

**ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ
ΣΤΕΓΗΣ**

ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ	ΣΕΛΙΔΑ
Αξιωματούχοι και Επαγγελματικοί Σύμβουλοι	1 - 2
Έκθεση Διαχείρισης	2 - 15
Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή	16 - 20
Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων	21
Κατάσταση οικονομικής θέσης	22
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	23
Κατάσταση των ταμειακών ροών	24
Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις	25 - 102
Επιπρόσθετες γνωστοποιήσεις	103 - 105

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΑΞΙΩΜΑΤΟΥΧΟΙ ΚΑΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ

Διοικητικά Συμβούλιο:

Κουρσάρος Δημήτρης Πρόεδρος
Πισσαρίδης Κλεάνθης Αντιπρόεδρος
Φραντζέσκος Χαράλαμπος Μέλος
Μαρίνα Γεωργίου Ιωάννου Μέλος
Άλκης Αβραάμ Μέλος
Μαριάννα Γεωργαλλίδου Μέλος (διορίστηκε στις 25 Ιανουαρίου 2024)
Αντωνιάδης Νικόλας Μέλος (διορίστηκε στις 6 Νοεμβρίου 2024)
Καπλάνης Χριστόφορος Εκτελεστικό Μέλος
Αβραάμ Αβραάμ Εκτελεστικό Μέλος (διορίστηκε στις 24 Απριλίου 2025)
Βασιλείου Βασιλική Εκτελεστικό Μέλος (υπέβαλε παραίτηση στις 12 Ιανουαρίου 2024, σχετική απόφαση Υπουργικού Συμβουλίου ημερομηνίας 6 Μαρτίου 2024, λήξη θητείας στις 20 Ιουλίου 2024)

Γενικός Διευθυντής:

Καπλάνης Χριστόφορος

Διευθυντές:

Βασιλείου Βασιλική (Διεύθυνση Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών)
Ευσταθίου Νικόλας (Διεύθυνση Τεχνολογίας και Ανάπτυξης Διαδικασιών)
Αβραάμ Αβραάμ (Διεύθυνση Τραπεζικών Εργασιών) (Προσλήφθηκε στις 6 Ιουνίου 2024)

Εποπτική Αρχή:

Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου

Ανεξάρτητοι Ελεγκτές:

Baker Tilly Klitou & Partners Ltd
Εγκεκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές ως ανάδοχος της σύμβασης ΕΥ09/2023 όπου Συνοριστική Αναθέτουσα Αρχή είναι η Ελεγκτική Υπηρεσία της Δημοκρατίας

Νομικοί Σύμβουλοι:

Ιωαννίδης Δημητρίου ΔΕΠΕ
Δρ. Κ. Χρυσοστομίδης & Σία ΔΕΠΕ
Σκορδής, Παπαπέτρου & Σία ΔΕΠΕ
Χάρης Κυριακίδης ΔΕΠΕ

Κεντρικά γραφεία:

Γωνία Προδρόμου / Λεύκωνος 2
2064 Λευκωσία

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Το Διοικητικό Συμβούλιο του Οργανισμού Χρηματοδότησεως Στέγης (ο "Οργανισμός"), υποβάλλει την έκθεσή του μαζί με τις ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις του Οργανισμού για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024.

Κύριες δραστηριότητες

Οι κύριες δραστηριότητες του Οργανισμού, είναι η αποδοχή καταθέσεων και η παραχή δανείων για κάλυψη των αναγκών της οικογένειάς, μέσα στα πλαίσια της νομοθεσίας του περί Οργανισμού Χρηματοδότησεως Στέγης Νόμου. Ο Οργανισμός μπορεί επίσης να χορηγεί δάνεια σε τοπικούς οργανισμούς, ιδρύματα ή άλλα νομικά πρόσωπα, καθώς επίσης να χορηγεί δάνεια προς το Κράτος καθώς και σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου ή σε αρχές τοπικής αυτοδιοίκησης ή σε άλλους οργανισμούς δημοσίου δικαίου ή σε άλλους φορείς, με εξασφάλιση κρατική εγγύηση ή με εγγύηση καταθέσεων.

Διαχειρίζεται επίσης ως εμπιστευματοδόχος τα στεγαστικά σχέδια του Κράτους καθώς και τα δάνεια που εγκρίνει ο Κεντρικός Φορέας Ισότιμης Κατανομής Βαρών.

Όλες οι δραστηριότητες διεξάγονται στην Κύπρο. Ο Οργανισμός λειτουργεί μέσω 5 υποκαταστημάτων στη Λευκωσία, στη Λεμεσό, στη Λάρνακα, στην Πάφο και στο Παραλίμνι.

Διεύρυνση Δραστηριοτήτων

Στις 28 Δεκεμβρίου 2023 ψηφίστηκε νομοθεσία από τη Βουλή των Αντιπροσώπων της Κύπρου βάσει της οποίας ο Οργανισμός μπορεί να αγοράζει χαρτοφυλάκιο εξυπηρετούμενων δανείων τα οποία έχουν παραχωρηθεί για σκοπούς που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του Νόμου του, και να προχωρεί σε πώληση δανειακού χαρτοφυλακίου που αποτελείται από μη εξυπηρετούμενα δάνεια σε νομικά πρόσωπα που δύνανται να αγοράζουν πιστωτικές διευκολύνσεις.

Λειτουργικό περιβάλλον στην Κύπρο

Η οικονομία της Κύπρου κατά το 2024 κατέγραψε θετικό ρυθμό ανάπτυξης του Ακαθάριστου Εγχώριου Προϊόντος (ΑΕΠ) της τάξης του 3,4% (στοιχεία διορθωμένα ως προς τις εποχικές διακυμάνσεις). Η θετική πορεία του ΑΕΠ αποδεικνύει την ανθεκτικότητα της κυπριακής οικονομίας λαμβάνοντας υπόψη ότι το εξωτερικό περιβάλλον παραμένει ασταθές και αβέβαιο, με το συνεχιζόμενο πόλεμο στην Ουκρανία και τις επιπτώσεις που αυτός έχει επιφέρει μέσω του πληθωρισμού, των αυξημένων επιτοκίων και των κυρώσεων που επιβλήθηκαν στη Ρωσία. Οι εχθροπραξίες στη Μέση Ανατολή εντείνουν την αβεβαιότητα στην περιοχή και δυσχεράνουν μία ήδη επιβαρυνόμενη κατάσταση σε σχέση με τις διεθνείς τιμές της ενέργειας και τις εφοδιαστικές αλυσίδες, ωστόσο δεν φαίνεται να έχουν επηρεάσει σημαντικά την οικονομική ανάπτυξη. Ο δε αντίκτυπος των εξελίξεων αναφορικά με την επιβολή δασμών από τις ΗΠΑ προς μεγάλο αριθμό χωρών και τις ανταποδοτικές ενέργειες από τις πλείστες από αυτές, δεν έχει ακόμα προσμετρηθεί (και δη, ο αντίκτυπος του επί της Κυπριακής οικονομίας).

Η ανάπτυξη της οικονομίας έχει επηρεαστεί αρνητικά σε σχέση με τις αρχικές προβλέψεις του Υπουργείου Οικονομικών (ΥποΟικ) λόγω της απεργίας των εργαζομένων του τομέα της τσιμεντοβιομηχανίας τον Νοέμβριο 2024, η οποία προκάλεσε σημαντικές καθυστερήσεις στον κατασκευαστικό τομέα, και ως συνεπακόλουθο και στη βιομηχανία, δύο από τους σημαντικότερους και αναπτυσσόμενους τομείς της οικονομίας.

Η κυπριακή οικονομία, συγκρινόμενη με τις ευρωπαϊκές οικονομίες, παρουσιάζει ισχυρή ανθεκτικότητα και αντιμετώπισε με επιτυχία τους κινδύνους που προέρχονται από το εξωτερικό περιβάλλον. Η πειθαρχημένη δημοσιονομική πολιτική, αλλά και οικονομική διαχείριση από την Κυβέρνηση, σε συνδυασμό με την υλοποίηση του Εθνικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΣΑΑ), έχουν συμβάλει σημαντικά στην ανθεκτικότητα αυτή, ώστε η Κύπρος να μπορεί να αντιμετωπίζει προκλήσεις και εξωτερικούς κλυδωνισμούς.

Η οικονομία το 2025 αναμένεται να συνεχίσει την τροχιά ανάπτυξης του 2024 και να αναπτυχθεί με έναν εξίσου ομαλό ρυθμό συνεχίζοντας την πορεία αυτή μέχρι και το 2027.

Το εμπόριο, οι μεταφορές και ο τουρισμός, συνεισέφεραν σημαντικά στην καταγεγραμμένη ανάπτυξη κατά την περίοδο αυτή. Η ιδιωτική κατανάλωση αυξήθηκε σημαντικά υποστηριζόμενη από την υψηλή απασχόληση και τη μείωση του πληθωρισμού. Αν και ο γενικός πληθωρισμός έχει μειωθεί σημαντικά από την κορύφωση του το 2022 (ΕνΔΤΚ 2,2% για τον Νοέμβριο), εξακολουθούν να υπάρχουν πληθωριστικές πιέσεις στην οικονομία, ιδίως στις κατηγορίες των υπηρεσιών.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Λειτουργικό περιβάλλον στην Κύπρο (συνέχεια)

Οι προοπτικές της ανάπτυξης της οικονομίας για την περίοδο 2025-2027 αναμένεται να υποστηριχθούν κυρίως από την εγχώρια αγορά και πιο συγκεκριμένα την ιδιωτική κατανάλωση και τις επενδύσεις παγίου κεφαλαίου. Η ιδιωτική κατανάλωση αναμένεται να συνεχίσει με θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης, αλλά με βραδύτερο ρυθμό, παραμένοντας σημαντικός μοχλός ανάπτυξης. Η άνοδος στην ιδιωτική κατανάλωση οφείλεται i) στην αύξηση του πραγματικού διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών, ως αποτέλεσμα της αναμενόμενης διόρθωσης του πληθωρισμού, ii) στην αύξηση των μισθών και iii) στην ανθεκτικότητα που συνεχίζει να παρουσιάζει η αγορά εργασίας. Οι δημόσιες επενδύσεις αναμένεται να υποστηριχθούν από το σχέδιο ανάκαμψης και ανθεκτικότητας της ΕΕ, το οποίο λήγει το 2026. Αυτό θα μπορούσε να αυξήσει περαιτέρω το δυνητικό ρυθμό ανάπτυξης της κυπριακής οικονομίας.

Οι πιστοληπτικές αξιολογήσεις που έλαβαν χώρα κατά την τελευταία χρονιά από τους διεθνείς οίκους αξιολόγησης επαναβεβαίωσαν την πιστοληπτική ικανότητα της Κυπριακής Δημοκρατίας. Δύο από τους τέσσερις διεθνείς οίκους αξιολόγησης (S&P's και Fitch), προέβλεψαν σε αναβάθμιση της πιστοληπτικής ικανότητας της Κυπριακής Δημοκρατίας, κατά μία βαθμίδα, από BBB σε BBB+, εντός της επενδυτικής κατηγορίας, διατηρώντας και την προοπτική θετική. Η DBRS Ratings GmbH (DBRS Morningstar) επιβεβαίωσε τις μακροπρόθεσμες αξιολογήσεις της Κύπρου σε ξένο και τοπικό νόμισμα στο BBB (υψηλό) τον Σεπτέμβριο 2024. Ο οίκος αξιολόγησης Moody's αναβάθμισε τη βαθμίδα πιστοληπτικής αξιολόγησης, στο A3 από Baa2 τον Νοέμβριο 2024. Επιπρόσθετα, οι πλείστοι οίκοι, επιβεβαιώνουν την πιστοληπτική ικανότητα της Κυπριακής Δημοκρατίας με θετική προοπτική, αφήνοντας ανοιχτό το ενδεχόμενο για αναβάθμιση εντός των επόμενων 12 μηνών. Εν κατακλείδι, όλα τα συμπεράσματα από τις πιστοληπτικές αξιολογήσεις καταδεικνύουν τα βήματα σταθερότητας και προόδου της κυπριακής οικονομίας.

Η ανεργία το 2024 αναμένεται να καταγράψει μείωση στο 5% του εργατικού δυναμικού σε σχέση με 5,8% το 2023. Τα επόμενα έτη προβλέπεται συνεχιζόμενη πτωτική πορεία, με την ανεργία να ανέρχεται στο 4,8% το 2025 και να πλησιάζει συνθήκες πλήρους απασχόλησης φθάνοντας στο 4,6% το 2026 και στο 4,5% το 2027. Οι προβλέψεις για τη μείωση της ανεργίας οφείλονται στην ανθεκτικότητα της αγοράς εργασίας για το τρέχον έτος όπως καταγράφεται από τα διαθέσιμα στοιχεία και το γεγονός ότι δεν έχει αναθεωρηθεί ουσιαστικά η πορεία του ΑΕΠ για τα 2025-2027.

Ο πληθωρισμός (Εναρμονισμένος Δείκτης Τιμών Καταναλωτή, ΕνΔΚΤ) προβλέπεται για ολόκληρο το 2024, να κυμανθεί γύρω στα 2,2%, σε σύγκριση με 3,5% το 2023. Ο εναρμονισμένος πληθωρισμός αναμένεται ότι θα συνεχίσει να επιβραδύνεται μεσοπρόθεσμα υποχωρώντας περίπου στο 2% για την περίοδο μεταξύ 2025-27. Η επιβράδυνση του ΕνΔΚΤ τα επόμενα έτη αντικατοπτρίζει επίσης την σταθερότητα των μακροπρόθεσμων προσδοκιών για τον πληθωρισμό (longer-term inflation expectations). Σημειώνεται ότι η εισαγωγή υψηλότερου δασμολογικού καθεστώτος από την Αμερικανική κυβέρνηση μπορεί να οδηγήσει σε πληθωριστικές και νομισματικές αντιδράσεις με τους εμπορικούς εταίρους των ΗΠΑ.

Ο κατασκευαστικός τομέας στην Κύπρο κατά το 2024 σημείωσε αύξηση κατά 4% για το τρίτο τρίμηνο σε σχέση με το αντίστοιχο του προηγούμενου έτους. Η ζήτηση αυτή στηρίζεται κυρίως στην εγχώρια αγορά, αλλά παρατηρείται σταδιακή ενίσχυση των συναλλαγών από ξένους.

Οι τιμές κατοικιών στην Κύπρο συνέχισαν κατά το 2ο τρίμηνο του υπό αναφορά έτους να καταγράφουν, τόσο σε ετήσια όσο και σε τριμηνιαία βάση, αυξήσεις σε σύγκριση με τα προηγούμενα τρίμηνα. Η μειωμένη ζήτηση ακινήτων από ξένους αγοραστές και τα ψηλά επιτόκια στεγαστικών δανείων που καταστέλλουν τη ζήτηση από εγχώριους αγοραστές, αποσυμπιέζουν τις ανοδικές τάσεις που παρατηρήθηκαν στις τιμές ακινήτων τα προηγούμενα τρίμηνα. Επιπλέον, οι μειώσεις στις τιμές κατασκευαστικών υλικών σε συνδυασμό με την αυξανόμενη κατασκευαστική δραστηριότητα και τη διοχέτευση περισσότερων οικιστικών μονάδων στην αγορά συνδράμουν στην αύξηση της προσφοράς και συγκράτηση ανοδικών πιέσεων στις τιμές ακινήτων. Ως εκ τούτου, οι τιμές κατοικιών αναμένεται να παρουσιάσουν πιο συγκρατημένες αυξήσεις στο βραχυπρόθεσμο μέλλον.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Λειτουργικό περιβάλλον στην Κύπρο (συνέχεια)

Ο τουριστικός τομέας αποτελεί κύριο πυλώνα ανάπτυξης της κυπριακής οικονομίας, ο οποίος συνέχισε να βελτιώνεται το 2024 παρά τη μικρή μείωση στις αφίξεις τουριστών από το Ισραήλ λόγω των συγκρούσεων στη Μέση Ανατολή, καθώς και από τη μείωση τουριστών από τη Ρωσία, λόγω της επιβολής κυρώσεων μετά την εισβολή της στην Ουκρανία. Οι αφίξεις αυξήθηκαν κατά 4,6% σε σχέση με το προηγούμενο έτος, φθάνοντας τα 3.7 εκατ. άτομα, που αντιστοιχεί στο 97% των αφίξεων του 2019, πριν από τον Covid. Η μεγαλύτερη τουριστική αγορά το 2024 με 34% του συνόλου των τουριστών είναι το Ηνωμένο Βασίλειο, με δεύτερο το Ισραήλ και ακολουθούν Πολωνία και η Γερμανία ως κύριες πηγές τουριστών. Λόγω της αβεβαιότητας σε σχέση με τη διάρκεια και έκταση του Ρωσο-Ουκρανικού πολέμου και των συγκρούσεων μεταξύ Ισραηλινών και Παλαιστινίων, ο τουριστικός τομέας για το 2025 αναμένεται να κυμανθεί στα ίδια επίπεδα. Κλειδί για την περαιτέρω ανάπτυξη του τομέα θα αποτελέσουν η βελτίωση της αεροπορικής συνδεσιμότητας και η ένταξη νέων δρομολογίων, η επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου και της διάρκειας παραμονής των επισκεπτών, και η προώθηση της υπαίθρου και των ορεινών περιοχών, ως εναλλακτικές επιλογές προορισμού.

Το δημοσιονομικό πλεόνασμα που εμφάνισε η Κύπρος το 2024 είναι της τάξης του 4,2% του ΑΕΠ και αντανάκλα τη συνεχιζόμενη βελτίωσή στην οικονομική δραστηριότητα και αγορά εργασίας. Το ποσοστό του δημοσίου χρέους ως προς το ΑΕΠ διαμορφώθηκε στο 68% του ΑΕΠ (Σελ'24), καταγράφοντας μείωση σε σχέση με το προηγούμενο έτος. Ο δείκτης δημόσιου χρέους αναμένεται να μειωθεί σημαντικά τα επόμενα έτη, αντανάκλωντας εκτιμήσεις για συνέχιση της οικονομικής ανάκαμψης και πρωτογενή πλεονάσματα. Σημειώνεται ότι οι οίκοι αξιολόγησης προεξοφλούν τη σημαντική μείωση στο δημόσιο χρέος και, ως εκ τούτου, οποιοσδήποτε εκτροχισμός αναμένεται να έχει σημαντικές επιπτώσεις στην αξιοπιστία της δημοσιονομικής πολιτικής.

Ο τραπεζικός τομέας έκτισε τα τελευταία χρόνια ανθεκτικότητα με την οποία κλήθηκε να αντιμετωπίσει, πρώτα την υγειονομική κρίση και ακολούθως τις γεωπολιτικές εξελίξεις και πληθωριστικές πιέσεις. Τα πιστωτικά ιδρύματα συνεχίζουν να διαθέτουν επαρκή εποπτικά κεφάλαια ώστε να μπορούν να απορροφήσουν δυνητικές μελλοντικές μη αναμενόμενες ζημιές, με το δείκτη κοινών μετοχών κατηγορίας 1 (CET1) να ανέρχεται στο 23,5% σε σύγκριση με τον αντίστοιχο Ευρωπαϊκό δείκτη ύψους 16,1%.

Παράλληλα, ο Κυπριακός τραπεζικός τομέας διαθέτει ισχυρά αποθέματα ρευστότητας, με τον Δείκτη Κάλυψης Ρευστότητας (Liquidity Coverage Ratio), να ανέρχεται στο 336%, υπερβαίνοντας σημαντικά την ελάχιστη εποπτική απαίτησή του 100%. Είναι επίσης σημαντικά ψηλότερος από τον αντίστοιχο Ευρωπαϊκό δείκτη που ανέρχεται στο 163%. Η ρευστότητα χρηματοδοτείται κυρίως από καταθέσεις, με το μερίδιο άλλων μέσων, όπως ομολόγων, να παραμένει χαμηλό.

Όσον αφορά τις πιστωτικές εξελίξεις, η ισχυρή ρευστότητα του τραπεζικού τομέα επέτρεψε στις τράπεζες να συνεχίσουν να χρηματοδοτούν την πραγματική οικονομία, με μετριασμό και προσοχή. Η εξέλιξη αυτή αντικατοπτρίζει την αυστηρότερη δανειακή τους πολιτική που στοχεύει στη βιωσιμότητα του νέου δανεισμού. Οι παράγοντες που έχουν επηρεάσει τη δυναμική των νέων δανείων αφορούν στην αυξημένη αβεβαιότητα στο γεωπολιτικό και οικονομικό περιβάλλον, στα συντηρητικά κριτήρια χορήγησης δανείων των τραπεζών, στα υψηλότερα επιτόκια και την αρνητική επίδραση του πληθωρισμού στο πραγματικό διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών και στο περιθώριο κέρδους των επιχειρήσεων.

Οι Μη Εξυπηρετούμενες Χορηγήσεις (MEX) συνεχίζουν να σημειώνουν βελτίωση εφόσον έχουν μειωθεί κατά 90% από το 2017 στο 2024, κυρίως λόγω των ενεργειών που έχουν αναληφθεί από τις μεγαλύτερες τράπεζες. Η σημαντική αυτή μείωση επιτεύχθηκε κυρίως μέσω πωλήσεων/μεταφορών δανειακών χαρτοφυλακίων σε εταιρείες εξαγοράς πιστώσεων (ΕΕΠ) καθώς και οργανικών μειώσεων όπως διαγραφές δανείων, αποπληρωμές δανείων και συμφωνίες ανταλλαγής χρέους με στοιχεία ενεργητικού (ακίνητη περιουσία). Ωστόσο ο δείκτης MEX το 2024 ανήλθε στο 6,5% και παραμένει σημαντικά ψηλότερος από το 1,85%, τον μέσο δείκτη στην Ευρωπαϊκή Ένωση. Είναι σημαντικό να σημειωθεί ότι, παρά τις επίμονες πιέσεις από τον συνδυασμό υψηλού πληθωρισμού και ανοδικής πορείας δανειακών επιτοκίων, δεν έχουν παρατηρηθεί αξιόλογες νέες εισροές MEX μέχρι σήμερα. Αντίθετα, το υπόλοιπο των MEX στο τραπεζικό σύστημα συνεχίζει να μειώνεται.

Όπως διαμορφώθηκε το επιτοκιακό περιβάλλον, οι τράπεζες παρουσίασαν αυξανόμενα κέρδη (interest income), που προέρχονται και από τις τοποθετήσεις υπερβάλλουσας ρευστότητας στην Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ). Με τη σημαντική ενίσχυση της κερδοφορίας και κατ' επέκταση των κεφαλαιακών αποθεμάτων, ο τραπεζικός τομέας θα διαθέτει ενισχυμένους πόρους για να αντιμετωπίσει τυχόν επιδείνωση της ποιότητας χαρτοφυλακίου αλλά και να επενδύσει στην τεχνολογική του αναβάθμιση.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Λειτουργικό περιβάλλον στην Κύπρο (συνέχεια)

Τα αυξανόμενα επιτόκια το 2023-24 έχουν προκαλέσει αύξηση αιτημάτων για επαναδιαπραγμάτευση δανείων κυμαινόμενου επιτοκίου σε όλη την πελατειακή βάση των περισσότερων κυπριακών πιστωτικών ιδρυμάτων. Ενώ αυτές οι επαναδιαπραγματεύσεις φαίνεται να συνδέονται με τις δυνάμεις του ανταγωνισμού και την προσπάθεια των δανειοληπτών να επιτύχουν καλύτερους όρους συμβολαίου, πρέπει να παρακολουθούνται στενά καθώς ορισμένες από αυτές μπορεί να αποτελούν ένδειξη επικείμενων οικονομικών δυσκολιών για τους πελάτες.

Η ανάπτυξη του τομέα των ηλεκτρονικών πληρωμών στην Κύπρο συνεχίζεται δυναμικά, με την αδειοδότηση 27 Ιδρυμάτων Ηλεκτρονικού Χρήματος (ΙΗΧ) και 11 Ιδρυμάτων Πληρωμών (ΙΠ) μέχρι το τέλος του 2024. Η Κεντρική Τράπεζα Κύπρου (ΚΤΚ) προχώρησε στην ανάπτυξη ολοκληρωμένης αδειοδοτικής και εποπτικής στρατηγικής για τον τομέα αυτό, προκειμένου να διασφαλίσει την συνετή και βιώσιμη ανάπτυξή του.

Κατά τη διάρκεια του έτους 2024, και το πρώτο τρίμηνο του 2025, υπήρχαν σημαντικές εξελίξεις σε σχέση με τον αριθμό των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων που δραστηριοποιούνται στο τραπεζικό τομέα στην Κύπρο. Συγκεκριμένα, ο όμιλος της Eurobank προχώρησε σε διαδοχικές αυξήσεις κεφαλαίου της Ελληνικής Τράπεζας και μέχρι στιγμής κατέχει το 93,5% του μετοχικού κεφαλαίου της Τράπεζας, κι αναμένεται να αυξηθεί το ποσοστό του σε 100%, μετά από την υποχρεωτική δημόσια πρόταση και τη διαδικασία δικαιώματος εξαγοράς το πρώτο εξάμηνο του 2025. Ακολούθως, μετά από τις εποπτικές εγκρίσεις, θα προχωρήσει η συγχώνευση της Ελληνικής Τράπεζας με την Eurobank Κύπρου, δημιουργώντας ένα από τα μεγαλύτερα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα στην Κύπρο. Στις 27 Φεβρουαρίου 2025, η AstroBank Public Company Limited κατέληξε σε δεσμευτική συμφωνία με την Alpha Services and Holdings A.E., για την πώληση σχεδόν του συνόλου των τραπεζικών περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων και προσωπικού της Τράπεζας στην Alpha Bank Cyprus Ltd. Η ολοκλήρωση της Συναλλαγής τελεί υπό την αίρεση της οριστικοποίησης της σχετικής τεκμηρίωσης, καθώς και της λήψης των απαραίτητων ρυθμιστικών εγκρίσεων και αδειών, και αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του τέταρτου τριμήνου του 2025.

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

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

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

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

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

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

- Ο σκοπός του Σχεδίου αναδιαμορφώνεται έτσι ώστε να καλύπτει δάνεια που παρουσίαζαν καθυστερήσεις πέραν των 90 ημερών κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019 καθώς και δάνεια που έχουν αναδιρθρωθεί μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2019 και η λύση αναδιάρθρωσης είτε δεν ακολουθείτε ή δεν καλύπτει πέραν του τόκου και κεφάλαιο, και πιο συγκεκριμένα εάν η μειωμένη δόση που συμφωνήθηκε ή/και καταβάλλεται δεν υπερβαίνει το 50% της κανονικής δόσης που έχει συμφωνηθεί κατά την αναδιάρθρωση του δανείου.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

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

- Η άμεση εξόφληση του δανείου επεκτείνεται σε περίοδο εντός 6 μηνών από την ημερομηνία έγκριση του αιτήματος.
- Δάνεια τα οποία έχουν τερματιστεί ή είναι ληγμένα ή έχουν ήδη εκδοθεί δικαστικές ή διαιτητικές αποφάσεις μπορούν να επιλέξουν μια εκ των 2 επιλογών υπό την αίρεση ότι κατά πάσο θα δοθεί η επιλογή της αναδιάρθρωσης θα επαφίεται στην κρίση του Δανειστή.
- Δυνατότητα απαλλαγής εγγυητών στην περίπτωση που το νέο σχήμα των δανειοληπτών (στο οποίο θα συμμετέχει και ο δικαιούχος στη βάση της πολιτικής του ΚΦΙΚΒ) είναι βιώσιμο.
- Ως προς τη διαδικασία υλοποίησης του Σχεδίου, η χρονική διάρκεια υποβολής αιτήσεων για ένταξη στο Σχέδιο καθορίζεται μέχρι τις 30 Ιουνίου του 2021. Οι διαδικασίες του Σχεδίου θα πρέπει να ολοκληρωθούν μέχρι τις 28/02/2022 οπότε τερματίζεται το Σχέδιο.
- Στην περίπτωση της λύσης της αναδιάρθρωσης καθώς και των διευκολύνσεων έχουν εισαχθεί διευκρινήσεις στην περίπτωση έκδοσης νέων δανείων και στην περίπτωση τροποποίησης υφιστάμενης συμφωνίας.

Δικαιούχοι της επέκτασης του Σχεδίου είναι οι ακόλουθοι:

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

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

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

- Αίτημα εκδήλωσης ενδιαφέροντος από δικαιούχους για συμμετοχή στο Σχέδιο μέχρι 30/09/2021.
- Επιστολή ενημέρωσης σε απάντηση της εκδήλωσης ενδιαφέροντος μέχρι τις 31/12/2021.
- Ο δανειολήπτης θα πρέπει να ενημερώσει για την απόφασή του μέχρι την 1ην Μαρτίου 2022.
- Τελικό ορόσημο για υλοποίηση λύσης εξόφλησης η 30 Ιουνίου 2022 και λύσης αναδιάρθρωσης 31 Δεκεμβρίου 2022.

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

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

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

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

Το Υπουργικό Συμβούλιο σε συνεδρία του ημερομηνίας 12 Ιουλίου 2023, αποφάσισε την επέκταση του Σχεδίου με τους ίδιους όρους μέχρι τις 31 Οκτωβρίου 2023. Ουσιαστικά αποφασίστηκε η άμεση επανέναρξη υποβολής αιτήσεων από τους δικαιούχους με την τελευταία ημερομηνία υποβολής αιτήσεων την 31/10/2023. Περαιτέρω έχουν αποφασισθεί οι πιο κάτω αλλαγές / επεκτάσεις των υφιστάμενων χρονοδιαγραμμάτων:

- Οι εγγυητές έχουν τη δυνατότητα να προχωρήσουν σε αποπληρωμή του 50% (μέσω εξόφλησης μόνο) του εναπομεινάντα κεφαλαίου ώστε να απαλλαγούν από το δάνειο ανεξαρτήτως της θέσης του πρωτοφειλέτη.
- Αποστολή των εναπομεινάντων αιτημάτων από τους Χρηματοοικονομικούς Οργανισμούς προς το Γενικό Λογιστήριο μέχρι τις 31/12/2023.
- Η έγκριση / απόρριψη όλων των αιτημάτων από το Γενικό Λογιστήριο μέχρι 31/03/2024.
- Η επέκταση του οροσήμου για υλοποίηση των λύσεων παρατείνεται μέχρι τις 30/09/2024.
- Αιτήσεις οι οποίες εγκρίθηκαν από το Γενικό Λογιστήριο αλλά δεν υλοποιήθηκαν από τους αιτητές εντός του ορίου των 6 μηνών θα δύναται να προχωρήσει η υλοποίηση τους μέχρι τις 30/09/2024. Στις περιπτώσεις που η έγκριση του Γενικού Λογιστηρίου αφορούσε αναδιάρθρωση του δανείου αλλά ο αιτητής είναι σε θέση να προχωρήσει σε εξόφληση του υπολειπόμενου δανείου δεν θα χρειάζεται νέα έγκριση από το Γενικό Λογιστήριο.
- Αιτήσεις οι οποίες αφορούσαν ρύθμιση δανείων μέσω αναδιάρθρωσης και απορρίφθηκαν από τους Χρηματοοικονομικούς Οργανισμούς λόγω μη βιωσιμότητας θα δύναται να προωθηθούν για έγκριση από το Γενικό Λογιστήριο μέχρι τις 31/12/2023 νοούμενου ότι η λύση θα είναι η πλήρης εξόφληση του δανείου.

Στο Σχέδιο ΚΦΙΚΒ, εντάσσονται δάνεια του Οργανισμού αξίας €11,3 εκατ. τα οποία έχουν παραχωρηθεί με εγγύηση του ΚΦΙΚΒ.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Σχέδιο Οικία

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

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

Το Υπουργικό Συμβούλιο στις 25 Ιανουαρίου 2024, αποφάσισε να εγκρίνει την υποβολή από την Κυπριακή Δημοκρατία, επίσημο αίτημα προς την Ευρωπαϊκή Επιτροπή για επέκταση των χρονοδιαγραμμάτων συμπεριλαμβανομένων και της δυνατότητας ικανοποίησης διαφοροποιημένων /νέων αιτημάτων. Συγκεκριμένα τα χρονοδιαγράμματα υλοποίησης του Σχεδίου προτείνεται όπως επεκταθούν μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2024. Συγκεκριμένα, το Γενικό Λογιστήριο της Δημοκρατίας θα πρέπει να εγκρίνει μέχρι 31 Μαΐου 2024 όλες τις αξιολογημένες αιτήσεις και μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2024 θα πρέπει να υλοποιηθούν όλες οι λύσεις από τον Οργανισμό χωρίς τον ενδιάμεσο περιορισμό των 90 ημερών από την ημερομηνία έγκρισης του Γενικού Λογιστηρίου.

