



---

# Σχέδιο “Εστία”

---

# Περιεχόμενα

---



Εισαγωγή	3
Λεπτομέρειες Σχεδίου Εστία	5
Κριτήρια Επιλεξιμότητας	8
Μεθοδολογία Ανάλυσης Δεδομένων	10
Αναδιάρθρωση Δανείων	14



## *Εισαγωγή*

# Εισαγωγή στις πρόνοιες του Σχεδίου



Πρωταρχικός στόχος του Σχεδίου Εστία (το «Σχέδιο») είναι η εξεύρεση μιας κοινωνικά αποδεκτής λύσης μέσω της παροχής οικονομικής βοήθειας από το Κράτος σε δανειολήπτες με μη εξυπηρετούμενα δάνεια που είναι εξασφαλισμένα με Επιλέξιμη Κύρια Κατοικία ανοικτής αγοραίας αξίας μικρότερης των €350.000 («ΕΚΚ»).

## Σύνοψη Σχεδίου

- Σκοπός του Σχεδίου είναι:
  - α. να παράσχει οικονομική βοήθεια σε δανειολήπτες μεσαίας τάξης με μη εξυπηρετούμενα δάνεια εξασφαλισμένα με ΕΚΚ και
  - β. να συνεισφέρει στην απομόχλευση των Κυπριακών τραπεζών από τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια («ΜΕΔ»).
- Πρόκειται για ένα μη επαναλαμβανόμενο σχέδιο, ανοικτό για όλες τις Κυπριακές τράπεζες / και άλλα χρηματοοικονομικά ιδρύματα (περιλαμβανομένων των Εταιρειών Εξαγοράς Πιστώσεων) (εφεξής οι «Τράπεζες») που θα επιλέξουν να συμμετάσχουν.
- Δανειολήπτες με μη εξυπηρετούμενα δάνεια, οι οποίοι πληρούν συγκεκριμένα κριτήρια επιλεξιμότητας, θα αναδιρθρωθούν και θα τους παραχωρηθεί κρατική χορηγία του 1/3 («Χορηγία») των συνολικών δόσεων του αναδιρθρωμένου δανείου.
- Οι συμμετέχουσες Τράπεζες θα πρέπει να συμφωνήσουν να παράσχουν σε όλους τους επιλέξιμους δανειολήπτες τους όρους αναδιάρθρωσης του Σχεδίου ώστε οι δανειολήπτες-πελάτες τους να δικαιούνται τη Χορηγία.

