



EBA/GL/2020/06

29/05/2020

Iránymutatók

a hitelnyújtásról és a hitelmonitorozásról

1. Megfelelési és beszámolási kötelezettségek

Az iránymutatások jogállása

1. Az e dokumentumban szereplő iránymutatásokat az EBH az 1093/2010/EU rendelet ¹ 16. cikkének rendelkezéseivel összhangban adta ki. Az 1093/2010/EU rendelet 16. cikkének (3) bekezdése szerint a hatáskörrel rendelkező hatóságok és pénzügyi intézmények minden erőfeszítést megtesznek azért, hogy megfeleljenek az iránymutatásoknak.
2. Az iránymutatások az Európai Bankhatóság (EBH) azzal kapcsolatos álláspontját rögzítik, hogy mi a megfelelő felügyeleti gyakorlat a Pénzügyi Felügyelet Európai Rendszerében, és miként kell alkalmazni az Unió jogot egy adott területen belül. Az 1093/2010/EU rendelet 4. cikkének (2) bekezdésében meghatározott, az iránymutatások hatálya alá tartozó illetékes hatóságok azzal tesznek eleget az iránymutatásnak, hogy megfelelően beépítik azt saját felügyeleti gyakorlataikba (pl. saját jogi kereteik vagy felügyeleti folyamataik módosításával), beleértve azokat az eseteket is, amikor az iránymutatás elsősorban intézményekre vonatkozik.

Beszámolási követelmények

3. Az 1093/2010/EU rendelet 16. cikkének (3) bekezdése értelmében az egyes illetékes hatóságok 27/08/2020-ig kötelesek értesíteni az EBH-t arról, hogy megfelelnek-e, vagy meg kívánják-e felelni ezeknek az iránymutatásoknak, és ha nem, úgy tájékoztatniuk kell az EBH-t a meg nem felelés indokairól. Amennyiben a fenti határidőig ilyen értesítés nem érkezik, az EBH úgy tekinti, hogy az illetékes hatóságok nem felelnek meg az iránymutatásoknak. Az értesítéseket „EBA/GL/2020/06” hivatkozással az EBH honlapján található formanyomtatványon kell megküldeni a compliance@eba.europa.eu címre. Az értesítéseket olyan személyeknek kell benyújtaniuk, akik megfelelő felhatalmazással rendelkeznek arra, hogy az illetékes hatóságuk nevében nyilatkozzanak annak megfeleléséről. Az EBH-nak megfeleléssel kapcsolatban bekövetkező bármely változást is be kell jelenteni.
4. Az értesítéseket az 1093/2010/EU rendelet 16. cikk (3) bekezdésével összhangban közzéteszik az EBH honlapján.

¹ Az Európai Parlament és a Tanács 1093/2010/EU rendelete (2010. november 24.) az európai felügyeleti hatóság (Európai Bankhatóság) létrehozásáról, a 716/2009/EK határozat módosításáról és a 2009/78/EK bizottsági határozat hatályon kívül helyezéséről (HL L 331., 2010.12.15., 12. o.).

2. Tárgy, alkalmazási kör és fogalommeghatározások

Tárgy

5. Ezek az iránymutatások meghatározzák a 2013/36/EU² irányelv 74. cikkének (1) bekezdésében megállapított belső irányítási rendszereket, eljárásokat és mechanizmusokat, ugyanezen irányelv 79. cikkében meghatározott, hitel- és partnerkockázatokkal kapcsolatos követelményeket, valamint a 2014/17/EU³ irányelv 6. fejezetében és a 2008/48/EK⁴ irányelv 8. cikkében meghatározott, a fogyasztó hitelképességének vizsgálatára vonatkozó követelményeket.

Alkalmazási kör

6. Az iránymutatások az 575/2013/EU rendelet 4. cikke (1) bekezdésének 3. pontjában meghatározott intézményekre vonatkoznak. Amikor a hitel a 2014/17/EU irányelv (a jelzáloghitel-irányelv) hatálya alá tartozik, az 5. szakasz – a 93. bekezdés kivételével – az irányelv 4. cikkének (2) bekezdése szerinti hitelezőkre vonatkozik. Amikor a hitel a 2008/48/EK irányelv (a fogyasztói hitelről szóló irányelv) hatálya alá tartozik, az 5. szakasz – a 93. bekezdés kivételével – az irányelv 3. cikkének b) pontjában meghatározott hitelezőkre vonatkozik.
7. Ezek az iránymutatások az intézmények hitelnyújtási folyamattal kapcsolatos belső irányítási rendszereire és eljárásaira vonatkoznak a hiteleszközök teljes életciklusa alatt. Ezenkívül az iránymutatások a hitelnyújtással és a teljesítő kitétségek monitorozásával kapcsolatos kockázatkezelési gyakorlatokra, szabályzatokra, folyamatokra és eljárásokra, valamint azok általános irányítási és kockázatkezelési keretrendszerbe való integrálására vonatkoznak.
8. A 4. és a 8. szakasz az intézmények által vállalt összes hitelkockázatra vonatkozik a hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, a származtatott eszközök és értékpapírfinanszírozási ügyletek kivételével.
9. Az 5. és a 6. szakasz a fogyasztóknak, mikro- és kisvállalkozásoknak, valamint a közép- és nagyvállalatoknak nyújtott hitelekre vonatkozik. Az 5. és a 6. szakasz nem vonatkozik a hitelintézeteknek, a befektetési vállalkozásoknak, a pénzügyi intézményeknek, a biztosítási és

² Az Európai Parlament és a Tanács 2013/36/EU irányelve (2013. június 26.) a hitelintézetek tevékenységéhez való hozzáférésről és a hitelintézetek és befektetési vállalkozások prudenciális felügyeletéről, a 2002/87/EK irányelv módosításáról, a 2006/48/EK és a 2006/49/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről (HL L 176., 2013.6.27., 338–436. o.).

³ Az Európai Parlament és a Tanács 2014/17/EU irányelve (2014. február 4.) a lakóingatlanokhoz kapcsolódó fogyasztói hitelmegállapodásokról, valamint a 2008/48/EK és a 2013/36/EU irányelv és az 1093/2010/EU rendelet módosításáról (HL L 60., 2014.2.28., 34–85. o.).

⁴ Az Európai Parlament és a Tanács 2008/48/EK irányelve (2008. április 23.) a fogyasztói hitelmegállapodásokról és a 87/102/EGK tanácsi irányelv hatályon kívül helyezéséről (HL L 133., 2008.5.22., 66–92. o.).



viszontbiztosítási vállalkozásoknak, továbbá a központi bankoknak nyújtott hitelekre és előlegekre, valamint az államoknak – ezen belül is a központi kormányzatoknak, a regionális és helyi önkormányzatoknak, illetve a közintézményeknek – nyújtott hitelekre és előlegekre. Az 5. és a 6. szakasz nem vonatkozik az átstrukturált és a nem teljesítő hitelekre.

10. Az illetékes hatóságok mérlegelhetik a 6. és 7. szakasz azon hitelezőkre való alkalmazását, akik a 2014/17/EU irányelv és a 2008/48/EK irányelv hatálya alá tartoznak és nem hitelintézetek.
11. Abban az esetben, ha ingatlanhoz kapcsolódó hitelezéssel összefüggésben az ingatlan vegyes használatú, például lakáscélú és kereskedelmi célú felhasználással is rendelkezik, az ingatlant vagy annak elsődleges felhasználásával összhangban kell besorolni, vagy külön ingatlannak kell tekinteni az egyes felhasználásoknak szentelt alapterület alapján. Amennyiben ilyen értékelés objektíven nem végezhető el (pl. az ingatlan egyes részei mindenki által közös használatúak), az ingatlan az elsődleges felhasználásával összhangban sorolható be.
12. Az illetékes hatóságoknak biztosítaniuk kell, hogy az intézmények a 2013/36/EU irányelv 109. cikkének megfelelően egyedi, szubkonszolidált és konszolidált alapon alkalmazzák ezeket az irányelveket, kivéve, ha az illetékes hatóság él a 2013/36/EU irányelv 21. és 109. cikke szerinti eltérések lehetőségével. Az illetékes hatóságoknak továbbá biztosítaniuk kell, hogy az intézmények szubkonszolidált és egyedi szinten alkalmazzák ezeket az irányelveket a konszolidált csoportszintű szabályzatokkal és gyakorlatokkal összhangban, figyelembe véve ezen intézmények és hitelportfólióiknak jellemzőit.

Címzettek

13. Az iránymutatások címzettjei a 2010/1093/EU rendelet 4. cikke (2) bekezdésének i., iii., iv. és vii. pontjában meghatározott illetékes hatóságok és a 2010/1093/EU rendelet 4. cikkének (1) bekezdésében meghatározott pénzügyi intézmények.

Fogalommeghatározások

14. Eltérő rendelkezés hiányában az 575/2013/EU rendeletben, a 2013/36/EU irányelvben, a 2014/17/EU irányelvben, a 2008/48/EK irányelvben, a 2013/36/EU irányelv szerinti belső irányításról szóló EBH-iránymutatásokban⁵, az 575/2013/EU rendelet 4. cikke (1) bekezdésének 39. pontja szerinti, kapcsolatban álló ügyfelekről szóló EBH-iránymutatásokban⁶, az EBH és az Európai Értékpapír-piaci Felügyeleti Hatóság (ESMA) által a vezető testületi tagok és a kulcsfontosságú feladatot ellátó személyek alkalmasságának értékeléséhez készített iránymutatásokban⁷, a 2013/36/EU irányelv 74. cikkének (3) bekezdése, 75. cikkének (2) bekezdése és az 575/2013/EU rendelet 450. cikkében foglalt közzétételek alapján a megbízható

⁵ EBA/GL/2017/11.

⁶ EBA/GL/2017/15.

⁷ EBA/GL/2017/12.



javaldalmazási politikákról szóló EBH-iránymutatásokban ⁸, a lakossági banki termékek értékesítéséhez és a lakossági banki szolgáltatások nyújtásához kapcsolódó javaldalmazási szabályokról és gyakorlatokról szóló EBH-iránymutatásokban ⁹, a kiszervezésről szóló EBH-iránymutatásokban ¹⁰, az intézmények stressz tesztjéről szóló EBH-iránymutatásokban ¹¹, valamint a mikro-, kis- és közép vállalkozások meghatározásáról szóló, 2003. május 6-i bizottsági ajánlásban ¹² használt és meghatározott fogalmak ezen iránymutatásokban is az ott használt jelentéssel bírnak.

15. Ezen iránymutatások alkalmazásában továbbá a következő fogalommeghatározások alkalmazandók:

Hitelezési döntéshozó	hitelbizottság vagy hitelbizottságok, valamint a személyzet hitelezési döntéshozatali hatáskörrel felruházott egyedi tagjai, az intézmény szabályzataiban és eljárásaiban meghatározott hitelezési döntéshozatali keretben meghatározottak szerint.
Kereskedelmi ingatlan	az ERKT/2016/14 ajánlás ¹³ 1. része (Meghatározások) 2. szakasza (1) bekezdésének 4. pontjában meghatározott jelentéssel azonos jelentéssel bír.
Környezeti szempontból fenntartható hitelezés	környezeti szempontból fenntartható gazdasági tevékenységek finanszírozása. A „fenntartható finanszírozás” tágabb fogalmának részét képezi, vagyis bármely olyan pénzügyi eszköz vagy befektetés, ideértve a tulajdon- vagy hitelviszonyt megtestesítő eszközöket, a garanciákat vagy a kockázatkezelési eszközöket, amelyet a környezeti szempontból fenntartható kritériumoknak megfelelő pénzügyi tevékenységek végrehajtásáért cserébe bocsátanak ki.
Hitel	a 680/2014/EU bizottsági végrehajtási rendelet V. mellékletében szereplő meghatározás szerinti hitelek és előlegek.
Projektfinanszírozás	az olyan projektekben érintett mikro-, kis-, közép- és nagyvállalatok (ideértve a projekt céljából létrehozott különleges célú társaságot) összes tevékenységének

⁸ EBA/GL/2015/22.

⁹ EBA/GL/2016/06.

¹⁰ EBA/GL/2019/02.

¹¹ EBA/GL/2018/04.

¹² A Bizottság ajánlása (2003. május 6.) a mikro-, kis- és közép vállalkozások fogalmának meghatározásáról (HL L 124., 2003.5.20., 36–41. o.).

¹³ Az Európai Rendszerkockázati Testület ajánlása (2019. március 21.) az ingatlanokkal kapcsolatos adathiány kiküszöböléséről szóló ERKT/2016/14 ajánlás módosításáról (ERKT/2019/3) (HL C 271., 2019.8.13.).



finanszírozása, amelyek keretében a hiteleszközök pénzügyi törlesztése elsősorban a projekt forgalmából származó cash flow-tól függ, és a projekt összes vagyonát a projektet finanszírozó intézmény zálogjoga terheli.

Szervezeten belüli egységes ügyfélnézet	az ügyfél valamely intézménynél vagy hitelezőnél tartott összes eszközéről és kötelezettségéről konszolidált alapon kialakított egységes, átfogó kép, beleértve az összes pénzügyi kötelezettségvállalásra vonatkozó információkat, többek között az intézménynél vagy a hitelezőnél feljegyzett törlesztési előzményeket.
Hajófinanszírozás	a hajók és a tengeri létesítmények építésével, megszerzésével és üzemeltetésével kapcsolatos összes tevékenység finanszírozása, amikor a hiteleszközök pénzügyi törlesztése elsősorban az említett hajók vagy tengeri létesítmények üzemeltetéséből vagy eladásából származó cash flow-tól függ, vagy ha a biztosíték a hajók vagy tengeri létesítmények, a hajóépítés vagy a különféle bérleti megállapodások köré épül.
A törlesztési képesség forrása	a hitelfelvevő összes pénzeszköze, a cash flow-val és fizetési morállal kapcsolatos megfontolások, a hitelező által a hitel nyújtásakor rögzítettek szerint, ami magában foglalja a cash flow összes forrását (így például a jövedelmet, rendszeres magán átutalásokat – tartásdíjat, ingatlanbérbeadásból származó jövedelmet, pénzügyi befektetésekből származó jövedelmet, polgári jogi társaságokból vagy személyegyesítő társaságokból származó jövedelmet, egyéb forrásokból származó jövedelmet), pénzeszközöket (például megtakarítási számlák, befektetési termékek) és rendszeres kiadásokat.

Arányosság

16. Az iránymutatások arányos alkalmazásának biztosítása érdekében a következő kritériumokat kell figyelembe venni:

- a. a 4. szakasz esetében a belső irányításra vonatkozó EBH-iránymutatások I. címében meghatározott kritériumok;
- b. az 5. szakasz esetében a hitelkeret nagysága, jellege és összetettsége, a 2014/17/EU irányelv 18. és 20. cikkének, valamint a 2008/48/EK irányelv 8. cikkének sérelme nélkül;



- c. a 7. szakasz esetében a hitelkeret és a biztosíték mérete, jellege és összetettsége;
 - d. a 8. szakasz esetében az intézmény mérete, jellege és összetettsége; a hitelkeret nagysága, jellege és összetettsége; valamint a hitelfelvevő típusa, mérete és kockázati profilja.
17. A fogyasztói hitelezéssel kapcsolatban az intézményeknek és a hitelezőknek biztosítaniuk kell, hogy a (16) bekezdés alkalmazása ne sértse a 2008/48/EK és a 2014/17/EU irányelvben megállapított és az ezen iránymutatásokban, különösen annak 5.1., valamint 5.2.1., 5.2.2., 5.2.3. és 5.2.4. szakaszában részletesebben meghatározott fogyasztóvédelmi célt.

3. Végrehajtás

Alkalmazás időpontja

18. Ezen iránymutatások 2021. június 30-tól alkalmazandók.
19. Az 5. és a 6. szakasz a 2021. június 30. után keletkezett hitelekre és előlegekre vonatkozik. Az 5. szakasz azokra a hitelekre és előlegekre is vonatkozik, amelyek 2021. június 30-án is már fennálltak, de a feltételeiket 2022. június 30. után megváltoztatták, feltéve, hogy a változások egy konkrét hiteldöntési jóváhagyást követnek, és ha végrehajtásukhoz új hitelmegállapodást kell kötni a hitelfelvevővel, vagy módosítani kell a meglévő hitelmegállapodást.
20. A 7. szakasz az ingatlan és az ingó vagyoni biztosítékok – a pénzügyi biztosítékok kivételével – 2021. június 30 után elvégzett értékelésére, ellenőrzésére és átértékelésére vonatkozik.
21. A 8. szakasz az összes 2021. június 30 után keletkeztetett hitelre vonatkozik.

Átmeneti rendelkezések

22. Az iránymutatások e különös rendelkezéseire a következő átmeneti rendelkezések vonatkoznak, bár az illetékes hatóságok saját belátásuk szerint felgyorsíthatják ezt az átmenetet:

A 8. szakaszt illetően, ha az intézmények az alkalmazás időpontjában a meglévő hitelfelvevők és a fennálló hiteleszközök nyomon követéséhez nem rendelkeznek az iránymutatásokban meghatározott összes releváns információval és adattal, akkor az intézményeknek a hitelfelvevők ezen iránymutatásokban meghatározott rendszeres hitelfelülvizsgálata útján 2024. június 30-ig össze kell gyűjteniük a hiányzó információkat és adatokat.

Hatályon kívül helyezés

23. A következő iránymutatások ezen iránymutatások alkalmazásának időpontjában hatályukat veszítik:

A hitelképességi vizsgálatról szóló iránymutatások (EBA/GL/2015/11).

4. Hitelnyújtással és hitelmonitoringgal kapcsolatos belső irányítás

24. A belső irányításról szóló EBH-iránymutatásokban foglalt rendelkezéseken túl az intézményeknek az e szakaszban meghatározottak szerint további feltételeket kell alkalmazniuk a hitelnyújtás és hitelmonitoring vonatkozásában.

4.1 Hitelkockázati irányítás és kultúra

4.1.1 A vezető testület felelőssége

25. A belső irányításról szóló EBH-iránymutatásokban említett vezető testületnek a hitelnyújtással kapcsolatban:

- a. jóvá kell hagynia az intézmény hitelkockázati stratégiáját az átfogó kockázatstratégián és az üzleti stratégián belül annak biztosítása érdekében, hogy azok összhangban legyenek az intézmény kockázatvállalási keretrendszerével (RAF), tőke- és likviditástervezésével, valamint a tőkemegfelelés belső értékelési eljárásával (ICAAP) és adott esetben a likviditási megfelelés belső értékelési eljárásával (ILAAP);
- b. a kockázatvállalási keretrendszer egészén belül – az üzleti teljesítmény torzítása nélkül – meg kell határozni a hitelekkel kapcsolatos kockázatvállalási hajlandóságát, ideértve a hitelnyújtásra vonatkozó előírásokat, a minőségre vonatkozó kimutatásokat, a mennyiségi mutatókat és a limiteket, valamint az eszkalációs küszöbértékeket;
- c. jóvá kell hagynia a hiteljövőhágyási folyamat keretét, ideértve adott esetben a hitelnyújtásra és hitelmonitoringra vonatkozó belső struktúrákat, valamint az átruházott döntéshozatali jogkörök meghatározását;
- d. biztosítania kell a hitelkockázat minőségének hatékony felügyeletét – különösen a hitelnyújtás és a céltartalékképzés időpontjában;
- e. a hatékony hitelkockázat-kezelés érdekében megfelelő hiteljövőhágyási, monitorozási és ellenőrzési folyamatokat kell biztosítania;
- f. biztosítania kell, hogy a hitelkockázat vállalásában, valamint a hitelkockázat kezelésében, monitorozásában és ellenőrzésében részt vevő személyzet megfelelő képzettséggel, erőforrásokkal és tapasztalattal rendelkezzen;
- g. meg kell határozni, jóvá kell hagynia és felügyelnie kell az intézmény kockázati kultúrájának, alapvető értékeinek és a hitelkockázatra vonatkozó elvárásainak végrehajtását;



- h. biztosítania kell, hogy az azonosított hitelezési döntéshozók javadalmazási keretrendszere – a vonatkozó teljesítménycélokat is beleértve – és teljesítményértékelési keretrendszere továbbra is összhangban álljon a hitelkockázattal és a hitelkockázat-vállalási hajlandósággal.

4.1.2 Hitelkockázati kultúra

- 26. Az intézményeknek a belső irányításról szóló EBH-iránymutatásoknak megfelelően az általános kockázati kultúra részeként hitelkockázati kultúrát kell kidolgozniuk szabályzatok, közlemények és a személyzet képzése útján.
- 27. A hitelkockázati kultúrának tartalmaznia kell egy megfelelő „legfelsőbb szintű állásfoglalást”, valamint biztosítania kell, hogy hitelt azon hitelfelvevőknek nyújtanak, akik – az intézménynek a hitelnyújtás időpontjában fennálló legjobb tudása szerint – képesek lesznek teljesíteni a hitelszerződés feltételeit, és a hitel adott esetben elegendő és megfelelő biztosítékkal fedezett, figyelembe véve az intézmény tőkehelyzetére és jövedelmezőségére gyakorolt hatást, valamint a fenntarthatóságot és a kapcsolódó környezeti, társadalmi és vállalatiirányítási (ESG) tényezőket is.
- 28. Az intézményeknek gondoskodniuk kell arról, hogy a hitelkockázati kultúrát hatékonyan valósítsák meg az intézmény minden szintjén, valamint a hitelkockázat-vállalási, -kezelési és -monitorozási folyamatokban részt vevő alkalmazottak teljes mértékben tisztában legyenek vele és elszámoltathatók legyenek a cselekedeteikért.
- 29. Az intézményeknek szabályzatokat és folyamatokat kell elfogadniuk annak ellenőrzésére, hogy a hitelnyújtási, -monitorozási és -ellenőrzési folyamataikban részt vevő összes alkalmazott betartja-e az intézmény hitelkockázati kultúráját (pl. az alkalmazottak által elvégzett önértékelés révén). Azokban az esetekben, amikor a hitelkultúrában akár az intézmény önértékelése, akár felügyeleti intézkedések révén bizonyított hiányosságok merülnek fel, az intézménynek jól meghatározott, eredményorientált és időszerű intézkedéseket kell hoznia e hiányosságok orvoslására. A hitelkockázati stratégiát, a hitelezési szabályzatokat és az eljárásokat úgy kell kialakítani, hogy mérsékeljék a nem megfelelő hitelkultúrából eredő esetleges negatív hatásokat.

4.2 Hitelkockázat-vállalási hajlandóság, hitelkockázati stratégia és hitelkockázati küszöbértékek

- 30. A hitelkockázat-vállalási hajlandóságot, a hitelkockázati stratégiát és az általános hitelkockázati politikát össze kell hangolni az intézmény általános kockázatvállalási keretrendszerével. Az intézmény hitelkockázat-vállalási hajlandóságának keretrendszerén belül meg kell határozni az intézményi hitelkockázatok körét és célját, a hitelportfólió összetételét – beleértve annak koncentrációját is –, valamint az üzletágakkal, a földrajzi területekkel, a gazdasági ágazatokkal és a termékekkel kapcsolatos diverzifikációs célokat.

31. A hitelkockázat-vállalási hajlandóságot megfelelő hitelkockázati mutatókkal és küszöbértékekkel alátámasztva kell megvalósítani. E mutatóknak és küszöbértékeknek ki kell terjedniük a hitelkockázat-vállalási hajlandóság kulcsfontosságú szempontjaira, valamint az ügyfélszegmensekre, a pénznemre, a biztosíték típusaira és a hitelkockázat-csökkentési eszközökre. Adott esetben a hitelmutatók között visszatekintő és előretekintő mutatóknak egyaránt szerepelniük kell, és azokat az intézmény üzleti modelljéhez és összetettségéhez kell igazítani.
32. Az intézményeknek gondoskodniuk kell arról, hogy a hitelkockázat-vállalási hajlandóságot és a kapcsolódó mutatókat és küszöbértékeket megfelelő módon osszák le az intézményen belül, ideértve a csoporthoz tartozó összes releváns szervezetet és üzletágot, valamint a hitelkockázatot viselő egységeket.
33. A koncentrációs kockázat kezelése érdekében az intézményeknek mennyiségi belső hitelkockázati küszöbértékeket kell meghatározniuk az összesített hitelkockázatokra, valamint a megosztott hitelkockázati jellemzőkkel rendelkező portfóliókra, a részportfóliókra és az egyes hitelfelvevőkre. Csoportos gazdálkodó szervezetek és kapcsolt ügyfelek esetében a küszöbértékeknek figyelembe kell venniük a konszolidált és szubkonszolidált pozíciókat, valamint az egyes gazdálkodó szervezetek konszolidált és szubkonszolidált szintű pozícióit.

