



EBA/GL/2020/06

29/05/2020

Насоки

относно предоставянето и
наблюдението на кредити

1. Спазване на насоките и задължения за докладване

Статут на насоките

1. В настоящия документ се съдържат насоки, издадени съгласно член 16 от Регламент (ЕС) № 1093/2010¹. Съгласно член 16, параграф 3 от Регламент (ЕС) № 1093/2010 компетентните органи и финансовите институции трябва да положат всички усилия за спазване на насоките.
2. В настоящите насоки е представено становището на Европейския банков орган (ЕБО) за подходящите надзорни практики в Европейската система за финансов надзор или за това как следва да се прилага правото на Съюза в дадена област. Компетентните органи, както са определени в член 4, параграф 2 от Регламент (ЕС) № 1093/2010, за които се отнасят тези насоки, трябва да ги спазват, като ги включат в практиките си по подходящ начин (например като изменят правната си рамка или надзорните си процеси), включително когато насоките са насочени основно към институциите.

Изисквания за докладване

3. Съгласно член 16, параграф 3 от Регламент (ЕС) № 1093/2010, най-късно до 27/08/2020 компетентните органи трябва да уведомят ЕБО дали спазват или възнамеряват да спазват настоящите насоки, а в противен случай — да изложат причините за неспазването им. При липса на уведомление в този срок ЕБО ще счита, че компетентните органи не спазват изискванията. Уведомленията трябва да се изпратят чрез подаване на формуляра, намиращ се на уебсайта на ЕБО, на адрес compliance@eba.europa.eu, като се посочи референтен номер „EBA/GL/2020/06“. Уведомленията следва да бъдат подадени от лица, оправомощени да докладват за наличието на съответствие от името на техните компетентни органи. Всяка промяна в статута на спазването трябва също да се докладва на ЕБО.
4. Уведомленията се публикуват на уебсайта на ЕБО съгласно член 16, параграф 3 от Регламент (ЕС) № 1093/2010.

¹ Регламент (ЕС) № 1093/2010 на Европейския парламент и на Съвета от 24 ноември 2010 г. за създаване на Европейски надзорен орган (Европейски банков орган), за изменение на Решение № 716/2009/ЕО и за отмяна на Решение 2009/78/ЕО на Комисията (ОВ L 331, 15.12.2010 г., стр. 12).

2. Предмет, обхват и определения

Предмет

5. Настоящите насоки определят правилата, процесите и механизмите за вътрешно управление, посочени в член 74, параграф 1 от Директива 2013/36/ЕС², изискванията относно кредитния риск и риска от контрагента съгласно член 79 от същата директива, както и изискванията във връзка с оценката на кредитоспособността на потребителя, изложени в глава 6 от Директива 2014/17/ЕС³ и член 8 от Директива 2008/48/ЕО⁴.

Обхват на прилагане

6. Настоящите насоки се прилагат за институции съгласно определението в член 4, параграф 1, точка 3 от Регламент (ЕС) № 575/2013. Когато кредитът попада в обхвата на Директива 2014/17/ЕС (Директивата за ипотечните кредити, ДИК), раздел 5 се прилага за кредиторите по смисъла на член 4, параграф 2 от тази директива, с изключение на точка 93. Когато кредитът попада в обхвата на Директива 2008/48/ЕО (Директивата относно потребителските кредити, ДПК), раздел 5 се прилага за кредиторите по смисъла на член 3, буква б) от тази директива, с изключение на точка 93.
7. Настоящите насоки се прилагат за правилата, процесите и механизмите за вътрешно управление на институциите във връзка с процесите по отпускане на кредити, както и през целия жизнен цикъл на кредитните улеснения. Освен това настоящите насоки се прилагат по отношение на практиките, политиките, процесите и процедурите за управление на риска при предоставяне и наблюдение на кредити по отношение на обслужваните експозиции и тяхното интегриране както в цялостната рамка за управление, така и в рамката за управление на риска.
8. Раздели 4 и 8 се прилагат по отношение на цялостния кредитен риск, поеман от институциите, с изключение на този, свързан с дългови ценни книжа, деривати и сделки за финансиране с ценни книжа.
9. Раздели 5 и 6 се прилагат за потребителски кредити, кредити за микро- и малки предприятия, както и за средни и големи предприятия. Раздели 5 и 6 не се прилагат по

² Директива 2013/36/ЕС на Европейския парламент и на Съвета от 26 юни 2013 г. относно достъпа до осъществяването на дейност от кредитните институции и относно пруденциалния надзор върху кредитните институции и инвестиционните посредници, за изменение на Директива 2002/87/ЕО и за отмяна на Директиви 2006/48/ЕО и 2006/49/ЕО (ОВ L 176, 27.06.2013 г., стр. 338—436).

³ Директива 2014/17/ЕС на Европейския парламент и на Съвета от 4 февруари 2014 г. относно договорите за кредити за жилищни недвижими имоти за потребители и за изменение на Директиви 2008/48/ЕО и 2013/36/ЕС и Регламент (ЕС) № 1093/2010 (ОВ L 60, 28.02.2014 г., стр. 34—85).

⁴ Директива 2008/48/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 23 април 2008 г. относно договорите за потребителски кредити и за отмяна на Директива 87/102/ЕИО на Съвета, (ОВ L 133, 22.05.2008 г., стр. 66—92).



отношение на кредити и аванси на кредитни институции, инвестиционни посредници, финансови институции, застрахователни и презастрахователни предприятия и централни банки, както и кредити и аванси на държави, включително централни правителства, регионални и местни органи на властта и субекти от публичния сектор. Раздели 5 и 6 не се прилагат за кредити с мерки за реструктуриране и за необслужвани кредити.

10. Компетентните органи може да разгледат възможността да прилагат раздели 6 и 7 по отношение на кредитори, които попадат в обхвата на Директива 2014/17/ЕС и Директива 2008/48/ЕС и не са кредитни институции.
11. Когато в контекста на кредитирането за недвижими имоти, даден имот е със смесено предназначение, като например жилищен и търговски недвижим имот (ТНИ), имотът следва да се класифицира според водещия вид на ползване или да се счита за отделни имоти въз основа на площта, предназначена за всяко от предназначенията. Ако не може обективно да се направи такава оценка (напр. определени части от имота може да са на разположение за общо ползване от всички), имотът може да се класифицира според основното предназначение, за което се ползва.
12. Компетентните органи следва да гарантират, че институциите прилагат настоящите насоки на индивидуална, подконсолидирана и консолидирана основа в съответствие с член 109 от Директива 2013/36/ЕС, освен ако компетентните органи използват дерогациите, определени в член 21 и член 109 от Директива 2013/36/ЕС. Компетентните органи следва също така да гарантират, че институциите прилагат тези насоки на подконсолидирана и индивидуална основа в съответствие с политиките и практиките на групата на консолидирана основа, като вземат предвид характеристиките на тези институции и техните кредитни портфейли.

Адресати

13. Настоящите насоки са предназначени за компетентните органи, определени в член 4, параграф 2, подточки i), iii), vi) и vii) от Регламент (ЕС) № 1093/2010, и за финансовите институции, както са определени в член 4, параграф 1 от Регламент № 1093/2010.

Определения

14. Освен ако не е посочено друго, термините, използвани и определени в Регламент (ЕС) № 575/2013, Директива 2013/36/ЕС, Директива 2014/17/ЕС, Директива 2008/48/ЕО, Насоките на ЕБО относно вътрешното управление съгласно Директива 2013/36/ЕС⁵, Насоките относно свързаните клиенти съгласно точка 39 от член 4, параграф 1 от Регламент (ЕС) № 575/2013⁶, Насоките на ЕБО и на Европейския орган за ценни книжа и

⁵ ЕВА/GL/2017/11.

⁶ ЕВА/GL/2017/15.



пазари за оценка на пригодността на членовете на ръководния орган и лицата, заемащи ключови позиции⁷, Насоките на ЕБО за разумни политики за определяне на възнагражденията съгласно член 74, параграф 3 и член 75, параграф 2 от Директива 2013/36/ЕС и оповестяванията по член 450 от Регламент (ЕС) № 575/2013⁸, Насоките на ЕБО относно политиките и практиките за възнагражденията, свързани с продажбата и предоставянето на продукти и услуги при банкиране на дребно⁹, Насоките на ЕБО относно споразуменията за възлагане на дейности на външни изпълнители¹⁰, Насоките на ЕБО относно стрес тестването на институциите¹¹ и Препоръката на Комисията от 6 май 2003 г. относно определението за микро-, малки и средни предприятия¹² имат същото значение в настоящите насоки.

15. В допълнение, за целите на настоящите насоки се прилагат следните определения:

Орган за вземане на кредитни решения	означава кредитен комитет или комитети и отделни членове на персонала с делегирани правомощия за вземане на кредитни решения, както е посочено в рамката за вземане на кредитни решения, определена в политиките и процедурите на институциите.
Търговски недвижим имот	има същото значение като посоченото в раздел 2 (1. „Определения“), параграф 1, точка 4 — Препоръка ЕССР/2016/14 ¹³
Екологосъобразно кредитиране	означава кредитиране за финансиране на екологосъобразни икономически дейности. То е част от по-широката концепция за „устойчиво финансиране“, което означава всеки финансов инструмент или инвестиция, включително капиталов инструмент, дългов инструмент, гаранция или инструмент за управление на риска, емитиран в замяна на предоставянето на финансови дейности, които отговарят на критериите за екологосъобразно развитие.
Кредит	означава кредити и аванси съгласно определението в приложение V към Регламент за изпълнение (ЕС) № 680/2014 на Комисията.

⁷ EBA/GL/2017/12.

⁸ EBA/GL/2015/22.

⁹ EBA/GL/2016/06.

¹⁰ EBA/GL/2019/02.

¹¹ EBA/GL/2018/04.

¹² Препоръка на Комисията от 6 май 2003 г. относно определението за микро-, малки и средни предприятия (ОВ L 124, 20.05.2003 г., стр. 0036—0041).

¹³ Препоръка на Европейския комитет за системен риск за изменение на Препоръка ЕССР/2016/14 относно запълването на празноти в данните за недвижимите имоти (ЕССР/2019/3) (ОВ С 271, 13.8.2019 г.).



Проектно финансиране	<p>означава финансирането на всички дейности на микро-, малки, средни и големи предприятия (включително предприятия със специално предназначение, учредени за целите на проекта), които участват в проекти, при които финансовото обслужване на кредитните улеснения зависи предимно от паричния поток от продажби по проекта, а всички активи по проекта са заложи в полза на институцията, която финансира проекта.</p>
Единен поглед върху индивидуалния клиент	<p>означава единен и последователен поглед върху всички активи и пасиви на клиента, държани при институция или кредитор на консолидирана основа, включително информация за всички финансови ангажименти, включително историята за изплащането им към институцията или кредитора.</p>
Финансиране на корабоплаването	<p>означава финансирането на всякакви дейности, свързани с изграждането, придобиването и експлоатацията на кораби и разположени в морето съоръжения, когато финансовото обслужване на кредитните улеснения зависи предимно от паричния поток от експлоатацията или продажбата на тези кораби или разположени в морето съоръжения, или когато обезпечението е структурирано около корабите или разположените в морето съоръжения, корабостроенето или различните договори за наемане на кораби.</p>
Капацитет на източниците за изплащане	<p>означава общият размер на средствата на кредитополучателя, паричния поток и съображения, свързани с поведението му по отношение на плащанията, регистрирани от кредитора към момента на предоставяне на кредита, които обхващат всички източници на входящи парични потоци (като например доход, редовни частни трансфери — издръжки, доходи от наем от недвижима собственост, доходи от финансови инвестиции, доходи от частни предприятия или партньорства, доходи от други източници), средства (като спестовни сметки, инвестиционни продукти) и редовни разходи.</p>



Пропорционалност

16. За да се гарантира пропорционалното прилагане на настоящите насоки, следва да се вземат предвид следните критерии:
- а. за раздел 4 — критериите, посочени в дял I от Насоките на ЕБО относно вътрешното управление;
 - б. за раздел 5 — размерът, естеството и сложността на кредитното улеснение, без да се засягат членове 18 и 20 от Директива 2014/17/ЕС и член 8 от Директива 2008/48/ЕС;
 - в. за раздел 7 — размерът, естеството и сложността на кредитното улеснение и обезпечението;
 - г. за раздел 8 — размерът, естеството и сложността на институцията; размерът, естеството и сложността на кредитното улеснение; и видът, размерът, и рисковият профил на кредитополучателя.
17. Що се отнася до потребителското кредитиране, институциите и кредиторите следва да гарантират, че прилагането на точка 16 не накърнява целта за защита на потребителите, посочена в Директива 2008/48/ЕС, Директива 2014/17/ЕС и разгледана по-подробно в настоящите насоки, и по-специално в раздел 5.1 и раздели 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3 и 5.2.4.

3. Въвеждане

Дата на прилагане

18. Настоящите насоки се прилагат от 30 юни 2021 г.
19. Раздели 5 и 6 се прилагат по отношение на кредити и аванси, които са предоставени след 30 юни 2021 г. Раздел 5 се прилага също за кредити и аванси, които вече съществуват към 30 юни 2021 г., ако техните срокове и условия са били променени след тази дата, при условие че промените са в резултат на конкретно одобрение на кредитното решение и ако за тяхното прилагане е необходимо ново кредитно споразумение с кредитополучателя или допълнение към съществуващото споразумение.
20. Раздел 7 се прилага за всяка извършена след 30 юни 2021 г. оценка, наблюдение и преоценка на обезпечение с недвижим имот и движимо имущество, с изключение на финансово обезпечение.
21. Раздел 8 се прилага за всички кредитни улеснения, предоставени след 30 юни 2021 г.

Преходни разпоредби

22. Тези специфични разпоредби на насоките са предмет на следните преходни разпоредби, въпреки че компетентните органи може да ускоряват този преход по своя преценка:

Във връзка с раздел 8, ако институциите не разполагат с цялата относима информация и данни, посочени в настоящите насоки, които следва да бъдат използвани за наблюдението на съществуващи кредитополучатели или кредитни улеснения, отпуснати преди датата на прилагане, институциите следва да съберат липсващата информация и данни до 30 юни 2024 г. чрез редовен кредитен преглед на кредитополучателите, както е посочено в настоящите насоки.

Отмяна

23. Следните насоки се отменят, считано от датата на прилагане на настоящите насоки:

Насоки относно оценката на кредитоспособността (EBA/GL/2015/11).

4. Вътрешно управление във връзка с отпускане и наблюдение на кредити

24. В допълнение към разпоредбите, изложени в Насоките на ЕБО относно вътрешното управление, институциите следва да прилагат допълнителни условия по отношение на отпускането и наблюдението на кредити, както е посочено в настоящия раздел.

