

ΟΔΗΓΙΑ ΠΡΟΣ ΤΑ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΜΕΝΑ ΠΙΣΤΩΤΙΚΑ ΙΔΡΥΜΑΤΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΟΛΙΤΙΚΗ
ΑΠΟΜΕΙΩΣΗ ΔΑΝΕΙΩΝ ΚΑΙ ΤΙΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΔΙΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΩΝ
ΟΙ ΠΕΡΙ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΠΙΣΤΩΤΙΚΩΝ ΙΔΡΥΜΑΤΩΝ ΝΟΜΟΙ ΤΟΥ 1997 ΕΩΣ (Αρ. 4) ΤΟΥ 2013
(66(Ι)/1997, 74(Ι)/1999, 94(Ι)/2000, 119(Ι)/2003, 4(Ι)/2004, 151(Ι)/2004, 231(Ι)/2004,
235(Ι)/2004, 20(Ι)/2005, 80(Ι)/2008, 100(Ι)/2009, 123(Ι)/2009, 27(Ι)/2011, 104(Ι)/2011,
107(Ι)/2012, 14(Ι)/2013, 87(Ι) 2013, 102(Ι) 2013, 141(Ι) 2013)

Οδηγία δυνάμει του άρθρου 41

Η Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου, ασκώντας τις εξουσίες που της παρέχονται, δυνάμει του άρθρου 41 των περί Τραπεζικών Εργασιών Νόμων του 1997 έως (Αρ. 4) του 2013, εκδίδει την παρούσα Οδηγία προς τα Αδειοδοτημένα Πιστωτικά Ιδρύματα και τα πιστωτικά ιδρύματα που δραστηριοποιούνται στη Δημοκρατία δυνάμει του άρθρου 10Α του εν λόγω Νόμου.

66(Ι) του 1997
74(Ι) του 1999
94(Ι) του 2000
119(Ι) του 2003
4(Ι) του 2004
151(Ι) του 2004
231(Ι) του 2004
235(Ι) του 2004
20(Ι) του 2005
80(Ι) του 2008
100(Ι) του 2009
123(Ι) του 2009
27(Ι) του 2011
104(Ι) του 2011
107(Ι) του 2012
14(Ι) του 2013
87(Ι) του 2013
102(Ι) του 2013
141(Ι) του 2013.

ΜΕΡΟΣ Ι - ΤΙΤΛΟΣ, ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ, ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΚΑΙ ΟΡΙΣΜΟΙ

- Συνοπτικός τίτλος. 1. Η παρούσα Οδηγία θα αναφέρεται ως η περί της Απομείωσης Δανείων και των Διαδικασιών Διενέργειας Προβλέψεων Οδηγία του 2014.
- Πεδίο εφαρμογής. 2. Οι πρόνοιες της παρούσας Οδηγίας εφαρμόζονται σε όλα τα αδειοδοτημένα πιστωτικά ιδρύματα και τα πιστωτικά ιδρύματα που δραστηριοποιούνται στη Δημοκρατία δυνάμει του άρθρου 10Α του Νόμου.
- Σκοπός. 3. (1) Σκοπός της παρούσας Οδηγίας είναι:
- (α) Η διασφάλιση της συνετής εφαρμογής των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) για τις οικονομικές καταστάσεις που παράγονται από τα ΑΠΙ.
- (β) ο καθορισμός διαδικασιών εντοπισμού, αξιολόγησης και επιμέτρησης της απομείωσης των πιστωτικών διευκολύνσεων καθώς και των δημοσιοποιήσεων των πολιτικών και μεθόδων αποτίμησης και της ανάλυσης του δανειακού χαρτοφυλακίου των ΑΠΙ.
- (2) Ειδικότερα και χωρίς επηρεασμό των προνοιών της υποπαραγράφου (1), η παρούσα Οδηγία έχει σκοπό να διασφαλίσει ότι:
- (α) Όλα τα ΑΠΙ διαθέτουν επαρκείς πολιτικές και διαδικασίες διενέργειας προβλέψεων.
- (β) όλες οι πιστωτικές διευκολύνσεις για τις οποίες απαιτείται πρόβλεψη αναγνωρίζονται έγκαιρα και σχηματίζεται ανάλογη πρόβλεψη.
- (γ) στην περίπτωση συλλογικής απομείωσης πιστωτικών διευκολύνσεων, διενεργείται πρόβλεψη με τη χρήση κατάλληλων πιθανοτήτων αθέτησης (probabilities of default) και ζημιάς σε περίπτωση αθέτησης (loss given default).
- (δ) τα ΑΠΙ δημοσιοποιούν στις οικονομικές τους καταστάσεις επαρκή στοιχεία σχετικά με την ποιότητα του δανειακού τους χαρτοφυλακίου καθώς και της πολιτικής και του ύψους των προβλέψεών τους.
- Ερμηνεία. 4. (1) Άνευ επηρεασμού οποιωνδήποτε ερμηνειών που περιλαμβάνονται στους περί Εργασιών Πιστωτικών Ιδρυμάτων Νόμους του 1997 έως (Αρ 4) του 2013, για τους σκοπούς της παρούσας Οδηγίας ισχύουν οι κάτωθι ορισμοί:
- “Αδειοδοτημένα Πιστωτικά Ιδρύματα ή ΑΠΙ” περιλαμβάνει τα αδειοδοτημένα πιστωτικά ιδρύματα και τα πιστωτικά ιδρύματα που δραστηριοποιούνται στη Δημοκρατία δυνάμει του άρθρου 10Α των περί Τραπεζικών Εργασιών Νόμων του 1997 έως (Αρ. 4) του 2013.
- “συνδεδεμένα πρόσωπα” σημαίνει τα πρόσωπα που αποτελούν ομάδα συνδεδεμένων προσώπων, όπως προβλέπεται στο εδάφιο (3) του άρθρου 11 των περί Εργασιών Πιστωτικών Ιδρυμάτων Νόμων του 1997 έως (Αρ. 4) του 2013 Νόμων και ομάδα συνδεδεμένων πελατών