Επιπρόσθετα, αριθμός περιπτώσεων που έχουν αξιολογηθεί και έχουν σταλεί στο Γενικό Λογιστήριο ως επιλέξιμοι και βιώσιμοι, και στη συνέχεια η οικονομική κατάσταση των δανειοληπτών έχει διαφοροποιηθεί με αποτέλεσμα να μην προκύπτει βιώσιμη λύση αναδιάρθρωσης ή οι οφειλέτες αδυνατούν να ικανοποιήσουν τις προϋποθέσεις της έγκρισης να παρέχεται η δυνατότητα ένταξης τους στο Σχέδιο «Ενοίκιο Έναντι Δόσης».

Στις 10 Δεκεμβρίου 2024 εγκρίθηκε από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή το αίτημα της Κυπριακής Δημοκρατίας για επέκταση των χρονοδιαγραμμάτων υλοποίησης του Σχεδίου Οικία από τις 31 Δεκεμβρίου 2024 στις 30 Ιουνίου 2025. Επιπρόσθετα, έχουν τροποποιηθεί τα κριτήρια επιλεξιμότητας ως ακολούθως:

- () Λαμβάνεται υπόψη το εισόδημα και για το έτος 2021 (χωρίς να περιλαμβάνονται οι τόκοι τραπεζικών καταθέσεων) για τις περιπτώσεις των δανείων που δεν εμπίπταν στο Σχέδιο καθώς τα εισοδήματά τους ξεπερνούσαν τα όρια για τα έτη 2019 ή 2020.
- () Να υποβληθούν εκ νέου αιτήσεις οι οποίες δεν είχαν υποβληθεί ορθά υπογεγραμμένες από τους αρχικούς δανειολήπτες.
- () Αιτητές που κρίθηκαν αρχικά ως επιλέξιμοι και δεν προσκόμισαν δήλωση διευθέτησης ή δανειολήπτες που αξιολογήθηκαν ως επιλέξιμοι και μη βιώσιμοι και σήμερα ζητούν την πλήρη εξόφληση της χορήγησης, να έχουν το δικαίωμα της εξόφλησης.
- () Να υποβληθούν νέες αιτήσεις από τους κληρονόμους δανειοληπτών που δεν είχαν υποβάλει προηγουμένως πλήρη αίτηση.

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Σχέδιο Οικία (συνέχεια)

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

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

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

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

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

Τα συνολικά επιλέξιμα δάνεια για αναδιάρθρωση/ εξόφληση, τα οποία έχουν παραχωρηθεί από τον Οργανισμό και εμπίπτουν στο Σχέδιο Οικία, και ως εκ τούτου έχουν σταλεί στο Γενικό Λογιστήριο για εξασφάλιση τελικής έγκρισης, ανέρχονται σε 317 δάνεια συνολικής αξίας €36,1 εκατ. (υπόλοιπα με ημερομηνία αναφοράς 31 Δεκεμβρίου 2023). Επίσης, στο Γενικό Λογιστήριο έχουν σταλεί 175 δάνεια συνολικής αξίας €26,2 εκατ. (υπόλοιπα με ημερομηνία αναφοράς 31 Δεκεμβρίου 2023) τα οποία πληρούν τα κριτήρια συμμετοχής στο Σχέδιο αλλά οι αιτητές έχουν αξιολογηθεί ως μη βιώσιμοι, και για τα συγκεκριμένα δάνεια θα μπορεί να προσφερθεί ως λύση διευθέτησης της ληξιπρόθεσμης οφειλής το Σχέδιο Ενοίκιο Έναντι Δόσης.

Αντίστοιχα, τα συνολικά επιλέξιμα δάνεια για αναδιάρθρωση/ εξόφληση, τα οποία έχουν παραχωρηθεί με κυβερνητικά κεφάλαια και εμπίπτουν στο συγκεκριμένο Σχέδιο, ανέρχονται σε 400, συνολικής αξίας €27,7 εκατ. (173 δάνεια, αξίας €20,4 εκατ., τα οποία έχουν παραχωρηθεί στα πλαίσια του Στεγαστικού Σχεδίου Δανειοδότησης Ζευγαριών με Χαμηλά Εισοδήματα, και 227 δάνεια, αξίας €7,3 εκατ., τα οποία έχουν παραχωρηθεί στα πλαίσια του Ενιαίου Στεγαστικού Σχεδίου, (υπόλοιπα με ημερομηνία αναφοράς 31 Δεκεμβρίου 2023). Εντός του 2024 έχουν ληφθεί εγκρίσεις για 329 δάνεια συνολικής αξίας €22,6 εκατ.. Μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2024, στα πλαίσια της υλοποίησης του Σχεδίου ΟΙΚΙΑ έχουν αποπληρωθεί 110 δάνεια αξίας €3,2 εκατ.. Αντίστοιχα, στα πλαίσια της υλοποίησης του Σχεδίου ΟΙΚΙΑ έχουν ρυθμιστεί 91 δάνεια αξίας €7,8 εκατ.. Επίσης, στο Γενικό Λογιστήριο έχουν σταλεί 139 δάνεια συνολικής αξίας €13,3 εκατ. (υπόλοιπα με ημερομηνία αναφοράς 31 Δεκεμβρίου 2023) τα οποία πληρούν τα κριτήρια συμμετοχής στο Σχέδιο αλλά οι αιτητές έχουν αξιολογηθεί ως μη βιώσιμοι, και για τα συγκεκριμένα δάνεια θα μπορεί να προσφερθεί ως λύση διευθέτησης της ληξιπρόθεσμης οφειλής το Σχέδιο Ενοίκιο Έναντι Δόσης.

Σχέδιο Ενοίκιο Έναντι Δόσης

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Σχέδιο Ενοίκιο Έναντι Δόσης (συνέχεια)

Το Υπουργικό Συμβούλιο στις 12 Ιουλίου 2023 ενέκρινε το Σχέδιο Ενοίκιο έναντι Δόσης στην τελική του μορφή μετά και την έγκριση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής στις 6 Ιουλίου 2023.

Δικαιούχοι για ένταξη στο Σχέδιο είναι:

- λήπτες κοινωνικών παροχών οι οποίοι είχαν μη εξυπηρετούμενα δάνεια στις 31/12/2021, και τα οποία παρέμειναν μη εξυπηρετούμενα στις 31/12/2022, με εξασφάλιση την κύρια κατοικία αγοράς αξίας μέχρι €250.000,
- όλοι οι αιτητές στα Σχέδια Εστία και Οικία οι οποίοι αξιολογήθηκαν ως επιλέξιμοι αλλά μη βιώσιμοι με αγοραία αξία κύριας κατοικίας μέχρι €350.000, καθώς και
- όλοι οι αιτητές στα Σχέδια Εστία και Οικία οι οποίοι εγκρίθηκαν για ένταξη στα Σχέδια αυτά και στη συνέχεια η ένταξή τους τερματίστηκε.

Με το Σχέδιο αυτό τα ευάλωτα νοικοκυριά θα μπορούν να διαμένουν στην κύρια κατοικία ως ενοικιαστές, και ταυτόχρονα να απαλλάσσονται από το στεγαστικό δάνειο.

Σύμφωνα με τις πρόνοιες του Σχεδίου, οι επιλέξιμοι ιδιοκτήτες ακινήτων θα παραδώσουν εθελοντικά την κυριότητα της κατοικίας τους στην Κυπριακή Εταιρεία Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων (ΚΕΔΙΠΕΣ), η οποία έχει εγκριθεί από την Κυβέρνηση για την παροχή και διαχείριση κοινωνικής στέγας, και θα εξαιρεθούν από το στεγαστικό τους δάνειο. Το κράτος θα καλύπτει πλήρως το απαιτούμενο ενοίκιο εκ μέρους τους. Η ΚΕΔΙΠΕΣ θα προβεί σε νέα εκτίμηση και έλεγχο όσον αφορά την επιλεξιμότητα με βάση τα κριτήρια και, εφόσον το αποτέλεσμα είναι ικανοποιητικό, θα εγκρίνει την αίτηση και θα καταβάλει στις τράπεζες ποσό ίσο με το 65% της αγοραίας αξίας της κύριας κατοικίας με αντάλλαγμα την αποδέσμευση της υποθήκης, τη διαγραφή του δανείου και τη μεταβίβαση των τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου. Οι τωρινοί ιδιοκτήτες της κύριας κατοικίας, ή συγγενείς τους πρώτου βαθμού, θα μπορούν να επαναγοράσουν την κατοικία μετά την πάροδο 5 ετών σε ευνοϊκή τιμή.

Το σχέδιο τέθηκε σε εφαρμογή τον Δεκέμβριο 2023. Αναμένεται να δράσει ως ένα ακόμη εργαλείο για την αντιμετώπιση των ΜΕΧ στον τομέα λιανικής τραπεζικής.

Στις 3 Απριλίου 2024, το Υπουργείο Οικονομικών ανακοίνωσε την απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου ότι έχει διευρυνθεί ο κατάλογος δυνητικών δικαιούχων στο Σχέδιο «Ενοίκιο Έναντι Δόσης».

Μετά την εφαρμογή του Σχεδίου έχει διαφανεί η ανάγκη για μερική τροποποίηση των κριτηρίων ώστε να εντάσσονται περισσότεροι δικαιούχοι χωρίς να αλλάζει η ουσία και η φιλοσοφία του Σχεδίου το οποίο παραμένει στοχευμένο σε ευάλωτες ομάδες πληθυσμού. Συγκεκριμένα έχει τροποποιηθεί ως ακολούθως:

- Η ημερομηνία λήψης επιδόματος για σκοπούς ένταξης στο Σχέδιο έχει επεκταθεί από 31/12/2022 στις 31/12/2023.
- Επιπλέον, έχουν συμπεριληφθεί δύο καινούριες, μικρότερες κατηγορίες εντός των αποδεκτών αιτήσεων που σχετίζονται με το Σχέδιο Εστία:
 - δανειολήπτες των οποίων ο πιστωτής δεν συμμετείχε στο Σχέδιο Εστία και
 - εγκεκριμένοι αιτητές στο Σχέδιο Εστία, των οποίων η έγκριση δεν υλοποιήθηκε λόγω αδυναμίας των ιδιοκτητών ακινήτων να εξοφλήσουν τα εμπράγματα βάρη («memo») που είχαν σημειωθεί στην ακίνητη περιουσία από πιστωτές.

Το Υπουργείο Οικονομικών απηύθυνε πρόσκληση για εκδήλωση ενδιαφέροντος για συμμετοχή στο σχέδιο σε όλα τα πιστωτικά ιδρύματα και εταιρείες εξαγοράς πιστώσεων. Ο Οργανισμός συμμετέχει στο σχέδιο και έχει συμπεριλάβει τη συμμετοχή του ως μέρος του επιχειρηματικού πλάνου για το 2025-2027.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Κανονισμοί και Οδηγίες

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

Στις 27 Οκτωβρίου 2021, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή υιοθέτησε αναθεώρηση των τραπεζικών κανόνων της ΕΕ και δημοσίευσε νομοθετικές προτάσεις για περαιτέρω τροποποιήσεις του Κανονισμού Κεφαλαιακών Απαιτήσεων (CRR), της Οδηγίας Κεφαλαιακών Απαιτήσεων (CRD IV) και της Οδηγίας για Ανάκαμψη και Πιστωτικών Ιδρυμάτων και Επιχειρήσεων Επενδύσεων (Bank Recovery and Resolution Directive BRRD) (το «Τραπεζικό Πακέτο 2021»). Μεταξύ άλλων, το Τραπεζικό Πακέτο 2021 θα εφαρμόσει ορισμένα μέρη της Βασιλείας III που δεν έχουν ακόμη ενσωματωθεί στο δίκαιο της ΕΕ. Το Τραπεζικό Πακέτο 2021 υπόκειται σε τροποποίηση κατά τη διάρκεια των νομοθετικών διαδικασιών της ΕΕ, και το πεδίο εφαρμογής του καθώς και οι όροι του ενδέχεται να αλλάξουν πριν από την εφαρμογή του. Επιπλέον, στην περίπτωση των προτεινόμενων τροποποιήσεων του CRD IV και του BRRD, οι όροι και η ισχύς τους θα εξαρτηθούν, εν μέρει, από τον τρόπο ενσωμάτωσής τους στη νομοθεσία κάθε κράτους μέλους. Η πρόταση του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου για τον Κανονισμό Κεφαλαιακών Απαιτήσεων και την Οδηγία Κεφαλαιακών Απαιτήσεων δημοσιεύθηκε στις 8 Νοεμβρίου 2022. Τον Ιούνιο 2023, διαπραγματευτές της προεδρίας του Συμβουλίου και του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου, κατέληξαν σε προσωρινή συμφωνία σχετικά με τις τροποποιήσεις στον Κανονισμό Κεφαλαιακών Απαιτήσεων (CRR) και στην Οδηγία Κεφαλαιακών Απαιτήσεων (CRD). Τον Δεκέμβριο 2023, τα προπαρασκευαστικά όργανα του Συμβουλίου και του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου ενέκριναν τις τροποποιήσεις στον Κανονισμό Κεφαλαιακών Απαιτήσεων (CRR) και στην Οδηγία Κεφαλαιακών Απαιτήσεων (CRD). Με τις αποφάσεις που λήφθηκαν από τα προπαρασκευαστικά όργανα του Συμβουλίου και του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου, τα νομικά κείμενα έχουν πλέον δημοσιευθεί στους ιστότοπους του Συμβουλίου και του Κοινοβουλίου.

Τον Απρίλιο του 2024, το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο ψήφισε υπέρ της έγκρισης της Οδηγίας (ΕΕ) 2024/1619 (γνωστή ως «CRD VI») και του Κανονισμού (ΕΕ) 2024/1623 (γνωστός ως «CRR III»). Τα νομικά κείμενα έχουν επιβεβαιωθεί από το Συμβούλιο και δημοσιεύθηκαν στις 19 Ιουνίου 2024 στην Επίσημη Εφημερίδα της ΕΕ. Το CRR III τέθηκε σε ισχύ στις 9 Ιουλίου 2024 και οι περισσότερες τροποποιημένες διατάξεις του CRR III θα εφαρμοστούν από την 1η Ιανουαρίου 2025, ενώ ορισμένες μεταρρυθμίσεις αναμένεται να υπόκεινται σε μεταβατικές ρυθμίσεις ή να εφαρμοστούν σταδιακά με την πάροδο του χρόνου. Το CRD VI τέθηκε σε ισχύ στις 9 Ιουλίου 2024 και τα κράτη μέλη της ΕΕ υποχρεούνται να υιοθετήσουν και να δημοσιεύσουν τις νομοθετικές, κανονιστικές και διοικητικές διατάξεις που απαιτούνται για τη συμμόρφωση με το CRD VI έως τις 10 Ιανουαρίου 2026. Ο Οργανισμός έχει εξετάσει το αναθεωρημένο πλαίσιο, έχει διενεργήσει ανάλυση χάρσματος και λαμβάνονται όλα τα απαραίτητα μέτρα για να διασφαλιστεί η έγκαιρη συμμόρφωση με τον νέο κανονισμό.

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

Ελάχιστη Απαίτηση για Ίδια Κεφάλαια και Επιλέξιμες Υποχρεώσεις (MREL)

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

Τον Μάιο 2024, ο Οργανισμός έλαβε ειδοποίηση από το Τμήμα Εξυγίανσης για την τελική απόφαση για την υποβολή δεσμευτικής υποχρέωσης για τήρηση ελάχιστης απαίτησης για ίδια κεφάλαια και επιλέξιμες υποχρεώσεις (MREL) για τον Οργανισμό, η οποία καθορίστηκε ως το προτιμητέο σημείο εφαρμογής της εξυγίανσης.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Κανονισμοί και Οδηγίες (συνέχεια)

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

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

Σύμφωνα με την απόφαση, η ελάχιστη απαίτηση για ίδια κεφάλαια και επιλέξιμες υποχρεώσεις (MREL) αντιστοιχεί στο 30,75% των σταθμισμένων περιουσιακών στοιχείων (πλέον Αποθεματικό Διατήρησης Ασφαλείας) και στο 5,25% του δείκτη μόχλευσης μέτρου συνολικού ανοίγματος (Leverage Ratio Exposure, LRE) και η συμμόρφωση πρέπει να επιτευχθεί μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2024. Τα ίδια κεφάλαια που χρησιμοποιούνται από τον Οργανισμό για συμμόρφωση με το Αποθεματικό Διατήρησης Ασφαλείας δεν θα είναι επιλέξιμα για συμμόρφωση για την ελάχιστη απαίτηση για ίδια κεφάλαια και επιλέξιμες υποχρεώσεις (MREL) ως ποσοστό των σταθμισμένων περιουσιακών στοιχείων.

Ο δείκτης MREL του Οργανισμού την 1η Ιανουαρίου 2025, υπολογιζόμενος σύμφωνα με τα ισχύοντα κριτήρια επιλεξιμότητας του Τμήματος Εξυγίανσης, και βασισμένος σε εσωτερικές εκτιμήσεις του Οργανισμού, ανήλθε στο 37,00% των σταθμισμένων περιουσιακών στοιχείων και στο 12,03% του δείκτη μόχλευσης μέτρου συνολικού ανοίγματος (LRE).

Ο Οργανισμός έχει αξιολογήσει την δυνατότητα έκδοσης χρηματοοικονομικών μέσων ώστε να βελτιστοποιήσει τις υποχρεώσεις που πληρούν τα κριτήρια για την Ελάχιστη Απαίτηση Ιδίων Κεφαλαίων και Επιλέξιμων Υποχρεώσεων (MREL).

Ανασκόπηση αποτελεσμάτων

Το κέρδος από συνήθεις εργασίες του Οργανισμού πριν τις απομειώσεις και τις προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου σημείωσε αύξηση 27,76% και ανέρχεται σε €15.973 χιλ. σε σύγκριση με €12.502 χιλ. το 2023. Η αύξηση οφείλεται στην αύξηση των εσόδων από τόκους οι οποίοι έχουν προκύψει από την τοποθέτηση της πλεονάζουσας ρευστότητας σε λογαριασμό διάρκειας μιας ημέρας (overnight deposit facility) στην Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου. Μετά τη χρέωση για αύξηση των απομειώσεων και προβλέψεων για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου κατά €17.051 χιλ., και τη χρέωση φορολογίας ύψους €1.079 χιλ., προκύπτει καθαρή ζημιά για το έτος €3.613 χιλ. σε σύγκριση με κέρδος €10.313 χιλ. το 2023. Η καθαρή ζημιά για το έτος αφεύλεται κυρίως στην πολιτική του Οργανισμού, η οποία αντικατοπτρίζεται και στον Προϋπολογισμό για το έτος 2025 και Μεσοπρόθεσμο Δημοσιονομικό Πλαίσιο για τα έτη 2025-2027 όπως έχει υποβληθεί στο Υπουργείο Οικονομικών, για σταδιακή αύξηση των προβλέψεων και αντιστάθμιση του πιστωτικού κινδύνου που προκύπτει από το ύψος των Μη Εξυπηρετούμενων Δανείων.

Οι καταθέσεις πελατών την 31 Δεκεμβρίου 2024 ανήλθαν σε €862.332 χιλ. σημειώνοντας ετήσια αύξηση €89.563 χιλ. ή 11,6%. Κατά τη διάρκεια του πρώτου τριμήνου του 2024, ο Οργανισμός προχώρησε σε προώθηση της προθεσμιακής κατάθεσης με διάρκεια 9 μηνών με σκοπό την συγκράτηση των καταθέσεων του καθώς επίσης και την προσέλκυση νέων καταθέσεων. Τα δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες, μετά τις προβλέψεις, την 31 Δεκεμβρίου 2024 ανήλθαν σε €499.428 χιλ. σημειώνοντας ετήσια μείωση €254.995 χιλ. ή 33,80%.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Ίδια κεφάλαια

Η καθαρή ζημιιά για το έτος μεταφέρεται στα αποθεματικά. Τα ίδια κεφάλαια του Οργανισμού, ανήλθαν στα €123.499 χιλ. και ο δείκτης Ιδίων Κεφαλαίων στο 37,00%. Ο δείκτης κεφαλαιακής επάρκειας παραμένει πάνω από τις απαιτήσεις που απορρέουν από τη Διαδικασία Εποπτικής Εξέτασης και Αξιολόγησης (ΔΕΕΑ).

Στα πλαίσια της Διαδικασίας Εποπτικής Εξέτασης και Αξιολόγησης (ΔΕΕΑ), για το έτος 2021, οι ελάχιστες εποπτικές απαιτήσεις για τον Οργανισμό διαμορφώνονται στο 21,50% αποτελούμενο από: απαιτήσεις Πυλώνα I που ανέρχονται στο 8%, απαιτήσεις Πυλώνα II όπως ορίζονται από την ΚΤΚ στο 9%, περιθώριο διατήρησης κεφαλαίων με βάση τα προβλεπόμενα στη σχετική ευρωπαϊκή νομοθεσία στο 2,5%, απαίτηση για το ποσοστό αντικυκλικού αποθέματος ασφαλείας (countercyclical buffer) της τάξεως του 1%, και καθοδήγηση κεφαλαίου (Pillar II guidance) στο 1,00%.

Από τις 14 Ιανουαρίου 2026, το ποσοστό αντικυκλικού αποθέματος ασφαλείας πρόκειται να αυξηθεί σε 1,5% βάσει εγκυκλίου της ΚΤΚ που έχει σταλεί στις 14 Ιανουαρίου 2025.

Σύμφωνα με τον Κανονισμό Αρ.2615/62 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 10ης Οκτωβρίου 2014, στις 31 Δεκεμβρίου 2024 ο Δείκτης Μόχλευσης του Οργανισμού μεταμορφώθηκε σε 12,03%.

Ρευστότητα

Στις 31 Δεκεμβρίου 2024, ο Δείκτης Κάλυψης Ρευστότητας (LCR) του Οργανισμού ανήλθε σε 909% (σε σύγκριση με 354% στις 31 Δεκεμβρίου 2023) και είναι πάνω από τις ελάχιστες κανονιστικές απαιτήσεις ύψους 100%. Η σημαντική αύξηση του δείκτη στις 31 Δεκεμβρίου 2024, οφείλεται στην αποπληρωμή του δανείου της Κυπριακής Δημοκρατίας.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2024, ο Δείκτης Καθαρής Σταθερής Χρηματοδότησης (NSFR) του Οργανισμού ανήλθε σε 220% (σε σύγκριση με 129% στις 31 Δεκεμβρίου 2023) και είναι πάνω από τις ελάχιστες κανονιστικές απαιτήσεις ύψους 100%, οι οποίες τέθηκαν σε εφαρμογή τον Ιούνιο 2021, σύμφωνα με το CRR II.

Στρατηγικές προτεραιότητες στο μεσοπρόθεσμο διάστημα

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

Η αποτελεσματική διαχείριση των Μη εξυπηρετούμενων Δανείων αποτελεί μια εκ των μεσοπρόθεσμων προτεραιοτήτων του Οργανισμού εφόσον η βελτίωση της ποιότητας του δανειακού χαρτοφυλακίου θα συμβάλει στη διατήρηση της ήδη καλής κεφαλαιακής βάσης, και θα είναι σε θέση ο Οργανισμός να ενδυναμώσει τον ρόλο του στη στήριξη της Κυπριακής οικογένειας. Ο Οργανισμός, έχει προχωρήσει σε αναθεώρηση της στρατηγικής για τη διαχείριση των ΜΕΧ με στόχο τη σημαντική και δραστική μείωση τους σε περίοδο τριετίας 2025-2027. Η αναθεωρημένη στρατηγική ως μέρος του επιχειρηματικού πλάνου του Οργανισμού περιλαμβάνει ενέργειες που στοχεύουν στη δραστική μείωση των Μη εξυπηρετούμενων Δανείων μέσα από την αξιοποίηση των σχεδίων που έχουν ανακοινωθεί από το Υπουργείο Οικονομικών για τη διευκόλυνση δανειοληπτών που έχουν δυσκολίες στην αποπληρωμή δανείων με εξασφάλιση την πρώτη κατοικία, μέσω οριστικής διευθέτησης και αναδιάρθρωσης είτε στα πλαίσια διαπραγμάτευσης με τον πελάτη και την αποξένωση χαρτοφυλακίου στα πλαίσια του Νόμου του Οργανισμού, βάσει του περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης (Τροποποιητικός) (Αρ. 2) Νόμος του 2023.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Τεχνολογική Αναβάθμιση

Ο Οργανισμός βρίσκεται στη διαδικασία υλοποίησης ενός σημαντικού έργου που αφορά στην τεχνολογική αναβάθμιση του, μέσω της διαμόρφωσης και εγκατάστασης νέων ιδιόκτητων συστημάτων τεχνολογίας. Το έργο τεχνολογικής αναβάθμισης είχε μερικώς παγοποιηθεί από τον Απρίλιο 2021.

Στις 30 Ιανουαρίου 2024, μετά από υποβολή και έγκριση σχετικού αιτήματος από την ΚΕΑΑ, υπογράφηκε τροποποιητική συμφωνία με την ΣΕΔΙΠΕΣ, όσον αφορά την συνέχιση παροχής Υπηρεσιών Μηχανογράφησης μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2025. Στα πλαίσια της σύμβασης συμπεριλήφθηκε πρόνοια ότι με την ανεξαρτητοποίηση κάθε Υπηρεσίας ή Συστήματος ή με την ανάληψη τους από τον Οργανισμό, τότε η εν λόγω Υπηρεσία/Σύστημα θα τίθεται εκτός του αντικειμένου της τροποποιημένης συμφωνίας.

Κατά τη διάρκεια του έτους ολοκληρώθηκαν οι διαπραγματεύσεις με τον Ανάδοχο του έργου και οριστικοποιήθηκε η τροποποιημένη συμφωνία. Ενόψει της αναγκαστικής τροποποίησης της σύμβασης με τον Ανάδοχο του έργου, έτσι ώστε να επαναρχίσει το έργο, έχει προκύψει απομείωση των λογισμικών συστημάτων υπό ανάπτυξη κατά €1,5 εκατ. (για περισσότερες λεπτομέρειες βλέπε σημείωση 22). Η τροποποιημένη σύμβαση υποβλήθηκε στην Κεντρική Επιτροπή Απαιτήσεων και Αλλαγών (ΚΕΑΑ) στις 13 Δεκεμβρίου 2024 και έλαβε έγκριση, η οποία γνωστοποιήθηκε στις 31 Δεκεμβρίου 2024. Η υπογραφή της τροποποιημένης σύμβασης και η επανέναρξη του έργου τεχνολογικής αναβάθμισης αναμένονται μέχρι τις 31 Μαΐου 2025, αφού ολοκληρωθούν όλες οι σχετικές διαδικασίες. Η τροποποιητική σύμβαση με τον Ανάδοχο του έργου προνοεί την μεταφορά όλης της υφιστάμενης τεχνικής υποδομής από την ΚΕΔΙΠΕΣ σε υποδομές του Οργανισμού κατά το 2025, επιτυγχάνοντας έτσι την πλήρη ανεξαρτητοποίηση από την ΚΕΔΙΠΕΣ. Στη συνέχεια προνοείται η αναβάθμιση του υφιστάμενου τραπεζικού συστήματος SOPRA (από το v9 στο v11) και η διασύνδεση του με τα περιφερειακά συστήματα που προνοούνταν στην αρχική σύμβαση με τον Ανάδοχο.

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

Διαχείριση κινδύνων

Οι πιο σημαντικοί κίνδυνοι στους οποίους εκτίθεται ο Οργανισμός είναι ο πιστωτικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επιτοκίων και ο κίνδυνος ρευστότητας. Ο Οργανισμός έχει θεσπίσει ένα πλαίσιο διαχείρισης κινδύνων, όπου κεντρική θέση κατέχει η αξιόπιστη μέτρηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων. Οι τρόποι αντιμετώπισης τους επεξηγούνται σε μεγαλύτερη λεπτομέρεια στη σημείωση 35 των οικονομικών καταστάσεων.

Διακυβέρνηση

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

Στις 30 Ιουνίου 2023 η Βουλή των Αντιπροσώπων της Κύπρου ψήφισε πρόταση αλλαγής του περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης Νόμου. Σκοπός ήταν η τροποποίηση των προνοιών που αφορούν τη σύνθεση και λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου του Οργανισμού, έτσι ώστε, αφενός, η λειτουργία του να συνάδει πλήρως με τις σχετικές Οδηγίες της ΚΤΚ και αφετέρου, να διευκολυνθεί η εφαρμογή σχεδίου διαδοχής και η διαδικασία πλήρωσης θέσεων για διορισμό μελών στο Διοικητικό Συμβούλιο. Με την ψήφιση του Νομοσχεδίου εκτιμάται ότι ο κίνδυνος διακυβέρνησης που είχε παρουσιαστεί τα προηγούμενα έτη (2021-2022) θα βελτιωθεί αισθητά.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Διακυβέρνηση (συνέχεια)

Κατά τη διάρκεια του έτους, υπέβαλε παραίτηση και στην συνέχεια έχει λήξει η θητεία του δεύτερου εκτελεστικού μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου. Για το σκοπό αυτό, ο Οργανισμός έχει υποβάλει αίτημα για αξιολόγηση της καταλληλότητας και αξιοπιστίας άλλου μέλους της Διεύθυνσης το οποίο έχει εγκριθεί από την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου στις 4 Απριλίου 2025. Στις 24 Απριλίου 2025, το Υπουργικό Συμβούλιο έχει επικυρώσει την απόφαση του για τον διορισμό του δεύτερου εκτελεστικού μέλους. Σχετικά με τη σύνθεση και λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου, κατά τον Σεπτέμβριο 2024, είχε λήξει η θητεία τριών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου τα οποία επανα-διορίστηκαν.

Κεφάλαιο

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

Διοικητικό Συμβούλιο

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου κατά τη διάρκεια του έτους 2024 και μέχρι την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης παρουσιάζονται στη σελίδα 1.

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

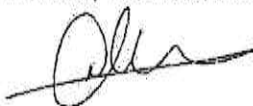
Γεγονότα μεταγενέστερα της περιόδου αναφοράς

Τα γεγονότα μεταγενέστερα της περιόδου αναφοράς που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024 μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων αναφέρονται στη σημείωση 36 των οικονομικών καταστάσεων.

Ανεξάρτητοι Ελεγκτές

Οι ανεξάρτητοι ελεγκτές του Οργανισμού, Baker Tilly Klitou & Partners Ltd είναι διορισμένοι ως ελεγκτές για για τα έτη 2024-2026, μετά από την αποδοχή της προσφοράς τους στην προκήρυξη διαγωνισμού από την Ελεγκτική Υπηρεσία της Δημοκρατίας.

Με εντολή του Διοικητικού Συμβουλίου,



Κουρσάρος Δημήτρης
Πρόεδρος

Λευκωσία, 30 Απριλίου 2025

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 21 μέχρι 102 και αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης στις 31 Δεκεμβρίου 2024, και τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών καθαρής θέσης και των ταμειακών ροών του έτους που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα του χρηματοοικονομικής θέσης του Οργανισμού στις 31 Δεκεμβρίου 2024, και του χρηματοοικονομικής του επίδοσης και των ταμειακών ροών του για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα, όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τις απαιτήσεις του περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης Νόμου του 1980.

Βάση Γνώμης

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

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

Τα κύρια θέματα ελέγχου είναι εκείνα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας περιόδου. Τα θέματα αυτά έχουν εξεταστεί στο πλαίσιο του ελέγχου των οικονομικών καταστάσεων, ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέρουμε ξεχωριστή γνώμη σχετικά με τα θέματα αυτά.

Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή (συνέχεια)

Προς τα Μέλη του Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης

Κύριο θέμα ελέγχου	Εξέταση του θέματος στα πλαίσια του ελέγχου
Προβλέψεις για απομείωση δανείων και απαιτήσεων από πελάτες Στις 31 Δεκεμβρίου 2024, ο Οργανισμός παρουσιάζει ένα συνολικό ποσό δανείων και απαιτήσεων από πελάτες ύψους €656,3 εκ. και €156,8 εκ. αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές. Η βάση της πολιτικής για απομείωση (αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές) παρουσιάζεται στις Σημειώσεις 3.1, 5.10.5 και αναλύεται περαιτέρω στην Σημείωση 19 των Οικονομικών Καταστάσεων. Οι γνωστοποιήσεις σχετικά με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές με βάση το ΔΠΧΑ 9 παρουσιάζονται στις Σημειώσεις 3.1 και 19 των Οικονομικών Καταστάσεων. Το ΔΠΧΑ 9 απαιτεί κρίση από την Διεύθυνση και ερμηνεία στην εφαρμογή των σχετικών απαιτήσεων όσο αφορά στην εκτίμηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (ECL). Οι προβλέψεις για απομείωση δανείων και απαιτήσεων από πελάτες είναι ένα από τα κύρια θέματα ελέγχου λόγω του μεγέθους των αναγραφόμενων υπολοίπων, της πολυπλοκότητας του υπολογισμού της και της υποκειμενικότητας που εμπεριέχει τόσο αναφορικά με την χρονική στιγμή της αναγνώρισης της απομείωσης όσο και του μεγέθους της. Λόγω των θεμάτων αυτών, καθορίσαμε την αποτίμηση της προβλέψης για απομείωση δανείων και απαιτήσεων από πελάτες ως κύριο θέμα ελέγχου, καθώς πρόκειται για λογιστική εκτίμηση με υψηλή αβεβαιότητα εκτίμησης, τα υπόλοιπα των προβλέψεων είναι σημαντικά και η φύση του υπολογισμού είναι υποκειμενική.	Οι ελεγκτικές διαδικασίες που έχουμε διεκπεραιώσει στο πεδίο αυτό, μεταξύ άλλων ήταν: - Αξιολογήσαμε την καταλληλότητα της μεθοδολογίας απομείωσης χρεωστών δανείων και εξετάσαμε τις παραμέτρους που εφαρμόστηκαν από τον Οργανισμό σχετικά με τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε συνεργασία με τους εσωτερικούς μας ειδικούς στον τομέα μοντελοποίησης πιστωτικών κινδύνων. - Εξετάσαμε σε δειγματοληπτική βάση την ορθότητα της κατάταξης του δανειολήπτη στα στάδια 1, 2 και 3 σύμφωνα με τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 9. - Προβήκαμε σε δειγματοληπτική βάση σε απευθείας επιβεβαίωση του τρέχων υπολοίπου δανείου στο τέλος της περιόδου με τους δανειολήπτες. - Προβήκαμε σε δειγματοληπτική βάση σε επιθεώρηση και επιβεβαίωση των εισπράξεων από δανειολήπτες μετά το τέλος του έτους. - Αξιολόγηση σε συνεργασία με τους εξωτερικούς ειδικούς, της αξίας των υποθηκών των ακινήτων που δόθηκαν προς όφελος του Οργανισμού. Ανάμεσα σε άλλα: - Αξιολόγηση της εμπειρίας, ικανότητας και αντικειμενικότητας των εξωτερικών εμπειρογνομόνων οι οποίοι χρησιμοποιήθηκαν από τον Οργανισμό για την εκτίμηση της αξίας των εξασφαλίσεων ακίνητης περιουσίας. - Αξιολογήσαμε σε δειγματοληπτική βάση την καταλληλότητα της μεθοδολογίας των εκτιμήσεων των εξωτερικών εμπειρογνομόνων καθώς και των παραδοχών που χρησιμοποιήθηκαν. - Αξιολόγηση κατά πόσον οι γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις αντικατοπτρίζουν κατάλληλα τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 9.

Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή (συνέχεια)

Προς τα Μέλη του Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης

Αναφορά σε άλλες Πληροφορίες

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

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

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

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου για τις Οικονομικές Καταστάσεις

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων που δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τις απαιτήσεις του περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης Νόμου του 1980, και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, οφειλόμενου είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας του Οργανισμού να συνεχίσει τη δραστηριότητά του, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητά του Οργανισμού και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να θέσει τον Οργανισμό σε εκκαθάριση ή να παύσει τις δραστηριότητες, ή όταν δεν έχει ρεαλιστικές εναλλακτικές επιλογές από το να προχωρήσει σε αυτές τις ενέργειες.

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

Ευθύνες του Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι στόχοι μας, είναι να αποκτήσουμε λελογισμένη διασφάλιση για το κατά πόσον οι οικονομικές καταστάσεις στο σύνολο τους είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, οφειλόμενου είτε σε απάτη είτε σε λάθος και η έκδοση έκθεσης ελεγκτή, η οποία να περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Λελογισμένη διασφάλιση συνιστά υψηλού βαθμού διασφάλιση, αλλά όχι εγγύηση, ότι ο έλεγχος όπως αυτός πραγματοποιήθηκε με βάση τα ΔΠΕ πάντοτε θα εντοπίζει ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύνανται 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

Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή (συνέχεια)

Προς τα Μέλη του Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης

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, ψεύδεις δηλώσεις ή την παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.

- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που είναι σχετικές με τον έλεγχο, προκειμένου να σχεδιάσουμε ελεγκτικές διαδικασίες που είναι κατάλληλες υπό τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου του Οργανισμού.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και του λελογισμένου των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Συμπεραίνουμε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και, με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν, για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα σχετικά με τη δυνατότητα του Οργανισμού να συνεχίσει τη δραστηριότητά του.
- Εάν συμπεράνουμε, ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επισύρουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των οικονομικών καταστάσεων, ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς, να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα ο Οργανισμός να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, δομή και περιεχόμενο των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, και κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις αντικατοπτρίζουν τις συναλλαγές και γεγονότα με τρόπο που να επιτυγχάνεται η αληθινή και δίκαιη εικόνα.

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

Επίσης, παρέχουμε στους υπεύθυνους για θέματα διακυβέρνησης δήλωση ότι έχουμε συμμορφωθεί με τις σχετικές απαιτήσεις δεοντολογίας που αφορούν στην ανεξαρτησία μας και κοινοποιούμε σε αυτό όλες τις σχέσεις και άλλα θέματα που μπορεί εύλογα να θεωρηθεί ότι επηρεάζουν την ανεξαρτησία μας και, όπου είναι εφαρμόσιμο, ενέργειες που λαμβάνονται για την εξάλειψη των απειλών ή των μέτρων προστασίας που εφαρμόζονται.

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Απαιτήσεις του άρθρου 10(2) του Κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014

1. Διορισμός του Ελεγκτή και Περίοδος Διορισμού

Διοριστήκαμε ως ελεγκτές του Οργανισμού στις 18 Δεκεμβρίου 2024 από την Ελεγκτική Υπηρεσία της Δημοκρατίας για περίοδο τριών ετών

Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή (συνέχεια)

Προς τα Μέλη του Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης

2. Συνοχή της πρόσθετης Έκθεσης προς την Επιτροπή Ελέγχου

Επιβεβαιώνουμε ότι η γνώμη μας επί των οικονομικών καταστάσεων η οποία εκφέρεται σε αυτήν την έκθεση, συνάδει με πρόσθετη έκθεση μας στην Επιτροπή Ελέγχου του Οργανισμού που έχει εκδοθεί στις 29 Απριλίου 2025 σύμφωνα το άρθρο 11 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014.

3. Παροχή Μη Ελεγκτικών Υπηρεσιών

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

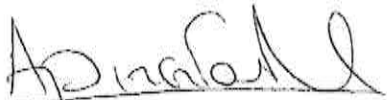
Άλλα Νομικά Θέματα

- Σύμφωνα με τις επιπρόσθετες απαιτήσεις του περί Ελεγκτών Νόμου του 2017, αναφέρουμε τα πιο κάτω:
- Κατά τη γνώμη μας, με βάση τις εργασίες που έγιναν κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας, η Έκθεση Διαχείρισης έχει καταρτιστεί σύμφωνα με τις απαιτήσεις του περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης Νόμου του 1980 και οι πληροφορίες που δίνονται στην έκθεση αυτή συνάδουν με τις οικονομικές καταστάσεις.
- Με βάση τη γνώση και σύμφωνα με την κατανόηση της επιχείρησης και του περιβάλλοντος του Οργανισμού που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδη σφάλματα στην Έκθεση Διαχείρισης.

Άλλο Θέμα

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

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



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

Baker Tilly Klitou and Partners Ltd
Εγκεκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές

Λευκωσία, 30 Απριλίου 2025

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

		2024 €'000	2023 €'000
	Σημ.		
Έσοδα από τόκους	6	28.658	18.760
Έξοδα από τόκους	7	(5.506)	(95)
Καθαρά έσοδα από τόκους		23.152	18.665
Έξοδα για δικαιώματα και προμήθειες	8	(60)	(69)
Άλλα έσοδα	11	2.673	2.779
Σύνολο καθαρών εσόδων		25.765	21.375
Κόστος προσωπικού	12	(4.690)	(4.364)
Αποσβέσεις και χρεολύσεις	14	(683)	(717)
Λειτουργικά έξοδα	15	(4.419)	(3.792)
Σύνολο εξόδων		(9.792)	(8.873)
Κέρδος από εργασίες πριν τις προβλέψεις για απομείωση (Μείωση)/Αύξηση στην αξία των περιουσιακών στοιχείων	9	15.973 (1.456)	12.502 284
(Ζημιές) / αναστροφή απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	10	(17.051)	520
(Ζημιές)/ κέρδος πριν τη φορολογία		(2.534)	13.306
Φορολογία	16	(1.079)	(2.993)
Καθαρή (ζημιά) / κέρδος για το έτος		(3.613)	10.313
Λοιπές συνολικές ζημιές			
<i>Ποσά που δεν θα αναταξινομηθούν στο κέρδος ή ζημιά σε μεταγενέστερες περιόδους:</i>			
Αναλογιστική ζημιά για πρόγραμμα καθορισμένων παροχών	13	(692)	(2.879)
Λοιπές συνολικές ζημιές για το έτος		(692)	(2.879)
Συνολικές (ζημιές) / κέρδος για το έτος		(4.305)	7.434

Οι σημειώσεις στις σελίδες 25 μέχρι 102 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

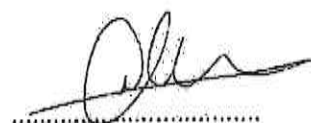
ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

31 Δεκεμβρίου 2024

		2024 €'000	2023 €'000
	Σημ.		
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μετρητά		2.952	2.841
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	17	372.377	12.608
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	18	25.897	69.463
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	19	499.428	754.423
Επενδύσεις σε αποσβεσμένο κόστος	20	90.582	72.748
Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	21	7.809	7.980
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	22	3.666	5.406
Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	23	385	494
Αναβαλλόμενη φορολογία	28	189	114
Επιστρεπτέος εταιρικός φόρος		4.682	2.682
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	24	5.885	4.621
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		1.013.852	933.380
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Καταθέσεις πελατών	25	862.332	772.769
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	23	450	561
Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους Κυβερνητικούς Φορείς	26	4.870	8.330
Λοιπές υποχρεώσεις	27	5.990	6.810
Προβλέψεις για πρόγραμμα καθορισμένων παροχών	13	16.711	16.466
Σύνολο υποχρεώσεων		890.353	804.936
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Κεφάλαιο	29	854	854
Γενικό αποθεματικό		427	427
Αποθεματικό προσόδου		122.218	127.163
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		123.499	128.444
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		1.013.852	933.380

Στις 30 Απριλίου 2025, το Διοικητικό Συμβούλιο του Οργανισμού Χρηματοδότησεως Στέγης ενέκρινε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις για έκδοση.



Κουρσάρος Δημήτρης
Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου



Καπλάνης Χριστόφορος
Γενικός Διευθυντής

Οι σημειώσεις στις σελίδες 25 μέχρι 102 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

	Κεφάλαιο €'000	Γενικό αποθεματικό €'000	Αποθεματικό προσόδου €'000	Σύνολο €'000
Την 1 Ιανουαρίου 2023	854	427	120.648	121.929
Συνολικά εισοδήματα				
Καθαρό κέρδος για το έτος	-	-	10.313	10.313
Λοιπές συνολικές ζημιές για το έτος	-	-	(2.879)	(2.879)
Συνολικά εισοδήματα για το έτος	-	-	7.434	7.434
Συναλλαγές με ιδιοκτήτες				
Αμυντική εισφορά σε λογιζόμενη διανομή μερίσματος	-	-	(919)	(919)
Στις 31 Δεκεμβρίου 2023	854	427	127.163	128.444
Την 1 Ιανουαρίου 2024	854	427	127.163	128.444
Συνολικά εισοδήματα				
Καθαρή ζημιά για το έτος	-	-	(3.613)	(3.613)
Λοιπές συνολικές ζημιές για το έτος	-	-	(692)	(692)
Συνολικά εισοδήματα για το έτος	-	-	(4.305)	(4.305)
Συναλλαγές με ιδιοκτήτες				
Αμυντική εισφορά σε λογιζόμενη διανομή μερίσματος	-	-	(640)	(640)
Στις 31 Δεκεμβρίου 2024	854	427	122.218	123.499

Οι σημειώσεις στις σελίδες 25 μέχρι 102 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΩΝ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

		2024 €'000	2023 €'000
Σημ.			
Ροή μετρητών από εργασίες			
(Ζημιά)/ κέρδος πριν τη φορολογία		(2.534)	13.306
Αναπροσαρμογές για:			
Ζημιές / (αναστροφή) απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	10	17.051	(520)
Αποσβέσεις και χρεολύσεις	14	683	717
Χρέωση για απομείωση στην αξία των άυλων περιουσιακών στοιχείων	22	1.456	-
(Μείωση)/Αύξηση στην αξία των περιουσιακών στοιχείων	9	-	(284)
Χρέωση στα αποτελέσματα για πρόγραμμα καθορισμένων παραχών	13	561	587
Απόσβεση διαφοράς υπέρ το άρτιο επενδύσεων σε αποσβεσμένο κόστος	20	72	150
Τόκοι από επενδύσεις σε αποσβεσμένο κόστος	6	(2.683)	(2.812)
Ροή μετρητών από εργασίες πριν από αλλαγές στο κεφάλαιο κινήσεως		14.606	11.144
Μείωση/(αύξηση) στα δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες		237.899	(5.349)
Αύξηση στα λοιπά περιουσιακών στοιχείων		(1.020)	(424)
Αύξηση / (μείωση) στις καταθέσεις πελατών		89.563	(125.806)
(Μείωση) / αύξηση στις λοιπές υποχρεώσεις		(5.581)	4.627
Ροή μετρητών από/(για) εργασίες		335.467	(115.808)
Πληρωμή φόρων		(3.063)	(1.897)
Πληρωμή για πρόγραμμα καθορισμένων παραχών	13	(1.008)	(951)
Καθαρή ροή μετρητών από/(για) εργασίες		331.396	(118.656)
Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες			
Τόκοι από επενδύσεις σε αποσβεσμένο κόστος	6	2.683	2.812
Πληρωμή για αγορά άυλων περιουσιακών στοιχείων	22	(26)	(313)
Πληρωμή για αγορά ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	21	(92)	(15)
Πληρωμή για αγορά επενδύσεων σε χρεόγραφα που επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος	20	(30.000)	-
Είσπραξη από αποπληρωμές επενδύσεων σε αποσβεσμένο κόστος	20	12.464	43.603
Καθαρή ροή μετρητών (για)/από επενδυτικές δραστηριότητες		(14.971)	46.087
Ροή μετρητών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Πληρωμές μισθωμάτων (αποπληρωμή κεφαλαίου)		(111)	(108)
Καθαρή ροή μετρητών για χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(111)	(108)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) σε μετρητά και αντίστοιχα μετρητών		316.314	(72.677)
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στην αρχή του έτους		84.912	157.589
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στο τέλος του έτους	30	401.226	84.912

Οι σημειώσεις στις σελίδες 25 μέχρι 102 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

1. Πληροφορίες για τον Οργανισμό

1.1 Σύσταση Οργανισμού

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

1.2 Κύριες δραστηριότητες

Οι κύριες δραστηριότητες του Οργανισμού, είναι η αποδοχή καταθέσεων και η παροχή δανείων για κάλυψη των αναγκών της οικογένειας, μέσα στα πλαίσια της νομοθεσίας του περί Οργανισμού Χρηματοδότησεως Στέγης Νόμου. Ο Οργανισμός μπορεί επίσης να χορηγεί δάνεια σε τοπικούς οργανισμούς, ιδρύματα ή άλλα νομικά πρόσωπα.

Στις 28 Δεκεμβρίου 2023 ψηφίστηκε νομοθεσία από τη Βουλή των Αντιπροσώπων της Κύπρου βάση της οποίας ο Οργανισμός μπορεί να αγοράζει χαρτοφυλάκια εξυπηρετούμενων δανείων τα οποία έχουν παραχωρηθεί για σκοπούς που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του Νόμου του, και να προχωρεί σε πώληση δανειακού χαρτοφυλακίου που αποτελείται από μη εξυπηρετούμενα δάνεια σε νομικά πρόσωπα που δύνανται να αγοράζουν πιστωτικές διευκολύνσεις.

Όλες οι δραστηριότητες διεξάγονται στην Κύπρο. Ο Οργανισμός διαχειρίζεται επίσης ως εμπιστευματοδόχος τα στεγαστικά σχέδια του Κράτους καθώς και τα δάνεια που εγκρίνει ο Κεντρικός Φορέας Ισότητας Κατανομής Βαρών.

2. Βάση ετοιμασίας

2.1 Δήλωση συμμόρφωσης

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) καθώς και σύμφωνα με τις σχετικές Διερμηνείες τους, όπως αυτές έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διερμηνειών Προτύπων του ΣΔΛΠ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται υποχρεωτικά για τη χρήση που λήγει την 31 Δεκεμβρίου 2024 και τις πρόνοιες του περί Οργανισμού Χρηματοδότησεως Στέγης Νόμου. Δεν υπάρχουν πρότυπα και διερμηνείες προτύπων που να έχουν εφαρμοστεί πριν την ημερομηνία έναρξης εφαρμογής τους.

2.2 Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης

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

2.3 Βάση επιμέτρησης

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

2.4 Λειτουργία ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

2. Βάση ετοιμασίας (συνέχεια)

2.4. Λειτουργία ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα (συνέχεια)

Για την αξιολόγηση της καταλληλότητας της εφαρμογής της αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, η Διεύθυνση του Οργανισμού έλαβε υπόψη τον Αναθεωρημένο Προϋπολογισμό για το έτος 2025 και το Μεσοπρόθεσμο Δημοσιονομικό Πλαίσιο για τα έτη 2025-2027 όπως εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο. Για την αναθεώρηση του προϋπολογισμού έχει ληφθεί υπόψη ο Προϋπολογισμός για το έτος 2025 και το Μεσοπρόθεσμο Δημοσιονομικό Πλαίσιο για τα έτη 2025-2027 όπως εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο, και στη συνέχεια από τη Βουλή των Αντιπροσώπων και την ψήφιση τους ως Νομοσχέδιο στις 27 Μαρτίου 2025. Ο περί Προϋπολογισμού του Οργανισμού Χρηματοδότησης Στέγης του 2025 Νόμος 2025 εκδόθηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Κυπριακής Δημοκρατίας στις 31 Μαρτίου 2025. Ο Προϋπολογισμός για το έτος 2025 και το Μεσοπρόθεσμο Δημοσιονομικό Πλαίσιο για τα έτη 2025-2027 παρουσιάζουν τις επιχειρηματικές επιδιώξεις του Οργανισμού καθώς επίσης και τους μεσοπρόθεσμους χρηματοοικονομικούς στόχους του. Ταυτόχρονα, η Διεύθυνση έλαβε υπόψη ένα μεγάλο εύρος πληροφοριών σχετικά με τις τρέχουσες και μελλοντικές οικονομικές εξελίξεις βάσει των οποίων διαμορφώθηκαν σενάρια προσομοίωσης και αξιολογήθηκαν οι επιπτώσεις στην κερδοφορία, τις ταμειακές ροές, απαιτήσεις κεφαλαίου και ρευστότητας. Έχει εντοπιστεί η ανάγκη για την αναθεώρηση του Προϋπολογισμού και του Μεσοπρόθεσμου Δημοσιονομικού Πλαισίου έτσι ώστε να αντικατοπτρίζονται οι μεταβολές στις παραδοχές για το επταετές περιβάλλον όπως έχουν διαμορφωθεί το πρώτο τρίμηνο του 2025 και οι διαφοροποιημένες παραδοχές βάσει των πραγματικών επιπέδων των Μη Εξυπηρετούμενων Χορηγήσεων στις 31 Δεκεμβρίου 2024.

Η Διεύθυνση του Οργανισμού αναγνωρίζει ότι οι κύριες μακροοικονομικές εξελίξεις που θα μπορούσαν να προκαλέσουν αβεβαιότητα σχετικά με την εφαρμογή αυτής της αρχής σχετίζονται με εξωτερικούς παράγοντες που είναι πέρα από τον έλεγχο του Οργανισμού, συμπεριλαμβανομένων των εξελίξεων στην Ευρωπαϊκή Ένωση και στην παγκόσμια οικονομία, ή σε συγκεκριμένες χώρες με τις οποίες η Κύπρος διατηρεί στενούς οικονομικούς και επενδυτικούς δεσμούς, κι ενδέχεται να έχουν σημαντική επίδραση στην εγχώρια οικονομική δραστηριότητα. Ο Οργανισμός, παρακολουθεί στενά τις γεωπολιτικές καταστάσεις όπως εξελίσσονται. Ως εκ τούτου, διενεργήθηκε αξιολόγηση αντικτύπου λαμβάνοντας υπόψη τις υπάρχουσες και τις αναμενόμενες επιδράσεις στις δραστηριότητες του Οργανισμού με ιδιαίτερη έμφαση στους κινδύνους στους οποίους εκτίθεται ο Οργανισμός, και στα απαραίτητα μέτρα για τη διατήρηση της βιωσιμότητας του Οργανισμού και την ανάπτυξη των δραστηριοτήτων του στο τρέχον επιχειρηματικό και οικονομικό περιβάλλον.

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

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

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern). Παρά τον αριθμό των μακροοικονομικών κινδύνων και των κινδύνων που σχετίζονται με την αγορά, συμπεριλαμβανομένης της ασθενέστερης οικονομικής δραστηριότητας, το περιβάλλον υψηλότερων επιτοκίων για μεγαλύτερο χρονικό διάστημα, και ο υψηλότερος ανταγωνισμός στον κλάδο των χρηματοοικονομικών υπηρεσιών, θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά το επιχειρηματικό περιβάλλον, τα αποτελέσματα και τις δραστηριότητες του Οργανισμού. Ταυτόχρονα οι εξελίξεις στην Ευρωπαϊκή Ένωση και στην παγκόσμια οικονομία, μπορεί να έχουν σημαντική επίδραση στην εγχώρια οικονομική δραστηριότητα. Ο Οργανισμός, πιστεύει ότι βρίσκεται σε εύλογα καλή θέση για να ανταπεξέλθει στις αστάθειες που μπορεί να προκύψουν από την επιδείνωση του γεωπολιτικού και του παγκόσμιου οικονομικού περιβάλλοντος κι έχει την ικανότητα να συνεχίσει τις εργασίες του ως δρώσα οικονομική μονάδα.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

2. Βάση ετοιμασίας (συνέχεια)

2.4. Λειτουργία ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα (συνέχεια)

2.4.1 Οικονομικό και γεωπολιτικό περιβάλλον

Η Κύπρος διαθέτει μια μικρή, εξωστρεφή οικονομία με κυρίαρχη συμμετοχή του τομέα των υπηρεσιών, και σημαντική εξάρτηση από τον τουρισμό και τις διασυννοριακές επιχειρηματικές δραστηριότητες. Ως αποτέλεσμα, εξωτερικοί παράγοντες όπως οικονομικές και γεωπολιτικές εξελίξεις πέραν του ελέγχου του Οργανισμού, ενδέχεται να επηρεάσουν ουσιαστικά τη δυναμική της εγχώριας οικονομικής δραστηριότητας. Μακροοικονομικοί κίνδυνοι και κίνδυνοι που σχετίζονται με την αγορά, όπως η επιβράδυνση της παγκόσμιας ανάπτυξης, η παρατεταμένη αστάθεια στο περιβάλλον επιτοκίων και η εντεινόμενη ανταγωνιστικότητα στον χρηματοοικονομικό κλάδο, ενδέχεται να επιδράσουν αρνητικά στο επιχειρηματικό περιβάλλον και στα οικονομικά αποτελέσματα του Οργανισμού.

Παράλληλα, η παρατεταμένη γεωπολιτική αστάθεια – ιδίως λόγω της συνεχιζόμενης σύρραξης στην Ουκρανία και της στρατιωτικής έντασης στη Μέση Ανατολή – ενισχύει το κλίμα αβεβαιότητας σε παγκόσμιο επίπεδο. Η πορεία και έκβαση αυτών των συγκρούσεων αναμένεται να διαδραματίσουν καθοριστικό ρόλο στη μελλοντική σταθερότητα της διεθνούς οικονομίας. Επιπλέον, ενδεχόμενες μεταβολές στην εμπορική πολιτική των Ηνωμένων Πολιτειών, όπως η εισαγωγή αυξημένων δασμών, δύνανται να οδηγήσουν σε πληθωριστικές πιέσεις και νομισματικές αντιδράσεις από βασικούς εμπορικούς εταίρους, εντείνοντας περαιτέρω τη μεταβλητότητα του διεθνούς οικονομικού περιβάλλοντος.

Παρά τις εξωτερικές προκλήσεις, η κυπριακή οικονομία έχει επιδείξει ανθεκτικότητα και ικανότητα προσαρμογής, διασφαλίζοντας τη διατήρηση της αναπτυξιακής της πορείας και τον περιορισμό της ανεργίας, μέσω επαρκούς διαφοροποίησης των πηγών εισοδήματος. Ωστόσο, η σύνθεση της οικονομίας εξακολουθεί να εμπεριέχει κινδύνους, κυρίως λόγω της ανοιχτής της φύσης και της εξάρτησης από εξωτερικές μεταβλητές. Το υφιστάμενο πολιτικό και ρυθμιστικό πλαίσιο σε ΗΠΑ και Ευρώπη, σε συνδυασμό με τις διεθνείς αβεβαιότητες, ενισχύουν την ανάγκη για διαρκή εγρήγορση.

Ο Οργανισμός παρακολουθεί συστηματικά τις διεθνείς και εγχώριες εξελίξεις, καθώς και τον πιθανό τους αντίκτυπο στην οικονομική δραστηριότητα και στο επιχειρησιακό περιβάλλον. Στο πλαίσιο της στρατηγικής του για την έγκαιρη και αποτελεσματική διαχείριση κινδύνων, εφαρμόζονται προληπτικές παρεμβάσεις όπου απαιτείται. Παράλληλα, πραγματοποιούνται τακτικές αναλύσεις και αξιολογήσεις, ενώ ενσωματώνονται σενάρια ακραίων εξελίξεων για τη βελτίωση της προετοιμασίας και της επιχειρησιακής ανθεκτικότητας.

2.4.2 Συγκρότηση Διοικητικού Συμβουλίου

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

2. Βάση ετοιμασίας (συνέχεια)

2.4. Λειτουργία ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα (συνέχεια)

2.4.2. Συγκρότηση Διοικητικού Συμβουλίου (συνέχεια)

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

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

Ενόψει των πιο πάνω, το γεγονός μη σύνθεσης και λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου επί σειρά μηνών, αποτελεί συνθήκη η οποία ενδεχομένως να δημιουργήσει σημαντική αμφιβολία και αβεβαιότητα για την ικανότητα του Οργανισμού να υλοποιήσει τους στρατηγικούς του στόχους. Το Υπουργείο Οικονομικών, με σκοπό την άρση της εν λόγω αδυναμίας, απέστειλε πρόταση στη Βουλή των Αντιπροσώπων για τροπολογία του περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης Νόμου, που διέπει τη λειτουργία του Οργανισμού με σκοπό την τροποποίηση των προνοιών που αφορούν τη σύνθεση και λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου του Οργανισμού, έτσι ώστε, αφενός, η λειτουργία του να συνάδει πλήρως με τις σχετικές Οδηγίες της ΚΤΚ και αφετέρου, να διευκολυνθεί η εφαρμογή σχεδίου διαδοχής και η διαδικασία πλήρωσης θέσεων για διορισμό μελών στο Διοικητικό Συμβούλιο. Το Νομοσχέδιο έχει εγκριθεί από το Υπουργικό Συμβούλιο στη συνεδρία του ημερομηνίας 26 Οκτωβρίου 2022 και έχει υποβληθεί στη Βουλή των Αντιπροσώπων την 1η Νοεμβρίου 2022 για έγκριση. Στις 30 Ιουνίου 2023 η Βουλή των Αντιπροσώπων της Κύπρου ψήφισε την πρόταση αλλαγής της σχετικής Νομοθεσίας.

Με την ψήφιση του Νομοσχεδίου εκτιμάται ότι ο κίνδυνος διακυβέρνησης που είχε παρουσιαστεί τα προηγούμενα έτη έχει βελτιωθεί αισθητά. Με την επαναλειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου, και τη συνεργασία του Υπουργείου Οικονομικών εκτιμάται ότι ο Οργανισμός θα μπορέσει να υλοποιήσει τους στρατηγικούς του στόχους, επανασχεδιάζοντας και προσαρμόζοντας στις σημερινές συνθήκες και δεδομένα τη στρατηγική του σε υγιείς βάσεις με τρόπο ώστε να παραμείνει βιώσιμος, να μεγιστοποιήσει την αξία του και να εξακολουθήσει να επιτελεί το ρόλο και την αποστολή του στην κυπριακή κοινωνία.

Κατά τη διάρκεια του έτους, υπέβαλε παραίτηση και στην συνέχεια έχει λήξει η θητεία του δεύτερου εκτελεστικού μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου. Για το σκοπό αυτό, ο Οργανισμός έχει υποβάλει αίτημα για αξιολόγηση της καταλληλότητας και αξιοπιστίας άλλου μέλους της Διεύθυνσης το οποίο έχει εγκριθεί από την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου στις 4 Απριλίου 2025. Στις 24 Απριλίου 2025, το Υπουργικό Συμβούλιο έχει επικυρώσει την απόφαση του για τον διορισμό του δεύτερου εκτελεστικού μέλους.

Κατά τον Σεπτέμβριο 2024, είχε λήξει η θητεία τριών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου τα οποία επανα-διορίστηκαν.

2.4.3 Έργο Τεχνολογίας

Ο Οργανισμός βρίσκεται στη διαδικασία υλοποίησης ενός σημαντικού έργου που αφορά στην τεχνολογική αναβάθμιση του, μέσω της διαμόρφωσης και εγκατάστασης νέων ιδιόκτητων συστημάτων τεχνολογίας. Το έργο τεχνολογικής αναβάθμισης είχε μερικώς παγοποιηθεί από τον Απρίλιο 2021.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

2. Βάση ετοιμασίας (συνέχεια)

2.4. Λειτουργία ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα (συνέχεια)

2.4.3. Έργο Τεχνολογίας (συνέχεια)

Στις 30 Ιανουαρίου 2024, μετά από υποβολή και έγκριση σχετικού αιτήματος από την ΚΕΑΑ, υπογράφηκε τροποποιητική συμφωνία με την ΣΕΔΙΠΕΣ, όσον αφορά την συνέχιση παροχής Υπηρεσιών Μηχανογράφησης μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2025. Στα πλαίσια της σύμβασης συμπεριλήφθηκε πρόνοια ότι με την ανεξαρτητοποίηση κάθε Υπηρεσίας ή Συστήματος ή με την ανάληψη τους από τον Οργανισμό, τότε η εν λόγω Υπηρεσία/Σύστημα θα τίθεται εκτός του αντικείμενου της τροποποιημένης συμφωνίας.

Κατά τη διάρκεια του έτους ολοκληρώθηκαν οι διαπραγματεύσεις με τον Ανάδοχο του έργου και οριστικοποιήθηκε η τροποποιημένη συμφωνία. Ενόψει της αναγκαίας τροποποίησης της σύμβασης με τον Ανάδοχο του έργου, έτσι ώστε να επαναρχίσει το έργο, έχει προκύψει απομείωση των λογισμικών συστημάτων υπό ανάπτυξη κατά €1,5 εκατ. (για περισσότερες λεπτομέρειες βλέπε σημείωση 22). Η τροποποιημένη σύμβαση υποβλήθηκε στην Κεντρική Επιτροπή Απαιτήσεων και Αλλαγών (ΚΕΑΑ) στις 13 Δεκεμβρίου 2024 και έλαβε έγκριση, η οποία γνωστοποιήθηκε στις 31 Δεκεμβρίου 2024. Η υπογραφή της τροποποιημένης σύμβασης και η επανέναρξη του έργου τεχνολογικής αναβάθμισης αναμένονται μέχρι τις 31 Μαΐου 2025, αφού ολοκληρωθούν όλες οι σχετικές διαδικασίες. Η τροποποιητική σύμβαση με τον Ανάδοχο του έργου προνοεί την μεταφορά όλης της υφιστάμενης τεχνικής υποδομής από την ΚΕΔΙΠΕΣ σε υποδομές του Οργανισμού, επιτυγχάνοντας έτσι την πλήρη ανεξαρτητοποίηση από την ΚΕΔΙΠΕΣ. Στη συνέχεια προνοείται η αναβάθμιση του υφιστάμενου τραπεζικού συστήματος SOPRA (από το v9 στο v11) και η διασύνδεση του με τα περιφερειακά συστήματα που προνοούνταν στην αρχική σύμβαση με τον Ανάδοχο.