4.3 Hitelkockázati politikák és eljárások

34. Az intézményeknek hitelkockázati politikájukban és eljárásaikban meg kell határozniuk a hitelkockázat azonosításának, értékelésének, jóváhagyásának, monitorozásának, jelentésének és mérséklésének kritériumait, valamint az engedmények mind számviteli, mind pedig tőke megfelelési szempontú mérésének kritériumait. Az intézményeknek dokumentálniuk kell a keretrendszert, és azt rendszeresen aktualizálniuk kell.
35. A hitelkockázati politikákban és eljárásokban követendő cél a hitelminőség monitorozására, a romló hitel korai azonosítására, valamint a portfólió általános hitelminőségének és az ahhoz kapcsolódó kockázati profilnak a kezelésére irányuló proaktív megközelítés előmozdítása, többek között új hitelnyújtási tevékenységek révén.
36. A hitelkockázati politikáknak és eljárásoknak ki kell terjedniük az összes hitelezési tevékenységre, eszközosztályra, ügyfélszegmensre, termékre és egyedi hiteltermékekre, hitelkockázat-kezelési gyakorlatokra, valamint a kapcsolódó felelőségekre és ellenőrzésekre.
37. A hitelkockázati politikáknak és eljárásoknak a különböző ágazatok vonatkozásában – változó összetettségükkel és méretükkel, valamint a hitelkerettel kapcsolatos különböző piaci szegmensek kockázataival összhangban – konkrét hitelezési politikákat és eljárásokat kell tartalmazniuk, amelyeknek kellően részletesnek kell lenniük ahhoz, hogy lefedjék az intézmény adott üzletágait.
38. A hitelkockázati politikáknak és eljárásoknak meg kell határozniuk:



- a. a hitelnyújtás és a döntéshozatal jóváhagyására vonatkozó politikákat, eljárásokat és szabályokat, ideértve a hitelkockázat-vállalási hajlandósággal és a hitelkockázati küszöbértékekkel összhangban meghatározott megfelelő jóváhagyási szinteket;
- b. a hitelnyújtási kritériumokat, figyelembe véve az 1. mellékletben említett pontokat;
- c. az 5.1. szakaszban foglaltaknak megfelelően a hitelképességi vizsgálathoz szükséges információk és adatok kezelésére vonatkozó követelményeket;
- d. az 5.2. szakaszban foglaltaknak megfelelően a hitelképességi vizsgálattal kapcsolatos követelményeket, ideértve az érzékenységi elemzést is;
- e. a kitétségek összesítésére és a hitelkockázati küszöbértékekre, valamint a hitelkockázat-koncentráció kezelésére vonatkozó követelményeket;
- f. a biztosítékok és a hitelkockázat-csökkentési intézkedések elfogadásával és alkalmazásával kapcsolatos követelményeket és eljárásokat annak meghatározása érdekében, hogy azok mennyire hatékonyak a hitelkeretben rejlő inherens kockázat minimálisra csökkentését illetően – e követelményeknek és eljárásoknak eszközosztály-specifikusnak és terméktípus-specifikusnak kell lenniük, és kellően figyelembe kell venniük a nyújtott hiteleszközök típusát, nagyságát és összetettségét;
- g. az automatizált döntéshozatal hitelnyújtási folyamaton belüli alkalmazásának feltételeit, ideértve azon termékek, szegmensek és küszöbértékek azonosítását is, amelyek esetében megengedett az automatizált döntéshozatal;
- h. egy olyan kockázatalapú megközelítést, amely a standard hitelpolitikától és eljárásoktól, valamint hitelnyújtási kritériumoktól való esetleges eltéréseket kezeli, ideértve a következőket:
 - i. az eltérések és kivételek jóváhagyási folyamatát meghatározó feltételek, valamint a konkrét dokumentációs követelmények, beleértve az ellenőrzési nyomvonalat is;
 - ii. az elutasítási kritériumok és az eltérések/kivételek döntéshozói hatáskör magasabb szintjeire való eskalációjának kritériumai (ideértve a felülbírálosokat, a döntések megmásítását, az általános hitelezési előírások alóli kivételként jóváhagyott kitétségeket és egyéb, külön jóváhagyott eljárás keretében, más jóváhagyói hatáskör alá tartozó nem standard ügyleteket);
 - iii. a rendkívüli hitelnyújtási döntés körülményeinek és feltételeinek monitorozására vonatkozó követelmények, beleértve ezeknek a kérelem, valamint a szabályzatok és küszöbértékek betartásának rendszeres felülvizsgálata során a megfelelő feladatkörök keretében történő felülvizsgálatára vonatkozó követelményeket is;



- i. az arra vonatkozó követelményeket, hogy mit kell dokumentálni és nyilvántartásba venni a hitelnyújtási folyamat keretében, többek között szűrőpróba szerű ellenőrzés és auditálás céljából – ezeknek tartalmazniuk kell legalább a hitelkérelmek kitöltésére vonatkozó követelményeket, a minőségi és mennyiségi okfejtést/elemezést, és a hitelkeret jóváhagyásának vagy elutasításának alapjául szolgáló összes alátámasztó dokumentumot;
 - j. a hitelnyújtási tevékenységek monitorozásának követelményeit – a belső ellenőrzési keretrendszernek biztosítani kell, hogy az a hitelnyújtás utáni összes szakaszra kiterjedjen;
 - k. adott esetben a 4.3.2., 4.3.3., 4.3.4., 4.3.5. és 4.3.6. szakaszban meghatározott kritériumokat;
 - l. a 4.3.1. és 4.3.7. szakaszban meghatározott kritériumokat.
39. Az intézményeknek hitelkockázati politikáikon és eljárásaikon belül, a hitelkockázati stratégiára támaszkodva a felelősségteljes hitelezés elveit is figyelembe kell venniük. Különösen:
- a. mérlegelniük kell a hitelfelvevő sajátos helyzetét, például a gazdasági nehézségekkel küzdő hitelfelvevőkkel szembeni méltányos bánásmódot;
 - b. olyan hiteltermékeket kell kidolgozniuk, amelyeket felelősségteljes módon kínálnak a fogyasztók számára.
40. A fogyasztóknak kínált hiteltermékek esetében az intézményeknek biztosítaniuk kell, hogy a hitelnyújtási kritériumok ne idézzenek elő indokolatlan nehézségeket és túlzott eladósodást a hitelfelvevők és háztartásuk számára.
41. Az intézményeknek a 38. bekezdés a) pontjában említett hitelezési döntéshozatallal és a 38. bekezdés d) pontjában említett hitelképességi vizsgálattal foglalkozó hitelkockázati politikáikban és eljárásaikban a hitelkeret nagyságának, jellegének és összetettségének, valamint a hitelfelvevők típusának megfelelően részletesen meg kell határozniuk az automatikus modellek hitelképességi vizsgálatokon és hitelezési döntéshozatali folyamatokon belüli alkalmazását. Az intézményeknek a 4.3.4. szakaszban meghatározott kritériumok, valamint a modellkockázattal kapcsolatos szempontokat illetően a felügyeleti felülvizsgálati és értékelési eljárásról szóló EBH-iránymutatásokban foglaltak¹⁴ figyelembevételével megfelelő irányítási szabályokat kell kidolgozniuk az ilyen modellek kialakítását és alkalmazását, illetve a kapcsolódó modellkockázat kezelését illetően..
42. Az intézményeknek biztosítaniuk kell, hogy a hitelkockázati politikákat és eljárásokat úgy alakítsák ki, hogy a hitelnyújtási folyamat során minimálisra csökkentsék a belső vagy külső

¹⁴ EBA/GL/2014/13.



csalás kockázatát. Az intézményeknek megfelelő folyamatokkal kell rendelkezniük a gyanús vagy csalárd magatartás figyelemmel kísérésére.

43. Az intézményeknek rendszeresen felül kell vizsgálniuk a hitelkockázati politikákat és eljárásokat, és e célból egyértelműen meg kell határozniuk a konkrét politikák és eljárások napra készen tartásával megbízott területeket és alkalmazottakat, valamint az ezzel kapcsolatos szerepüket és felelősségüket.

4.3.1 Pénzmosás és terrorizmus finanszírozás elleni politikák és eljárások

44. Az intézményeknek politikájukban azt is meg kell határozniuk, hogy miként azonosítják, értékelik és kezelik a pénzmosási és terrorizmusfinanszírozási kockázatokat, amelyeknek a hitelnyújtási tevékenységük eredményeképp ki vannak téve¹⁵. Az intézményeknek az alábbiak szerint kell eljárniuk:

- a. üzleti tevékenységük szintjén azonosítják, értékelik és kezelik az általuk kiszolgált ügyfelek típusával, az általuk nyújtott hitelezési termékekkel, a kiterjedésük szerinti földrajzi területekkel, valamint az általuk használt terjesztési csatornákkal kapcsolatos pénzmosási és terrorizmusfinanszírozási kockázatokat;
- b. az egyéni kapcsolat szintjén azonosítják, értékelik és kezelik az adott kapcsolathoz kapcsolódó pénzmosási és terrorizmusfinanszírozási kockázatot – ennek keretében az intézményeknek:
 - i. mérlegelniük kell a hitel célját;
 - ii. mérlegelniük kell, hogy a természetes vagy jogi személy – aki nem a hitelfelvevő vagy az intézmény – hitelkerethez fűződő kapcsolata milyen mértékben keletkeztet pénzmosási és terrorizmusfinanszírozási kockázatot;
 - iii. különösen azokban a helyzetekben, amikor az egyéni kapcsolattal összefüggésben pénzmosási és terrorizmusfinanszírozási kockázatot állapítanak meg, az intézményeknek kockázatérzékeny intézkedéseket kell tenniük annak megértése érdekében, hogy törvényes forrásokból származnak-e a hitel visszafizetésére felhasznált pénzeszközök, ideértve a biztosítékként nyújtott pénzeszközöket vagy pénzeszköz-egyenértékeseket is. A pénzeszközök forrása törvényességének mérlegelésekor az intézményeknek figyelembe kell venniük a pénzeszközöket létrehozó tevékenységet, valamint azt, hogy ezek az információk hitelesek-e és összhangban állnak-e az intézmény ügyféllel kapcsolatos ismereteivel és az ügyfél szakmai tevékenységével.

¹⁵ Az (EU) 2015/849 irányelv előírja az intézmények számára, hogy hatékony politikákat és eljárásokat vezessenek be és tartsanak fenn a pénzmosás és a terrorizmusfinanszírozás megelőzése, valamint esetleges előfordulása esetén annak felderítése és megakadályozása érdekében. E pontokkal kapcsolatos részletesebb információkért az intézmények olvassák el az európai felügyeleti hatóságok közös kockázati tényezőkre vonatkozó iránymutatásait (JC 2017 37) is.



45. Az intézményeknek belső folyamatokkal kell rendelkezniük annak biztosítására, hogy a hitelképességi vizsgálat céljából beszerzett információk, például az ezen iránymutatások 5.1. szakaszában és 2. mellékletében meghatározott információk a pénzmosás és a terrorizmusfinanszírozás elleni küzdelmet szolgáló eljárásaikhoz is eljussanak.
46. Az intézményeknek olyan politikákkal és eljárásokkal kell rendelkezniük, amelyek biztosítják, hogy a hitelek folyósítása a hiteldöntéssel és a hitelszerződéssel összhangban történik. Biztosítaniuk kell továbbá, hogy megfelelő ellenőrzések legyenek érvényben a pénzmosási és terrorizmusfinanszírozási kockázatok azonosítása, értékelése és kezelése érdekében, valamint, hogy megfelelő nyilvántartást vezessenek az intézmények (EU) 2015/849 irányelv szerinti szélesebb körű, pénzmosás és terrorizmusfinanszírozás elleni küzdelemre irányuló kötelezettségeivel összhangban.

4.3.2 Tőkeáttételes ügyletek

47. Politikáik és eljárásaik részeként az intézményeknek rendelkezniük kell a tőkeáttételes ügyletek átfogó meghatározásával, amely figyelembe veszi a hitelfelvevő tőkeáttételének szintjét és az ügylet célját. E meghatározásnak ki kell terjednie a hitelkockázatot viselő összes üzletágra és egységekre.
48. A tőkeáttételes ügylet intézmény általi meghatározásának alkalmazási körét és végrehajtását rendszeresen felül kell vizsgálni annak biztosítása érdekében, hogy ne legyenek indokolatlan kizárások.
49. Az intézményeknek úgy kell meghatározniuk a tőkeáttételes ügyletekkel kapcsolatos kockázatvállalási hajlandóságukat és stratégiájukat, hogy az lefedje az ilyen műveletekben érintett összes releváns üzleti egységet. Az intézményeknek meg kell határozniuk, hogy milyen típusú tőkeáttételes ügyleteket hajlandóak megkötni, valamint meg kell határozniuk a paraméterek – így például a hitelminősítési feljegyzés, a nemteljesítés valószínűsége, a biztosítésközökkel való fedezettség szintje és a tőkeáttétel szintje – elfogadható értékeit, adott esetben ágazati szinten is.
50. Az intézményeknek meg kell határozniuk a tőkeáttételes ügyletek szindikálásával kapcsolatos kockázatvállalási hajlandóságukat, és átfogó limitkeretet kell megállapítaniuk, ideértve a külön kockázatvállalási limiteket és a részletes allimiteket is, részletezve mind a maximális limiteket, mind pedig azon ügyletek jellegét, amelyekben az intézmény hajlandó részt venni.
51. Az intézményeknek stabil irányítási struktúrát kell kialakítaniuk a tőkeáttételes ügyletekre, lehetővé téve az általuk kezdeményezett, szindikált vagy vásárolt összes tőkeáttételes ügylet átfogó és következetes felügyeletét, ideértve adott esetben a „legnagyobb gondosság” mellett kötött ügyleteket és a „klubügyleteket”, valamint a mikro-, kis-, közép- és nagyvállalatoknak nyújtott standard kétoldalú hiteleket.
52. Az intézményeknek biztosítaniuk kell, hogy az összes tőkeáttételes ügyletet megfelelően, az intézmények kockázatvállalási hajlandóságával, stratégiáival és politikájával összhangban



felülvizsgálják, és azokat a megfelelő hitelezési döntéshozók jóváhagyják. A szindikálással és biztosítási kockázattal járó ügyletek esetében külön jóváhagyási követelményeknek és eljárásoknak kell érvényben lenniük.

4.3.3 Hitelnyújtással kapcsolatos technológiaalapú innováció

53. Technológiaalapú innováció hitelnyújtás céljából történő felhasználásakor az intézményeknek a következőket kell tenniük:

- a. A kockázatkezelési és ellenőrzési keretrendszerükben megfelelően rögzíteniük kell a használt technológiaalapú innovációhoz kapcsolódó inherens kockázatokat. Ennek arányosnak kell lennie az üzleti modellel, a hitelkockázati kitettséggel, a technológiaalapú innováció alkalmazásának mértékével és módszereinek összetettségével.
- b. Biztosítaniuk kell, hogy a vezető testület megfelelő ismeretekkel rendelkezzen a technológiaalapú innováció alkalmazását, korlátozásait és a hitelnyújtási eljárásokra gyakorolt hatásait illetően.
- c. Tisztában kell lenniük az alkalmazott alapul szolgáló modellel, ideértve azok képességeit, feltételezéseit és korlátozásait, a nyomonkövethetőségük, auditálhatóságuk és robusztusságuk, illetve ellenálló képességük biztosítása mellett.
- d. Biztosítaniuk kell, hogy a modellek a célnak megfeleljenek, figyelembe véve az azonosított feladatot és egyéb kritériumokat, például a teljesítményt és használatot. Amennyiben a modellek használata során magyarázatokra van szükség, akkor célszerű fontolóra venni egy értelmezhető modell kidolgozását.
- e. Meg kell ismerniük az adatok és a modell bemeneti adatainak minőségét, és fel kell deríteniük, illetve meg kell akadályozniuk a hitelezési döntéshozatali folyamat torzulásait, biztosítva, hogy megfelelő biztosítékok legyenek érvényben az információk és rendszerek titkosságának, integritásának és rendelkezésre állásának biztosításához.
- f. Gondoskodniuk kell arról, hogy folyamatosan ellenőrizzék a modell teljesítményét, ideértve a modell kimeneti adatainak érvényességét és minőségét, és hogy időben megfelelő korrekciós intézkedéseket hozzanak a feltárt problémák (például az elvárt viselkedés romlása vagy az attól való eltérés) esetén.

4.3.4 A hitelképességi vizsgálat és a hitelezési döntéshozatal modelljei

54. Amennyiben a hitelképességi vizsgálat és a hitelezési döntéshozatal során automatizált modelleket használnak, az intézményeknek ismerniük kell az alkalmazott modelleket, azok módszertanát és bemeneti adatait, feltételezéseit, korlátozásait és kimeneti adatait, valamint rendelkezniük kell a következőkkel:



- a. a torzulások felderítését és megelőzését, valamint a bemeneti adatok minőségének biztosítását szolgáló belső szabályzatok és eljárások;
 - b. a bemeneti és kimeneti adatok nyomon követhetőségét, auditálhatóságát, valamint megbízhatóságát és ellenálló képességét biztosító intézkedések;
 - c. a modell kimeneti adatai minőségének rendszeres értékelését biztosító olyan belső szabályzatok és eljárások, amelyek a modell használatának megfelelő intézkedéseket alkalmaznak, ideértve a modell teljesítményének utótesztelését is;
 - d. ellenőrző mechanizmusok, modell felülbírálosok és eskalációs eljárások a szokásos hitelezési döntéshozatali keretrendszeren belül, ideértve a kvalitatív megközelítéseket, a kvalitatív kockázatértékelési eszközöket (köztük a szakértői véleményt és a kritikus elemzést), valamint a mennyiségi korlátokat is.
55. Az intézményeknek megfelelő modelldokumentációval kell rendelkezniük, amely a következőkre terjed ki:
- a. módszertan, feltételezések és beviteli adatok, valamint a torzulások észlelésének és megelőzésének, illetve a bemeneti adatok minőségének biztosítását szolgáló megközelítés;
 - b. a modell kimeneti adatainak döntéshozatali folyamaton belüli felhasználása, valamint a portfólió vagy a termékek általános minőségére vonatkozó és az e modelleket használó automatizált döntések monitorozása.

4.3.5 Környezeti, társadalmi és vállalatirányítási tényezők

56. Az intézményeknek – holisztikus megközelítést alkalmazva – be kell építeniük a környezeti, társadalmi és vállalatirányítási tényezőket és a kapcsolódó kockázatokat a hitelkockázat-vállalási hajlandóságukba, a kockázatkezelési politikájukba, valamint a hitelkockázati politikáikba és eljárásaikba.
57. Az intézményeknek a hitelkockázat-vállalási hajlandóságuk, hitelkockázati politikáik és eljárásaik tekintetében figyelembe kell venniük a környezeti, társadalmi és vállalatirányítási tényezőkkel kapcsolatos kockázatokat, és különösen a környezeti tényezők és az éghajlatváltozás által a hitelfelvevők pénzügyi helyzetére gyakorolt lehetséges hatásokat. Az éghajlatváltozás kockázata a hitelfelvevők pénzügyi teljesítménye szempontjából elsősorban fizikai kockázatok formájában valósulhat meg, mint például a hitelfelvevőnél az éghajlatváltozás fizikai hatásai következtében felmerülő kockázatok, ideértve az éghajlatváltozáshoz való hozzájárulás felelősségi kockázatát, vagy az átmeneti kockázatokat, pl. a hitelfelvevőnek az alacsony szén-dioxid-kibocsátású és az éghajlatváltozás hatásaival szemben ellenállóképes gazdaságra való áttérésekből adódó kockázatai. Ezen túlmenően más kockázatok is felmerülhetnek, például a piaci és a fogyasztói preferenciák változásai és a mögöttes eszközök teljesítményét esetlegesen befolyásoló jogi kockázatok.



4.3.6 Környezeti szempontból fenntartható hitelezés

58. A környezeti szempontból fenntartható hiteleszközöket nyújtó vagy nyújtani szándékozó intézményeknek hitelkockázati politikáik és eljárásaik részeként ki kell dolgozniuk a környezeti szempontból fenntartható hitelezési politikáik és eljárásaik konkrét részleteit, beleértve az ilyen hiteleszközök rendelkezésre bocsátását és monitorozását. E politikák és eljárások keretében különösen:

- a. gondoskodni kell azon a projektek és tevékenységek, valamint azon kritériumok listájáról, amelyeket az intézmény környezeti szempontból fenntartható hitelezéshez elfogadhatónak tart, vagy utalni kell a környezeti szempontból fenntartható hitelezésre vonatkozó, meglévő releváns előírásokra, amelyek meghatározzák, hogy milyen típusú hiteleket lehet környezeti szempontból fenntarthatónak tekinteni;
- b. meg kell határozni azt a folyamatot, amellyel az intézmények értékelik, hogy az általuk nyújtott, környezeti szempontból fenntartható hiteleszközökből származó bevételeket környezeti szempontból fenntartható tevékenységekre használják-e fel. Vállalkozásoknak nyújtott hitelek esetében a folyamatnak a következőket kell tartalmaznia:
 - i. információk gyűjtése a hitelfelvevők éghajlattal kapcsolatos, környezeti szempontból vagy egyéb módon fenntartható üzleti céljairól;
 - ii. annak értékelése, hogy a hitelfelvevők finanszírozási projektjei megfelelnek-e a környezeti szempontból fenntartható projektekre vagy tevékenységekre vonatkozó feltételeknek, valamint a kapcsolódó kritériumoknak;
 - iii. annak biztosítása, hogy a hitelfelvevők hajlandók és képesek legyenek megfelelően monitorozni a bevételek környezeti szempontból fenntartható projektekre vagy tevékenységekre történő felhasználását, illetve erről jelentést tenni;
 - iv. annak rendszeres monitorozása, hogy a bevételek megfelelően kerültek felhasználásra (ami magában foglalhatja a bevételek felhasználására vonatkozó aktualizált információk hitelfelvevőktől való bekérését, amíg a vonatkozó hiteleszközt vissza nem fizetik).

59. Az intézményeknek a környezeti szempontból fenntartható hitelezési politikáikat és eljárásaikat a fenntartható finanszírozással kapcsolatos átfogó célkitűzéseik, stratégiájuk és politikájuk összefüggésében kell elhelyezniük. Az intézményeknek minőségi – és adott esetben – mennyiségi célokat kell kitűzniük a környezeti szempontból fenntartható hitelezési tevékenységeik fejlesztésének és integritásának támogatása, valamint annak felmérése érdekében, hogy ez a fejlesztés mennyiben van összhangban az éghajlattal kapcsolatos és környezeti szempontból fenntartható általános célokkal, illetve mennyiben járul hozzá azokhoz.



4.3.7 Adatinfrastruktúra

60. Az intézményeknek megfelelő adatinfrastruktúrával, valamint vonatkozó szabályzatokkal és eljárásokkal kell rendelkezniük a hitelnyújtás folyamatának támogatása, valamint a hitelkockázat-kezelés és monitorozás céljából a hiteleszközök teljes életciklusa alatt (pl. hitelnyújtás és hitelképességi vizsgálat, kockázatértékelés, hitelképesség felülvizsgálata és monitorozása). Az adatinfrastruktúrának biztosítania kell a kitétségre, a hitelfelvevőre és a biztosítékra vonatkozó információk folytonosságát, integritását és biztonságát a hiteleszköz kihelyezésének időpontjától a hiteleszköz teljes életciklusa alatt.
61. Az adatinfrastruktúrának részletesnek és kellően részletezettnek kell lennie ahhoz, hogy rögzítse a konkrét, hitelenkénti információkat, különösen a hitelkihelyezés időpontjában alkalmazott tényleges hitelnyújtási kritériumokat, lehetővé téve ezáltal a hitelfelvevőre vonatkozó adatoknak a biztosítékokra vonatkozó adatokkal való összekapcsolását a hitelkockázat hatékony nyomon követésének támogatása érdekében (lásd a 8. szakaszt), továbbá lehetővé téve a hatékony ellenőrzési nyomvonalat, operatív és hiteltörlesztési teljesítmény- és hatékonyságmérést, valamint a politikától való eltérések, a kivételek és felülbírálosok nyomon követését (ideértve a hitel/ügylet minősítését vagy pontozását érintő felülbírálosokat).
62. Ezen adatinfrastruktúra megtervezése és karbantartása céljából az intézményeknek fontolóra kell venniük a nemteljesítő hitelekkel kapcsolatos ügyletekre vonatkozó EBH-formanyomtatvány megfelelő adatmezőinek használatát.¹⁶

4.4 Hitelezési döntéshozatal

63. Az intézményeknek egyértelmű és jól dokumentált hitelezési döntéshozatali keretrendszert kell kidolgozniuk, amely a hitelezési döntéshozatalra vonatkozó felelősségi körök tekintetében világos és megbízható struktúrát határoz meg az intézményen belül, ideértve a hitelezési döntéshozók hierarchiájának és az intézmény szervezeti és üzleti struktúráján belüli elhelyezkedésének, illetve a döntéshozók jelentési útvonalainak leírását.
64. A hitelezési döntéshozók struktúrájának összhangban kell lennie a hitelkockázat-vállalási hajlandósággal, a hitelkockázati politikákkal és küszöbértékekkel, illetve be kell épülnie azokba, valamint tükröznie kell az intézmények üzleti modelljét. A hitelezési döntéshozók szervezeti és üzleti struktúrához történő hozzárendelésének tükröznie kell a szervezeten belüli lépcsőzetes hitelkockázat-vállalási hajlandóságot és hitelkockázati küszöbértéket, továbbá objektív kritériumokon kell alapulnia, ideértve a kockázati mutatókat is.
65. A hitelezési döntéshozatali keretrendszernek világosan meg kell határoznia az egyes döntéshozók és a hitelezési döntéshozatal céljából alkalmazott automatizált modellek döntési hatásköreit és korlátait, az ilyen modellek 4.3.4. szakaszban meghatározott kritériumaival

¹⁶ <https://eba.europa.eu/risk-analysis-and-data/eba-work-on-npls>



összhangban. E hatásköröknek és korlátozásoknak figyelembe kell venniük a hitelportfólió jellemzőit – ideértve annak koncentrációját és diverzifikációs céljait – az üzletágak, a földrajzi területek, a gazdasági ágazatok és a termékek vonatkozásában, valamint a hitelkereteket és a maximális kitettségeket. Adott esetben az intézményeknek határidőket kell meghatározniuk az átruházott hatáskörökre vagy az átruházott jóváhagyások mértékére.