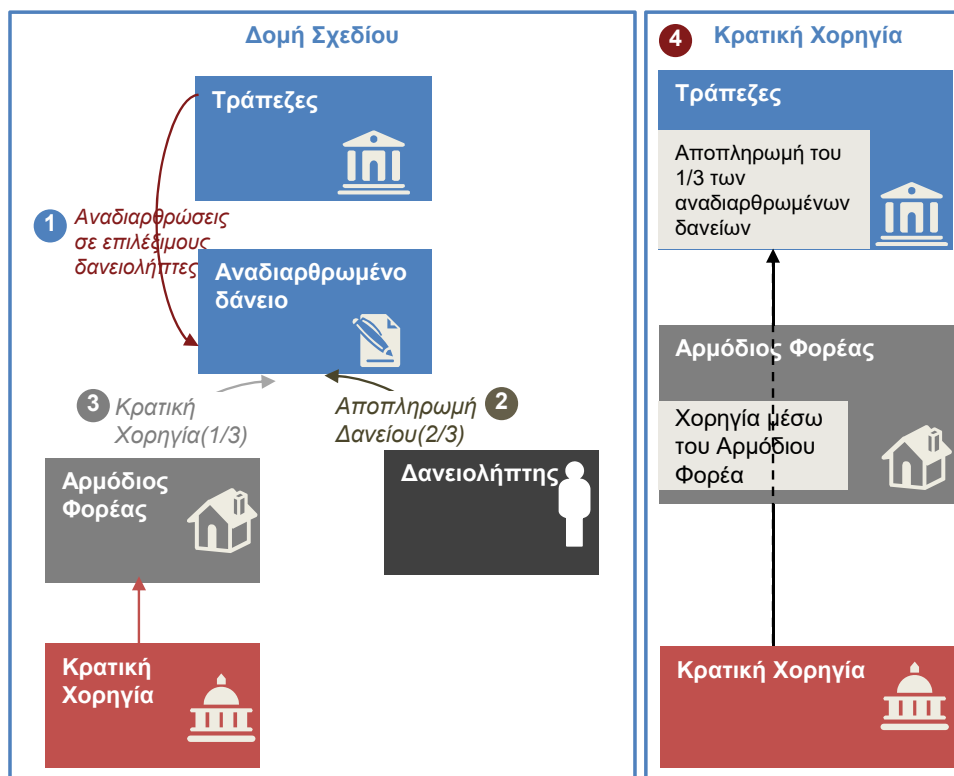
## Περίμετρος του Σχεδίου

- Το Σχέδιο αφορά μη εξυπηρετούμενα δάνεια/πιστωτικές διευκολύνσεις τα οποία πληρούν συγκεκριμένα κριτήρια καθώς και δανειολήπτες/ιδιοκτήτες κύριας κατοικίας οι οποίοι πληρούν συγκεκριμένα κριτήρια επιλεξιμότητας.
- Κάθε μια από τις Τράπεζες θα αξιολογεί την ικανότητα αποπληρωμής και θα συγκεντρώνει τις υποστηρικτικές πληροφορίες και έγγραφα προκειμένου να αξιολογηθεί η εκπλήρωση των κριτηρίων επιλεξιμότητας.
- Η έγκριση για συμμετοχή στο Σχέδιο θα παρέχεται από τον Αρμόδιο Φορέα και συγκεκριμένα από το Υπουργείο Εργασίας, Πρόνοιας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων που έχει οριστεί από το Υπουργικό Συμβούλιο με απόφασή του ημερομηνίας 01/11/2018, ως διαχειριστής του Σχεδίου (εφεξής «ο Αρμόδιος Φορέας»).



## *Λεπτομέρειες Σχεδίου Εστιά*

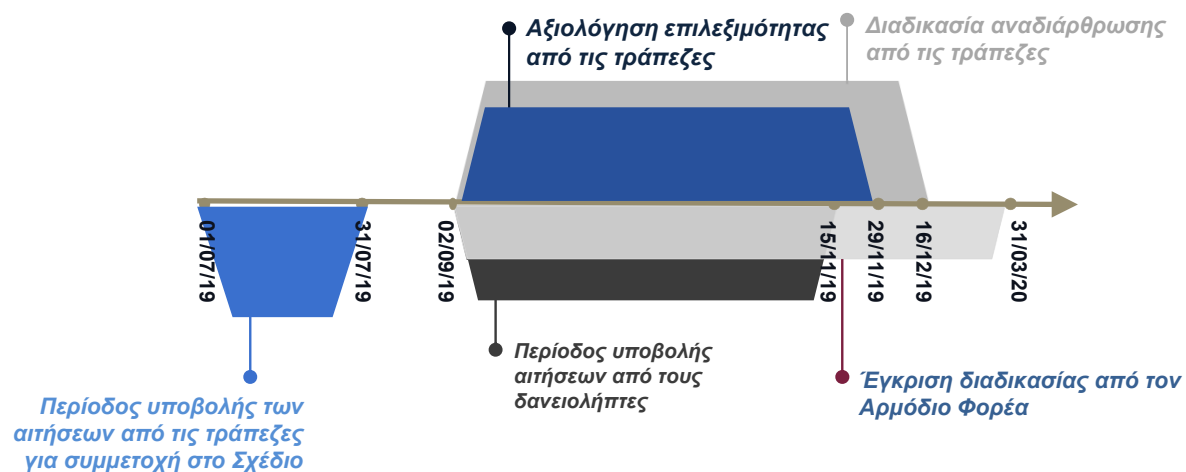
# Δομή Σχεδίου



## Σημειώσεις:

1. Οι Τράπεζες θα προσφέρουν σε όλους τους επιλέξιμους δανειολήπτες την προκαθορισμένη λύση αναδιάρθρωσης σε ένα ποσό που θα υπολογίζεται ως το χαμηλότερο μεταξύ:
  - (i) του υπολοίπου του δανείου που εξασφαλίζεται με την ΕΚΚ και
  - (ii) της ανοικτής αγοραίας αξίας της ΕΚΚ (λεπτομέρειες αναφορικά με τις αναδιρθώσεις παρατίθενται στη διαφάνεια 16).
2. Ο Αρμόδιος Φορέας που θα διαχειρίζεται το Σχέδιο θα αξιολογεί την αίτηση του δανειολήπτη σε σχέση με τα κριτήρια επιλεξιμότητας και στη συνέχεια θα ενημερώνει την Τράπεζα και το δανειολήπτη για την έγκριση ή απόρριψη της αίτησης συμμετοχής του στο Σχέδιο.
3. Οι επιλέξιμοι δανειολήπτες αποπληρώνουν στην Τράπεζα τα 2/3 των πληρωμών τόκων και κεφαλαίου σύμφωνα με τους όρους του αναδιρθωμένου δανείου.
4. Το Κράτος καταβάλει το 1/3 των πληρωμών τόκων και κεφαλαίου, με τον Αρμόδιο Φορέα να λειτουργεί ως η ενδιάμεση οντότητα η οποία διαχειρίζεται την πληρωμή της Χορηγίας από το Κράτος στους δανειολήπτες που έχουν αναδιρθώσει τα δάνειά τους.