Σε συνέχεια των πιο πάνω και με βάση τις υπάρχουσες συμβάσεις που είναι σε ισχύ, ο Οργανισμός μπορεί να συνεχίσει να λειτουργεί με την υφιστάμενη τεχνολογική υποδομή μέχρι το τέλος του 2025. Ο στόχος του Οργανισμού είναι να προχωρήσει με την υλοποίηση του έργου της τεχνολογικής αναβάθμισης το συντομότερο δυνατό, και γι' αυτό έχει προγραμματιστεί η υλοποίηση του σε δύο φάσεις:

- () Στην Φάση Α, η οποία αποτελεί νέο ορόσημο και έχει ενσωματωθεί στην τροποποιητική σύμβαση, σύμφωνα με την οποία τα υπάρχοντα λογισμικά συστήματα του Οργανισμού που φιλοξενούνται στα Κέντρα Δεδομένων της ΚΕΔΙΠΕΣ θα μεταφερθούν στα Κέντρα Δεδομένων του Οργανισμού. Με τον τρόπο αυτό θα επιτευχθεί η τεχνολογική ανεξάρτηση από την ΚΕΔΙΠΕΣ και την μηχανογραφική αυτονομία του Οργανισμού. Η Φάση Α θα ξεκινήσει μόλις υπογραφεί η τροποποιημένη συμφωνία, η οποία προγραμματίζεται μέχρι τις 31 Μαΐου 2025, και αναμένεται να διαρκέσει έξι μήνες.
- () Στην Φάση Β, η οποία περιλαμβάνει την αναβάθμιση του υφιστάμενου τραπεζικού συστήματος SOPRA (από το v9 στο v11), καθώς επίσης και την υλοποίηση και διασύνδεση των περιφερειακών συστημάτων τα οποία συμφωνήθηκαν στο πλαίσιο της τροποποιημένης σύμβασης με το τραπεζικό σύστημα, αλλά και μεταξύ τους όπου απαιτείται. Με την ολοκλήρωση της Φάσης Α, προγραμματίζεται η έναρξη της Φάσης Β και εκτιμάται ότι θα διαρκέσει περίπου 18 μήνες.

Λαμβάνοντας υπόψη τις πιο πάνω εξελίξεις σε σχέση με την επανέναρξη της υλοποίησης του έργου Τεχνολογίας, ο Οργανισμός, προχώρησε σε μια εκτίμηση με βάση την τρέχουσα φάση των συζητήσεων με τα εμπλεκόμενα μέρη βασισμένοι σε υποθέσεις που έχουν υιοθετηθεί για την εξέλιξη του. Σημειώνεται ότι το χρονοδιάγραμμα υλοποίησης θα παρακολουθείται συνεχώς και θα επικαιροποιείται με βάση τα αποτελέσματα κάθε σταδίου του έργου. Για να διευκολυνθεί η εποπτεία του έργου, ο Οργανισμός έχει προκηρύξει διαγωνισμό για την παροχή υπηρεσιών Γραφείου Διαχείρισης Έργου, ο οποίος βρίσκεται στο στάδιο αξιολόγησης των προσφορών.

Ο λειτουργικός κίνδυνος παραμένει αυξημένος λόγω της μεταβατικής περιόδου η οποία παρατείνεται και της απαραίτητης διαχείρισης αλλαγών. Ταυτόχρονα, επηρεάζεται ο επιχειρηματικός και στρατηγικός κίνδυνος, εφόσον ο εκσυγχρονισμός της τεχνολογικής υποδομής του Οργανισμού αποτελεί μια από τις στρατηγικές προτεραιότητες και το έργο αναμένεται να υλοποιηθεί με τρόπο που να επιτυγχάνει τους στρατηγικούς στόχους.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

2. Βάση ετοιμασίας (συνέχεια)

2.4. Λειτουργία ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα (συνέχεια)

2.4.4 Μη εξυπηρετούμενες Χορηγήσεις

Οι Μη Εξυπηρετούμενες Χορηγήσεις (ΜΕΧ) στο τραπεζικό σύστημα συνεχίζουν να σημειώνουν βελτίωση εφόσον έχουν μειωθεί κατά 90% από το 2017 στο 2024, κυρίως λόγω των ενεργειών που έχουν αναληφθεί από τις μεγαλύτερες τράπεζες. Η σημαντική αυτή μείωση επιτεύχθηκε κυρίως μέσω πωλήσεων/μεταφορών δανειακών χαρτοφυλακίων σε εταιρείες εξαγοράς πιστώσεων (ΕΕΠ) καθώς και οργανικών μειώσεων όπως διαγραφές δανείων, αποπληρωμές δανείων και συμφωνίες ανταλλαγής χρέους με στοιχεία ενεργητικού (ακίνητη περιουσία). Ωστόσο ο δείκτης ΜΕΧ το 2024 ανήλθε στο 6,5% και παραμένει σημαντικά ψηλότερος από το 1,85%, τον μέσο δείκτη στην Ευρωπαϊκή Ένωση. Είναι σημαντικό να σημειωθεί ότι, παρά τις επίμονες πιέσεις από τον συνδυασμό υψηλού πληθωρισμού και ανοδικής πορείας δανειακών επιτοκίων, δεν έχουν παρατηρηθεί αξιόλογες νέες εισροές ΜΕΧ μέχρι σήμερα. Αντίθετα, το υπόλοιπο των ΜΕΧ στο τραπεζικό σύστημα συνεχίζει να μειώνεται.

Πλέον το μεγαλύτερο μέρος των προβληματικών δανείων βρίσκεται εκτός του τραπεζικού τομέα, καθώς έχει απορροφηθεί από τις Εταιρείες Εξαγοράς Πιστώσεων (ΕΕΠ) οι οποίες διέπονται από τον περί αγοραπωλησίας πιστωτικών διευκολύνσεων και για συναφή θέματα νόμο.

Επομένως είναι σημαντικό όπως εντατικοποιηθούν οι ενέργειες μείωσης των ΜΕΧ και των μικρότερων τραπεζών επιδεικνύοντας αντίστοιχη πρόοδο με αυτή των μεγαλύτερων τραπεζών. Ταυτόχρονα, θα πρέπει να εξακολουθήσουν να εφαρμόζουν συνετές πρακτικές και στενή παρακολούθηση των χαρτοφυλακίων τους έτσι ώστε να εντοπίζονται έγκαιρα δανειολήπτες με οικονομικές δυσκολίες και να παρέχονται βιώσιμες αναδιαρθρώσεις. Εξίσου σημαντική είναι και η σταθερότητα του σχετικού νομοθετικού πλαισίου, η οποία επηρεάζει σημαντικά τις τράπεζες και τις προσπάθειες εξυγίανσης των χαρτοφυλακίων τους. Πλέον το μεγαλύτερο μέρος των προβληματικών δανείων βρίσκεται εκτός του τραπεζικού τομέα, καθώς έχει απορροφηθεί από τις ΕΕΠ οι οποίες διέπονται από τον περί αγοραπωλησίας πιστωτικών διευκολύνσεων και για συναφή θέματα νόμο.

Η αποτελεσματική διαχείριση των ΜΕΧ παραμένει μια από τις σημαντικότερες προκλήσεις για τον Οργανισμό και αποτελεί μια εκ των μεσοπρόθεσμων προτεραιοτήτων του Οργανισμού εφόσον η βελτίωση της ποιότητας του δανειακού χαρτοφυλακίου θα συμβάλει στη διατήρηση της ήδη καλής κεφαλαιακής βάσης, και θα είναι σε θέση ο Οργανισμός να ενδυναμώσει τον ρόλο του στη στήριξη της Κυπριακής οικογένειας. Το ύψος των ΜΕΧ του Οργανισμού παραμένουν σταθερά ανά τρίμηνο με ασήμαντες μεταβολές από έτος σε έτος. Τα υψηλά ποσοστά ΜΕΧ και η αύξηση των προβλέψεων για ΜΕΧ δημιουργούν σημαντικές πιέσεις στον Οργανισμό και επηρεάζουν αρνητικά το προφίλ πιστωτικού κινδύνου του. Ο Οργανισμός κατά τα προηγούμενα χρόνια επικέντρωσε τις προσπάθειες του για την επίτευξη βιώσιμων αναδιαρθρώσεων και την αξιοποίηση των Κυβερνητικών Σχεδίων που έχουν ανακοινωθεί με σκοπό τη διαχείριση ΜΕΧ τα οποία έχουν σαν εξασφάλιση την πρώτη κατοικία. Το 2024, ο Οργανισμός προχώρησε σε αναθεώρηση της στρατηγικής για τη διαχείριση των ΜΕΧ με στόχο τη σημαντική και δραστική μείωση τους σε περίοδο τριετίας. Η αναθεωρημένη στρατηγική ως μέρος του επιχειρηματικού πλάνου του Οργανισμού περιλαμβάνει ενέργειες που στοχεύουν στην πιο δραστική μείωση των ΜΕΧ μέσα από την υλοποίηση στρατηγικών πώλησης (Σχέδιο Ενοίκιο Έναντι Δόσης, πώληση χαρτοφυλακίου) και μέσω οριστικής διευθέτησης και αναδιάρθρωσης βάσει εφαρμογής σχεδίων του Κράτους (πχ. Σχέδιο ΟΙΚΙΑ, Σχέδιο ΚΦΙΚΒ) ή εσωτερικών σχεδίων.

Η αναθεωρημένη στρατηγική διαχείρισης των ΜΕΧ, περιλαμβάνει την υλοποίηση του Σχεδίου Ενοίκιο Έναντι Δόσης, όπου βασικός σκοπός του Σχεδίου είναι η προστασία της κύριας κατοικίας από τυχόν εκποίηση και διευθέτηση των στεγαστικών μη εξυπηρετούμενων δανείων ευάλωτων ομάδων πληθυσμού με χαμηλά ή καθόλου εισοδήματα. Στις 8 Φεβρουαρίου 2023, το Υπουργικό Συμβούλιο έχει εγκρίνει το Σχέδιο, υπό την αίρεση τυχόν τελικών τροποποιήσεων που θα απαιτηθούν από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή. Το Υπουργικό Συμβούλιο στις 12 Ιουλίου 2023 ενέκρινε το Σχέδιο Ενοίκιο έναντι Δόσης στην τελική του μορφή μετά και την έγκριση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής στις 6 Ιουλίου 2023. Το Υπουργείο Οικονομικών απεύθυνε πρόσκληση για εκδήλωση ενδιαφέροντος για συμμετοχή στο σχέδιο σε όλα τα πιστωτικά ιδρύματα και εταιρείες εξαγοράς πιστώσεων. Η περίοδος υποβολής αιτήσεων διήρκεσε από τις 4 Δεκεμβρίου 2023 μέχρι τις 6 Σεπτεμβρίου 2024. Το Υπουργικό Συμβούλιο, στις 2 Οκτωβρίου 2024, ανακοίνωσε ότι λόγω μεγάλου ενδιαφέροντος θα γίνουν εκ νέου δεκτές αιτήσεις για το Σχέδιο «Ενοίκιο Έναντι Δόσης» από τις 3 Οκτωβρίου 2024 μέχρι τις 31 Οκτωβρίου 2024. Ο Οργανισμός, συμμετέχει στο Σχέδιο και έχει συμπεριλάβει τη συμμετοχή του ως μέρος του επιχειρηματικού πλάνου για το 2025-2027.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

2. Βάση ετοιμασίας (συνέχεια)

2.4. Λειτουργία ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα (συνέχεια)

2.4.4. Μη εξυπηρετούμενες Χορηγήσεις (συνέχεια)

Στα πλαίσια των ενεργειών του Οργανισμού για την αποτελεσματική διαχείριση των ΜΕΧ, έχει υποβληθεί στις 30 Σεπτεμβρίου 2022, στη Βουλή των Αντιπροσώπων σχετικό Νομοσχέδιο με τίτλο «Ο περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης (Τροποποιητικός) Νόμος του 2022» με σκοπό να παρασχεθεί στον Οργανισμό πέραν από τη δυνατότητα αγοράς χαρτοφυλάκιο δανείων, η δυνατότητα πώλησης μη εξυπηρετούμενων δανείων. Στις 28 Δεκεμβρίου 2023 ψηφίστηκε η τροποποίηση της νομοθεσίας από τη Βουλή των Αντιπροσώπων της Κύπρου βάσει της οποίας ο Οργανισμός μπορεί να αγοράζει χαρτοφυλάκιο εξυπηρετούμενων δανείων τα οποία έχουν παραχωρηθεί για σκοπούς που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του Νόμου του, και να προχωρεί σε πώληση δανειακού χαρτοφυλακίου που αποτελείται από μη εξυπηρετούμενα δάνεια σε νομικά πρόσωπα που δύνανται να αγοράζουν πιστωτικές διευκολύνσεις. Στον τροποποιητικό νόμο, έχει συμπεριληφθεί πρόνοια ότι ο Οργανισμός Χρηματοδοτήσεως Στέγης, προτού προχωρήσει στην πώληση μη εξυπηρετούμενων δανείων όπως ενημερώσει γραπτώς την Κοινοβουλευτική Επιτροπή Οικονομικών και Προϋπολογισμού σε σχέση με την προτεινόμενη πώληση και ειδικότερα αναφορικά με το ύψος των δανείων και το είδος του ακινήτου που αυτά αφορούν.

Ο Οργανισμός, έχει συμπεριλάβει στο επιχειρηματικό πλάνο για τα έτη 2025-2027, την πώληση μέρους του χαρτοφυλακίου των Μη Εξυπηρετούμενων Χορηγήσεων.

Αν και ο συνολικός πιστωτικός κίνδυνος είναι διαφοροποιημένος λόγω της φύσης του χαρτοφυλακίου του Οργανισμού εφόσον διατηρούνται πολλά μικρά ανοίγματα σε αντίθεση με τη συγκέντρωση σε λίγα μεγάλα ανοίγματα, επιδεινώνεται από το υψηλό επίπεδο των ΜΕΧ και το νομοθετικό περιβάλλον στην Κύπρο π.χ. πλαίσιο εκποιήσεων, τροποποιήσεις στον περί Αγοραπωλησίας Πιστωτικών Διευκολύνσεων και για Συναφή Θέματα, τροποποιήσεις σε χρονοδιαγράμματα για την υλοποίηση των Σχεδίων που έχουν ανακοινωθεί από την Κυπριακή Δημοκρατία. Λόγω του γεγονότος ότι η μείωση του χαρτοφυλακίου ΜΕΧ επηρεάζεται και από άλλους εξωτερικούς παράγοντες, οι οποίοι είναι πέραν του ελέγχου του Οργανισμού, όταν κριθεί απαραίτητο θα τροποποιηθεί η στρατηγική έτσι ώστε να αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες οικονομικές συνθήκες και εξελίξεις. Συνεπώς, για τη μείωση των σταθμισμένων περιουσιακών στοιχείων, τη βελτίωση του πιστωτικού κινδύνου και για την ενίσχυση της κερδοφορίας του Οργανισμού, είναι σημαντικό όπως υλοποιηθούν οι ενέργειες της στρατηγικής των ΜΕΧ, σε συνεργασία με τον ιδιοκτήτη, για υλοποίηση της στρατηγικής διαχείρισης των ΜΕΧ. Ο Οργανισμός έχει προχωρήσει με τις διαδικασίες διορισμού του Διευθυντή Διαχείρισης Μη Εξυπηρετούμενων Χορηγήσεων, και όταν ολοκληρωθεί αναμένεται να επιφέρει σημαντικές βελτιώσεις στα προφίλ κινδύνων του Οργανισμού εφόσον θα ενισχυθεί σημαντικά η εσωτερική τεχνογνωσία.

2.4.5 Κίνδυνος Διαχείρισης Αλλαγών και έργων

Στα πλαίσια του έντονα μεταβαλλόμενου περιβάλλοντος στον Οργανισμό, ένας αντίστοιχα σημαντικός κίνδυνος που προκύπτει είναι ο κίνδυνος της διαχείρισης των αλλαγών εν όψει των έργων που πρέπει να υλοποιηθούν, με κυριότερα τα έργα τεχνολογίας και το έργο πώλησης Μη εξυπηρετούμενων Χορηγήσεων. Σημειώνεται ότι παρουσιάζονται δυσκολίες στην υλοποίηση ή εκτέλεση έργων εφόσον ως Οργανισμός Δημοσίου Δικαίου χρειάζεται να ακολουθεί συγκεκριμένες διαδικασίες για προκήρυξη διαγωνισμών και επιλογή συμβούλων, και οι οποίες σε μερικές περιπτώσεις είναι χρονοβόρες.

Επιπρόσθετα, η υλοποίηση του προϋπολογισμού διέπεται από τον περί Προϋπολογισμό του Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης του 2025. Στον εν λόγω Νόμο, συμπεριλαμβάνεται πρόνοια για τη λήψη έγκρισης του Υπουργού Οικονομικών για μεταφορές πιστώσεων μεταξύ άρθρων και οι μεταφορές από το άρθρο «Μη Προβλεπόμενες Δαπάνες και Αποθεματικό» και να δαπανηθούν για την κάλυψη του ελλείμματος οποιουδήποτε ποσού που δαπανήθηκε πάνω σε οποιοδήποτε άλλο άρθρο. Το συγκεκριμένο ενδέχεται να προκαλέσει πρόσθετη διαδικασία στις περιπτώσεις υλοποίησης έργων όπως το έργο τεχνολογίας που το κόστος είναι σημαντικό και μεταβάλλεται.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

2. Βάση ετοιμασίας (συνέχεια)

2.4. Λειτουργία ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα (συνέχεια)

2.4.6 Κίνδυνος Συμμόρφωσης

Το προφίλ κινδύνου κανονιστικής συμμόρφωσης επηρεάζεται αρνητικά από τις επιπτώσεις της διακυβέρνησης του Οργανισμού όπως είναι οι καθυστερήσεις που παρατηρήθηκαν στην πλήρωση καίριων θέσεων καθώς και της κένωσης της θέσης Προϊστάμενου Μονάδας Εσωτερικής Επιθεώρησης.

Σε σχέση με τις εποπτικές δραστηριότητες και τον κίνδυνο συμμόρφωσης, παρουσιάζονται προκλήσεις λόγω των αυξανόμενων ευρωπαϊκών κανονιστικών απαιτήσεων, των παραλείψεων του παρελθόντος και του κινδύνου διακυβέρνησης τα οποία αυξάνουν τον κίνδυνο αντίδρασης και ευελιξίας σε νέες απαιτήσεις. Ο κίνδυνος εντείνεται επίσης από τη διπλή ιδιότητα του Οργανισμού ως τραπεζικό ίδρυμα και ως Οργανισμός Δημοσίου Δικαίου («ΟΔΔ») που απαιτεί τον συγκερασμό και την επίτευξη συμμόρφωσης με τις Οδηγίες/ Πλαίσιο τόσο των εποπτικών αρχών όσο και των Νόμων/ Κανονισμών που διέπουν ένα ΟΔΔ.

Βελτιωτικές ενέργειες για τον κίνδυνο συμμόρφωσης που έχουν ολοκληρωθεί ή τεθεί σε τροχιά υλοποίησης κατά το 2024 είναι μεταξύ άλλων οι ακόλουθες.

Από τον Ιούνιο 2024 έχει ολοκληρωθεί η πλήρωση καίριας θέσης Διευθυντή Τραπεζικών Εργασιών και Προϊστάμενης Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης. Επιπρόσθετα, βρίσκονται σε εξέλιξη οι διαδικασίες πλήρωσης των θέσεων Λειτουργού για το Τμήμα Τεχνολογίας Πληροφοριών και Επικοινωνιών και Ασφάλειας, Διευθυντή Διαχείρισης Καθυστερήσεων και Ανάκτησης Χρεών, και Προϊστάμενου Μονάδας Εσωτερικής Επιθεώρησης.

Σημειώνεται ότι για περίπου ένα εξάμηνο, το πλαίσιο ελέγχου από πλευράς της τρίτης γραμμής άμυνας παρουσίαζε αδυναμίες ένεκα της κένωσης της θέσης. Από τον Ιανουάριο 2025, έχει τερματιστεί η απόσπαση της Εσωτερικής Ελέγκτριας του Οργανισμού και έχει αναλάβει καθήκοντα στη Μονάδα Εσωτερικής Επιθεώρησης.

Σημειώνεται ότι στο πλαίσιο των κανονιστικών απαιτήσεων, ο Οργανισμός θα πρέπει να τηρεί τους κανόνες της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας για τη βιωσιμότητα και τις περιβαλλοντικές, κοινωνικές και διακυβερνητικές (ESG) κατευθυντήριες γραμμές. Για σκοπούς συμμόρφωσης, ο Οργανισμός έχει καταρτίσει οδικό χάρτη ενεργειών. Σε σχέση με τις απαιτήσεις για τις δημοσιοποιήσεις του Πυλώνα III από το 2026, ο Οργανισμός χρειάζεται να προβεί σε ενέργειες για τη συλλογή των απαραίτητων στοιχείων ή/ και σχετικού εργαλείου υπολογισμών.

Ο Οργανισμός εργάζεται για να συμμορφωθεί πλήρως με την Οδηγία PSD, τον Κανονισμό για τις άμεσες πληρωμές και το Digital Operational Resilience Framework (DORA). Για σκοπούς συμμόρφωσης με το DORA, έχει αναπτυχθεί το Digital Operational Resilience Framework. Το εν λόγω πλαίσιο αποσκοπεί στην ενίσχυση της ψηφιακής επιχειρησιακής ανθεκτικότητας του Οργανισμού και περιλαμβάνει τις υποχρεώσεις που προκύπτουν από την εφαρμογή του DORA, τις ενέργειες που έχουν ήδη ολοκληρωθεί, καθώς και τις επόμενες απαιτούμενες ενέργειες για την πλήρη συμμόρφωση.

Ο Οργανισμός έχει εξετάσει το αναθεωρημένο πλαίσιο του CRR III, έχει διενεργήσει ανάλυση χάσματος και λαμβάνονται όλα τα απαραίτητα μέτρα για να διασφαλιστεί η έγκαιρη συμμόρφωση με τον νέο κανονισμό.

Σχετικά με τις άμεσες πληρωμές, για όσο καιρό τα συστήματα του Οργανισμού θα βρίσκονται στις υποδομές της ΚΕΔΙΠΕΣ, ο Οργανισμός είχε προβεί στις σχετικές διευθετήσεις με την ΚΕΔΙΠΕΣ και άλλους φορείς/ συνεργάτες για τη δημιουργία/ αναβάθμιση των απαραίτητων υποδομών με στόχο τη λειτουργική και ασφαλή διεκπεραίωση των συναλλαγών άμεσων πληρωμών με αρχικό στόχο την υλοποίηση τον Ιανουάριο 2025. Ωστόσο, δεν έχει ολοκληρωθεί η αξιολόγηση της εν λόγω υπηρεσίας και έχει προγραμματιστεί επαναξιολόγηση της μετά την ολοκλήρωση των δεουσών ενεργειών για περιορισμό των κινδύνων που έχουν εντοπιστεί σε θέματα διακυβέρνησης, ασφάλειας πληροφοριών/ συστημάτων και κυβερνοανθεκτικότητας.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

2. Βάση ετοιμασίας (συνέχεια)

2.4. Λειτουργία ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα (συνέχεια)

2.4.7 Κεφαλαιακή επάρκεια

Ο τραπεζικός τομέας έκτισε τα τελευταία χρόνια ανθεκτικότητα με την οποία κλήθηκε να αντιμετωπίσει, πρώτα την υγειονομική κρίση και ακολούθως τις γεωπολιτικές εξελίξεις και πληθωριστικές πιέσεις. Τα πιστωτικά ιδρύματα συνεχίζουν να διαθέτουν επαρκή εποπτικά κεφάλαια ώστε να μπορούν να απορροφήσουν δυνητικές μελλοντικές μη αναμενόμενες ζημιές, με το δείκτη κοινών μετοχών κατηγορίας 1 (CET1) να ανέρχεται στο 23,5% σε σύγκριση με τον αντίστοιχο Ευρωπαϊκό δείκτη ύψους 16,1%.

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

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

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

Στα πλαίσια της διαδικασίας εποπτικής εξέτασης και αξιολόγησης (ΔΕΕΑ, SREP) για το 2021, οι ελάχιστες εποπτικές απαιτήσεις για τον Οργανισμό διαμορφώνονται στο 21,5% αποτελούμενο από:

- i. Απαιτήσεις Πυλώνα I που ανέρχονται στο 8%
- ii. Απαιτήσεις Πυλώνα II όπως ορίζονται από την ΚΤΚ στο 9%
- iii. Περιθώριο διατήρησης κεφαλαίων με βάση τα προβλεπόμενα στη σχετική ευρωπαϊκή νομοθεσία στο 2,5%
- iv. Απαιτήση για το ποσοστό αντικυκλικού αποθέματος ασφαλείας (countercyclical buffer) της τάξεως του 1%
- v. Καθοδήγηση κεφαλαίου (Pillar II guidance) στο 1%

Από τις 14/01/2026, το ποσοστό αντικυκλικού αποθέματος ασφαλείας πρόκειται να αυξηθεί σε 1,5% βάσει εγκυκλίου της ΚΤΚ που έχει σταλεί στις 14/01/2025.

Η αύξηση των απαιτήσεων Πυλώνα II αντικατοπτρίζει την αύξηση της κρισιμότητας του προφίλ κινδύνων του Οργανισμού και την αδυναμία του να ανταποκριθεί στις προσδοκίες των εποπτικών αρχών για τη διαχρονική μείωσή τους.

Με βάση τα πιο πάνω, ο Οργανισμός πρέπει να ικανοποιεί τις πιο κάτω ελάχιστες εποπτικές απαιτήσεις:

- i. δείκτης συνολικών ιδίων κεφαλαίων (Overall Capital Ratio, OCR) ύψους 21,5%
- ii. δείκτης κεφαλαίων Μετοχών Κατηγορίας 1 (Tier 1 Capital Ratio) ύψους 16,25%
- iii. δείκτης κεφαλαίων Κατηγορίας Κοινών Μετοχών Κατηγορίας 1 (Common Equity Tier I Ratio, CET1) ύψους 13,06%
- iv. δείκτης μόχλευσης ύψους 3%

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

2. Βάση ετοιμασίας (συνέχεια)

2.4. Λειτουργία ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα (συνέχεια)

2.4.7. Κεφαλαιακή επάρκεια (συνέχεια)

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

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

Η δομή των ιδίων κεφαλαίων του Οργανισμού αποτελείται εξ ολοκλήρου από κεφαλαιακά μέσα που είναι επιλέξιμα ως Κεφάλαια Κινητών Μετοχών Κατηγορίας 1 (CET1). Ο Οργανισμός δεν έχει εκδώσει και δεν κατέχει Πρόσθετα Κεφάλαια Κατηγορίας 1 ή Κεφάλαια Κατηγορίας 2. Ως εκ τούτου, οι κεφαλαιακές απαιτήσεις συμπεριλαμβανομένου της Ελάχιστης Απαίτησης για Ίδια Κεφάλαια και Επιλέξιμες Υποχρεώσεις, αναμένεται να διατηρηθούν εξ ολοκλήρου με τη μορφή Κεφαλαίου Κινητών Μετοχών Κατηγορίας 1. Ο Οργανισμός έχει προχωρήσει σε προπαρασκευαστικές ενέργειες όσον αφορά την αξιολόγηση της δυνατότητας έκδοσης χρηματοοικονομικών μέσων τα οποία να πληρούν τα κριτήρια έτσι ώστε να προσμετρούνται ως Πρόσθετα Κεφάλαια Κατηγορίας 1 ή Κεφάλαια Κατηγορίας 2 ή τα κριτήρια για την Ελάχιστη Απαίτηση Ίδιων Κεφαλαίων και Επιλέξιμων Υποχρεώσεων λαμβάνοντας υπόψη τυχόν περιορισμούς όσον αφορά την έκδοση πρόσθετων κεφαλαίων από τον σημερινό μέτοχο καθώς η κεφαλαιακή ενίσχυση του Οργανισμού από την Κυπριακή Δημοκρατία εμπίπτει στον κανονισμό της Ευρωπαϊκής Ένωσης για κρατικές ενισχύσεις.

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

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

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

3.1 Επιμέτρηση αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (ECL)

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

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

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

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

Από το 2016, ο Οργανισμός αναβάθμισε τη βάση δεδομένων των εξασφαλίσεων που σχετίζονται με ακίνητη περιουσία για να υπάρχει μια πιο αναλυτική προσέγγιση στη μεθοδολογία των προβλέψεων. Η νέα πληροφόρηση για τις εξασφαλίσεις η οποία ενσωματώθηκε στις προβλέψεις λαμβάνει υπόψη τις ιδιαιτερότητες των ακινήτων όπως ο τύπος και η τοποθεσία (επαρχία, περιοχή) του ακινήτου. Η προκύπτουσα μέση συνολική απομείωση της αξίας ενός ακινήτου για χορηγήσεις που εξετάστηκαν είναι περίπου 32% (2023: 32%) συμπεριλαμβανομένων εξόδων.

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

Ο σταθμισμένος μέσος όρος της περιόδου ρευστοποίησης ενός ακινήτου στο χαρτοφυλάκιο που εξετάζεται είναι περίπου εννέα χρόνια (2023: δέκα χρόνια).

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

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

Ανάλυση ευαισθησίας

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

Για σκοπούς ενημέρωσης του πιθανού αντίκτυπου στις προβλέψεις για απομείωση δανείων από αλλαγές στις κύριες παραδοχές απομείωσης, ο Οργανισμός πραγματοποίησε ανάλυση ευαισθησίας με ημερομηνία αναφοράς 31 Δεκεμβρίου 2024. Η πιθανή επίδραση όπως υπολογίζεται από την προσομοίωση στις προβλέψεις για απομείωση των χορηγήσεων παρουσιάζεται πιο κάτω:

	Αύξηση/ (μείωση) στις συσσωρευμένες προβλέψεις απομείωσης χορηγήσεων €' εκατ.
Αύξηση του ποσοστού στάθμισης του απαισιόδοξου σεναρίου κατά 5% και μείωση του αισιόδοξου κατά 5%	1,1
Μείωση του ποσοστού στάθμισης του απαισιόδοξου σεναρίου κατά 5% και αύξηση του αισιόδοξου κατά 5%	(1,1)
Αύξηση του χρονικού ορίζοντα που χρειάζεται για τη ρευστοποίηση ενός ακινήτου κατά 1 χρόνο	1,0
Μείωση του χρονικού ορίζοντα που χρειάζεται για τη ρευστοποίηση ενός ακινήτου κατά 1 χρόνο	(1,0)
Αύξηση του χρονικού ορίζοντα που χρειάζεται για τη ρευστοποίηση ενός ακινήτου στα 10 χρόνια και στα τρία σενάρια	0,8
Μείωση του χρονικού ορίζοντα που χρειάζεται για τη ρευστοποίηση ενός ακινήτου στα 7 χρόνια και στα τρία σενάρια	(2,4)
Αύξηση της συνολικής απομείωσης της αξίας ακινήτων κατά τη ρευστοποίηση κατά 5%	6,5
Μείωση της συνολικής απομείωσης της αξίας ακινήτων κατά τη ρευστοποίηση κατά 5%	(6,1)
Αύξηση των πιθανοτήτων αθέτησης των υποχρεώσεων των σταδίων 1 και 2 κατά 20%	0,05
Μείωση των πιθανοτήτων αθέτησης των υποχρεώσεων των σταδίων 1 και 2 κατά 20%	(0,05)

3.2 Φορολογία

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

3.2. Φορολογία (συνέχεια)

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

3.3 Ωφελήματα αφυπηρέτησης

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

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 2024, καθώς και οι εξελίξεις μέχρι την ημερομηνία έγκρισης αυτών των οικονομικών καταστάσεων, που έχουν ληφθεί υπόψη από τη Διοίκηση για την αξιολόγηση της ικανότητας να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, το λειτουργικό περιβάλλον στην Κύπρο όπως περιγράφεται στην Έκθεση Διαχείρισης καθώς και τα ακόλουθα:

3.4.1 Δείκτες εποπτικών κεφαλαίων

Στις 31 Δεκεμβρίου 2024, ο Οργανισμός τηρούσε τον δείκτη κεφαλαιακής επάρκειας που έχει τεθεί από την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου.