4.1 Управление и култура на кредитния риск

4.1.1 Отговорности на ръководния орган

25. Ръководният орган, посочен в Насоките на ЕБО относно вътрешното управление във връзка с отпускането на кредити:

- а. одобрява стратегията на институцията за кредитния риск в рамките на цялостната стратегия за риска и бизнес стратегията, за да гарантира, че те са в съответствие с рамката за рисковия апетит (РРА), планирането на капитала и ликвидността на институцията, както и с вътрешния анализ на адекватността на капитала (ВААК) и с вътрешния анализ на адекватността на ликвидността (ВААЛ), когато е относимо;
- б. определя апетита за кредитен риск в рамките на цялостната РРА, включително стандарти за отпускане на кредити, изявления за качество, количествени показатели и лимити, както и прагове на ескалиране, без повлияване от изпълнението на бизнеса;
- в. одобрява рамката за процеса по одобряване на кредити, включително, когато е уместно, вътрешните структури за отпускане и наблюдение на кредити и определя органите, упълномощени за вземане на решения;
- г. осигурява ефективен надзор върху качеството на кредитния риск, по-специално в момента на отпускане на кредити и провизирането;
- д. осигурява адекватни процеси по одобряване, наблюдение и контрол на кредити за целите на ефективното управление на кредитния риск;
- е. гарантира, че всички служители, участващи в поемането на кредитен риск, както и управлението, наблюдението и контрола на кредитния риск са адекватно квалифицирани и разполагат с необходимите умения, ресурси и опит;
- ж. определя, одобрява и осъществява надзор по прилагането на рисковата култура, основните ценности и очакванията на институцията по отношение на кредитния риск;



3. гарантира, че рамката за възнагражденията, включително всички относими цели по отношение на резултатите, и рамката за оценяване на резултатите на лицата, отговорни за вземането на кредитни решения, които са категоризиран персонал, са винаги съобразени с кредитния риск и апетита за кредитен риск.

4.1.2 Култура на кредитен риск

26. Институциите следва да разработят култура на кредитен риск като част от цялостната рискова култура чрез политики, комуникация и обучение на персонала в съответствие с Насоките на ЕБО относно вътрешното управление.
27. Културата на кредитния риск следва да включва подходящ „тон от ръководството“ и да гарантира отпускането на кредити на кредитополучатели, които, доколкото е известно на институцията към момента на отпускане на кредита, ще могат да изпълнят условията на кредитното споразумение, и че са обезпечени, когато е относимо, с достатъчно и подходящо обезпечение, ако е приложимо, като се има предвид въздействието върху капиталовата позиция и рентабилността на институцията, както и върху устойчивостта и факторите от екологичен, социален или управленски характер (ESU).
28. Институциите следва да гарантират, че културата на кредитния риск се прилага ефективно на всички нива в институцията и че всички членове на персонала, които участват в поемането на кредитен риск и в процесите за управление и наблюдение на кредитния риск, са напълно запознати с това и ще носят отговорност за своите действия.
29. Институциите следва да приемат политики и процеси за наблюдение на спазването от страна на всички членове на персонала, участващи в процесите по отпускане на кредити, наблюдение и контрол, на културата на кредитния риск на институцията (например чрез самооценки, извършвани от членове на персонала). В ситуации, при които има установени недостатъци в кредитната култура, доказани или чрез самооценка на институцията, или чрез надзорни действия, институцията следва да предприеме ясно определени, ориентирани към резултати и навременни действия за отстраняване на тези недостатъци. Стратегията за кредитния риск, кредитните политики и процедури следва да бъдат насочени към намаляване на възможните отрицателни последици, произтичащи от лоша кредитна култура.



4.2 Апетит за кредитен риск, стратегия и лимити на кредитния риск

30. Апетитът за кредитен риск, стратегията за кредитния риск и цялостната политика за кредитния риск следва да бъдат приведени в съответствие с цялостната РРА на институцията. В апетита на институцията за кредитен риск следва да е определен обхватът и фокусът на кредитния риск на институцията, съставът на кредитния портфейл, включително неговата концентрация, както и целите на диверсификацията по отношение на бизнес линии, географски особености, икономически сектори и продукти.
31. Апетитът за кредитен риск следва да се прилага с помощта на подходящи показатели и лимити за кредитен риск. Тези показатели и лимити следва да обхващат ключови аспекти на апетита за кредитен риск, както и клиентски сегменти, валута, видове обезпечения и инструменти за редуциране на кредитния риск. Когато е приложимо, кредитните показатели следва да бъдат комбинация от ретроспективни и насочени към бъдещето показатели и следва да бъдат съобразени с бизнес модела и сложността на институцията.
32. Институциите следва да гарантират, че апетитът за кредитен риск и свързаните с него показатели и лимити са определени на нива – низходящо с подлимити - по подходящ начин в рамките на институцията, включително по отношение на всички относими субекти от групата, бизнес линии и звена, носители на кредитен риск.
33. За целите на управлението на риска от концентрация институциите следва да определят вътрешни количествени лимити за кредитния риск по отношение на общия им кредитен риск, както и портфейли със сходни характеристики по отношение на кредитния риск, подпортфейли и индивидуални кредитополучатели. В случаи на лица от групата и свързани клиенти, в лимитите следва също така да се отчете консолидационното и подконсолидационното състояние, както и позицията на отделните субекти на консолидирана и подконсолидирана основа.

4.3 Политики и процедури за кредитен риск

34. В своите политики и процедури за кредитен риск институциите следва да въведат критерии за идентифициране, оценяване, одобряване, наблюдение, докладване и редуциране на кредитния риск, както и критерии за измерване на провизиите както за целите на счетоводната отчетност, така и за целите на капиталовата адекватност. Институциите следва да документират рамката и да я актуализират редовно.
35. Заложена в политиките и процедурите цел относно кредитния риск следва да насърчава проактивен подход за наблюдение на кредитното качество, ранно откриване на влошаващ се кредит и управление на цялостното кредитно качество и свързания с него рисков профил на портфейла, включително чрез нови дейности за отпускане на кредити.



36. Политиките и процедурите за кредитен риск следва да обхващат всички кредитни дейности, класове активи, клиентски сегменти, продукти и специфични кредитни улеснения, практики за управление на кредитния риск и свързаните с тях отговорности и контролни механизми.
37. Политиките и процедурите за кредитен риск следва да включват конкретни специфични политики и процедури за кредитиране, които са достатъчно детайлни, така че да обхващат специфичните бизнес линии на институцията за различни сектори, в съответствие с различната им сложност и мащаби, както и рисковете на различните пазарни сегменти, свързани с кредитните улеснения.
38. Политиките и процедурите за кредитен риск следва да включват:
- а. политики, процедури и правила за одобряване отпускането на кредити и вземането на решения, включително подходящи нива за одобрения, определени в съответствие с апетита и лимитите за кредитен риск;
 - б. критерии за отпускане на кредити, като се вземат предвид позициите, посочени в приложение 1;
 - в. изисквания за обработване на информацията и данните, необходими за оценката на кредитоспособността, както е посочено в раздел 5.1;
 - г. изисквания за оценката на кредитоспособността, включително анализ на чувствителността, както е посочено в раздел 5.2;
 - д. изисквания за агрегиране на експозицията и лимитите за кредитен риск, и управлението на концентрациите на кредитен риск;
 - е. изисквания и процедури относно приемането и използването на обезпечения и мерки за редуциране на кредитния риск, за да се определи тяхната ефективност в свеждане до минимум на присъщия за даден кредитен инструмент риск — тези изисквания и процедури следва да бъдат специфични за класа актив и типа продукт и в тях следва да бъдат взети под внимание видът, размерът и сложността на предоставяните кредитни улеснения;
 - ж. условията за прилагане на автоматизирано вземане на решения в процеса на отпускане на кредити, включително идентифициране на продукти, сегменти и лимити, за които е разрешено автоматизирано вземане на решения;
 - з. рисков базирани подход за третиране на евентуални отклонения от стандартните кредитни политики и процедури и критериите за отпускане на кредити, включително:



- i. условия, които определят процеса на одобрение във връзка с отклонения и изключения и специфичните изисквания към документацията, включително одитното проследяване;
 - ii. критерии за отхвърляне и критерии за ескалиране на отклонения/изключения към по-високи нива на органите, отговорни за вземане на решения (включително надхвърляне на лимити, отмяна на ограничения, евентуално одобряване на експозиции като изключение от общите стандарти за кредитиране и други нестандартни дейности в рамките на специален процес, включващ различни органи за одобряване);
 - iii. изисквания за наблюдение на обстоятелства и условия за вземане на решения за отпускане на кредити по изключение, включително изисквания за техния преглед от съответните функции по време на обичайния преглед на прилагането и спазването на политиките и лимитите;
- и. изисквания, свързани с това какво трябва да се документира и регистрира като част от процеса на отпускане на кредити, включително за целите на моделирането на извадки и за целите на одита — това следва да включва, като минимум, изискванията за попълване на заявления за кредит, количествената и качествената обосновка/анализ и цялата съпътстваща документация, послужила като основа за одобряване или отхвърляне на кредитното улеснение;
- й. изисквания за наблюдение на дейностите по отпускане на кредити — рамката за вътрешен контрол следва да гарантира, че тя обхваща всички етапи след отпускането на кредита;
- к. където е приложимо, критериите, посочени в раздели 4.3.2, 4.3.3, 4.3.4, 4.3.5 и 4.3.6;
- л. критериите, предвидени в раздели 4.3.1 и 4.3.7.
39. В рамките на своите политики и процедури относно кредитния риск и надграждайки стратегията за кредитния риск, институциите следва също така да вземат предвид принципите за отговорно кредитиране. По-специално:
- а. те следва да отчитат специфичното положение на кредитополучателя, като например справедливото третиране на кредитополучателите, които изпитват икономически затруднения;
 - б. те следва да създават кредитни продукти, които се предлагат на потребителите по отговорен начин.



40. За кредитните продукти, които се предлагат на потребителите, институциите следва да гарантират, че критериите за отпускане на кредити не водят до ненужни затруднения и свръх задлъжнялост за кредитополучателите и техните домакинства.
41. В своите политики и процедури относно кредитния риск, свързани с вземането на кредитни решения, както е посочено в точка 38, буква а), и в оценките на кредитоспособността, както е посочено в точка 38, буква г), институциите следва също така да определят използването на всякакви автоматизирани модели при оценката на кредитоспособността и процесите на вземане на кредитни решения по начин, който е подходящ за размера, естеството и сложността на кредитното улеснение и за видовете кредитополучатели. По-специално институциите следва да определят подходящи механизми за управление за изграждането и използването на такива модели и за управлението на риска, свързан с модела, като вземат предвид критериите, посочени в раздел 4.3.4, и свързаните с моделиране на риска аспекти от Насоките на ЕБО относно процеса на надзорен преглед и оценка¹⁴.
42. Институциите следва да гарантират, че политиките и процедурите относно кредитния риск са разработени така, че да се сведе до минимум рискът от вътрешни или външни измами при процеса на отпускане на кредити. Институциите следва да разполагат с подходящи процедури за наблюдение на всякакво подозрително или измамно поведение.
43. Институциите следва да извършват редовен преглед на политиките и процедурите относно кредитния риск и за тази цел следва ясно да определят функциите и членовете на персонала, на които е възложено поддържането и актуализирането на специфични политики и процедури, както и техните роли и отговорности в това отношение.

4.3.1 Политики и процедури за борба с изпирането на пари и финансирането на тероризма

44. Институциите следва също така да посочват в своите политики начина, по който определят, оценяват и управляват рисковете, свързани с изпирането на пари и финансирането на тероризма (ИП/ФТ), на които са изложени в резултат на дейностите си по отпускане на кредити¹⁵. По-специално институциите следва:
- а. на равнището на тяхната бизнес дейност да идентифицират, оценяват и управляват риска от ИП/ФТ, свързан с вида клиенти, които обслужват, предоставяните от тях кредитни продукти, географските особености, на които са изложени, и използваните от тях канали за разпространение;

¹⁴ ЕВА/GL/2014/13.

¹⁵ С Директива (ЕС) 2015/849 от институциите се изисква да въведат и поддържат ефективни политики и процедури за предотвратяване на ИП/ФТ и да ги откриват и възпират, ако те възникнат. Институциите следва също така да се позовават на Съвместните насоки на европейските надзорни органи за рисковите фактори (JC 2017 37) за допълнителна информация по тези точки.



- б. на равнището на индивидуалните отношения да идентифицират, оценяват и управляват риска от ИП/ФТ, свързан с тези отношения. Като част от това институциите следва:
- i. да вземат предвид предназначението на кредита;
 - ii. да вземат предвид степента, в която сдружението на физическо или юридическо лице, което не е нито кредитополучателят, нито институцията с кредитното улеснение, повишава риска от ИП/ФТ;
 - iii. по-специално в случаите, когато бъде установен риск от ИП/ФТ, свързан с индивидуалните взаимоотношения, институциите следва да предприемат чувствителни към риска мерки, за да разберат дали средствата, използвани за изплащане на кредита, включително парични суми или парични еквиваленти, предоставени като обезпечение, са от законни източници. Като вземат предвид легитимността на източника на средства институциите следва да вземат под внимание генериралата средствата дейност и дали тази информация е надеждна и съвместима с информацията на институцията по отношение на клиента и професионалната му дейност.
45. Институциите следва да разполагат с вътрешни процедури, за да гарантират, че информацията, получена за целите на оценката на кредитоспособността, например информацията, посочена в раздел 5.1 и приложение 2 от настоящите насоки, се използва и при техните процеси за борба с изпирането на пари и финансирането на тероризма (БИП/БФТ).
46. Институциите следва да разполагат с действащи политики и процедури, за да гарантират, че отпускането на кредити се извършва в съответствие с кредитното решение и с кредитното споразумение. Те следва също така да гарантират, че са налице подходящи проверки за идентифициране, оценяване и управление на рисковете, свързани с ИП/ФТ, и че се водят съответните записи в съответствие с по-широкообхватните задължения на институциите по отношение на борбата с изпирането на пари и финансирането на тероризма съгласно Директива (ЕС) 2015/849.

4.3.2 Сделки с ливъридж

47. Като част от своите политики и процедури институциите следва да разполагат с всеобхватно определение на сделки с ливъридж, в което е взето предвид нивото на ливъридж на кредитополучателя и целта на сделката. Това определение следва да обхваща всички бизнес линии, които носят кредитен риск.
48. Обхватът и прилагането на определението за сделка с ливъридж от страна на дадена институция следва да се преразглеждат редовно, за да се гарантира, че не е било извършено неоправдано изключение.



49. Институциите следва да определят своя апетит и стратегия за сделки с ливъридж по начин, който обхваща всички относими бизнес звена, участващи в такива операции. Институциите следва да определят кои видове сделки с ливъридж са готови да сключват, както и приемливи стойности за параметрите, например рейтинг, вероятност от неизпълнение, ниво на обезпеченост и нива на ливъридж, включително на секторно равнище, когато е относимо.
50. Институциите следва да определят своя рисков апетит, свързан със синдикиране на сделки с ливъридж, както и цялостна рамка от лимити, включително специални лимити за поемане на емисии и подробен набор от допълнителни лимити, като подробно опишат както максималните лимити, така и естеството на сделките, в които институцията е готова да участва.
51. Институциите следва да създадат стабилна структура на управление за сделки с ливъридж, която да позволява всеобхватен и последователен надзор на всички такива сделки, предприети, синдикирани или закупени от тях, включително, когато е относимо, сделки от типа „максимални усилия“ и „клубни сделки“, както и стандартни двустранни кредити за микро-, малки, средни и големи предприятия.
52. Институциите следва да гарантират, че всички сделки с ливъридж се преглеждат по подходящ начин, в съответствие с рисковия апетит, стратегиите и политиките на институциите, и са одобрени от лица или органи със съответни компетенции за вземане на решения за отпускане на кредити. За сделки, които включват рискове, свързани със синдикиране и поемане на емисии, следва да има специфични изисквания и процеси за одобрение.

