 |
| Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και βασικά διευθυντικά στελέχη | 169 | 191 |
| Συνδεδεμένα πρόσωπα | <u>139</u> | <u>167</u> |
| Σύνολο | <u>308</u> | <u>358</u> |

26. Διαχειριστικές δραστηριότητες

Ο Οργανισμός διαχειρίζεται στεγαστικά δάνεια που είχαν παραχωρηθεί στο πλαίσιο της πολιτικής τους κράτους στον στεγαστικό τομέα, όπως είναι το Ενιαίο Στεγαστικό Σχέδιο και το Ειδικό Κυβερνητικό Σχέδιο. Επίσης παραχωρεί και διαχειρίζεται διάφορες κατηγορίες δανείων, που εγκρίνονται από τον Κεντρικό Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών. Τα κεφάλαια που απαιτούνται για τη χρηματοδότηση των Σχεδίων του Φορέα κατατίθενται στον Οργανισμό από τον Κεντρικό Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών. Τα δάνεια αυτά δεν παρουσιάζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης. Το σύνολο των δανείων αυτών στις 31 Δεκεμβρίου, 2016 ήταν:

| | Αρ. | 2016 | Αρ. | 2015 |
|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|---------------|----------------|
| | Λογαριασμών | €'000 | Λογαριασμών | €'000 |
| Δάνεια Ενιαίου Στεγαστικού Σχεδίου | 2.050 | 47.324 | 2.260 | 51.832 |
| Δάνεια Ειδικού Κυβερνητικού Σχεδίου | 1.033 | 109.737 | 1.053 | 114.716 |
| Δάνεια Κεντρικού Φορέα | <u>20.696</u> | <u>373.562</u> | <u>20.253</u> | <u>367.677</u> |
| | <u>23.779</u> | <u>530.623</u> | <u>23.566</u> | <u>534.225</u> |

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

27. Χρηματοοικονομικά μέσα κατά κατηγορία

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

31 Δεκεμβρίου 2016

| | Δάνεια και εισπρακτέα €'000 | Επενδύσεις που κατέχονται μέχρι τη λήξη €'000 | Σύνολο €'000 |
|---|-----------------------------------|--|-----------------|
| Περιουσιακά στοιχεία ως η κατάσταση οικονομικής θέσης: | | | |
| Μετρητά και καταθέσεις στη Κεντρική Τράπεζα | 133.241 | - | 133.241 |
| Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα | 119.346 | - | 119.346 |
| Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες | 606.012 | - | 606.012 |
| Επενδύσεις που κατέχονται μέχρι τη λήξη | - | 120.530 | 120.530 |
| Λοιπά περιουσιακά στοιχεία | 4.734 | - | 4.734 |
| Σύνολο | 863.333 | 120.530 | 983.863 |

| | Δάνεια και άλλες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις €'000 | Σύνολο €'000 |
|--|--|-----------------|
| Υποχρεώσεις ως η κατάσταση οικονομικής θέσης: | | |
| Καταθέσεις πελατών | 879.942 | 879.942 |
| Λοιπές υποχρεώσεις | 4.144 | 4.144 |
| Σύνολο | 884.086 | 884.086 |

31 Δεκεμβρίου 2015

| | Δάνεια και εισπρακτέα €'000 | Επενδύσεις που κατέχονται μέχρι τη λήξη €'000 | Σύνολο €'000 |
|---|-----------------------------------|--|------------------|
| Περιουσιακά στοιχεία ως η κατάσταση οικονομικής θέσης: | | | |
| Μετρητά και καταθέσεις στη Κεντρική Τράπεζα | 74.975 | - | 74.975 |
| Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα | 91.810 | - | 91.810 |
| Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες | 673.716 | - | 673.716 |
| Επενδύσεις που κατέχονται μέχρι τη λήξη | - | 176.920 | 176.920 |
| Λοιπά περιουσιακά στοιχεία | 5.370 | - | 5.370 |
| Σύνολο | 845.871 | 176.920 | 1.022.791 |

| | Δάνεια και άλλες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις €'000 | Σύνολο €'000 |
|--|--|-----------------|
| Υποχρεώσεις ως η κατάσταση οικονομικής θέσης: | | |
| Καταθέσεις πελατών | 916.253 | 916.253 |
| Κυβερνητικά στεγαστικά σχέδια και δάνεια Φορέα | 4.871 | 4.871 |
| Λοιπές υποχρεώσεις | 4.172 | 4.172 |
| Σύνολο | 925.296 | 925.296 |

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

28. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

28.1 Πιστωτικός κίνδυνος

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

Ο Οργανισμός εφαρμόζει αποτελεσματικούς ελέγχους και διαδικασίες και λαμβάνει επαρκείς εξασφαλίσεις, έτσι ώστε, η πιθανότητα ζημιών από πιστωτικό κίνδυνο να περιορίζεται. Ο Οργανισμός έχει ως πολιτική η σχέση χρηματοδότησης προς την αξία της εξασφάλισης να μην υπερβαίνει το 75%. Όπως παρουσιάζεται στον πιο κάτω πίνακα, το 98,2% (2015: 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.