# Χρονοδιάγραμμα εφαρμογής του Σχεδίου



Λεπτομερές χρονοδιάγραμμα κάθε φάσης	Αρχή	Τέλος
Περίοδος υποβολής των αιτήσεων από τις Τράπεζες για συμμετοχή στο Σχέδιο	01/07/19	31/07/19
Περίοδος υποβολής αιτήσεων από τους δανειολήπτες	02/09/19	15/11/19
Αξιολόγηση επιλεξιμότητας από τις τράπεζες	02/09/19	29/11/19
Έγκριση διαδικασίας από τον Αρμόδιο Φορέα	02/09/19	31/03/20*
Διαδικασία αναδιάρθρωσης από τις τράπεζες	02/09/19	16/12/19

*\*Οι τράπεζες πρέπει να αναγνωρίζουν και να αποδέχονται τον κίνδυνο να προσφέρουν ένα αναδιρθρωμένο δάνειο σε έναν δανειολήπτη που ενδέχεται να μην δικαιούται την επιχορήγηση.*



## *Κριτήρια Επιλεξιμότητας*



# Κριτήρια Επιλεξιμότητας Σχεδίου

- 1 Κατά την 30η Σεπτεμβρίου 2017, τουλάχιστον το 20% του υπόλοιπου των δανείων του δανειολήπτη παρουσίαζε καθυστερήσεις για τουλάχιστον τις αμέσως προηγούμενες ενενήντα (90) ημέρες από την 30η Σεπτεμβρίου 2017.
- 2 Τα δάνεια είναι εξασφαλισμένα με μια κύρια κατοικία της οποίας η ανοικτή αγοραία αξία είναι μικρότερη των €350.000.
- 3 Το συνολικό ακαθάριστο ετήσιο οικογενειακό εισόδημα του δανειολήπτη δεν θα πρέπει να υπερβαίνει για κάθε έκαστο ημερολογιακό έτος 2017 και 2018:  
(α) τις €60.000 για οικογένεια με τουλάχιστον 4 εξαρτώμενα άτομα,  
(β) τις €55.000 για οικογένεια με 3 εξαρτώμενα άτομα,  
(γ) τις 50.000 για οικογένεια με 2 εξαρτώμενα άτομα,  
(δ) τις €45.000 για οικογένεια γος με 1 εξαρτώμενο άτομο,  
(ε) τις €35.000 για οικογένεια χωρίς εξαρτώμενα άτομα και  
(στ) τις €20.000 για μονήρη νοικοκυριά.  
Νοείται περαιτέρω ότι, τα παραπάνω ισχύουν και για μονογονεϊκές οικογένειες.
- 4 Τα υπόλοιπα καθαρά οικογενειακά περιουσιακά στοιχεία του δανειολήπτη, εξαιρουμένης της κύριας κατοικίας, δεν θα πρέπει για κάθε έκαστο ημερολογιακό έτος 2016, 2017 και 2018, να υπερβαίνουν σε τιμές αγοράς το 80% της αγοραίας αξίας της ΕΚΚ χωρίς να μπορεί η συνολική αξία αυτή σε κάθε περίπτωση να υπερβαίνει τις €250.000.
- 5 Ο δανειολήπτης θα πρέπει να είναι πολίτης της Ευρωπαϊκής Ένωσης με νόμιμη και συνεχή διαμονή στην Ευρωπαϊκή Ένωση από το 2013.

*Τα κριτήρια επιλεξιμότητας θα αξιολογούνται από τον Αρμόδιο Φορέα ώστε να διασφαλίζεται ότι ο δανειολήπτης είναι επιλέξιμος για συμμετοχή στο Σχέδιο.*

*Επιπλέον οποιαδήποτε μετρητά ή καταθέσεις, πέραν είτε των €10.000 είτε του 20% των Υπόλοιπων καθαρών οικογενειακών περιουσιακών στοιχείων του δανειολήπτη (όποιο από τα δύο είναι μεγαλύτερο), τα οποία δεν εξασφαλίζουν οποιοσδήποτε πιστωτικές διευκολύνσεις του δανειολήπτη, χρησιμοποιούνται για τη μείωση των υποχρεώσεων του προς τη συμμετέχουσα τράπεζα.*



# *Μεθοδολογία Ανάλυσης Δεδομένων*

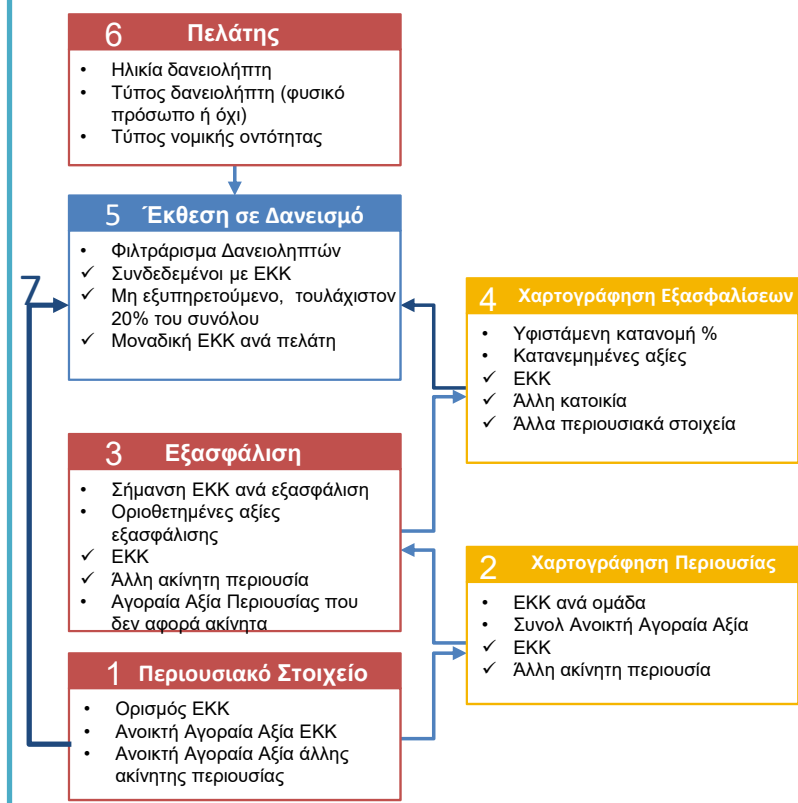
# Σύνοψη της μεθοδολογίας ανάλυσης των δεδομένων