4.3.3 Технологични иновации за отпускане на кредити

53. Когато за целите на отпускането на кредити се използват технологични иновации, институциите следва да направят следното:
- а. Адекватно да обхванат в своите рамки за управление и контрол на риска присъщите рискове, свързани с използваните технологични иновации. Това следва да бъде съизмеримо с бизнес модела, експозицията към кредитен риск, сложността на методите и степента на използване на технологични иновации.
 - б. Да гарантират, че ръководният орган има достатъчно разбиране за използването на технологични иновации, за ограничаването им и за въздействието им върху процедурите за отпускане на кредити.
 - в. Да разбират използваните модели, на които са базирани, включително техния капацитет, допускания и свързаните с тях ограничения, заедно с това да гарантират тяхната проследимост, проверимост, стабилност и устойчивост.



- г. Да гарантират, че моделите са подходящи за целта, вземайки предвид определената задача и други критерии, например нейната ефективност и употреба. Ако са необходими обяснения по време на използването на моделите, следва да се обмисли разработването на модел за интерпретиране.
- д. Да разбират качеството на данните и входните данни за модела и да откриват и предотвратяват субективност в процеса на вземане на кредитни решения, като гарантират, че са налице подходящи гаранции за осигуряване на поверителност, цялост и наличност на информацията и системите.
- е. Да гарантират, че работата на модела, включително валидността и качеството на резултатите от него, са под постоянно наблюдение и че в случай на установени проблеми (напр. влошаване или отклоняване от очакваното поведение) своевременно се предприемат подходящи мерки за отстраняването им.

4.3.4 Модели за оценка на кредитоспособността и вземане на кредитни решения

54. При използване на автоматизирани модели за оценка на кредитоспособността и вземането на кредитни решения институциите следва да разбират използваните модели и тяхната методология, входни данни, допускания, ограничения и резултати, и следва да имат на разположение:
- а. вътрешни политики и процедури, които откриват и предотвратяват субективност и гарантират качеството на входните данни;
 - б. мерки за гарантиране на проследимостта, проверимостта, стабилността и устойчивостта на входните и изходните данни;
 - в. вътрешни политики и процедури, които гарантират, че качеството на изходните данни от модела се оценява редовно, като се използват измерители, съобразени с използването на модела, включително бек-тестване на ефективността на модела;
 - г. механизми за контрол, несъобразяване с модела и поетапни процедури в рамките на обичайната рамка за вземане на кредитни решения, включително качествени подходи, инструменти за качествена оценка на риска (включително експертна оценка и критичен анализ) и количествени лимити.
55. Институциите следва да разполагат с подходяща документация за модела, която обхваща:
- а. методология, допускания и входни данни, и подход за откриване и предотвратяване на субективност, и за осигуряване на качеството на входните данни;



- б. използването на резултатите от модела в процеса на вземане на решения и наблюдението на тези автоматизирани решения върху цялостното качество на портфейла или продуктите, за които се използват тези модели.

4.3.5 Екологични, социални и управленски (ESU) фактори

56. Институциите следва да включат ЕСУ фактори и свързаните рискове в своя апетит за кредитен риск и политиките за управление на риска, политиките и процедурите относно кредитния риск, като възприемат цялостен подход.
57. Във връзка със своя рисков апетит, политики и процедури относно кредитния риск институциите следва да вземат предвид рисковете, свързани с ЕСУ факторите за финансовото състояние на кредитополучателите, и по-специално потенциалното въздействие на екологичните фактори и изменението на климата. Рисковете от изменението на климата за финансовите резултати на кредитополучателите могат да се материализират основно като физически рискове, като например рискове за кредитополучателя, произтичащи от физическите въздействия на изменението на климата, включително рискове, свързани с отговорност за допринасяне към изменението на климата, или рискове, свързани с прехода, напр. рискове за кредитополучателя, произтичащи от прехода към нисковъглеродна и устойчива на изменението на климата икономика. Освен това могат да възникнат и други рискове, като промени в пазарните и потребителските предпочитания и правни рискове, които могат да засегнат показателите на базисните активи.

4.3.6 Екологосъобразно кредитиране

58. Институциите, които създават или планират да създадат екологосъобразни кредитни улеснения, следва да разработят като част от своите политики и процедури относно кредитния риск специфичната информация относно своите политики и процедури за екологосъобразно кредитиране, които обхващат отпускането и наблюдението на такива кредитни улеснения. Тези политики и процедури следва по-специално:
 - а. Да предоставят списък на проектите и дейностите, както и на критериите, които институцията счита за отговарящи на условията за екологосъобразно кредитиране, или препратка към съответните съществуващи стандарти за екологосъобразно кредитиране, с които се определя видът кредитиране, който се счита за екологично устойчив.
 - б. Да посочат процеса, чрез който институциите оценяват, че постъпленията от кредитните улеснения за екологична устойчивост, които са създали, се използват за екологосъобразни дейности. В случай на кредитиране на предприятия, процесът следва да включва:
 - і. събиране на информация за свързаните с климата и екологичните или други устойчиви бизнес цели на кредитополучателите;



- ii. оценяване на съответствието на проектите за финансиране на кредитополучателите с допустимите екологосъобразни проекти или дейности и свързаните с тях критерии;
 - iii. гарантиране, че кредитополучателите имат готовност и капацитет за подходящо наблюдение и докладване на разпределението на постъпленията по отношение на екологосъобразните проекти или дейности;
 - iv. редовно наблюдение на правилното разпределение на постъпленията (което може да се състои в изискване кредитополучателите да предоставят актуализирана информация относно използването на постъпленията до изплащането на съответното кредитно улеснение).
59. Институциите следва да определят своите политики и процедури за екологосъобразно кредитиране в контекста на своите общи цели, стратегия и политика, свързана с устойчивото финансиране. По-специално, институциите следва да определят качествени и, когато е относимо, количествени цели в подкрепа на развитието и целостта на тяхната екологосъобразна дейност по кредитиране, както и да оценяват степента, до която това развитие е в съответствие с постигането на техните общи цели, свързани с климата и околната среда, или допринася за тях.

4.3.7 Инфраструктура за данни

60. Институциите следва да разполагат с подходяща инфраструктура за данни, както и с подходящи политики и процедури за подпомагане на процеса на кредитиране и за целите на управлението и наблюдението на кредитния риск през целия жизнен цикъл на кредитните улеснения (напр. предоставяне на кредити и оценка на кредитоспособността, оценка на риска, преглед на кредити и наблюдение). Инфраструктурата за данни следва да гарантира непрекъснатост, цялостност и сигурност на информацията относно експозицията, кредитополучателя и обезпечението от момента на предоставяне и през целия жизнен цикъл на кредитното улеснение.
61. Инфраструктурата за данни следва да бъде достатъчно подробна, за да обхваща специфична информация „кредит-по-кредит“, по-специално актуалните критерии за отпускане на кредити, прилагани от момента на предоставяне, което ще позволи данните относно кредитополучателя да бъдат свързвани с данни по отношение на обезпечението, да подпомага ефективното наблюдение на кредитния риск (вж. раздел 8) и да позволява ефективно проследяване на резултатите, оперативните и кредитните резултати и измерване на ефективността, както и проследяване на отклонения от политиката, изключения и отхвърляния (включително кредитни оценки/оценки на сделки или отхвърляне на определени оценки).



62. За целите на изграждането и поддържането на тази инфраструктура за данни институциите следва да обмислят използването на съответните полета с данни от образците на ЕБО за сделките с необслужвани кредити¹⁶.

4.4 Вземане на кредитни решения

63. Институциите следва да установят ясна и добре документирана рамка за вземане на кредитни решения, която следва да определи ясна и надеждна структура за отговорностите, свързани с вземане на кредитни решения в рамките на дадена институция, включително описание на йерархията на отговорните за вземането на кредитни решения лица и тяхното разпределение в рамките на организационната и бизнес структурата на институцията и отчетни линии.
64. Структурата на лицата/органиите, отговорни за вземането на кредитни решения, следва да бъде в съответствие с и интегрирана в апетита, политиките и лимитите за кредитния риск и да отразява бизнес модела на институциите. Разпределянето на лицата/органиите, отговорни за вземането на кредитни решения в организационната и бизнес структурата, следва да отразява стъпаловидно зададените апетит и лимити за кредитен риск в рамките на организацията и да се основава на обективни критерии, включително рискови индикатори.
65. Рамката за вземане на кредитни решения следва ясно да определя правомощията и ограниченията във връзка с вземането на решения от всеки орган за вземане на решения и на всички автоматизирани модели за вземане на кредитни решения в съответствие с критериите за такива модели, установени в раздел 4.3.4. В тези правомощия и ограничения следва да са взети под внимание характеристиките на кредитния портфейл, включително неговите цели по отношение на концентрацията и диверсификацията във връзка с бизнес линиите, географски особености, икономически сектори и продуктите, както и кредитните лимити и максимални експозиции. Когато е целесъобразно, институциите следва да определят срокове за делегираните правомощия или размера на делегираните одобрения.
66. Когато институциите делегират, включително и на персонала, правомощия за вземане на кредитни решения, включително лимити, те следва да вземат предвид специфичните характеристики на кредитните улеснения, предмет на това индивидуално вземане на решение, включително техния размер и сложност, както и видовете и рисковите профили на кредитополучателите. Институциите следва също така да гарантират, че тези членове на персонала са подходящо обучени и притежават съответните експертни познания и ранг по отношение на специфичното правомощие, което им е делегирано.

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



67. В рамката за вземане на кредитни решения следва да се отчита рисковата перспектива при вземане на решения. В нея следва също така да се отчитат особеностите на кредитните продукти и кредитополучателите, включително вида на продукта, размера на кредитното улеснение или лимит и рисковия профил на кредитополучателя.
68. В рамката следва също така да се определят редът и условията на работа на кредитните комитети и ролята на техните членове, включително, когато е приложимо, аспекти, като например процедури за гласуване (единодушие или обикновено мнозинство от гласовете).
69. Ако институциите предоставят на ръководителя на звеното за управление на риска конкретни права на вето във връзка с положителни кредитни решения, институциите следва да обмислят предоставянето на такива права на вето на допълнителни членове на персонала в рамките на функцията за управление на риска за конкретни кредитни решения, за да гарантират, че такова вето може да бъде упражнено, ако е целесъобразно, на всички равнища от рамката за вземане на решения под йерархичното ниво на ръководния орган. Институциите следва да определят обхвата на тези права на вето, процедурите по ескалация или процедурите за обжалване, както и начина на участие на ръководния орган.

4.4.1 Обективност и безпристрастност при вземането на кредитни решения

70. Институциите следва да гарантират, че решенията, взети от лицата, отговорни за вземането на кредитни решения, са безпристрастни и обективни и не са негативно повлияни от какъвто и да е конфликт на интереси в съответствие с Насоките на ЕБО относно вътрешното управление. По-специално, за целите на настоящите насоки институциите следва да гарантират, че всяко лице, което участва в процеса на вземане на кредитни решения, като например членове на персонала и членове на ръководния орган, не следва да взема участие във вземането на кредитни решения, ако настъпи някое от следните условия:
- а. което и да е от лицата, участващи в процеса на вземане на кредитни решения, има лични или професионални взаимоотношения (извън професионалните отношения, когато представлява институцията) с кредитополучателя;
 - б. което и да е от лицата, участващи в процеса на вземане на кредитни решения, има икономически или други интереси, включително преки или косвени, действителни или потенциални, финансови или нефинансови, свързани с кредитополучателя;
 - в. което и да е от лицата, участващи в процеса на вземане на кредитни решения, оказва неправомерно политическо влияние или има политическа връзка с кредитополучателя.



71. Независимо от структурите на управление, прилагани в институциите за изпълнение на рамката за вземане на кредитни решения, институциите следва да въведат политики, процедури и организационни контроли, които гарантират обективност и безпристрастност в процеса на вземане на кредитни решения. Тези политики, процедури и организационни контроли, включително всякакви редуциращи мерки, следва да бъдат ясно определени и разбрани и следва да бъдат насочени към всички потенциални конфликти на интереси. Институциите следва да гарантират ефективен контрол върху решенията, вземани от лицата, отговорни за вземането на кредитни решения, включително отпускането на кредити, за да гарантират тяхната обективност и безпристрастност.

4.5 Рамки за управление на кредитния риск и за вътрешен контрол

72. В съответствие с Насоките на ЕБО относно вътрешното управление институциите следва да прилагат стабилна и всеобхватна рамка за вътрешен контрол, включително управление на кредитния риск, като спазват, наред с другото, принципите на отчетност, разделяне и независимост на функциите и отговорностите, оспорване и гарантиране на резултатите.

73. Управлението на риска и вътрешният контрол по отношение на кредитния риск следва да бъдат интегрирани в общите рамки за управление на риска и вътрешен контрол на институцията, както и в организационната структура и процеса на вземане на решения. Институциите следва да гарантират, че рамката за вътрешен контрол, включително управлението на кредитния риск, подкрепят стабилното и подходящо поемане, анализ и наблюдение на кредитния риск през целия жизнен цикъл на дадено кредитно улеснение, включително проектирането и разработването на специфичния продукт, продажбите и администрацията.

74. Институциите следва да създадат редовни и прозрачни механизми за докладване, така че ръководният орган, неговият комитет по риска, ако е създаден такъв, и всички съответни звена или функции да получават доклади по своевременен, точен и кратък начин и да могат да предприемат информирани и ефективни действия в рамките на съответните си мандати, за да се гарантира идентифицирането, измерването или оценката, наблюдението и управлението на кредитния риск (вж. също раздел 8).

75. Институциите следва да определят по ясен и прозрачен начин разпределението на отговорностите и правомощията в рамките на организацията, включително в рамките на бизнес линиите, звената и функциите, включително управлението на риска, и между тях. За тази цел институциите следва ясно да определят функциите, отговарящи за изпълнението на различните задачи, свързани с поемането на кредитен риск и процеса на вземане на кредитни решения, като го правят по начин, който не води до конфликт на интереси и гарантира ефективното управление на кредитния риск.



