

ΕΡΕΥΝΑ · ΚΥΠΡΟΣ · 2017 – 2024

Η ΑΠΑΤΗ ΤΟΥ ΑΙΩΝΑ

Μη εξυπηρετούμενα Δάνεια

Πώς δάνεια δισεκατομμυρίων άλλαξαν χέρια στο ένα τρίτο της τιμής — και γιατί ο φορολογούμενος πληρώνει τον λογαριασμό.

Οικονομική κρίση του 2013

- Χρεωκόπησαν επιχειρήσεις.
- Χάθηκαν περιουσίες.
- Χιλιάδες δανειολήπτες εγκλωβίστηκαν σε δάνεια που δεν μπορούσαν να εξυπηρετήσουν.
- Οι τράπεζες πιέζονταν από τις εποπτικές αρχές να βρουν λύσεις.

50%

2013 — Το μισό των δανείων χαρακτηρίστηκαν μη εξυπηρετούμενα.

-40%

2017 — Υποτιμημένες αξίες δανείων λόγω του αναχρονιστικού μηχανισμού εκποίησης.

REMU: Ένα πετυχημένο πείραμα

Τα δάνεια διέθεταν **μια κρυμμένη υπεραξία**: τις εξασφαλίσεις τους.

Τέλη του 2015 η Τράπεζα Κύπρου ίδρυσε τη **REMU**.

Μοντέλο: *ανταλλαγή ακινήτου έναντι χρέους*.

Το πείραμα ανέδειξε την κρυμμένη υπεραξία.

Σ Ε 2 Χ Ρ Ο Ν Ι Α

€1,6 δις

λογιστική αξία ακινήτων

Η πραγματική αξία στην αγορά ήταν πολύ
μεγαλύτερη

Το Σχέδιο υφαρπαγής ακινήτων

1

Απόκτηση

των δανείων σε τιμές
εκκαθάρισης

2

Αλλαγή νόμων

για ξεκλείδωμα της υπεραξίας

3

Εξαναγκασμός

των δανειοληπτών —
ανταλλαγή χρέους με ακίνητα

4

Εκποίηση

των ακινήτων σε τιμές αγοράς

5

Εξαγωγή κερδών

αφορολόγητα, στο εξωτερικό

απόκτηση → νομοθεσία → ανταλλαγή → εκποίηση → μεταφορά πλούτου

Υποτίμηση αξιών δανείων

€500 εκ. εθελούσιες ζημιές το 2017 — τεχνητή μείωση αξίας των δανείων

Έξοδα πώλησης

10% → **34%**

από 10% ανέβηκε στο 34%

Χρόνος εκποίησης

3 χρόνια → **6 χρόνια**

διπλάσιο θεωρητικό χρονικό ορίζοντα

Αύξηση αξίας ακινήτων

ανοδική → **0%**

ταβάνι 0% παρά την άνοδο της αγοράς

Μάρτιος 2018: η Βουλή χάρισε στην Τράπεζα Κύπρου φορολογικές πιστώσεις €400 εκ. — ο φορολογούμενος επιχορήγησε εμμέσως την υποτίμηση.

Project Helix

HELIX-1

2018

€2,8 δις

μεσαίες & μεγάλες επιχειρήσεις

HELIX-2

2021

€1,287 δις

μέσω Oxalis · PIMCO

HELIX-3

2022

€555 εκ.