Επίσημη Εφημερίδα
της Ε.Ε.: L 176,
27.6.2013, σ. 1.

όπως προβλέπεται στον Κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 575/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 26ης Ιουνίου 2013 σχετικά με τις απαιτήσεις προληπτικής εποπτείας για πιστωτικά ιδρύματα και επιχειρήσεις επενδύσεων και την τροποποίηση του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 648/2012.

“πιστωτική διευκόλυνση” σε σχέση με πρόσωπο σημαίνει τη χορήγηση οποιουδήποτε δανείου ή το άνοιγμα τρεχούμενου χρεωστικού λογαριασμού για το πρόσωπο αυτό, ή τη χορήγηση οποιασδήποτε χρηματοδοτικής μίσθωσης (financial leasing), συμπεριλαμβανομένης και χρηματοδότησης με ενοικιαγορά, ή την προεξόφληση γραμματίου ή συναλλαγματικής για την οποία το πρόσωπο αυτό υπέχει ευθύνη είτε ως αποδέκτης είτε ως εκδότης είτε ως οπισθογράφος, ή τη χορήγηση οποιασδήποτε οικονομικής εγγύησης, ή την ανάληψη οποιασδήποτε άλλης οικονομικής ευθύνης ή υποχρέωσης για λογαριασμό του προσώπου αυτού, ή τη συμμετοχή σε αξίες που εκδόθηκαν από το πρόσωπο αυτό, ή την ανάληψη οποιασδήποτε υποχρέωσης για τη χορήγηση οποιωνδήποτε από τα πιο πάνω και περιλαμβάνει οποιεσδήποτε από τις πιο πάνω πράξεις που γίνονται προς όφελος τρίτου με την εγγύηση του προσώπου αυτού, περιλαμβάνει δε οποιοδήποτε άλλο άμεσο ή έμμεσο στοιχείο ενεργητικού εντός ή εκτός ισολογισμού ΑΠΙ σε σχέση με το πρόσωπο αυτό.

“αρχικό πραγματικό επιτόκιο” σε σχέση με πιστωτική διευκόλυνση σημαίνει το αρχικό επιτόκιο που έχει συμφωνηθεί με το δανειολήπτη κατά τη χορήγηση της πιστωτικής διευκόλυνσης. Στην περίπτωση πιστωτικής διευκόλυνσης με κυμαινόμενο επιτόκιο, το αρχικό πραγματικό επιτόκιο υπολογίζεται με αναφορά στο αρχικό περιθώριο και το τρέχον κυμαινόμενο επιτόκιο.