Ανάλυση δανείων κατά είδος εξασφάλισης:

| | 2016 €'000 | 2015 €'000 |
|---|----------------|----------------|
| Δάνεια με υποθήκες | 532.184 | 568.357 |
| Δάνεια με εκχώρηση δικαιωμάτων επί κρατικών οικοπέδων | 70.303 | 105.956 |
| Δάνεια με τραπεζικές εγγυήσεις | 3.064 | 3.553 |
| Δάνεια με κυβερνητικές εγγυήσεις | 27.367 | 32.297 |
| Άλλα δάνεια | 53.563 | 26.386 |
| | 686.481 | 736.549 |

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

28. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

28.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

Μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο

| | 2016 | 2015 |
|--|----------------|-----------|
| | €'000 | €'000 |
| Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα | 130.435 | 71.934 |
| Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα | 119.346 | 91.810 |
| Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες (Σημ.15) | 606.012 | 673.716 |
| Επενδύσεις που κατέχονται μέχρι τη λήξη | 120.530 | 176.920 |
| Λοιπά περουσικά στοιχεία (Σημ.18) | 4.734 | 5.370 |
| Σύνολο στην κατάσταση οικονομικής θέσης | 981.057 | 1.019.750 |
| Ενδεχόμενες υποχρεώσεις (Σημ.24) | 211 | 194 |
| Ανειλημμένες υποχρεώσεις (Σημ.24) | 3.597 | 1.749 |
| Σύνολο εκτός της κατάστασης οικονομικής θέσης | 3.808 | 1.943 |
| Συνολική έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο | 984.865 | 1.021.693 |

Όπως φαίνεται πιο πάνω, 61,5% της συνολικής έκθεσης σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται από τα δάνεια και χορηγήσεις σε πελάτες.

28.1.1 Απομειωμένες χορηγήσεις

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

28.1.2 Μη Απομειωμένες χορηγήσεις

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

Βαθμίδα 1 (Χαμηλός Κίνδυνος):

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

Βαθμίδα 2 (Μέτριος Κίνδυνος):

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

Βαθμίδα 3 (Υψηλός Κίνδυνος):

Χορηγήσεις σε καθυστέρηση περισσότερη από 180 μέρες.

28.1.3 Χορηγήσεις σε καθυστέρηση

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

28. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

28.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

28.1.4 Χορηγήσεις με όρους που έχουν τύχει αναδιάρθρωσης

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

Κατά τη διάρκεια του έτους ο Οργανισμός προχώρησε σε επαναδιαπραγμάτευση των όρων αποπληρωμής σε χορηγήσεις ύψους €48 εκ. (2015: €16 εκ.), οι οποίες αφορούν στεγαστικά δάνεια σε ιδιώτες. Δεν υπήρξε οποιαδήποτε τροποποίηση στις εξασφαλίσεις των χορηγήσεων καθώς καλύπτονται πλήρως είτε με εμπράγματα εξασφαλίσεις είτε με κυβερνητικές εγγυήσεις.

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

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

- Η ρύθμιση δεν οδηγεί στην αναγνώριση απομείωσης.
- Έχει περάσει τουλάχιστον ένας χρόνος από την ημερομηνία της ρύθμισης.
- Η κατάσταση του οφειλέτη έχει βελτιωθεί σε βαθμό που είναι πιθανή η πλήρη εξόφληση, σύμφωνα με τους αρχικούς ή τροποποιημένους όρους.
- Ο οφειλέτης δεν έχει κανένα ποσό ληξιπρόθεσμο πέραν από 90 ημέρες.

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

- Η χορήγηση θεωρείται εξυπηρετούμενη.
- Έχει μεσολάβήσει περίοδος 2 χρόνων από την ημερομηνία που η ρυθμισμένη χορήγηση θεωρείται ως εξυπηρετούμενη.
- Το ποσό που αποπληρώθηκε τουλάχιστον κατά το μισό της δοκιμαστικής περιόδου θεωρείται ως ικανοποιητικό και/ή σημαντικό.
- Καμιά χορήγηση του οφειλέτη δεν παρουσιάζει ληξιπρόθεσμες οφειλές πέραν των 30 ημερών στο τέλος τα περιόδου υπό επίβλεψη.

Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες

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

| | 2016 €'000 | 2015 €'000 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Ενήμερα | 358.074 | 386.049 |
| Σε καθυστέρηση αλλά μη απομειωμένα | 198.753 | 290.006 |
| Χορηγήσεις με ειδική πρόβλεψη / Απομειωμένα | <u>129.654</u> | <u>60.494</u> |
| Σύνολο πριν από προβλέψεις για απομείωση | 686.481 | 736.549 |
| Προβλέψεις για απομείωση | <u>(80.469)</u> | <u>(62.833)</u> |
| Σύνολο μετά από προβλέψεις για απομείωση | <u>606.012</u> | <u>673.716</u> |

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

28. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

28.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

Καθυστερημένα Δάνεια αλλά όχι Απομειωμένα

| | 2016 €'000 | 2015 €'000 |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Μέρες σε καθυστέρηση | | |
| 1 – 30 ημέρες | 34.203 | 38.605 |
| 31 - 60 ημέρες | 17.995 | 19.916 |
| 61 - 90 ημέρες | 11.797 | 14.130 |
| 91 - 180 ημέρες | 15.360 | 20.204 |
| 181 ημέρες - 1 χρόνο | 12.834 | 27.313 |
| > 1 χρόνο | <u>106.564</u> | <u>169.838</u> |
| Σύνολο | <u>198.753</u> | <u>290.006</u> |

Απομειωμένα Δάνεια

| | 2016 €'000 | 2015 €'000 |
|----------------------|-----------------------|----------------------|
| Μέρες σε καθυστέρηση | | |
| Χωρίς καθυστέρηση | 2.411 | 255 |
| 1 – 30 ημέρες | 1.431 | - |
| 31 - 60 ημέρες | 190 | - |
| 61 - 90 ημέρες | 335 | - |
| 91 - 180 ημέρες | 1.203 | - |
| 181 ημέρες - 1 χρόνο | 1.202 | - |
| > 1 χρόνο | <u>122.882</u> | <u>60.239</u> |
| Σύνολο | <u>129.654</u> | <u>60.494</u> |

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

28. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

28.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

Δάνεια σε ρύθμιση

| <u>Μέρες σε καθυστέρηση</u> | 2016 €'000 | 2015 €'000 |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Χωρίς καθυστέρηση | 54.209 | 46.321 |
| 1 - 30 ημέρες | 8.722 | 5.769 |
| 31 - 60 ημέρες | 4.577 | 3.568 |
| 61 - 90 ημέρες | 3.302 | 2.651 |
| 91 - 180 ημέρες | 4.867 | 4.376 |
| 181 ημέρες - 1 χρόνο | 3.038 | 5.884 |
| > 1 χρόνο | 6.507 | 6.375 |
| | 85.222 | 74.944 |

Δάνεια σε Ρύθμιση - Απομειωμένα

| <u>Μέρες σε καθυστέρηση</u> | 2016 €'000 | 2015 €'000 |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Χωρίς καθυστέρηση | 2.411 | |
| 1 - 30 ημέρες | 1.431 | |
| 31 - 60 ημέρες | 190 | - |
| 61 - 90 ημέρες | 335 | - |
| 91 - 180 ημέρες | 1.076 | - |
| 181 ημέρες - 1 χρόνο | 548 | - |
| > 1 χρόνο | 4.454 | - |
| | 10.445 | - |

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

28. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

28.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

Πιστοληπτική διαβάθμιση

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει ανάλυση ανά συντελεστή διαβάθμισης των καταθέσεων σε κεντρικές τράπεζες, τοποθετήσεις σε άλλες τράπεζες, καθώς επίσης και των χρεογράφων στις 31 Δεκεμβρίου, 2016 και 2015, βάσει αξιολογήσεων του Οίκου Moody's:

| 31 Δεκεμβρίου 2016 | Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα €'000 | Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα €'000 | Χρεόγραφα €'000 | Σύνολο €'000 |
|---------------------------|---|--|--------------------|-----------------|
| Aaa | - | - | - | - |
| A1 έως A3 | - | 1.022 | - | 1.022 |
| Χαμηλότερη από A3 | 130.435 | 116.828 | 120.530 | 367.793 |
| Χωρίς διαβάθμιση | - | 1.496 | - | 1.496 |
| | <u>130.435</u> | <u>119.346</u> | <u>120.530</u> | <u>370.311</u> |
| 31 Δεκεμβρίου 2015 | Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα €'000 | Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα €'000 | Χρεόγραφα €'000 | Σύνολο €'000 |
| A1 έως A3 | - | 1.009 | - | 1.009 |
| Χαμηλότερη από A3 | 71.934 | 67.494 | 176.920 | 316.348 |
| Χωρίς διαβάθμιση | - | 23.307 | - | 23.307 |
| | <u>71.934</u> | <u>91.810</u> | <u>176.920</u> | <u>340.664</u> |