3.4.2 Ρευστότητα

Οι καταθέσεις πελατών παρουσίασαν αύξηση 11,59% σε σύγκριση με το Δεκέμβριο του 2023 φθάνοντας τα €862 εκατ. (2023: €773 εκατ.). Τα επίπεδα των καταθέσεων διαχρονικά, κατά την περίοδο μέχρι και το 2023, επηρεάστηκαν από διάφορους παράγοντες, όπως η σμίκρυνση του τραπεζικού συστήματος καθώς και το επιτοκιακό περιβάλλον.

Πιο πρόσφατα, εντός του 2023, η αντιστροφή της τάσης και η πτωτική πορεία των καταθέσεων αποδίδονται κυρίως στην αλλαγή του επιτοκιακού περιβάλλοντος. Σήμερα, το επιτοκιακό περιβάλλον έχει διαμορφωθεί με τρόπο ώστε οι καταθέτες διερευνούν τις εναλλακτικές τους αναζητώντας υψηλότερες αποδόσεις. Ο ρυθμός εκροών καταθέσεων που έχει παρατηρηθεί κατά το τρίτο τρίμηνο του 2023 και πρώτο τρίμηνο του 2024 είχε αυξήσει τα επίπεδα του κινδύνου ρευστότητας. Μετά την αύξηση των καταθετικών επιτοκίων του Οργανισμού και την αποπληρωμή του δανείου της Κυπριακής Δημοκρατίας, ύψους €250 εκατ., τα επίπεδα ρευστότητας έχουν βελτιωθεί σημαντικά.

Αντίστοιχα, το σύνολο των μετρητών και καταθέσεων του Οργανισμού σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα και την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου στις 31 Δεκεμβρίου 2024 αυξήθηκαν κατά 372,52% σε €401 εκατ. (2023: €85 εκατ.) λόγω της πρόωρης αποπληρωμής του δανείου της Κυπριακής Δημοκρατίας και της αύξησης των καταθέσεων πελατών. Κατά τη διάρκεια του έτους 2024, οι ενέργειες που υλοποιήθηκαν για τη διασφάλιση και ενίσχυση του πλαισίου διαχείρισης ρευστότητας περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων την αναθεώρηση πλάνου χρηματοδότησης, την αναθεώρηση του Σχεδίου Ανάκαμψης καθώς και του Πλαισίου Διάθεσης Ανάληψης Κινδύνων, τη διατήρηση της αυστηρής/ συντηρητικής δανειοδοτικής πολιτικής, την παραχώρηση/ έκδοση νέων δανείων και άλλων πιστωτικών διευκολύνσεων ανάλογα με τα επίπεδα ρευστότητας και τη διασφάλιση της παραχώρησής τους σε πελάτες με υψηλή πιστοληπτική ικανότητα και ικανότητα αποπληρωμής, και τη στελέχωση της Διεύθυνσης Τραπεζικών Εργασιών με Διευθυντή προς ενίσχυση και της πρώτης γραμμής άμυνας για θέματα διαχείρισης ρευστότητας.

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

3.4 Αξιολόγηση συνεχιζόμενης δραστηριότητας (συνέχεια)

3.4.3 Κερδοφορία

Η κατάσταση της κυπριακής οικονομίας και το μακροοικονομικό περιβάλλον που διαμορφώθηκε επηρεάζει την κερδοφορία του Οργανισμού. Η οικονομία της Κύπρου κατά το 2024 κατέγραψε θετικό ρυθμό ανάπτυξης του Ακαθόριστου Εγχώριου Προϊόντος (ΑΕΠ) της τάξης του 3,4% (στοιχεία διορθωμένα ως προς τις εποχικές διακυμάνσεις). Η θετική πορεία του ΑΕΠ αποδεικνύει την ανθεκτικότητα της κυπριακής οικονομίας. Η οικονομία το 2025 αναμένεται να συνεχίσει την τροχιά ανάκαμψης του 2024 και να αναπτυχθεί με έναν εξίσου ομαλό ρυθμό συνεχίζοντας την πορεία αυτή μέχρι και το 2027. (Οικονομικές Εξελίξεις 2024 και Προοπτικές 2025-2027, Υπουργείο Οικονομικών, 2024). Η ανάπτυξη την περίοδο 2025-2027, θα υποστηριχθεί κυρίως από την εγχώρια αγορά και πιο συγκεκριμένα την ιδιωτική κατανάλωση και τις επενδύσεις πάγιου κεφαλαίου. Θετικά στην ανάπτυξη, και ειδικά κατά τα έτη 2024-2026 αναμένεται να συνεισφέρει και το Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, το οποίο περιλαμβάνει σημαντικές κεφαλαιουχικές επενδύσεις. Παράλληλα, η ανεργία για το έτος 2024 αναμένεται να καταγράψει μείωση στο 5,2% του εργατικού δυναμικού σε σχέση με 5,8% το 2023. Τα επόμενα έτη προβλέπεται συνεχιζόμενη πτωτική πορεία, με την ανεργία να ανέρχεται στο 5,8% το 2024 και να πλησιάζει συνθήκες πλήρους απασχόλησης φθάνοντας στο 4,8% το 2025 και στο 4,6% το 2026. Οι προβλέψεις για τη μείωση της ανεργίας οφείλονται στην ανθεκτικότητα της αγοράς εργασίας για το τρέχον έτος όπως καταγράφεται από τα διαθέσιμα στοιχεία και το γεγονός ότι δεν έχει αναθεωρηθεί ουσιαστικά η πορεία του ΑΕΠ για το 2025-2027. (Οικονομικές Εξελίξεις 2024 και Προοπτικές 2025-2027, Υπουργείο Οικονομικών, 2023).

3.4.4 Αβεβαιότητες

Το Διοικητικό Συμβούλιο και η Διεύθυνση 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 και η Διεύθυνση 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.

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

- Ο δείκτης Κεφαλαίου Κοινών Μετοχών Κατηγορίας 1 (CET1) και τα συνολικά κεφάλαια με μεταβατικές διατάξεις ανέρχονται σε 36,14% στις 31 Δεκεμβρίου 2024, ψηλότερα από τους ελάχιστους απαιτούμενους δείκτες.
- Η κεφαλαιακή θέση του Οργανισμού επιτρέπει τη μείωση του κινδύνου όπως αποτυπώνεται στον τριετή προϋπολογισμό 2025-2027. Πρέπει να σημειωθεί ότι το τριετές πλάνο δεν έχει ενσωματώσει οποιαδήποτε αύξηση του χαρτοφυλακίου δανείων, αλλά αποσκοπούσε στη διατήρηση του χαρτοφυλακίου δανείων στα ίδια επίπεδα. Ο Οργανισμός τεκμηρίωσε τη στρατηγική του για την εξάντληση του σταθμισμένου κινδύνου των περιουσιακών στοιχείων μέσω της αποτελεσματικής διαχείρισης του χαρτοφυλακίου των Μη Εξυπηρετούμενων Χρηγήσεων (MEX).

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

3.4 Αξιολόγηση συνεχιζόμενης δραστηριότητας (συνέχεια)

3.4.4 Αβεβαιότητες (συνέχεια)

- Ο Οργανισμός παρακολουθεί συνεχώς τους εποπτικούς δείκτες ρευστότητας του και εξετάζει τρόπους για περαιτέρω ενίσχυση του καθαρού επιτοκιακού περιθωρίου ενόψει της αύξησης του κόστους των καταθέσεων που αποτελεί την αποκλειστική πηγή χρηματοδότησής του. Αξίζει να σημειωθεί ότι το κόστος χρηματοδότησης για το 2024 ήταν 0,67% σε σύγκριση με 0,01% το προηγούμενο έτος. Ενδεχόμενη αύξηση των επιτοκίων στις προθεσμιακές καταθέσεις θα επηρεάσει σταδιακά το κόστος χρηματοδότησης εφόσον θα επανα τιμολογούνται οι καταθέσεις κατά τη λήξη τους και ανανέωση τους με το ψηλότερο επιτόκιο, με αποτέλεσμα να μειώσει την κερδοφορία του Οργανισμού. Σημειώνονται οι θετικές εξελίξεις, προς την αύξηση των εσόδων του Οργανισμού για αντιστάθμιση των εξόδων από τις αυξήσεις του επιτοκίου, η χρήση του λογαριασμού κατάθεσης μιας ημέρας (overnight deposit facility) της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου και η αύξηση των επιτοκίων για νέες χορηγήσεις και υφιστάμενες χορηγήσεις που φέρουν απλό επιτόκιο. Ταυτόχρονα, στα πλαίσια των τακτικών μηνιαίων συνεδριάσεων της Επιτροπής ALCO, επανεξετάζεται το ύψος των επιτοκίων που φέρουν οι προθεσμιακές καταθέσεις, στο πλαίσιο οποιωνδήποτε νέων εξελίξεων αναφορικά με νέες ανακοινώσεις από την ΕΚΤ, την επισκόπηση του ανταγωνισμού και τις διαμορφούμενες ανάγκες του Οργανισμού.
- Οι καταθέσεις πελατών παρουσίασαν αύξηση 11,59% σε σύγκριση με το Δεκέμβριο του 2023 φθάνοντας τα €862 εκατ. (2023: €773 εκατ.). Ο ρυθμός εκροών καταθέσεων του που έχει παρατηρηθεί κατά το τρίτο και τέταρτο τρίμηνο του 2023 και πρώτο τρίμηνο του 2024, οφειλόταν στην αλλαγή του επενδυτικού περιβάλλοντος, εφόσον με την αύξηση της απόδοσης των επενδύσεων, μεγάλοι καταθέτες (π.χ. ταμεία προνοίας) έχουν στραφεί σε επενδύσεις για αύξηση της απόδοσης των ρευστών διαθεσίμων σε σύγκριση με τη διατήρηση σε καταθετικά προϊόντα καθώς επίσης και στην προσφορά σημαντικά ψηλότερων επιτοκίων, από άλλα Τραπεζικά Ιδρύματα, για προθεσμιακά προϊόντα. Μετά την αύξηση των καταθετικών επιτοκίων του Οργανισμού περιορίστηκαν οι εκροές καταθέσεων και ταυτόχρονα παρατηρήθηκε αυξημένη εισροή καταθέσεων. Συγκεκριμένα, οι καθαρές εισροές καταθέσεων από τον Απρίλιο του 2024 ανέρχονται σε €120 εκατ. σε σύγκριση με €30 εκατ. καθαρές εκροές για το πρώτο τρίμηνο του 2024.
- Ο Οργανισμός συμμορφώνεται με τις εποπτικές απαιτήσεις όσο αφορά το Δείκτη Κάλυψης Ρευστότητας (LCR). Πιο συγκεκριμένα, στις 31 Μαρτίου 2025 ο δείκτης LCR ανερχόταν στο 892% σε σύγκριση με 100% των ελαχίστων απαιτήσεων.
- Δεδομένου ότι ο Οργανισμός επικεντρώνεται στην Κυπριακή αγορά, η χρηματοοικονομική απόδοση του συσχετίζεται σε μεγάλο βαθμό από τις οικονομικές και λειτουργικές συνθήκες στην Κύπρο. Οι πιστοληπτικές αξιολογήσεις της Κυπριακής Κυβέρνησης βελτιώθηκαν σημαντικά τα τελευταία χρόνια οντανακλώντας τις προσδοκίες για διαρκή μείωση του δημόσιου χρέους ως προς το ΑΕΠ, περαιτέρω πτώση στα ΜΕΧ. Η θετική ανάκαμψη της οικονομίας αντικατοπτρίστηκε στις πιστοληπτικές αξιολογήσεις του Κυπριακού Αξιόχρεου.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

3.4 Αξιολόγηση συνεχιζόμενης δραστηριότητας (συνέχεια)

3.4.4 Αβεβαιότητες (συνέχεια)

- Το οικονομικό περιβάλλον το 2025 και μεσοπρόθεσμα υπόκειται πλέον σε υψηλό βαθμό αβεβαιότητας. Ο πόλεμος και τα γεωπολιτικά μπορούν να είναι πολύ ανατρεπτικά για την οικονομία και την κοινωνία και ο βαθμός στον οποίο το διεθνές σύστημα είναι αλληλένδετο, συχνά υποτιμάται. Καθώς ο πόλεμος στην Ουκρανία και η στρατιωτική σύγκρουση στη Μέση Ανατολή συνεχίζονται, προστίθεται σημαντική αβεβαιότητα στην προοπτική της παγκόσμιας οικονομίας και ο ευρύτερος αντίκτυπος θα εξαρτηθεί από την εξέλιξη αυτών των συγκρούσεων στο μέλλον. Ο Οργανισμός δεν διατηρεί οποιαδήποτε άμεση έκθεση τόσο στην Ουκρανία και στην Ρωσία όσο και στο Ισραήλ. Η αλλαγή της προσέγγισης των ΗΠΑ μπορεί να οδηγήσει σε αλλαγές στο παγκόσμιο εμπόριο. Η εισαγωγή υψηλότερου δασμολογικού καθεστώτος από την Αμερικανική κυβέρνηση μπορεί να οδηγήσει σε πληθωριστικές και νομισματικές αντιδράσεις με τους εμπορικούς εταίρους των ΗΠΑ. Μέχρι τώρα, η Κυπριακή οικονομία έχει αποδειχθεί ανθεκτική και ευέλικτη σε εξωτερικούς κραδασμούς και έχει επιδείξει την ικανότητα να διαφοροποιεί επαρκώς το εισόδημα προκειμένου να διατηρεί την ανάπτυξη του ΑΕΠ και να καταστέλλει την ανεργία. Αυτοί οι παράγοντες, καθώς και το υφιστάμενο πολιτικό πλαίσιο στις Ηνωμένες Πολιτείες και την Ευρώπη, αυξάνουν την αβεβαιότητα σε σχέση με την εξέλιξη της παγκόσμιας οικονομίας. Ο Οργανισμός παρακολουθεί συνεχώς τις τρέχουσες εξελίξεις, την επίδραση των προβλεπόμενων μακροοικονομικών συνθηκών και των γεωπολιτικών εξελίξεων στη στρατηγική του Οργανισμού για προληπτική διαχείριση των αναδυόμενων κινδύνων. Επιπλέον, ο Οργανισμός συμπεριλαμβάνει συναφή γεγονότα, μέσω των παραδοχών για τα μακροοικονομικά μεγέθη, στα σενάρια προσομοίωσης ακραίων καταστάσεων, προκειμένου να αποκτήσει καλύτερη κατανόηση των πιθανών επιπτώσεων.

- Ο πιστωτικός κίνδυνος αποτελεί ένα εκ των σημαντικότερων κινδύνων που αντιμετωπίζει ο Οργανισμός. Η φύση του χαρτοφυλακίου (χαρτοφυλάκιο λιανικής, στεγαστικών δανείων) δημιουργεί επιπρόσθετες δυσκολίες στην αποτελεσματική διαχείριση των ΜΕΧ με αποτέλεσμα να παραμένουν σε υψηλά επίπεδα. Τα επίπεδα ΜΕΧ του Οργανισμού δημιουργούν αυξημένους κινδύνους για τον ισολογισμό και την κερδοφορία του. Για το σκοπό αυτό εφαρμόζεται πολιτική αύξησης των απομειώσεων έναντι επισφαλών απαιτήσεων.

Ο Οργανισμός έχει συνυπολογίσει τα σημερινά δεδομένα και στη βάση τους έχει καταρτίσει αναθεωρημένη στρατηγική για την διαχείριση των ΜΕΧ στα πλαίσια αναθεώρησης του επιχειρηματικού πλάνου και προϋπολογισμού για τα έτη 2025-2027 με στόχο τη σημαντική και δραστική μείωση τους σε περίοδο τριετίας. Η αναθεωρημένη στρατηγική ως μέρος του επιχειρηματικού πλάνου του Οργανισμού περιλαμβάνει ενέργειες που στοχεύουν στην πιο δραστική μείωση των ΜΕΧ μέσα από την υλοποίηση στρατηγικών πώλησης και μέσω οριστικής διευθέτησης και αναδιάρθρωσης βάσει εφαρμογής εσωτερικών σχεδίων ή σχεδίων του Κράτους (πχ. Σχέδιο ΟΙΚΙΑ, Σχέδιο ΚΦΙΚΒ, Σχέδιο Ενοίκια Έναντι Δόσης) τα οποία έχουν ανακοινωθεί για την υποβοήθηση των νοικοκυριών που διατηρούν ληξιπρόθεσμες οφειλές με εξασφάλιση την πρώτη κατοικία.

Στα πλαίσια των ενεργειών του Οργανισμού για την αποτελεσματική διαχείριση των ΜΕΧ, έχει υποβληθεί στις 30 Σεπτεμβρίου 2022, στη Βουλή των Αντιπροσώπων σχετικό Νομοσχέδιο με τίτλο «Ο περί Οργανισμού Χρηματοδότησεως Στέγης (Τροποποιητικός) Νόμος του 2022» με σκοπό να παρασχέθει στον Οργανισμό πέραν από τη δυνατότητα αγοράς χαρτοφυλάκιο δανείων, η δυνατότητα πώλησης μη εξυπηρετούμενων δανείων. Στις 28 Δεκεμβρίου 2023 ψηφίστηκε η τροποποίηση της νομοθεσίας από τη Βουλή των Αντιπροσώπων της Κύπρου.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

3.4 Αξιολόγηση συνεχιζόμενης δραστηριότητας (συνέχεια)

3.4.4 Αβεβαιότητες (συνέχεια)

Επιπρόσθετα, στις 8 Φεβρουαρίου 2023, το Υπουργικό Συμβούλιο έχει εγκρίνει το Σχέδιο Ενοίκιο Έναντι Δόσης, υπό την αίρεση τυχόν τελικών τροποποιήσεων που θα απαιτηθούν από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή. Το Υπουργείο Οικονομικών στα πλαίσια της διαδικασίας προ κοινοποίησης βρίσκεται ήδη σε προχωρημένη διαβούλευση με τη Γενική Διεύθυνση Ανταγωνισμού της Ευρωπαϊκής Επιτροπής ως προς τις παραμέτρους του Σχεδίου έτσι ώστε να διασφαλίζεται η συμβατότητά του με τους κοινοτικούς κανόνες των κρατικών ενισχύσεων. Το Υπουργικό Συμβούλιο στις 12 Ιουλίου 2023 ενέκρινε το Σχέδιο Ενοίκιο Έναντι Δόσης στην τελική του μορφή μετά και την έγκριση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής στις 6 Ιουλίου 2023. Το Υπουργείο Οικονομικών απεύθυνε πρόσκληση για εκδήλωση ενδιαφέροντος για συμμετοχή στο σχέδιο σε όλα τα πιστωτικά ιδρύματα και εταιρείες εξαγοράς πιστώσεων. Η περίοδος υποβολής αιτήσεων διήρκησε από τις 4 Δεκεμβρίου 2023 μέχρι τις 6 Σεπτεμβρίου 2024. Το Υπουργικό Συμβούλιο, στις 02 Οκτωβρίου 2024, ανακοίνωσε ότι λόγω μεγάλου ενδιαφέροντος θα γίνουν εκ νέου δεκτές αιτήσεις για το Σχέδιο «Ενοίκιο Έναντι Δόσης» από τις 3 Οκτωβρίου 2024 μέχρι τις 31 Οκτωβρίου 2024.

Η Διεύθυνση του Οργανισμού αξιολογεί ότι, αναμένεται να βελτιωθεί σημαντικά το προφίλ κινδύνων του Οργανισμού. Συγκεκριμένα, τα σταθμισμένα περιουσιακά στοιχεία θα μειωθούν με την υλοποίηση της στρατηγικής διαχείρισης των ΜΕΧ, με αποτέλεσμα την ενίσχυση της κερδοφορίας του Οργανισμού.

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

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

Ενόψει των πιο πάνω, το γεγονός μη σύνθεσης και λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου επί σειρά μηνών, αποτελεί συνθήκη η οποία ενδεχομένως να δημιουργήσει σημαντική αμφιβολία και αβεβαιότητα για την ικανότητα του Οργανισμού να υλοποιήσει τους στρατηγικούς του στόχους. Το Υπουργείο Οικονομικών, με σκοπό την άρση της εν λόγω αδυναμίας, απέστειλε πρόταση στη Βουλή των Αντιπροσώπων για τροπολογία του περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης Νόμου, που δίνει τη λειτουργία του Οργανισμού με σκοπό την τροποποίηση των προνοιών που αφορούν τη σύνθεση και λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου του Οργανισμού, έτσι ώστε, αφενός, η λειτουργία του να συνάδει πλήρως με τις σχετικές Οδηγίες της ΚΤΚ και αφετέρου, να διευκολυνθεί η εφαρμογή σχεδίου διαδοχής και η διαδικασία πλήρωσης θέσεων για διορισμό μελών στο Διοικητικό Συμβούλιο. Το Νομοσχέδιο έχει εγκριθεί από το Υπουργικό Συμβούλιο στη συνεδρία του ημερομηνίας 26 Οκτωβρίου 2022 και έχει υποβληθεί στη Βουλή των Αντιπροσώπων την 1η Νοεμβρίου 2022 για έγκριση. Στις 30 Ιουνίου 2023 η Βουλή των Αντιπροσώπων της Κύπρου ψήφισε την πρόταση αλλαγής της σχετικής Νομοθεσίας.

Η Διεύθυνση του Οργανισμού αξιολογεί ότι, με την ψήφιση του Νομοσχεδίου εκτιμάται ότι ο κίνδυνος διακυβέρνησης που είχε παρουσιαστεί τα προηγούμενα έτη έχει βελτιωθεί αισθητά. Με την επανालειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου, και τη συνεργασία του Υπουργείου Οικονομικών εκτιμάται ότι ο Οργανισμός θα μπορέσει να υλοποιήσει τους στρατηγικούς του στόχους, επανασχεδιάζοντας και προσαρμόζοντας στις σημερινές συνθήκες και δεδομένα τη στρατηγική του σε υγιείς βάσεις με τρόπο ώστε να παραμείνει βιώσιμος, να μεγιστοποιήσει την αξία του και να εξακολουθήσει να επιτελεί το ρόλο και την αποστολή του στην κυπριακή κοινωνία.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

3.4 Αξιολόγηση συνεχιζόμενης δραστηριότητας (συνέχεια)

3.4.4 Αβεβαιότητες (συνέχεια)

Ο Οργανισμός κατά τη διάρκεια του τρίτου τριμήνου μέχρι και σήμερα, δεν ήταν σε πλήρη συμμόρφωση με την Οδηγία της ΚΤΚ σχετικά με τις Ρυθμίσεις Διακυβέρνησης και Διαχείρισης, λόγω της παραίτησης του δεύτερου εκτελεστικού μέλους (και της επακόλουθης λήξης της θητείας του) και μέχρι να ολοκληρωθεί η αντικατάστασή του. Μετά τις σχετικές διαδικασίες, στις 2 Απριλίου 2025, η Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου, ενημέρωσε για την θετική αξιολόγηση της ως προς την ικανότητα και καταλληλότητα του πρότείνόμενου κάτοχου κείριας θέσης. Το Υπουργικό Συμβούλιο σε συνεδρία του στις 24 Απριλίου 2025, επικύρωσε τον διορισμό του κ Αβραάμ Αβραάμ στην θέση του δεύτερου εκτελεστικού μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου. Κατά τον Σεπτέμβριο 2024, είχε λήξει η θητεία τριών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου τα οποία επανα-διορίστηκαν.

- Ο Οργανισμός βρίσκεται στη διαδικασία υλοποίησης ενός σημαντικού έργου που αφορά στην τεχνολογική αναβάθμιση του, μέσω της διαμόρφωσης και εγκατάστασης νέων ιδιοκτητών συστημάτων τεχνολογίας. Το έργο τεχνολογικής αναβάθμισης είχε μερικώς παγοποιηθεί από τον Απρίλιο 2021.

Στις 30 Ιανουαρίου 2024, μετά από υποβολή και έγκριση σχετικού αιτήματος από την ΚΕΑΑ, υπογράφηκε τροποποιητική συμφωνία με την ΣΕΔΙΠΕΣ, όσον αφορά την συνέχιση παροχής Υπηρεσιών Μηχανογράφησης μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2025. Στα πλαίσια της σύμβασης συμπεριλήφθηκε πρόνοια ότι με την ανεξαρτητοποίηση κάθε Υπηρεσίας ή Συστήματος ή με την ανάληψη τους από τον Οργανισμό, τότε η εν λόγω Υπηρεσία/Σύστημα θα τίθεται εκτός του αντικείμενου της τροποποιημένης συμφωνίας.

Κατά τη διάρκεια του έτους ολοκληρώθηκαν οι διαπραγματεύσεις με τον Ανάδοχο του έργου και οριστικοποιήθηκε η τροποποιημένη συμφωνία. Ενόψει της αναγκαίας τροποποίησης της σύμβασης με τον Ανάδοχο του έργου, έτσι ώστε να επαναρχίσει το έργο, έχει προκύψει απομείωση των Λογισμικών συστημάτων υπό ανάπτυξη κατά €1,5 εκατ. (για περισσότερες λεπτομέρειες βλέπε σημείωση 22). Η τροποποιημένη σύμβαση υποβλήθηκε στην Κεντρική Επιτροπή Απαιτήσεων και Αλλαγών (ΚΕΑΑ) στις 13 Δεκεμβρίου 2024 και έλαβε έγκριση, η οποία γνωστοποιήθηκε στις 31 Δεκεμβρίου 2024. Η υπογραφή της τροποποιημένης σύμβασης και η επανέναρχη του έργου τεχνολογικής αναβάθμισης αναμένονται μέχρι τις 31 Μαΐου 2025, αφού ολοκληρωθούν όλες οι σχετικές διαδικασίες. Η τροποποιητική σύμβαση με τον Ανάδοχο του έργου προνοεί την μεταφορά όλης της υφιστάμενης τεχνικής υποδομής από την ΚΕΔΙΠΕΣ σε υποδομές του Οργανισμού κατά το 2025, επιτυγχάνοντας έτσι την πλήρη ανεξαρτητοποίηση από την ΚΕΔΙΠΕΣ. Στη συνέχεια προνοείται η αναβάθμιση του υφιστάμενου τραπεζικού συστήματος SOPRA (από το v9 στο v11) και η διασύνδεση του με τα περιφερειακά συστήματα που προνοούνταν στην αρχική σύμβαση με τον Ανάδοχο.

Σε συνέχεια των πιο πάνω και με βάση τις υπάρχουσες συμβάσεις που είναι σε ισχύ, ο Οργανισμός μπορεί να συνεχίσει να λειτουργεί με την υφιστάμενη τεχνολογική υποδομή μέχρι το τέλος του 2025. Ο στόχος του Οργανισμού είναι να προχωρήσει με την υλοποίηση του έργου της τεχνολογικής αναβάθμισης το συντομότερο δυνατό, και γι' αυτό έχει προγραμματιστεί η υλοποίηση του σε δύο φάσεις:

- Στην Φάση Α, η οποία αποτελεί νέο ορόσημο και έχει ενσωματωθεί στην τροποποιητική σύμβαση, σύμφωνα με την οποία τα υπάρχοντα λογισμικά συστήματα του Οργανισμού που φιλοξενούνται στα Κέντρα Δεδομένων της ΚΕΔΙΠΕΣ θα μεταφερθούν στα Κέντρα Δεδομένων του Οργανισμού. Με τον τρόπο αυτό θα επιτευχθεί η τεχνολογική ανεξάρτητη από την ΚΕΔΙΠΕΣ και την μηχανογραφική αυτονομία του Οργανισμού. Η Φάση Α θα ξεκινήσει μόλις υπογραφεί η τροποποιημένη συμφωνία, η οποία προγραμματίζεται μέχρι τις 31 Μαΐου 2025, και αναμένεται να διαρκέσει έξι μήνες.
- Στην Φάση Β, η οποία περιλαμβάνει την αναβάθμιση του υφιστάμενου τραπεζικού συστήματος SOPRA (από το v9 στο v11), καθώς επίσης και την υλοποίηση και διασύνδεση των περιφερειακών συστημάτων τα οποία συμφωνήθηκαν στο πλαίσιο της τροποποιημένης σύμβασης με το τραπεζικό σύστημα, αλλά και μεταξύ τους όπου απαιτείται. Με την ολοκλήρωση της Φάσης Α, προγραμματίζεται η έναρξη της Φάσης Β και εκτιμάται ότι θα διαρκέσει περίπου 18 μήνες.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

3.4 Αξιολόγηση συνεχιζόμενης δραστηριότητας (συνέχεια)

3.4.4 Αβεβαιότητες (συνέχεια)

Λαμβάνοντας υπόψη τις πιο πάνω εξελίξεις σε σχέση με την επανέναρξη της υλοποίησης του έργου Τεχνολογίας, ο Οργανισμός προχώρησε σε μια εκτίμηση με βάση την τρέχουσα φάση των συζητήσεων με τα εμπλεκόμενα μέρη βασιζόμενοι σε υποθέσεις που έχουν υιοθετηθεί για την εξέλιξη του. Σημειώνεται ότι το χρονοδιάγραμμα υλοποίησης θα παρακολουθείται συνεχώς και θα επικαιροποιείται με βάση τα αποτελέσματα κάθε σταδίου του έργου. Για να διευκολυνθεί η εποπτεία του έργου, ο Οργανισμός έχει προκηρύξει διαγωνισμό για την παροχή υπηρεσιών Γραφείου Διαχείρισης Έργου, ο οποίος βρίσκεται στο στάδιο αξιολόγησης των προσφορών.

Ο λειτουργικός κίνδυνος παραμένει αυξημένος λόγω της μεταβατικής περιόδου η οποία παρατείνεται και της απαραίτητης διαχείρισης αλλαγών. Ταυτόχρονα, επηρεάζεται ο επιχειρηματικός και στρατηγικός κίνδυνος, εφόσον ο εκσυγχρονισμός της τεχνολογικής υποδομής του Οργανισμού αποτελεί μια από τις στρατηγικές προτεραιότητες και το έργο αναμένεται να υλοποιηθεί με τρόπο που να επιτυγχάνει τους στρατηγικούς στόχους.

3.5 Εύλογη αξία ακινήτων για ίδια χρήση

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

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

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

Η αγορά ακινήτων εξακολούθησε την ανοδική της πορεία κατά τη διάρκεια του 2024, με αποτέλεσμα ο δείκτης οικιστικών ακινήτων της Κεντρικής Τράπεζας να συνεχίσει να καταγράφει αύξηση αλλά με χαμηλότερο ρυθμό. Σε ετήσια βάση ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου καταγράφηκε επιβραδυνόμενη αύξηση 2024 κατά 6,50% (2023: αύξηση κατά 7,60%). Σύμφωνα με ενδείξεις διαφόρων δεικτών, ο τομέας ακινήτων φαίνεται να συνεχίζει να καταγράφει γενικότερα επιβράδυνση της αυξητικής του πορείας. Οι ενδείξεις διαμορφώνονται κυρίως από την επιβράδυνση στην αύξηση του αριθμού των πωλητηρίων εγγράφων, σε συνδυασμό με την αύξηση της προσφοράς (αύξηση στη διαθέσιμη κατοικιών για ενοικίαση και πώληση). Ανασταλτικός παράγοντας επέκτασης της δραστηριότητας στον τομέα ακινήτων είναι το κόστος κατασκευαστικών υλικών που εξακολουθεί να κυμαίνεται σε υψηλά επίπεδα παρά τις μικρές μειώσεις που καταγράφηκαν, καθώς και το κόστος δανεισμού που εξακολουθεί να είναι σχετικά ψηλό.

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 2024

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

3.6 Μισθώσεις

Επαυξητικό χρεωστικό επιτόκιο

Ο προσδιορισμός μιας δομής όρων επαυξητικού χρεωστικού επιτοκίου (IBR) που χρησιμοποιείται στην επιμέτρηση της αξίας των μελλοντικών πληρωμών μίσθωσης όπως περιγράφεται στη σημείωση 5.9, συνεπάγεται εγγενώς σημαντικές κρίσεις. Το επαυξητικό χρεωστικό επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε βασίστηκε στο μέσο κόστος καταθέσεων του Οργανισμού των τελευταίων 3 ετών (2017-2019), χωρίς περαιτέρω προσαρμογές, ως δίκαιη προσέγγιση για το εξασφαλισμένο κόστος δανεισμού του Οργανισμού για χρονικό ορίζοντα σύμφωνα με τη διάρκεια της μίσθωσης.

Διάρκεια μίσθωσης

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

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

Περιουσιακά στοιχεία χαμηλής αξίας

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

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ

Από την 1 Ιανουαρίου 2024, ο Οργανισμός υιοθέτησε όλες τις αλλαγές στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) όπως αυτά υιοθετούνται από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) που σχετίζονται με τις εργασίες του. Η υιοθέτηση αυτή δεν έχει επιφέρει σημαντικές μεταβολές στις οικονομικές καταστάσεις του Οργανισμού.