(2) Όπου στην παρούσα Οδηγία γίνεται αναφορά σε ΑΠΙ, ο όρος, περιλαμβάνει και πιστωτικά ιδρύματα τα οποία δραστηριοποιούνται στη Δημοκρατία δυνάμει του άρθρου 10Α των περί Εργασιών Πιστωτικών Ιδρυμάτων Νόμων του 1997 έως (Αρ. 4) του 2013.

ΜΕΡΟΣ II – ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΚΑΙ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΔΙΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΩΝ

Πολιτική και
διαδικασίες
διενέργειας
προβλέψεων.

5. (1) Τα ΑΠΙ οφείλουν να έχουν καθορισμένες και καταγεγραμμένες πολιτικές και διαδικασίες απομείωσης δανείων και διενέργειας προβλέψεων ανάλογες με τη φύση και την πολυπλοκότητα του κάθε ΑΠΙ σύμφωνα με τις πρόνοιες της παρούσας Οδηγίας.

(2) Οι πολιτικές απομείωσης δανείων και διενέργειας προβλέψεων καθορίζονται με βάση συντηρητικές παραδοχές και πρέπει να εξετάζονται, να εγκρίνονται και να αναθεωρούνται σε τακτική βάση από το διοικητικό όργανο του ΑΠΙ. Οι πολιτικές απομείωσης δανείων και διενέργειας προβλέψεων πρέπει να αντικατοπτρίζουν τις αναμενόμενες ζημιές από πελάτες με προβλήματα στην αποπληρωμή του δανεισμού τους και πρέπει να σχεδιάζονται κατά τρόπο που οι μακροοικονομικές συνθήκες που επικρατούν στις αγορές όπου δραστηριοποιείται το ΑΠΙ να αντανakλώνται στον υπολογισμό των προβλέψεων.

(3) Οι διαδικασίες διενέργειας προβλέψεων των ΑΠΙ καθορίζονται από τη γενική διεύθυνση του ΑΠΙ, είναι καθαρά διατυπωμένες, και διασφαλίζουν συμμόρφωση με την εγκριθείσα από το διοικητικό όργανο πολιτική προβλέψεων του ΑΠΙ καθώς και με τις πρόνοιες της παρούσας Οδηγίας.

(4) Η μονάδα εσωτερικής επιθεώρησης του ΑΠΙ οφείλει να αξιολογεί τη συμμόρφωση με τις πρόνοιες της παρούσας Οδηγίας και να περιλαμβάνει τα ευρήματά της στην ετήσια έκθεσή της που υποβάλλεται στο διοικητικό όργανο σύμφωνα με τις πρόνοιες των περί του Πλαισίου Αρχών Λειτουργίας και Κριτηρίων Αξιολόγησης της Οργανωτικής Δομής, Εσωτερικής Διακυβέρνησης και των Συστημάτων Εσωτερικού Ελέγχου των Τραπεζών Οδηγιών του 2006 έως του 2012.

ΜΕΡΟΣ III - ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΩΝ ΠΙΣΤΩΤΙΚΩΝ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΩΝ ΓΙΑ ΑΠΟΜΕΙΩΣΗ

Διενέργεια
αξιολόγησης
απομείωσης.

6. Σύμφωνα με τις πρόνοιες του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 39 (ΔΛΠ 39), κατά το τέλος κάθε περιόδου αναφοράς πρέπει να εξετάζεται από το ΑΠΙ η ύπαρξη αντικειμενικών ενδείξεων ότι ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή σύνολο χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει απομειωθεί. Το ΑΠΙ οφείλει να διενεργεί την αξιολόγηση αυτή τουλάχιστον σε εξαμηνιαία βάση.

Ζημιές απομείωσης υφίστανται όταν υπάρχουν αντικειμενικές ενδείξεις απομείωσης που προκύπτουν από ένα ή περισσότερα γεγονότα τα οποία προέκυψαν μετά την αρχική αναγνώριση του περιουσιακού στοιχείου. Τέτοια γεγονότα ένδειξης απομείωσης θα πρέπει να έχουν επίδραση στις αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές των πιστωτικών διευκολύνσεων και θα πρέπει να μπορούν να επιμετρηθούν με αξιοπιστία.

Γεγονότα
ένδειξης
απομείωσης.