Η ανάλυση των δεδομένων μπορεί να συνοψιστεί με βάση τα πιο κάτω βήματα.

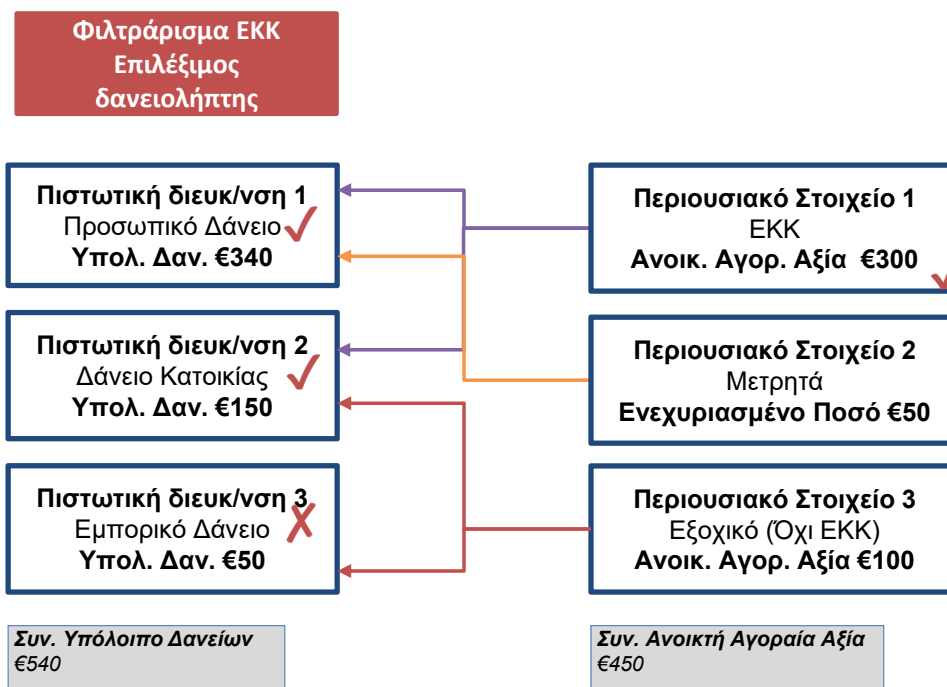
- **Βήματα (1) και (2): Βάση δεδομένων περιουσιακών στοιχείων**
  - Αναγνώριση ΕΚΚ καθώς και ομάδων περιουσιακών στοιχείων που περιλαμβάνουν ΕΚΚ
  - Υπολογισμός της Ανοικτής Αγοραίας Αξία για ΕΚΚ και άλλης ακίνητης περιουσίας ανα ομάδα περιουσιακών στοιχείων
- **Βήμα (3): Βάση δεδομένων εξασφαλίσεων**
  - Αναγνώριση των εξασφαλίσεων που συνδέονται με ΕΚΚ
  - Υπολογισμός οριοθετημένων αξιών για ΕΚΚ και άλλα ακίνητα περιουσιακά στοιχεία, λαμβάνοντας υπόψη προτεραιότητες εξασφάλισης
  - Υπολογισμός της Ανοικτής Αγοραίας Αξίας για περιουσία που δεν αφορά ακίνητα
- **Βήμα (4): Χαρτογράφηση των εξασφαλίσεων**
  - Αναγνώριση των πιστωτικών διευκολύνσεων που συνδέονται με ΕΚΚ
  - Υπολογισμός των κατανεμημένων αξιών για ΕΚΚ, άλλη ακίνητη περιουσία και περιουσία που δεν αφορά ακίνητα
- **Βήματα (5) & (6): Έκθεση σε Δανεισμό**
  - Αναγνώριση του αρχικού επιλέξιμου πληθυσμού (μη-εξυπηρετούμενοι λογαριασμοί που είναι άμεσα συνδεδεμένοι με ΕΚΚ)
- **Βήμα (7): Έκθεση σε Δανεισμό με βάση τα ακίνητα**
  - Εφαρμογή τελικών φίλτρων (π.χ. Μοναδική ΕΚΚ ανά πελάτη) ώστε να αναγνωριστεί το τελικό δυνητικά επιλέξιμο χαρτοφυλάκιο δανείων.