76. Бизнес линиите и звената, които пораждаат кредитен риск, следва да носят основната отговорност за управлението на кредитния риск, пораждан от тяхната дейност, през целия срок на кредита. Тези бизнес линии и звена следва да разполагат с подходящи механизми за вътрешен контрол, за да се гарантира спазването на вътрешните политики и съответните външни изисквания.
77. Институциите следва да имат функция за управление на риска в съответствие с Насоките на ЕБО относно вътрешното управление, която има отговорността да осигурява подходящ контрол на кредитния риск. Функцията за управление на риска следва да бъде независима от звената за осъществяване на бизнеса.
78. За целите на точка 75 институциите следва да се съобразят със следните области/задачи:
- а. разработване и поддържане на процедури и процеси за отпускане на кредити и наблюдение;
 - б. определяне и разработване на процеси, механизми и методологии за апетита за кредитен риск, стратегия за кредитния риск и политики за кредитния риск, включително цялостния процес по определяне на нива – низходящо с подлимита - за политиките и процедурите, както и бизнес стратегията;
 - в. разработване и прилагане на подходяща рамка за вземане на кредитни решения в съответствие с настоящите насоки;
 - г. изготвяне, определяне и извършване на наблюдение и докладване за кредитния риск, включително системи за ранно предупреждение, кредитен портфейл и наблюдение на общия риск, включително във връзка с ВААК и приложимите регулаторни показатели, напр. правилата за големите експозиции;
 - д. извършване на оценка на кредитоспособността и на анализ на кредитния риск за целите на оценяването или рейтинговането;
 - е. предоставяне на независимо/второ становище относно оценката на кредитоспособността и анализа на кредитния риск за целите на вземането на кредитни решения, като се посочва при какви обстоятелства, имайки предвид специфичните характеристики на кредитното улеснение, неговия размер и рисковия профил на кредитополучателя, за които е от значение това независимо/второ становище;
 - ж. оценяване на целесъобразността на провизиите в съответствие с приложимата счетоводна рамка;
 - з. разработване на нови кредитни продукти, като също така се вземат предвид изискванията на процедурата за одобряване на нов продукт и текущото наблюдение на целесъобразността на кредитните продукти;



- и. управление на ранни просрочия и необслужвани експозиции, предоставяне и наблюдение на мерки за реструктуриране в съответствие с разпоредбите от Насоките на ЕБО за управлението на необслужваните и реструктурирани експозиции¹⁷ и Насоките на ЕБО относно просрочени задължения и реализиране на обезпечения по Директива 2014/17/ЕС¹⁸, както и вътрешните политики на институцията — във връзка с потребителското кредитиране — такива задачи могат също да включват осъществяване на връзка с независими услуги за консултации относно задължнялостта и консултантски услуги във връзка с дългове, когато е целесъобразно;
- й. извършване на стрес тестове на общия кредитен портфейл, както и на съответните подпортфейли и географски сегменти;
- к. наблюдение на отделните експозиции чрез редовни прегледи на кредитите в съответствие с изискванията, посочени в раздел 8, включително преглед на извадки от кредитни линии;
- л. гарантиране на целостта и надеждността на процеса по присъждане на вътрешни рейтинги, описан в член 173 от Регламент (ЕС) № 575/2013, когато това е от значение за институциите, имащи разрешение да използват вътрешно рейтингов подход, както и за целостта и надеждността на използвания от институцията процес на определяне и присъждане на рейтинги, за институциите, използващи стандартизирания подход;
- м. осигуряване на качеството на кредитните оценки, като се взема предвид подходящ размер на извадката и като се гарантира, че кредитният риск е правилно идентифициран, измерен, наблюдаван и управляван в рамките на осъществяваните от институцията дейности, както и че се извършва редовно докладване към ръководния орган на институцията.

4.6 Ресурси и умения

- 79. Институциите следва да разполагат с достатъчно ресурси и персонал, които да работят в областта на поемането на кредитен риск, и по-специално на вземането на кредитни решения, управлението на кредитния риск и вътрешния контрол. Организационната структура следва да се преразглежда периодично, за да се гарантира, че са налице подходящи ресурси, компетенции и експертен опит в рамките на функциите по управление на кредитния риск за ефективно управление на кредитния риск.
- 80. Институциите следва да гарантират, че членовете на персонала, които участват в отпускането на кредити, по-специално във вземането на решения, управлението на риска

¹⁷ EBA/GL/2018/06.

¹⁸ EBA/GL/2015/12.



и вътрешния контрол, имат подходящо равнище на опит, умения и компетентност, свързани с кредити.

81. Служителите, които участват в отпускането на кредити, включително при вземането на кредитни решения, управлението на кредитния риск и вътрешния контрол, следва често да преминават подходящо обучение, което включва разглеждане на промените в приложимите правни и регулаторни рамки. Обучението следва да бъде съгласувано с кредитната култура и бизнес стратегията на институциите и следва да се провежда редовно, за да се гарантира, че всички компетентни служители са подходящо квалифицирани и запознати с кредитните политики, процедури и процеси на институциите.

4.7 Възнаграждение

82. Като част от изискванията на политиките за възнагражденията на институциите, посочени в членове 74, 75 и 92 от Директива 2013/36/ЕС и Насоките на ЕБО относно политиките и практиките за възнагражденията, свързани с продажбата и предоставянето на продукти и услуги при банкиране на дребно, Насоките на ЕБО за разумни политики за определяне на възнагражденията съгласно член 74, параграф 3 и член 75, параграф 2 от Директива 2013/36/ЕС и оповестяванията по член 450 от Регламент (ЕС) № 575/2013 и член 7 от Директива 2014/17/ЕС, политиките и практиките на институциите относно възнагражденията следва да бъдат в съответствие с подхода към управлението на кредитния риск, апетитът за кредитен риск и стратегиите, и следва да не създават конфликт на интереси. Политиките и практиките за възнагражденията, приложими за персонала, и по-специално категоризирания персонал, който участва в отпускането, управлението и наблюдението на кредити, следва да бъдат последователни и да не предоставят стимули за поемане на риск, който надвишава допустимия за институцията риск, и следва да бъдат приведени в съответствие с бизнес стратегията, целите и дългосрочните интереси на институцията. Освен това политиките и практиките за определяне на възнаграждения следва да включват мерки за управление на конфликтите на интереси с цел защита на потребителите от нежелани вреди, произтичащи от възнаграждението на служителите по продажбите.
83. Политиките и практиките на институциите за възнагражденията следва по-специално да гарантират, че процесът на изпълнение и измерване на резултатите и риска за определяне на променливото възнаграждение на персонала, участващ в отпускането на кредити, включва подходящи показатели за кредитно качество, които са в съответствие с апетита на институцията за кредитен риск.

5. Процедури по предоставяне на кредити

5.1 Информация и документация

84. Институциите и кредиторите следва да разполагат с достатъчна, точна и актуална информация и данни, необходими за оценяване на кредитоспособността и рисковия профил на кредитополучателя, преди да сключат кредитно споразумение.
85. За целите на оценката на кредитоспособността на потребителите институциите и кредиторите следва да разполагат и да използват информация, подкрепена с необходимите и подходящи доказателства, по отношение най-малко на следното:
- целта на кредита, когато е от значение за типа продукт;
 - заетостта;
 - капацитет на източника за изплащане;
 - членовете на домакинството и лицата на издръжка;
 - финансовите задължения и разходите за тяхното обслужване;
 - редовните разходи;
 - обезпечението (за обезпечено кредитиране);
 - други средства за редуциране на риска, като например гаранции, когато има такива.

Институциите и кредиторите могат да разгледат възможността за използване на конкретна информация, данни и доказателства, посочени в приложение 2.

86. За целите на оценката на кредитоспособността на микро-, малките, средните и големите предприятия институциите следва да разполагат и да използват информация, подкрепена с необходимите и подходящи доказателства, по отношение най-малко на следното:
- целта на кредита, когато е от значение за типа продукт;
 - приходите и паричния поток;
 - финансовото състояние и поетите ангажименти, включително дадените в залог активи и условните пасиви;
 - бизнес модела и, когато е уместно, корпоративната структура;
 - бизнес плановете, подкрепени от финансови прогнози;
 - обезпечението (за обезпечено кредитиране);
 - други средства за редуциране на риска, например гаранции, когато има такива;



- з. специфични за даден тип продукти правни документи (напр. разрешителни, договори).

Институциите могат да разгледат възможността за използване на конкретна информация, данни и доказателства, посочени в приложение 2.

87. Институциите и кредиторите могат да използват вече наличната информация и данни за съществуващи клиенти и кредитополучатели в съответствие с изискванията на Регламент (ЕС) 2016/679 и когато тези информация и данни са относими и актуални.
88. Ако информацията и данните не са леснодостъпни, институциите и кредиторите следва да събират необходимата информация и данни от кредитополучателя и/или трети страни, включително съответните бази данни, когато това е уместно. За събирането на информация и данни за кредитополучателя от трети страни институциите и кредиторите следва да гарантират, че са изпълнени изискванията на Регламент (ЕС) 2016/679.
89. Ако институциите и кредиторите имат опасения по отношение на точността и надеждността на информацията и данните, те следва да извършат необходимите проверки и основателни запитвания на кредитополучателя и трети страни (напр. работодател, публични органи, съответните бази данни) и да предприемат основателни стъпки за проверка на информацията и на събраните данни. Преди да извършат такива проучвания с трети страни във връзка с личните данни на кредитополучателя, институциите и кредиторите следва да гарантират, че са изпълнени изискванията, поспециално по отношение на информирането и искането на разрешение от кредитополучателя, на Регламент (ЕС) 2016/679.
90. Институциите и кредиторите следва да имат точен единен поглед върху индивидуалния клиент, който дава възможност за оценка на способността на кредитополучателя да обслужва и изплаща финансовите си задължения. Този единен поглед върху индивидуалния клиент се отнася за отделни кредитополучатели, домакинства, според случая, и за членове на консолидирани групи от предприятия. Единният поглед върху индивидуалния клиент следва да бъде допълнен от информацията, предоставена от кредитополучателя, относно активите и пасивите, държани в други институции или кредитори.
91. Ако е вероятно кредитополучателят да е изправен пред финансови затруднения при изпълнението на договорните задължения по кредита, институциите и кредиторите следва да изискват от кредитополучателя да разполага с надеждна документация, доказваща реалистични прогнози за способността му да поддържа платежоспособността си. В този случай може да се използва както информация от трети страни, като например данъчни консултанти, одитори и други експерти, така и информация от кредитополучателите.
92. Ако кредитното споразумение включва гаранции от трети страни, институциите и кредиторите следва да разполагат с достатъчно информация и данни, необходими за оценка на гаранцията и, когато е целесъобразно, за финансовото състояние на гаранта.



93. Ако кредитополучателят е член на група от свързани клиенти, институциите следва да събират необходимата информация за съответните свързани клиенти в съответствие с Насоките на ЕБО относно свързаните клиенти, особено когато изплащането зависи от паричен поток от други свързани лица в същата група.
94. Институциите и кредиторите следва да документират информацията и данните, които водят до одобрение на кредита, включително извършваните от тях действия и оценки, и да поддържат тази документация в достъпен формат (леснодостъпна за компетентните органи) най-малко за срока на кредитното споразумение.

5.2 Оценка на кредитоспособността на кредитополучателя

5.2.1 Общи разпоредби относно потребителското кредитиране

95. Институциите следва да анализират заявлението за кредит на кредитополучателя, за да гарантират, че заявлението съответства на апетита за кредитен риск, политиките, критериите за отпускане на кредити, лимитите и съответните показатели на институциите, както и на всички съответни макропруденциални мерки, прилагани от определения макропруденциален орган.
96. Институциите и кредиторите следва, в съответствие със съответното законодателство за защита на потребителите, да оценяват способността и перспективите на кредитополучателя да покрива задълженията си по кредитното споразумение, като поспециално извършат оценка на капацитета на източниците за изплащане на кредитополучателя, вземайки предвид особеностите на кредита, като например естество, падеж и лихвен процент.
97. В случай на обезпечено кредитиране обезпечението само по себе си не следва да бъде основен критерий за одобряване на кредита и не може само по себе си да обоснове одобряването на каквото и да е кредитно споразумение. Обезпечението следва да се счита за второто средство за изход на институцията в случай на неизпълнение или на съществено влошаване на рисковия профил, а не за основен източник на изплащане, с изключение на случаите, в които в кредитното споразумение е предвидено, че изплащането на кредита се основава на продажбата на имуществото, дадено в залог като обезпечение или осигуреното ликвидно обезпечение.
98. При оценяване на способността на кредитополучателя да покрива задълженията си по кредитното споразумение институциите и кредиторите следва да вземат предвид съответните фактори, които биха могли да повлияят на настоящия и бъдещия капацитет за изплащане на кредитополучателя, и следва да избягват да предизвикват неоправдани затруднения и свръх задлъжнялост. Факторите следва да включват други задължения за обслужване, оставащия срок по тях, лихвените проценти и непогасените суми, както и поведение на кредитополучателя по отношение на изплащанията, напр. доказателства за пропуснати плащания и свързаните с тях обстоятелства, както и пряко свързани данъци и осигуровки, ако са известни.



99. Ако заявлението за кредит се подава съвместно от повече от един кредитополучател, институциите и кредиторите следва да извършват оценката на кредитоспособността въз основа на съвместния капацитет на кредитополучателите за изплащане.
100. Ако дадено кредитно споразумение включва каквато и да е форма на гаранции от трети страни, институциите следва да оценят нивото на защита, което дава гаранцията, и ако е целесъобразно, да извършат оценка на кредитоспособността на гаранта, като приложат съответните разпоредби от настоящите насоки, в зависимост от това дали гарантът е физическо лице или предприятие.
101. За да оценят способността на кредитополучателя да спазва задълженията си по кредитното споразумение, институциите и кредиторите следва да приемат подходящи методи и подходи, които може да включват модели, при условие че спазват настоящите насоки. Изборът на подходящ и адекватен метод следва да зависи от нивото на риска, размера и вида на кредита.

5.2.2 Потребителско кредитиране за жилищен недвижим имот

102. В този раздел допълнително се определят факторите, които са от значение за оценката на перспективата за кредитополучателя да изпълни задълженията си по кредитно споразумение, както е посочено в член 18, параграф 1 и член 20, параграф 1 от Директива 2014/17/ЕС. По отношение на кредитните споразумения, за които се прилага националното законодателство, с което се транспонира тази директива, в допълнение към разпоредбите, посочени в раздел 5.2.1, институциите и кредиторите следва да прилагат и разпоредбите, посочени в този раздел.
103. Когато е необходимо, по-специално в случаите на кредитополучатели, които са самонаети лица или имат сезонен или друг нередовен доход, институциите и кредиторите следва да направят разумни проучвания и да предприемат разумни стъпки за проверка на информацията относно капацитета на източника за изплащане.
104. Ако срокът на кредита е по-дълъг от очакваната пенсионна възраст на кредитополучателя, институциите и кредиторите следва да вземат предвид адекватността на вероятния източник за изплащане на кредитополучателя и способността му да продължи да спазва задълженията си по кредитното споразумение след пенсиониране.
105. Институциите и кредиторите следва да гарантират, че способността на кредитополучателя да спазва задълженията си по кредитното споразумение не се основава на очаквано значително увеличение на доходите на кредитополучателя, освен ако не се представят достатъчно писмени доказателства за това.
106. Когато оценяват способността на кредитополучателя да покрива задълженията си по кредитното споразумение, институциите и кредиторите следва да отчитат поетите и други неотменими разходи, например текущите задължения на кредитополучателя, включващи подходяща обосновка и отчитане на разходите за издръжка.