7. (1) Για να διαπιστωθεί η ύπαρξη αντικειμενικών ενδείξεων απομείωσης, τα ΑΠΙ οφείλουν να προσδιορίσουν εκείνα τα γεγονότα που θεωρούνται ως ένδειξη απομείωσης. Τα γεγονότα πρέπει να προσδιοριστούν με συντηρητικό τρόπο και να είναι κατάλληλα για κάθε κατηγορία πιστωτικής διευκόλυνσης. Τα γεγονότα πρέπει να αναθεωρούνται τακτικά ώστε να αντανakλούν τις τρέχουσες συνθήκες και να διασφαλίζεται η έγκαιρη αναγνώριση της πιστωτικής διευκόλυνσης που έχει απομειωθεί.

Επίσημη
Εφημερίδα,
Παράρτημα

Τρίτο (Ι):
10.7.2013
(Κ.Δ.Π.
252/2013)
13.9.2013
(Κ.Δ.Π.
321/2013)

(2) Ενδεικτικά τα ακόλουθα γεγονότα δύνανται να θεωρηθούν ως ένδειξη απομείωσης:

(α) Πιστωτικές διευκολύνσεις που έχουν ταξινομηθεί ως μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις σύμφωνα με την περί του Ορισμού των Μη Εξυπηρετούμενων και των Ρυθμισμένων Χορηγήσεων Οδηγία του 2013.

(β) ρυθμισμένες χορηγήσεις που περιλαμβάνονται στις εξυπηρετούμενες χορηγήσεις σύμφωνα με την Οδηγία που αναφέρεται στο πιο πάνω σημείο.

(γ) σημαντική και διαρκής μείωση στα συνολικά εισοδήματα / μελλοντικές ταμειακές ροές του οφειλέτη.

(δ) εμφανής επιδείνωση της ικανότητας εξυπηρέτησης δανεισμού του οφειλέτη.

(ε) σημαντική μείωση της αξίας των εξασφαλίσεων.

(στ) πιστωτικές διευκολύνσεις για τις οποίες έχει εν μέρει σχηματιστεί πρόβλεψη.

(ζ) πιστωτικές διευκολύνσεις που έχουν εν μέρει διαγραφεί.

(η) πιστωτικές διευκολύνσεις με εσωτερική διαβάθμιση πιστοληπτικής ικανότητας που αντιπροσωπεύει ψηλό πιστωτικό κίνδυνο.

(θ) πιστωτικές διευκολύνσεις με σημαντική επιδείνωση στην εσωτερική διαβάθμιση της πιστοληπτικής ικανότητας του δανειολήπτη.

(ι) πιστωτικές διευκολύνσεις των οποίων η ανανέωση εκκρεμεί, παραβιάζοντας τη σχετική πιστοδοτική πολιτική του ΑΠΙ.

Νοείται ότι ένα γεγονός από μόνο του ενδέχεται να μην αποτελεί ένδειξη απομείωσης και η απουσία συγκεκριμένου γεγονότος δεν αποκλείει την ύπαρξη απομείωσης.

(3) (α) Πέραν των γεγονότων ένδειξης απομείωσης που αναφέρονται στην υποπαράγραφο (2), τα ΑΠΙ οφείλουν να εξετάζουν την ύπαρξη μακροοικονομικών ενδείξεων, οι οποίες επηρεάζουν τις αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές των δανειοληπτών.

(β) Οι μακροοικονομικές ενδείξεις περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα:

(i) Τρέχουσες οικονομικές συνθήκες που δυνατό να επηρεάσουν αρνητικά τις αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές του δανειολήπτη με αρνητικές επιπτώσεις στην ικανότητα αποπληρωμής του.

(ii) αύξηση στα επίπεδα ανεργίας.

(iii) μείωση στις τιμές των ακινήτων, η οποία ενδέχεται να επηρεάσει την ικανότητα αποπληρωμής ορισμένων κατηγοριών δανειοληπτών που δραστηριοποιούνται σε συγκεκριμένους τομείς, όπως οι εταιρείες ανάπτυξης γης, καθώς και την εξασφαλιστική αξία των ενυπόθηκων ακινήτων για όλες τις κατηγορίες δανειοληπτών.

(iv) άλλες δυσμενείς μεταβολές στις συνθήκες της οικονομίας γενικά.