Αλλαγές λογιστικών πολιτικών και γνωστοποιήσεις

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν συνάδουν με εκείνες που είχαν υιοθετηθεί κατά την προηγούμενη οικονομική χρήση εκτός από τα παρακάτω νέα και αναθεωρημένα πρότυπα και διερμηνείες τα οποία ο Οργανισμός έχει υιοθετήσει κατά την 1 Ιανουαρίου 2024.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

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

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

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

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

ΔΛΠ 7 Κατάσταση Ταμειακών Ροών και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις: Χρηματοοικονομικές Συμφωνίες Προμηθευτών (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις συμπληρώνουν τις απαιτήσεις που υπάρχουν ήδη στα ΔΠΧΑ και απαιτούν από την οικονομική οντότητα να γνωστοποιεί τους όρους και τις προϋποθέσεις των συμφωνιών χρηματοδότησης προμηθευτών. Επιπλέον, οι οντότητες απαιτείται να γνωστοποιούν στην αρχή και στο τέλος της περιόδου αναφοράς τις λογιστικές αξίες των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της συμφωνίας χρηματοδότησης προμηθευτών και τα στοιχεία γραμμής στα οποία παρουσιάζονται αυτές οι υποχρεώσεις, καθώς και τις λογιστικές αξίες των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και τα στοιχεία γραμμής, για τα οποία οι πάροχοι χρηματοδότησης έχουν ήδη διακανονίσει τις αντίστοιχες εμπορικές υποχρεώσεις. Οι οντότητες θα πρέπει επίσης να γνωστοποιούν το είδος και την επίδραση των μη ταμειακών αλλαγών στις λογιστικές αξίες των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της συμφωνίας χρηματοδότησης προμηθευτών, οι οποίες εμποδίζουν τη λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων να είναι συγκρίσιμες. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις απαιτούν από την οικονομική οντότητα να γνωστοποιεί στην αρχή και στο τέλος της περιόδου αναφοράς το εύρος των ημερομηνιών πληρωμής για χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που οφείλονται στους παρόχους χρηματοδότησης και για συγκρίσιμες εμπορικές υποχρεώσεις που δεν αποτελούν μέρος αυτών των συμφωνιών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτίμησε ότι δεν έχουν σημαντική επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις του Οργανισμού.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

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

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

ΔΛΠ 21 Οι Επιδράσεις των Μεταβολών στις Συναλλαγματικές Ισοτιμίες: Έλλειψη ανταλλαξιμότητας (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2025, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πώς μια οικονομική οντότητα πρέπει να αξιολογεί εάν ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο και πώς πρέπει να προσδιορίζει μια άμεση συναλλαγματική ισοτιμία όταν δεν υπάρχει δυνατότητα ανταλλαγής. Ένα νόμισμα θεωρείται ότι μπορεί να ανταλλάσσεται σε άλλο νόμισμα όταν μια οικονομική οντότητα είναι σε θέση να αποκτήσει το άλλο νόμισμα εντός χρονικού πλαισίου που επιτρέπει μια κανονική διοικητική καθυστέρηση και μέσω μιας αγοράς ή ενός μηχανισμού ανταλλαγής στον οποίο μια συναλλαγή ανταλλαγής θα δημιουργούσε επιβλητά δικαιώματα και υποχρεώσεις. Εάν ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο σε άλλο νόμισμα, μια οικονομική οντότητα απαιτείται να εκτιμήσει την άμεση συναλλαγματική ισοτιμία κατά την ημερομηνία επιμέτρησης. Ο στόχος μιας οικονομικής οντότητας κατά την εκτίμηση της συναλλαγματικής ισοτιμίας είναι να αντικατοπτρίζει την ισοτιμία με την οποία θα λάμβανε χώρα μια τακτική συναλλαγή ανταλλαγής κατά την ημερομηνία επιμέτρησης μεταξύ των συμμετεχόντων στην αγορά υπό τις επικρατούσες οικονομικές συνθήκες. Οι τροποποιήσεις σημειώνουν ότι μια οικονομική οντότητα μπορεί να χρησιμοποιήσει μια παρατηρήσιμη συναλλαγματική ισοτιμία χωρίς προσαρμογή ή άλλη τεχνική εκτίμησης. Οι τροπολογίες δεν έχουν ακόμη εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις του Οργανισμού.

Ετήσιες Βελτιώσεις στα Λογιστικά Πρότυπα ΔΠΧΑ - Τόμος 11

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026. Στις 18 Ιουλίου 2024, το Συμβούλιο Διεθνών Προτύπων (το IASB) δημοσίευσε εννέα τροποποιήσεις στενού πεδίου ως μέρος της περιοδικής τήρησης των λογιστικών προτύπων ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν διευκρινίσεις, απλουστεύσεις, διορθώσεις ή αλλαγές για τη βελτίωση της συνέπειας στο ΔΠΧΑ 1 Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Αναφοράς, ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις και τις συνοδευτικές του Οδηγίες για την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα και ΔΛΠ 7 Κατάσταση Ταμειακών Ροών. Αυτές οι ετήσιες βελτιώσεις δεν έχουν ακόμη εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Οργανισμού αξιολογεί επί του παρόντος την αναμενόμενη επίδραση της υιοθέτησης αυτών των τροποποιήσεων στις οικονομικές του καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Ταξινόμηση και Επιμέτρηση Χρηματοοικονομικών Μέσων (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις τίθενται σε ισχύ για τις περιόδους αναφοράς που αρχίζουν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή, με δυνατότητα πρόωρης έγκρισης των τροποποιήσεων μόνο για ενδεχόμενα χαρακτηριστικά. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μια χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται την «ημερομηνία διακανονισμού» και εισάγουν μια επιλογή λογιστικής πολιτικής για τη διαγραφή χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που διακανονίζονται με χρήση συστήματος ηλεκτρονικών πληρωμών πριν από την ημερομηνία διακανονισμού, εάν πληρούνται ορισμένες προϋποθέσεις. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τον τρόπο αξιολόγησης των συμβατικών χαρακτηριστικών ταμειακών ροών των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με Περιβαλλοντικά, Κοινωνικά και Διακυβέρνηση (ESG) και άλλα παρόμοια ενδεχόμενα χαρακτηριστικά. Τέλος, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την αντιμετώπιση των δανείων χωρίς αναγωγή και των συμβατικά συνδεδεμένων μέσων. Εισάγονται πρόσθετες γνωστοποιήσεις για χρηματοοικονομικά μέσα με ενδεχόμενα χαρακτηριστικά και μεταχικούς τίτλους ταξινομημένους στην εύλογη αξία μέσω Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων. Οι τροπολογίες δεν έχουν εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Οργανισμού αξιολογεί επί του παρόντος την αναμενόμενη επίδραση της υιοθέτησης αυτών των τροποποιήσεων στις οικονομικές του καταστάσεις.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

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

ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Τα ΣΔΛΠ εξέδωσε στοχευμένες τροποποιήσεις για να αναφέρει τις οικονομικές επιπτώσεις των συμβάσεων ηλεκτρικής ενέργειας που εξαρτώνται από τη φύση, οι οποίες συχνά διαρθρώνονται ως συμφωνίες αγοράς ηλεκτρικής ενέργειας. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν διευκρίνιση της εφαρμογής των απαιτήσεων «ιδίας χρήσης», επιτρέποντας τη λογιστική αντιστάθμισης εάν οι συμβάσεις που έμψιπτον στις τροποποιήσεις χρησιμοποιούνται ως μέσα αντιστάθμισης, και εισάγουν νέες απαιτήσεις γνωστοποίησης για να μπορέσουν οι επενδυτές να κατανοήσουν τον αντίκτυπο αυτών των συμβάσεων στη χρηματοοικονομική απόδοση και τις ταμειακές ροές μιας εταιρείας. Οι διευκρινίσεις σχετικά με τις απαιτήσεις «ιδίας χρήσης» πρέπει να εφαρμόζονται αναδρομικά, αλλά οι οδηγίες που επιτρέπουν τη λογιστική αντιστάθμισης πρέπει να εφαρμόζονται μελλοντικά σε νέες σχέσεις αντιστάθμισης που ορίζονται κατά ή μετά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Οργανισμού αξιολογεί επί του παρόντος την αναμενόμενη επίδραση της υιοθέτησης αυτών των τροποποιήσεων στις οικονομικές του καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 18: Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις

Το ΔΠΧΑ 18 εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Απαιτείται αναδρομική εφαρμογή τόσο στις ετήσιες όσο και στις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις. Το ΔΠΧΑ 18 εισάγει νέες απαιτήσεις για την παρουσίαση στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Απαιτεί από μια οικονομική οντότητα να ταξινομή όλα τα έσοδα και τα έξοδα στην κατάσταση αποτελεσμάτων σε μία από τις πέντε κατηγορίες: λειτουργική, επενδυτική, χρηματοδοτική, φόροι εισοδήματος και μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες. Αυτές οι κατηγορίες συμπληρώνονται από τις απαιτήσεις για παρουσίαση μερικών συνόλων και συνόλων για τα «λειτουργικά κέρδη και ζημιές», «κέρδη και ζημιές πριν από τη χρηματοδότηση και τους φόρους εισοδήματος» και τα «κέρδη και ζημιές». Απαιτεί επίσης τη γνωστοποίηση των μετρήσεων απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση και περιλαμβάνει νέες απαιτήσεις για ομαδοποίηση και διαχωρισμό των οικονομικών πληροφοριών με βάση τους προσδιορισμένους «ρόλους» των κύριων οικονομικών καταστάσεων και των σημειώσεων. Επιπλέον, υπάρχουν επακόλουθες τροποποιήσεις σε άλλα λογιστικά πρότυπα. Το πρότυπο δεν έχει εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Οργανισμού αξιολογεί επί του παρόντος την αναμενόμενη επίδραση της υιοθέτησης αυτού του προτύπου στις οικονομικές του καταστάσεις.

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.1 Έσοδα και έξοδα από τόκους

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

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

5.2 Έσοδα και έξοδα από δικαιώματα και προμήθειες

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

5.3 Εισόδημα από επενδύσεις σε τίτλους αξιών

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

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

5.4 Ωφελήματα αφυπηρέτησης προσωπικού

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.5 Φορολογία

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

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

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

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

5.6 Ειδικός φόρος

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

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

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

5.7 Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.7 Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός (συνέχεια)

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

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

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

Δε λογίζεται απόσβεση πάνω στη γη.

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

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

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

Εξέταση για απομείωση

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.7 Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός (συνέχεια)

Διαγραφές

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

5.8 Λογισμικά συστήματα

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

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

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

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

5.9 Μισθώσεις

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

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.9 Μισθώσεις (συνέχεια)

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

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

- Κτήρια (υποκαταστήματα): 1 έως 10 έτη

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

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

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

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

5.10 Χρηματοοικονομικά μέσα

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.10 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.10.1 Αναγνώριση και αρχική επιμέτρηση

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

5.10.2 Ταξινόμηση και Επιμέτρηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

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

Αξιολόγηση του Επιχειρηματικού Μοντέλου

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

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

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.10 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

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

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

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

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

Κατηγορίες επιμέτρησης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

Χρηματοοικονομικά Περιουσιακά Στοιχεία στο αποσβεσμένο κόστος

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

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

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

Χρεόγραφα στην Εύλογη Αξία μέσω Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων (FVOCI)

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.10 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

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

Όταν τα χρεόγραφα διαγράφονται, το συσσωρευμένο κέρδος ή ζημιά που είχε αναγνωριστεί προηγουμένως στα λοιπά συνολικά έσοδα, επαναταξινομείται από τα ίδια κεφάλαια στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Στις 31 Δεκεμβρίου 2024 ο Οργανισμός δεν κατείχε Χρεόγραφα στην Εύλογη Αξία μέσω Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.

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

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

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

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

Κατά τη μεταγενέστερη επιμέτρηση του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που επιμετρείται σε FVTPL, το κέρδος ή η ζημιά αναγνωρίζεται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Στις 31 Δεκεμβρίου 2024 ο Οργανισμός δεν κατείχε Χρηματοοικονομικά Περιουσιακά Στοιχεία στην Εύλογη Αξία μέσω της Κατάστασης Λογαριασμού Αποτελεσμάτων.

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

Μετοχικοί τίτλοι θεωρούνται τα χρηματοοικονομικά μέσα που πληρούν τον ορισμό του μετοχικού τίτλου από την πλευρά του εκδότη. Οι μετοχές επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης λογαριασμού αποτελεσμάτων, εκτός εάν δεν κατέχονται για εμπορική εκμετάλλευση, οπότε μπορεί να γίνει αμετάκλητη επιλογή κατά την αρχική αναγνώριση για τη επιμέτρησή τους στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων. Για τις μετοχές που επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, κέρδη ή ζημιές κατά τη διαγραφή δεν μεταφέρονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Καμία ζημιά απομείωσης δεν αναγνωρίζεται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Στις 31 Δεκεμβρίου 2024 ο Οργανισμός δεν κατείχε Μετοχικούς τίτλους στην Εύλογη Αξία μέσω Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.

Παράγωγα

Τα παράγωγα περιλαμβάνουν κυρίως προθεσμιακές πράξεις συναλλάγματος (forward contracts), ανταλλαγές επιτοκίων και συναλλάγματος (interest rate and currency swaps). Τα παράγωγα αναγνωρίζονται αρχικά και στη συνέχεια αποτιμώνται στην εύλογη αξία. Τα παράγωγα ταξινομούνται ως στοιχεία ενεργητικού όταν η εύλογη αξία τους είναι θετική ή ως υποχρέωση όταν η εύλογη αξία τους είναι αρνητική. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, τα παράγωγα που είναι ενσωματωμένα στις συμβάσεις όπου το κύριο συμβόλαιο είναι ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο που εμπίπτει στις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 9, δε διαχωρίζονται. Αντ' αυτού, το υβριδικό χρηματοοικονομικό μέσο αξιολογείται για ταξινόμηση στο σύνολό του. Στις 31 Δεκεμβρίου 2024 ο Οργανισμός δεν κατείχε Παράγωγα.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.10 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

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

Χρηματοοικονομικές Υποχρεώσεις

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

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

Δανειακό κεφάλαιο

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

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

Μεταγενέστερα επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, για να αποσβεστεί η διαφορά μεταξύ της ονομαστικής αξίας εξαγοράς και του κόστους μέχρι την ενωρίτερη ημερομηνία που δικαιούται ο Οργανισμός να εξαγοράσει το δανειακό κεφάλαιο. Στις 31 Δεκεμβρίου 2024 ο Οργανισμός δεν είχε υπόλοιπα όσον αφορά το Δανειακό Κεφάλαιο.

5.10.3 Επαναταξινόμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.10 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.10.4 Διαγραφή χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

Διαγραφή χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

Διαγραφή χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

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

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

Διαγραφή και τροποποίηση της σύμβασης

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

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

Συμφηφισμός

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.10 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.10.5 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

Επιμέτρηση αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών

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

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

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

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.10 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.10.5 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (συνέχεια)

Πιθανότητα αθέτησης (PD)

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

Έκθεση σε αθέτηση (EAD)

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

Ζημιά λόγω αθέτησης (LGD)

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.10 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.10.5 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (συνέχεια)

Εξασφαλίσεις

Με βάση τις πολιτικές του Οργανισμού, το ποσό των πιστωτικών διευκολύνσεων που παρέχεται πρέπει να βασίζεται στην ικανότητα αποπληρωμής των σχετικών αντισυμβαλλομένων. Επίσης, εφαρμόζονται πολιτικές για την αντιστάθμιση και τον μετριασμό του πιστωτικού κινδύνου μέσω της κατοχής εξασφαλίσεων. Αυτές οι πολιτικές καθορίζουν το είδος των εξασφαλίσεων που κρατούνται και τις μεθόδους για την εκτίμηση της αξίας τους.

Οι κύριες εξασφαλίσεις που κρατούνται από τον Οργανισμό περιλαμβάνουν υποθήκες επί ακινήτων, δέσμευση μετρητών, κρατικές και τραπεζικές εγγυήσεις, εκχώρηση αγοραπωλητήριων συμβολαίων, εκχώρηση δικαιωμάτων επί κρατική γη, καθώς και προσωπικές και εταιρικές εγγυήσεις.

Η αξία των ακινήτων εξασφαλίσεων περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, κρίσεις σχετικά με την κατανομή εμπράγματης εξασφάλισης σε κάθε λογαριασμό και την προσαρμογή της τιμής σε σημερινά δεδομένα (με βάση τις τελευταίες τιμές του δείκτη τιμών ακινήτων εάν αυτό είναι εφικτό, όπως ανακοινώνεται από την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου). Η αξία της ακίνητης περιουσίας που ορίζεται ως εξασφάλιση περιορίζεται μέχρι το ενυπόθηκο ποσό ή την αγοραία αξία για τα ακίνητα.

Οι εξασφαλίσεις ακινήτων αφορούν γη, οικιστικά καθώς και εμπορικά. Ο Οργανισμός διατηρεί μια Πολιτική Αποτίμησης Ακινήτων η οποία παρέχει μια τυποποιημένη προσέγγιση για αποδεκτές αποτιμήσεις ακινήτων από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές, τα κριτήρια επιλογής και τις διαδικασίες για αξιολόγηση της απόδοσης των εκτιμητών. Οι αποτιμήσεις πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους εγκεκριμένους εκτιμητές εφαρμόζοντας τις μεθοδολογίες αποτίμησης που συνιστώνται από το Βασιλικό Ινστιτούτο Εγκεκριμένων Τοπογράφων και Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης. Για να φτάσουν στις εκτιμήσεις τους για την εύλογη αξία των ακινήτων, οι εκτιμητές χρησιμοποιούν τις γνώσεις τους για την αγορά και την επαγγελματική κρίση τους και δεν βασίζονται αποκλειστικά σε συγκρίσιμες ιστορικές συναλλαγές, ιδίως για κατηγορίες περιουσιακών στοιχείων όπου υπάρχει μεγαλύτερος βαθμός αβεβαιότητας από ό,τι θα υπήρχε σε μια πιο ενεργή αγορά. Η Πολιτική περιγράφει τη συχνότητα για επανεκτιμήσεις, καθορίζει τα κριτήρια για την παρακολούθηση των αξιών των εξασφαλίσεων. Η αγοραία αξία του ακινήτου προσαρμόζεται σε παρούσα αξία, με τη χρήση κατάλληλων δεικτών ακινήτων (ΚΤΚ). Οι δείκτες παρακολουθούνται, επικυρώνονται, και ελέγχονται προκειμένου να αντικατοπτρίζονται με ακρίβεια οι τρέχουσες αγοραίες αξίες των εξασφαλίσεων του Οργανισμού.

Μελλοντικές πληροφορίες

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

Οι μακροοικονομικές παραδοχές και οι συντελεστές στάθμισής κάθε σεναρίου παρακολουθούνται από τη Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων του Οργανισμού, χρησιμοποιώντας ως πηγές, σενάρια από εξωτερικό συμβουλευτικό όικο (Moody's Analytics). Για το έτος 2023, χρησιμοποιήθηκαν ως πηγές οι προβλέψεις του Οικονομικού Δελτίου της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου (ΚΤΚ), καθώς και στοιχεία του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου (World Economic Outlook Database).

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.10 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.10.5 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (συνέχεια)

Οι ακόλουθοι πίνακες παρουσιάζουν τις πιο σημαντικές μακροοικονομικές μεταβλητές για το κάθε σενάριο και τους αντίστοιχους συντελεστές στάθμισης του σεναρίου:

31 Δεκεμβρίου 2024

		2025	2026	2027	2028	Συντελεστής στάθμισης
Βασικό	Πραγματικό ΑΕΠ (% μεταβολή)	2,42	1,65	1,53	1,19	50%
	Ανεργία (%)	5,30	5,36	5,35	5,31	
	Εναρμονισμένος ΔΤΚ (% μεταβολή)	2,20	2,87	2,75	2,99	
Αισιόδοξο	Πραγματικό ΑΕΠ (% μεταβολή)	3,76	2,00	1,33	1,16	20%
	Ανεργία (%)	5,31	5,24	5,11	5,12	
	Εναρμονισμένος ΔΤΚ (% μεταβολή)	2,20	2,87	2,75	2,99	
Απαισιόδοξο	Πραγματικό ΑΕΠ (% μεταβολή)	0,94	0,90	2,23	1,19	30%
	Ανεργία (%)	5,62	5,90	5,76	5,60	
	Εναρμονισμένος ΔΤΚ (% μεταβολή)	2,20	2,87	2,75	2,99	

Ο Οργανισμός παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις από την οικονομική αστάθεια που έχει προκαλέσει σε παγκόσμιο επίπεδο η στρατιωτική σύρραξη στην Ουκρανία καθώς και την πολεμική σύρραξη που ξέσπασε στη Μέση Ανατολή και έχει αυξήσει το επίπεδο ετοιμότητας του ως προς τη λήψη αποφάσεων, πρωτοβουλιών και πολιτικών για την προστασία του κεφαλαίου και της ρευστότητας του καθώς και την εκπλήρωση στο μέγιστο δυνατό βαθμό, του στρατηγικού και επιχειρηματικού του σχεδίου.

31 Δεκεμβρίου 2023

		2024	2025	2026	2027	2028	Συντελεστής στάθμισης
Βασικό	Πραγματικό ΑΕΠ (% μεταβολή)	2,68	3,01	3,02	2,95	2,90	50%
	Ανεργία (%)	6,41	6,13	5,86	5,67	5,48	
	Εναρμονισμένος ΔΤΚ (% μεταβολή)	2,37	2,16	2,10	2,00	2,00	
Αισιόδοξο	Πραγματικό ΑΕΠ (% μεταβολή)	5,50	6,00	2,25	2,68	3,01	20%
	Ανεργία (%)	5,82	5,50	5,72	5,48	5,26	
	Εναρμονισμένος ΔΤΚ (% μεταβολή)	2,37	2,16	2,10	2,00	2,00	
Απαισιόδοξο	Πραγματικό ΑΕΠ (% μεταβολή)	0,41	1,11	1,55	1,82	1,77	30%
	Ανεργία (%)	6,80	6,42	6,08	5,77	5,59	
	Εναρμονισμένος ΔΤΚ (% μεταβολή)	2,37	2,16	2,10	2,00	2,00	

Ορισμός αθέτησης

Το ΔΠΧΑ 9 δε δίνει τον ορισμό της αθέτησης, αλλά απαιτεί ο ορισμός να είναι σύμφωνα με τον ορισμό της αθέτησης που χρησιμοποιείται για εσωτερικούς σκοπούς διαχείρισης πιστωτικού κινδύνου. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, η αθέτηση προκύπτει όταν ο δανειολήπτης είναι απίθανο να πληρώσει τις πιστωτικές του υποχρεώσεις προς τον Οργανισμό εξ ολοκλήρου και έχει καθυστέρηση περισσότερο από 90 ημέρες για οποιαδήποτε σημαντική πιστωτική υποχρέωση στον Οργανισμό. Ο Οργανισμός ευθυγράμμιζε την ταξινόμηση του σταδίου 3 με τα κριτήρια της Ευρωπαϊκής Αρχής Τραπεζών (ΕΑΤ) σχετικά με την ταξινόμηση των ΜΕΧ.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.10 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.10.5 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (συνέχεια)

Απομειωμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αγοράστηκαν ή προέκυψαν (POCI)

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

Σημαντική αύξηση πιστωτικού κινδύνου

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

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

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

Αναγνώριση εσόδων από τόκους

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

Διαγραφές

Ο Οργανισμός μειώνει, εν μέρει ή πλήρως, τη λογιστική αξία ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου όταν δεν υπάρχει εύλογη προσδοκία ανάκτησης, σύμφωνα με το ΔΧΠΑ 9.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.11 Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών

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

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

5.12 Προβλέψεις

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

5.13 Κεφάλαιο

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

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

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

5.15 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις για εκκρεμούσες δικαστικές υποθέσεις

Ο Οργανισμός εμπλέκεται σε δικαστικές διεκδικήσεις και αποζημιώσεις κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών του. Η Διοίκηση του Οργανισμού, στηριζόμενη σε προηγούμενα δεδικασμένα καθώς και ότι οι συγκεκριμένες υποθέσεις δεν έχουν εκδικασθεί θεωρεί ότι η έκβαση τους δεν θα έχει αξιοσημείωτο αντίκτυπο στην οικονομική κατάσταση και λειτουργία του. Παρόλα αυτά, ο καθορισμός των ενδεχόμενων υποχρεώσεων που σχετίζονται με τις δικαστικές διεκδικήσεις και τις απαιτήσεις είναι μια πολύπλοκη διαδικασία που περιλαμβάνει κρίσεις σχετικά με τις πιθανές συνέπειες και τις διερμηνείες σχετικά με τους νόμους και τους κανονισμούς. Μεταβολές στις κρίσεις ή στις διερμηνείες είναι πιθανό να οδηγήσουν σε μια αύξηση ή μια μείωση των ενδεχόμενων υποχρεώσεων του Οργανισμού στο μέλλον. Τα σύνολα των ενδεχόμενων υποχρεώσεων του Οργανισμού αναλύονται στη σημείωση 31.

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.16 Προσδιορισμός εύλογων αξιών

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

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

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

5.17 Συγκριτικά ποσά

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

5.18 Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

6. Έσοδα από τόκους

	2024 €'000	2023 €'000
Τόκοι από:		
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	16.889	13.137
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου	8.301	370
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	9	3
Δάνειο στην Κυπριακή Δημοκρατία	776	2.438
Χρεόγραφα	2.683	2.812
	<u>28.658</u>	<u>18.760</u>

Οι τόκοι από δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες περιλαμβάνουν τόκους στο ανακτήσιμο ποσό χορηγήσεων που κατηγοριοποιούνται στο στάδιο 3 ύψους €3.649 χιλ. (2023: €3.700 χιλ.).

Οι τόκοι από καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου, προκύπτουν από την τοποθέτηση των ρευστών διαθεσίμων σε λογαριασμό διάρκειας μιας ημέρας (overnight deposit facility) στην Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου, ο οποίος φέρει επιτόκιο του deposit facility, όπως ανακοινώνεται από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα.

Τα έσοδα από τόκους από το δάνειο στην Κυπριακή Δημοκρατία, περιλαμβάνουν τους τόκους μέχρι την ημερομηνία αποπληρωμής του 26 Απριλίου 2024.

Κατά τη διάρκεια του 2024, αποφασίστηκε η αύξηση του περιθωρίου για νέες χορηγήσεις και για χορηγήσεις που τιμολογούνται με απλό επιτόκιο.

7. Έξοδα από τόκους

	2024 €'000	2023 €'000
Τόκοι που χρεώθηκαν σε:		
Καταθέσεις πελατών	5.500	88
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	6	7
	<u>5.506</u>	<u>95</u>

Το κόστος καταθέσεων πελατών για το έτος 2024, αυξήθηκε σημαντικά σε σύγκριση με το έτος 2023 (2024: 0,67%, 2023: 0,01%). Η αύξηση του κόστους καταθέσεων οφείλεται στην σταδιακή αύξηση των επιτοκίων που φέρουν οι προθεσμιακές καταθέσεις και τροποποίηση των διακριτικών ευχερειών. Κατά την διάρκεια του δεύτερου εξαμήνου του 2024, ο Οργανισμός προχώρησε σε σταδιακή μείωση των επιτοκίων στις προθεσμιακές καταθέσεις, το οποίο θα επηρεάσει σταδιακά το κόστος χρηματοδότησης εφόσον θα επανα τιμολογούνται οι καταθέσεις κατά τη λήξη τους και ανανέωση τους με χαμηλότερο επιτόκιο. Ο Οργανισμός, επανεξετάζει το ύψος των επιτοκίων που φέρουν οι προθεσμιακές καταθέσεις, στο πλαίσιο οποιωνδήποτε νέων εξελίξεων αναφορικά με νέες ανακοινώσεις από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, την επισκόπηση του ανταγωνισμού και τις διαμορφούμενες ανάγκες του.

8. Έξοδα για δικαιώματα και προμήθειες

	2024 €'000	2023 €'000
Προμήθεια πληρωτέα Άρτεμις	60	69
	<u>60</u>	<u>69</u>

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

9. Αλλαγές στην αξία των περιουσιακών στοιχείων

	2024 €'000	2023 €'000
Χρέωση για απομείωση στην αξία των άυλων περιουσιακών στοιχείων (Σημ.22)	(1.456)	-
Αύξηση στην αξία των ακινήτων και εγκαταστάσεων (Σημ.21)	-	284
	<u>(1.456)</u>	<u>284</u>

Στις 31 Δεκεμβρίου 2023, ο Οργανισμός προέβη σε επανεκτίμηση των κεντρικών του κτιρίων με βάση την εκτίμηση από ανεξάρτητους εκτιμητές. Στις 31 Δεκεμβρίου 2024, ο Οργανισμός δεν θεωρεί ότι η αξία του κτιρίου έχει μεταβληθεί σημαντικά και για τον σκοπό αυτό δεν έχει προχωρήσει σε επανεκτίμηση της αξίας των ακινήτων και εγκαταστάσεων.