ίδια εταιρεία — ίδια τεχνική

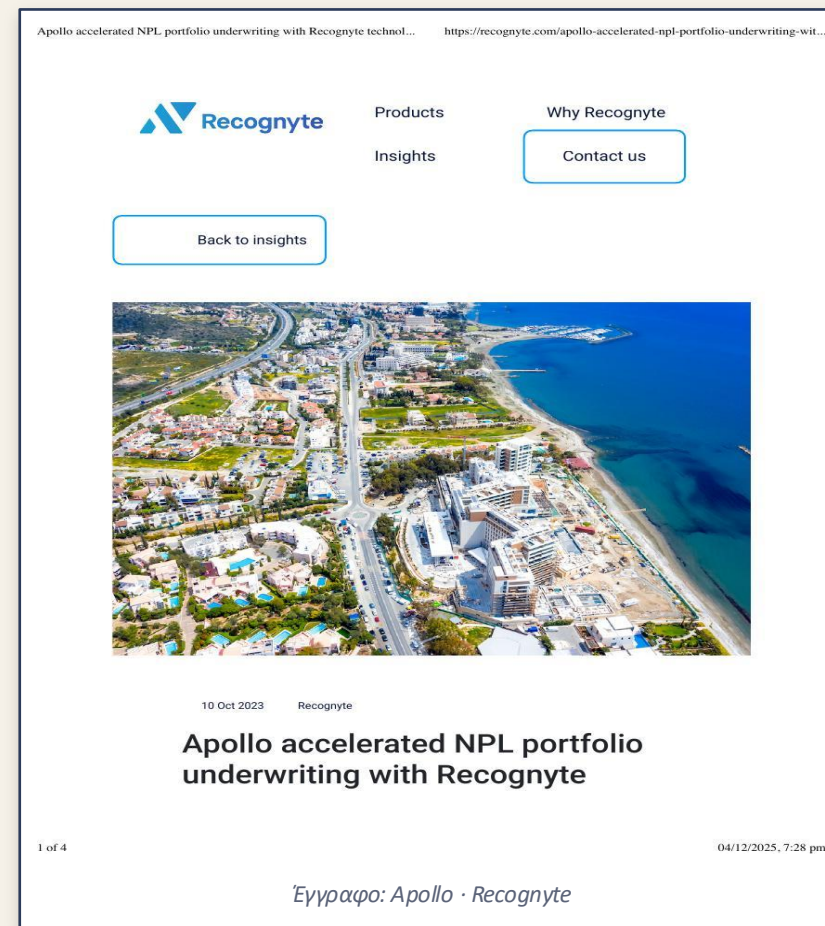
Αγοραστής: τρία επενδυτικά ταμεία εκπροσωπούμενα από την **Apollo Global Management**.

Διαδικασία: καμία ανταγωνιστική διαδικασία — μόνο διμερής διαπραγμάτευση.

Resolute Asset Management

- Ιδρύθηκε στην Κύπρο το 2014.
- Συνεργάστηκε αμέσως με την Τράπεζα Κύπρου — ίδρυσαν μαζί τη REMU.
- Δημιούργησε θυγατρική Recognyte, με τεχνολογία εκτίμησης ακινήτων.
- Προσελήφθη από την Apollo για να αξιολογήσει το Helix-1.

⚠ Εργαζόταν ΤΑΥΤΟΧΡΟΝΑ και με την Τράπεζα Κύπρου και με την Apollo.



Helix-1 — το πρώτο χαρτοφυλάκιο

- 14.000 δάνεια μεσαίων & μεγάλων επιχειρήσεων.
- Εξασφαλίσεις: ξενοδοχεία, εμπορικά κτίρια, εργοστάσια.
- Η συμφωνία κλείδωσε με τις αξιολογήσεις εκείνης της στιγμής.
- **Τίποτα δεν ανακοινώθηκε — και υπήρχε λόγος.**

ΑΞΙΑ ΣΤΑ ΒΙΒΛΙΑ

€2,8 δις

λογιστική αξία

ΔΙΕΚΔΙΚΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΟΛΗΠΤΕΣ

€5,8 δις

με τόκους υπερημερίας

ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ

€1,4 δις

στο 50% — έτοιμος αγοραστής

Ξεκλείδωμα των υπεραξιών

Το νέο νομοθετικό πλαίσιο — το μαγικό ραβδί που μετέτρεψε τα δάνεια σε γέφυρα κατάσχεσης των ακινήτων.

Ηλεκτρονικοί πλειστηριασμοί

Εισήχθη θεσμός· παρακάμπτονται οι διαμαρτυρίες.

Ακίνητο σε οποιαδήποτε τιμή

Έξι μήνες μετά τον αποτυχημένο πλειστηριασμό.

Αφαίρεση νομικής ασπίδας

Από τον πολίτη — κάθε εγγύηση καταργήθηκε.