66. A hitelezési döntéshozatali hatáskörök – beleértve a küszöbértékekre vonatkozó hatásköröket is – alkalmazottakra történő átruházásakor az intézményeknek figyelembe kell venniük az egyedi döntéshozatal tárgyát képező hiteleszközök sajátosságait, ezen belül azok nagyságát és összetettségét, valamint a hitelfelvevők típusait és kockázati profilját. Az intézményeknek gondoskodniuk kell arról is, hogy ezek az alkalmazottak megfelelően képzettek legyenek, és a rájuk ruházott hatáskör vonatkozásában megfelelő szakértelemmel és rangidősséggel rendelkezzenek.
67. A hitelezési döntéshozatali keretrendszernek a döntéshozatalban figyelembe kell vennie a kockázati szempontot. Figyelembe kell vennie továbbá a hiteltermékek és a hitelfelvevők sajátosságait is, ideértve a termék típusát, a hiteleszköz vagy a hitelkeret nagyságát és a hitelfelvevő kockázati profilját.
68. Ezenkívül a keretrendszernek meg kell határoznia a hitelbizottságok működési módozatait és tagjaik szerepét, ideértve adott esetben például a szavazási eljárásokkal kapcsolatos szempontokat is (egyhangú szavazat vagy a szavazatok egyszerű többsége).
69. Ha az intézmények a kockázatkezelési terület vezetője számára különleges vétójogot biztosítanak a pozitív hiteldöntésekkel kapcsolatban, az intézményeknek fontolóra kell venniük, hogy konkrét hiteldöntésekhez a kockázatkezelési területen belül további alkalmazottaknak is biztosítsanak ilyen vétójogot annak biztosítása érdekében, hogy az ilyen vétójogot adott esetben a vezető testület alatt a hitelezési döntéshozatali keretrendszer minden szintjén gyakorolni lehessen. Az intézményeknek meg kell határozniuk e vétójogok terjedelmét, az eskalációs vagy jogorvoslati eljárásokat, valamint a vezető testület bevonásának módját.

4.4.1 Objektivitás és pártatlanság a hitelezési döntéshozatalban

70. Az intézményeknek biztosítaniuk kell, hogy a hitelezési döntéshozók döntései pártatlanok és objektívek legyenek, és hogy azokat semmilyen érdekkonfliktus ne érintse hátrányosan a belső irányításra vonatkozó EBH-iránymutatásokkal összhangban. Konkrétabban ezen iránymutatások alkalmazásában az intézményeknek biztosítaniuk kell, hogy a hitelezési döntéshozatalban részt vevő személyek, például az alkalmazottak és a vezető testület tagjai, ne vegyenek részt a hiteldöntésekben, ha az alábbiak közül bármelyik előfordul:

- a. a hitelezési döntéshozatalban érintett bármely személy és a hitelfelvevő között személyes vagy szakmai kapcsolat áll fenn (az intézmény képviselétével kapcsolatos szakmai kapcsolaton kívül);



- b. a hitelezési döntéshozatalban érintett bármely személynek a hitelfelvevővel kapcsolatos gazdasági vagy egyéb érdeke áll fenn, beleértve a közvetlen vagy közvetett, a tényleges vagy lehetséges, pénzügyi vagy nem pénzügyi érdekeket is;
 - c. a hitelezési döntéshozatalban érintett bármely személynek indokolatlan politikai befolyása van a hitelfelvevő felett vagy politikai kapcsolatai fűződnek hozzá.
71. Az intézményekben a hitelezési döntéshozatali keretrendszer gyakorlati megvalósítása érdekében alkalmazott irányítási struktúrák ellenére az intézményeknek rendelkezniük kell olyan politikákkal, eljárásokkal és szervezeti ellenőrzési mechanizmusokkal, amelyek garantálják és biztosítják a hitelezési döntéshozatali folyamat objektivitását és pártatlanságát. Ezeket a politikákat, eljárásokat és szervezeti ellenőrzési mechanizmusokat – ideértve az esetleges mérséklő intézkedéseket is – egyértelműen meg kell határozni és meg kell érteni, és azoknak minden lehetséges érdekonfliktussal foglalkozniuk kell. Az intézményeknek objektivitásuk és pártatlanságuk biztosítása érdekében gondoskodniuk kell a hitelezési döntéshozók által, többek között a hitelnyújtással kapcsolatban hozott döntések hatékony felügyeletéről.

4.5 Hitelkockázat-kezelési és belső ellenőrzési keretrendszerek

72. A belső irányításról szóló EBH-iránymutatásokkal összhangban az intézményeknek kellőképpen hatékony és átfogó belső ellenőrzési keretrendszert kell alkalmazniuk, ideértve a hitelkockázat-kezelést is, tiszteletben tartva többek között az elszámoltathatóságot, a feladatkörök és felelőségek szétválasztásának és függetlenségének, valamint az eredmények vitatásának és biztosításának elvét.
73. A hitelkockázat estében a kockázatkezelést és a belső ellenőrzést be kell építeni az intézmény általános kockázatkezelési és belső ellenőrzési keretrendszerébe, valamint a szervezeti és a döntéshozatali struktúrába. Az intézményeknek biztosítaniuk kell, hogy a belső ellenőrzési keretrendszer – beleértve a hitelkockázat-kezelést is – kellőképpen hatékony és megfelelő hitelkockázat-vállalást, -elemzést és nyomon követést támogasson a hiteleszköz teljes életciklusa alatt, ideértve a konkrét termék megtervezését és fejlesztését, az értékesítést és az adminisztrációt is.
74. Az intézményeknek rendszeres és átlátható jelentéstételi mechanizmusokat kell kialakítaniuk annak érdekében, hogy a vezető testület, annak kockázatkezelési bizottsága, ha van ilyen, és az összes érintett egység vagy terület időben, pontosan és tömören megfogalmazott jelentéseket kapjon, és saját megbízatásuk keretén belül tájékozott és hatékony intézkedéseket tehessenek a hitelkockázat azonosításának, mérésének vagy értékelésének, monitorozásának és kezelésének biztosítása érdekében (lásd még a 8. szakaszt).
75. Az intézményeknek egyértelmű és átlátható módon kell meghatározniuk a felelőségek és a hatáskörök szervezeten belüli, azon belül pedig az üzletágakon, egységeken és működési területeken belüli, valamint azok közötti megosztását, beleértve a kockázatkezelést is. E célból



az intézményeknek egyértelműen meg kell határozniuk a hitelkockázat-vállalással és a hitelezési döntéshozatali folyamattal kapcsolatos különféle feladatok elvégzéséért felelős területeket, mégpedig oly módon, ami nem vezet érdekkonfliktusokhoz és biztosítja a hitelkockázat hatékony kezelését.

76. Elsődlegesen a hitelkockázatot keletkeztető üzletágaknak és egységeknek kell felelniük a tevékenységük által generált hitelkockázat kezeléséért a hitel teljes élettartama alatt. Ezeknél az üzletágaknál és egységeknél megfelelő belső ellenőrzésnek kell érvényben lennie a belső politikák és a vonatkozó külső követelmények betartásának biztosítása érdekében.
77. Az intézményeknek a belső irányításról szóló EBH-iránymutatásokkal összhangban kockázatkezelési területtel kell rendelkezniük, amelynek feladata a hitelkockázat megfelelő ellenőrzésének biztosítása. A kockázatkezelési területnek függetlennek kell lennie az ügyleteket keletkeztető egységektől.
78. A 75. bekezdés alkalmazásában az intézményeknek a következő területeket/feladatokat kell megvizsgálniuk:
 - a. a hitelnyújtás és monitorozás folyamatainak és eljárásainak kidolgozása és fenntartása;
 - b. a hitelkockázat-vállalási hajlandóság, a hitelkockázati stratégia és a hitelkockázati politikák tekintetében folyamatok, mechanizmusok és módszertanok meghatározása és kidolgozása, ideértve a politikák és eljárások alsóbb szinteken való általános érvényesítési folyamatát és az üzleti stratégiát;
 - c. a megfelelő hitelezési döntéshozatali keretrendszer megtervezése és végrehajtása ezen iránymutatásokkal összhangban;
 - d. a hitelkockázat-figyelés és jelentéstétel megtervezése, meghatározása és végrehajtása, ideértve a korai figyelmeztető rendszereket, a hitelportfólió- és összesített kockázatfigyelést, többek között az ICAAP és bármely alkalmazandó szabályozási mutatók, pl. nagy kitettségekre vonatkozó szabályok vonatkozásában;
 - e. hitelképességi vizsgálat és hitelkockázat-elemzés végzése pontozásos hitelbíráló vagy minősítési célokból;
 - f. független/második vélemény nyújtása a hitelképességi vizsgálatra és hitelkockázat-elemzésre vonatkozóan a hitelezési döntéshozatal céljából, meghatározva, hogy – figyelemmel a hiteleszköz sajátosságaira, nagyságára és a hitelfelvevő kockázati profiljára – mely körülmények között helytálló ez a független/második vélemény;
 - g. a leírások megfelelőségének értékelése a vonatkozó számviteli keretrendszerrel összhangban;



- h. új hiteltermékek fejlesztése, figyelembe véve az új termékek jóváhagyási folyamatának követelményeit is, valamint a hiteltermékek megfelelőségének folyamatos monitorozása;
- i. a korai hátralékok és nem teljesítő kitettségek kezelése, valamint átstrukturálási intézkedések biztosítása és nyomon követése a nemteljesítő és átstrukturált kitettségek kezeléséről szóló EBH-iránymutatásokkal¹⁷, valamint a 2014/17/EU irányelv szerinti fizetési késedelemről és a kényszerértékesítésről szóló EBH-iránymutatásokkal¹⁸, továbbá az intézmény belső szabályzataival összhangban – a fogyasztóknak nyújtott hitelezés vonatkozásában adott esetben ezek a feladatok kiterjedhetnek a független adósság-tanácsadói és hiteltanácsadási szolgáltatókkal való kapcsolattartásra is;
- j. stressztesztek végzése az összesített hitelportfólióval, valamint a megfelelő részportfóliókkal és a földrajzi szegmensekkel kapcsolatban;
- k. a 8. szakaszban meghatározott követelményekkel összhangban az egyedi kitettségek monitorozása rendszeres hitelfelülvizsgálatok útján, ideértve a hitelkeretek szűrőpróbaszerű felülvizsgálatát is;
- l. adott esetben a belső minősítésen alapuló módszer alkalmazására vonatkozó engedéllyel rendelkező intézmények esetében a belső minősítésbesorolási folyamat integritásának és megbízhatóságának biztosítása az 575/2013/EU rendelet 173. cikkében foglaltak szerint, a sztenderd módszert alkalmazó intézmények esetében pedig az intézmény által alkalmazott hitelminősítési rendszer minősítésbesorolási folyamata integritásnak és megbízhatóságának biztosítása;
- m. a hitelminősítések minőségbiztosításának elvégzése a minta megfelelő nagyságának figyelembevételével, valamint annak biztosítása, hogy az intézmény üzleti szervezetének tevékenységén belül megfelelően azonosítsák, mérjék, monitorozzák és kezeljék a hitelkockázatot, valamint rendszeresen jelentsenek az intézmény vezető testülete felé.

4.6 Erőforrások és szakértelem

79. Az intézményeknek elegendő erőforrást és alkalmazottat kell rendelniük a hitelkockázat-vállaláshoz, különösen a hitelezési döntéshozatalhoz, a hitelkockázat-kezeléshez és a belső ellenőrzéshez. A szervezeti struktúrát időszakosan felül kell vizsgálni annak biztosítása érdekében, hogy a hitelkockázat-kezelési területen belül megfelelő erőforrások, kompetenciák és szakértelem álljon rendelkezésre a hitelkockázat hatékony kezelése érdekében.

¹⁷ EBA/GL/2018/06.

¹⁸ EBA/GL/2015/12.



80. Az intézményeknek biztosítaniuk kell, hogy a hitelnyújtásban, különösen a döntéshozatalban, a kockázatkezelésben és a belső ellenőrzésben érintett alkalmazottak megfelelő szintű tapasztalattal, ismeretekkel és hitelezési szakértelemmel rendelkezzenek.
81. A hitelnyújtásban – többek között a hitelezési döntéshozatalban, a hitelkockázat-kezelésben és a belső ellenőrzésben – érintett alkalmazottakat rendszeresen megfelelő képzésben kell részesíteni, amely az alkalmazandó jogi és szabályozási keretek változásaival is foglalkozik. A képzést az intézmények hitelkultúrájához és üzleti stratégiájához kell igazítani, és rendszeresen meg kell tartani annak biztosítása érdekében, hogy minden érintett alkalmazott megfelelően képzett legyen, és kellő mértékben tisztában legyen az intézmény hitelpolitikájával, eljárásaival és folyamataival.

4.7 Javadalmazás

82. Az intézmények javadalmazási politikái tekintetében a 2013/36/EU irányelv 74., 75. és 92. cikkében és a lakossági banki termékek értékesítéséhez és a lakossági banki szolgáltatások nyújtásához kapcsolódó javadalmazási szabályokról és gyakorlatokról szóló EBH-iránymutatásokban, a 2013/36/EU irányelv 74. cikkének (3) bekezdése, 75. cikkének (2) bekezdése és az 575/2013/EU rendelet 450. cikkében foglalt közzétételek alapján a megbízható javadalmazási politikákról szóló EBH-iránymutatásokban, valamint a 2014/17/EU irányelv 7. cikkében meghatározott követelmények részeként az intézmények javadalmazási politikáinak és gyakorlatainak összhangban kell lenniük a hitelkockázat-kezelési módszerrel, a hitelkockázat-vállalási hajlandósággal és stratégiákkal, és nem okozhatnak érdekkonfliktusokat. Az alkalmazottakra és különösen a hitelnyújtásban, a hiteladminisztrációban és a monitorozásban részt vevő, azonosított munkavállalókra alkalmazandó javadalmazási politikáknak és gyakorlatoknak következetesnek kell lenniük, és nem szabad ösztönözniük az intézmény által elfogadható kockázatot meghaladó kockázatvállalását, és azokat össze kell hangolni az intézmény üzleti stratégiájával, céljaival és hosszú távú érdekeivel. Ezenkívül a javadalmazási politikáknak és gyakorlatoknak intézkedéseket kell tartalmazniuk az érdekkonfliktusok kezelésére annak érdekében, hogy a fogyasztókat megvédjék az értékesítési alkalmazottak díjazásából eredő nemkívánatos károktól.
83. Az intézmények javadalmazási politikájának és gyakorlatának különösen biztosítania kell, hogy a hitelnyújtásban érintett alkalmazottak változó javadalmazásának meghatározására szolgáló teljesítmény- és kockázatmérési folyamat a hitelminőségre vonatkozó megfelelő mutatókat tartalmazzon, amelyek összhangban állnak az intézmény hitelkockázat-vállalási hajlandóságával.

5. Hitelnyújtási eljárások

5.1 Információk és dokumentáció

84. Az intézményeknek és a hitelezőknek a hitelszerződést megkötése előtt elegendő, pontos és naprakész információval és adatokkal kell rendelkezniük a hitelfelvevő hitelképességének és kockázati profiljának értékeléséhez.
85. A fogyasztók hitelképességi vizsgálata céljából az intézményeknek és a hitelezőknek legalább a következők vonatkozásában rendelkezniük kell a szükséges és megfelelő bizonyítékokkal alátámasztott információkkal, és fel kell használniuk azokat:
- a hitel célja, ha a termék típusa szempontjából lényeges;
 - foglalkoztatás;
 - a törlesztési képesség forrása;
 - a háztartás összetétele és az eltartottak;
 - pénzügyi kötelezettségvállalások és azok teljesítésének költségei;
 - rendszeres kiadások;
 - biztosíték (fedezett hitelezéshez);
 - egyéb kockázatcsökkentő eszközök, például garanciák, ha vannak ilyenek.

Az intézmények és a hitelezők fontolóra vehetik a 2. mellékletben meghatározott konkrét információk, adatelemek és igazolások felhasználását.

86. A mikro-, kis-, közép- és nagyvállalatok hitelképességi vizsgálata céljából az intézményeknek legalább a következők vonatkozásában rendelkezniük kell a szükséges és megfelelő bizonyítékokkal alátámasztott információkkal, és fel kell használniuk azokat:
- a hitel célja, ha a termék típusa szempontjából lényeges;
 - jövedelem és cash flow;
 - pénzügyi helyzet és kötelezettségvállalások, ideértve a záloggal terhelt eszközöket és a függő kötelezettségeket;
 - üzleti modell és adott esetben a vállalati struktúra;
 - pénzügyi előrejelzésekkel alátámasztott üzleti tervek;
 - biztosíték (fedezett hitelezéshez);
 - egyéb kockázatcsökkentő eszközök, például garanciák, ha vannak ilyenek;
 - terméktípus-specifikus jogi dokumentáció (például engedélyek, szerződések).



Az intézmények fontolóra vehetik a 2. mellékletben meghatározott konkrét információk, adatelemek és igazolások felhasználását.

87. Az intézmények és a hitelezők a 2016/679/EU rendelet követelményeivel összhangban felhasználhatják a meglévő ügyfelek és hitelfelvevők vonatkozásában már rendelkezésre álló információkat és adatokat, amennyiben ezek az információk és adatok relevánsak és naprakészek.
88. Ha az információk és adatok nem állnak rendelkezésre, az intézményeknek és a hitelezőknek be kell gyűjteniük a szükséges információkat és adatokat a hitelfelvevőtől és/vagy harmadik felektől, többek között adott esetben a releváns adatbázisokból. A hitelfelvevővel kapcsolatos információk és adatok harmadik felektől való begyűjtésekor az intézményeknek és a hitelezőknek biztosítaniuk kell, hogy teljesüljenek a 2016/679/EU rendelet követelményei.
89. Ha az intézményeknek és a hitelezőknek aggályaik vannak az információk és az adatok pontosságával és megbízhatóságával kapcsolatban, akkor el kell végezniük a szükséges ellenőrzéseket és észszerű vizsgálatokat a hitelfelvevőnél és a harmadik feleknél (pl. munkáltató, hatóságok, releváns adatbázisok), és észszerű lépéseket kell tenniük az összegyűjtött információk és adatok ellenőrzése érdekében. A hitelfelvevő személyes adatait érintő, harmadik felekkel folytatott ilyen vizsgálatok előtt az intézményeknek és a hitelezőknek gondoskodniuk kell arról, hogy teljesülnek az (EU) 2016/679 rendelet követelményei, különösen a hitelfelvevő tájékoztatását és a hitelfelvevőtől való engedélykérését illetően.
90. Az intézményeknek és a hitelezőknek pontos, szervezeten belüli egységes ügyfélnézettel kell rendelkezniük, amely lehetővé teszi a hitelfelvevő pénzügyi kötelezettségvállalások teljesítésére és visszafizetésére irányuló képességének vizsgálatát. Ez a szervezeten belüli egységes ügyfélnézet az egyedi hitelfelvevőkre, a háztartásokra, valamint adott esetben a vállalatcsoportok konszolidált tagjaira vonatkozik. A szervezeten belüli egységes ügyfélnézetet ki kell egészíteni a hitelfelvevő által a többi intézménynél vagy hitelezőnél tartott eszközökre és forrásokra vonatkozóan megadott információkkal.
91. Ha a hitelfelvevő valószínűleg pénzügyi nehézségekkel fog szembesülni a hitellel kapcsolatos szerződéses kötelezettségek teljesítése tekintetében, az intézményeknek és a hitelezőknek olyan megbízható dokumentumokat kell bekérniük a hitelfelvevőtől, amelyek reális képet adnak a fizetőképességének fenntartására irányuló képességéről. Ebben az esetben mind a harmadik felektől, mint például adótanácsadók, könyvvizsgálók és más szakértők, mind a hitelfelvevőktől származó információk felhasználhatók.
92. Ha a hitelszerződés harmadik felek garanciáit tartalmazza, az intézményeknek és hitelezőknek elegendő információval és adatokkal kell rendelkezniük a garancia értékeléséhez, és adott esetben a garanciavállaló pénzügyi helyzetének vizsgálatához.
93. Ha a hitelfelvevő egymással kapcsolatban álló ügyfelek csoportjának a tagja, az intézményeknek az egymással kapcsolatban álló ügyfelekre vonatkozó EBH-iránymutatásokkal összhangban össze kell gyűjteniük a szükséges információkat a megfelelő kapcsolt ügyfelekről, különösen akkor, ha a törlesztés az ugyanazon csoporthoz tartozó többi kapcsolt félről származó cash flowtól függ.



94. Az intézményeknek és a hitelezőknek dokumentálniuk kell a hitel-jóváhagyáshoz vezető információkat és adatokat – beleértve az általuk végzett intézkedéseket és vizsgálatokat is –, és ezeket a dokumentumokat hozzáférhető formában (az illetékes hatóságok számára könnyen elérhető formában) legalább a hitelmegállapodás időtartama alatt meg kell őrizniük.

5.2 A hitelfelvevő hitelképességének vizsgálata

5.2.1 A fogyasztóknak nyújtott hitelezésre vonatkozó általános rendelkezések

95. Az intézményeknek elemezniük kell a hitelfelvevő hitelkérelmét annak biztosítása érdekében, hogy a kérelem összhangban álljon az intézmények hitelkockázat-vállalási hajlandóságával, hitelkockázati politikáival, hitelnyújtási kritériumaival, hitelkockázati küszöbértékeivel és vonatkozó mutatóival, valamint a vonatkozó makroprudenciális intézkedésekkel, amennyiben a kijelölt makroprudenciális hatóság alkalmaz ilyeneket.

96. Az intézményeknek és a hitelezőknek a vonatkozó fogyasztóvédelmi jogszabályokkal összhangban fel kell mérniük a hitelfelvevő arra vonatkozó képességét és kilátásait, hogy teljesítse a hitelmegállapodás értelmében őt terhelő kötelezettségeket, különös tekintettel a hitelfelvevő törlesztési képessége forrásának vizsgálatára, figyelembe véve a hitel sajátosságait, például a hitel jellegét, lejárat és kamatlábát.

97. Fedezett hitelezés esetén a biztosíték önmagában nem lehet a hitel jóváhagyásának elsődleges szempontja, és önmagában nem igazolhatja semelyik hitelmegállapodás jóváhagyását. A biztosítékot a nemteljesítés vagy a kockázati profil lényeges romlása esetén az intézmény másodlagos menekülési útjának kell tekinteni, nem pedig a visszafizetés elsődleges forrásának, kivéve azokat az eseteket, amikor a hitelmegállapodás úgy rendelkezik, hogy a kölcsön visszafizetése a biztosítékként elzálogosított ingatlan vagy nyújtott likvid biztosítékeszköz értékesítésén alapul.

98. A hitelfelvevő arra vonatkozó képességének vizsgálatakor, hogy tudja-e teljesíteni a hitelmegállapodás értelmében őt terhelő kötelezettségeket, az intézményeknek és a hitelezőknek figyelembe kell venniük azokat a lényeges tényezőket, amelyek befolyásolhatják a hitelfelvevő jelenlegi és jövőbeli adósságtörlesztési képességét, és kerülniük kell, hogy azok indokolatlan nehézségeket okozzanak és túlzott eladósodást idézzenek elő. A tényezőknek magukban kell foglalniuk az egyéb törlesztési kötelezettségeket, azok hátralévő futamidejét, kamatlábát és a még vissza nem fizetett összegeket, valamint a törlesztési magatartást, pl. a törlesztés elmulasztására vonatkozó információkat és azok körülményeit, valamint a közvetlenül vonatkozó adókat és biztosításokat, amennyiben ismertek.

99. Ha a hitelkérelmet egynél több hitelfelvevő közösen nyújtja be, az intézményeknek és a hitelezőknek a hitelképességi vizsgálatot a hitelfelvevők együttes adósságtörlesztési képessége alapján kell elvégezniük.

100. Ha a hitelmegállapodáshoz harmadik felek bármilyen típusú garanciája kapcsolódik, az intézményeknek meg kell vizsgálniuk a garancia által nyújtott védelem szintjét, és adott esetben el kell végezniük a garanciavállaló hitelképességi vizsgálatát – ezen iránymutatások vonatkozó



rendelkezéseinek alkalmazásával –, attól függően, hogy a garanciavállaló természetes személy vagy vállalkozás-e.

101. A hitelfelvevő hitelmegállapodás szerinti kötelezettségeinek teljesítésére vonatkozó képességének vizsgálata céljából az intézményeknek és a hitelezőknek megfelelő módszereket és megközelítéseket kell alkalmazniuk, amelyek tartalmazhatnak modelleket is mindaddig, amíg teljesülnek az ezen iránymutatásokban foglaltak. Az alkalmas és megfelelő módszer megválasztásának a hitel kockázatának szintjétől, a hitel nagyságától és típusától kell függnie.