## Ροή ανάλυσης δεδομένων



# Φιλτράρισμα Δανειοληπτών

Επεξηγηματικό Παράδειγμα 1: Πιστωτικές διευκολύνσεις που δεν είναι άμεσα συνδεδεμένες με ΕΚΚ

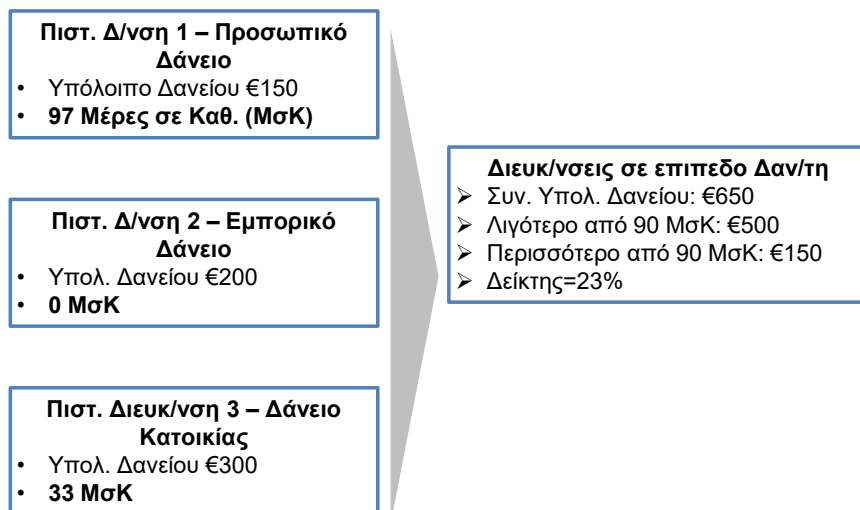


**Φιλτράρισμα των πιστωτικών διευκολύνσεων που δεν συνδέονται άμεσα με ΕΚΚ**

- Οι Πιστωτικές Διευκολύνσεις 1 και 2 είναι επιλέξιμα για το Σχέδιο καθώς είναι άμεσα συνδεδεμένες με την ΕΚΚ.
- Η Πιστωτική Διευκόλυνση 3 δεν είναι επιλέξιμη για το Σχέδιο καθώς δεν είναι άμεσα συνδεδεμένη με την ΕΚΚ.

# Φιλτράρισμα Δανειοληπτών

## Επεξηγηματικό Παράδειγμα 2: Εξυπηρέτηση Δανείων



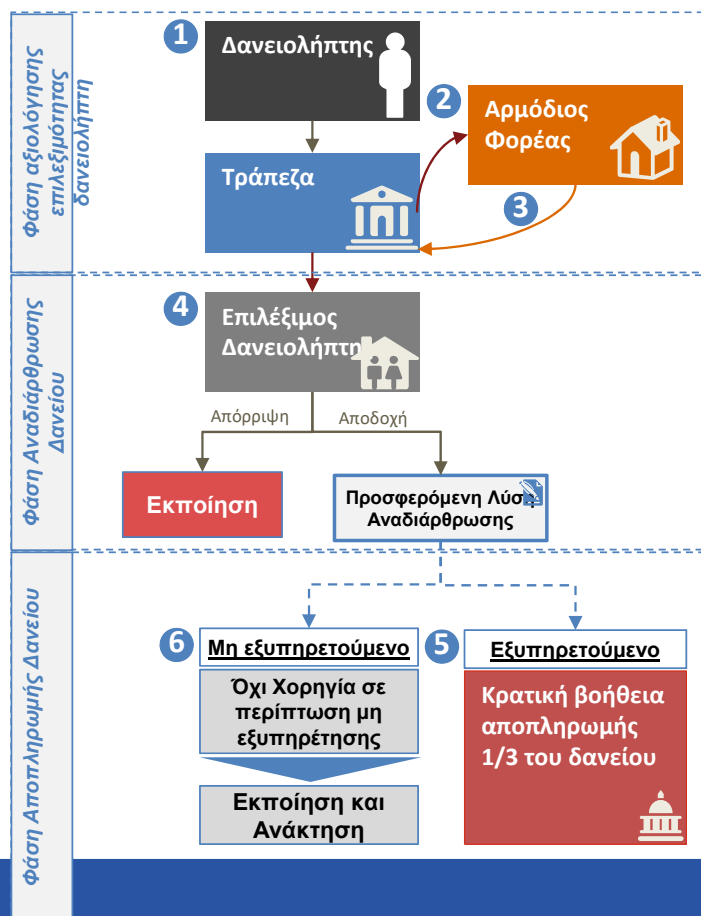
### Φιλτράρισμα μη εξυπηρετούμενων δανειοληπτών

- Καθώς 23% του συνολικού υπολοίπου των δανείων του δανειολήπτη είναι περισσότερο από 90 Μέρες σε Καθυστέρηση, όλες οι πιστωτικές διευκολύνσεις του δανειολήπτη λογίζονται ως πιστωτικές διευκολύνσεις με 90 ΜσΚ.