28.2 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.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

28. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

28.2 Κίνδυνος επιτοκίων (συνέχεια)

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

31 Δεκεμβρίου 2016

| | Εντός ενός μηνός €'000 | Μεταξύ ενός και τριών μηνών €'000 | Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους €'000 | Πέραν του ενός έτους €'000 | Μη τοκοφόροι λογαριασμοί €'000 | Σύνολο €'000 |
|---|------------------------------|--|---|----------------------------------|---|-----------------|
| Περιουσιακά στοιχεία | | | | | | |
| Μετρητά | - | - | - | - | 2.806 | 2.806 |
| Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα | 130.435 | - | - | - | - | 130.435 |
| Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα | 102.826 | 16.520 | - | - | - | 119.346 |
| Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες | 606.012 | - | - | - | - | 606.012 |
| Επενδύσεις που κατέχονται μέχρι τη λήξη | 4.179 | 2.387 | - | 113.964 | - | 120.530 |
| Λοιπά περιουσιακά στοιχεία | - | - | - | - | 4.734 | 4.734 |
| Σύνολο | 843.452 | 18.907 | - | 113.964 | 7.540 | 983.863 |
| Υποχρεώσεις | | | | | | |
| Καταθέσεις πελατών | 290.562 | 157.647 | 431.733 | - | - | 879.942 |
| Λοιπές υποχρεώσεις | - | - | - | - | 4.144 | 4.144 |
| Σύνολο | 290.562 | 157.647 | 431.733 | - | 4.144 | 884.086 |
| Καθαρή θέση | 552.890 | (138.740) | (431.733) | 113.964 | 3.396 | 99.777 |
| Καθαρή συσσωρευτική θέση | 552.890 | 414.150 | (17.583) | 96.381 | 99.777 | |

31 Δεκεμβρίου 2015

| | Εντός ενός μηνός €'000 | Μεταξύ ενός και τριών μηνών €'000 | Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους €'000 | Πέραν του ενός έτους €'000 | Μη τοκοφόροι λογαριασμοί €'000 | Σύνολο €'000 |
|---|------------------------------|--|---|----------------------------------|---|------------------|
| Περιουσιακά στοιχεία | | | | | | |
| Μετρητά | - | - | - | - | 3.041 | 3.041 |
| Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα | 71.934 | - | - | - | - | 71.934 |
| Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα | 73.371 | 17.937 | 502 | - | - | 91.810 |
| Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες | 673.716 | - | - | - | - | 673.716 |
| Επενδύσεις που κατέχονται μέχρι τη λήξη | - | 78.924 | 27.739 | 70.257 | - | 176.920 |
| Λοιπά περιουσιακά στοιχεία | - | - | - | - | 5.370 | 5.370 |
| Σύνολο | 819.021 | 96.861 | 28.241 | 70.257 | 8.411 | 1.022.791 |
| Υποχρεώσεις | | | | | | |
| Καταθέσεις πελατών | 203.102 | 87.500 | 625.651 | - | - | 916.253 |
| Λοιπές υποχρεώσεις | - | - | - | - | 4.172 | 4.172 |
| Σύνολο | 203.102 | 87.500 | 625.651 | - | 4.172 | 920.425 |
| Καθαρή θέση | 615.919 | 9.361 | (597.410) | 70.257 | 4.239 | 102.366 |
| Καθαρή συσσωρευτική θέση | 615.919 | 625.280 | 27.870 | 98.127 | 102.366 | |

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

28. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

28.2 Κίνδυνος επιτοκίων (συνέχεια)

Ανάλυση ευαισθησίας

Η αύξηση των επιτοκίων κατά 200 βασικές μονάδες στις 31 Δεκεμβρίου 2016,, 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 | |
|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2016 €'000 | 2015 €'000 | 2016 €'000 | 2015 €'000 |
| Επίδραση | 1.996 | 2.020 | 1.996 | 2.020 |

28.3 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.