5.2.2 Fogyasztóknak nyújtott, lakossági ingatlanokhoz kapcsolódó hitelek

102. Ez a szakasz részletesebben meghatározza azokat a tényezőket, amelyek lényegesek annak vizsgálata szempontjából, hogy a hitelfelvevő a jövőben is képes lesz-e teljesíteni a hitelmegállapodás értelmében őt terhelő kötelezettségeket a 2014/17/EU irányelv 18. cikkének (1) bekezdésében és 20. cikkének (1) bekezdésében említettek szerint. Az említett irányelvet átültető nemzeti jogszabályok hatálya alá tartozó hitelmegállapodásokkal kapcsolatban az intézményeknek és a hitelezőknek az 5.2.1. szakaszban meghatározott rendelkezéseken túlmenően az e szakaszban foglalt rendelkezéseket is alkalmazniuk kell.
103. Szükség esetén, különösen azon hitelfelvevők esetében, akik egyéni vállalkozók vagy szezonális vagy egyéb rendszertelen jövedelemmel rendelkeznek, az intézményeknek és a hitelezőknek észszerű vizsgálatokat kell végezniük, és észszerű lépéseket kell tenniük a törlesztési képesség forrására vonatkozó információk ellenőrzése érdekében.
104. Ha a hitel futamideje a hitelfelvevő várható nyugdíjba vonulásának időpontja utánra esik, az intézményeknek és a hitelezőknek megfelelően figyelembe kell venniük a hitelfelvevő törlesztési képességének várható forrását és azt, hogy nyugdíjasként továbbra is teljesíteni tudja-e a hitelmegállapodás értelmében őt terhelő kötelezettségeket.
105. Az intézményeknek és a hitelezőknek biztosítaniuk kell, hogy a hitelfelvevőnek a hitelmegállapodás értelmében őt terhelő kötelezettségek teljesítésére való képessége ne a hitelfelvevő jövedelmében várt jelentős növekedésén alapuljon, kivéve, ha a dokumentáció ezt kellő mértékben alátámasztja.
106. Annak vizsgálatakor, hogy a hitelfelvevő képes-e teljesíteni a hitelmegállapodás értelmében őt terhelő kötelezettségeket, az intézményeknek és a hitelezőknek figyelembe kell venniük a kötött és egyéb kötelező kiadásokat, például a hitelfelvevő aktuális kötelezettségeit, ideértve a hitelfelvevő megelőzetési költségeinek megfelelő alátámasztását és figyelembe vételét is.
107. A hitelképességi vizsgálat részeként az intézményeknek és a hitelezőknek érzékenységi elemzéseket kell készíteniük, amelyek tükrözik a jövőbeni esetleges negatív eseményeket, ideértve a jövedelem csökkenését, a kamatlábak emelkedését változó kamatozású hitelmegállapodások esetén, a hitel negatív amortizációját, valamint a tőke vagy a kamatok futamidő végén történő nagyobb összegű vagy halasztott megfizetését.
108. A 2014/17/EU irányelv 4. cikkének 28. pontjában meghatározott devizahitelek esetében az intézményeknek és a hitelezőknek a hitelfelvevő kötelezettségeinek teljesítésére való

képességének vizsgálata során figyelembe kell venniük a hitelfelvevő jövedelmének pénzneme és a hitel pénzneme közötti átváltási árfolyammal kapcsolatos esetleges negatív forgatókönyveket is. Az intézményeknek és a hitelezőknek figyelembe kell venniük és meg kell vizsgálniuk minden érvényben lévő fedezeti stratégiát és tényleges fedezeti ügyletet is, ideértve azokat a természetes fedezeti ügyleteket is, amelyek célja a devizaárfolyam-kockázat csökkentése.

109. Olyan ingatlannal kapcsolatos hitelmegállapodások esetében, amelyekben a 2014/17/EU irányelv 3. cikke (3) bekezdésének b) pontjában említettek szerint kifejezetten szerepel, hogy az ingatlant nem a hitelfelvevő vagy családtagja fogja lakhelyként birtokba venni (vagyis bérbeadási célú megállapodások), az intézményeknek és a hitelezőknek az 5.2.3. szakaszban meghatározott kritériumokat kell alkalmazniuk.

5.2.3 Fogyasztóknak nyújtott egyéb fedezett hitel

110. Az ingatlannal fedezett hitelmegállapodásokkal kapcsolatban – kivéve az 5.2.2. szakaszban tárgyaltakat – az intézményeknek és a hitelezőknek az 5.2.1. szakaszban foglalt rendelkezéseken kívül az e szakaszban foglalt rendelkezéseket is alkalmazniuk kell.

111. Ha az ingatlan még építés alatt áll, és a befejezés után bérleti díj vagy az eladásából származó nyereség formájában jövedelmet fog biztosítani a tulajdonosának, az intézményeknek meg kell vizsgálniuk az ingatlanfejlesztés szakaszát és a fejlesztés befejezését követő szakaszt, amikor a projekt jövedelemtermelő ingatlanná alakul át. Az ilyen hitelmegállapodások alkalmazásában az intézményeknek és a hitelezőknek meg kell állapítaniuk, hogy:

- a. a hitelfelvevő rendelkezik a projekthez kapcsolódó hiteles tervvel, amely magában foglalja a fejlesztéssel kapcsolatos összes költség becslését;
- b. a hitelfelvevő hozzáféréssel rendelkezik a fejlesztésben részt vevő építőkhöz, építésszekhez, mérnökökhöz és vállalkozókhoz;
- c. a hitelfelvevő megszerezte vagy a projekt előrehaladtával képes a jövőben megszerezni a fejlesztéshez szükséges összes engedélyt és igazolást.

112. Olyan ingatlannal kapcsolatos hitelmegállapodások esetében, amelyekben kifejezetten szerepel, hogy az ingatlant nem a hitelfelvevő vagy családtagja fogja lakhelyként birtokba venni (vagyis bérbeadási célú megállapodások), az intézményeknek meg kell vizsgálniuk az ingatlanból származó jövőbeli bérleti jövedelem és a hitelfelvevőnek az őt terhelő kötelezettségek teljesítésére való képessége közötti kapcsolatot.

113. A hitelképességi vizsgálat részeként az intézményeknek érzékenységi elemzéseket kell végezniük a hitel típusa és célja szempontjából releváns jövőbeli lehetséges negatív piaci és idioszinkratikus események figyelembevételére érdekében. Ilyen esemény lehet a jövedelem csökkenése, a kamatlábak emelkedése a változó kamatú hitelmegállapodások esetén, a hitel negatív amortizációja, a tőke vagy a kamatok futamidő végén történő nagyobb összegű vagy halasztott megfizetése, és adott esetben az ingatlan forgalomképességének romlása, az üresedési ráta növekedése és a hasonló ingatlanok bérleti árának csökkenése. Adott esetben



az intézményeknek és a hitelezőknek az árfolyamkockázat következményeit is figyelembe kell venniük a 108. bekezdésben foglaltaknak megfelelően.

5.2.4 Fogyasztóknak nyújtott fedezetlen hitelek

114. Ez a szakasz részletesebben meghatározza a hitelfelvevő hitelképességi vizsgálatának a 2008/48/EK irányelv 8. cikkében említett követelményeit. Az említett irányelvet átültető nemzeti jogszabályok hatálya alá tartozó hitelmegállapodásokkal kapcsolatban az intézményeknek és a hitelezőknek az 5.2.1. szakaszban meghatározott rendelkezéseken túlmenően az e szakaszban foglalt rendelkezéseket is alkalmazniuk kell.
115. Szükség esetén, különösen azon hitelfelvevők esetében, akik egyéni vállalkozók vagy szezonális vagy egyéb rendszertelen jövedelemmel rendelkeznek, az intézményeknek és a hitelezőknek észszerű vizsgálatokat kell végezniük, és észszerű lépéseket kell tenniük a törlesztési képesség forrására vonatkozó információk ellenőrzése érdekében.
116. Az intézményeknek és a hitelezőknek biztosítaniuk kell, hogy a hitelfelvevőnek a hitelmegállapodás értelmében őt terhelő kötelezettségek teljesítésére való képessége ne a hitelfelvevő jövedelmében várt jelentős növekedésén alapuljon, kivéve, ha a dokumentáció ezt kellő mértékben alátámasztja.
117. A hitelképesség vizsgálatának részeként az intézményeknek és a hitelezőknek adott esetben érzékenységi elemzéseket kell végezniük a hitel típusára jellemző és a jövőben esetlegesen előforduló negatív események figyelembevétele érdekében. Adott esetben az intézményeknek és a hitelezőknek az árfolyamkockázat következményeit is figyelembe kell venniük a 108. bekezdésben foglaltaknak megfelelően.

5.2.5 Mikro- és kisvállalkozásoknak nyújtott hitelek

118. Az intézményeknek meg kell vizsgálniuk a hitelfelvevő arra való jelenlegi és jövőbeli képességét, hogy teljesítse a hitelmegállapodás értelmében őt terhelő kötelezettségeket. Az intézményeknek a hitelfelvevő hitelkérelmét is elemezniük kell annak biztosítása érdekében, hogy a kérelem összhangban álljon az intézmények hitelkockázat-vállalási hajlandóságával, hitelkockázati politikáival, hitelnyújtási kritériumaival, hitelkockázati küszöbértékeivel és vonatkozó mutatóival, valamint a vonatkozó makroprudenciális intézkedésekkel, amennyiben kijelölt makroprudenciális hatóság alkalmaz ilyeneket.
119. Az intézményeknek figyelembe kell venniük, hogy a hiteltörlesztés elsődleges forrása a hitelfelvevő szokásos üzleti tevékenységeiből származó cash flow és – adott esetben a hitelmegállapodás alkalmazásában – az eszközök értékesítéséből származó bevétel.
120. A hitelfelvevő hitelképességének vizsgálatakor az intézményeknek a hangsúlyt nem a rendelkezésre álló biztosítékokra kell helyezniük, hanem a hitelfelvevő reális és fenntartható jövőbeli jövedelmére és jövőbeli cash-flow-jára. A biztosíték önmagában nem lehet a hitel jóváhagyásának elsődleges szempontja, és önmagában nem igazolhatja semelyik hitelmegállapodás jóváhagyását. A biztosítékot a nemteljesítés vagy a kockázati profil lényeges romlása esetén az intézmény másodlagos menekülési útjának kell tekinteni, nem pedig a



visszafizetés elsődleges forrásának, kivéve azokat az eseteket, amikor a hitelmegállapodás úgy rendelkezik, hogy a kölcsön visszafizetése a biztosítékként elzálogosított ingatlan vagy nyújtott likvid biztosítékeszköz értékesítésén alapul.

121. Hitelképességi vizsgálat elvégzésekor az intézményeknek:
 - a. elemezniük kell a hitelfelvevő pénzügyi helyzetét és hitelkockázatát az alábbiakban meghatározottak szerint;
 - b. elemezniük kell a hitelfelvevő üzleti modelljét és stratégiáját az alábbiakban meghatározottak szerint;
 - c. meg kell határozniuk és értékelniük kell a hitelfelvevő pontozásos hitelbírálását vagy belső hitelminősítését, adott esetben a hitelkockázati politikákkal és eljárásokkal összhangban;
 - d. figyelembe kell venniük a hitelfelvevő összes pénzügyi kötelezettségvállalását, például intézményekkel kötött, lehívott és le nem hívott, folyósítási kötelezettséget tartalmazó hiteleszközöket, ideértve a forgótőke-eszközöket, a hitelfelvevő hitelkitettségeit és a hitelfelvevő múltbeli törlesztési magatartását, valamint az adó- vagy egyéb közterhekből vagy társadalombiztosítási alapokból származó egyéb kötelezettségeket;
 - e. adott esetben meg kell vizsgálniuk az ügylet felépítését, ideértve a strukturális hátrасorolás kockázatát és a kapcsolódó feltételeket, pl. kötelezettségvállalásokat, továbbá adott esetben harmadik felek garanciáit és a biztosítéki struktúráit.
122. Az intézményeknek a hitelképességi vizsgálatot a hitel sajátosságaira, például jellegére, lejáratára és kamatlábjára vonatkozóan kell elvégezniük.
123. Az intézményeknek a hitelfelvevő hitelmegállapodás szerinti kötelezettségeinek teljesítésére vonatkozó képességének vizsgálata céljából megfelelő módszereket és megközelítéseket kell alkalmazniuk, amelyek tartalmazhatnak modelleket is mindaddig, amíg teljesülnek az ezen iránymutatásokban foglaltak. Az alkalmas és megfelelő módszer megválasztásának a hitel kockázatának szintjétől, a hitel nagyságától és típusától kell függnie.
124. Ha a hitelfelvevő egymással kapcsolatban álló ügyfelek csoportjának a tagja, az intézményeknek a vizsgálatot egyéni és adott esetben csoportszinten kell elvégezniük az egymással kapcsolatban álló ügyfelekről szóló EBH-iránymutatásokkal összhangban, különösen akkor, ha a törlesztés a többi kapcsolt féltől származó cash flowtól függ. Ha a hitelfelvevő egymással kapcsolatban álló, központi bankokhoz és államokhoz kapcsolódó ügyfelek csoportjának a tagja, ideértve a központi kormányzatokat, a regionális és helyi hatóságokat, valamint a közintézményeket is, az intézményeknek a hitelfelvevőt önmagában kell vizsgálniuk.
125. A határokön átnyúló elemeket (például kereskedelemfinanszírozás, exportfinanszírozás) tartalmazó hitelezési tevékenységeknél az intézményeknek figyelembe kell venniük azt a politikai, gazdasági és jogi környezetet, amelyben az intézmény ügyfelének külföldi partnere működik. Az intézményeknek meg kell vizsgálniuk a vevő arra vonatkozó képességét, hogy pénzeszközöket utaljon át, a szállító megrendelés teljesítésére való képességét, beleértve az



alkalmazandó helyi jogi követelmények teljesítésére való képességet is, valamint a szállítónak az ügylet esetleges késedelmeinek kezelésére szolgáló pénzügyi kapacitásait.

126. Az intézményeknek meg kell vizsgálniuk a hitelfelvevő környezeti, társadalmi és irányítási tényezőknek való kitettségét – különös tekintettel a környezeti tényezőkre és az éghajlatváltozásra gyakorolt hatásokra –, valamint a hitelfelvevő által meghatározott, ezek mérséklését célzó enyhítő stratégiák megfelelőségét. Ezt az elemzést hitelfelvevői alapon kell elvégezni, azonban adott esetben az intézmények fontolóra vehetik az elemzés portfólióalapon történő elvégzését is.
127. A környezeti, társadalmi és irányítási tényezőkkel kapcsolatos fokozott kockázatnak közvetlenül vagy közvetve kitett hitelfelvevők azonosítása érdekében az intézményeknek fontolóra kell venniük olyan hőtérképek használatát, amelyek például egy grafikonon vagy skálán kiemelik az egyes gazdasági (al)ágazatok éghajlattal és környezettel kapcsolatos kockázatait. A fokozottabb környezeti, társadalmi és irányítási kockázattal járó hitelek vagy hitelfelvevők esetében a hitelfelvevő tényleges üzleti modelljének intenzívebb elemzésére van szükség, amely magában foglalja a vizsgált társaságok esetében a jelenlegi és várható üvegházhatásúgáz-kibocsátások, a piaci környezet, a felügyeleti környezeti, társadalmi és irányítási követelmények áttekintését és a környezeti, társadalmi és irányítási szempontokkal kapcsolatos szabályozásnak a hitelfelvevő pénzügyi helyzetére gyakorolt várható hatásait.

A hitelfelvevő pénzügyi helyzetének elemzése

128. A pénzügyi helyzet fentiekben meghatározott hitelképességi vizsgálat keretében történő elemzésének céljából az intézményeknek figyelembe kell venniük a következőket:
- mind a jelenlegi, mind az előre jelzett pénzügyi helyzet, beleértve a mérleget, a szerződéses kötelezettségek teljesítéséhez szükséges hiteltörlesztési képesség forrását – esetlegesen kedvezőtlen események mellett is –, valamint adott esetben a tőkeszerkezetet, a forgótőkét, a jövedelmet és a cash flowt is;
 - adott esetben a hitelfelvevő tőkeáttételi szintje, osztalékfizetés, a tényleges és előre jelzett/prognosztizált tőkeáfordítások, valamint a készpénz-konverziós ciklus a vizsgált eszköz vonatkozásában;
 - adott esetben a lejáratig érvényes kitettségi profil az esetleges piaci fejlemények függvényében, például devizában denominált kitettségek és a visszafizetési konstrukciókkal fedezett kitettségek;
 - adott esetben a nemteljesítés valószínűsége, pontozásos hitelbírálat vagy belső kockázatminősítés alapján;
 - megfelelő pénzügyi, eszközosztály-specifikus vagy terméktípus-specifikus mérőszámok és mutatók használata, a hitelkockázat-vállalási hajlandóságukkal összhangban, a 4.2. és 4.3. szakaszban meghatározott politikáknak és küszöbértékeknek megfelelően, beleértve a 3. mellékletben szereplő mutatók figyelembevételét, amennyiben azok alkalmazhatók és megfelelőek a konkrét hitelajánlat szempontjából.



129. Az intézményeknek biztosítaniuk kell, hogy az elemzésben felhasznált pénzügyi előrejelzések reálisak és észszerűek legyenek. Ezeknek az előrejelzéseknek/prognózisoknak legalább a múltbeli pénzügyi adatok jövőre nézve történő kivetítésén kell alapulniuk. Az intézményeknek meg kell vizsgálniuk, hogy ezek az előrejelzések összhangban vannak-e az intézmény gazdasági és piaci várakozásaival. Ha az intézményeknek komoly aggályaik vannak a pénzügyi előrejelzések megbízhatóságát illetően, akkor saját előrejelzéseket kell készíteniük a hitelfelvevők pénzügyi helyzetére és hiteltörlesztési képességére vonatkozóan.
130. Holdingtársaságoknak történő hitelnyújtáskor az intézményeknek adott esetben a pénzügyi helyzetet különálló szervezetként – pl. konszolidált szinten – és önálló egységként is meg kell vizsgálniuk, ha a holdingtársaság önmagában nem működő társaság vagy az intézmények nem rendelkeznek az üzemeltető társaságok részéről a holdingtársaság számára nyújtott garanciákkal.
131. A hitelfelvevők pénzügyi helyzetének vizsgálatakor az intézményeknek fel kell mérniük a jövőbeni hiteltörlesztési képesség fenntarthatóságát és megvalósíthatóságát olyan lehetséges kedvezőtlen körülmények között, amelyek relevánsak a hitel típusa és célja szempontjából, és a hitelmegállapodás időtartama alatt előfordulhatnak. Ilyen események lehetnek többek között a jövedelem és az egyéb cash flow csökkenése, a kamatlábak emelkedése, a hitel negatív amortizációja; a tőke vagy kamat halasztott fizetése, a hitelfelvevő piaci és működési feltételeinek romlása és adott esetben az árfolyamváltozások.

A hitelfelvevő üzleti modelljének és stratégiájának elemzése

132. Az intézményeknek meg kell vizsgálniuk a hitelfelvevők üzleti modelljét és stratégiáját, többek között a hitel céljának vonatkozásában.
133. Az intézményeknek meg kell vizsgálniuk a hitelfelvevő arra irányuló tudását, tapasztalatát és képességét, hogy kezelje a hitelmegállapodásokhoz kapcsolódó üzleti tevékenységeket, eszközöket vagy befektetéseket (például speciális ingatlan egy kereskedelmiingatlan-hitel esetében).
134. Az intézményeknek meg kell vizsgálniuk az üzleti terv és a kapcsolódó pénzügyi előrejelzések megvalósíthatóságát a hitelfelvevő működése szerinti ágazat sajátosságai alapján.
135. Az intézményeknek meg kell vizsgálniuk, hogy a hitelfelvevő milyen mértékben támaszkodik kiemelt szerződésekre, ügyfelekre vagy szállítókra, és hogy ezek miként befolyásolják a cash flow-termelést, ideértve az esetleges koncentrációkat is.
136. Az intézményeknek meg kell vizsgálniuk, hogy a hitelfelvevő tekintetében fennáll-e valamilyen lehetséges kulcsfontosságú személytől való függőség, és – amennyiben szükséges – a hitelfelvevővel együtt meg kell határozniuk a függőség csökkentésére irányuló lehetséges intézkedéseket.

Garanciák és a biztosítékok értékelése

137. Az intézményeknek értékelniük kell minden olyan nyújtott biztosítékot, amely kockázatcsökkentés céljából kerül felhasználásra az intézmény hitelkockázat-vállalási hajlandóságához, illetve az intézmény szabályzataiban és eljárásaiban meghatározott biztosítéki követelményekhez képest, ideértve az értékbecslést és a tulajdonjogot, valamint az összes vonatkozó dokumentáció ellenőrzését is (pl. azt, hogy az ingatlan szerepel-e a megfelelő nyilvántartásokban).
138. Az intézményeknek értékelniük kell a kockázatcsökkentés céljából felhasznált összes garanciát, kötelezettségvállalást, terhelési tilalomra vonatkozó kikötéseket és adósságszolgálati megállapodásokat.
139. Amennyiben a hiteldöntés szempontjából lényeges, az intézményeknek meg kell vizsgálniuk a hitelfeltevő sajáttőke- és hitelminőség-javítási lehetőségeit; ide tartoznak például a jelzálogbiztosítás, a külső forrásokból származó finanszírozási kötelezettségvállalások és a visszafizetési garanciák.
140. Ha a hitelmegállapodáshoz harmadik felek bármilyen típusú garanciája kapcsolódik, az intézményeknek meg kell vizsgálniuk a garancia által nyújtott védelem szintjét, és adott esetben el kell végezniük a garanciavállaló hitelképességi vizsgálatát – ezen iránymutatások vonatkozó rendelkezéseinek alkalmazásával –, attól függően, hogy a garanciavállaló természetes személy vagy vállalkozás-e. A garanciavállalóra vonatkozó hitelképességi vizsgálatnak arányosnak kell lennie a garancia hitelhez viszonyított mértékével és a garanciavállaló típusával.

5.2.6 Közép- és nagyvállalatoknak nyújtott hitelek

141. Az intézményeknek meg kell vizsgálniuk a hitelfeltevő arra való jelenlegi és jövőbeli képességét, hogy teljesítse a hitelmegállapodás értelmében őt terhelő kötelezettségeket. Az intézményeknek a hitelfeltevő hitelkérelmét is elemezniük kell annak biztosítása érdekében, hogy a kérelem összhangban álljon az intézmények hitelkockázat-vállalási hajlandóságával, hitelkockázati politikáival, hitelnyújtási kritériumaival, hitelkockázati küszöbértékeivel és vonatkozó mutatóival, valamint a vonatkozó makroprudenciális intézkedésekkel, amennyiben kijelölt makroprudenciális hatóság alkalmaz ilyeneket.
142. Az intézményeknek figyelembe kell venniük, hogy a hiteltörlesztés elsődleges forrása a hitelfeltevő szokásos üzleti tevékenységeiből származó cash flow és – adott esetben a hitelmegállapodás alkalmazásában – az eszközök értékesítéséből származó bevétel.
143. A hitelfeltevő hitelképességének vizsgálatakor az intézményeknek a hangsúlyt nem a rendelkezésre álló biztosítékokra kell helyezniük, hanem a hitelfeltevő reális és fenntartható jövőbeli jövedelmére és jövőbeli cash-flow-jára. A biztosíték önmagában nem lehet a hitel jóváhagyásának elsődleges szempontja, és önmagában nem igazolhatja semelyik hitelmegállapodás jóváhagyását. A biztosítékot a nemteljesítés vagy a kockázati profil lényeges romlása esetén az intézmény másodlagos menekülési útjának kell tekinteni, nem pedig a visszafizetés elsődleges forrásának, kivéve azokat az eseteket, amikor a hitelmegállapodás úgy



rendelkezik, hogy a kölcsön visszafizetése a biztosítékként elzálogosított ingatlan vagy nyújtott likvid biztosítékeszköz értékesítésén alapul.