(4) Τα ΑΠΙ οφείλουν να καθορίσουν επιπρόσθετα γεγονότα ένδειξης απομείωσης για κάθε κατηγορία πιστωτικών διευκολύνσεων, τα οποία θεωρούνται κατάλληλα για κάθε ΑΠΙ. Ενδεικτικά, δύνανται να καθοριστούν γεγονότα για το στεγαστικό χαρτοφυλάκιο του ΑΠΙ και γεγονότα για το χαρτοφυλάκιο εμπορικών ακινήτων του ΑΠΙ, τα οποία δύνανται να περιλαμβάνουν μείωση στη ζήτηση, σημάδια υπερπροσφοράς ή / και μείωση των τιμών.

Πιστωτικές
διευκολύνσεις με
γεγονός ένδειξης
απομείωσης.

8. (1) Τα ΑΠΙ οφείλουν να διαθέτουν επαρκείς διαδικασίες και να διασφαλίζουν ότι όλες οι πιστωτικές διευκολύνσεις που πληρούν τα κριτήρια αξιολόγησης για απομείωση αναγνωρίζονται και αξιολογούνται εγκαίρως.

(2) Τα ΑΠΙ οφείλουν να καθορίσουν όριο πέραν του οποίου όλοι οι δανειολήπτες και τα συνδεδεμένα με αυτούς πρόσωπα που υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης αξιολογούνται σε ατομική βάση για σκοπούς επιμέτρησης και αναγνώρισης της απομείωσης.

Το επίπεδο του ορίου, πρέπει να είναι ανάλογο με την επάρκεια και την ακρίβεια του μοντέλου του ΑΠΙ για συλλογική απομείωση. Στην απουσία επαρκούς συστήματος, το όριο για αξιολόγηση σε ατομική βάση αναμένεται να είναι χαμηλό. Στα αρχικά στάδια εφαρμογής του μοντέλου για συλλογική απομείωση, αναμένεται να υιοθετηθεί χαμηλό όριο για αξιολόγηση σε ατομική βάση, το οποίο δύναται να αυξάνεται όταν αποδειχθεί ότι η λειτουργία του μοντέλου είναι ικανοποιητική.

(3) Οι πιστωτικές διευκολύνσεις σε δανειολήπτες και συνδεδεμένα με αυτούς πρόσωπα κάτω από το όριο που καθορίζεται σύμφωνα με την υποπαράγραφο (2) και οι οποίες υπόκεινται σε αξιολόγηση απομείωσης, θα πρέπει να αξιολογούνται για σκοπούς επιμέτρησης και αναγνώρισης απομείωσης σε συλλογική βάση κάτω από κατηγορίες πιστωτικών διευκολύνσεων με παρόμοια χαρακτηριστικά πιστωτικού κινδύνου. Τα ΑΠΙ οφείλουν να δημιουργήσουν κατηγορίες πιστωτικών διευκολύνσεων ανάλογα με τα χαρακτηριστικά πιστωτικού κινδύνου των δανειοληπτών.

Ρυθμίσεις
πιστωτικών
διευκολύνσεων.

9. Τα ΑΠΙ οφείλουν να αξιολογούν ενδελεχώς τις πιστωτικές διευκολύνσεις όπου το γεγονός ένδειξης απομείωσης είναι η ύπαρξη ρύθμισης του δανεισμού και ιδιαίτερα τις πιστωτικές διευκολύνσεις που έχουν καταταχθεί ως μη εξυπηρετούμενες / ρυθμισμένες σύμφωνα με την περί του Ορισμού των Μη Εξυπηρετούμενων και των Ρυθμισμένων Χορηγήσεων Οδηγία του 2013. Οι πιστωτικές διευκολύνσεις αυτές πρέπει να εξετάζονται για την ανάγκη διενέργειας πρόβλεψης και οι αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές που θα λάβει υπόψη το ΑΠΙ πρέπει να τεκμηριώνονται επαρκώς. Όλες οι πιστωτικές διευκολύνσεις για τις οποίες δεν έγινε πρόβλεψη, πρέπει να περιλαμβάνονται στην κατάλληλη κατηγορία πιστωτικών διευκολύνσεων για σκοπούς συλλογικής απομείωσης σύμφωνα με την παράγραφο 10.(2).