Εκποιήσεις εν εκκρεμότητα

Συνέχιση και όταν υπάρχουν ανοιχτές δίκες.

Νόμοι στα μέτρα των funds

Η Βουλή ψήφισε **ομόφωνα πέντε τροποποιήσεις** σε φορολογικούς νόμους.

Π Ρ Ο Σ Χ Η Μ Α

Διευκόλυνση του δανειολήπτη να πουλά το ακίνητο χωρίς φορολογία.

Π Ρ Α Γ Μ Α Τ Ι Κ Ο Τ Η Τ Α

- Τα ίδια φορολογικά πλεονεκτήματα στις θυγατρικές των funds.
- Κάθε ακίνητο μεγάλης αξίας σε ξεχωριστή εταιρεία — χωρίς φόρους.
- Πώληση των μετοχών αντί του ακινήτου.

«για την προστασία των δανειοληπτών»

Νόμιμη τοκογλυφία τον 21ο αιώνα

2013 — υπόλοιπο χρέους	€500.000
2020 — υπόλοιπο (με τόκους)	€1 εκ.
Ακίνητο — αξία αγοράς	€900.000
Fund αγόρασε το δάνειο για	€200.000
Πλειστηριασμός — τιμή	€700.000
Fund — καθαρό κέρδος	€500.000

ΤΕΛΙΚΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ

Επένδυση €200.000

€900.000

αρπαγή περιουσίας

Ο δανειολήπτης χάνει ολόκληρη την περιουσία του.

Ο δανειολήπτης εξακολουθεί να χρωστάει €300.000 για το υπόλοιπο της ζωής του — έως ότου συμφωνήσει να παραχωρήσει το ακίνητο.

Reverse Engineering

31 ΜΑΡ 2018 κλείνει η συμφωνία → 8 ΙΟΥΛ 2018 αλλάζει η νομοθεσία

Εμπράκτως μη υγιής διαδικασία:

- Η συμφωνία δεν επαναδιαπραγματεύτηκε μετά την αλλαγή του πλαισίου.
- Νέες προβλέψεις ζημιών €150 εκ. μετά το ξεκλείδωμα των υπεραξιών.
- Συμπεριλήφθηκαν εξυπηρετούμενα δάνεια €100 εκ. στο χαρτοφυλάκιο.
- **550 ακίνητα εκτιμήθηκαν σε €109 εκ. — η πραγματική αξία υπερδιπλάσια.**
- *Οι αξίες πιέστηκαν να ταιριάζουν στο διαθέσιμο ποσό των funds.*

Προϊκα η REMU

- Η Gordian ιδρύθηκε από το μηδέν — χωρίς προσωπικό ή τεχνογνωσία.
- Στην Apollo παραχωρήθηκε το ανθρώπινο δυναμικό της REMU.
- Ο επικεφαλής της REMU κατέληξε επικεφαλής ακινήτων της Gordian.
- €214 εκ. εισπράξεις πιστώθηκαν στην Gordian πριν καταβάλει τίμημα.
- **Το τίμημα προσαρμόστηκε: €1,4 δις → €1,2 δις.**

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ

€400 εκ.

ίδια κεφάλαια funds

€400 εκ.

δάνειο PIMCO

€450 εκ.

δάνειο ΤρΚύπρου

απαγορεύτηκε από την ΕΚΤ

Με **€400 εκ.** ίδια κεφάλαια τα funds εξασφάλισαν δάνεια λογιστικής αξίας **€2,8 δις.**

Φορολογική ουδετερότητα

- 1 Η Gordian εξέδωσε νέες μετοχές · αξία €1,179 δις
- 2 Την ίδια μέρα: χαρακτηρίστηκε κέρδος και παραχωρήθηκε ως μέρισμα
- 3 Αίτηση στο δικαστήριο για έγκριση — Κ.Τ. και Έφορος δεν εμφανίστηκαν
- 4 Σε 5 μέρες: το δικαστήριο ενέκρινε το μέρισμα €1,179 δις
- 5 Η Gordian μεταβιβάστηκε στο Λουξεμβούργο
- 6 Εκδόθηκε ομόλογο €1,179 δις προς τη μητρική