144. Hitelképességi vizsgálat elvégzésekor az intézményeknek:
- a. elemezniük kell a hitelfelvevő pénzügyi helyzetét és hitelkockázatát az alábbiakban meghatározottak szerint;
 - b. elemezniük kell a hitelfelvevő szervezeti felépítését, üzleti modelljét és stratégiáját az alábbiakban meghatározottak szerint;
 - c. meg kell határozniuk és értékelniük kell a hitelfelvevő pontozásos hitelbírálását vagy belső hitelminősítését, adott esetben a hitelkockázati politikákkal és eljárásokkal összhangban;
 - d. figyelembe kell venniük a hitelfelvevő összes pénzügyi kötelezettségvállalását, például intézményekkel kötött, összes lehívott és le nem hívott, folyósítási kötelezettséget tartalmazó hiteleszközöket, ideértve a forgótőke eszközöket, a hitelfelvevő hitelkittettségeit és a hitelfelvevő múltbeli törlesztési magatartását is, valamint az adó- vagy egyéb közterhekből vagy társadalombiztosítási alapokból származó egyéb kötelezettségeket;
 - e. meg kell vizsgálniuk az ügylet felépítését, ideértve a strukturális hátrасorolás kockázatát és a kapcsolódó feltételeket, pl. a kötelezettségvállalásokat, továbbá adott esetben harmadik felek garanciáit és biztosítéki struktúráját.
145. Az intézményeknek a hitelképességi vizsgálatot a hitel sajátosságaira, például jellegére, lejáratára és kamatlábjára vonatkozóan kell elvégezniük.
146. Az intézményeknek meg kell vizsgálniuk a hitelfelvevő környezeti, társadalmi és irányítási tényezőknek való kitettségét – különös tekintettel a környezeti tényezőkre és az éghajlatváltozásra gyakorolt hatásokra –, valamint a hitelfelvevő által meghatározott, ezek mérséklését célzó enyhítő stratégiák megfelelőségét.
147. Ha a hitelfelvevő egymással kapcsolatban álló ügyfelek csoportjának a tagja, az intézményeknek a vizsgálatot egyéni és adott esetben csoportszinten kell elvégezniük az egymással kapcsolatban álló ügyfelekről szóló EBH-iránymutatásokkal összhangban, különösen akkor, ha a törlesztés a többi kapcsolt féltől származó cash flowtól függ. Ha a hitelfelvevő egymással kapcsolatban álló, központi bankokhoz és államokhoz kapcsolódó ügyfelek csoportjának a tagja, ideértve a központi kormányzatokat, a regionális és helyi hatóságokat, valamint a közintézményeket is, az intézményeknek a hitelfelvevőt önmagában kell vizsgálniuk.
148. A határokon átnyúló elemeket (például kereskedelemfinanszírozás, exportfinanszírozás) tartalmazó hitelezési tevékenységeknél az intézményeknek figyelembe kell venniük azt a politikai, gazdasági és jogi környezetet, amelyben az intézmény ügyfelének külföldi partnere működik. Az intézményeknek meg kell vizsgálniuk a vevő arra vonatkozó lehetőségét, hogy pénzeszközöket utaljon át, a szállító megrendelés teljesítésére való képességét, beleértve az alkalmazandó helyi jogi követelmények teljesítésére való képességet is, valamint a szállítónak az ügylet esetleges késedelmeinek kezelésére szolgáló pénzügyi kapacitásait.



149. A környezeti, társadalmi és irányítási tényezőkkel kapcsolatos fokozott kockázatoknak közvetlenül vagy közvetve kitett hitelfelvevők azonosítása érdekében az intézményeknek fontolóra kell venniük olyan hőtérképek használatát, amelyek például egy grafikonon vagy skálán kiemelik az egyes gazdasági (al)ágazatok éghajlattal és környezettel kapcsolatos kockázatait. A fokozottabb környezeti, társadalmi és irányítási kockázattal járó hitelek vagy hitelfelvevők esetében a hitelfelvevő tényleges üzleti modelljének intenzívebb elemzésére van szükség, amely magában foglalja a vizsgált társaságok esetében a jelenlegi és várható üvegházhatásúgáz-kibocsátások, a piaci környezet, a felügyeleti környezeti, társadalmi és irányítási követelmények áttekintését és a környezeti, társadalmi és irányítási szempontokkal kapcsolatos szabályozásnak a hitelfelvevő pénzügyi helyzetére gyakorolt várható hatásait.

A hitelfelvevő pénzügyi helyzetének elemzése

150. A pénzügyi helyzet fentiekben meghatározott hitelképességi vizsgálat keretében történő elemzésének céljából az intézményeknek figyelembe kell venniük a következőket:

- a. az aktuális és a tervezett pénzügyi helyzet, beleértve a mérleget és a tőkeszerkezetet, a forgótőkét, a jövedelmet, a cash flow-t és a szerződéses kötelezettségek teljesítéséhez szükséges törlesztési képesség forrását, pl. adósságszolgálati képességet az esetleges kedvezőtlen események mellett is (lásd az érzékenységi elemzést is) – az elemzendő tételek körének többek között tartalmaznia kell a vizsgált hiteleszköz adósságszolgálatához rendelkezésre álló szabad cash flow-t;
- b. nettó működési bevételek és jövedelmezőség, különösen a kamatozó adósságok tekintetében;
- c. a hitelfelvevő tőkeáttételi szintje, osztalékfizetés, a tényleges és előre jelzett tőkeráfordítások, valamint a készpénz-konverziós ciklus a vizsgált eszköz vonatkozásában;
- d. a lejáratig érvényes kitétségi profil a lehetséges piaci fejlemények függvényében (például a devizában denominált kitétségek és a visszafizetési konstrukciókkal fedezett kitétségek);
- e. adott esetben a nemteljesítés valószínűsége, pontozásos hitelbírálat vagy belső kockázatminősítés alapján;
- f. megfelelő pénzügyi, eszközosztály- vagy terméktípus-specifikus mérőszámok és mutatók használata a hitelkockázat-vállalási hajlandóságukkal összhangban, a 4.2. és 4.3. szakaszban meghatározott politikáknak és küszöbértékeknek megfelelően, beleértve a 3. mellékletben szereplő mutatók figyelembevételét is, amennyiben azok alkalmazhatók és megfelelőek a konkrét hitelajánlat szempontjából.

151. Az intézményeknek biztosítaniuk kell, hogy az elemzéshez felhasznált előrejelzések reálisak és észszerűek legyenek, és összhangban álljanak az intézmények gazdasági és piaci várakozásaival. Ha az intézményeknek komoly aggályaik vannak e pénzügyi előrejelzések megbízhatóságát illetően, akkor saját előrejelzéseket kell készíteniük a hitelfelvevők pénzügyi

helyzetére vonatkozóan, és adott esetben ezeket fel kell használniuk a hitelfelvevők által nyújtott előrejelzések vitatására.

152. Az intézményeknek meg kell vizsgálniuk a hitelfelvevő jövőbeni jövedelmezőségre való képességét is annak érdekében, hogy mérjék az eredménytartalék hatását és ezáltal a saját tőkére gyakorolt hatást, különösen azokban az esetekben, amikor a hitelfelvevő az elmúlt időszakban nem volt képes pozitív nyereséget elérni.
153. Az intézményeknek meg kell vizsgálniuk a hitelfelvevő készpénz-konverziós ciklusát annak mérése érdekében, hogy mennyi időre van szüksége a vállalkozásnak arra, hogy a készletekbe történő beruházást és az egyéb erőforrás-felhasználásokat készpénzre váltsa a konkrét áruk és szolgáltatások eladása révén. Az intézményeknek képesnek kell lenniük megérteni a hitelfelvevő készpénz-konverziós ciklusát a forgótőke-szükségletei megbecsléséhez és az ismétlődő költségek azonosításához, hogy felmérjék a hiteleszközök folyamatos törlesztésére való képességét az idő múlásával.
154. Az intézményeknek a 4.2. és 4.3. szakaszokkal összhangban adott esetben elemezniük kell ezeket a pénzügyi mutatókat a hitelkockázat-vállalási hajlandóságukkal, illetve a hitelkockázati politikákban és küszöbértékekben meghatározott mutatókkal és limitekkel összevetve.
155. Holdingtársaságoknak történő hitelnyújtáskor az intézményeknek a pénzügyi helyzetet különálló szervezetként – pl. konszolidált szinten – és önálló egységként is meg kell vizsgálniuk, ha a holdingtársaság önmagában nem működő társaság vagy az intézmények nem rendelkeznek az üzemeltető társaságok részéről a holdingtársaság számára nyújtott garanciákkal.

A hitelképességi vizsgálat során végzett érzékenységi elemzés

156. Az intézményeknek meg kell vizsgálniuk a hitelfelvevő pénzügyi helyzetének fenntarthatóságát és megvalósíthatóságát, valamint a jövőbeni törlesztési képességét a hitelmegállapodás időtartama alatt esetlegesen előforduló kedvezőtlen körülmények között. Ebből a célból az intézményeknek egy- vagy többtényezős érzékenységi elemzést kell végezniük, figyelembe véve a piaci és az idioszinkratikus eseményeket vagy ezek bármelyikének kombinációját.
157. Ezen érzékenységi elemzés során figyelembe kell venni az összes olyan általános, eszközosztály- és termékspecifikus szempontot, amely hatással lehet a hitelfelvevő hitelképességére.
158. A hitelfelvevő negatív jövőbeli körülmények közötti törlesztési képességére vonatkozó érzékenységi elemzés elvégzésekor az intézményeknek figyelembe kell venniük azon következő eseményeket, amelyek a leginkább relevánsak a hitelfelvevő konkrét körülményei és üzleti modellje szempontjából:

Idioszinkratikus események

- a. a hitelfelvevő bevételeinek vagy haszonkulcsainak súlyos, de valószínűnek tekinthető csökkenése;



- b. súlyos, de valószínűnek tekinthető működési veszteséget okozó esemény;
- c. súlyos, de valószínűnek tekinthető igazgatási problémák előfordulása;
- d. jelentős kereskedelmi partnerek, vevők vagy szállítók fizetéseképtelensége;
- e. súlyos, de valószínűnek tekinthető hírnévromlás;
- f. súlyos, de valószínűnek tekinthető likviditáskiáramlás, finanszírozásbeli változások vagy a hitelfelvevő mérlegben szereplő tőkeáttételének növekedése;
- g. azon eszközök árának kedvezőtlen mozgása, amelyeknek a hitelfelvevő elsődlegesen ki van téve (például nyersanyagként vagy végtermékként), valamint az árfolyamkockázat;

Piaci események

- h. súlyos, de valószínűnek tekinthető makrogazdasági visszaesés;
- i. súlyos, de valószínűnek tekinthető visszaesés azokban a gazdasági ágazatokban, amelyekben a hitelfelvevő és ügyfelei működnek;
- j. jelentős változás a politikai, szabályozási és földrajzi kockázatokban;
- k. a finanszírozási költségek súlyos, de valószínűnek tekinthető növekedése, pl. a hitelfelvevő összes hiteleszköze vonatkozásában a kamatláb 200 bázispontos megemelése.

A hitelfelvevő üzleti modelljének és stratégiájának elemzése

159. Az intézményeknek meg kell vizsgálniuk a hitelfelvevők üzleti modelljét és stratégiáját, többek között a hitel céljának vonatkozásában.
160. Az intézményeknek meg kell vizsgálniuk a hitelfelvevő arra irányuló tudását, tapasztalatát és képességét, hogy kezelje a hitelmegállapodásokkal kapcsolatos üzleti tevékenységeket, eszközöket vagy befektetéseket (például speciális ingatlan a kereskedelmiingatlan-hitel esetében).
161. Az intézményeknek meg kell vizsgálniuk az üzleti terv és a kapcsolódó pénzügyi előrejelzések megvalósíthatóságát a hitelfelvevő működése szerinti ágazat sajátosságai alapján.
162. Az intézményeknek meg kell vizsgálniuk, hogy a hitelfelvevő milyen mértékben támaszkodik kiemelt szerződésekre, ügyfelekre vagy szállítókra, és hogy ezek miként befolyásolják a cash flow-termelést, ideértve az esetleges koncentrációkat is.

Garanciák és a biztosítékok értékelése

163. Az intézményeknek értékelniük kell minden nyújtott biztosítékot az intézmény hitelkockázat-vállalási hajlandóságához, illetve az intézmény politikáiban és eljárásaiban meghatározott biztosítéki követelményekhez képest, ideértve az értékbecslést és a tulajdonjogot, valamint az összes vonatkozó dokumentáció ellenőrzését is (pl. azt, hogy az ingatlan szerepel-e a megfelelő nyilvántartásokban).



164. Az intézményeknek értékelniük kell a kockázatcsökkentés céljából felhasznált összes garanciát, kötelezettségvállalást, terhelési tilalomra vonatkozó kikötéseket és adósságszolgálati megállapodásokat. Az intézményeknek azt is figyelembe kell venniük, hogy a biztosíték értéke valamilyen módon korrelál-e a hitelfelvevő üzleti tevékenységével vagy cash flow-termelő képességével.
165. Az intézményeknek meg kell vizsgálniuk a hitelfelvevő sajáttőke- és hitelminőség-javítási lehetőségeit, mint a jelzálog-biztosítást, a külső forrásokból származó finanszírozási kötelezettségvállalásokat és a visszafizetési garanciákat.
166. Ha a hitelmegállapodáshoz harmadik felek bármilyen típusú garanciája kapcsolódik, az intézményeknek meg kell vizsgálniuk a garancia által nyújtott védelem szintjét, és adott esetben el kell végezniük a garanciavállaló hitelképességi vizsgálatát – ezen iránymutatások vonatkozó rendelkezéseinek alkalmazásával –, attól függően, hogy a garanciavállaló természetes személy vagy vállalkozás-e. A garanciavállalóra vonatkozó hitelképességi vizsgálatnak arányosnak kell lennie a garancia hitelhez viszonyított mértékével és a garanciavállaló típusával.
167. Ha a szindikált hitelezési vagy projektfinanszírozási ügyletekben a kifizetések egy, az ügyletekben részt vevő harmadik félen mennek keresztül, pl. egy kijelölt ügynökön, az intézményeknek (vagy a megbízott vezető szervezőknek vagy a kijelölt ügynököknek) meg kell vizsgálniuk az ügynök megbízhatóságát. Határokon átnyúló hitelezés és projektfinanszírozási ügyletek esetén az ügyletben az ügynöknek kell az egyedüli garanciakibocsátónak, illetve az akkreditív vagy a szállító nevében kibocsátott egyéb dokumentumok kibocsátójának lennie.

5.2.7 Kereskedelmi ingatlanokhoz kapcsolódó hitelezés

168. Kereskedelmi ingatlanokhoz kapcsolódó hitelezés esetén a hitelfelvevők hitelképességének vizsgálatakor az intézményeknek a hitelképességi vizsgálatok tekintetében az 5.2.5. és a 5.2.6. szakaszban meghatározott általános kritériumok mellett az e szakaszban meghatározott különleges kritériumokat is alkalmazniuk kell. Olyan kereskedelmi ingatlanhoz kapcsolódó hitelezés esetén, amelynél az ingatlant a hitelfelvevő tulajdonos saját üzleti tevékenységének folytatásához fogja használni, az intézményeknek a hitelfelvevők hitelképességének vizsgálatakor csak az 5.2.5. és az 5.2.6. szakaszban meghatározott kritériumokat kell alkalmazniuk.
169. Az intézményeknek meg kell vizsgálniuk és ellenőrizniük kell a hitelfelvevőnek a kereskedelmi ingatlan típusával, méretével és földrajzi elhelyezkedésével kapcsolatos tapasztalatait. Ha a hitelfelvevő egy másik szervezet által tulajdonolt különleges célú társaság, az intézményeknek meg kell vizsgálniuk a tulajdonos szervezetnek a kereskedelmi ingatlan típusával, méretével és földrajzi elhelyezkedésével kapcsolatos tapasztalatait.
170. Az intézményeknek meg kell vizsgálniuk az ingatlan jövedelemtermelő képességét és a refinanszírozási kilátásokat. E vizsgálatok során figyelembe kell venni a kereskedelmi ingatlanhoz kapcsolódó hitel szóban forgó hitelkérelem alapján vállalt futamidejét.
171. A hitelfelvevő törlesztési képességének vizsgálatakor az intézményeknek adott esetben a következőket kell értékelniük:



- a. a cash flow fenntarthatósága;
 - b. a bérlők minősége, a jelenlegi bérleti díjból származó jövedelemben bekövetkező változások amortizációs ütemtervre gyakorolt hatása, bérleti feltételek, lejáratok és feltételek, valamint – amennyiben elérhető – a bérlő korábbi fizetési magatartása;
 - c. újbóli bérbeadásra való kilátások, a hitelmegállapodásnak megfelelő hiteltörlesztéshez szükséges cash flow abban az esetben, ha újbóli bérbeadásra van szükség, adott esetben az eszköz teljesítménye gazdasági visszaesés során, valamint a bérleti hozamok idővel bekövetkező ingadozásai a tapasztalható túlzott hozamcsökkenés értékelése érdekében;
 - d. az ingatlan szükséges tőkeáfordításai a hitel teljes futamideje alatt.
172. Bármely ingatlan újbóli bérbeadásának értékelésekor az intézményeknek figyelembe kell venniük az összehasonlítható ingatlanok kínálatára tekintettel a bérlők adott ingatlan iránti keresletét, az ingatlan feltételeit és jellemzőit, az ingatlan elhelyezkedését és az ingatlant kiszolgáló adott infrastruktúra közelségét.
173. Ha a kereskedelmi ingatlanra csak kamattörlesztéses hitelt nyújtanak, az intézményeknek meg kell vizsgálniuk az ingatlan cash flowját az ingatlan hitelfedezeti arányának (LTV) növekedése esetén a hitel tőkeösszegének és kamatának elszámolásához szükséges, az ingatlan tervezett gazdasági életciklusával egyenértékű amortizációs szint vagy a vonatkozó piacon szokásos LTV-szint alátámasztása céljából. Az intézményeknek olyan esetekben is fontolóra kell venniük ezt az elemzést, ha a hitelfelvevők esetében további hitelminőség-javító tényezők állnak fenn, pl. olyan eszközök állnak rendelkezésre, amelyek észszerű időn belül jogilag végrehajthatók.
174. A kedvezőtlen piaci és idioszinkratikus események tekintetében végzett érzékenységi elemzés céljából az intézményeknek az 5.2.5. és az 5.2.6. szakaszban meghatározott eseményeken kívül a következőket is figyelembe kell venniük:
- a. újbóli bérbeadás, ideértve a bérleti díjak változását, a bérletnek a hitel törlesztéséhez viszonyított hosszát, a kiadatlan terület arányának növekedését, a karbantartási és felújítási költségeket, a díjmentes bérleti időszakokat és a bérbeadási ösztönző kedvezményeket is;
 - b. a refinanszírozással kapcsolatos kockázatok és késedelmek;
 - c. tőkeáfordításokkal kapcsolatos kockázatok;
 - d. egyéb releváns kritériumok.

5.2.8 Ingatlanfejlesztéshez kapcsolódó hitelezés

175. Ingatlanfejlesztéshez kapcsolódó hitelezés esetén a hitelfelvevők hitelképességének vizsgálatakor az intézményeknek a hitelképességi vizsgálatok tekintetében az 5.2.5. és az 5.2.6. szakaszban meghatározott általános kritériumok mellett az e szakaszban foglalt különleges kritériumokat is alkalmazniuk kell.



176. A hitelképességi vizsgálatnak – a hitel életciklusával összhangban – ki kell terjednie mind a fejlesztési szakaszra, ideértve adott esetben annak szakaszait is, mind pedig a fejlesztés befejezését követő szakaszra, amikor a projekt kereskedelmi ingatlan finanszírozási hitellé alakul. Ez utóbbi szakaszt ezen iránymutatások rendelkezéseivel összhangban kereskedelmiingatlan-hitelezésként kell megvizsgálni.
177. A fejlesztési szakasz vizsgálata során az intézményeknek meg kell állapítaniuk, hogy a hitelfelvevő:
- rendelkezik-e elfogadható üzleti tervvel, amely magában foglalja a fejlesztés indokolását és a fejlesztéssel kapcsolatban felmerülő, független szakértő által igazolt összes várható költséget;
 - rendelkezik-e hozzáféréssel építőkhöz, építésszekhez, mérnökökhöz és vállalkozókhoz az ingatlan fejlesztése érdekében;
 - megszerezte-e vagy a projekt előrehaladtával és a folyósítás(ok) előtt képes-e a jövőben megszerezni a fejlesztéshez szükséges valamennyi engedélyt és tanúsítványt.
178. Az intézményeknek biztosítaniuk kell, hogy a fejlesztéssel kapcsolatos költségszámítás az esetleges többletköltségekre tartalékot is tartalmazzon. A tervezett többletkiadásokat bele kell számolni a hitelkeretbe vagy a saját tőkébe. Az intézményeknek meg kell vizsgálniuk a hitelfelvevő készpénztartalékának mértékét és likviditási profilját annak biztosítása érdekében, hogy a hitelfelvevő finanszírozni tudja a váratlan események és késedelmek miatt felmerülő, az előre nem látható kiadásokra tervezett összeget meghaladó esetleges többletkiadásokat.
179. Az intézményeknek az értékesítés értéke, volumene és az értékesítési időszak szempontjából egyaránt meg kell vizsgálniuk az értékesítésből befolyó tervezett nettó bevételek megvalósíthatóságát.
180. Az intézményeknek helyszíni szemlét kell tartaniuk, adott esetben megfelelően képzett személy kíséretében, hogy ellenőrizzék a helyszín fő elemeit, ideértve a hozzáférést és a helyszín sajátosságait, és a helyszíni szemlérelő készült összefoglalót meg kell őrizniük a hitelfelvevő aktájában.
181. A hitelfelvevő hitelképességi vizsgálatán túlmenően az intézményeknek adott esetben (pl. letéti felhívás, *margin calls* esetén) elemezniük kell a projektben résztvevő tőkebefektetőket a pénzügyi helyzetük, a kapcsolódó szakértelmük és a hasonló projektekben szerzett tapasztalataik vizsgálatára, valamint a tőkebefektetők és az ugyanazon projekthez hitelt kínáló intézmények érdekeinek összehangolására összpontosítva.

5.2.9 Tőkeáttételes ügyletek

182. Tőkeáttételes ügyletek esetén a hitelfelvevők hitelképességének vizsgálatakor az intézményeknek a hitelképességi vizsgálatok tekintetében az 5.2.5. és az 5.2.6. szakaszban meghatározott általános kritériumok mellett azonosítaniuk kell a hitelnyújtás pillanatában fennálló, az összes adósság és a kamatok, adózás és értékcsökkenési leírás előtti eredmény (EBITDA) arányaként kifejezett túlzott tőkeáttételt. Túlzott tőkeáttétellel rendelkező ügyleteket



csak kivételes esetekben lehet jóváhagyni (és azoknak összhangban kell lenniük az intézmény kockázatvállalási hajlandóságával), és az intézmény hitelezési döntésátruházási és kockázatkezelési eszkalációs keretének részét kell képezniük.

183. Az intézményeknek átfogóan meg kell vizsgálniuk a hitelfelvevő arra való képességét, hogy az adósságot ésszerű időn belül visszafizesse vagy a tőkeáttételét fenntartható szintre csökkentse.

5.2.10 Hajófinanszírozás

184. Hajózási finanszírozás esetén a hitelfelvevők hitelképességének vizsgálatakor a hitelképességi vizsgálatok tekintetében az 5.2.5. és a 5.2.6. szakaszban meghatározott általános rendelkezések mellett az intézményeknek az e szakaszban meghatározott különleges kritériumokat is alkalmazniuk kell. Az intézményeknek különösen a következőket kell megvizsgálniuk:

- a. a hajó bevételarányos költségei (üzemeltetési költségek, beleértve a biztosítást, a béreket, a karbantartást, a kenőanyagokat és a kamatköltségeket is);
- b. a hajó jelenlegi életkorának a várható hasznos élettartamához viszonyított aránya;
- c. a hitelfelvevő flottájának jellemzői a teljes flottapopulációhoz viszonyítva (az új hajóépítkezések mértéke, a leszerelt hajók száma, az egyes szegmensekben leselejtezett hajók száma és a hajók kora meghatározza a túlzott tonnatartalmat és befolyásolja a fuvardíjakat);
- d. a hajókra vonatkozó értébecslések értékleírással vagy anélkül (ha azok a visszafizetés forrásaként szerepelnek), az értékesítési költségek, a pénz időértékének, továbbá az eszköz likviditására és forgalomképességére vonatkozó bizonytalanságok figyelembevétele érdekében, kivéve, ha a hajókat nem lehet külön-külön értékelni, mert azokat egy nagyobb flotta részeként üzemeltetik, amelyből jelentősen különböző típusú bevételek származnak.

185. Az intézményeknek más tényezőket is mérlegelniük kell, például a szóban forgó hajótípus piaci keresletét és kínálatát, a szóban forgó hajó típusának jelenlegi és jövőbeli kereskedelmi szerkezetét, annak szükségességét, hogy a hitel visszkereseti jog nélküli legyen, vagy garanciát biztosítsanak, vagy álljon rendelkezésre elfogadható végfelhasználóval kötött hosszú távú hajóbérelti szerződés, valamint azt, hogy a hajó tulajdonosa tud-e más biztosítékokat is nyújtani, például a bérelti szerződések és biztosítások engedélyezését, részvények megterhelését és készpénzfedezetet, illetve egyéb eszközökön, például ingatlanon vagy testvérhajón alapított jelzálogjogot.

186. Hajóépítéshez nyújtott hitelek esetén az intézményeknek meg kell állapítaniuk, hogy a hitelfelvevő:

- a. rendelkezik-e elfogadható üzleti tervvel, amely magában foglalja a fejlesztés indokolását és a független szakértő által igazolt összes várható kapcsolódó költséget;



- b. rendelkezik-e hozzáféréssel építőkhöz, tengeri építészmérnökhöz, mérnökökhöz és hajóépítési vállalkozókhoz;
- c. megszerezte-e vagy a projekt előrehaladtával képes-e a jövőben megszerezni a fejlesztéshez szükséges valamennyi engedélyt és tanúsítványt.