107. Като част от оценката на кредитоспособността институциите и кредиторите следва да извършват анализи на чувствителността, които отразяват потенциални негативни събития в бъдещето, включително понижаване на доходите; увеличение на лихвените проценти в случаи на кредитни споразумения с променлив лихвен процент; отрицателна амортизация на кредита; и много високи по размер последни погасителни вноски или отсрочени плащания на главницата или лихвата.
108. В случаи на кредити в чуждестранна валута, както е определено в член 4, параграф 28 от Директива 2014/17/ЕС, институциите и кредиторите следва също така да вземат предвид способността на кредитополучателя да покрива задълженията си при потенциални негативни сценарии на валутния курс между валутата на дохода на кредитополучателя и валутата на кредита. Институциите и кредиторите следва също така да вземат предвид и да оценяват всички стратегии за хеджиране и действително хеджиране, включително естествено хеджиране, с цел намаляване на валутния риск.
109. За кредитни споразумения, които се отнасят до недвижим имот, в които изрично се посочва, че кредитополучателят или член на неговото семейство не обитава недвижимата собственост като място на пребиваване (т.е. споразумения за покупка с цел отдаване под наем), както е посочено в член 3, параграф 3, буква б) от Директива 2014/17/ЕС, институциите и кредиторите следва да прилагат критериите, посочени в раздел 5.2.3.

5.2.3 Друго обезпечено потребителско кредитиране

110. По отношение на кредитни споразумения, обезпечени с недвижим имот, различен от посочените в раздел 5.2.2, в допълнение към разпоредбите, посочени в раздел 5.2.1, институциите и кредиторите следва да прилагат разпоредбите, посочени в настоящия раздел.
111. Ако имотът все още е в процес на строеж и целта му е след завършване да осигурява доход на неговия собственик под формата на наеми или печалби от продажбата му, институциите следва да направят оценка на етапа на изграждане и на етапа след завършването му, когато проектът се преобразува в източник на доходи. За целите на такива кредитни споразумения институциите и кредиторите следва да установят, че:
- а. кредитополучателят има реалистичен план, свързан с проекта, включително прогнози за всички разходи, свързани с изграждането;
 - б. кредитополучателят има достъп до строители, архитекти, инженери и изпълнители, които ще участват в изграждането;
 - в. с напредване на проекта кредитополучателят е получил или може да получи в бъдеще всички необходими разрешителни и сертификати за изграждането.
112. За кредитни споразумения, които се отнасят до недвижим имот, в които изрично се посочва, че кредитополучателят или член на неговото семейство не следва да обитава недвижимата собственост като място на пребиваване (т.е. споразумения за покупка с цел отдаване под наем), институциите следва да оценят връзката между бъдещия доход от



наема от недвижимия имот и способността на кредитополучателя да покрива задълженията си.

113. Като част от оценката на кредитоспособността институциите следва да извършват анализи на чувствителността, за да отразят в бъдеще потенциалните негативни пазарни и характерни за институцията събития, които са от значение за вида и целта на кредита. Тези събития може да включват намаляване на доходите; увеличение на лихвените проценти в случаи на кредитни споразумения с променлив лихвен процент; отрицателна амортизация на кредита; много високи по размер последни погасителни вноски или отсрочени плащания на главницата или лихвата; и, когато е целесъобразно, влошаване на възможността за пазарна реализация на недвижимия имот, увеличаване на процента на свободните имоти и намаляване на цените за отдаване под наем на подобни имоти. Когато е относимо, институциите и кредиторите следва също така да вземат под внимание последиците от валутния риск, както е предвидено в точка 108.

5.2.4 Небезпечено потребителско кредитиране

114. В настоящия раздел се определят допълнително изискванията за оценка на кредитоспособността на кредитополучателя, посочени в член 8 от Директива 2008/48/ЕО. По отношение на кредитните споразумения, за които се прилага националното законодателство, с което се транспонира тази директива, в допълнение към разпоредбите, посочени в раздел 5.2.1, институциите и кредиторите следва да прилагат и разпоредбите, посочени в настоящия раздел.
115. Когато е необходимо, по-специално в случаите на кредитополучатели, които са самонаети лица или имат сезонен или друг нередовен доход, институциите и кредиторите следва да направят разумни проучвания и да предприемат разумни стъпки за оценка и проверка на капацитета на източника за изплащане.
116. Институциите и кредиторите следва да гарантират, че способността на кредитополучателя да покрива задълженията си по кредитното споразумение не се основава на очаквано значително увеличение на доходите на кредитополучателя, освен ако не се представят достатъчно писмени доказателства за това.
117. Като част от оценката на кредитоспособността, ако е приложимо, институциите и кредиторите следва да извършват анализи на чувствителността, за да отразят потенциални негативни събития, специфични за вида на кредита, които може да възникнат в бъдеще. Когато е уместно, институциите и кредиторите следва също така да вземат под внимание последиците от валутния риск, както е предвидено в точка 108.

5.2.5 Отпускане на кредити на микро- и малки предприятия

118. Институциите следва да оценят настоящата и бъдещата способност на кредитополучателя да покрива задълженията си по кредитното споразумение. Институциите следва също да анализират заявлението за кредит на кредитополучателя, за да гарантират, че заявлението съответства на апетита за кредитен риск, политиките,



критериите за отпускане на кредити, лимитите и относимите показатели на институцията, както и на всички относими макропруденциални мерки, прилагани от определения макропруденциален орган.

119. Институциите следва да считат, че паричните потоци от обичайната стопанска дейност на кредитополучателя и, когато е приложимо в рамките на кредитното споразумение, приходите от продажбата на активите са основните източници на изплащане.

120. При оценяването на кредитоспособността на кредитополучателя институциите следва да поставят акцент върху реалния и устойчив бъдещ доход на кредитополучателя и бъдещите парични потоци, а не върху наличното обезпечение. Обезпечението само по себе си не следва да бъде основен критерий за одобряване на кредита и не може само по себе си да обоснове одобряването на каквото и да е кредитно споразумение. Обезпечението следва да се счита за второто средство за изход на институцията в случай на неизпълнение или на съществено влошаване на рисковия профил, а не за основен източник на изплащане, с изключение на случаите, в които в кредитното споразумение е предвидено, че изплащането на кредита се основава на продажбата на имуществото, дадено в залог като обезпечение или осигуреното ликвидно обезпечение.

121. При извършване на оценката на кредитоспособността институциите следва да:

- а. анализират финансовото състояние и кредитния риск на кредитополучателя, както е посочено по-долу;
- б. анализират бизнес модела и стратегията на кредитополучателя, както е посочено по-долу;
- в. определят и оценят кредитната оценка или вътрешния рейтинг на кредитополучателя, където е приложимо, в съответствие с политиките и процедурите относно кредитния риск;
- г. разгледат всички финансови задължения на кредитополучателя, като например изтеглени и неувоени улеснения с поето задължение с институции, включително улеснения за осигуряване на оборотен капитал, кредитни експозиции на кредитополучателя и поведение на кредитополучателя по отношение изплащанията на минали задължения, както и други задължения, произтичащи от данъчни или други публични органи или фондове за социално осигуряване;
- д. когато е уместно, оценяват структурата на сделката, включително риска от структурна субординация и свързаните с него условия, напр. договорни клаузи и, ако е приложимо, гаранции от трети страни и структура на обезпечения.

122. Институциите следва да извършват оценка на кредитоспособността във връзка с особеностите на кредита, напр. естество, падеж и лихвен процент.

123. За да оценят способността на кредитополучателя да покрива задълженията си по кредитното споразумение, институциите следва да приемат подходящи методи и подходи, които може да включват модели, при условие че спазват настоящите насоки.



Изборът на подходящ и адекватен метод следва да зависи от нивото на риска, размера и вида на кредита.

124. Ако кредитополучателят е член на група от свързани клиенти, институциите следва да извършат оценката на индивидуално равнище и, когато е целесъобразно, на равнището на групата, в съответствие с Насоките на ЕБО относно свързаните клиенти, особено когато изплащането зависи от паричен поток от други свързани лица. Ако кредитополучателят е част от група свързани клиенти, свързана с централни банки и държави, включително централни правителства, регионални и местни органи на властта, както и субекти от публичния сектор, институциите следва да оценяват индивидуалното предприятие.
125. По отношение на отпускането на кредити с трансгранични елементи (напр. търговско финансиране, експортно финансиране), институциите следва да вземат предвид политическата, икономическата и правната среда, в която работи чуждестранният контрагент на клиента на институцията. Институциите следва да оценяват способността на купувача да прехвърля средства, способността на доставчика да изпълни поръчката, включително способността му да изпълнява приложимите местни правни изисквания, както и финансовия капацитет на доставчика да се справи с евентуални закъснения при изпълнението на сделката.
126. Институциите следва да оценяват експозицията на кредитополучателя към ЕСУ фактори, по-специално факторите на околната среда и въздействието върху изменението на климата, както и целесъобразността на стратегиите за редуциране на риска, определени от кредитополучателя. Този анализ следва да се извършва на ниво кредитополучател; когато е относимо обаче, институциите могат също така да обмислят този анализ да се извършва на базата на портфейл.
127. За да се определят кредитополучателите, които са изложени пряко или косвено на повишен риск, свързан с ЕСУ фактори, институциите следва да обмислят използването на топлинни карти, в които са подчертани напр. рисковете, свързани с климата и околната среда, на отделните икономически (под)сектори в диаграма или в скала. За кредитите или кредитополучателите, свързани с по-висок ЕСУ риск, е необходим по-задълбочен анализ на действителния бизнес модел на кредитополучателя, включително преглед на текущите и прогнозираните емисии на парникови газове, пазарната среда, надзорните изисквания по отношение на ЕСУ за разглежданите дружества и вероятните въздействия на регулирането на ЕСУ върху финансовото състояние на кредитополучателя.

Анализ на финансовото състояние на кредитополучателя

128. За целите на анализа на финансовото състояние в рамките на оценката на кредитоспособността, както е посочено по-горе, институциите следва да вземат предвид следното:
 - a. както текущото, така и очакваното финансово състояние, включително баланси, капацитет на източника за изплащане с цел спазване на договорните задължения, включително при възможни нежелани събития и, когато е



относимо, капиталовата структура, оборотния капитал, доходите и паричните потоци;

- б. когато е относимо, нивото на ливъридж на кредитополучателя, разпределението на дивиденди и действителните и прогнозираните/прогнозните капиталови разходи, както и неговия цикъл на конвертиране на парични средства във връзка със съответното улеснение;
- в. когато е относимо, профила на експозицията до падежа във връзка с потенциални движения на пазара, като например експозиции в чуждестранна валута и експозиции, изплащани с обезпеченията по тях;
- г. когато е приложимо, вероятността от неизпълнение въз основа на кредитната оценка или на вътрешния рейтинг за оценка на риска;
- д. използването на подходящи финансови, специфични за класа актив или специфични за типа продукт показатели, в съответствие с техния апетит за кредитен риск, политиките и лимитите, определени в съответствие с раздели 4.2 и 4.3, включително като се имат предвид показателите в приложение 3, доколкото това е приложимо и целесъобразно за конкретното кредитно предложение.

129. Институциите следва да гарантират, че използваните в анализа финансови прогнози са реалистични и разумни. Тези прогнози следва да се основават най-малко на проектирането на историческите финансови данни в бъдещето. Институциите следва да оценят дали тези прогнози са в съответствие с икономическите и пазарните очаквания на институцията. Когато институциите имат съществени опасения относно надеждността на тези финансови прогнози, те следва да направят свои собствени прогнози за финансовото състояние и капацитета за изплащане на кредитополучателите.

130. Ако е приложимо, институциите следва да оценят финансовото състояние, когато предоставят кредити на холдингови дружества, както като отделен субект, напр. на консолидирана основа, така и като единичен субект, ако холдинговото дружество само по себе си не е опериращо дружество или институциите не разполагат с гаранции от опериращите дружества за холдинговото дружество.

131. Когато оценяват финансовото състояние на кредитополучателите, институциите следва да оценяват устойчивостта и надеждността на бъдещия капацитет за изплащане при потенциални неблагоприятни условия, които имат отношение към вида и целта на кредита и които могат да възникнат по време на срока на кредитното споразумение. Тези събития могат да включват намаляване на доходите и други парични потоци; увеличение на лихвените проценти; отрицателна амортизация на кредита; отсрочени плащания на главницата или лихвата; влошаване на пазарните и оперативни условия за кредитополучателя; и промени в обменните курсове, когато е относимо.



Анализ на бизнес модела и стратегията на кредитополучателя

132. Институциите следва да оценяват бизнес модела и стратегията на кредитополучателите, включително във връзка с целта на кредита.
133. Институциите следва да оценяват знанията, опита и способността на кредитополучателя да управлява бизнес дейностите, активите или инвестициите, свързани с кредитното споразумение (например специфична характеристика на кредита за ТНИ).
134. Институциите следва да оценяват осъществимостта на бизнес плана и свързаните с него финансови прогнози в съответствие с особеностите на сектора, в който работи кредитополучателят.
135. Институциите следва да оценяват зависимостта на кредитополучателя от ключови договори, клиенти или доставчици и как те влияят върху генерирането на парични потоци, включително и върху концентрациите.
136. Институциите следва да оценяват наличието на потенциална зависимост от ключово лице във връзка с кредитополучателя и при необходимост да определят заедно с кредитополучателя възможни мерки за редуциране на риска.

Оценка на гаранциите и обезпеченията

137. Институциите следва да оценяват всички заложили обезпечения, които се използват за целите на редуциране на риска в съответствие с изискванията за обезпечение, заложили в апетита на институцията за кредитен риск, нейните политики и процедури, включително оценката и собствеността, и да проверяват цялата относима документация (напр. дали имуществото е регистрирано в съответните регистри).
138. Институциите следва да оценяват всички гаранции, договорни клаузи, ограничителни клаузи във връзка със залозите и споразуменията за обслужване на дългове, които се използват за целите на редуциране на риска.
139. Когато е относимо за кредитните решения, институциите следва да оценят капитала и кредитните подобрения на кредитополучателя, например ипотечно застраховане, ангажименти за последващо дългосрочно финансиране (take-out commitments) и гаранции за погасяване от външни източници.
140. Ако дадено кредитно споразумение включва каквато и да е форма на гаранции от трети страни, институциите следва да оценят нивото на защита, което дава гаранцията, и ако е относимо, да извършат оценка на кредитоспособността на гаранта, като приложат съответните разпоредби от настоящите насоки, в зависимост от това дали гарантът е физическо лице или предприятие. Оценката на кредитоспособността на гаранта следва да бъде пропорционална на размера на гаранцията спрямо кредита и на вида на гаранта.