## *Αναδιάρθρωση Δανείων*

# Πλάνο Λειτουργίας



## Πλάνο Λειτουργίας

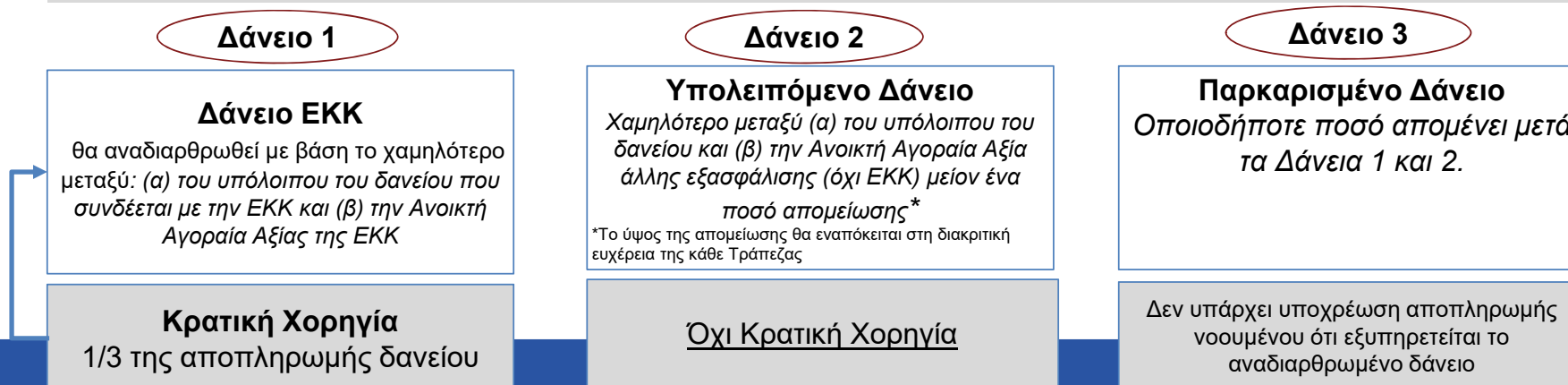
1. Ο Δανειολήπτης συμπληρώνει και υποβάλλει στην Τράπεζα αίτηση η οποία συνοδεύεται από όλα τα απαιτούμενα δικαιολογητικά. Η Τράπεζα αξιολογεί την ικανότητα αποπληρωμής του δανειολήπτη, διεξάγει έλεγχο βιωσιμότητας, προωθεί την αίτηση και τα απαραίτητα δικαιολογητικά έγγραφα και στον Αρμόδιο Φορέα καθώς επίσης τα αποτελέσματα της εξέτασής της για την έγκριση ή απόρριψη της αίτησης.
2. Η Τράπεζα, ενημερώνει τον δανειολήπτη για το αποτέλεσμα της αξιολόγησης και ελέγχου βιωσιμότητας από αυτή και προσφέρει στον δανειολήπτη, ο οποίος, με βάση το αποτέλεσμα της εν λόγω αξιολόγησης και ελέγχου βιωσιμότητας, αναμένεται να εγκριθεί και να ενταχθεί στο Σχέδιο Εστία, λύση Αναδιάρθρωσης. Στους επιλέξιμους δανειολήπτες θα προσφερθεί η τυποποιημένη λύση αναδιάρθρωσης, όπως επεξηγείται στη διαφάνεια 16.
3. Ο Αρμόδιος Φορέας αξιολογεί και εγκρίνει ή απορρίπτει την αίτηση.
4. Μετά την αξιολόγηση, ο Αρμόδιος Φορέας ενημερώνει γραπτώς τη Τράπεζα και το Δανειολήπτη για την έγκριση ή την απόρριψη της αίτησης.
5. Οι επιλέξιμοι δανειολήπτες/ιδιοκτήτες κύριας κατοικίας (δηλαδή οι δανειολήπτες/ιδιοκτήτες κύριας κατοικίας οι οποίοι θα πληρούν τα κριτήρια επιλεξιμότητας) οι οποίοι θα αποδέχονται το αναδιαρθρωμένο δάνειο που θα τους προσφέρεται από την Τράπεζα, θα αποκτούν το δικαίωμα της Χορηγίας νοουμένου ότι θα εξακολουθούν να εκπληρώνουν τις υποχρεώσεις που πηγάζουν από το αναδιαρθρωμένο δάνειο.
6. Για όσους δανειολήπτες αθετήσουν τις υποχρεώσεις τους κατά την περίοδο αποπληρωμής, η καταβολή της Χορηγίας θα διακόπτεται και η Τράπεζα θα προχωρεί με τη διαδικασία εκποίησης. Το κράτος θα δικαιούται την επιστροφή του συνολικού καταβληθέντος ποσού χορηγίας, το οποίο θα προκύψει από την εκποίηση των περιουσιακών στοιχείων, με το διαμερισμό των εισπράξεων να γίνεται στη βάση της αρχής pari-passu μεταξύ της συμμετέχουσας τράπεζας και του Αρμόδιου Φορέα.