5.2.11 Projektfinanszírozás

187. Projektfinanszírozáshoz kapcsolódó hitelezés esetén a hitelfelvevők hitelképességének vizsgálatakor az intézményeknek a hitelképességi vizsgálatok tekintetében az 5.2.5. és az 5.2.6. szakaszban meghatározott általános kritériumok mellett az e szakaszban foglalt különleges kritériumokat is követniük kell.
188. Az intézményeknek meg kell vizsgálniuk a hitel visszafizetésének elsődleges forrását, amely a finanszírozott eszközök (projekt) által termelt jövedelem. Az intézményeknek elemezniük kell a projekthez kapcsolódó cash flowt, ideértve a projekt befejezését követő jövőbeni jövedelemtermelő képességet, figyelembe véve minden alkalmazandó szabályozási vagy jogi korlátozást (pl. árszabályozás, megtérülési rátára vonatkozó szabályozás, a take-or-pay („vidd vagy fizess”) szerződések alá tartozó bevételek, környezetvédelmi jogszabályok és a projektek jövedelmezőségét befolyásoló rendelkezések).
189. Az intézményeknek a lehetőségekhez mérten biztosítaniuk kell, hogy a projekt összes eszközét, valamint a jelenlegi és a jövőbeli cash flowt és a számlákat a hitelt nyújtó intézmény vagy szindikált ügylet/klubügylet esetén az ügynök/garanciavállaló zálogjoggal terhelje. Ha a projekthez egy különleges célú társaságot hoznak létre, az intézménynek a szóban forgó különleges célú társaság részvényeit is záloggal kell terhelnie, hogy szükség esetén az intézmény/ügynök birtokba vehesse a társaságot. Szindikált ügyletek/klubügyletek esetén a hitelezők közötti megállapodásoknak szabályozniuk kell az egyes hitelezőknek a záloggal terhelt pénzeszközökhöz és egyéb eszközökhöz való hozzáférését.
190. A projekt fejlesztési szakaszának vizsgálata során az intézményeknek meg kell állapítaniuk, hogy a hitelfelvevő:
- a. rendelkezik-e elfogadható üzleti tervvel, amely magában foglalja a fejlesztés indokolását és a fejlesztéssel kapcsolatban felmerülő, független szakértő által igazolt összes várható költséget;
 - b. a projekthez rendelkezik-e hozzáféréssel építőkhöz, építésszekhez, mérnökökhöz és vállalkozókhoz ;
 - c. megszerezte-e vagy a projekt előrehaladtával képes-e a jövőben megszerezni a fejlesztéshez szükséges valamennyi engedélyt és tanúsítványt.
191. Az intézményeknek biztosítaniuk kell, hogy a hitelfelvevő fejlesztéssel kapcsolatos költségszámítása tartalmazzon tartalékot az esetleges többletköltségekre. Az ilyen tervezett többletkiadásokat bele kell számítani a hitelkeretbe vagy a saját tőkébe. Az intézményeknek meg kell vizsgálniuk a hitelfelvevő vagy a tőkebefektetők készpénztartalékának mértékét és likviditási profilját annak biztosítása érdekében, hogy képesek legyenek finanszírozni a váratlan



események és késedelmek miatt felmerülő, az előre nem látható kiadásokra tervezett összeget meghaladó esetleges többletkiadásokat.

192. A hitelfelvevő hitelképességének vizsgálata mellett az intézményeknek meg kell vizsgálniuk a projektbe bevont tőkebefektetőket is, adott esetben a pénzügyi helyzetük, a kapcsolódó szakértelmük, a hasonló projektekben szerzett tapasztalataik, a projekt teljes élettartama alatti támogatására való képességük és hajlandóságuk vizsgálatára összpontosítva.

5.3 Hiteldöntés és hitelmegállapodás

193. Ahhoz, hogy megbízható és pontos hitelképességi vizsgálatot végezhesse, az intézményeknek és a hitelezőknek a hiteldöntéssel és a hitelmegállapodással kapcsolatos dokumentumokat úgy kell megtervezniük, hogy azok segítsék azonosítani és meggátolni a téves adatok hitelfelvevő, hitelközvetítő vagy a hitelkérelem elbírálásában érintett intézményi alkalmazottak általi közlését.
194. Az 5.2. szakasszal összhangban végzett hitelképességig vizsgálatot megfelelően dokumentálni kell, és azt a megfelelő hitelezési döntéshozónak a hitelkérelem jóváhagyására vagy elutasítására vonatkozó előterjesztés alapjául fel kell használnia. A hitelképességi vizsgálat dokumentált eredményeinek önmagukban képesnek kell lenniük arra, hogy indokolják a hitelkérelem jóváhagyására vagy elutasítására irányuló előterjesztést.
195. A hitelkérelem jóváhagyására vagy elutasítására vonatkozó döntést (hiteldöntés) a megfelelő hitelezési döntéshozónak kell meghoznia, a 4.3. szakaszban meghatározott politikákkal és eljárásokkal, valamint irányítási rendszerekkel összhangban.
196. A hiteldöntésnek világosnak és jól dokumentálnak kell lennie, és tartalmaznia kell a hitelmegállapodás és folyósítás összes feltételét és előfeltételét, ideértve azokat is, amelyek csökkentik a hitelképességi vizsgálat során azonosított kockázatokat, például a környezeti, társadalmi és irányítási tényezőkkel kapcsolatos kockázatokat.
197. A hiteldöntésben egyértelműen meg kell határozni annak maximális érvényességi idejét. Ha egy jóváhagyott ügyletet nem hajtanak végre ezen időszak alatt, akkor új hitel-előterjesztést kell benyújtani jóváhagyásra. Adott esetben a kötelező érvényű ajánlat időtartama alatt megfelelően figyelembe kell venni a 2014/17/EU irányelv 14. cikke (6) bekezdésének rendelkezéseit.
198. A hitelmegállapodás megkötésére csak akkor kerülhet sor, ha az intézmények és a hitelezők meggyőződtek arról, hogy a hiteldöntésben előírt összes előfeltétel és feltétel teljesült. A folyósításra csak a hitelmegállapodás megkötése után kerülhet sor.

6. Árazás

199. Az árazási keretrendszereknek tükrözniük kell az intézmények hitelkockázat-vállalási hajlandóságát és üzleti stratégiáit, beleértve a jövedelmezőséget és a kockázati szempontot is. A hitelek árazását a hiteltermék jellemzőivel is össze kell kapcsolni, és annak során a versenyhelyzetet és az uralkodó piaci feltételeket ugyancsak figyelembe kell venni. Az intézményeknek emellett az árazással kapcsolatos megközelítésüket is meg kell határozniuk a hitelfelvevő típusa és a hitelminőség, valamint adott esetben (egyedi árazás esetén) a hitelfelvevőhöz kapcsolódó kockázatok szerint. Az intézményeknek biztosítaniuk kell, hogy az árazási keretrendszer jól dokumentált legyen, és azt megfelelő irányítási struktúrák – például az általános árazási keretrendszer fenntartásáért és adott esetben az egyedi árazási döntésekért felelős árazási bizottság – támogassák.
200. Az intézményeknek fontolóra kell venniük különböző árazási keretrendszerek alkalmazását a hitelek és a hitelfelvevők típusától függően. A fogyasztók, valamint a mikro- és kisvállalkozások esetében az árazásnak inkább portfólió- és termékalapúnak, míg a közép- és nagyvállalatok esetében az árazásnak inkább ügylet- és hitelspecifikusnak kell lennie.
201. Az intézményeknek az akciós hitelek árazására konkrét megközelítéseket kell kidolgozniuk, amennyiben az e szakaszban meghatározott kockázatalapú és teljesítménnyel kapcsolatos megfontolások nem alkalmazhatók teljes mértékben.
202. Az intézményeknek fontolóra kell venniük és a hitelek árazásában figyelembe kell venniük a következő átárazási időpontig vagy lejáratig felmerülő összes releváns költséget, többek között a következőket:
- az alkalmazott tőkeallokációból származó tőkeköltség (a szabályozási és a gazdasági tőkére egyaránt figyelemmel) a megállapított lebontások szerint, pl. földrajzi terület, üzletág és termék;
 - finanszírozási költség, amelynek összhangban kell lennie a hitel fő jellemzőivel, pl. a hitel várható futamidejével, figyelembe véve nemcsak a szerződéses feltételeket, hanem a viselkedési feltételezéseket is, pl. előtörlesztési kockázat;
 - a költségfelosztásból származó működési és adminisztratív költségek;
 - a különféle homogén kockázati csoportokra kiszámított hitelkockázati költségek, figyelembe véve a hitelkockázatból eredő veszteségek elszámolásának múltbeli tapasztalatait, valamint adott esetben várható veszteségre vonatkozó modelleket alkalmazva;
 - a szóban forgó hitellel kapcsolatos egyéb valós költségek, ideértve adott esetben az adóügyi megfontolásokat is;
 - a versenyhelyzet és az uralkodó piaci feltételek, különösen a hitelezési szegmensek és az egyedi hiteltermékek esetében.



203. Az árazás és a jövedelmezőség mérése céljából, ideértve a hitelek vagy üzleti egységek/üzletágak közötti kereszt támogatást is, az intézményeknek a hitel nagyságával, jellegével és összetettségével, valamint a hitelfelvevő kockázati profiljával arányosan kell figyelembe venniük és elszámolniuk a kockázattal korrigált teljesítménymutatókat. Ilyen teljesítménymutatók lehetnek a gazdasági hozzáadott érték (EVA), a kockázattal kiigazított tőkearányos megtérülés (RORAC) és a kockázattal kiigazított tőkemegtérülés (RAROC), a kockázatos eszközökre vetített súlyozott átlagos jövedelmezőség (RORWA), az eszközarányos jövedelmezőség (ROTA) és egyéb, a hitel jellemzői szempontjából releváns mutatók. A kockázattal korrigált teljesítménymutatók az intézmények tőke tervezési stratégiáitól és politikáitól is függhetnek, illetve tükrözhetik azokat.
204. Az intézményeknek átláthatóan kell dokumentálniuk és felül kell vizsgálniuk az alapul szolgáló költségfelosztási keretrendszert. Az intézményeknek meg kell határozniuk a költségek szervezeten belüli méltányos felosztását annak biztosítása érdekében, hogy az üzletágak és lehetőség szerint az egyedi hitelek a vállalt kockázatnak megfelelő, pontos elvárt hozamot tükrözzék.
205. Az intézményeknek az ügyletkötést megelőző eszközöket kell alkalmazniuk, az ügyletkötés után pedig rendszeres monitorozást kell végezniük, amely révén megfelelő módon összekapcsolják az ügyleti kockázatokat az árazással és a megfelelő, többek között az üzletági és a termékvonalszintű várható általános jövedelmezőséggel. Az önköltséget el nem érő minden materiális ügyletről jelentést kell készíteni, és azokat megfelelően indokolni kell az intézmény által meghatározott szabályzatokkal és eljárásokkal összhangban. A nyomon követési folyamatnak adatokkal kell szolgálnia az általános árazás megfelelőségének üzleti és kockázati szempontú felülvizsgálatához. Szükség esetén az intézményeknek intézkedéseket kell hozniuk a célok elérésének és a kockázatvállalási hajlandóság betartásának biztosítása érdekében.

7. Ingatlan és ingó vagyontárgyak értékelése

7.1 Értékelés a hitelnyújtás időpontjában

206. Amikor egy hiteleszközt ingatlan vagy ingó biztosíték fedez, az intézményeknek biztosítaniuk kell, hogy a biztosíték értékelését pontosan elvégezzék a hitelnyújtás időpontjában. Az intézményeknek a biztosíték értékelésére vonatkozó belső szabályzatokat és eljárásokat kell kidolgozniuk. Ezekben a szabályzatokban és eljárásokban meg kell határozni az értékbecslő által alkalmazott értékelési módszereket és az egyes biztosítéktípusok esetében alkalmazott fejlett statisztikai modelleket. Az intézményeknek biztosítaniuk kell, hogy e módszerek körültekintőek és a biztosíték típusával és várható értékével, valamint a hitelmegállapodással arányosak legyenek, továbbá összhangban álljanak a 7.4. szakaszban meghatározott hitelkockázati politikákkal, eljárásokkal és feltételekkel.
207. Az intézményeknek gondoskodniuk kell arról, hogy az ingatlanbiztosítékokat az alkalmazandó nemzetközi, európai és nemzeti szabványokkal, például a Nemzetközi Értékbecslési Szabványügyi Testület szabványaival, az Európai Eszközértékelők Csoportjának (TEGoVA) európai értékelési szabványaival és a Royal Institution of Chartered Surveyors szabványaival összhangban értékeljék.
208. Az intézményeknek adott esetben figyelembe kell venniük a biztosíték értékét befolyásoló környezeti, társadalmi és irányítási tényezőket, például az épületek energiahatékonyságát.

7.1.1 Ingatlanfedezet

209. A hitelnyújtás időpontjában az intézményeknek biztosítaniuk kell, hogy a fogyasztóknak és a mikro-, kis-, közép- és nagyvállalatoknak nyújtott hitelek valamennyi ingatlanbiztosítékának értékét belső vagy külső értékbecslő értékelje az ingatlan teljes körű bejárásán alapuló külső és belső értékelésén keresztül.
210. A 209. bekezdéstől eltérően, lakóingatlanok fejlett és érett ingatlanpiacokon való értékeléséhez az érték egy belső vagy külső értékbecslő által elkészített, fejlett statisztikai modellel alátámasztott asztali értékbecsléssel is megbecsülhető. Az értékbecslő továbbra is felelős lesz az értékbecslésért, miközben a fejlett statisztikai modelleket a 7.4. szakaszban meghatározott feltételeknek megfelelően, és a javasolt érték megbízhatóságát jelző konfidenciamutatót és egyéb releváns ingatlanspecifikus információkat tartalmazó segédeszközként kell használni. Ebben az esetben az értékjavaslatot annak a belső vagy külső értékbecslőnek kell értékelnie, felülvizsgálnia és jóváhagynia, aki érti az alkalmazott fejlett statisztikai modell összes bemeneti adatát és feltételezését. Ha a támogató fejlett statisztikai modellben szereplő konfidenciamutató alacsony megbízhatóságot mutat és/vagy az egyéb



ingatlanspecifikus információk az értékjavaslattal kapcsolatos bizonytalanságra adnak okot, az értékbecslőnek az asztali értékbecsléstől eltérő értékelési módszert kell választania.

211. Amikor az intézmények külső értékbecslőket vesznek igénybe, listát kell készíteniük az elfogadott külső értékbecslőkről. Az elfogadott értékbecslők összetételének biztosítania kell, hogy az értékbecslők megfelelő ismeretekkel rendelkezzenek az ingatlanágazat releváns szegmenseiben.
212. Az intézményeknek gondoskodniuk kell arról, hogy az értékbecslők pártatlan, világos, átlátható és objektív értékbecslést adjanak, és minden egyes értékeléshez készítsenek egy zárójelentést, amely tartalmazza az értékbecslési folyamatra és az ingatlanra vonatkozó szükséges információkat. Az értékbecslési jelentésben egyértelműen fel kell tüntetni, hogy ki rendelte meg az értékbecslést, és hogy az értékbecslést hitelkérelem benyújtása, hitelmegújítás vagy szerződésmódosítás céljából, illetve strukturális változások esetén kérték. Az értékbecslést az intézménynek vagy (szindikált hitelek esetén) a biztosítékkezelő ügynöknek kell elvégeznie (belső értékbecslés) vagy megrendelnie (külső értékbecslés), kivéve, ha az a hitelfelvevő igénylésétől függ.
213. Az értékbecslési folyamat végén az intézményeknek biztosítaniuk kell, hogy minden egyes ingatlanbiztosítékhoz egyértelmű és átlátható értékbecslési jelentést kapjanak, amely dokumentálja a biztosíték értékét meghatározó összes elemet és paramétert, ideértve ezen elemek és paraméterek könnyű megértéshez szükséges és elegendő összes információt, különös tekintettel a következőkre:
- a. a biztosíték referenciaértéke;
 - b. az érték megállapításához használt megközelítések, módszertan, valamint a legfontosabb paraméterek és feltevések;
 - c. a biztosíték leírása, ideértve annak aktuális hasznosítását vagy adott esetben vegyes hasznosítását, valamint az ingatlan típusát és minőségét, ideértve az ingatlan korát és állagmegőrzési állapotát;
 - d. a biztosíték elhelyezkedésének leírása, valamint a helyi piaci feltételek és a likviditás bemutatása;
 - e. a biztosíték jogi és tényleges jellemzői;
 - f. bármilyen olyan ismert körülmény, amely rövid távon befolyásolhatja az értéket, ideértve a bizonyosság vagy bizonytalanság mértékét befolyásoló problémákra való figyelemfelhívást, illetve az ezekre vonatkozó észrevételeket is.
214. Az intézményeknek kritikusan felül kell vizsgálniuk az értékbecslőtől kapott értékbecslést, különös tekintettel az olyan szempontokra, mint például az érthetőség (a megközelítések és a feltételezések egyértelműek és átláthatók-e), a feltételezések körültekintő jellege (pl. a cash flow és a diszkontráta tekintetében), valamint a referenciaértékként használt összehasonlítható ingatlanok világos és észszerű azonosítása.



7.1.2 Ingó biztosíték

215. Az intézményeknek a hitelnyújtás időpontjában gondoskodniuk kell arról, hogy az összes ingó biztosíték értékét meghatározzák a biztosíték jellegével, típusával és összetettségével arányos, megfelelő és körültekintő megközelítés alapján, belső vagy külső értébecslő, a 7.4. szakaszban meghatározott feltételeknek megfelelő fejlett statisztikai modellek vagy más standard módszerek, például indexálás segítségével, figyelembe véve a piaci érték az 575/2013/EU rendelet 229. cikkének (3) bekezdésében foglalt meghatározását.
216. Az intézményeknek adott esetben belső szabályzataikban és eljárásaikban meg kell határozniuk az ilyen értébecslés céljára szolgáló megközelítéseket, és meg kell határozniuk azokat a belső küszöbértékeket és határértékeket, amelyek megkövetelik az ingó biztosíték hitelnyújtás időpontjában, értébecslő által történő egyedi értékelését.
217. Amikor az intézmények külső értébecslőt vesznek igénybe, össze kell állítaniuk az elfogadott külső értébecslők listáját, amely lefedi az intézmény hitelezési tevékenységei és e tevékenységek elhelyezkedése szempontjából releváns biztosítékok körét. Ezt a szakértői jegyzéket kell használni a nagyméretű és összetett ingó biztosítékok, például hajók, repülőgépek és üzemi gépek értékelése esetén.
218. Azon ingó biztosítékok esetében, amelyeket egyedileg kell értékelteni egy értébecslővel, az intézményeknek biztosítaniuk kell, hogy egyértelmű és átlátható értébecslési jelentést kapjanak, amely a 213. bekezdésben leírtak szerint dokumentálja a biztosíték értékét meghatározó összes elemet és paramétert.
219. A statisztikai modellek alapján értékelt ingóságok esetében az intézményeknek biztosítaniuk kell, hogy egyértelmű és átlátható modelleredményt kapjanak, amely meghatározza a biztosíték értékét. Az intézményeknek ismerniük kell a használt modellek módszertanát, a kulcsfontosságú paramétereit, feltételezéseit és korlátait.
220. Az intézményeknek megfelelő informatikai folyamatokkal, rendszerekkel és kapacitásokkal, valamint elegendő és pontos adatokkal kell rendelkezniük bármilyen statisztikai modellen alapuló értékelés céljára.

7.2 Monitorozás és újraértékelés

7.2.1 Ingatlantulajdon-fedezet

221. Az ingatlanértéknek az 575/2013/EU rendelet 208. cikkének (3) bekezdésében előírt monitoringja során az intézményeknek ezen iránymutatások alkalmazásában olyan szabályzatokat és eljárásokat kell kidolgozniuk, amelyek meghatározzák az ingatlanfedezet monitoringjának módszerét és gyakoriságát. E szabályzatoknak és eljárásoknak adott esetben a következő elemeket kell figyelembe venniük:

- a. az ingatlan típusa;

- b. az ingatlannal biztosított hitel minősége;
 - c. az ingatlan fejlesztési állapota;
 - d. az ingatlan értéke;
 - e. az értébecslés során tett feltételezések;
 - f. a piaci feltételek változása.
222. Az intézményeknek megfelelő gyakoriságot kell megállapítaniuk a biztosíték értékének monitorozására – tekintettel a biztosíték típusára és a hitelnyújtás időpontjában megállapított értékére –, a hitelszerződéssel kapcsolatban pedig mérlegelniük kell a következőket:
- a. az ingatlanok és a fejlesztés alatt álló részek monitorozásának gyakorisága, pl. befejezetlen épületek esetében nagyobb gyakoriság, mint a hasonló kész ingatlanok és ingatlanrészek esetében;
 - b. a magas könyv szerinti értékkel vagy nagy hitelfedezeti aránnyal rendelkező ingatlanok és ingatlanrészek esetében a monitorozás gyakorisága nagyobb, mint a hasonló, de alacsony könyv szerinti értékkel vagy alacsony hitelfedezeti aránnyal rendelkező ingatlanok és ingatlanrészek esetében;
 - c. az ingatlannal vagy ingatlanrészekkel biztosított, alacsonyabb hitelminőségű hitelek monitorozásának gyakorisága nagyobb, mint az ingatlannal vagy ingatlanrészekkel biztosított hasonló, de jobb hitelminőségű hitelek esetében.
223. Az intézményeknek gondoskodniuk kell arról, hogy a biztosíték értékének monitorozására használt indexek és statisztikai modellek kellően részletesek legyenek, és a módszer az eszköz és a hiteltermék típusa szempontjából megfelelő legyen, valamint a korábbi ügyletek és a biztosíték vagy hasonló biztosíték értébecslése tekintetében megfigyelt empirikus bizonyítékok elegendő idősorán alapuljanak.
224. Az intézményeknek rendelkezniük kell az ingatlanfedezetek újraértékelésére vonatkozó szabályzatokkal és eljárásokkal, amelyek meghatározzák az újraértékelés módszereit (pl. asztali értébecslés, drive-by értébecslés, teljes körű helyszíni szemle az ingatlan belső és külső értébecslésével, statisztikai modelleken alapuló értébecslés) a különböző ingatlanfedezetek esetében, biztosítva, hogy az értébecslési módszer vagy módszerek kombinációja körültekintő és a biztosíték típusával és várható értékével arányos legyen, továbbá kapcsolódjon a hitelszerződésekhez. Ezenkívül az intézményeknek konkrét kiváltó eseményeket (például az értébecslésben szereplő feltételezések változása) kell meghatározniuk, amelyek jelzik, hogy a monitorozás mikor vezet újraértékeléshez, vagy mikor van szükség a biztosíték újraértékelésére.
225. Amennyiben teljesülnek az 575/2013/EU rendelet 208. cikke (3) bekezdésének b) pontja szerinti felülvizsgálat feltételei, az intézményeknek aktualizálniuk kell az ingatlanbiztosíték értékét olyan értébecslő által végzett felülvizsgálat révén, aki potenciálisan a 7.4. szakaszban meghatározott feltételeknek megfelelő és az ingatlan, illetve a földrajzi terület egyedi jellemzőit



figyelembe vevő fejlett statisztikai modellekre támaszkodik. Az intézmények nem alkalmazhatják ezeket a modelleket az újraértékelés kizárólagos eszközeként.

226. Amennyiben nem teljesülnek az 575/2013/EU rendelet 208. cikke (3) bekezdésének b) pontja szerinti felülvizsgálat feltételei, az intézmények az ingatlantbiztosíték értékét vagy egy értékbecslő által elvégzett felülvizsgálat révén, vagy a 7.4. szakaszban meghatározott feltételeknek megfelelő és az ingatlan, illetve a földrajzi terület egyedi jellemzőit figyelembe vevő fejlett statisztikai modellek segítségével aktualizálhatják.

7.2.2 Ingó biztosíték

227. Az ingó biztosítékok monitorozása érdekében az intézmények megfelelő statisztikai modellekre és mutatókra támaszkodhatnak. Az ingó biztosítékok újraértékelése érdekében az intézmények értékbecslők által készített értékbecslésekre, statisztikai modellekre és mutatókra támaszkodhatnak.
228. Az intézményeknek szabályzataikban és eljárásaikban meg kell határozniuk az értékbecslő igénybevételére vagy a statisztikai modellek alkalmazására vonatkozó megközelítéseit, meg kell határozniuk, hogy az adott típusú biztosíték tekintetében melyik, értékbecslő által végzett értékbecslési módszer (pl. asztali értékbecslés, drive-by értékbecslés, az ingatlan belső és külső értékbecslése) a legmegfelelőbb az újraértékelés szempontjából, illetve meg kell határozniuk az ingó biztosítékok monitorozásának és újraértékelésének gyakoriságát.
229. Az intézmények szabályzatainak és eljárásainak adott esetben tartalmazniuk kell az ingó biztosíték értékének a szükséges képesítésekkel, képességgel és tapasztalattal rendelkező értékbecslő általi egyedi monitorozására és újraértékelésére vonatkozó kritériumokat. E kritériumoknak az ingó biztosíték – például a légi járművek, a hajóállomány, a fizikai gépek és az eszközök – típusával, természetével és összetettségével arányosan kapcsolódniuk kell legalább az ingó biztosítéknak a hitelnyújtási szakasz során fennálló értékéhez, a tárgyi eszközök élettartamához és állapotához, például az értékcsökkenéshez és karbantartáshoz, valamint a fizikai ellenőrzés és a tanúsítás szükségességéhez.
230. Az intézményeknek megfelelő informatikai folyamatokkal, rendszerekkel, kapacitásokkal és elegendő adatokkal kell rendelkezniük bármilyen statisztikai modell- vagy indexalapú újraértékelés céljára.