5.2.6 Отпускане на кредити на средни и големи предприятия

141. Институциите следва да оценят настоящата и бъдещата способност на кредитополучателя да изпълнява задълженията си по кредитното споразумение. Институциите следва също така да анализират заявлението за кредит на кредитополучателя, за да гарантират, че заявлението съответства на апетита за кредитен риск, политиките, критериите за отпускане на кредити, лимитите и съответните показатели на институцията, както и на всички съответни макропруденциални мерки, прилагани от определения макропруденциален орган.
142. Институциите следва да считат, че паричните потоци от обичайната стопанска дейност на кредитополучателя и, когато е приложимо в рамките на кредитното споразумение, приходите от продажбата на активите са основните източници на изплащане.
143. При оценяването на кредитоспособността на кредитополучателя институциите следва да поставят акцент върху реалния и устойчив бъдещ доход на кредитополучателя и бъдещите парични потоци, а не върху наличното обезпечение. Обезпечението само по себе си не следва да бъде основен критерий за одобряване на кредита и не може само по себе си да обоснове одобряването на каквото и да е кредитно споразумение. Обезпечението следва да се счита за второто средство за изход на институцията в случай на неизпълнение или на съществено влошаване на рисковия профил, а не за основен източник на изплащане, с изключение на случаите, в които в кредитното споразумение е предвидено, че изплащането на кредита се основава на продажбата на имуществото, дадено в залог като обезпечение или на осигурено ликвидно обезпечение.
144. При извършване на оценката на кредитоспособността институциите следва да:
- а. анализират финансовото състояние и кредитния риск на кредитополучателя, както е посочено по-долу;
 - б. анализират организационната структура, бизнес модела и стратегията на кредитополучателя, както е посочено по-долу;
 - в. определят и оценят кредитната оценка или вътрешния рейтинг на кредитополучателя, когато е приложимо, в съответствие с политиките и процедурите относно кредитния риск;
 - г. разгледат всички финансови задължения на кредитополучателя, например изтеглени и неусвоени улеснения с поето задължение с институции, включително улеснения за осигуряване на оборотен капитал, кредитни експозиции на кредитополучателя и история на изплащанията на задълженията на кредитополучателя, както и други задължения, произтичащи от данъчни или други публични органи или фондове за социално осигуряване;
 - д. оценяват структурата на сделката, включително риска от структурна субординация и свързаните с него условия, напр. договорни клаузи и, ако е приложимо, гаранции от трети страни и структура на обезпечения.



145. Институциите следва да извършват оценка на кредитоспособността във връзка с особеностите на кредита, напр. естество, падеж и лихвен процент.
146. Институциите следва да оценяват експозицията на кредитополучателя към ЕСУ фактори, по-специално факторите на околната среда и въздействието върху изменението на климата, както и целесъобразността на стратегиите за редуциране на риска, определени от кредитополучателя.
147. Ако кредитополучателят е част от група свързани клиенти, институциите следва да извършат оценката на индивидуално равнище и, ако е относимо, на равнището на групата, в съответствие с Насоките на ЕБО относно свързаните клиенти, особено когато изплащането зависи от паричен поток от други свързани лица. Ако кредитополучателят е член на група от свързани клиенти, свързана с централни банки и държави, включително централни правителства, регионални и местни органи на властта, както и субекти от публичния сектор, институциите следва да оценяват индивидуалното предприятие.
148. По отношение на отпускането на кредити с трансгранични елементи (напр. търговско финансиране, експортно финансиране), институциите следва да вземат предвид политическата, икономическата и правната среда, в която работи чуждестранният контрагент на клиента на институцията. Институциите следва да оценяват потенциала на купувача да прехвърля средства, способността на доставчика да изпълни поръчката, включително способността му да изпълнява приложимите местни правни изисквания, както и финансовия капацитет на доставчика да се справи с евентуални закъснения в изпълнението на сделката.
149. За да се определят кредитополучателите, които са изложени пряко или косвено на повишен риск, свързан с ЕСУ фактори, институциите следва да обмислят използването на топлинни карти, в които са подчертани напр. рисковете, свързани с климата и околната среда, на отделните икономически (под)сектори в диаграма или в система за мащабиране. За кредитите или кредитополучателите, свързани с по-висок ЕСУ риск, е необходим по-задълбочен анализ на действителния бизнес модел на кредитополучателя, включително преглед на текущите и прогнозираните емисии на парникови газове, пазарната среда, надзорните изисквания по отношение на ЕСУ за разглежданите дружества и вероятните въздействия на регулирането на ЕСУ върху финансовото състояние на кредитополучателя.

Анализ на финансовото състояние на кредитополучателя

150. За целите на анализа на финансовото състояние в рамките на оценката на кредитоспособността, както е посочено по-горе, институциите следва да вземат предвид следното:
- a. както текущото, така и прогнозното финансово състояние, включително баланси и капиталова структура, оборотен капитал, доход, паричен поток и капацитет на източника за изплащане с цел изпълнение на договорните задължения, например капацитет за обслужване на дълга, включително при евентуални



нежелани събития (вж. също анализа на чувствителността) — елементите, които трябва да се анализират, следва да включват, без да се ограничават до, свободния паричен поток, наличен за обслужване на дълга на разглежданото улеснение;

- б. нетен оперативен доход и рентабилност, особено по отношение на лихвоносния дълг;
- в. нивото на ливъридж на кредитополучателя, разпределението на дивиденди и действителните и прогнозните капиталови разходи, както и неговия цикъл на конвертиране на парични средства във връзка със съответното улеснение;
- г. профила на експозицията до падежа във връзка с потенциални движения на пазара (напр. експозиции в чуждестранна валута и експозиции, изплащани с обезпеченията по тях);
- д. когато е приложимо, вероятността от неизпълнение въз основа на оценка на кредитния рейтинг или на вътрешния рисков рейтинг;
- е. използването на подходящи финансови, специфични за класа актив или специфични за типа продукт показатели, в съответствие с апетита за кредитен риск за тях, политиките и лимитите, определени в съответствие с раздели 4.2 и 4.3, включително като се имат предвид показателите в приложение 3, доколкото това е приложимо и целесъобразно за конкретното кредитно предложение.

151. Институциите следва да гарантират, че използваните в анализа прогнози са реалистични и разумни и съответстват на икономическите и пазарните очаквания на институциите. Когато институциите имат съществени опасения относно надеждността на тези финансови прогнози, те следва да направят свои собствени прогнози за финансовото състояние на кредитополучателите и, когато е относимо, да ги използват за оспорване на прогнозите, предоставени от кредитополучателите.

152. Институциите следва също така да оценят капацитета на кредитополучателя за бъдеща рентабилност, да измерват въздействието на неразпределената печалба и следователно въздействието върху капитала, особено в случаите, когато кредитополучателят не е бил в състояние да генерира положителна печалба във времето.

153. Институциите следва да извършат оценка на цикъла на конвертиране на парични средства на кредитополучателя, за да определят времето, необходимо на предприятието да преобразува инвестициите в материални запаси и други ресурси в пари в брой чрез продажба на специфичните му стоки и услуги. Институциите следва да са наясно с цикъла на конвертиране на парични средства на кредитополучателя, за да оценят нуждите от оборотен капитал и да определят повтарящите се разходи с цел да се оцени текущият капацитет за изплащане на кредитни улеснения във времето.

154. Когато е относимо, институциите следва да оценяват тези финансови показатели спрямо показателите и лимитите, посочени в апетита за кредитен риск, политиките и лимитите във връзка с кредитния риск, в съответствие с раздели 4.2 и 4.3.



155. Институциите следва да оценят финансовото състояние, когато предоставят кредити на холдингови дружества, както като отделен субект, напр. на консолидирано ниво, така и като единичен субект, ако холдинговото дружество само по себе си не е опериращо дружество или институциите не разполагат с гаранции от опериращите дружества за холдинговото дружество.

Анализ на чувствителността при оценката на кредитоспособността

156. Институциите следва да оценяват устойчивостта и надеждността на финансовото състояние на кредитополучателя и бъдещия капацитет за изплащане при потенциални неблагоприятни условия, които могат да възникнат по време на срока на действие на кредитното споразумение. За тази цел институциите следва да извършват едно- или многофакторен анализ на чувствителността, като вземат под внимание пазарни събития и събития с несистемен характер, или комбинация от тях.

157. В този анализ на чувствителността следва да се отчетат всички общи и специфични за даден клас активи и специфични за даден продукт аспекти, които могат да окажат въздействие върху кредитоспособността на кредитополучателя.

158. Когато извършват анализ на чувствителността на капацитета за изплащане на кредитополучателя при неблагоприятни бъдещи условия, институциите следва да вземат предвид следните събития, които са от най-голямо значение за конкретните обстоятелства и бизнес модела на кредитополучателя:

Събития с несистемен характер

- a. сериозен, но реалистичен спад в приходите или маржа на печалбите на кредитополучателя;
- б. сериозен, но реалистичен случай на събитие, пораждащо оперативна загуба;
- в. възникване на сериозни, но реалистични проблеми в управлението;
- г. изпадането в несъстоятелност на важни търговски партньори, клиенти или доставчици;
- д. сериозно, но реалистично накърняване на репутацията;
- е. сериозен, но реалистичен изходящ поток на ликвидност, промени във финансирането или увеличаване на ливъриджа в счетоводния баланс на кредитополучателя;
- ж. неблагоприятни движения в цената на активите, на които основно е изложен кредитополучателят (напр. като суровина или краен продукт) и валутен риск;

Събития на пазара

- з. сериозен, но реалистичен макроикономически спад;
- и. сериозен, но реалистичен спад в икономическите сектори, в които работят кредитополучателят и неговите клиенти;



- й. значителна промяна в политическия, регулаторния и географския риск;
- к. сериозно, но реалистично увеличение на разходите за финансиране, например увеличение на лихвения процент с 200 базисни пункта върху всички кредитни улеснения на кредитополучателя.

Анализ на бизнес модела и стратегията на кредитополучателя

159. Институциите следва да оценяват бизнес модела и стратегията на кредитополучателите, включително във връзка с целта на кредита.
160. Институциите следва да оценяват знанията, опита и способността на кредитополучателя да управлява бизнес дейностите, активите или инвестициите, свързани с кредитното споразумение (например специфична характеристика на кредита за ТНИ).
161. Институциите следва да оценяват осъществимостта на бизнес плана и свързаните с него финансови прогнози в съответствие с особеностите на сектора, в който работи кредитополучателят.
162. Институциите следва да оценяват зависимостта на кредитополучателя от ключови договори, клиенти или доставчици и как те влияят върху генерирането на парични потоци, включително и върху концентрациите.

Оценка на гаранциите и обезпеченията

163. Институциите следва да оценяват всички заложиени обезпечения спрямо изискванията за обезпечение, определени в апетита на институцията за кредитен риск, нейните политики и процедури, включително оценката и собствеността, и да проверяват цялата относима документация (например дали имуществото е регистрирано в съответните регистри).
164. Институциите следва да оценяват всички гаранции, договорни клаузи, ограничителни клаузи във връзка с обезпеченията и споразумения за обслужване на дългове, които се използват за целите на редуциране на риска. Институциите следва също така да преценят дали стойността на обезпечението е свързана по някакъв начин с дейността или капацитета на кредитополучателя да генерира паричен поток.
165. Институциите следва да оценят капитала и кредитните подобрения на кредитополучателя, например ипотечно застраховане, ангажименти за последващо дългосрочно финансиране (take-out commitments) и гаранции за погасяване от външни източници.
166. Ако дадено кредитно споразумение включва каквато и да е форма на гаранции от трети страни, институциите следва да оценят нивото на защита, което дава гаранцията, и ако е относимо, да извършат оценка на кредитоспособността на гаранта, като приложат съответните разпоредби от настоящите насоки, в зависимост от това дали гарантът е физическо лице или предприятие. Оценката на кредитоспособността на гаранта следва да бъде пропорционална на размера на гаранцията по кредита и на вида на гаранта.



167. Ако в рамките на синдикираното кредитиране или сделките за проектно финансиране платежните потоци преминават през трета страна по сделките, напр. определен представител, институциите (или упълномощени водещи организатори, или техни представители) следва да оценяват надеждността на агента. За трансгранично кредитиране и сделки за проектно финансиране агентът следва да бъде единственият емитент на всички гаранции, акредитиви или подобни документи, издадени от името на доставчика по сделката.

5.2.7 Кредитиране за търговски недвижими имоти

168. При оценяване на кредитоспособността на кредитополучателите в случаи на кредитиране з търговски недвижими имоти (ТНИ), в допълнение към общите критерии за оценка на кредитоспособността, посочени в раздел 5.2.5 и раздел 5.2.6, институциите следва да прилагат специфичните критерии, посочени в настоящия раздел. При оценяване на кредитоспособността на кредитополучателите в случай на отпускане на кредити за търговски недвижими имоти, които ще се използват от кредитополучателя — собственик на имота за осъществяване на стопанска дейност, институциите следва да прилагат само критериите, посочени в раздели 5.2.5 и 5.2.6.

169. Институциите следва да оценяват и проверяват опита на кредитополучателя във връзка с вида, размера и географското местоположение на ТНИ. Когато кредитополучателят е предприятие със специално предназначение, спонсорирано от друго предприятие, институциите следва да оценяват опита на спонсиращото предприятие във връзка с вида, размера и географското местоположение на ТНИ.

170. Институциите следва да извършват оценка на капацитета за генериране на приходи от имота и оценка на перспективите за рефинансиране. При тези оценки следва да се вземе предвид периодът, за който е поето задължение за кредита за ТНИ по въпросното заявление за кредит.

171. При оценяването на капацитета за изплащане на кредитополучателя институциите следва да оценяват, когато е относимо:

- а. устойчивостта на паричния поток;
- б. качеството на наемателите, въздействието на промените в текущия приход от наем върху амортизационния график, сроковете, падежите и условията на лизинга, както и платежната история на наемателя, ако такава вече съществува;
- в. перспективите за преотдаване, паричните потоци, необходими за обслужване на кредита в съответствие с кредитното споразумение, ако има нужда от преотдаване, представянето на актива в условията на икономически спад, ако е приложимо, както и колебанията в доходността от наема във времето, за да се оцени наличието на прекомерен натиск върху дохода;
- г. необходимите капиталови разходи за имота през целия срок на кредита.



172. При оценката на перспективите за преотдаване на имота институциите следва да отчитат търсенето на този имот от наематели, като вземат предвид предлагането на сравними имоти, условията и особеностите на имота, местоположението на имота и близостта му до съответната инфраструктура за обслужването му.
173. Когато за ТНИ се отпускат кредити с текущо плащане само на дължимата лихва, институциите следва да оценят паричния поток от имота, с който ще се покрие нивото на амортизация, еквивалентно на прогнозния икономически жизнен цикъл на имота, ще се изплати размерът на главницата и лихвата по кредита в случай на увеличение на съотношението кредит/стойност (LTV) на имота или на обичайното ниво на LTV на съответния пазар. Институциите следва също така да вземат предвид този анализ, когато кредитополучателите имат допълнителни кредитни подобрения, напр. активи за освобождаване, които са правно осъществими в разумен срок.
174. За целите на анализа на чувствителността при неблагоприятни пазарни условия и събития с несистемен характер институциите следва, в допълнение към посочените в раздел 5.2.5 и раздел 5.2.6 събития, да вземат предвид следното, според случая:
- а. преотдаване, включително промяна на цените на наемите, срока на лизинга във връзка с таксите за обслужване на кредита, увеличаване на случаите, в които няма наематели, разходите за поддръжка и ремонт, периодите без наем и мотивите за отдаване;
 - б. рисковете и закъсненията, свързани с рефинансирането;
 - в. рискът, свързан с капиталовите разходи;
 - г. други приложими критерии.