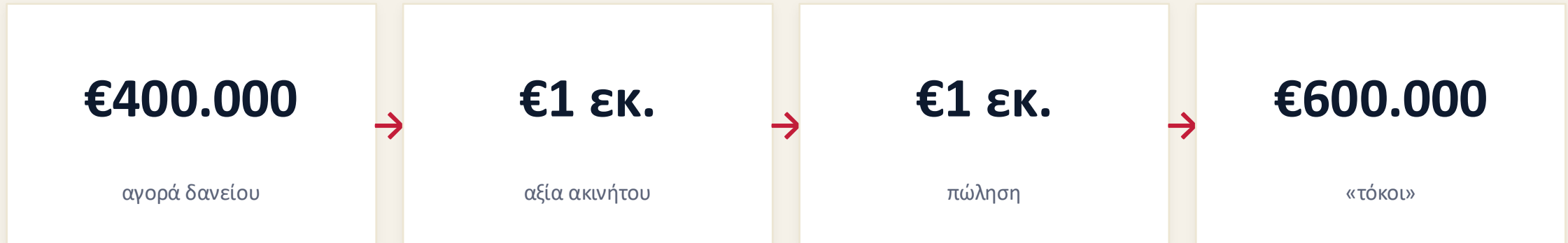
«πλασματικό μέρισμα»

€1,179 δις

αέρας, δημιούργημα διοικητικών αποφάσεων — αλλά το χρέος της Gordian ήταν πραγματικό.

Από εκείνη την ημέρα, κάθε ευρώ που έμπαινε στα ταμεία της Gordian — εξάγεται στο Λουξεμβούργο.

Ο μηχανισμός φοροδιαφυγής



Τα €600.000 καθαρού κέρδους **δεν εμφανίζονται ως κέρδος** αλλά ως τόκοι της αρχικής επένδυσης — και τα ρουφάει η μαύρη τρύπα των **εικονικών δανείων** προς τις μητρικές εταιρείες.

2019 — GORDIAN → ΛΟΥΞΕΜΒΟΥΡΓΟ

€142,4 εκ. καθαρά έσοδα | **€73,1 εκ.** αποπληρωμή κεφαλαίου | **€69,3 εκ.** «τόκοι»

Η διαφυγή του πλούτου

*Τα funds δεν αγόρασαν δάνεια,
αλλά μηχανισμό υφαρπαγής περιουσιών.*

ΕΙΣΠΡΑΞΕΙΣ ΜΕΤΡΗΤΩΝ

€1,4 δις

κατέληξαν στα Νησιά Κέιμαν

ΑΠΟΘΕΜΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

€186 εκ.

λογιστική αξία ακινήτων Gordian

«εξυπηρέτηση χρέους» — όχι κέρδος. Καμία φορολογία.

Helix-2 — το δίδυμο αδελφάκι

ΑΞΙΑ ΔΑΝΕΙΟΥ

€1,287 δις

ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ

€560 εκ.

ΑΓΟΡΑΣΤΗΣ

Oxalis / PIMCO · Λουξεμβούργο

- Η Τράπεζα Κύπρου μετέφερε τα δάνεια στην Themis.
- Επαναλήφθηκε η ίδια διαδικασία: αύξηση μετοχών, μέρισμα, ομόλογο, εξαγωγή.
- Η Themis δημιουργήθηκε από το μηδέν.
- Τη διαχείριση των δανείων ανέλαβε η Recognyte.
- **Εργαζόταν ΞΑΝΑ και με τον πωλητή και με τον αγοραστή.**

«It had learned this after its Helix 1 project and subsequently engaged Recognyte for its data remediation and enrichment on its Helix 2 and Helix 3 projects.»

Helix-3 — η ιστορία επαναλαμβάνεται

ΑΞΙΑ ΔΑΝΕΙΩΝ

€555 εκ.

ΑΚΙΝΗΤΑ

€88 εκ.

ΤΙΜΗΜΑ

€366 εκ.