7.3 Az értékbecslőkre vonatkozó kritériumok

231. Az intézményeknek biztosítaniuk kell, hogy az értékbecslési vagy újraértékelési feladatokat ellátó értékbecslő:
- szakmailag alkalmas legyen és megfeleljen az értékbecslőkre vagy az adott értékelési megbízás végrehajtására vonatkozó minden nemzeti vagy nemzetközi követelménynek és elfogadott szakmai előírásnak;



- b. rendelkezzen a megbízás elvégzéséhez szükséges megfelelő szakmai készségekkel és tapasztalattal;
 - c. rendelkezzen a szükséges ismeretekkel, vagyis az értékelés tárgyára, az érintett ingatlan piacára és az értékelés céljára vonatkozó ismeretekkel;
 - d. független legyen a hitelezési döntési folyamattól.
232. Az intézményeknek biztosítaniuk kell, hogy az értékbecslő díjazása vagy fizetése, valamint az értékbecslés eredménye ne kapcsolódjon egymáshoz összeférhetetlenséget okozó módon.
233. Az intézményeknek értékelniük kell az értékbecslők teljesítményét, különös tekintettel az elkészített értékbecslések pontosságára, pl. a biztosíték értékének fejlett statisztikai modellek segítségével történő utótesztelésével. Az ilyen értékelések keretében az intézményeknek meg kell vizsgálniuk az egyes értékbecslők által készített értékbecslések és a részükre kifizetett díjak koncentrációját is.
234. Az összeférhetlenség megfelelő mérséklése érdekében az intézményeknek észszerű lépéseket kell tenniük – pl. szerződéses feltételek révén – annak biztosítása érdekében, hogy egy adott ingatlan tényleges értékbecslését elvégző értékbecslők, valamint az ő elsőfokú rokonai megfeleljenek az alábbi feltételek mindegyikének:
- a. nem érintettek a hitelkérelemben, a hitelbírálásban, a hitelezési döntéshozatalban vagy az adminisztrációban;
 - b. nem vezérli és nem befolyásolja őket a hitelfelvevő hitelképessége;
 - c. ténylegesen vagy potenciálisan nem összeférhetetlenek a szóban forgó ingatlan, az értékbecslési folyamat és az értékbecslés eredménye tekintetében;
 - d. nem áll fenn közvetlen vagy közvetett érdekeltységük az ingatlanban;
 - e. nem állnak kapcsolatban sem az ingatlan vevőjével, sem annak eladójával.
235. Az intézményeknek biztosítaniuk kell az értékbecslők megfelelő rotációját, és meg kell határozniuk, hogy ugyanazon ingatlan tekintetében egymást követően hányszor végezhet ugyanaz az értékbecslő értékbecslést. Az e számot meghaladó minden további újraértékelésnek az értékbecslő rotációját kell eredményeznie, vagyis egy másik belső értékbecslőt vagy egy másik külső értékbecslőt kell kinevezni.

7.4 Az értékbecsléshez használt fejlett statisztikai modellekre vonatkozó kritériumok

236. Az intézményeknek szabályzataikban és eljárásaikban meg kell határozniuk a fejlett statisztikai modelleknek a biztosíték értékelése, újraértékelése és értékük monitorozása céljából történő alkalmazására vonatkozó kritériumokat. E szabályzatoknak és eljárásoknak figyelembe kell venniük az ilyen modellek bizonyított korábbi eredményeit, a figyelembe vett



ingatlanspecifikus változókat, a rendelkezésre álló minimális és pontos információk felhasználását, valamint a modellek bizonytalanságát.

237. Az intézményeknek biztosítaniuk kell, hogy az alkalmazott fejlett statisztikai modellek:
- a. ingatlan- és elhelyezkedésspecifikusak és megfelelő mértékben részletesek legyenek (például irányítószám az ingatlanbiztosíték esetében);
 - b. érvényesek és pontosak legyenek, valamint azokat megbízható és rendszeres utótesztelésnek vessék alá a ténylegesen megfigyelt ügyleti árakkal összevetve;
 - c. kellően nagy és reprezentatív mintán alapuljanak a megfigyelt ügyleti árak alapján;
 - d. magas minőségű, naprakész adatokon alapuljanak.
238. Ilyen fejlett statisztikai modellek alkalmazásakor végső soron az intézmények felelnek a modellek megfeleléséért és teljesítményéért, az értékbecslő pedig továbbra is felelős lesz a fejlett statisztikai modell alkalmazásával készített értékbecslésért. Az intézményeknek érteniük kell a használt modell módszertanát, bemeneti adatait és feltételezéseit. Az intézményeknek biztosítaniuk kell, hogy a modellek dokumentációja naprakész legyen.
239. Az intézményeknek megfelelő informatikai folyamatokkal, rendszerekkel és kapacitásokkal, valamint elegendő, pontos adattal kell rendelkezniük a biztosítékok bármilyen statisztikai modellen alapuló értékbecsléséhez vagy újraértékeléséhez.

8. Monitorozási keretrendszer

8.1 A hitelkockázat monitorozási keretrendszerre vonatkozó általános rendelkezések

240. Az intézményeknek megbízható és hatékony, megfelelő adatinfrastruktúrával alátámasztott monitorozási keretrendszerrel kell rendelkezniük annak biztosítása érdekében, hogy a hitelkockázati kitétségekkel, hitelfelvevőkkel és biztosítékaikkal kapcsolatos információk helytállóak és naprakészek legyenek, valamint, hogy a külső jelentéstételek megbízhatóak, teljesek, naprakészek és időszerűek legyenek.
241. A monitoring keretrendszernek lehetővé kell tennie az intézmények számára a hitelkockázati kitétségük kezelését és monitorozását a hitelkockázat-vállalási hajlandóságukkal, valamint a hitelkockázati stratégiájukkal, szabályzataikkal és eljárásaikkal összhangban a portfólió és – amennyiben releváns és lényeges – az egyedi kitétség szintjén.
242. Az intézményeknek biztosítaniuk kell, hogy a hitelkockázat-monitorozási keretrendszer jól körülhatárolt és dokumentált legyen, beépüljön az intézmény kockázatkezelési és ellenőrzési keretébe, és lehetővé tegye az összes hitelkitétség nyomon követését azok teljes életciklusa során.
243. Az intézményeknek a hitelkockázat-monitorozási keretrendszerük megtervezése és végrehajtása során figyelembe kell venniük, hogy:
- a keretrendszer és az adatinfrastruktúra lehetővé tegye a hitelkockázatra vonatkozó adatok összegyűjtését és automatikus, indokolatlan késedelem nélküli és a manuális folyamatokra való csekély mértékű támaszkodás mellettielőállítását;
 - a keretrendszer és az adatinfrastruktúra lehetővé tegye olyan részletes kockázati adatok létrehozását, amelyek összeegyeztethetők az intézmény saját kockázatkezelési céljaival és felhasználhatók arra, ugyanakkor az illetékes hatóságok által előírt rendszeres prudenciális és statisztikai adatszolgáltatási követelményeknek is megfelelnek, továbbá felügyeleti stressztesztelési és válságkezelési célokra is alkalmasak;
 - a keretrendszer és az adatinfrastruktúra biztosítsa az összes hitelkitétség és biztosíték hatékony monitorozását, és lehetővé tegye a hitelezési döntéshozatali folyamat követését;
 - a keretrendszer és az adatinfrastruktúra biztosítsa, hogy az intézmények a teljes hitelkockázat-tervezési horizontjuk alatt fenntartsák az aktuális kitétségekre, az új típusú hitelezésre és a korai figyelmeztető mutatókra (KFM) vonatkozó adatszolgáltatás megfelelő idősorait.



244. A monitorozási folyamatnak a nyomon követési intézkedések elvén kell alapulnia a rendszeres és informatív visszacsatolási mechanizmus támogatása, illetve annak megvalósulása, továbbá a hitelkockázat-vállalási hajlandóság és a hitelkockázati politikák és küszöbértékek meghatározásához/felülvizsgálatához szükséges információk biztosítása érdekében.
245. A hitelkockázat-monitorozási keretrendszernek a következőkre kell kiterjednie:
- a. a hitelfelvevők fizetési magatartása, ideértve a hitelszerződések követelményeitől való bármilyen eltérést, a késedelmes, elmaradt vagy részleges fizetéseket is beleértve;
 - b. mind a hitelfelvevővel, mind az ügylettel kapcsolatos hitelkockázat a következők vonatkozásában:
 - i. egyedi hitelkitettségek és adott esetben nemteljesítési veszteség (LGD);
 - ii. egyes hitelfelvevők, beleértve a kitettségük értékét, a nemteljesítés valószínűségét (PD) és adott esetben a hitelminősítésüket is;
 - iii. egymással kapcsolatban álló ügyfelek csoportja;
 - iv. portfólió;
 - c. földrajzi elhelyezkedés és adott esetben a végső kitettség gazdasági ágazata szerinti hitelkockázat;
 - d. értékvesztés, az értékvesztés visszaírása, leírások és a hitelkitettség értékelési korrekciójára vonatkozó egyéb döntések.
246. A monitorozási keretrendszernek és az adatinfrastruktúrájának lehetővé kell tennie az intézmények számára, hogy nyomon kövessék a hitelezési döntéshozatali folyamatot, ideértve az összes hiteldöntés, valamint a hitelezési szabályzatoktól való eltérések és a hitelezési döntéshozók magasabb szintjére történő eskalálás monitorozását és jelentését. E célból a monitorozási keretrendszeren belül az intézményeknek biztosítaniuk kell azon releváns kulcsfontosságú kockázati mutatók végrehajtását és alkalmazását, amelyek kifejezetten az eszköztípusra vagy a portfólió szintjére vonatkoznak, hogy meghatározzák a portfóliók és az intézmény folyamatosan változó hitelkockázati profilját.
247. Az intézményeknek biztosítaniuk kell, hogy a hitelkockázat-monitorozási keretrendszer és az adatinfrastruktúra lehetővé tegye a szervezeten belüli egységes ügyfélnézetet.
248. A hitelkockázat-monitorozás és jelentés részeként az intézményeknek azonosítaniuk kell az összesített hitelkockázatukat meghatározó releváns tényezőket, valamint a portfóliójukban és részportfóliójukban szereplő hitelkockázatot, figyelembe véve a makrogazdasági (többek között demográfiai) tényezőket és azt, hogy a hitelkockázatot meghatározó tényezők idővel változhatnak. A hitelkockázatot meghatározó tényezőket mérni, elemezni és monitorozni szükséges, és a hitelkockázat-kezelési területnek az elemzés eredményéről rendszeresen jelentést kell tennie a vezető testület felé.



249. A hitelkockázat monitorozásakor az intézményeknek megfelelő módszerekkel és gyakorlatokkal kell rendelkezniük, amelyek lehetővé teszik az üzletágakban, portfóliókban, részportfóliókban, termékekben, iparágakban és földrajzi szegmensekben fennálló hitelkockázati kitétségek összesítését, és elősegítik a hitelkockázat-koncentrációk azonosítását. Az intézményeknek biztosítaniuk kell, hogy a hitelkockázati adatok és az adatinfrastruktúra megfeleljenek a következő követelményeknek:

- a. az adatok mélysége és terjedelme, hogy azok lefedjék az összes jelentős kockázati tényezőt – ennek lehetővé kell tennie többek között a kitétségek csoportosítását a közös hitelkockázati jellemzők szempontjából - mint például az az intézményi szektor, amelyhez a hitelfelvevő tartozik, vagy az ügylet célja és a hitelfelvevő/biztosíték földrajzi elhelyezkedése – olyan aggregált elemzés lehetővé tétele érdekében, amelynek segítségével azonosítható az intézmény e jelentős kockázati tényezőkhöz való kitétsége;
- b. az adatok pontossága, integritása, megbízhatósága és időszerűsége;
- c. következetesség, amely a közös információforrásokra és a hitelkockázatok kezeléséhez és – lehetőség szerint – elszámolásához használt fogalmak egységes meghatározásaira épül;
- d. nyomon követhetőség, hogy az információk forrása azonosítható legyen.

250. Az intézményeknek biztosítaniuk kell, hogy a hitelkockázat-kezeléssel kapcsolatos operatív mutatók megfeleljenek hitelképességi profiljuknak és azokat arányos módon alkalmazzák. Ez magában foglalja a mögöttes hitelezési mutatók meghatározásának bármely változását, a hitelkockázat meghatározását/mérését segítő hitelminősítési skálák vagy rendszerek, illetve hitelkockázati politikák/keretrendszerek lényeges változásait, valamint a termékekhez kapcsolódó feltételek annak érdekében történő módosítását, hogy elkerülhető legyen a szabályzatok megsértése, illetve elkerülhető legyenek a kivételek.

8.2 A hitelkitétségek és hitelfelvevők monitorozása

251. A hitelkitétségek és hitelfelvevők monitorozásának keretében az intézményeknek monitorozniuk kell az összes fennálló követelést és limitet, valamint azt, hogy a hitelfelvevő a hitelszerződésben foglaltaknak megfelelően teljesíti-e a törlesztési kötelezettségeit, és megfelel-e a hitelnyújtás időpontjában meghatározott feltételeknek, például betartja-e a hitelmutatókat és a szerződéses kötelezettségvállalásokat.

252. Az intézményeknek továbbá monitorozniuk kell, hogy a hitelfelvevő és a biztosíték összhangban áll-e a hitelkockázati politikákkal és a hitelnyújtás időpontjában meghatározott feltételekkel, pl. fennmaradt-e a biztosíték értéke és az egyéb hitelminőség-javító technikák fennállnak-e, tartják-e az alkalmazandó szerződéses kötelezettségvállalásokat, valamint történtek-e negatív fejlemények e tényezőkben vagy a hitelfelvevő és/vagy a hiteleszközök kockázati profilját befolyásoló más tényezőkben.



253. Az intézményeknek folyamatosan monitorozniuk és értékelniük kell a hitelkittettségek minőségét és a hitelfelvevők pénzügyi helyzetét annak biztosítása érdekében, hogy a hitelkittettségek kezdeti értékéhez viszonyítva azonosítani tudják a hitelkockázatok későbbi változásait.
254. A folyamatos monitorozásnak a hiteleszközökre és a hitelfelvevők fizetési gyakorlatára vonatkozó belső információkon, valamint adott esetben a külső források (pl. hitelinformációs irodák, közvetlenül a hitelfelvevőtől származó információk) felhasználására kell támaszkodnia.
255. Ezenkívül az intézményeknek monitorozniuk kell a koncentrációs mutatókat a hitelkockázat-vállalási hajlandóságukkal szemben, a hitelezési szabályzataikban és eljárásaikban meghatározott értékek alapján, adott esetben a termékek, a földrajzi elhelyezkedés, az iparágak, a biztosítéki jellemzőik (típus, elhelyezkedés) és a portfóliók, illetve a részportfóliók, valamint a kittettségek szerint.
256. A tőkeáttételes ügyletek szindikálásával foglalkozó intézményeknek e tevékenységekre belső standardokat kell bevezetniük és monitorozási funkciókat kell létrehozniuk. Az intézményeknek azonosítaniuk kell a sikertelenül szindikált ügyleteket, vagyis azokat az ügyleteket, amelyeket nem sikerült szindikálni a kötelezettségvállalás időpontjától számított 90 napon belül. Az intézményeknek külön keretrendszert kell kidolgozniuk az ilyen „bennragadt ügyletek” kezelésére, a tartási stratégia, a könyvelési és a számviteli gyakorlat, a szabályozási besorolás és az azt követő tőkekövetelmény-számítás szempontjából.

8.3 A hitelfelvevők rendszeres hitelfelülvizsgálata

257. Az intézményeknek rendszeresen felül kell vizsgálniuk a legalább közép- vagy nagyvállalati hitelfelvevők hiteleit, hogy azonosítsák a kockázati profiljukban, a pénzügyi helyzetükben vagy a hitelképességükben bekövetkező változásokat a hitelnyújtás időpontjában meghatározott kritériumokhoz és elvégzett hitelbírálathoz képest, valamint felülvizsgálják és aktualizálják a belső hitelminősítésüket/pontozásos hitelbírálataikat.
258. A felülvizsgálat folyamatának és gyakoriságának egyedinek és a hitelfelvevő típusával és kockázati profiljával, valamint a hiteleszköz típusával, nagyságával és összetettségével arányosnak kell lennie, és azt meg kell határozni a vonatkozó szabályzatokban és eljárásokban. Az intézményeknek gyakoribb felülvizsgálatokat kell végezniük, ha a hitel- és eszközminőség romlását észlelik. Az átfogó hitelkockázat-monitorozási keretrendszernek és az adatinfrastruktúrának lehetővé kell tennie az intézmények számára annak ellenőrzését, hogy a hitelkockázati szabályzatokkal és eljárásokkal összhangban rendszeresen elvégezték a hitelek felülvizsgálatát, valamint, hogy azonosítsák a nyomon követési célból megjelölendő kiugró értékeket/kivételeket.
259. Ennek érdekében az intézményeknek adott esetben időszakosan aktualizálniuk kell a hitelfelvevőre vonatkozó releváns pénzügyi információkat, és az új információkat az ezen iránymutatások 4.3. szakaszával összhangban meghatározott hitelképességi vizsgálatra vonatkozó kritériumok alapján kell értékelniük. Ezen információk összegyűjtésének és



értékelésének elő kell segítenie, hogy az intézmény felismerje a romló hitelminőség korai figyelmeztető jeleit.

260. Az intézményeknek rendszeres időközönként felülvizsgálatot kell végezniük a hitelfelvevő nemteljesítési kockázatának értékelése, valamint annak megállapítása céljából, hogy szükség van-e kockázati kategóriák és besorolások esetleges módosítására.
261. A hitelfelvevők hitelfelülvizsgálatainak tartalmazniuk kell a fennálló adósság és a hitelfelvevők olyan külső tényezőkkel – például adott esetben a devizaárfolyam volatilitásával – szembeni érzékenységének értékelését, amelyek befolyásolhatják az adósság nagyságát és a törlesztési képességet. E hitelfelülvizsgálatokat az érzékenységi elemzésekre vonatkozóan az 5.2.6. szakaszban meghatározott követelményekkel összhangban kell elvégezni.
262. Az intézményeknek fel kell mérniük a meglévő adósság refinanszírozásával járó kockázatokat, és ennek során az egyéb hitelektől elkülönítve rendszeresen monitorozniuk kell a bullet/balloon konstrukciójú hiteleket. Elemezniük kell a hitelfelvevőnek a fennálló adósság megújítására/refinanszírozására való képtelenségére gyakorolt hatásokat, és többek között előretekintő makrogazdasági kilátásokat, a tőkepiacokhoz való hozzáférést, valamint az adósságstruktúrák egyéb típusait kell beépíteniük. Az intézményeknek a hitel teljes élettartama alatt szorosan monitorozniuk kell a hitelfelvevők adósságaik törlesztésére vagy refinanszírozására való képességét, és nem csak akkor, amikor a hitelfelvevő a hitel futamidejének végéhez közeledik.
263. A rendszeres hitelkockázat-felülvizsgálatnak egyaránt figyelembe kell vennie a kitétségi egyedi és teljes kockázati profilját, ideértve a releváns makrogazdasági tényezőket és a konkrét gazdasági ágazatokat vagy tevékenységeket, valamint azt, hogy ezek a tényezők miként befolyásolhatják a törlesztési képességet.
264. Adott esetben az intézményeknek a hitelkeret-megállapodás értelmében a kezeseket is felül kell vizsgálniuk. A kezes folyamatos hitelképességének értékelésén túl a kezesség hatékonyságának elemzésénél figyelembe kell venni a végrehajthatóságot és a kezesség lehívásához szükséges időt.
265. A hitel- és pénzügyi mutatók monitorozása mellett az intézményeknek figyelembe kell venniük azon minőségi tényezőkkel kapcsolatos információkat is, amelyek lényegesen befolyásolhatják a hitel törlesztését. Ezek a tényezők magukban foglalhatják a vezetés minőségével, a tulajdonosok közötti megállapodásokkal/nézeteltérésekkel, a tulajdonos hitelfelvevővel szembeni elkötelezettségével kapcsolatos információkat, az előre jelzett piaci növekedést, a társaság árazási hatáskörét, a költségszerkezet és a költségek rugalmasságát, a tőkeköltségek és a kutatási és fejlesztési kiadások tendenciáját, mértékét és jellegét, valamint a konszolidált intézménycsoporton belül a kötelezettség birtokosa és a kötelezettséget törlesztő fél közötti költségallokációt.

8.4 A kötelezettségvállalások monitorozása

266. Amennyiben az egyedi hitelszerződésekre alkalmazható, az intézményeknek a hitelszerződésekkel vagy a hitelkeretekre vonatkozó követelményekkel összhangban



monitorozniuk kell és nyomon kell követniük a biztosítékokra vonatkozó biztosítási követelményeket.

267. Adott esetben az intézményeknek ellenőrizniük kell, hogy a hitelfelvevők betartják-e a hitelszerződésben vállalt kötelezettségeket. A szerződéses kötelezettségek hitelfelvevő általi betartását, valamint az ezeknek való megfelelést igazoló okiratok időben történő benyújtását adott esetben korai előrejelző eszközként kell felhasználni. Az eltérések korai észlelése kulcsfontosságú az intézmény pozíciójának a hitelfelvevővel és más esetlegesen érintett hitelezőkkel szembeni megvédése szempontjából. A pénzügyi kötelezettségvállalások folyamatos monitorozásának a kötelezettségvállalásokban meghatározott összes releváns mutatóra (pl. nettó adósság/EBITDA, kamatfedezeti ráta, adósságszolgálati fedezeti mutató (DSCR) ki kell terjednie.
268. Az intézményeknek monitorozniuk kell továbbá a nem pénzügyi kötelezettségvállalásokat is, nem csak a kötelezettségvállalásnak való megfelelést igazoló okiratok bekérésével, hanem más eszközökkel is, pl. az intézményi kapcsolattartó által a hitelfelvevővel fenntartott szoros kapcsolat révén.

8.5 Korai figyelmeztető mutatók/megfigyelési listák használata a hitelmonitoring során

269. A monitorozási keretrendszer részeként az intézményeknek megfelelő informatikai és adatinfrastruktúrával alátámasztott, releváns mennyiségi és minőségi korai figyelmeztető mutatókat kell kidolgozniuk, fenntartaniuk és rendszeresen felülvizsgálniuk, amelyek lehetővé teszik a megnövekedett hitelkockázat időben történő észlelését az összesített portfóliójukban, részportfóliókban, valamint az iparágak, földrajzi helyek és egyedi kitétségek szintjén.
270. A korai figyelmeztető mutatókhoz a hitelkockázat-vállalási hajlandóságnak megfelelő és a hitelkockázati stratégiában és politikákban meghatározott szintek figyelembevételével meghatározott eseményt kiváltó szinteket, illetve eskalációs eljárásokat kell rendelni, ideértve a nyomon követési intézkedésekre kijelölt felelősségeket is. Ezeknek az eskalációs eljárásoknak ki kell terjedniük kitétségek vagy hitelfelvevők különleges megfigyelés céljából való kiválasztására, vagyis egy megfigyelési lista összeállítására.
271. A korai figyelmeztető mutatók keretrendszerének tartalmaznia kell a mutatók relevanciájának leírását az ügyletek jellemzői és a hitelfelvevők típusai, illetve adott esetben a portfóliók homogén csoportjai vonatkozásában.
272. A korai figyelmeztető mutatók által kiváltott esemény azonosításakor az egyedi kitétség, a portfólió, a részportfólió vagy a hitelfelvevői csoport szintjén az intézményeknek gyakrabban kell monitoringot végezniük, és szükség esetén fontolóra kell venniük a megfigyelési listára helyezésüket, valamint előre meghatározott intézkedések és enyhítő intézkedések megtételét. A megfigyelési lista monitorozása során konkrét jelentéseknek kell születniük, amelyeket a kockázatkezelési terület vezetőjének, a hitelnyújtásban részt vevő területek vezetőinek, valamint a vezető testületnek rendszeresen felül kell vizsgálnia.