Πιστωτικές
διευκολύνσεις
που εξετάζονται
σε συλλογική
βάση.

10. (1) Τα ΑΠΙ οφείλουν να κατατάξουν τις πιστωτικές διευκολύνσεις που δεν έχουν αξιολογηθεί σε ατομική βάση σε διάφορες κατηγορίες με βάση τα παρόμοια χαρακτηριστικά πιστωτικού κινδύνου που παρουσιάζουν, οι οποίες πρέπει να αξιολογούνται για επιμέτρηση και αναγνώριση απομείωσης σε συλλογική βάση. Ενδεικτικά, τα ακόλουθα δύναται να χρησιμοποιηθούν για ταξινόμηση των πιστωτικών διευκολύνσεων σε διάφορες κατηγορίες:

- (α) Είδος πιστωτικής διευκόλυνσης.
 - (β) είδος εξασφάλισης.
 - (γ) ποσοστό δανείου προς αγοραία αξία ενυπόθηκου ακινήτου (loan to value ratio).
 - (δ) απασχόληση / εργασία.
 - (ε) ημέρες σε καθυστέρηση.
 - (στ) κλάδος δραστηριοποίησης.
 - (ζ) ρυθμισμένες πιστωτικές διευκολύνσεις.
 - (η) πιστωτικές διευκολύνσεις που είχαν καταταχθεί ως μη εξυπηρετούμενες αλλά πλέον κατατάσσονται ως εξυπηρετούμενες.
- (2) Όλες οι πιστωτικές διευκολύνσεις, οι οποίες αξιολογήθηκαν σε ατομική βάση, αλλά για τις οποίες δεν κατακρατήθηκε πρόβλεψη πρέπει να κατατάσσονται σε κατηγορίες πιστωτικών διευκολύνσεων με παρόμοια χαρακτηριστικά πιστωτικού κινδύνου με σκοπό τη συλλογική αξιολόγησή τους για απομείωση.

Μεγάλες
πιστωτικές
διευκολύνσεις και
πιστωτικές
διευκολύνσεις σε
συνδεδεμένα
μέρη.

11. Ανεξάρτητα από τις πρόνοιες των παραγράφων 7 και 8 της παρούσας Οδηγίας, οι ακόλουθες πιστωτικές διευκολύνσεις πρέπει να εξετάζονται για απομείωση σε ατομική βάση:

- (α) Όλες οι πιστωτικές διευκολύνσεις σε ομάδες συνδεδεμένων προσώπων, οι οποίες υπερβαίνουν το 3% του μετοχικού κεφαλαίου και των αποθεματικών του ΑΠΙ.
- (β) Όλες οι πιστωτικές διευκολύνσεις προς :
 - (i) Μετόχους που κατέχουν άμεσα ή έμμεσα πέραν του 10% του μετοχικού κεφαλαίου του ΑΠΙ και τα συνδεδεμένα με αυτούς πρόσωπα.
 - (ii) μέλη του διοικητικού οργάνου του ΑΠΙ και τα συνδεδεμένα με αυτά πρόσωπα.
 - (iii) διευθυντές του ΑΠΙ και τα συνδεδεμένα με αυτούς πρόσωπα.

Σε περίπτωση που κατά την εξέταση των πιστωτικών διευκολύνσεων που αναφέρονται στην παράγραφο αυτή, διαπιστωθεί ότι η αποπληρωμή τους είναι αμφίβολη, πρέπει να εφαρμόζονται οι απαιτήσεις των παραγράφων 12 - 14 του Μέρους IV της παρούσας Οδηγίας για την επιμέτρηση της απομείωσης.

ΜΕΡΟΣ IV - ΕΠΙΜΕΤΡΗΣΗ ΑΠΟΜΕΙΩΣΗΣ

Επιμέτρηση
απομείωσης.

12. Το ποσό της απομείωσης θα πρέπει να υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας της πιστωτικής διευκόλυνσης και της παρούσας αξίας των εκτιμωμένων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο της πιστωτικής διευκόλυνσης. Οι εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές θα πρέπει να περιλαμβάνουν τυχόν αναμενόμενες ταμειακές ροές από τις δραστηριότητες των δανειοληπτών, άλλες αναμενόμενες ροές καθώς και τις εισπράξεις από τη ρευστοποίηση των εξασφαλίσεων, όπου εφαρμόζεται. Επιπρόσθετα, στις ταμειακές ροές πρέπει να λαμβάνονται υπόψη τυχόν αναμενόμενες ταμειακές εκροές που προκύπτουν από υφιστάμενες εκτός ισολογισμού δεσμεύσεις. Το χρονοδιάγραμμα αυτών των ταμειακών ροών θα πρέπει να εκτιμάται συντηρητικά από το ΑΠΙ.