ΑΓΟΡΑΣΤΗΣ

Oxalis / PIMCO

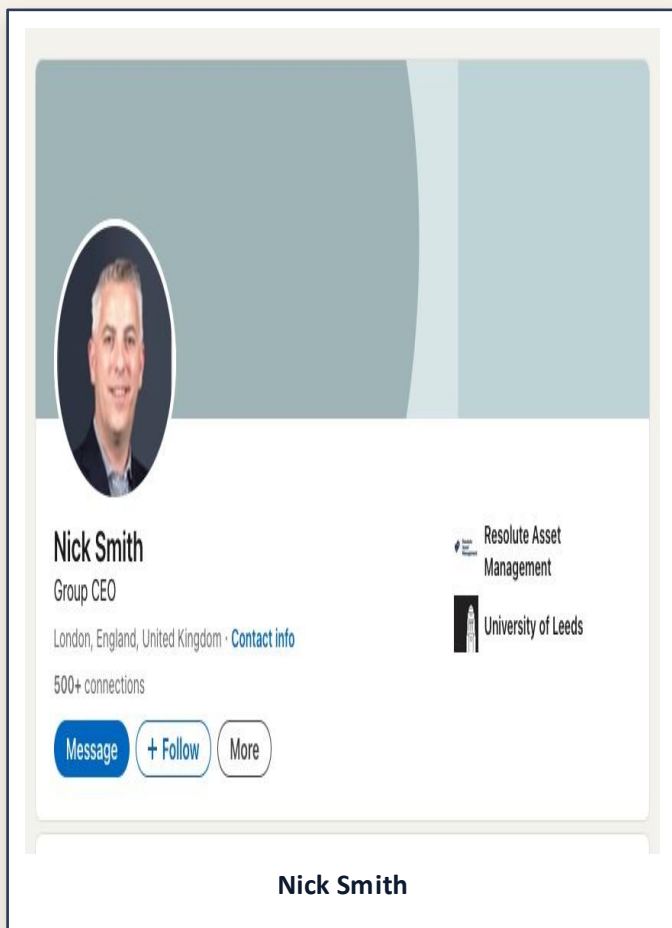
Ξανά η ίδια διαδικασία: εικονικά δάνεια και τεχνικές αποφυγής φορολογίας.

Η Recognyte είχε ρόλο και στο Helix-3 — αυτή τη φορά ως πελάτης της Τράπεζας Κύπρου.

Και το Helix-3 έκλεισε με τα οικονομικά δεδομένα του **2017** — συμφωνήθηκαν όλα τότε, πωλήθηκαν σε φάσεις.

€400 εκ. → **€5 δις δάνεια** · ακίνητα σε τιμές εκκαθάρισης · κέρδη σε φορολογικούς παραδείσους