273. Amikor az intézkedések között a hitelfelvevővel való interakció is szerepel, az intézményeknek figyelembe kell venniük azok egyedi körülményeit. Fizetési nehézségek idején a hitelfelvevővel való kapcsolattartás és kommunikáció szintjének arányosnak kell lennie a fizetési késedelemről és a kényszerértékesítésről szóló EBH-iránymutatásokban meghatározott tájékoztatási követelményekkel.
274. A hitelkockázat folyamatos monitorozásának keretében az intézményeknek a hitelminőség romlásának következő jeleit kell figyelembe venniük:
- a. az iparág, földrajzi szegmens, hitelfelvevői csoport vagy egyedi vállalati hitelfelvevő jövőbeli jövedelmezőségét befolyásoló negatív makrogazdasági események (ideértve többek között a gazdasági fejlődést, a jogszabályi változásokat, valamint az iparágra nehezedő technológiai fenyegetéseket), valamint a munkanélküliség egyes csoportokat érintő megnövekedett kockázata;
 - b. a hitelfelvevők pénzügyi helyzetének ismert kedvezőtlen változásai, például az adósságszintek jelentős növekedése vagy az adósságszolgálati mutatók jelentős növekedése;
 - c. a forgalom vagy általában az rendszeres cash flow jelentős csökkenése (ideértve a fő szerződés/ügyfél/bérlő elvesztését);
 - d. a működési árresek vagy az árbevétel jelentős beszűkülése;
 - e. a tényleges bevételek előre jelzettől való jelentős eltérése vagy valamely projekt vagy beruházás üzleti tervében bekövetkező jelentős kérés;
 - f. valamely ügylet hitelkockázatának olyan változásai, amelyek jelentősen eltérő feltételeket eredményeznek, ha az ügyletet az adatszolgáltatás napján újonnan kezdeményeznék vagy bocsátanák ki (ilyen például a magasabb összegű előírt biztosíték vagy garancia, illetve a hitelfelvevő nagyobb rendszeres jövedelme);
 - g. a fő ügylet külső hitelminősítésének vagy egy adott ügylet vagy azonos várható élettartamú, hasonló ügylet hitelkockázatára vonatkozó egyéb külső piaci mutatók tényleges vagy várható jelentős romlása;
 - h. a piacra jutás feltételeinek megváltozása, a finanszírozási feltételek romlása vagy a hitelfelvevő számára harmadik felek által nyújtott pénzügyi támogatás ismert csökkentése;
 - i. az üzleti tevékenység lassulása vagy a hitelfelvevő működésében bekövetkező olyan kedvezőtlen tendenciák, amelyek jelentős változást okozhatnak a hitelfelvevő adósságkötelmeinek teljesítése terén;
 - j. a gazdasági vagy piaci volatilitás olyan jelentős növekedése, amely negatív hatással lehet a hitelfelvevőre;



- k. biztosítékkal fedezett ügyletek esetében a fennálló összeg a biztosíték értékéhez viszonyított arányának jelentős romlása a biztosíték értékének kedvezőtlen alakulása miatt, vagy a fennálló összeg változatlansága vagy növekedése a megállapított fizetési feltételek (például a tőkefizetésre biztosított türelmi idő meghosszabbítása, növekvő vagy rugalmas részletek, futamidő-hosszabbítás) miatt;
- l. az azonos hitelfelvevő egyéb ügyleteivel kapcsolatos hitelkockázat jelentős növekedése vagy a hitelfelvevő várható fizetési magatartásának jelentős változása, amennyiben ismert;
- m. a hitelkockázat jelentős növekedése annak a csoportnak – például egy adott földrajzi terület lakosainak – a nehézségei miatt, amelyhez a hitelfelvevő tartozik, vagy a hitelfelvevő gazdasági tevékenysége szerinti ágazat teljesítményében bekövetkező jelentős kedvezőtlen fejlemények, vagy a kapcsolt hitelfelvevők azon csoportjában bekövetkező fokozott nehézségek, amelyhez a hitelfelvevő tartozik;
- n. ismert jogi eljárások, amelyek jelentősen befolyásolhatják a hitelfelvevő pénzügyi helyzetét;
- o. a megfeleléségi tanúsítvány késedelmes benyújtása, mentesség iránti kérelem vagy a vállalt szerződéses kötelezettségek megsértése, legalább a pénzügyi kötelezettségek vonatkozásában;
- p. az intézmény belső hitelminősítéseket/kockázati besorolásokat érintő negatív migrációja az összesített hitelportfólióban vagy meghatározott portfóliókban/szegmensekben;
- q. az ügylet vagy a hitelfelvevő belső hitelminősítésének/kockázati besorolásának tényleges vagy várható lerontása, vagy a hitelkockázat belső értékeléséhez használt viselkedésminősítési pontszám csökkenése;
- r. az intézmény vagy a hitelfelvevő független könyvvizsgálói jelentéseiben felvetett aggályok;
- s. a hitelfelvevővel kapcsolatos egy vagy több hiteleszköz 30 napot meghaladó fizetési késedelme.

8.5.1 A korai figyelmeztető mutatók által kiváltott események nyomonkövetési és eskalációs folyamata

275. Amikor egy korai figyelmeztető mutatók által mért esemény szorosabb monitoring és további vizsgálatot vált ki, az ezen iránymutatások 4.3. szakaszában foglaltak szerint azonnali intézkedéseket kell hozni az intézmény szabályzataival és eljárásaival összhangban. A kijelölt területeknek elemzést kell készíteniük a kiváltott esemény súlyosságának értékelése, valamint megfelelő intézkedés és a nyomonkövetés előterjesztése érdekében. Ezt az elemzést



indokolatlan késedelem nélkül be kell mutatni a szabályzatban és eljárásokban megjelölt megfelelő hitelezési döntéshozóknak.

276. Az érintett hitelezési döntéshozóknak a fent említett elemzés és egyéb vonatkozó, hozzáférhető információk alapján kell dönteniük a megfelelő következő lépésekről. A döntést dokumentálni kell, és intézkedés, illetve nyomonkövetés céljából közölni kell az intézmény megfelelő területeivel.
277. A korai figyelmeztető mutatók által mért események kiváltódásának eredményeképp növelni kell a felülvizsgálati folyamat gyakoriságát, ideértve a hitelezési döntéshozók megbeszéléseit és döntéseit, valamint a hitelfelvevőtől való intenzívebb információgyűjtést. Az összegyűjtött információknak elegendőnek kell lenniük a hitelfelvevők nagyobb gyakorisággal történő hitelfelülvizsgálatának alátámasztásához.

1. melléklet – Hitelnyújtási kritériumok

Ez a melléklet azokat a kritériumokat tartalmazza, amelyeket ezen iránymutatásokkal összhangban a hitelnyújtási kritériumok megtervezése és dokumentálása során kell figyelembe venni.

Fogyasztóknak nyújtott hitelek

1. Ügyfél-elfogadási kritériumok, azaz ügyféltípusok, korhatárok, az ügyfél hiteltörténete
2. Elfogadható jövedelem meghatározása
3. Biztosítékokra vonatkozó minimumkövetelmények
4. Garanciákra vonatkozó minimumkövetelmények
5. A hitel maximális összege
6. A hitel maximális futamideje
7. Amortizációs követelmények (beleértve a hitelek kamatlábának típusát is)
8. Kockázatalapú határértékek (koncentráció, termék típusa stb.)
9. Elfogadható hitelfedezeti arányra vonatkozó határértékek (fedezett hitelek esetén)
10. Elfogadható hitel-jövedelem arányra vonatkozó határértékek
11. Elfogadható adósság-jövedelem arányra vonatkozó határértékek
12. Elfogadható jövedelem-teljes hitelkötelezettség arányra vonatkozó határértékek (beleértve a bruttó jövedelmet, az adók és prémiumok utáni jövedelmet, a pénzügyi kiadások utáni jövedelmet, az egyéb rendszeres kiadások utáni jövedelmet)
13. A hitel maximálisan elfogadható nagysága a törlesztési képességhez viszonyítva
14. Adott esetben a makroprudenciális követelményeknek való megfelelési politika

Mikro-, kis-, közép- és nagyvállalatoknak nyújtott hitelek

1. A földrajzi piacok és a gazdasági ágazatok meghatározása
2. Ügyfél-elfogadási kritériumok, azaz konkrét nemteljesítési valószínűségek (PD), külső minősítések, ügyféltípusok, hiteltörténet stb.
3. A bevételekre, cash flowra és pénzügyi előrejelzésekre vonatkozó minimumkövetelmények
4. Biztosítékokra vonatkozó minimumkövetelmények
5. Garanciákra és hitelminőség-javító eszközökre vonatkozó minimumkövetelmények
6. Elfogadható szerződéses kötelezettségvállalásokra vonatkozó minimumkövetelmények
7. A hitel hitelfeltevő általi lehívására vonatkozó követelmények



8. A hitel maximális összege
9. Nem rulírozó, vagy részben rulírozó hitelekre vonatkozó megfelelő határértékek
10. A hitel maximális futamideje
11. Amortizációs ütemtervek és a nem amortizáló hitelek elfogadhatóságára, valamint a kamattartalékok és a készpénzbegyűjtési konstrukciók használatára vonatkozó előírások és korlátozások
12. Kockázatalapú határértékek (koncentráció, termék típusa tekintetében stb.)
13. Elfogadható hitelfedezeti arányra vonatkozó határértékek (fedezett hitelek esetén)
14. Az elfogadható adósságszolgálati fedezeti mutatóra vonatkozó határértékek
15. Az elfogadható kamatfedezeti mutatóra vonatkozó határértékek
16. Az elfogadható EBITDA-ra vonatkozó határértékek
17. A megengedett tőkeáttételi arányra vonatkozó határértékek
18. Az elfogadható hitel-saját tőke arányra vonatkozó határértékek
19. Az elfogadható hitel-költség arányra vonatkozó határértékek
20. Az elfogadható cash flow-adósságszolgálat arányra vonatkozó határértékek
21. Az elfogadható tőkearányos jövedelmezőségi arányra vonatkozó határértékek
22. Az elfogadható tőkésítési arányra (nettó működési bevételek/piaci érték) vonatkozó határértékek
23. A környezeti kockázatokkal összefüggő kockázatok kezelésére és mérséklésére vonatkozó előírások
24. Adott esetben a makroprudenciális követelményeknek való megfelelési politika

Kereskedelmi ingatlanokhoz kapcsolódó hitelezés

A mikro-, kis-, közép- és nagyvállalatoknak nyújtott hitelekre vonatkozó, fent megadott általános kritériumokon túl az intézményeknek a következő terméktípus-specifikus kritériumokat kell meghatározniuk:

1. A kereskedelmi ingatlanok azon speciális formái, amelyeket egy intézmény finanszírozni kíván (irodai, kiskereskedelmi, ipari és nem háztartások tulajdonában álló és nem általuk használt többcsaládos lakóingatlanok; a földként definiálható ingatlanok és a rajta álló épület(ek), amelyek nyereséget vagy tőkenyereségből vagy bérleti díjából származó bevételeket termel(nek))
2. A hitelfelvevő által nyújtandó saját tőke minimális szintje és a jelzáloggal terhelt kereskedelmi ingatlan piaci értéke
3. A spekulatív fejlesztési hitelekre vonatkozó kockázatalapú határértékek



4. A kereskedelmiingatlan-fejlesztés/építés különböző szakaszainak értékelésére vonatkozó előírások a hitel lehívása vonatkozásában
5. A teljesítési és fizetési garanciákra, valamint a tulajdonjog-biztosításra vonatkozó minimumszabályok
6. Az építkezés minimális szintű felügyeletének megfelelő tapasztalatokkal rendelkező szakemberek, pl. építészek, műszaki ellenőrök és építésvezetők szerződéses jelenléte és helyszíni szemléi révén történő biztosítását célzó minimumszabályok
7. A vállalkozók vagy anyagszállítók alkalmasságának és tapasztalatának hatékony felmérését célzó minimumszabályok
8. A kereskedelmi ingatlan előzetes bérbeadására/értékesítésére vonatkozó minimumszabályok

Hajófinanszírozás

A mikro-, kis-, közép- és nagyvállalatoknak nyújtott hitelekre vonatkozó, fent megadott általános kritériumokon túl az intézményeknek a következő terméktípus-specifikus kritériumokat kell meghatározniuk:

1. A finanszírozás célja (azaz hajóépítés, -vásárlás, -üzemeltetés)
2. A finanszírozás típusa (jelzáloggal fedezett hitelek, új hajó építésének finanszírozása, fedezetlen/vállalati hitelek, közttes (mezzanine) finanszírozás stb.)
3. A hitelmegállapodás alapvető feltételei (maximális futamidő a hajó élettartama alapján), maximális hozzájárulás, általában első helyi zálogjog, saját részvétel a finanszírozás kockázatosságától függően stb.)
4. A szükséges igazolásokra vonatkozó minimumkövetelmények (besorolás, szennyezés, biztonság stb.)
5. Az elfogadható nyilvántartásba vételekre/„zászlókra” vonatkozó minimumkövetelmények
6. Az elfogadható hajóosztályozó társaságokra vonatkozó minimumkövetelmények

2. melléklet – A hitelképességi vizsgálathoz szükséges információk és adatok

Ez a melléklet azokat az információkat, adatelemeket és igazolásokat tartalmazza, amelyeket az intézményeknek és a hitelezőknek az ezen iránymutatások szerinti hitelképességi vizsgálat céljából végzett információgyűjtés során figyelembe kell venniük. Amennyiben helytálló és megfelelőbbnek tűnik, pl. automatizált modellek hitelnyújtás során való alkalmazásakor, az intézmények és a hitelezők az alkalmazandó jogszabályokkal és különösen a 2008/48/EK irányelvvel, a 2014/17/EU irányelvvel és az (EU) 2016/679 rendelettel összhangban más fajta információkat/információforrásokat, illetve a hitelképességi vizsgálathoz szükséges gazdasági vagy pénzügyi jellegű információkat is használhatnak.

A. Fogyasztóknak nyújtott hitelek

1. A személyazonosságot igazoló okirat
2. Lakóhelyet igazoló okirat
3. Adott esetben a hitel céljára vonatkozó információ
4. Adott esetben a hitel céljára való jogosultság igazolása
5. A munkaviszony igazolása, beleértve a munkaviszony típusát, az ágazatot, a jogviszonyt (például teljes munkaidős, részmunkaidős, vállalkozó, egyéni vállalkozó) és a munkaviszony időtartamát
6. Észszerű időszakot lefedő jövedelem vagy a hiteltörlesztés más forrásának (beleértve az éves bónuszt, jutalékot, adott esetben túlórákat) igazolása, ideértve a bérszámfejtési kivonatokat, a folyószámla-kivonatokat és az auditált vagy szakmailag igazolt beszámolókat (egyéni vállalkozók esetében)
7. A pénzügyi eszközökre és kötelezettségekre, pl. megtakarítási számlakivonatokra és a fennálló hitelegyenleget igazoló hitelkimutatásokra vonatkozó információk
8. Adott esetben az egyéb pénzügyi kötelezettségvállalásokra, például a gyermektartásra, tandíjakra és tartásdíjakra vonatkozó információk
9. A háztartás összetételére és az eltartottakra vonatkozó információk
10. Adóügyi státus igazolása
11. Adott esetben a megnevezett hitelfelvevőre szóló életbiztosítás igazolása
12. Adott esetben hitelnyilvántartásokból vagy hitelinformációs irodáktól vagy más vonatkozó adatbázisokból származó adatok, amelyek a pénzügyi kötelezettségekre és a fizetési hátralékokra vonatkozó információkra is kiterjednek



13. Biztosítékra vonatkozó információk, ha van
14. A biztosíték tulajdonjogának igazolása
15. A biztosíték értékének igazolása
16. Biztosíték biztosítására vonatkozó igazolás
17. A garanciákra, az egyéb hitelkockázat-csökkentési tényezőkre és a kezesekre vonatkozó információk, ha vannak ilyenek
18. Bérleti szerződés vagy az esetleges bérleti díjból származó jövedelem igazolása bérbeadásra vásárolt ingatlanhoz kapcsolódó hitelek esetén, ha vannak ilyenek
19. Ingatlanépítési és felújítási hitelek esetén adott esetben az engedélyek és a költségbecslések

B. Mikro-, kis-, közép- és nagyvállalatoknak nyújtott hitelek

1. A hitel céljára vonatkozó információ
2. Adott esetben a hitel céljának igazolása
3. A gazdálkodó szervezet észszerű időszakot lefedő egyedi és konszolidált szintű pénzügyi kimutatása és kiegészítő mellékletei (mérleg, eredmény kimutatás, cash flow-kimutatás), adott esetben auditált vagy szakmailag igazolt beszámoló
4. Korosított vevő/szállítói analitika
5. A hitelfelvevő és a hitel céljával kapcsolatos üzleti terv
6. Pénzügyi előrejelzések (mérleg, eredménykimutatás, cash flow-kimutatás)
7. Adóügyi státus és adókötelezettségek igazolása
8. Hitelnyilvántartásokból vagy hitelinformációs irodáktól származó adatok, amelyek legalább a pénzügyi kötelezettségekre és a fizetési hátralékokra vonatkozó információkra terjednek ki
9. Adott esetben a hitelfelvevő külső hitelminősítésére vonatkozó információk
10. Adott esetben a fennálló szerződéses kötelezettségvállalásokra és azok hitelfelvevő általi betartására vonatkozó információk
11. A kérelem benyújtásának időpontjában a hitelfelvevőt érintő főbb perekre vonatkozó információk
12. Biztosítékra vonatkozó információk, ha van
13. Adott esetben a biztosíték tulajdonjogának igazolása
14. A biztosíték értékének igazolása
15. Biztosíték biztosítására vonatkozó igazolás
16. A biztosíték végrehajthatóságára vonatkozó információk (speciális hitelezési ügyletek esetén az ügylet konstrukciójának és biztosítékéki háttérének leírása)



17. A garanciákra, az egyéb hitelkockázat-csökkentési tényezőkre és a kezesekre vonatkozó információk, ha vannak ilyenek
18. A hitelfelvevő tulajdonosi szerkezetére vonatkozó információk pénzmosás és terrorizmusfinanszírozás elleni küzdelem céljából

C. Kereskedelmi ingatlanokhoz kapcsolódó hitelezés

A fenti B. szakaszban meghatározott tételeken felül:

1. A bérleti díjak szintjére, a hasznosítás mértékére és a bérlőkre vonatkozó információk, ideértve a hitel céljához kapcsolódó konkrét ingatlanra vonatkozó szerződéseket is
2. Az ingatlanportfólió típusára vonatkozó információk
3. Az üresedési ráta és a fluktuáció arányának igazolása a portfólió vonatkozásában az ingatlan típusa, kora és elhelyezkedése szerinti megosztásban
4. A bérleti díjak szintjének igazolása az ingatlan típusa, kora és elhelyezkedése szerinti megosztásban
5. A főbb bérlőkre vonatkozó információk az ingatlan típusa, kora és elhelyezkedése szerinti megosztásban
6. A hitelhez kapcsolódó ingatlan észszerűségére vonatkozó információk, megfelelő tapasztalatokkal rendelkező, neves ingatlanügynök által, az elhelyezkedésre jellemző kínálati és kereslet viszonyok alapján alátámasztva
7. A biztosíték értékének és adott esetben az ingatlanbiztosíték különálló egységei értékének igazolása

D. Ingatlanfejlesztéshez kapcsolódó hitelezés

A fenti B. szakaszban meghatározott tételeken felül:

1. Hasonló projektekben és hasonló típusú eszközök, pl. irodák, kiskereskedelmi és ipari ingatlanok terén szerzett tapasztalatok igazolása
2. A hitelfelvevő által fejlesztett folyamatban lévő projektekre vonatkozó információk
3. Tervezési és építési engedélyek igazolása
4. Az építőkre, építészekre, mérnökökre és vállalkozókra vonatkozó információk
5. A vállalkozókkal kötött szerződések és a fejlesztésre vonatkozó dokumentáció igazolása, ideértve a büntetésekre, a garanciákra és a költségkeret-túllépésekre vonatkozó információkat is
6. A fejlesztés észszerűségére vonatkozó információk, megfelelő tapasztalatokkal rendelkező, neves ingatlanügynök által, az elhelyezkedésre jellemző kínálati és kereslet viszonyok alapján alátámasztva



7. A költségbecslések és a fejlesztés ütemtervének igazolása, a fejlesztéssel kapcsolatos előre nem látható eseményeket is beleértve

E. Hajófinanszírozás

A fenti B. szakaszban meghatározott tételeken felül:

1. Hasonló típusú hajók és szegmens terén szerzett tapasztalat igazolása
2. Az eszközök tulajdonjogának igazolása a hajókkal kapcsolatos információkkal, pl. név, lajstromszám, típus, kor és méret
3. Az eszközök biztosítására és besorolására vonatkozó, az intézmény számára elfogadható hajóosztályozó társaságtól származó információk
4. A hajózási iparágat szabályozó biztonsági és környezetvédelmi előírások betartásának igazolása
5. Az egyes hajótípusokra és a szegmensekkel kapcsolatos kilátásokra vonatkozó információk piaci adatok alapján, pl. a korábbi és a tervezett jövőbeli utak földrajzi elhelyezkedése
6. Mérlegen kívüli kötelezettségek igazolása, például bérelt hajók és rakományszerződésekhez kapcsolódó határidős pozíciók

F. Projektfinanszírozás

A fenti B. szakaszban meghatározott tételeken felül:

1. A projekthez kapcsolódó üzleti tervre vonatkozó információk
2. Hasonló projekteken szerzett tapasztalatok igazolása
3. A hitelfelvevő által fejlesztett folyamatban lévő projektekre vonatkozó információk
4. A projekthez kapcsolódó tervezési és építési engedélyek igazolása
5. Az építőkre, építészekre, mérnökökre és vállalkozókra vonatkozó információk
6. A vállalkozókkal kötött szerződések és a fejlesztésre vonatkozó dokumentáció igazolása, ideértve a büntetésekre, a garanciákra és a költségkeret-túllépésekre vonatkozó információkat is
7. A fejlesztés észszerűségére vonatkozó információk, megfelelő tapasztalatokkal rendelkező, neves ingatlanügynök által, az elhelyezkedésre jellemző kínálati és kereslet viszonyok alapján alátámasztva
8. A költségbecslések és az ütemterv igazolása, a fejlesztéssel kapcsolatos előre nem látható eseményeket is beleértve, amelyet képesített és jó hírű műszaki ellenőr (vagy hasonló szakember) igazol

3. Melléklet – A hitelnyújtás és a hitelmonitoring mutatói

Ez a melléklet olyan hitelspecifikus mutatókat tartalmaz, amelyeket az intézményeknek és a hitelezőknek figyelembe kell venniük az ezen iránymutatásokkal összhangban elvégzett hitelképességi vizsgálat és a hitelkockázat monitorozása során. Amennyiben helyénvaló és megfelelőbbnek tűnik, az intézmények és a hitelezők más mutatókat is használhatnak erre a célra.

A. Fogyasztóknak nyújtott hitelek

1. Hitel-jövedelem arány
2. Hitelszolgálat-jövedelem arány
3. Adósság-jövedelem arány
4. Adósságszolgálat-jövedelem arány
5. Hitelfedezeti arány

B. Mikro-, kis-, közép- és nagyvállalatoknak nyújtott hitelek

6. Saját tőke aránya (saját tőke osztva az összes eszközzel)
7. (Hosszú távú) tőkearányos adósság
8. EBITDA
9. Adósság hozam (nettó működési bevételek/hitelösszeg)
10. Kamatozó adósság/EBITDA
11. Vállalati érték (a törzsrészesvények piaci értékének, az elsőbbségi részesvények piaci értékének, az adósság piaci értékének, a kisebbségi részesedések piaci értékének összege, csökkentve a pénzeszközök és befektetések értékével)
12. Tőkésítési arány (nettó működési bevételek/ piaci érték)
13. Eszközök minősége
14. Teljes adósságszolgálati fedezeti mutató (EBITDA) a teljes adósságszolgálatra vetítve
15. Készpénzadósság-fedezeti mutató (a működési tevékenységek által biztosított nettó pénzeszközök a társaság egy adott időszakon belüli átlagos rövid lejáratú kötelezettségeihez viszonyítva)
16. Fedezeti mutató (összes forgóeszköz osztva az összes rövid lejáratú adóssággal)
17. Jövőbeli cash flow-elemzés
18. Eszközarányos jövedelmezőség



19. Adósságszolgálat
20. Hitel-költség arány (LTC)
21. Kamatfedezeti mutató
22. Sajáttőke-arányos megtérülés (kamatfizetés és adózás utáni nettó eredmény az átlagos saját tőkéhez viszonyítva)
23. A befektetett tőke jövedelmezősége
24. Nettó haszonkulcs
25. A forgalom alakulása

C. Ingatlanfejlesztéshez kapcsolódó hitelezés

26. Befektetett eszközök-saját tőke arány
27. Hitelfedezeti arány
28. Az ingatlanok elhelyezkedése és minősége
29. Hitel-költség arány
30. Adósságszolgálati fedezeti mutató a kereskedelmi ingatlannal kapcsolatos tevékenységek esetében
31. Kihasználsági arány alakulása

Jövedelmezőség

32. Bérleti díjakból származó bevételek a kereskedelmi ingatlannal kapcsolatos kamatráfordításokhoz viszonyítva

D. Tőkeáttételes finanszírozás, eszközalapú hitelezés és projektfinanszírozás

33. Akvizíciókori goodwill értéke
34. Eszközalkülönítés
35. Hitelfedezeti arány
36. Az üzleti terv betartása
37. Tőkeáttételi mutató (összes adósság az EBITDA-hoz viszonyítva)
38. Törlesztési képesség

E. Hajófinanszírozás

39. Tőkeáttételi mutató
40. Osztályozás
41. Törlesztés működési cash flowból



- 42. Törlesztés kezes által
- 43. Törlesztés hajó értékesítéséből
- 44. Lejárt számlakövetelések