Εξασφαλίσεις σε
ακίνητα.

13. (1) Στις περιπτώσεις όπου οι αναμενόμενες ταμειακές ροές αφορούν την εκποίηση του ενυπόθηκου ακινήτου, το αναμενόμενο ποσό είσπραξης κατά την εκποίηση θα υπολογίζεται λαμβάνοντας υπόψη την προβλεπόμενη τιμή διάθεσης του ακινήτου μείον οποιοδήποτε κόστος πώλησης, φόρους ή άλλα έξοδα και έξοδα συντήρησης που θα έχει το ΑΠΙ σε σχέση με την ανάκτηση και τη διάθεση του ακινήτου.

(2) Για κάθε πιστωτική διευκόλυνση που αξιολογείται σε ατομική βάση, το ΑΠΙ οφείλει να καθορίσει την αναμενόμενη χρονική στιγμή πώλησης του ακινήτου βάσει εύλογων παραδοχών και λαμβάνοντας υπόψη τις συνθήκες της αγοράς.

(3) Η αγοραία αξία των ενυπόθηκων ακινήτων θα πρέπει να αναθεωρείται σε τακτά χρονικά

διαστήματα, ώστε να αντικατοπτρίζονται οι τρέχουσες συνθήκες της αγοράς. Ως ελάχιστο, τα ΑΠΙ οφείλουν να επανεκτιμούν τα ακίνητα που κατέχουν ως εξασφάλιση σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 208 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 26ης Ιουνίου 2013 σχετικά με τις απαιτήσεις προληπτικής εποπτείας για πιστωτικά ιδρύματα και επιχειρήσεις επενδύσεων και την τροποποίηση του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 648/2012.

(4) Για σκοπούς υπολογισμού των εκτιμωμένων εισροών από την εκποίηση του ακινήτου, τα ΑΠΙ χρησιμοποιούν προβλέψεις των τιμών ακινήτων για κάθε είδος ακινήτου που κατέχουν ως εξασφάλιση. Οι προβλέψεις των τιμών των ακινήτων μπορούν να διενεργούνται εσωτερικά από εξειδικευμένο προσωπικό του ΑΠΙ ή από εξωτερικούς εμπειρογνώμονες. Τα ακίνητα πρέπει να κατατάσσονται σε διάφορες κατηγορίες σύμφωνα με το είδος, τη χρήση και την τοποθεσία. Οι προβλέψεις των τιμών για κάθε είδος ακινήτου πρέπει να αναθεωρούνται τακτικά, λαμβάνοντας υπόψη τις συναλλαγές που εκτελούνται, τις μακροοικονομικές συνθήκες, τις απόψεις επαγγελματιών εκτιμητών και τον ιστορικό δείκτη τιμών ακινήτων της Κεντρικής Τράπεζας. Οι προβλέψεις των τιμών ακινήτων που πραγματοποιεί το ΑΠΙ αποτελούν τη βάση για την εξακρίβωση της ρευστοποιήσιμης αξίας του ακινήτου για σκοπούς επιμέτρησης της απομείωσης.

(5) Για τον υπολογισμό των αναμενόμενων ταμειακών ροών από την εκποίηση ακινήτου, τα ΑΠΙ οφείλουν να χρησιμοποιούν συντηρητικές παραδοχές και να λαμβάνουν υπόψη τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 13 σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας. Ειδικότερα, τα ΑΠΙ οφείλουν:

(α) Να υπολογίζουν το ρεαλιστικό χρόνο εκποίησης των ακινήτων, λαμβάνοντας υπόψη τις τρέχουσες και τις αναμενόμενες συνθήκες της αγοράς καθώς και το νομικό πλαίσιο που διέπει τις εκποιήσεις υποθηκευμένων ακινήτων.