10. (Ζημιές) / αναστροφή απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου

	2024 €'000	2023 €'000
Αναστροφή Πιστωτικών Ζημιών για επενδύσεις σε αποσβεσμένο κόστος (Σημ.20)	46	163
(Αύξηση)/αναστροφή προβλέψεων για απομείωση δανείων και άλλων χορηγήσεων (Σημ.19)	(17.096)	356
	<u>(17.050)</u>	<u>519</u>

11. Άλλα έσοδα

	2024 €'000	2023 €'000
Αμοιβή για υπηρεσίες Κυβερνητικών στεγαστικών σχεδίων	507	474
Αμοιβή για υπηρεσίες δανείων Κεντρικού Φορέα Ισότητας Κατανομής Βαρών	1.773	1.853
Λοιπά έσοδα	393	452
	<u>2.673</u>	<u>2.779</u>

12. Κόστος προσωπικού

	2024 €'000	2023 €'000
Μισθοί	3.191	2.949
Επιδόματα παροστάσεως	28	23
Κοινωνικές ασφαλίσσεις	348	293
Εισφορές σε άλλα ταμεία	200	184
Πρόνοια για συντάξεις υπαλλήλων	620	631
Ιατροφαρμακευτική περίθαλψη εξαιρουμένων εισφορών ΓΕΣΥ	180	169
Ταμείο ευημερίας	64	59
Ασφάλεια προσωπικού	59	56
	<u>4.690</u>	<u>4.364</u>
Μέσας όρος αριθμού υπαλλήλων (συμπεριλαμβανομένων και των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου υπό την εκτελεστική τους ιδιότητα)	<u>83</u>	<u>89</u>

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

13. Ωφελήματα υπαλλήλων

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

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

	2024 €'000	2023 €'000
Τρέχουσες δαπάνες υπηρεσίας	27	100
Τόκος στην υποχρέωση	534	487
Αναγνώριση αναλογιστικών ζημιών για πρόγραμμα καθορισμένων παροχών	692	2.879
	1.253	3.466

Η πλέον πρόσφατη ανεξάρτητη αναλογιστική μελέτη έγινε στις 31 Δεκεμβρίου 2024, με βάση τις πιο κάτω παραδοχές:

	2024	2023
Προεξοφλητικό Επιτόκιο	3,38%	3,34%
Ρυθμός Ανάπτυξης Πληθωρισμού	2,50%	2,50%
Ολική Αύξηση Μισθών	1,667% + κλίμακα για προαγωγές και προσauseήσεις	1,667% + κλίμακα για προαγωγές και προσauseήσεις
Ποσοστό Αύξησης Συντάξεων	1,667%	1,667%
Αύξηση Βασικών Ασφαλιστέων Αποδοχών	2,50%	2,50%
Πίνακας Θνησιμότητας	60% του PA90 για άνδρες και 65% του PA90 για γυναίκες	60% του PA90 για άνδρες και 65% του PA90 για γυναίκες

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

	2024 €'000	2023 €'000
Την 1 Ιανουαρίου	16.466	13.951
Δαπάνη τόκου	534	487
Κόστος υπηρεσίας	27	100
Εισφορές Μελών	73	72
Πληρωμές σε μέλη που αποχώρησαν	(1.081)	(1.023)
Αναλογιστική ζημιά	692	2.879
Στις 31 Δεκεμβρίου	16.711	16.466

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

13. Ωφελήματα υπαλλήλων (συνέχεια)

Ανάλυση ευαισθησίας

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

	Αύξηση/(μείωση) στις προβλέψεις για πρόγραμμα καθορισμένων παροχών		Λοιπά συνολικά εισοδήματα/(ζημιές)	
	2024 €'000	2023 €'000	2024 €'000	2023 €'000
Αύξηση προεξοφλητικού επιτοκίου κατά 50 μονάδες βάσης	(1.096)	(1.094)	1.096	1.094
Μείωση προεξοφλητικού επιτοκίου κατά 50 μονάδες βάσης	1.223	1.222	(1.223)	(1.222)
Αύξηση κατά 50 μονάδες βάσης της αύξησης απολαβών	2.401	618	(2.401)	(618)
Μείωση κατά 50 μονάδες βάσης της αύξησης απολαβών	(2.180)	(584)	2.180	584
Αύξηση κατά 5 μονάδες βάσης του ποσοστού θνησιμότητας	(305)	(290)	305	290
Μείωση κατά 5 μονάδες βάσης του ποσοστού θνησιμότητας	330	313	(330)	(313)

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

14. Αποσβέσεις και χρεολύσεις

	2024 €'000	2023 €'000
Ακινήτων και εξοπλισμού για ίδια χρήση (Σημ.21)	263	266
Ύψων περιουσιακών στοιχείων (Σημ.22)	310	341
Δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων (Σημ.23)	110	110
	683	717

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

15. Λειτουργικά έξοδα

	2024 €'000	2023 €'000
Έξοδα μηχανογράφησης	1.437	1.018
Ενοίκια	4	8
Ελεγκτικά και Εποπτικά Δικαιώματα	886	552
Φωτισμός, θέρμανση, ύδρευση	111	123
Γραφική ύλη και εκτυπωτικά	76	61
Καθαριότητα γραφείων	85	89
Ταχυδρομικά τέλη	42	42
Τηλεφωνικά	54	50
Συντήρηση εξοπλισμού	89	78
Ασφάλιστρα	141	126
Αμοιβή Διοικητικού Συμβουλίου	52	46
Έξοδα Διοικητικού Συμβουλίου	5	9
Έξοδα κινήσεως	3	2
Δικηγορικά έξοδα	47	44
Διαφημίσεις, δημοσιεύσεις	5	9
Έξοδα πρόσληψης προσωπικού	28	1
Αμοιβή ανεξάρτητων ελεγκτών για τον υποχρεωτικό έλεγχο των ετήσιων λογαριασμών	55	33
Σχέδιο προστασίας καταθετών	308	540
Έξοδα για συμβουλευτικές υπηρεσίες	318	235
Αγορά Υπηρεσιών Ανθρώπινου Δυναμικού	214	362
Έξοδα συστημάτων πληρωμών	121	78
Έξοδα χρεωστικής/πιστωτικής κάρτας	-	5
Λοιπά έξοδα	338	281
	4.419	3.792

16. Φορολογία

	2024 €'000	2023 €'000
Εταιρικός φόρος - τρέχοντος έτους	-	1.595
Ειδικός φόρος πιστωτικού ιδρύματος	1.154	1.307
Αναβαλλόμενη φορολογία - πίστωση/ χρέωση (Σημ.28)	(75)	91
Χρέωση έτους	1.079	2.993

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:

	2024 €'000	2023 €'000
(Ζημιά)/ κέρδος πριν τη φορολογία	(2.534)	13.306
Φόρος υπολογιζόμενος με τα εφαρμόσιμα ποσοστά φορολογίας	(317)	1.663
Φορολογική επίδραση εξόδων που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	-	224
Φορολογική επίδραση εκπάσεων και εισοδήματος που δεν υπόκεινται σε φορολογία	317	(292)
Ειδικός φόρος πιστωτικού ιδρύματος	1.154	1.307
Αναβαλλόμενη φορολογία	(75)	91
Χρέωση φορολογίας	1.079	2.993

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

16. Φορολογία (συνέχεια)

Ο συντελεστής εταιρικού φόρου είναι 12,5%.

17. Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα

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

	2024 €'000	2023 €'000
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα Κύπρου	364.344	4.707
Υποχρεωτικές καταθέσεις	<u>8.033</u>	<u>7.901</u>
	<u>372.377</u>	<u>12.608</u>

Ανάλυση αποπληρωμής:

	2024 €'000	2023 €'000
Υποχρεωτικές καταθέσεις	8.033	7.901
Σε πρώτη ζήτηση	<u>364.344</u>	<u>4.707</u>
	<u>372.377</u>	<u>12.608</u>

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

18. Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα

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

	2024 €'000	2023 €'000
Καταθέσεις σε κυπριακές τράπεζες	25.662	69.251
Καταθέσεις σε τράπεζες εξωτερικού	-	3
Επιταγές υπό εκκαθάριση	<u>235</u>	<u>209</u>
	<u>25.897</u>	<u>69.463</u>

Ανάλυση αποπληρωμής:

	2024 €'000	2023 €'000
Εντός ενός μηνός	<u>25.897</u>	<u>69.463</u>
	<u>25.897</u>	<u>69.463</u>

Κίνηση Συσσωρευμένων Αναμενόμενων Πιστωτικών Ζημιών:

	2024 €'000	2023 €'000
Την 1 Ιανουαρίου	-	-
Στις 31 Δεκεμβρίου	-	-

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

18. Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα (συνέχεια)

Οι καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα στις 31 Δεκεμβρίου 2024, ταξινομούνται στο Στόδιο 1.

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

19. Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες

	2024 €'000	2023 €'000
Δάνεια τακτής προθεσμίας	630.429	615.297
Σχέδιο Εστία	6.288	7.006
Σχέδιο Οικία	4.225	-
Σπουδαστικά δάνεια	2.488	2.366
Προσωπικά Δάνεια Υπαλλήλων	151	88
Φοιτητικά Προσωπικού	57	78
Χρεωστικοί τρεχούμενοι	443	429
Στεγαστικά Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών	6.475	7.219
Επαγγελματικά με εγγύηση Φορέα Ισότιμης Κατανομής	4.093	4.044
Ειδικού σχεδίου Κ.Ο.Α.Γ.	503	746
Αγροτικών περιοχών	94	99
Πολυτέκνων	679	696
Εξασφαλισμένο προς διαγραφή	365	159
Δάνειο προς την Κυπριακή Δημοκρατία	-	251.015
	656.290	889.242
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(156.862)	(134.819)
	499.428	754.423

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

Το δάνειο έχει αποπληρωθεί από την Κυπριακή Δημοκρατία στις 26 Απριλίου 2024.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

19. Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες (συνέχεια)

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

	ΣΤΑΔΙΟ 1 €'000	ΣΤΑΔΙΟ 2 €'000	ΣΤΑΔΙΟ 3 €'000	Σύνολο €'000
Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2023	557.180	46.936	274.083	878.199
Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 2	(2.646)	2.646	-	-
Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 3	(1.151)	-	1.151	-
Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 1	13.824	(13.824)	-	-
Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 3	-	(2.740)	2.740	-
Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 1	623	-	(623)	-
Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 2	-	7.376	(7.376)	-
Καθαρή κίνηση κατά τη διάρκεια του έτους	10.344	(3.243)	3.942	11.043
Στις 31 Δεκεμβρίου 2023	578.174	37.151	273.917	889.242
Την 1 Ιανουαρίου 2024	578.174	37.151	273.917	889.242
Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 2	(3.228)	3.228	-	-
Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 3	(491)	-	491	-
Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 1	10.364	(10.364)	-	-
Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 3	-	(1.239)	1.239	-
Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 1	1.517	-	(1.517)	-
Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 2	-	4.280	(4.280)	-
Καθαρή κίνηση κατά τη διάρκεια του έτους	(230.011)	(2.565)	(376)	(232.952)
Στις 31 Δεκεμβρίου 2024	356.325	30.491	269.474	656.290

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

19. Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες (συνέχεια)

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

	ΣΤΑΔΙΟ 1 €'000	ΣΤΑΔΙΟ 2 €'000	ΣΤΑΔΙΟ 3 €'000	Σύνολο €'000
Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2023	957	453	128.071	129.481
Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 2	(2)	2	-	-
Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 3	(2)	-	2	-
Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 1	74	(74)	-	-
Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 3	-	(49)	49	-
Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 1	18	-	(18)	-
Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 2	-	524	(524)	-
Συμβατικός τόκος απομειωμένων χορηγήσεων	(9)	(64)	2.043	1.970
Επιβάρυνση/(αναστροφή) για το έτος*	(482)	(502)	867	(117)
Διαγραφές*	-	-	(239)	(239)
Τόκος επιβαρύνσεων	-	-	3.724	3.724
Στις 31 Δεκεμβρίου 2023	554	290	133.975	134.819
Την 1 Ιανουαρίου 2024	554	290	133.975	134.819
Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 2	(2)	2	-	-
Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 3	(1)	-	1	-
Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 1	28	(28)	-	-
Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 3	-	(9)	9	-
Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 1	21	-	(21)	-
Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 2	-	542	(542)	-
Συμβατικός τόκος απομειωμένων χορηγήσεων	(22)	(62)	1.108	1.024
Επιβάρυνση/(αναστροφή) για το έτος*	(400)	(358)	20.924	20.166
Διαγραφές*	(2)	(5)	(3.063)	(3.070)
Τόκος επιβαρύνσεων	-	-	3.923	3.923
Στις 31 Δεκεμβρίου 2024	176	372	156.314	156.862

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

Οι μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις στις 31 Δεκεμβρίου 2024, ήταν €269.473 χιλ. (2023: €273.730 χιλ.) και αντιστοιχούσαν στο 41,06% επί του συνόλου του χαρτοφυλακίου των δανείων (2023: 30,78%). Το ποσοστό κάλυψης τους με πρόνοιες για επισφαλείς απαιτήσεις ήταν 58,01% (2023: 48,94%).

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

Ανάλυση των μη εξυπηρετούμενων χορηγήσεων στις 31 Δεκεμβρίου 2024 και στις 31 Δεκεμβρίου 2023 παρουσιάζεται στο Παράρτημα 1 και 2 σύμφωνα με τον ορισμό της Ευρωπαϊκής Αρχής Τραπεζών (ΕΑΤ).

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

19. Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες (συνέχεια)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

19. Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες (συνέχεια)

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

Οι καθυστερήσεις/υπερβάσεις ορίζονται ως εξής:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

19. Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες (συνέχεια)

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

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

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

20. Επενδύσεις σε αποσβεσμένο κόστος

Στοιχεία που ταξινομούνται στο αποσβεσμένο κόστος

	2024 €'000	2023 €'000
Εισηγμένοι τίτλοι	90.597	72.809
Συσσωρευμένες αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες (ECL's)	(15)	(61)
	<u>90.582</u>	<u>72.748</u>

Ανάλυση των επενδύσεων σε χρεόγραφα:

	2024 €'000	2023 €'000
Κυβερνητικά χρεόγραφα αναπτύξεως	89.691	72.155
Αγορά χρεογράφων υπέρ το άρτιο	18	90
	<u>89.709</u>	<u>72.245</u>
Δεδουλευμένοι τόκοι	888	564
	<u>90.597</u>	<u>72.809</u>
Συσσωρευμένες αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες (ECL's)	(15)	(61)
	<u>90.582</u>	<u>72.748</u>

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

20. Επενδύσεις σε αποσβεσμένο κόστος (συνέχεια)

	2024 €'000	2023 €'000
Ανάλυση αποπληρωμής:		
Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους	35.908	12.633
Μεταξύ ενός και πέντε ετών	54.674	60.115
	<u>90.582</u>	<u>72.748</u>

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

Κίνηση Συσσωρευμένων Αναμενόμενων Πιστωτικών Ζημιών:

	2024 €'000	2023 €'000
Την 1 Ιανουαρίου	61	224
Κίνηση έτους	(46)	(163)
Στις 31 Δεκεμβρίου	<u>15</u>	<u>61</u>

Οι επενδύσεις σε αποσβεσμένο κόστος στις 31 Δεκεμβρίου 2024 ταξινομούνται στο Στάδιο 1.

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

	2024 €'000	2023 €'000
Την 1 Ιανουαρίου	72.748	117.339
Αγορές	30.000	-
Αποπληρωμές	(12.464)	(43.603)
Αύξηση / (αύξηση) στους δεδουλευμένους τόκους	324	(1.001)
Απόσβεση διαφοράς υπέρ το άρτιο	(72)	(150)
Αλλαγή αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών	46	163
Στις 31 Δεκεμβρίου	<u>90.582</u>	<u>72.748</u>

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

Η έκθεση του Οργανισμού σε πιστωτικό κίνδυνο, αναφορικά με τις επενδύσεις σε αποσβεσμένο κόστος, γνωστοποιείται στη σημείωση 35.1 των οικονομικών καταστάσεων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

21. Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός

	Γη και κτήρια	Οχήματα	Έπιπλα, σκεύη και εξοπλισμός	Σύνολο
	€'000	€'000	€'000	€'000
Κόστος				
Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2023	7.485	57	1.880	9.422
Προσθήκες	-	-	15	15
Αναπροσαρμογή για επανεκτίμηση	(284)	-	-	(284)
Επανεκτίμηση ακινήτων	284	-	-	284
Την 31 Δεκεμβρίου 2023/1 Ιανουαρίου 2024	7.485	57	1.895	9.437
Προσθήκες	-	-	92	92
Διαγραφές/Πωλήσεις	-	-	(20)	(20)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2024	7.485	57	1.967	9.509
Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2023	142	57	1.276	1.475
Επιβάρυνση για το έτος	142	-	124	266
Αναπροσαρμογή για επανεκτίμηση	(284)	-	-	(284)
Την 31 Δεκεμβρίου 2023/1 Ιανουαρίου 2024	-	57	1.400	1.457
Επιβάρυνση για το έτος	142	-	121	263
Διαγραφές/Πωλήσεις	-	-	(20)	(20)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2024	142	57	1.501	1.700
Καθαρή λογιστική αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024	7.343	-	466	7.809
Στις 31 Δεκεμβρίου 2023	7.485	-	495	7.980

Η γη και τα κτήρια επανεκτιμήθηκαν στις 31 Δεκεμβρίου 2023, λαμβάνοντας υπόψη εκτιμήσεις από ανεξάρτητους εκτιμητές που έγιναν με βάση την αγοραία αξία για την υφιστάμενη χρήση τους. Η τεχνική αξιολόγησης που χρησιμοποιήθηκε για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας είναι η συγκριτική μέθοδος εκτίμησης, σε συνδυασμό με έρευνα αγοράς στην άμεση περιοχή και ανάλυση των δεδομένων.

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

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

Η αναπροσαρμογή από την επανεκτίμηση για το έτος 2023 καταχωρήθηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων αφού αφορούσε αναστροφή απομειώσεων προηγούμενων ετών. Για το έτος 2024, ο Οργανισμός δεν προέβη σε ανεξάρτητη εκτίμηση της γης και του κτιρίου γιατί η καθαρή λογιστική αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024 προσεγγίζει την εύλογη αξία.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

21. Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός (συνέχεια)

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

	2024 €'000	2023 €'000
Κόστος	9.952	9.952
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(2.085)	(1.877)
Καθαρή λογιστική αξία	7.867	8.075

22. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

	Λογισμικά συστήματα €'000	Λογισμικά συστήματα υπό ανάπτυξη €'000	Σύνολο €'000
Κόστος			
Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2023	1.843	4.712	6.555
Προσθήκες	9	304	313
Την 31 Δεκεμβρίου 2023/1 Ιανουαρίου 2024	1.852	5.016	6.868
Προσθήκες	26	-	26
Χρέωση για απομείωση στην αξία	-	(1.456)	(1.456)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2024	1.878	3.560	5.438
Χρεολύσεις			
Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2023	1.121	-	1.121
Επιβάρυνση για το έτος	341	-	341
Την 31 Δεκεμβρίου 2023/1 Ιανουαρίου 2024	1.462	-	1.462
Επιβάρυνση για το έτος	310	-	310
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2024	1.772	-	1.772
Καθαρή λογιστική αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024	106	3.560	3.666
Στις 31 Δεκεμβρίου 2023	390	5.016	5.406

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

Ο Οργανισμός βρίσκεται στη διαδικασία υλοποίησης ενός σημαντικού έργου που αφορά στην τεχνολογική αναβάθμιση του, μέσω της διαμόρφωσης και εγκατάστασης νέων ιδιόκτητων συστημάτων τεχνολογίας. Το έργο τεχνολογικής αναβάθμισης είχε μερικώς παγιοποιηθεί από τον Απρίλιο 2021.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

22. Άυλα περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

Κατά τη διάρκεια του έτους ολοκληρώθηκαν οι διαπραγματεύσεις με τον Ανάδοχο του έργου και οριστικοποιήθηκε η τροποποιημένη συμφωνία. Ενόψει της αναγκής τροποποίησης της σύμβασης με τον Ανάδοχο του έργου, έτσι ώστε να επαναρχίσει το έργο, έχει προκύψει απομείωση των Λογισμικών συστημάτων υπό ανάπτυξη κατά €1,5 εκατ. Η τροποποιημένη σύμβαση υποβλήθηκε στην Κεντρική Επιτροπή Απαιτήσεων και Αλλαγών (ΚΕΑΑ) στις 13 Δεκεμβρίου 2024 και έλαβε έγκριση, η οποία γνωστοποιήθηκε στις 31 Δεκεμβρίου 2024. Η υπογραφή της τροποποιημένης σύμβασης και η επανέναρξη του έργου τεχνολογικής αναβάθμισης αναμένονται μέχρι τις 31 Μαΐου 2025, αφού ολοκληρωθούν όλες οι σχετικές διαδικασίες. Η τροποποιητική σύμβαση με τον Ανάδοχο του έργου προνοεί την μεταφορά όλης της υφιστάμενης τεχνικής υποδομής από την ΚΕΔΙΠΕΣ σε υποδομές του Οργανισμού κατά το 2025, επιτυγχάνοντας έτσι την πλήρη ανεξαρτητοποίηση από την ΚΕΔΙΠΕΣ. Στη συνέχεια προνοείται η αναβάθμιση του υφιστάμενου τραπεζικού συστήματος SOPRA (από το v9 στο v11) και η διασύνδεση του με τα περιφερειακά συστήματα που προνοούνταν στην αρχική σύμβαση με τον Ανάδοχο.

23. Μισθώσεις

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

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

	Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων €'000	Υποχρεώσεις μισθώσεων €'000
Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2023	604	(669)
Αποσβέσεις έτους (Σημ.14)	(110)	-
Έξοδα από τόκους (Σημ.7)	-	(7)
Εκροές μετρητών	-	115
Την 31 Δεκεμβρίου 2023/1 Ιανουαρίου 2024	494	(561)
Αποσβέσεις έτους (Σημ.14)	(110)	-
Έξοδα από τόκους (Σημ.7)	-	(6)
Εκροές μετρητών	-	117
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2024	385	(450)

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

23. Μισθώσεις (συνέχεια)

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

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

24. Λοιπά περιουσιακά στοιχεία

	2024 €'000	2023 €'000
Κεντρικός Φορέας Ισότιμης Κατανομής των Βαρών	1.767	1.848
Έκτακτη αμυντική εισφορά	130	130
Υπουργείο Εσωτερικών και Οικονομικών	422	426
Προπληρωθέντα ασφάλιστρα	135	96
Άλλοι χρεώστες	3.274	2.021
Χρεωστικοί ενδιάμεσοι	16	12
Προπληρωθέντα έξοδα	141	88
	<u>5.885</u>	<u>4.621</u>

25. Καταθέσεις πελατών

	2024 €'000	2023 €'000
Τρεχούμενοι	17.708	23.030
Όψεως	162.996	185.817
Προειδοποίησης	89.232	134.688
Πρόθεσμίας	549.099	378.840
Ταμιευτήριο	38.498	50.345
	<u>857.533</u>	<u>772.720</u>
Δεδουλευμένοι τόκοι	4.799	49
	<u>862.332</u>	<u>772.769</u>

Ανάλυση αποπληρωμής:

	2024 €'000	2023 €'000
Εντός ενός μηνός	399.293	440.421
Μεταξύ ενός και τριών μηνών	110.147	76.640
Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους	350.181	238.429
Μεταξύ ενός και πέντε ετών	2.711	17.279
	<u>862.332</u>	<u>772.769</u>

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

26. Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους Κυβερνητικούς Φορείς

Οι λοιπές υποχρεώσεις με άλλους κυβερνητικούς φορείς αφορούν υπόλοιπα που προκύπτουν από τις διαχειριστικές δραστηριότητες που παρέχει ο Οργανισμός, όπως αναγράφονται στη σημείωση 33 των οικονομικών καταστάσεων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

26. Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους Κυβερνητικούς Φορείς (συνέχεια)

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

26.1. Κεντρικός Φορέας Ισότιμης Κατανομής Βαρών

	2024 €'000	2023 €'000
Λογαριασμός Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών	308.710	328.334
Δάνεια Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών	(305.381)	(322.855)
	<u>3.329</u>	<u>5.479</u>

26.2. Επαρχιακή Διοίκηση Πάφου

Σχέδιο Ακάμα

	2024 €'000	2023 €'000
Λογαριασμός Σχεδίου Ακάμα	949	948
Δάνεια Σχεδίου Ακάμα	(12)	(11)
	<u>937</u>	<u>937</u>

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

26. Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους Κυβερνητικούς Φορείς (συνέχεια)

26.3. Υπουργείο Εσωτερικών

Σύνολο Ενιαιίου Στεγαστικού Υπουργείου Εσωτερικών

	2024 €'000	2023 €'000
Λογαριασμός Πράσινης Γραμμής Λευκωσίας	6.213	6.995
Δάνεια Πράσινης Γραμμής Λευκωσίας	(6.149)	(6.776)
	64	219
Λογαριασμός Ακριτικών Περιοχών	10.466	12.171
Δάνεια Ακριτικών Περιοχών	(10.358)	(11.920)
	108	251
Λογαριασμός Κοινοτήτων 500 Κατοίκων	9.061	9.972
Δάνεια Κοινοτήτων 500 Κατοίκων	(9.010)	(9.787)
	51	185
Λογαριασμός Εμπιστευμάτων Αγροτικών Περιοχών	1	29
Δάνεια Εμπιστευμάτων Αγροτικών Περιοχών	-	(27)
	1	2
Λογαριασμός Εμπιστευμάτων Πολυτέκνων	1.368	1.474
Δάνεια Εμπιστευμάτων Πολυτέκνων	(1.357)	(1.388)
	11	86
Λογαριασμός Εμπιστευμάτων Ατόμων με αναπηρίες	330	345
Δάνεια Εμπιστευμάτων Ατόμων με αναπηρίες	(331)	(341)
	(1)	4
	234	747

26.4. Υπουργείο Οικονομικών

Ειδικό Κυβερνητικό Στεγαστικό Σχέδιο

	2024 €'000	2023 €'000
Λογαριασμός Εμπιστευμάτων Ειδικού Κυβερνητικού Σχεδίου	76.246	81.516
Δάνεια Εμπιστευμάτων Ειδικού Κυβερνητικού Σχεδίου	(75.876)	(80.349)
	370	1.167

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

27. Λοιπές υποχρεώσεις

	2024 €'000	2023 €'000
Εκκαθάριση επιταγών Οργανισμού	1.415	2.935
ΓΕΣΥ (τόκοι-ενοίκια)	12	-
Έκτακτη αμυντική εισφορά	77	2
Διάφοροι πιστωτές	427	544
Ταμείο ευημερίας προσωπικού	58	121
Ασφαλιστικές εταιρείες	363	368
Κοινωνικές Ασφαλίσεις	121	114
Φόρος εισοδήματος	68	62
Πληρωτέος εταιρικός φόρος	1.000	900
Πληρωτέος ειδικός φόρος πιστωτικού ιδρύματος	301	310
Οφειλόμενα έξοδα	2.148	1.454
	5.990	6.810

28. Αναβαλλόμενη φορολογία

	2024 €'000	2023 €'000
Χρήση φορολογικών ζημιών	118	-
Προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με απομειώσεις και προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου	71	114
	189	114

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

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

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

Ο Οργανισμός κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024 αναγνωρίζει αναβαλλόμενη φορολογία που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με τις απομειώσεις και προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου. Οι απομειώσεις και προβλέψεις αυτές αφορούν χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατατάσσονται στο στάδιο 1 και στάδιο 2, συνολικής αξίας €568 χιλ. (2023: €912 χιλ.).

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

28. Αναβαλλόμενη φορολογία (συνέχεια)

Η κίνηση του λογαριασμού αναβαλλόμενης φορολογίας είναι ως εξής:

Αναβαλλόμενα φορολογικά περιουσιακά στοιχεία

	€'000
Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2023	205
Χρέωση / (πίστωση) ως ακολούθως:	
Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων (Σημ.16)	(91)
Την 31 Δεκεμβρίου 2023/1 Ιανουαρίου 2024	114
Χρέωση / (πίστωση) ως ακολούθως:	
Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων (Σημ.16)	75
Στις 31 Δεκεμβρίου 2024	189

29. Κεφάλαιο

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

30. Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών

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

	2024 €'000	2023 €'000
Μετρητά	2.952	2.841
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	372.377	12.608
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	25.897	69.463
	401.226	84.912

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

Οι καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα περιλαμβάνουν υποχρεωτικές καταθέσεις για σκοπούς ρευστότητας στις 31 Δεκεμβρίου 2024, οι οποίες ανέρχονται σε €8.033 χιλ. (2023: €7.901 χιλ.).

31. Ενδεχόμενες και ανειλημμένες υποχρεώσεις

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

	2024 €'000	2023 €'000
31.1. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις		
Εγγυητικές	81	103
31.2. Ανειλημμένες υποχρεώσεις		
Εγκριμένα όρια χορηγήσεων που δεν έχουν χρησιμοποιηθεί	23.587	20.418
	23.668	20.521

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

31. Ενδεχόμενες και ανειλημμένες υποχρεώσεις (συνέχεια)

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

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

31.3. Ανειλημμένες υποχρεώσεις για κεφαλαιουχικές δαπάνες

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

	2024 €'000	2023 €'000
Άυλα περιουσιακά στοιχεία (Σημ.22)	3.174	2.439
	<u>3.174</u>	<u>2.439</u>

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

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

Ως εκ τούτου η επίδραση της έκβασης αυτών των θεμάτων δεν μπορεί να προβλεφθεί με ακρίβεια αλλά μπορεί να επηρεάσει τα οικονομικά αποτελέσματα του Οργανισμού. Ο Οργανισμός θεωρεί ότι υπάρχουν επαρκείς τακτικές υπερβάσεις για ένα επιτυχές αποτέλεσμα κατά τη διάρκεια των σχετικών νομικών διαδικασιών. Στις 31 Δεκεμβρίου 2024, δεν προκύπτουν ενδεχόμενες υποχρεώσεις από εκκρεμείς αγωγές (2023: €44 χιλ.), οι οποίες δεν συμπεριλαμβάνονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης.

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

31.5. Ενδεχόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

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

32. Συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

32. Συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα (συνέχεια)

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

Οι πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με συνδεδεμένα πρόσωπα:

32.1 Αμοιβές του Διοικητικού Συμβουλίου και βασικών διευθυντικών στελεχών

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

	2024 €'000	2023 €'000
Αμοιβή μελών του Διοικητικού Συμβουλίου		
<i>Εκτελεστικοί</i>		
Μισθοί και άλλα βραχυπρόθεσμα ωφελήματα	176	190
Εισφορές εργοδότη	28	26
	<u>204</u>	<u>216</u>
<i>Μη εκτελεστικοί</i>		
Αμοιβές	52	46
Σύνολο αμοιβών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου	<u>256</u>	<u>262</u>
Αμοιβή άλλων βασικών διευθυντικών στελεχών		
Μισθοί και άλλα βραχυπρόθεσμα ωφελήματα	159	75
Εισφορές εργοδότη	44	15
Σύνολο αμοιβών άλλων βασικών διευθυντικών στελεχών	<u>203</u>	<u>90</u>
Σύνολο	<u>459</u>	<u>352</u>

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

32.2 Δάνεια και άλλες χορηγήσεις

	2024	2023	2024 €'000	2023 €'000
	Αριθμός			
Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και συνδεδεμένα πρόσωπα:				
Λιγότερο από 1% των καθαρών στοιχείων ενεργητικού του Οργανισμού ανά Μέλος	-	1	-	356
Βασικά διευθυντικά στελέχη που δεν είναι στο Διοικητικό Συμβούλιο και συνδεδεμένα πρόσωπα:				
Λιγότερο από 1% των καθαρών περιουσιακών στοιχείων του Οργανισμού ανά διευθυντικό στέλεχος	1	-	351	-
Σύνολο	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>351</u>	<u>356</u>
Εμπράγματα εξασφαλίσεις			<u>590</u>	<u>590</u>
Έσοδα από τόκους			<u>10</u>	<u>2</u>

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

32. Συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα (συνέχεια)

32.2. Δάνεια και άλλες χορηγήσεις (συνέχεια)

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

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

Οι όροι των πιστωτικών διευκολύνσεων που παραχωρούνται στα βασικά διευθυντικά στελέχη είναι οι ίδιοι που ισχύουν για τους πελάτες του Οργανισμού, με εξαίρεση την παραχώρηση πιστωτικού ορίου με ευνοϊκότερο επιτόκιο με βάση τις συλλογικές συμβάσεις. Στον Γενικό Διευθυντή δεν παραχωρείται πιστωτικό όριο με ευνοϊκότερο επιτόκιο.

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

32.3 Καταθέσεις

	2024 €'000	2023 €'000
Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και βασικά διευθυντικά στελέχη	315	38
Σύνολο	315	38
Έξοδα από τόκους	3	-

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

32.4 Ενδεχόμενες και ανειλημμένες υποχρεώσεις που αφορούν συνδεδεμένα πρόσωπα

Επιπρόσθετα, στις 31 Δεκεμβρίου 2024, υπήρχαν ενδεχόμενες και ανειλημμένες υποχρεώσεις που αφορούν εγγυήσεις και όρια πίστωσης που δεν χρησιμοποιήθηκαν, όπως πιο κάτω:

	2024 €'000	2023 €'000
Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και συνδεδεμένα πρόσωπα	-	22
Βασικά διευθυντικά στελέχη που δεν είναι στο Διοικητικό Συμβούλιο και συνδεδεμένα πρόσωπα	69	22
Σύνολο	69	44

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

33. Διαχειριστικές δραστηριότητες

Ο Οργανισμός διαχειρίζεται στεγαστικά δάνεια που είχαν παραχωρηθεί στο πλαίσιο της πολιτικής τους κράτους στον στεγαστικό τομέα, όπως είναι το Ενιαίο Στεγαστικό Σχέδιο και το Ειδικό Κυβερνητικό Σχέδιο. Επίσης παραχωρεί και διαχειρίζεται διάφορες κατηγορίες δανείων, που εγκρίνονται από τον Κεντρικό Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών. Τα κεφάλαια που απαιτούνται για τη χρηματοδότηση των Κυβερνητικών Προγραμμάτων και των Σχεδίων του Φορέα κατατίθενται στον Οργανισμό από το Κράτος και τον Κεντρικό Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών αντίστοιχα. Τα δάνεια αυτά δεν παρουσιάζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης. Το σύνολο των δανείων αυτών στις 31 Δεκεμβρίου 2024 είναι ως εξής:

	Αρ.	2024 €'000	Αρ.	2023 €'000
Λογαριασμών			Λογαριασμών	
Δάνεια Ενιαίου Στεγαστικού Σχεδίου	873	27.217	989	30.250
Δάνεια Ειδικού Κυβερνητικού Σχεδίου	860	75.876	846	80.349
Δάνεια Κεντρικού Φορέα	18.394	305.381	19.173	322.855
	20.127	408.474	21.008	433.454

34. Χρηματοοικονομικά μέσα κατά κατηγορία

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

31 Δεκεμβρίου 2024

	Αποσβεσμένο κόστος €'000	Σύνολο €'000
Περιουσιακά στοιχεία ως η κατάσταση οικονομικής θέσης:		
Μετρητά και καταθέσεις στη Κεντρική Τράπεζα	375.329	375.329
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	25.897	25.897
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	499.428	499.428
Επενδύσεις σε αποσβεσμένο κόστος	90.582	90.582
Επιστρεπτέος εταιρικός φόρος	4.682	4.682
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	5.885	5.885
Σύνολο	1.001.803	1.001.803

	Δάνεια και άλλες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις €'000	Σύνολο €'000
Υποχρεώσεις ως η κατάσταση οικονομικής θέσης:		
Καταθέσεις πελατών	862.332	862.332
Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους Κυβερνητικούς Φορείς	4.870	4.870
Λοιπές υποχρεώσεις	5.990	5.990
Σύνολο	873.192	873.192

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

34. Χρηματοοικονομικά μέσα κατά κατηγορία (συνέχεια)

31 Δεκεμβρίου 2023

	Αποσβεσμένο κόστος €'000	Σύνολο €'000
Περιουσιακά στοιχεία ως η κατάσταση οικονομικής θέσης:		
Μετρητά και καταθέσεις στη Κεντρική Τράπεζα	15.449	15.449
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	69.463	69.463
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	754.423	754.423
Επενδύσεις σε αποσβεσμένο κόστος	72.748	72.748
Επιστρεπτέος εταιρικός φόρος	2.682	2.682
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	4.621	4.621
Σύνολο	919.386	919.386

	Δάνεια και άλλες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις €'000	Σύνολο €'000
Υποχρεώσεις ως η κατάσταση οικονομικής θέσης:		
Καταθέσεις πελατών	772.769	772.769
Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους Κυβερνητικούς Φορείς	8.330	8.330
Λοιπές υποχρεώσεις	6.810	6.810
Σύνολο	787.909	787.909

35. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

35.1 Πιστωτικός κίνδυνος

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

Ο Οργανισμός εφαρμόζει αποτελεσματικούς ελέγχους και διαδικασίες και λαμβάνει επαρκείς εξασφαλίσεις, έτσι ώστε, η πιθανότητα ζημιών από πιστωτικό κίνδυνο να περιορίζεται. Ο Οργανισμός έχει ως πολιτική η σχέση χρηματοδότησης προς την αξία της εξασφάλισης να μην υπερβαίνει το 75% ή το 80% σε περίπτωση πρώτης κατοικίας. Όπως παρουσιάζεται στον πιο κάτω πίνακα, το 83,4% (2023: 88,2%) των δανείων και άλλων χορηγήσεων σε πελάτες είναι εξασφαλισμένα με υποθήκες ακινήτων, με δεσμεύσεις καταθέσεων, με κυβερνητικές εγγυήσεις και συνεπώς ο πιστωτικός κίνδυνος είναι περιορισμένος.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

35. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

35.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

Ανάλυση χορηγήσεων κατά είδος εξασφάλισης:

	2024 €'000	2023 €'000
Δάνεια με υποθήκες	541.001	527.092
Δάνεια με εκχώρηση δικαιωμάτων επί κρατικών οικοπέδων	36.279	36.565
Δάνεια με τραπεζικές εγγυήσεις	206	228
Δάνεια με κυβερνητικές εγγυήσεις	5.812	257.251
Άλλα δάνεια	72.992	68.106
	656.290	889.242

Χορηγήσεις που συμπεριλαμβάνονται στη ζώνη πέραν του 80%, αφορούν δάνεια τα οποία είτε δεν έχουν εκδοθεί πλήρως και είναι στη διαδικασία εκταμίευσης και θα ληφθεί η εκτίμηση του ακινήτου κατά την ολοκλήρωση του υποθηκευμένου ακινήτου, ή χορηγήσεις οι οποίες κατατάσσονται ως μη εξυπηρετούμενες και το υπόλοιπο τους έχει ξεπεράσει κατά πολύ το όριο της χορήγησης.

Συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου

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

Μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο πριν τη λήψη των εξασφαλίσεων

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

Μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο

	2024 €'000	2023 €'000
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα (Σημ.17)	372.377	12.608
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα (Σημ.18)	25.897	69.463
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες (Σημ.19)	499.428	754.423
Επενδύσεις σε αποσβεσμένο κόστος (Σημ.20)	90.582	72.748
Επιστρεπτέος εταιρικός φόρος	4.682	2.682
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία (Σημ.24)	5.885	4.621
Σύνολο στην κατάσταση οικονομικής θέσης	998.851	916.545
Ενδεχόμενες υποχρεώσεις (Σημ.31)	81	103
Ανειλημμένες υποχρεώσεις (Σημ.31)	23.587	20.418
Σύνολο εκτός της κατάστασης οικονομικής θέσης	23.668	20.521
Συνολική έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο	1.022.519	937.066

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

35. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

35.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

Όπως φαίνεται πιο πάνω, 48,8% (2023: 80,5%) της συνολικής έκθεσης σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται από τα δάνεια και χορηγήσεις σε πελάτες.

35.1.1 Χορηγήσεις με όρους που έχουν τύχει αναδιάρθρωσης

Ο Οργανισμός, όπου κρίνει ωφέλιμο, επαναδιαπραγματεύεται τους όρους των χορηγήσεων για περιπτώσεις όπου οι πελάτες το αιτηθούν, 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 €7,2 εκατ. (2023: €1,5 εκατ.), οι οποίες αφορούν στεγαστικά δάνεια σε ιδιώτες. Στο ποσό αυτό συμπεριλαμβάνονται χορηγήσεις ύψους €4,1 εκατ. (2023: €0,0 εκατ.), οι οποίες είχαν αναδιարθρωθεί στα πλαίσια του Σχεδίου Οικία και €0,9 εκατ. (2023: €0,04 εκατ.) οι οποίες είχαν αναδιարθρωθεί στα πλαίσια του Σχεδίου ΚΦΙΚΒ. Κατά τη διάρκεια του έτους χορηγήσεις δεν έτυχαν αναδιάρθρωσης στα πλαίσια του Σχεδίου Εστία (2023: €0,9 εκατ.). Δεν υπήρξε ουσιώδης τροποποίηση στις εξασφαλίσεις των χορηγήσεων καθώς καλύπτονται πλήρως είτε με εμπράγματα εξασφαλίσεις είτε με κυβερνητικές εγγυήσεις.

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

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

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

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

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

(α) Η τροποποίηση της χορήγησης δεν θα πρόκυπτε εάν ο οφειλέτης δεν αντιμετώπιζε οικονομικές δυσκολίες.

(β) Οι τροποποιημένοι όροι και προϋποθέσεις της σύμβασης σε σχέση με τους προηγούμενους μπορεί να θεωρηθούν ότι είναι υπέρ του οφειλέτη.

(γ) Η τροποποιημένη σύμβαση περιλαμβάνει ευνοϊκότερους όρους σε σχέση με άλλες συμβάσεις που θα μπορούσε η Τράπεζα να προσφέρει σε οφειλέτες με παρόμοιο προφίλ κινδύνου.

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

(α) Η σύμβαση θεωρείται ως εξυπηρετούμενη, συμπεριλαμβανομένης και της σύμβασης που αναταξινομήθηκε από την κατηγορία μη εξυπηρετούμενων χορηγήσεων μετά από την ανάλυση της οικονομικής κατάστασης του οφειλέτη, έδειξε ότι δεν πληρούσε πλέον τα κριτήρια για να θεωρείται ως μη εξυπηρετούμενη.

(β) Έχει μεσολαβήσει περίοδος 2 χρόνων από την ημερομηνία που η ρυθμισμένη χορήγηση θεωρείται ως εξυπηρετούμενη και κατά την οποία η ρυθμισμένη χορήγηση είναι σε δοκιμαστική περίοδο.

(γ) Το ποσό που αποπληρώθηκε (κεφάλαιο ή τόκος) τουλάχιστον κατά το μισό της περιόδου υπό επίβλεψη θεωρείται ως ικανοποιητικό και/ή σημαντικό.

(δ) Καμία χορήγηση του οφειλέτη δεν παρουσιάζει ληξιπρόθεσμες οφειλές πέραν των 30 ημερών στο τέλος της περιόδου υπό επίβλεψη.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

35. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

35.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

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

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

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

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

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

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

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

	2024			
	ΣΤΑΔΙΟ 1	ΣΤΑΔΙΟ 2	ΣΤΑΔΙΟ 3	Σύνολο
	€'000	€'000	€'000	€'000
Διαβάθμιση				
Βαθμίδα 0	351.351	14.009	-	365.360
Βαθμίδα 1	4.974	4.199	-	9.173
Βαθμίδα 2	-	2.084	-	2.084
Βαθμίδα 3	-	637	-	637
Βαθμίδα 4	-	9.562	-	9.562
Βαθμίδα 5	-	-	269.474	269.474
Μεικτό Ποσό	356.325	30.491	269.474	656.290
Συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης	(176)	(372)	(156.314)	(156.862)
Συνολική λογιστική αξία	356.149	30.119	113.160	499.428

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

35. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

35.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

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

	2023			Σύνολο €'000
	ΣΤΑΔΙΟ 1 €'000	ΣΤΑΔΙΟ 2 €'000	ΣΤΑΔΙΟ 3 €'000	
Διαβάθμιση				
Βαθμίδα 0	572.906	16.399	-	589.305
Βαθμίδα 1	5.268	4.284	-	9.552
Βαθμίδα 2	-	1.681	-	1.681
Βαθμίδα 3	-	476	-	476
Βαθμίδα 4	-	14.311	-	14.311
Βαθμίδα 5	-	-	273.917	273.917
Μεικτό Ποσό	578.174	37.151	273.917	889.242
Συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης	(554)	(290)	(133.975)	(134.819)
Συνολική λογιστική αξία	577.620	36.861	139.942	754.423

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

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

	2024			Σύνολο €'000
	ΣΤΑΔΙΟ 1 €'000	ΣΤΑΔΙΟ 2 €'000	ΣΤΑΔΙΟ 3 €'000	
Ενήμερα	344.200	20.910	10.050	375.160
1 - 30	12.125	2.494	471	15.090
31 - 60	-	5.082	753	5.835
61 - 90	-	2.005	732	2.737
90 ημέρες +	-	-	257.468	257.468
Μεικτό Ποσό	356.325	30.491	269.474	656.290
Συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης	(176)	(372)	(156.314)	(156.862)
Συνολική λογιστική αξία	356.149	30.119	113.160	499.428

	2023			Σύνολο €'000
	ΣΤΑΔΙΟ 1 €'000	ΣΤΑΔΙΟ 2 €'000	ΣΤΑΔΙΟ 3 €'000	
Ενήμερα	563.776	25.740	4.333	593.849
1 - 30	14.398	4.616	529	19.543
31 - 60	-	5.364	991	6.355
61 - 90	-	1.431	346	1.777
90 ημέρες +	-	-	267.718	267.718
Μεικτό Ποσό	578.174	37.151	273.917	889.242
Συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης	(554)	(290)	(133.975)	(134.819)
Συνολική λογιστική αξία	577.620	36.861	139.942	754.423

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

35. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

35.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

Πιστοληπτική διαβάθμιση

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει ανάλυση ανά συντελεστή διαβάθμισης των καταθέσεων σε κεντρικές τράπεζες και σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα, καθώς επίσης και των επενδύσεων σε χρεόγραφα στις 31 Δεκεμβρίου 2024 και 2023, βάσει αξιολογήσεων του Οίκου Moody's:

31 Δεκεμβρίου 2024

	Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα €'000	Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα €'000	Επενδύσεις σε αποσβεσμένο κόστος €'000	Σύνολο €'000
A1 έως A3	372.377	-	90.582	462.959
Χαμηλότερη από A3	-	23.721	-	23.721
Χωρίς διαβάθμιση	-	2.176	-	2.176
	<u>372.377</u>	<u>25.897</u>	<u>90.582</u>	<u>488.856</u>

31 Δεκεμβρίου 2023

	Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα €'000	Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα €'000	Επενδύσεις σε αποσβεσμένο κόστος €'000	Σύνολο €'000
Χαμηλότερη από A3	12.608	67.345	72.748	152.701
Χωρίς διαβάθμιση	-	2.118	-	2.118
	<u>12.608</u>	<u>69.463</u>	<u>72.748</u>	<u>154.819</u>

35.2 Κίνδυνος επιτοκίων

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

35. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

35.2 Κίνδυνος επιτοκίων (συνέχεια)

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

31 Δεκεμβρίου 2024

	Εντός ενός μηνός €'000	Μεταξύ ενός και τριών μηνών €'000	Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους €'000	Πέραν του ενός έτους €'000	Μη τοκαφόροι λογαριασμοί €'000	Σύνολο €'000
Περιουσιακά στοιχεία						
Μετρητά	-	-	-	-	2.952	2.952
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	372.377	-	-	-	-	372.377
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	25.897	-	-	-	-	25.897
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	499.428	-	-	-	-	499.428
Επενδύσεις σε αποσβεσμένο κόστος	-	-	35.908	54.674	-	90.582
Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	-	-	-	-	7.809	7.809
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	-	3.666	3.666
Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	-	385	385
Αναβαλλόμενη φορολογία	-	-	-	-	189	189
Επιστρεπτέος εταιρικός φόρος	-	-	-	-	4.682	4.682
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	-	5.885	5.885
Σύνολο	897.702	-	35.908	54.674	25.568	1.013.852
Υποχρεώσεις						
Καταθέσεις πελατών	399.293	110.147	350.181	2.711	-	862.332
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	-	-	-	-	450	450
Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους	-	-	-	-	-	-
Κυβερνητικούς Φορείς	-	-	-	-	4.870	4.870
Προβλέψεις για πρόγραμμα καθορισμένων παροχών	53	107	448	16.103	-	16.711
Λοιπές υποχρεώσεις	-	-	-	-	5.990	5.990
Σύνολο	399.346	110.254	350.629	18.814	11.310	890.353
Καθαρή θέση	498.356	(110.254)	(314.721)	35.860	14.258	123.499
Καθαρή συσσωρευτική θέση	498.356	388.102	73.381	109.241	123.499	

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

35. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

35.2 Κίνδυνος επιτοκίων (συνέχεια)

31 Δεκεμβρίου 2023

	Εντός ενός μηνός €'000	Μεταξύ ενός και τριών μηνών €'000	Μεταξύ τριών μηνών και ένός έτους €'000	Πέραν του ένός έτους €'000	Μη τοκαφόροι λογαριασμοί €'000	Σύνολο €'000
Περιουσιακά στοιχεία						
Μετρητά	-	-	-	-	2.841	2.841
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	12.608	-	-	-	-	12.608
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	69.463	-	-	-	-	69.463
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	503.408	-	-	251.015	-	754.423
Επενδύσεις σε αποσβεσμένο κόστος	-	-	12.633	60.115	-	72.748
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	-	4.621	4.621
Σύνολο	585.479	-	12.633	311.130	7.462	916.704
Υποχρεώσεις						
Καταθέσεις πελατών	440.421	76.640	238.429	17.279	-	772.769
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	-	-	-	-	8.330	8.330
Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους Κυβερνητικούς Φορείς	-	-	-	-	8.330	8.330
Προβλέψεις για πρόγραμμα καθορισμένων παροχών	44	88	451	15.883	-	16.466
Λοιπές υποχρεώσεις	-	-	-	-	6.810	6.810
Σύνολο	440.465	76.728	238.880	33.162	23.470	812.705
Καθαρή θέση	145.014	(76.728)	(226.247)	277.968	(16.008)	103.999
Καθαρή συσσωρευτική θέση	145.014	68.286	(157.961)	120.007	103.999	

Ανάλυση ευαισθησίας

Η αύξηση των επιτοκίων κατά 200 βασικές μονάδες στις 31 Δεκεμβρίου 2024, θα είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση στα ίδια κεφάλαια και στο κέρδος/ (ζημιά) πριν τη φορολογία, όπως παρουσιάζεται πιο κάτω. Σε περίπτωση μείωσης των επιτοκίων κατά 200 βασικές μονάδες θα προκύψει η ίδια, αλλά αντίθετη επίδραση στα ίδια κεφάλαια και στο κέρδος/ (ζημιά) πριν τη φορολογία. Ο υπολογισμός αυτός προϋποθέτει ότι άλλοι παράγοντες παραμένουν σταθεροί.

	Ίδια κεφάλαια		Κέρδος/ (ζημιά) πριν τη φορολογία	
	2024	2023	2024	2023
	€'000	€'000	€'000	€'000
Επίδραση	2.185	2.400	2.185	2.400

35.3 Κίνδυνος ρευστότητας

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

35. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

35.3 Κίνδυνος ρευστότητας (συνέχεια)

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

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

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

Ο Δείκτης Κάλυψης Ρευστότητας (LCR) ήταν ως ακολούθως:

	2024 %	2023 %
Στις 31 Δεκεμβρίου	<u>909</u>	<u>354</u>

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

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

	2024 %	2023 %
Στις 31 Δεκεμβρίου	<u>220</u>	<u>129</u>

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

	2024 €'000	2023 €'000
Μετρητά και αποθέματα που επιτρέπεται να αποσυρθούν σε Κεντρικές Τράπεζες	367.296	7.548
Στοιχεία ενεργητικού επιπέδου 1	91.528	73.220
Στοιχεία ενεργητικού επιπέδου 2	-	-
	<u>458.824</u>	<u>80.768</u>

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

35. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

35.3 Κίνδυνος ρευστότητας (συνέχεια)

Στις 20 Δεκεμβρίου 2017, η Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου (ΚΤΚ) ανακοίνωσε την κατάργηση των ορίων προληπτικής ρευστότητας με ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2018, σύμφωνα με το CRR και αποφάσισε την εισαγωγή ενός τοπικού μακροληπτικού μέτρου με ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2018. Το εν λόγω μέτρο αποτελείται από πρόσθετες απαιτήσεις ρευστότητας (liquidity "add-ons") σε κάποιες από τις παραμέτρους του Δείκτη LCR και επιπρόσθετες απαιτήσεις σε κάποια στοιχεία που δεν υπόκειντο σε ποσοστά εκροών στον Δείκτη LCR αλλά επιβάλλονταν επιπρόσθετα του υφιστάμενου κανονισμού LCR. Αυτό το τοπικό μακροληπτικό μέτρο ήταν σε εφαρμογή μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2018 ενώ οι επιπρόσθετες απαιτήσεις είχαν μειωθεί κατά 50% από την 1 Ιουλίου 2018. Ο Οργανισμός συμμορφωνόταν με τις επιπρόσθετες απαιτήσεις ρευστότητας (LCR "add-ons") για όλο το 2023 και 2024.

Ανάλυση χρηματοοικονομικών και άλλων υποχρεώσεων με βάση την εναπομένουσα συμβατική λήξη τους κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024:

31 Δεκεμβρίου 2024

	Λογιστική αξία €'000	Συμβατικές ταμειακές ροές €'000	Σε πρώτη ζήτηση €'000	Εντός τριών μηνών €'000	Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους €'000	Πέραν του ενός έτους €'000
Υποχρεώσεις						
Καταθέσεις πελατών	862.332	866.029	308.434	201.465	353.397	2.733
Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους Κυβερνητικούς Φορείς	4.870	4.870	-	-	4.870	-
Προβλέψεις για πρόγραμμα καθορισμένων παραχών	16.711	16.711	-	160	448	16.103
Υποχρεώσεις μισθώσεων	450	463	-	30	86	347
Λοιπά στοιχεία παθητικού	5.990	5.990	5.990	-	-	-
Σύνολο	890.353	894.063	314.424	201.655	358.801	19.183

Ανάλυση χρηματοοικονομικών και άλλων υποχρεώσεων με βάση την εναπομένουσα συμβατική λήξη τους κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023:

31 Δεκεμβρίου 2023

	Λογιστική αξία €'000	Συμβατικές ταμειακές ροές €'000	Σε πρώτη ζήτηση €'000	Εντός τριών μηνών €'000	Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους €'000	Πέραν του ενός έτους €'000
Υποχρεώσεις						
Καταθέσεις πελατών	772.769	773.006	393.879	123.184	238.600	17.343
Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους Κυβερνητικούς Φορείς	8.330	8.330	-	-	8.330	-
Προβλέψεις για πρόγραμμα καθορισμένων παραχών	16.466	16.466	-	132	451	15.883
Υποχρεώσεις μισθώσεων	561	580	-	29	88	463
Λοιπά στοιχεία παθητικού	6.810	6.810	6.810	-	-	-
Σύνολο	804.936	805.192	400.689	123.345	247.469	33.689

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

35. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

35.4 Άλλοι κίνδυνοι

35.4.1 Διαχείριση κεφαλαίου

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

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

Ο Οργανισμός συμμορφώθηκε με τις ελάχιστες κεφαλαιακές απαιτήσεις (Πυλώνας I και Πυλώνας II) για το 2024.

36. Γεγονότα μεταγενέστερα της περιόδου αναφοράς

Διοικητικό Συμβούλιο

Στις 2 Απριλίου 2025, η Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου, ενημέρωσε για την θετική αξιολόγηση της ως προς την ικανότητα και καταλληλότητα του προτεινόμενου κάτοχου καίριας θέσης για την θέση του δεύτερου εκτελεστικού μέλους στο Διοικητικό Συμβούλιο. Το Υπουργικό Συμβούλιο σε συνεδρία του στις 24 Απριλίου 2025, επικύρωσε τον διορισμό του κ Αβραάμ Αβραάμ στην θέση του δεύτερου εκτελεστικού μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου.

Έργο Τεχνολογίας

Το έργο τεχνολογικής αναβάθμισης είχε μερικώς παγοποιηθεί από τον Απρίλιο 2021.

Κατά τη διάρκεια του έτους ολοκληρώθηκαν οι διαπραγματεύσεις με τον Ανάδοχο του έργου και οριστικοποιήθηκε η τροποποιημένη συμφωνία. Ενόψει της αναγκαίας τροποποίησης της σύμβασης με τον Ανάδοχο του έργου, έτσι ώστε να επαναρχίσει το έργο, έχει προκύψει απομείωση των λογισμικών συστημάτων υπό ανάπτυξη κατά €1,5 εκατ. (για περισσότερες λεπτομέρειες βλέπε σημείωση 22). Η τροποποιημένη σύμβαση υποβλήθηκε στην Κεντρική Επιτροπή Απαιτήσεων και Αλλαγών (ΚΕΑΑ) στις 13 Δεκεμβρίου 2024 και έλαβε έγκριση, η οποία γνωστοποιήθηκε στις 31 Δεκεμβρίου 2024. Η υπογραφή της τροποποιημένης σύμβασης και η επανέναρξη του έργου τεχνολογικής αναβάθμισης αναμένονται μέχρι τις 31 Μαΐου 2025, αφού ολοκληρωθούν όλες οι σχετικές διαδικασίες. Η τροποποιητική σύμβαση με τον Ανάδοχο του έργου προνοεί την μεταφορά όλης της υφιστάμενης τεχνικής υποδομής από την ΚΕΔΙΠΕΣ σε υποδομές του Οργανισμού κατά το 2025, επιτυγχάνοντας έτσι την πλήρη ανεξαρτητοποίηση από την ΚΕΔΙΠΕΣ. Στη συνέχεια προνοείται η αναβάθμιση του υφιστάμενου τραπεζικού συστήματος SOPRA (από το v9 στο v11) και η διασύνδεση του με τα περιφερειακά συστήματα που προνοούνταν στην αρχική σύμβαση με τον Ανάδοχο.

Άμεσες μεταφορές πίστωσης

Ο Οργανισμός εργάζεται για να εφαρμόσει τις πρόνοιες του νέου Κανονισμού (ΕΕ) 2024/8861 όσον αφορά τις άμεσες μεταφορές πίστωσης σε ευρώ (Instant Payments Regulation - IPR), σύμφωνα με τις οποίες ο Οργανισμός πρέπει να προσφέρει την υπηρεσία λήψης άμεσων μεταφορών πίστωσης σε ευρώ το αργότερο από τις 9 Ιανουαρίου 2025. Για όσο καιρό τα συστήματα του Οργανισμού θα βρίσκονται στις υποδομές της ΚΕΔΙΠΕΣ, ο Οργανισμός έχει προβεί στις σχετικές διευθετήσεις με την ΚΕΔΙΠΕΣ και άλλους φορείς/ συνεργάτες για τη δημιουργία/ αναβάθμιση των απαραίτητων υποδομών με στόχο τη λειτουργική και ασφαλή διεκπεραίωση των συναλλαγών άμεσων πληρωμών. Ωστόσο, δεν έχει ολοκληρωθεί η αξιολόγηση της εν λόγω υπηρεσίας και έχει προγραμματιστεί επαναξιολόγηση της μετά την ολοκλήρωση των δεουσών ενεργειών για περιορισμό των κινδύνων που έχουν εντοπιστεί σε θέματα διακυβέρνησης, ασφάλειας πληροφοριών/ συστημάτων και κυβερνοανθεκτικότητας.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

36. Γεγονότα μεταγενέστερα της περιόδου αναφοράς (συνέχεια)

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

Τον Απρίλιο του 2024, το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο ψήφισε υπέρ της έγκρισης της Οδηγίας (ΕΕ) 2024/1619 (γνωστή ως «CRD VI») και του Κανονισμού (ΕΕ) 2024/1623 (γνωστός ως «CRR III»). Τα νομικά κείμενα έχουν επιβεβαιωθεί από το Συμβούλιο και δημοσιεύθηκαν στις 19 Ιουνίου 2024 στην Επίσημη Εφημερίδα της ΕΕ. Το CRR III τέθηκε σε ισχύ στις 9 Ιουλίου 2024 και οι περισσότερες τροποποιημένες διατάξεις του CRR III θα εφαρμοστούν από την 1η Ιανουαρίου 2025, ενώ ορισμένες μεταρρυθμίσεις αναμένεται να υπόκεινται σε μεταβατικές ρυθμίσεις ή να εφαρμοστούν σταδιακά με την πάροδο του χρόνου. Το CRD VI τέθηκε σε ισχύ στις 9 Ιουλίου 2024 και τα κράτη μέλη της ΕΕ υποχρεούνται να υιοθετήσουν και να δημοσιεύσουν τις νομοθετικές, κανονιστικές και διοικητικές διατάξεις που απαιτούνται για τη συμμόρφωση με το CRD VI έως τις 10 Ιανουαρίου 2026. Ο Οργανισμός έχει εξετάσει το αναθεωρημένο πλαίσιο, έχει διενεργήσει ανάλυση χάσματος και λαμβάνονται όλα τα απαραίτητα μέτρα για να διασφαλιστεί η έγκαιρη συμμόρφωση με τον νέο κανονισμό.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΠΙΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

Παράρτημα 1: Ανάλυση δανειακού χαρτοφυλακίου από τραπεζικές υπηρεσίες σύμφωνα με τη συναλλακτική συμπεριφορά του δανεισμού στις 31 Δεκεμβρίου 2024

	Συνολικά δανειακά χαρτοφυλάκια		Συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης	
	εκ των οποίων μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις	εκ των οποίων χορηγήσεις με όρους που ήταν αντικείμενο επανοδιαπραγμάτευσης	εκ των οποίων μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις	εκ των οποίων χορηγήσεις με όρους που ήταν αντικείμενο επανοδιαπραγμάτευσης
	€'000	€'000	€'000	€'000
Σύνολο χορηγήσεων*	656.290	54.334	156.862	16.427
Γενικές κυβερνήσεις	-	-	-	-
Άλλες χρηματοπιστωτικές επιχειρήσεις	-	-	-	-
Μη-χρηματοπιστωτικές επιχειρήσεις	-	-	-	-
εκ των οποίων: Μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις	-	-	-	-
εκ των οποίων: Εμπορικές κτηματοτικές επιχειρήσεις	-	-	-	-
Ανά τομέο				
1. Κατασκευές	-	-	-	-
2. Χονδρικό και λιανικό εμπόριο	-	-	-	-
3. Διαχείριση ακίνητης περιουσίας	-	-	-	-
4. Αρσεντηριότητες υπηρεσιών παροχής καταλύματος και υπηρεσιών εστίασης	-	-	-	-
5. Μεταποίηση	-	-	-	-
6. Άλλοι τομείς	-	-	-	-
Ιδιώτες	656.290	54.334	156.862	16.427
εκ των οποίων: Στεγαστικά δάνεια	643.299	54.129	154.689	16.282
εκ των οποίων: Πίστωσης για κατανάλωση	3.337	-	4	-

* Μη συμπεριλαμβανομένων χορηγήσεων σε κεντρικές τράπεζες και πιστωτικά ιδρύματα.

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

Παράρτημα 1: Ανάλυση δανειακού χαρτοφυλακίου από τραπεζικές υπηρεσίες σύμφωνα με τη συναλλακτική συμπεριφορά του δανεισμού στις 31 Δεκεμβρίου 2023

Σύνολο	Συνολικό δανειακό χαρτοφυλάκιο		Συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης			
	Εκ των οποίων μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις	Εκ των οποίων χορηγήσεις με όρους που ήταν αντικείμενο επαναδιαπραγμάτευσης	Εκ των οποίων μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις	Εκ των οποίων επαναδιαπραγμάτευσης	Εκ των οποίων μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις	Εκ των οποίων επαναδιαπραγμάτευσης
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Σύνολο χορηγήσεων*	889.242	273.730	57.704	43.393	134.819	11.525
Γενικές κυβερνήσεις	251.015	-	-	-	238	-
Άλλες χρηματοπιστωτικές επιχειρήσεις	-	-	-	-	-	-
Μη-χρηματοπιστωτικές επιχειρήσεις	-	-	-	-	-	-
Εκ των οποίων: Μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις	-	-	-	-	-	-
Εκ των οποίων: Επιτοκικές κτηματοτικές επιχειρήσεις	-	-	-	-	-	-
Ανά τομέο						
1. Κατασκευές	-	-	-	-	-	-
2. Χωδονικό και λανικό εμπόριο	-	-	-	-	-	-
3. Διοίκηση σιάντης περυσίας	-	-	-	-	-	-
4. Δραστηριότητες υπηρεσιών παροχής καταλύματος και υπηρεσιών εστίασης	-	-	-	-	-	-
5. Μεταποίηση	-	-	-	-	-	-
6. Άλλοι τομείς	-	-	-	-	-	-
Ιδιώτες	638.227	273.730	57.704	43.393	134.581	11.525
Εκ των οποίων: Στεγαστικό δάνεια	625.981	269.802	57.535	43.298	132.777	11.703
Εκ των οποίων: Πίστωση για κατανάλωση	3.158	-	-	-	4	-

* Μη συμπεριλαμβανομένων χορηγήσεων σε κεντρικές τράπεζες και πιστωτικά ιδρύματα.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΠΙΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024

Παράρτημα 2: Ανάλυση δανειακού χαρτοφυλακίου από τραπεζικές υπηρεσίες ανά ημερομηνία χορήγησης στις 31 Δεκεμβρίου 2024

Ημερομηνία χορήγησης	Συνολικό δανειακό χαρτοφυλάκιο		Χορηγήσεις σε νομικά πρόσωπα		Χορηγήσεις σε φυσικά πρόσωπα για αγορά / ανέγερση ακίνητης περιουσίας		Χορηγήσεις σε φυσικά πρόσωπα - Άλλες χορηγήσεις	
	Συνολικές χορηγήσεις €'000	Μη εξυμνη-τούμε νες χορηγήσεις €'000	Συνολικές χορηγήσεις €'000	Μη εξυμνη-τούμε νες χορηγήσεις €'000	Συνολικές χορηγήσεις €'000	Μη εξυμνη-τούμε νες χορηγήσεις €'000	Συνολικές χορηγήσεις €'000	Μη εξυμνη-τούμε νες χορηγήσεις €'000
Εντός 1 έτους	45.711	6.780	3.189	-	44.514	6.726	1.197	54
1 - 2 έτη	36.533	835	-	-	34.997	835	1.536	-
2 - 3 έτη	33.606	654	243	-	32.545	617	1.061	37
3 - 5 έτη	60.477	2.212	1.142	-	57.734	2.167	2.743	45
5 - 7 έτη	60.659	1.296	99	-	58.360	1.262	2.299	34
7 - 10 έτη	32.032	2.658	336	-	31.994	2.658	38	-
Πέραν των 10 ετών	387.272	255.038	151.683	-	383.155	251.181	4.117	3.857
								2.019
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 2023

Ημερομηνία χορήγησης	Συνολικό δανειακό χαρτοφυλάκιο		Χορηγήσεις σε νομικά πρόσωπα		Χορηγήσεις σε φυσικά πρόσωπα για αγορά / ανέγερση ακίνητης περιουσίας		Χορηγήσεις σε φυσικά πρόσωπα - Άλλες χορηγήσεις	
	Συνολικές χορηγήσεις €'000	Μη εξυμνη-τούμε νες χορηγήσεις €'000	Συνολικές χορηγήσεις €'000	Μη εξυμνη-τούμε νες χορηγήσεις €'000	Συνολικές χορηγήσεις €'000	Μη εξυμνη-τούμε νες χορηγήσεις €'000	Συνολικές χορηγήσεις €'000	Μη εξυμνη-τούμε νες χορηγήσεις €'000
Εντός 1 έτους	28.084	1.128	284	-	26.541	1.128	1.543	-
1 - 2 έτη	33.038	1.050	176	-	31.984	1.013	1.054	37
2 - 3 έτη	33.623	1.018	273	-	31.495	960	2.128	58
3 - 5 έτη	319.980	3.465	1.225	238	66.609	3.465	2.356	-
5 - 7 έτη	45.905	1.598	302	-	44.907	1.598	998	-
7 - 10 έτη	22.958	7.437	2.232	-	22.905	7.437	53	-
Πέραν των 10 ετών	405.654	258.034	130.327	-	401.540	254.201	4.114	3.833
								1.790
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								