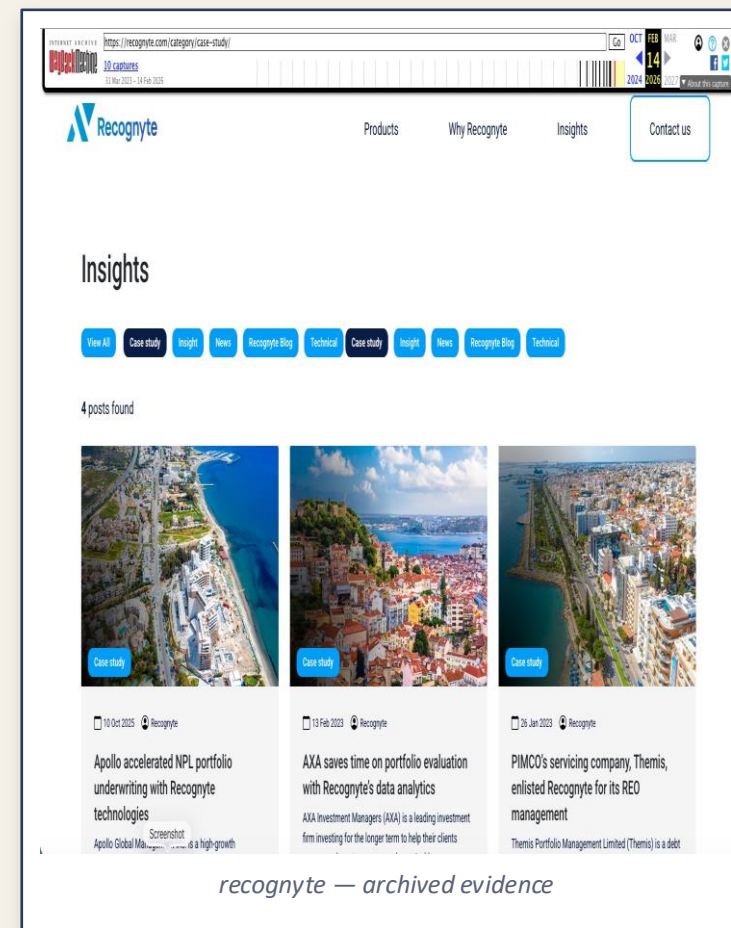
Εξαφάνιση τεκμηρίων



Nick Smith

- Επικεφαλής του τομέα MEX της Τράπεζας Κύπρου.
- Έκανε λόμπι για τον «εκσυγχρονισμό» της νομοθεσίας.
- Όλες οι νομοθεσίες του 2018 ήταν υπέρ των funds.
- **Σήμερα: CEO της Resolute Asset Management.**

Τα τεκμήρια κατέβηκαν από την ιστοσελίδα μετά τις καταγγελίες.



Φάκελος Συνεργατισμός

2017–2018 · το δεύτερο παράλληλο σχέδιο

€1,5 δις

ενίσχυση κράτους 2013

€175 εκ.

ενίσχυση 2015

€7 δις

MEX Συνεργατισμού

Αλλόκοτη πράξη ή διαφθορά;

“

Πρώτη φορά άκουσε παγκοσμίως να δίνουν €7 δις — τέτοιο ποσό χαρτοφυλακίου — μόνο σε μια εταιρεία, χωρίς προσφορές.

— Σουλβάνα Πογιατζή, μέλος Επιτροπείας Συνεργατισμού (Έκθεση Αρέστη)

- Διαδικασίες χωρίς καμιά έγκριση από την Επιτροπεία.
- Εκτελεστικά μέλη κατεύθυναν τις αποφάσεις προς έγκριση της συμφωνίας με την Altamira.
- Ακόμη και από τον Ενιαίο Εποπτικό Μηχανισμό πρότειναν να το εξετάσει η Αστυνομία.

Η Έκθεση δημοσιοποιήθηκε πριν από έξι χρόνια.

Σκόπιμη κατάρρευση

2017

Έπνεε τα λοίσθια

Η Διοικήτρια της ΚΤ προειδοποίησε: «το επόμενο καλοκαίρι το τέλος.»

ΔΕΚ 2017

Εποπτικές αρχές ΕΕ

Διαγιγνώσκουν έλλειψη πρόθεσης μείωσης ΜΕΧ.

ΙΑΝ 2018

ΕΕΜ μηδενίζει αξίες

Δημιουργείται τρύπα €800 εκ.

ΜΑΡ 2018

Απόφαση Αναστασιάδη

Πώληση — ενεργητικό και παθητικό «ίσης αξίας».

2018

Ενίσχυση €2,5 δις

Από τον φορολογούμενο — για να κρατήσει το Συνεργατισμό ζωντανό.

Διαγωνισμός μαϊμού

ΑΡΟΛΛΟ GLOBAL

μόλις είχε κλείσει τη συμφωνία Helix
με χρηματοδότη την PIMCO

αποχώρησε στο παρά πέντε

ΕΛΛΗΝΙΚΗ + PIMCO

έμειναν μόνοι στη διαδικασία —
υπολόγισαν οι ίδιοι τις κεφαλαιακές ανάγκες

δεν έγινε διαπραγμάτευση — υποταγή.