5.2.8 Отпускане на кредити за изграждане на недвижими имоти

175. При оценяване на кредитоспособността на кредитополучателите при отпускане на кредити за изграждане на недвижими имоти, в допълнение към общите разпоредби относно оценката на кредитоспособността, предвидени в раздели 5.2.5 и 5.2.6, институциите следва да прилагат специфичните разпоредби на настоящия раздел.
176. Оценката на кредитоспособността следва да обхваща, в съответствие с жизнения цикъл на кредита, фазата на изграждане, включително етапите от нея, когато е относимо, както и фазата след приключването на изграждането, когато проектът се преобразува в кредит за ТНИ. Последният етап следва да се оценява като отпускане на кредит за ТНИ в съответствие с разпоредбите на настоящите насоки.
177. При оценка на фазата на изграждане институциите следва да установят дали кредитополучателят:
- а. има реалистичен бизнес план, включително обосновка за изграждането и прогноза за всички разходи, свързани с изграждането, проверени от независим експерт;



- б. има достъп до строители, архитекти, инженери и изпълнители за изграждането на недвижимия имот;
 - в. е получил или може да получи в бъдеще всички необходими разрешителни и сертификати за изграждането с напредване на проекта и преди плащането(ията).
178. Институциите следва да гарантират, че при изчисляване на разходите, свързани с изграждането, са планирани разходи за непредвидени ситуации при превишаване на разходите. Планираните средства за непредвидени ситуации следва да бъдат включени в кредитния лимит или капитала. Институциите следва да оценят нивото на паричните резерви и ликвидния профил на кредитополучателя, за да гарантират, че кредитополучателят е в състояние да финансира непредвидени ситуации, свързани с преразход и закъснения, ако има такива, надхвърлящи сумата за непредвидени разходи.
179. Институциите следва да направят оценка на осъществимостта на всяка прогноза за нетни приходи от продажба от гледна точка на стойността и на обема на продажбите и сроковете.
180. Институциите следва да извършват посещения на място, придружени от подходящо квалифицирано лице, за да проверят основните компоненти на обекта, включително достъпа до него и специфичните му особености, и да запазят резюме от посещението си в досието на кредитополучателя.
181. В допълнение към оценката на кредитоспособността на кредитополучателя институциите, когато е относимо (напр. в случаите на искане за предоставяне на допълнително обезпечение), следва да оценяват капиталовите инвеститори в проекта, като се съсредоточават върху оценката на финансовото им състояние, съответните експертни познания и опит в подобни проекти, както и съгласуването на интересите между капиталовите инвеститори и институциите, които предлагат кредити за същия проект.

5.2.9 Сделки с ливъридж

182. При оценяване на кредитоспособността на кредитополучателите при сделки с ливъридж, в допълнение към общите разпоредби относно оценката на кредитоспособността, предвидени в раздели 5.2.5 и 5.2.6, институциите следва да установяват прекомерен ливъридж при предоставянето, който се определя като съотношение: общо задължения спрямо печалба преди лихви, данъци, обезценяване и амортизация (EBITDA). Сделките с прекомерен ливъридж следва да се правят по изключение (и следва да бъдат в съответствие с рисковия апетит на институцията) и да бъдат част от рамката за делегиране на кредити и за ескалация управлението на риска в институцията.
183. Институциите следва да извършват цялостна оценка на способността на кредитополучателя да плаща или да намалява задлъжнялостта до устойчиви равнища на дълга в разумен срок.



5.2.10 Финансиране на корабоплаването

184. При оценяване на кредитоспособността на кредитополучателите в случай на финансиране на корабоплаването, в допълнение към общите разпоредби относно кредитоспособността, посочени в раздел 5.2.5 и раздел 5.2.6, институциите следва да прилагат специфичните критерии, посочени в настоящия раздел. По-специално институциите следва да оценят следното:

- а. съотношението на приходите спрямо разходите на плавателния съд (оперативни разходи, включително застраховка, надници, поддръжка, смазочни материали и разходи за лихви);
- б. съотношението на текущата възраст на плавателния съд спрямо неговия очакван полезен живот;
- в. характеристиките на флота на кредитополучателя спрямо общия брой кораби във флотилията (размера на новата дейност по построяване, броя на построените кораби, броя на бракуваните плавателни съдове за всеки сегмент и възрастта на корабите определят свръхтонажа и оказват влияние върху цените на товарните превози);
- г. оценки на плавателни съдове със или без корекция (ако те са включени като източник на изплащане), за да се отразят разходите за продажба, стойността на парите във времето и несигурността по отношение на ликвидността и възможността за пазарна реализация на актива, освен ако не е възможно индивидуално оценяване, в случай че корабите се експлоатират като част от по-голям флот с много различни видове доходи.

185. Институциите следва да вземат под внимание и други фактори, например предлагането и търсенето на пазара на въпросния вид плавателен съд, настоящите и бъдещите модели на търговия за съответния вид плавателен съд, необходимостта кредитът да е без право на регресен иск или да има гаранции, или да бъде дългосрочно наеман от допустим краен потребител, и дали собственикът на кораба може да предостави други обезпечения, като например договори за наемане на кораби и застраховки, такси за акции и парични обезпечения или ипотечи на други активи, например недвижимо имущество и идентични плавателни съдове.

186. В случай на кредити за корабостроене институциите следва да установят, че кредитополучателят:

- а. има реалистичен бизнес план, включително обосновка за изграждането и прогноза за всички свързани разходи, проверени от независим експерт;
- б. има достъп до строители, морски архитекти, инженери и изпълнители за изграждането на плавателни съдове;
- в. с напредване на проекта е получил или може да получи в бъдеще всички необходими разрешителни и сертификати за изграждането.

5.2.11 Проектно финансиране

187. При оценяване на кредитоспособността на кредитополучателите при проектно финансиране, в допълнение към общите разпоредби относно оценката на кредитоспособността, предвидени в раздели 5.2.5 и 5.2.6, институциите следва да спазват специфичните критерии на настоящия раздел.
188. Институциите следва да оценят основния източник за изплащане на кредита, който е доходът, генериран от финансираните активи (проект). Институциите следва да оценяват паричния поток, свързан с проекта, включително бъдещия капацитет за генериране на доходи, след като проектът бъде завършен, като вземат предвид всички приложими регулаторни или законови ограничения (напр. ценово регулиране, регулиране на нормата на възвръщаемост, приходите, които зависят от договори с клауза за неустойка („вземай или плащай“), законодателството в областта на околната среда и разпоредбите, засягащи рентабилността на даден проект).
189. Доколкото е възможно, институциите следва да гарантират, че всички активи на проекта и настоящите и бъдещите парични потоци и сметки са предоставени в залог на институцията, която предоставя кредита, или на агента/поемателя в случай на синдикирана/клубна сделка. Ако за проекта бъде учредено предприятие със специално предназначение, акциите на това предприятие следва да бъдат предоставени на институцията, за да се даде възможност на институцията/агента да влезе във владение на дружеството, ако е необходимо. В случаите на синдикирани/клубни сделки споразуменията между кредиторите следва да регулират достъпа на всеки кредитор до заложените средства и активи.
190. При оценка на фазата на изграждане на проекта институциите следва да установят, че кредитополучателят:
- а. има реалистичен бизнес план, включително обосновка за изграждането и прогноза за всички разходи, свързани с изграждането, проверени от независим експерт;
 - б. има достъп до строители, архитекти, инженери и изпълнители за проекта;
 - в. с напредване на проекта е получил или може да получи в бъдеще всички необходими разрешителни и сертификати за изграждането.
191. Институциите следва да гарантират, че предоставеното от кредитополучателя изчисление на разходите, свързани с изграждането, включва допълнителни средства за непредвидени ситуации при превишаване на разходите. Такива планирани средства за непредвидени ситуации следва да бъдат включени в кредитния лимит или капитала. Институциите следва да оценят нивото на паричните резерви и ликвидния профил на кредитополучателя или на капиталовите инвеститорите, за да се уверят, че те имат капацитета да финансират непланирани непредвидени ситуации, свързани с преразход и закъснения, ако има такива, надхвърлящи сумата за непредвидени ситуации.



192. В допълнение към оценката на кредитоспособността на кредитополучателя институциите следва да оценяват капиталовите инвеститори по проекта, като се съсредоточават, когато е относимо върху оценката на финансовото им състояние, съответните експертни познания, опит в подобни проекти, способности и желание за подпомагане на проекта през целия му жизнен цикъл.

5.3 Кредитни решения и кредитно споразумение

193. За да извършат надеждна и точна оценка на кредитоспособността, институциите и кредиторите следва да изготвят съответната документация относно кредитните решения и кредитните споразумения по начин, който помага за идентифициране и предотвратяване на погрешното представяне на информация от страна на кредитополучателя, кредитния посредник или членовете на персонала на институцията, която участва в оценяването на заявлението.

194. Оценката на кредитоспособността, извършена в съответствие с раздел 5.2, следва да бъде надлежно документирана и да се използва като основа на предложението за одобряване или отхвърляне на заявлението за кредит от съответния орган за вземане на кредитни решения. Документираните резултати от самата оценка на кредитоспособността следва да могат да обосноват предложението за одобряване или отхвърляне на заявлението за кредит.

195. Решението за одобряване или отхвърляне на заявлението за кредит (кредитното решение) следва да се вземе от съответния орган за вземане на кредитни решения в съответствие с политиките, процедурите и правилата за управление, посочени в раздел 4.3.

196. Кредитното решение следва да бъде ясно и добре документирано и да включва всички условия и предварителни условия, включително тези за редуциране на рисковете, установени при оценката на кредитоспособността, като рисковете, свързани с ЕСУ фактори, за кредитното споразумение и отпускането на средствата.

197. В решението за отпускане на кредит следва ясно да се определи максимален срок за неговата валидност. Ако одобрената сделка не бъде изпълнена в рамките на този срок, следва да бъде представено за одобрение ново предложение за кредит. Когато е относимо, следва надлежно да се вземат предвид разпоредбите на член 14, параграф 6 от Директива 2014/17/ЕС относно срока на обвързващото предложение.

198. Кредитното споразумение не следва да се сключва, освен ако институциите и кредиторите не са проверили, че са изпълнени всички предварителни условия и основни условия, посочени в решението за отпускане на кредит. Отпускането на средствата следва да се извършва едва след сключването на кредитното споразумение.

6. Ценообразуване

199. Рамките за ценообразуване следва да отразяват апетита на институциите за кредитен риск и бизнес стратегиите, включително от гледна точка на рентабилността и риска. Ценообразуването на кредитите следва също така да бъде свързано с характеристиките на кредитния продукт и да отчита конкуренцията и преобладаващите пазарни условия. Институциите следва също така да определят своя подход към ценообразуването по тип, кредитно качество и ниво на риск на кредитополучателя (в случай на индивидуално ценообразуване), когато това е относимо. Институциите следва да гарантират, че рамката за ценообразуване е добре документирана и подкрепена от съответните управленски структури, като например комитет по ценообразуването, които отговарят за поддържането на цялостната рамка на ценообразуване и за индивидуалните решения във връзка с ценообразуването, когато това е относимо.
200. Институциите следва да правят разграничения между своите рамки за ценообразуване в зависимост от вида на кредитите и кредитополучателите. За потребители и микро- и малки предприятия ценообразуването следва да се извършва най-вече въз основа на портфейла и продукта, докато за средните и големите предприятия ценообразуването следва да бъде в по-голяма степен специфично за сделката и кредита.
201. Институциите следва да определят специфични подходи за ценообразуване на насърчителни кредити, когато изложените в настоящия раздел съображения, основаващи се на оценка на риска и изпълнението, не се прилагат изцяло.
202. Институциите следва да вземат предвид и да отразят в ценообразуването на кредитите всички съответни разходи до следващата дата на преоценка или падеж, включително:
- а. капиталовите разходи (като се вземат предвид регулаторен и икономически капитал), които следва да бъдат в резултат на наличното разпределение на капитала според установените разбивки, напр. географски особености, бизнес линия и продукт;
 - б. разходите за финансиране, които следва да съответстват на основните характеристики на кредита, например очакваната продължителност на кредита, като се вземат предвид не само договорните условия, но също и хипотезите относно поведението, напр. риск от предсрочно изплащане;
 - в. оперативните и административните разходи, които следва да произтичат от разпределението на разходите;
 - г. разходите за кредитен риск, изчислени за различни хомогенни рискови групи, при отчитане на историческия опит от признаването на загубите, свързани с кредитен риск, и при необходимост използване на модели за очаквани загуби;



- д. всякакви други реални разходи, свързани с въпросния кредит, включително данъчни съображения, когато е относимо;
- е. конкуренцията и преобладаващите пазарни условия, по-специално кредитни сегменти и за конкретни кредитни продукти.

203. За целите на ценообразуването и измерването на рентабилността, включително кръстосаното субсидиране между кредити или бизнес единици/линии, институциите следва да разглеждат и отчитат коригирани спрямо риска показатели за изпълнение по начин, който е пропорционален на размера, естеството и сложността на кредита и рисковия профил на кредитополучателя. Такива показатели за изпълнение биха могли да включват икономическа добавена стойност (EVA), възвръщаемост на коригирания спрямо риска капитал (RORAC) и коригираната спрямо риска възвръщаемост на капитала (RAROC), възвръщаемост на рисково претеглените активи (RORWA), възвръщаемост на общите активи (ROTA) и други показатели, които имат отношение към характеристиките на кредита. Коригираните спрямо риска показатели за изпълнение може също така да зависят от и да отразяват стратегиите и политиките на институциите за капиталово планиране.

204. Институциите следва да документират по прозрачен начин и да извършват преглед на рамката за разпределение на разходите. Институциите следва да установят справедливо разпределение на разходите в рамките на организацията, за да гарантират, че бизнес линиите и, доколкото е възможно, индивидуалните кредити отразяват правилната очаквана възвръщаемост, която съответства на поетия риск.

205. Институциите следва да прилагат инструменти за предварителен контрол на сделките и редовно последващо наблюдение, като свързват риска на сделките, ценообразуването и очакваната обща рентабилност на подходящо равнище, включително бизнес линиите и продуктите линии. Всички значими сделки под разходите следва да бъдат докладвани и надлежно обосновани в съответствие с политиките и процедурите, установени от институцията. Процесът на наблюдение следва да осигурява преглед на адекватността на цялостното ценообразуване от икономическа и гледна точка на риска. Ако е необходимо, институциите следва да предприемат действия, за да гарантират спазването на целите и рисковия апетит.