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

31 Δεκεμβρίου 2016

| | Λογιστική αξία €'000 | Συμβατικές ταμειακές ροές €'000 | Σε πρώτη ζήτηση €'000 | Εντός τριών μηνών €'000 | Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους €'000 | Πέραν του ενός έτους €'000 |
|--|-------------------------|------------------------------------|--------------------------|----------------------------|--|-------------------------------|
| Περιουσιακά στοιχεία | | | | | | |
| Μετρητά | 2.806 | 2.806 | 2.806 | - | - | - |
| Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα | 130.435 | 130.435 | 123.488 | 2.525 | 4.422 | - |
| Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα | 119.346 | 119.346 | 102.826 | 16.520 | - | - |
| Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες | 606.012 | 900.354 | 945 | 10.395 | 34.020 | 854.994 |
| Επενδύσεις που κατέχονται μέχρι τη λήξη | 120.530 | 120.530 | 4.179 | 2.387 | - | 113.964 |
| Λοιπά περιουσιακά στοιχεία | 17.111 | 17.111 | - | - | - | 17.111 |
| Σύνολο | 996.240 | 1.290.582 | 234.244 | 31.827 | 38.442 | 986.069 |
| Υποχρεώσεις | | | | | | |
| Καταθέσεις πελατών | 879.942 | 884.589 | 290.499 | 158.043 | 436.047 | - |
| Κυβερνητικά στεγαστικά σχέδια και δάνεια Φορέα | 4.664 | 4.664 | - | 4.664 | - | - |
| Προβλέψεις για σχέδια αφυπηρέτησης | 17.400 | 17.400 | - | 42 | 126 | 17.232 |
| Λοιπά στοιχεία παθητικού | 4.144 | 4.144 | 4.144 | - | - | - |
| Σύνολο | 906.150 | 910.797 | 294.643 | 162.749 | 436.173 | 17.232 |
| Καθαρή θέση | 90.090 | 379.785 | (60.399) | (130.922) | (397.731) | 968.837 |
| Καθαρή συσσωρευτική θέση | 90.090 | 469.875 | 409.476 | 278.554 | (119.177) | 849.660 |

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

28. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

28.3 Κίνδυνος ρευστότητας (συνέχεια)

31 Δεκεμβρίου 2015

| | Λογιστική αξία €'000 | Συμβατικές ταμειακές ροές €'000 | Σε πρώτη ζήτηση €'000 | Εντός τριών μηνών €'000 | Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους €'000 | Πέραν του ενός έτους €'000 |
|---|----------------------------|--|-----------------------------|----------------------------------|---|----------------------------------|
| Περιουσιακά στοιχεία | | | | | | |
| Μετρητά | 3.041 | 3.041 | 3.041 | - | - | - |
| Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα | 71.934 | 71.934 | 64.411 | 2.980 | 4.543 | - |
| Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα | 91.810 | 91.810 | 73.371 | 17.937 | 502 | - |
| Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες | 673.716 | 998.305 | 1.650 | 13.475 | 44.100 | 939.505 |
| Επενδύσεις που κατέχονται μέχρι τη λήξη | 176.920 | 176.920 | 132.415 | - | - | 44.505 |
| Λοιπά περιουσιακά στοιχεία | 17.891 | 17.891 | - | 2.387 | - | 15.504 |
| Σύνολο | 1.035.312 | 1.359.901 | 274.888 | 36.779 | 49.145 | 999.514 |
| Υποχρεώσεις | | | | | | |
| Καταθέσεις πελατών | 916.253 | 922.324 | 158.959 | 307.478 | 464.725 | - |
| Κυβερνητικά στεγαστικά σχέδια και δάνεια Φορέα | 4.871 | 4.871 | - | 4.871 | - | - |
| Προβλέψεις για σχέδια αφυπηρέτησης | 16.382 | 16.382 | - | 36 | 120 | 16.226 |
| Λοιπά στοιχεία παθητικού | 4.172 | 4.172 | 4.172 | - | - | - |
| Σύνολο | 941.678 | 947.749 | 163.131 | 312.385 | 464.845 | 16.226 |
| Καθαρή θέση | 93.634 | 412.152 | 111.757 | (275.606) | (415.700) | 983.288 |
| Καθαρή συσσωρευτική θέση | 93.634 | 505.786 | 617.543 | 341.937 | (73.763) | 909.525 |

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.

28.4 Άλλοι κίνδυνοι

28.4.1 Διαχείριση κεφαλαίου

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

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

Ο Οργανισμός συμμορφώθηκε με τις ελάχιστες κεφαλαιακές απαιτήσεις (Πυλώνας I και Πυλώνας II) για το 2016.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

29. Γεγονότα μεταγενέστερα της περιόδου αναφοράς

Νόμος «Περί Συμβάσεων Πίστωσης για Καταναλωτές σε σχέση με Ακίνητα που προορίζονται για Κατοικία Νόμος του 2017»

Στις 9 Μαΐου 2017, έχει δημοσιευθεί στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας ο νόμος «Περί Συμβάσεων Πίστωσης για Καταναλωτές σε σχέση με Ακίνητα που προορίζονται για Κατοικία Νόμος του 2017». Ο εν λόγω Νόμος θεσπίστηκε με σκοπό την εναρμόνιση με Ευρωπαϊκή οδηγία σχετικά με τις συμβάσεις πίστωσης για καταναλωτές για ακίνητα που προορίζονται για κατοικία και ρυθμίζει το πλαίσιο των συμβάσεων πίστωσης σε καταναλωτές οι οποίες εξασφαλίζονται με υποθήκη ή με άλλη παρόμοια εξασφάλιση και αφορούν ακίνητα που προορίζονται για κατοικία καθώς και συμβάσεις σκοπός των οποίων είναι η απόκτηση ακίνητης ιδιοκτησίας από καταναλωτή.