Ο ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΟΣ ΠΛΗΡΩΣΕ

€2,5 δις + €1 δις

η κυβέρνηση ενίσχυσε τον Συνεργατισμό · κατόπιν απαίτηση της Ελληνικής για επιπλέον κεφάλαια

Στο παιχνίδι η Δήμητρα

ΔΕΚ 2017

Συνεργατισμός δανείζει €10 εκ. στη Logicom

χωρίς καμιά εξασφάλιση — την ώρα που κλυδωνιζόταν

14 ΜΑΡ

Αναστασιάδης αποφασίζει την πώληση του Συνεργατισμού

15 ΜΑΡ

Ο Συνεργατισμός πωλεί το μερίδιο του στη Δήμητρα στη Logicom

χωρίς κανένα διαγωνισμό

ΜΕΤΑ

Η Δήμητρα αποκτά το 20% της Ελληνικής

χωρίς ποτέ διαγωνισμό — κατεύθυνση κρατικής περιουσίας σε ιδιώτες

Εξόφθαλμα πολιτικές αποφάσεις — και δεν ήταν άσχετες με το τι θα ακολουθούσε.

Η παράδοση του Συνεργατισμού

Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΗΡΕ

€10+ δις

εξυπηρετούμενα δάνεια, κρατικά ομόλογα, μετρητά

ΠΛΗΡΩΣΕ

€74 εκ.

και πρόσθετα €120 εκ. από σχέδιο εγγυήσεων

ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΜΕΤΟΧΩΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ

ΔΗΜΗΤΡΑ

20%

PIMCO

17%

Project Starlight

ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

€800 εκ.

ΤΙΜΗΜΑ

€250 εκ.

ΤΕΧΝΙΚΗ ΥΠΕΡΑΞΙΑ («ΜΈΡΙΣΜΑ»)

€259 εκ.

- Η Ελληνική μετέφερε τα δάνεια στην Themis Portfolio S1.
- Δημιούργησε τεχνητή υπεραξία €259 εκ. — βαφτίστηκε «μέρισμα».
- Μεταβιβάστηκε σε εταιρεία ελεγχόμενη από την ΡΙΜΣΟ.
- Ομόλογο προς τη μητρική (Capella Financing).
- **Κάθε ευρώ από την πώληση περιουσιών — αφορολόγητο στο εξωτερικό.**

Η υπεραξία του Συνεργατισμού

ΡΙΜΣΟ

ΕΠΕΝΔΥΣΗ

€50 εκ.

ΕΞΟΔΟΣ

€168 εκ.

πώληση μεριδίου σε 5 χρόνια

απόδοση 3,4×

ΔΗΜΗΤΡΑ

ΕΠΕΝΔΥΣΗ

€50 εκ.

ΕΞΟΔΟΣ

€426 εκ.

πώληση αργότερα

απόδοση 8,5×

Η Απάτη του Αιώνα

ΜΕΤΑΤΟΠΙΣΗ ΠΛΟΥΤΟΥ ΔΙΣΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΩΝ

€5 δις

δάνεια Τρ. Κύπρου

€1,2 δις

δάνεια Ελληνικής

€8 δις

δάνεια Συνεργατισμού

€10 δις

ενεργητικό Συν. → Ελληνική

- Σε όλες τις πράξεις — διασύνδεση PIMCO και Apollo.
- Όλες οι συναλλαγές χωρίς διαγωνισμούς.
- Όλα τα χαρτοφυλάκια διαμορφώθηκαν από τη Resolute Asset Management.
- Όλα τα σχέδια φοροδιαφυγής εκπονήθηκαν από τη Deloitte — με την ανοχή του κράτους.
- Όλες οι εισπράξεις δισεκατομμυρίων φεύγουν αυτόματα από την Κύπρο.

Οι επαναλαμβανόμενες συμπτώσεις παύουν να είναι συμπτώσεις — είναι Σχέδιο.

Οι μεγαλοτσιφλικάδες

Τα funds έγιναν οι μεγαλοτσιφλικάδες της Κύπρου.

- Κάθονται πάνω στα ακίνητα — δεν έχουν καμιά πίεση να τα πουλήσουν φθηνά.
- Εξαφανίζουν τον ανταγωνισμό και ρυθμίζουν τις τιμές της αγοράς.
- Είναι ο πραγματικός λόγος που οι τιμές των σπιτιών έχουν εκτοξευθεί.
- Η στέγαση είναι σήμερα το μεγαλύτερο κοινωνικό πρόβλημα.

καταδικάζοντας τους νέους σε μόνιμη ενοικίαση και φτώχεια.