# Τυποποιημένη Λύση Αναδιάρθρωσης (Βήμα 4)

## Λύση αναδιάρθρωσης

- Η λύση αναδιάρθρωσης που θα προσφερθεί θα εξαρτάται από τις εξασφαλίσεις καθώς και από υπόλοιπο των πιστωτικών διευκολύνσεων που εξασφαλίζονται από την ΕΚΚ.
- Στους δανειολήπτες που έχουν πιστωτικές διευκολύνσεις οι οποίες εξασφαλίζονται μόνο από ΕΚΚ, θα προσφέρεται ένα Δάνειο ΕΚΚ (Δάνειο 1).
- Στους δανειολήπτες που έχουν πιστωτικές διευκολύνσεις οι οποίες **επιπλέον εξασφαλίζονται** από άλλη εξασφάλιση, θα προσφέρεται ένα Υπολειπόμενο Δάνειο (Δάνειο 2), επιπρόσθετα του Δανείου ΕΚΚ.
- Για δανειολήπτες οι οποίοι έχουν μικρότερες σε αξία εξασφαλίσεις σε σχέση με το υπόλοιπο των δανείων τους, ένα ποσό θα θεωρείται '**παρκαρισμένο**' και θα παραμένει ως ενδεχόμενη υποχρέωση (Δάνειο 3). θα καθίσταται απαιτητό από την Τράπεζα/Εταιρεία Διαχείρισης ΜΕΧ σε περίπτωση αθέτησης των αναδιρθρωμένων υποχρεώσεων του. Στην περίπτωση πλήρους αποπληρωμής του αναδιρθρωμένου δανείου το ποσό απομείωσης διαγράφεται οριστικά.
- Για αριθμητική επεξήγηση του συναινετικού διαχωρισμού των δανείων παρατίθενται τα Παραδείγματα 3,4 και 5 στις διαφάνειες 18-20.

## Συναινετικός διαχωρισμός των δανείων Αναδιρθώσεις Δανείων

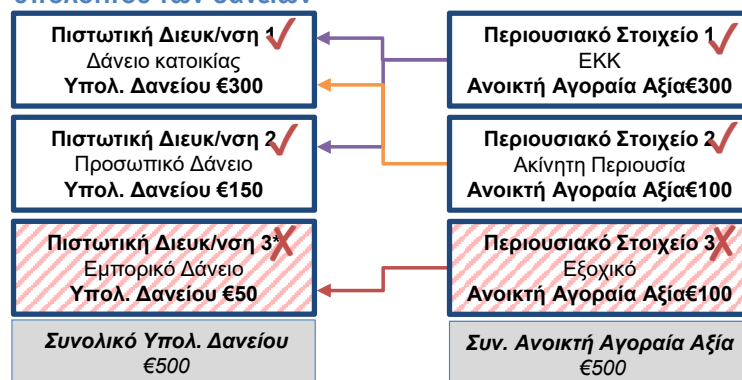




# Αναδιάρθρωση πιστωτικών διευκολύνσεων

Επεξηγηματικό Παράδειγμα 3: Φιλτράρισμα εξασφαλίσεων – Δανειολήπτης με αξία εξασφαλίσεων μικρότερη του υπόλοιπου των δανείων

Παράδειγμα 3: Δανειολήπτης με αξία εξασφαλίσεων μικρότερη του υπόλοιπου των δανείων



Αναδιάρθρωση  
Διευκολύνσεων

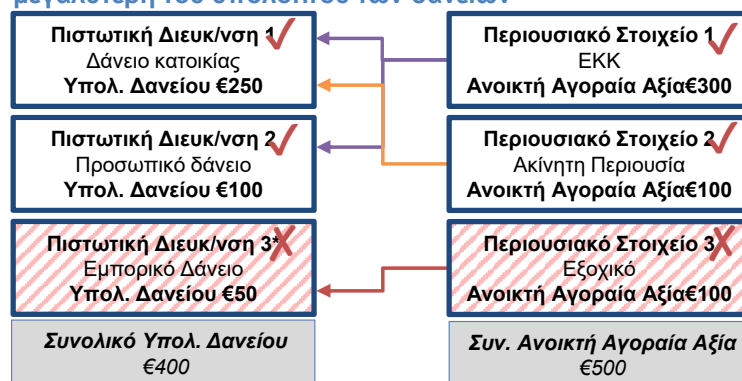
Αναδιարθρωμένες Πιστωτικές Διευκ/νσεις	€	€
Δάνειο ΕΚΚ		
Χαμηλότερο από:		
(α) Υπόλοιπο Δανείου	450	
(β) Ανοικτή Αγοραία Αξία ΕΚΚ	300	
<b>Ποσό Δανείου ΕΚΚ</b>		<b>300</b>
Υπολειπόμενο Δάνειο		
Χαμηλότερο από:		
(α) Υπολειπόμενο Δάνειο (450-300)	150	
(β) Ανοικτή Αγοραία Αξία όχι-ΕΚΚ x (1-A*)	80	80
<b>Ποσό Υπολειπόμενου Δανείου</b>		<b>80</b>
<b>Παρκαρισμένο δάνειο (δεν θα απαιτηθεί εφόσον αποπληρωθούν το Δάνειο ΕΚΚ και το Υπολειπόμενο Δάνειο)</b>		<b>70</b>

\*Το ποσοστό απομείωσης που αφορά το Υπολειπόμενο Δάνειο θα εναπόκειται στη διακριτική ευκαίρια της Τράπεζας.