Ο Νόμος αποσκοπεί στη δημιουργία υψηλού επιπέδου προστασίας των καταναλωτών στον τομέα των συμβάσεων πίστωσης και περιλαμβάνει πρόσθετα την υποχρέωση για πραγματοποίηση αξιολόγησης της πιστοληπτικής ικανότητας του καταναλωτή πριν τη χορήγηση της πίστωσης.

Επίσης, θεσπίζει, μεταξύ άλλων, κανόνες σχετικά με (α) τις πληροφορίες που πρέπει να περιέχονται σε διαφήμιση για παροχή χορηγήσεων σε καταναλωτή για ακίνητα, (β) την παροχή προσυμβατικών πληροφοριών στον καταναλωτή, μέσω του τυποποιημένου ευρωπαϊκού δελτίου πληροφοριών, (γ) τον υπολογισμό του συνολικού ετήσιου πραγματικού επιτοκίου (ΣΕΠΕ) για σκοπούς σύγκρισης δανείων από διάφορους πιστωτές, (δ) την παροχή δανείων σε ξένο νόμισμα, (ε) το δικαίωμα πρόωρης αποπληρωμής των δανείων καθώς και (στ) τις κυρώσεις που επιβάλλονται για παράβαση των διατάξεων του.

Ο περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης (Τροποποιητικός) Νόμος (Αρ. 2) του 2017

Σαν ένδειξη της δέσμευσης του για την προσφορά του στις οικογένειες και στα νοικοκυριά της Κύπρου ο Οργανισμός υπόβαλε στην Βουλή των Αντιπροσώπων της Κύπρου πρόταση αλλαγής της σχετικής Νομοθεσίας που διέπει τις εργασίες του Οργανισμού για διεύρυνση των εν λόγω εργασιών του έτσι ώστε να χορηγεί δάνεια για κάλυψη επιπρόσθετων αναγκών της οικογένειας όπως αγορά οικιστικού οικοπέδου, δάνεια για εξοπλισμό κατοικίας, συστήματα ενεργειακής αναβάθμισης κατοικίας, δάνεια για μερική ή ολική κάλυψη διδάκτρων ή άλλων εξόδων που συνδέονται άμεσα με ακαδημαϊκές σπουδές, δάνεια για μερική ή ολική κάλυψη ιατρικών δαπανών, χορήγηση ορίων υπερανάληψης σε τρεχούμενους λογαριασμούς, έκδοση εγγυητικών επιστολών καθώς και χρεωστικές ή πιστωτικές κάρτες. Στις 30 Ιουνίου 2017 η Βουλή των Αντιπροσώπων ψήφισε την αλλαγή της Νομοθεσίας.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΠΙΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

Παράρτημα 1: Ανάλυση δανειακού χαρτοφυλακίου από τραπεζικές υπηρεσίες σύμφωνα με τη συναλλακτική συμπεριφορά του δανεισμού στις 31 Δεκεμβρίου 2016