(β) να βεβαιώνονται ότι η εκτιμωμένη αγοραία αξία του ακινήτου κατά την εκποίηση δεν θα είναι υψηλότερη από την τρέχουσα αγοραία αξία του ακινήτου.

(γ) να βεβαιώνονται ότι τα εισοδήματα από τα ακίνητα που υπάρχουν ως εξασφάλιση δεν παρουσιάζονται αυξημένα πέραν των τρέχοντων επιπέδων, εκτός αν η αύξηση προκύπτει από ισχύουσα συμφωνία. Επιπλέον, το τρέχον εισόδημα από ακίνητα πρέπει να προσαρμόζεται κατά τον υπολογισμό των προβλεπόμενων ροών βάσει των αναμενόμενων οικονομικών συνθηκών. Για παράδειγμα, δεν ενδείκνυται η υιοθέτηση σταθερού ύψους ενοικίου σε συνθήκες ύφεσης της οικονομίας, όπου τα διαθέσιμα προς ενοικίαση ακίνητα αυξάνονται δημιουργώντας πίεση προς τα κάτω στις τιμές των ακινήτων.

(δ) να βεβαιώνονται ότι τα ακίνητα αποτιμούνται με βάση την υφιστάμενη χρήση. Τυχόν προοπτική για μελλοντική αναδιαμόρφωση / εναλλακτική χρήση με πιθανή αύξηση της αξίας δεν πρέπει να λαμβάνεται υπόψη.

Επιμέτρηση
απομείωσης για
πιστωτικές
δευκολύνσεις
που
αξιολογούνται σε
ατομική βάση.

14. (1) Τα ΑΠΙ οφείλουν να διατηρούν όλα τα δικαιολογητικά για κάθε πιστωτική διευκόλυνση που αξιολογήθηκε σε ατομική βάση. Για κάθε πιστωτική διευκόλυνση πρέπει να υπάρχει συνοπτική ανάλυση του ποσού της απομείωσης που προκύπτει, η οποία περιλαμβάνει τα ακόλουθα:

(α) Το είδος του γεγονότος ένδειξης απομείωσης.

(β) την αξία που δίνεται στις εξασφαλίσεις (βάσει των σχετικών προβλέψεων των τιμών ακινήτων στην περίπτωση ενυπόθηκου ακινήτου), μείον τα έξοδα πώλησης.

(γ) τον αναμενόμενο χρόνο εκποίησης.

(δ) τους συντελεστές προεξόφλησης που χρησιμοποιήθηκαν.

(ε) τις παραδοχές που υιοθετήθηκαν για τις προβλέψεις των ταμειακών ροών.

(στ) τα ποσά και το χρονοδιάγραμμα των λοιπών ταμειακών ροών που λήφθηκαν υπόψη.

(2) Όλες οι συστάσεις για διενέργεια ή μη πρόβλεψης για πιστωτικές διευκολύνσεις που αξιολογούνται σε ατομική βάση γίνονται από τον υπεύθυνο λειτουργό για την παρακολούθηση του δανειολήπτη, ο οποίος αιτιολογεί τις ταμειακές ροές που υιοθετήθηκαν. Οι συστάσεις υποβάλλονται στη μονάδα διαχείρισης κινδύνων του ΑΠΙ, η οποία έχει την ευθύνη για τη διαδικασία και το αποτέλεσμα του σχηματισμού προβλέψεων. Οι συστάσεις για διενέργεια πρόβλεψης υποβάλλονται για έγκριση από τη μονάδα διαχείρισης κινδύνων σε επιτροπή προβλέψεων του ΑΠΙ, η οποία αποτελείται από τον διευθύνοντα σύμβουλο και άλλα αρμόδια μέλη της διεύθυνσης του ΑΠΙ και διαβιβάζονται ακολούθως προς το διοικητικό όργανο του ΑΠΙ για τελική έγκριση.

(3) Το ποσό της απομείωσης για πιστωτική διευκόλυνση που αξιολογήθηκε σε ατομική βάση πρέπει να αιτιολογείται βάσει των αναμενόμενων ταμειακών ροών και τα δικαιολογητικά έγγραφα να φυλάσσονται για σχετική αναφορά. Οι πιστωτικές διευκολύνσεις για τις οποίες δεν κατακρατήθηκε πρόβλεψη, θα αποτελούν μέρος της αξιολόγησης για απομείωση σε συλλογική βάση.