# Αναδιάρθρωση πιστωτικών διευκολύνσεων

Επεξηγηματικό Παράδειγμα 4: Φιλτράρισμα Εξασφαλίσεων – Δανειολήπτης με αξία εξασφαλίσεων μεγαλύτερη του υπόλοιπου των δανείων

Παράδειγμα 4: Δανειολήπτης με αξία εξασφαλίσεων μεγαλύτερη του υπόλοιπου των δανείων



Αναδιάρθρωση  
Διευκολύνσεων

Αναδιρθωμένες Πιστωτικές Διευκ/νσεις	€	€
Δάνειο ΕΚΚ		
Χαμηλότερο από:		
(α) Υπόλοιπο δανείου	350	
(β) Ανοικτή Αγοραία Αξία ΕΚΚ	300	
<b>Ποσό Δανείου ΕΚΚ</b>		<b>300</b>
Υπολειπόμενο δάνειο		
Χαμηλότερο από:		
(α) Υπολειπόμενο δάνειο (350-300)	50	
(β) Ανοικτή Αγοραία Αξία όχι-ΕΚΚ x (1-A*)	80	50
<b>Ποσό Υπολειπόμενου δανείου</b>		<b>50</b>
<b>Παρκαρισμένο δάνειο (δεν θα απαιτηθεί εφόσον αποπληρωθούν το Δάνειο ΕΚΚ και το Υπολειπόμενο Δάνειο)</b>		<b>NA</b>

\*Το ποσοστό απομείωσης που αφορά το Υπολειπόμενο Δάνειο θα αναπόκειται στη διακριτική ευκαίρια της Τράπεζας.

# Περιγραφή του μοντέλου χρηματορροών

Επεξηγηματικό Παράδειγμα 5: Ποσό το οποίο θα προσφέρεται για αναδιάρθρωση (Δάνειο ΕΚΚ και Υπολειπόμενο Δάνειο)

Πίνακας 1 – Δάνειο ΕΚΚ	€
Χαμηλότερο από:	
(α) Υπόλοιπο δανείου	100
(β) Ανοικτή αγοραία αξία της ΕΚΚ (€72)	72
<b>(γ) Χαμηλότερο από (α) και (β)</b>	<b>72</b>
Υπολειπόμενο ποσό ((α) – (γ))	28

Πίνακας 2 – Υπολειπόμενο δάνειο and Parked Loan	€
Χαμηλότερο από:	
(α) Υπολειπόμενο δάνειο (€100-€72)	28
(β) Ανοικτή Αγοραία Αξία της ακίνητης περιουσίας, πέραν της πρώτης κατοικίας (€20) προσαρμοσμένη με βάση ένα προκαθορισμένο ποσοστό απομείωσης (π.χ. 20%)	16
<b>(γ) Χαμηλότερο από (α) και (β)</b>	<b>16</b>
<b>Παρκαρισμένο ποσό (Ενδεχόμενη υποχρέωση) ((α) – (γ))</b>	<b>12</b>

## Ποσά δανείων τα οποία θα προσφερθούν για αναδιάρθρωση

- Οι Πίνακες 1 και 2 απεικονίζουν τον μηχανισμό καθορισμού του ποσού του δανείου της ΕΚΚ, του Υπολειπόμενου Δανείου και του Παρκαρισμένου Δανείου.
- **Δάνειο ΕΚΚ:** Το ποσό του αναδιρθρωμένου δανείου θα υπολογίζεται ως το χαμηλότερο μεταξύ:
  - του υπόλοιπου του δανείου και
  - της ανοικτής αγοραίας αξίας της ΕΚΚ.
- **Υπολειπόμενο δάνειο:** Το υπόλοιπο των δανείων που εξασφαλίζονται από άλλες εξασφαλίσεις (όχι ΕΚΚ) θα υπολογίζεται ως το χαμηλότερο μεταξύ:
  - του υπολειπόμενου ποσού, μετά το αναδιρθρωμένο Δάνειο 1 (εάν προκύπτει) και
  - της Ανοικτής Αγοραίας Αξίας της εξασφάλισης που δεν είναι ΕΚΚ μείον ένα ποσό απομείωσης.
- **Παρκαρισμένο ποσό:** Για δανειολήπτες των οποίων η ανοικτή αγοραία αξία των εξασφαλίσεών τους είναι μικρότερη από τα υπόλοιπα των δανείων τους, ένα ποσό θα θεωρείται 'παρκαρισμένο' και θα παραμένει ως ενδεχόμενη υποχρέωση. Το συγκεκριμένο ποσό απομείωσης θα καθίσταται απαιτητό από την Τράπεζα/Εταιρεία Διαχείρισης ΜΕΧ σε περίπτωση αθέτησης των αναδιρθρωμένων υποχρεώσεων του. Στην περίπτωση πλήρους αποπληρωμής του αναδιρθρωμένου δανείου το ποσό απομείωσης διαγράφεται οριστικά.
- **Η Χορηγία** θα χρησιμοποιηθεί για την αποπληρωμή του Δανείου ΕΚΚ και υπό την προϋπόθεση της συνεχούς εκπλήρωσης των συμβατικών υποχρεώσεων που προκύπτουν από το αναδιρθρωμένο δάνειο.