| | Συνολικό δανειακό χαρτοφυλάκιο | | | | Συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης | | | |
|--|--------------------------------|--|--|---|---------------------------------|--|--|---|
| | €'000 | εκ των οποίων μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις €'000 | εκ των οποίων χορηγήσεις με όρους που ήταν αντικείμενο επαναδιαπραγμάτευσης €'000 | εκ των οποίων σε μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις €'000 | €'000 | εκ των οποίων μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις €'000 | εκ των οποίων χορηγήσεις με όρους που ήταν αντικείμενο επαναδιαπραγμάτευσης €'000 | εκ των οποίων σε μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις €'000 |
| Σύνολο χορηγήσεων* | 686.481 | 303.744 | 95.668 | 63.041 | 80.469 | 76.712 | 6.284 | 6.000 |
| Γενικές κυβερνήσεις | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Άλλες χρηματοπιστωτικές επιχειρήσεις | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Μη-χρηματοπιστωτικές επιχειρήσεις | - | - | - | - | - | - | - | - |
| εκ των οποίων: Μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις | - | - | - | - | - | - | - | - |
| εκ των οποίων: Εμπορικές κτηματικές επιχειρήσεις | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Ανά τομέα | | | | | | | | |
| 1. Κατασκευές | - | - | | | - | | | |
| 2. Χονδρικό και λιανικό εμπόριο | - | - | | | - | | | |
| 3. Διαχείριση ακίνητης περιουσίας | - | - | | | - | | | |
| 4. Δραστηριότητες υπηρεσιών παροχής καταλύματος και υπηρεσιών εστίασης | - | - | | | - | | | |
| 5. Μεταποίηση | - | - | | | - | | | |
| 6. Άλλοι τομείς | - | - | | | - | | | |
| Ιδιώτες | - | - | - | - | - | - | - | - |
| εκ των οποίων: Στεγαστικά δάνεια | 680.127 | 299.329 | 95.668 | 63.041 | 79.549 | 75.804 | 6.284 | 6.000 |
| εκ των οποίων: Πίστωσης για κατανάλωση | 6.354 | 4.415 | - | - | 920 | 908 | - | - |

* Μη συμπεριλαμβανομένων χορηγήσεων σε κεντρικές τράπεζες και πιστωτικά ιδρύματα.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΠΙΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

Παράρτημα 1: Ανάλυση δανειακού χαρτοφυλακίου από τραπεζικές υπηρεσίες σύμφωνα με τη συναλλακτική συμπεριφορά του δανεισμού στις 31 Δεκεμβρίου 2015

| | Συνολικό δανειακό χαρτοφυλάκιο | | | | Συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης | | | |
|--|--------------------------------|--|--|---|---------------------------------|--|--|---|
| | €'000 | εκ των οποίων μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις €'000 | εκ των οποίων χορηγήσεις με όρους που ήταν αντικείμενο επαναδιαπραγμάτευσης €'000 | εκ των οποίων σε μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις €'000 | €'000 | εκ των οποίων μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις €'000 | εκ των οποίων χορηγήσεις με όρους που ήταν αντικείμενο επαναδιαπραγμάτευσης €'000 | εκ των οποίων σε μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις €'000 |
| Σύνολο χορηγήσεων* | 736.549 | 299.616 | 74.944 | 37.306 | 62.833 | 62.833 | - | - |
| Γενικές κυβερνήσεις | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Άλλες χρηματοπιστωτικές επιχειρήσεις | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Μη-χρηματοπιστωτικές επιχειρήσεις | - | - | - | - | - | - | - | - |
| εκ των οποίων: Μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις | - | - | - | - | - | - | - | - |
| εκ των οποίων: Εμπορικές κτηματικές επιχειρήσεις | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Ανά τομέα | | | | | | | | |
| 1. Κατασκευές | - | - | | | - | | | |
| 2. Χονδρικό και λιανικό εμπόριο | - | - | | | - | | | |
| 3. Διαχείριση ακίνητης περιουσίας | - | - | | | - | | | |
| 4. Δραστηριότητες υπηρεσιών παροχής καταλύματος και υπηρεσιών εστίασης | - | - | | | - | | | |
| 5. Μεταποίηση | - | - | | | - | | | |
| 6. Άλλοι τομείς | - | - | | | - | | | |
| Ιδιώτες | - | - | - | - | - | - | - | - |
| εκ των οποίων: Στεγαστικά δάνεια | 736.549 | 299.616 | 74.944 | 37.306 | 62.833 | 62.833 | - | - |
| εκ των οποίων: Πίστωση για κατανάλωση | - | - | - | - | - | - | - | - |

* Μη συμπεριλαμβανομένων χορηγήσεων σε κεντρικές τράπεζες και πιστωτικά ιδρύματα.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΠΙΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

Παράρτημα 2: Ανάλυση δανειακού χαρτοφυλακίου από τραπεζικές υπηρεσίες ανά ημερομηνία χορήγησης στις 31 Δεκεμβρίου 2016

| Ημερομηνία χορήγησης | Συνολικό δανειακό χαρτοφυλάκιο | | | Χορηγήσεις σε νομικά πρόσωπα | | | Χορηγήσεις σε φυσικά πρόσωπα για αγορά / ανέγερση ακίνητης περιουσίας | | | Χορηγήσεις σε φυσικά πρόσωπα - Άλλες χορηγήσεις | | |
|----------------------|--------------------------------|---------------------------------|------------|------------------------------|---------------------------------|------------|---|---------------------------------|------------|---|---------------------------------|------------|
| | Συνολικές χορηγήσεις | Μη εξυπηρε-τού μενες χορηγήσεις | Προβλέψεις | Συνολικές χορηγήσεις | Μη εξυπηρε-τού μενες χορηγήσεις | Προβλέψεις | Συνολικές χορηγήσεις | Μη εξυπηρε-τού μενες χορηγήσεις | Προβλέψεις | Συνολικές χορηγήσεις | Μη εξυπηρε-τού μενες χορηγήσεις | Προβλέψεις |
| | €'000 | €'000 | €'000 | €'000 | €'000 | €'000 | €'000 | €'000 | €'000 | €'000 | €'000 | €'000 |
| Εντός 1 έτους | 18.260 | 6.955 | 403 | - | - | - | 17.807 | 6.955 | 401 | 453 | - | 3 |
| 1 - 2 έτη | 6.625 | 2.284 | 232 | - | - | - | 6.529 | 2.284 | 232 | 97 | - | 1 |
| 2 - 3 έτη | 11.661 | 5.457 | 908 | - | - | - | 11.583 | 5.457 | 907 | 78 | - | - |
| 3 - 5 έτη | 66.558 | 13.840 | 3.066 | - | - | - | 66.500 | 13.840 | 3.066 | 58 | - | - |
| 5 - 7 έτη | 144.520 | 62.189 | 16.934 | - | - | - | 144.361 | 62.189 | 16.933 | 159 | - | 1 |
| 7 - 10 έτη | 200.043 | 82.357 | 25.491 | - | - | - | 199.905 | 82.333 | 25.486 | 138 | 24 | 5 |
| Πέραν των 10 ετών | 238.814 | 130.662 | 33.434 | - | - | - | 233.442 | 126.271 | 32.524 | 5.372 | 4.391 | 910 |

Ιδιώτες - Τα στεγαστικά δάνεια περιλαμβάνουν διευκολύνσεις που χορηγήθηκαν για την αγορά ή για την ανέγερση ακινήτων για ιδιοκατοίκηση ή για άλλους σκοπούς

Ιδιώτες - Άλλα δάνεια περιλαμβάνουν όλες τις διευκολύνσεις που χορηγήθηκαν σε ιδιώτες

Παράρτημα 2: . Ανάλυση δανειακού χαρτοφυλακίου από τραπεζικές υπηρεσίες ανά ημερομηνία χορήγησης στις 31 Δεκεμβρίου 2015

| Ημερομηνία χορήγησης | Συνολικό δανειακό χαρτοφυλάκιο | | | Χορηγήσεις σε νομικά πρόσωπα | | | Χορηγήσεις σε φυσικά πρόσωπα για αγορά / ανέγερση ακίνητης περιουσίας | | | Χορηγήσεις σε φυσικά πρόσωπα - Άλλες χορηγήσεις | | |
|----------------------|--------------------------------|---------------------------------|------------|------------------------------|---------------------------------|------------|---|---------------------------------|------------|---|---------------------------------|------------|
| | Συνολικές χορηγήσεις | Μη εξυπηρε-τού μενες χορηγήσεις | Προβλέψεις | Συνολικές χορηγήσεις | Μη εξυπηρε-τού μενες χορηγήσεις | Προβλέψεις | Συνολικές χορηγήσεις | Μη εξυπηρε-τού μενες χορηγήσεις | Προβλέψεις | Συνολικές χορηγήσεις | Μη εξυπηρε-τού μενες χορηγήσεις | Προβλέψεις |
| | €'000 | €'000 | €'000 | €'000 | €'000 | €'000 | €'000 | €'000 | €'000 | €'000 | €'000 | €'000 |
| Εντός 1 έτους | 6.680 | 2.876 | 440 | - | - | - | 6.208 | 2.876 | 440 | 472 | - | - |
| 1 - 2 έτη | 12.528 | 5.658 | 867 | - | - | - | 12.470 | 5.658 | 867 | 58 | - | - |
| 2 - 3 έτη | 10.298 | 747 | 114 | - | - | - | 10.265 | 747 | 114 | 33 | - | - |
| 3 - 5 έτη | 141.452 | 42.670 | 6.627 | - | - | - | 141.246 | 42.670 | 6.627 | 206 | - | - |
| 5 - 7 έτη | 162.424 | 67.708 | 12.585 | - | - | - | 162.131 | 67.680 | 12.585 | 293 | 28 | - |
| 7 - 10 έτη | 210.177 | 76.003 | 17.070 | - | - | - | 210.167 | 76.003 | 17.070 | 10 | - | - |
| Πέραν των 10 ετών | 192.990 | 103.954 | 25.130 | - | - | - | 187.473 | 99.733 | 25.130 | 5.517 | 4.221 | - |

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

ΕΠΙΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016