7. Оценка на недвижимо и движимо имущество

7.1 Оценка в момента на предоставяне

206. Когато дадено кредитно улеснение е обезпечено с недвижимо или движимо имущество, институциите следва да гарантират, че оценката на обезпечението се извършва по акуратен начин в момента на възникване. Институциите следва да определят вътрешни политики и процедури за оценка на обезпеченията. С тези политики и процедури следва да се определят подходите за оценка, които ще се използват от оценителя, и използването на усъвършенствани статистически модели за всеки вид обезпечение. Институциите следва да гарантират, че тези подходи са разумни и пропорционални на вида и потенциалните стойности на обезпечението и по отношение на кредитните споразумения, и са в съответствие с политиките и процедурите относно кредитния риск, посочени в раздел 7.4.
207. Институциите следва да гарантират, че обезпечението с имущество се оценява в съответствие с приложимите международни, европейски и национални стандарти, като например стандартите на Съвета по международни оценителски стандарти, Европейската група на асоциациите на оценители, Европейските стандарти за оценяване и Кралския институт на експерт оценителите.
208. Когато е приложимо, институциите следва да отчетат ЕСУ факторите, които засягат стойността на обезпечението, например енергийната ефективност на сградите.

7.1.1 Обезпечение с недвижим имот

209. В момента на учредяване институциите следва да гарантират, че стойността на цялото обезпечение с недвижим имот за потребителски кредити и кредити за микро-, малки, средни и големи предприятия, се оценява от вътрешен или външен оценител посредством пълен оглед с вътрешна и външна оценка на имота.
210. Като дерогация от точка 209, за целите на оценката на жилищни недвижими имоти на добре развити и напреднали пазари на недвижими имоти, стойността може да се оцени чрез оценка само въз основа на наличната информация, която се извършва от вътрешен или външен оценител и е подкрепена от усъвършенствани статистически модели. Оценителят носи отговорност за оценката, а усъвършенстваните статистически модели следва да се използват като помощни инструменти, които отговарят на условията, посочени в раздел 7.4, и включват мярка за доверителност, която показва надеждността на предложението за остойностяване и на друга относима информация, отнасяща се до недвижимия имот. В този случай предложението за остойностяване следва да се оценява, преглежда и одобрява от вътрешния или външния оценител, който следва да е



наясно с всички входящи данни и допускания, разгледани в модела. Ако мярката за доверителност в помощния усъвършенстван статистически модел покаже недостатъчна надеждност, и/или друга информация, специфична за недвижимия имот, поражда несигурност относно предложението за остойносттаване, оценителят следва да избере метод за оценка, различен от този, извършен на база само оценка на документи.

211. Когато институциите използват външни оценители, те следва да създадат панел (списък) от допустими външни оценители. Съставът на експертната група следва да гарантира, че оценителите разполагат със съответния експертен опит в съответните сегменти на сектора на недвижимите имоти.
212. Институциите следва да гарантират, че оценителите предоставят безпристрастна, ясна, прозрачна и обективна оценка, а за всяка оценка следва да се изготви окончателен доклад, който съдържа необходимата информация относно процеса на оценка и имуществото. В доклада за оценка следва ясно да се посочи кой е поръчал оценката и че оценката е поискана за целите на заявлението за кредит, подновяването на кредита или корекциите на споразумението, или в случай на структурни промени. Оценката следва да се извърши (вътрешна оценка) или да се възложи (външна оценка) от институцията или от агент по обезпечения (в случая на синдикирани кредити), освен ако тя не е поискана от кредитополучателя.
213. В края на процеса на оценяване институциите следва да гарантират, че за всяко обезпечение върху недвижим имот са получили ясен и прозрачен доклад за оценка, в който са документирани всички елементи и параметри, определящи стойността на обезпечението, включително цялата информация, необходима и достатъчна за лесно разбиране на тези елементи и параметри, по-специално:
- а. референтната стойност на обезпечението;
 - б. подходите, методологията и основните параметри и допускания, които са използвани за оценяване на стойността;
 - в. описание на обезпечението, включително неговото текущо използване или множество приложения, ако е приложимо, и вида и качеството на имота, включително възраст и състояние на запазване;
 - г. описание на местоположението на обезпечението, условията на местния пазар и ликвидността;
 - д. правните и фактическите характеристики на обезпечението;
 - е. всякакви известни обстоятелства, които могат да повлияят на стойността в краткосрочен план, включително привличане на вниманието по всички въпроси, засягащи степента на сигурност или несигурност и обсъждането им.



214. Институциите следва да направят критичен преглед на оценката, която получават от оценителя, по-специално като се съсредоточат върху аспекти, например разбираемостта (дали подходите и допусканията са ясни и прозрачни), предпазливостта на допусканията (напр. по отношение на паричните потоци и дисконтовите проценти), както и ясното и разумно идентифициране на сравними имоти, използвани като референтна стойност.

7.1.2 Обезпечение с движимо имущество

215. В момента на учредяване институциите следва да гарантират, че стойността на цялото обезпечение с движимо имущество се оценява чрез подходящ и предпазлив подход, който е пропорционален на естеството, вида и сложността на обезпечението от вътрешен или външен оценител, чрез подходящи усъвършенствани статистически модели, отговарящи на условията, посочени в раздел 7.4, или други стандартни методи, като например индексация, като се вземе предвид пазарната стойност, както е посочено в член 229, параграф 3 от Регламент (ЕС) № 575/2013.

216. Когато е приложимо, институциите следва да определят в своите политики и процедури подходи за целите на тази оценка и да посочат вътрешни прагове и лимити, за които е необходима индивидуалната оценка на всяко обезпечение под формата на движимо имущество в момента на учредяването, да бъде направена от оценител.

217. Когато институциите използват външни оценители, те следва да създадат панел (подбор) на одобрените външни оценители, който да обхваща конкретно имущество, което се използва като обезпечение, и което е от значение за дейностите на институцията по кредитиране, както и за местоположението на тези дейности. Тази експертна група следва да се използва за оценка на големи и сложни обезпечения под формата на движимо имущество, например плавателни съдове, въздухоплавателни средства и заводи за машини и съоръжения.

218. За движимо имущество, което подлежи на индивидуална оценка от оценител, институциите следва да гарантират, че са получили ясен и прозрачен доклад от оценката, в който са документирани всички елементи и параметри, определящи стойността на обезпечението, както е посочено в точка 213.

219. За движимо имущество, което подлежи на оценка чрез статистически модели, институциите следва да гарантират, че са получили ясен и прозрачен резултат от модела, с който се определя стойността на обезпечението. Институциите следва да разбират методологиите, основните параметри, допусканията и ограниченията на използваните модели.

220. Институциите следва да разполагат с подходящи ИТ процеси, системи и възможности, както и с подходящи и точни данни за целите на всяка оценка, базирана на статистически модел.

7.2 Наблюдение и преоценка

7.2.1 Обезпечение с недвижим имот

221. При наблюдението на стойностите на имотите, както е посочено в член 208, параграф 3 от Регламент (ЕС) № 575/2013, за целите на настоящите насоки институциите следва да изготвят също политики и процедури, които конкретизират подхода и честотата на наблюдението на обезпечението с недвижим имот. Тези политики и процедури следва да включват, когато е относимо, следните елементи:

- а. вида на имота;
- б. кредитното качество на кредита, обезпечен с имот;
- в. етапа на изграждане на имота;
- г. стойността на имота;
- д. допусканията, направени в процеса на оценяване;
- е. промените в пазарните условия.

222. Институциите следва да определят подходяща честота за извършване на наблюдение на стойността на обезпечението, като отчитат вида и стойността на обезпечението при предоставянето, а във връзка със споразумението за кредит — да вземат предвид следното:

- а. честотата на наблюдение на имотите и частите от имоти в процес на изграждане, например недовършени сгради, е по-висока от тази на подобни завършени имоти и части от имоти;
- б. честотата на наблюдение на имоти и части от имоти с висока балансова стойност или с високо съотношение на LTV е по-голяма от тази на сходни имоти и части от имоти с ниска балансова стойност или с ниско съотношение на LTV;
- в. честотата на наблюдение на кредитите, обезпечени с недвижим имот или части от имота с по-ниско кредитно качество, е по-висока от тази на подобни кредити, обезпечени с недвижим имот или части от него с по-високо кредитно качество.

223. Институциите следва да гарантират, че всички индекси и статистически модели, използвани за наблюдение на стойността на обезпечението, са достатъчно подробни и че методиката е подходяща за вида на актива и кредитния продукт и е основана на достатъчно динамични редове от наблюдавани емпирични доказателства за предишни сделки и оценки на обезпечението или на подобно обезпечение.

224. Институциите следва да разполагат с политики и процедури за преоценка на обезпечение с недвижим имот, като конкретизират подходите за преоценка (напр. оценка само въз основа на оценка по документи, оценка въз основа на външен оглед, пълен оглед с вътрешна и външна оценка на имота, статистически модели) за различни



видове обезпечения с недвижим имот, като се гарантира, че подходът или комбинацията от подходи са разумни и пропорционални на вида и потенциалните стойности на обезпечението и по отношение на кредитните споразумения. Освен това институциите следва да определят специфични механизми за активиране (напр. промяна в допусканията, направени при оценките), като посочват кога наблюдението води до преоценка или до преоценка на нуждите от обезпечение.

225. Когато са изпълнени условията за преглед в съответствие с член 208, параграф 3, буква б) от Регламент (ЕС) № 575/2013, институциите следва да актуализират стойността на обезпечението с недвижим имот посредством преоценката, извършена от оценител, който по възможност използва подходящи усъвършенствани статистически модели, отговарящи на условията по раздел 7.4 и отчитащи индивидуалните характеристики на имота и географския район. Институциите не трябва да използват тези модели като единствените средства за преоценка.

226. Когато не са изпълнени условията за преглед в съответствие с член 208, параграф 3, буква б) от Регламент (ЕС) № 575/2013, институциите може да актуализират стойността на обезпечението с недвижим имот или чрез преоценка, извършена от оценител, или чрез подходящи статистически модели, отговарящи на условията по раздел 7.4 и отчитащи индивидуалните характеристики на имота и географския район.

7.2.2 Обезпечение с движимо имущество

227. За наблюдение на обезпечение с движимо имущество институциите може да разчитат на подходящи статистически модели и индекси. При преоценката на обезпечение с движимо имущество институциите може да разчитат на оценяване от оценители, статистически модели и индекси.

228. В своите политики и процедури институциите следва да посочат подходи за използването на оценител или статистически модели, да определят подхода (напр. оценка само въз основа на оценка по документи, оценка въз основа на външен оглед, пълен оглед с вътрешна и външна оценка на имуществото), който е най-подходящ за конкретния вид обезпечение за преоценките, извършвани от оценителите, и да определят честотата на наблюдение и преоценка на всяко обезпечение с движимо имущество.

229. Политиките и процедурите на институциите следва да включват, когато е приложимо, критерии за индивидуално наблюдение на стойността и преоценка на обезпечението с движимо имущество от оценител, който притежава необходимите квалификации, способности и опит. Пропорционално на вида, естеството и сложността на движимото имущество, като например въздухоплатателни средства, кораби, оборудване и машини, тези критерии следва да бъдат свързани най-малко със стойността на всяко обезпечение с движимо имущество по време на етапа на предоставяне, жизнения цикъл, състоянието



на материалните активи като амортизация и поддръжка, необходимостта от физическа проверка и сертифициране.

230. Институциите следва да разполагат с подходящи ИТ процеси, системи, възможности и достатъчно данни за целите на всички преоценки, извършвани на базата на статистически модели или индекси.

7.3 Критерии за оценителите

231. Институциите следва да гарантират, че оценителят, който извършва задачите по оценка или преоценка:

- a. е професионално компетентен и отговаря на национални или международни изисквания и приети професионални стандарти, които се прилагат за оценителя или за извършването на определена оценка на стойността;
- b. притежава подходящите технически умения и опит за изпълнение на ангажимента;
- v. притежава необходимите познания, т.е. познания по отношение на предмета на оценката, съответния пазар на имоти и целта на оценката;
- г. е независим от процеса на вземане на кредитни решения.

232. Институциите следва да гарантират, че хонорарът или възнаграждението на оценителя и резултатът от оценката не са свързани по начин, който създава конфликт на интереси.

233. Институциите следва да оценяват работата на оценителите, по-специално точността на предоставените оценки, напр. чрез бек-тестване за определяне на стойността на обезпечението чрез усъвършенствани статистически модели. Като част от тези оценки институциите следва също така да разгледат концентрацията на оценките, извършени от определени оценители, и получените от тях хонорари.

234. За да смекчат в достатъчна степен евентуален конфликт на интереси, институциите следва да предприемат разумни стъпки, напр. чрез договорни условия, за да гарантират, че оценителите, които ще извършват действителната оценка на даден имот, и техните родственици от първа степен, отговарят на всяко едно от следните условия:

- a. не участват в заявлението за кредит, оценката, решението или администрирането на кредита;
- b. не се ръководят или влияят от кредитоспособността на кредитополучателя;
- v. нямат действителен или възможен конфликт на интереси по отношение на въпросния имот, процеса на оценка и резултата от оценката;
- г. нямат пряк или косвен интерес по отношение на имота;
- д. не са свързани нито с купувача, нито с продавача на имота.



235. Институциите следва да гарантират подходяща ротация на оценителите и да определят броя на последователните индивидуални оценки на един и същ имот, които могат да бъдат извършени от един и същ оценител. Всички последващи преоценки, надвишаващи този брой, следва да водят до ротация на оценителя, което да доведе до назначаването или на друг вътрешен оценител, или на друг външен оценител.

7.4 Критерии за усъвършенствани статистически модели за оценка

236. Институциите следва да определят в своите политики и процедури критериите за използване на усъвършенствани статистически модели за целите на оценката, преоценката и наблюдението на стойностите на обезпечението. Тези политики и процедури следва да отчитат доказаната надеждност на тези модели, да включват специфични за имуществото променливи величини, използването на минимална налична и точна информация и несигурността на моделите.

237. Институциите следва да гарантират, че използваните усъвършенствани статистически модели са:

- а. специфични по отношение на имущество и местоположение, които са достатъчно подробно конкретизирани (например пощенски код за обезпечението с недвижим имот);
- б. валидни и точни и подлежат на стабилно и редовно бек-тестване срещу действителните наблюдавани цени на сделки;
- в. основани на достатъчно голяма и представителна извадка въз основа на наблюдаваните цени на сделки;
- г. основани на актуални данни с високо качество.

238. При използване на тези усъвършенствани статистически модели институциите носят крайната отговорност за целесъобразността и резултатите от моделите, а оценителят остава отговорен за оценката, извършена чрез усъвършенстван статистически модел. Институциите следва да разбират своята методология, входящи данни и допускания за използваните модели. Институциите следва да гарантират, че документацията за моделите е актуална.

239. Институциите следва да разполагат с подходящи ИТ процеси, системи и възможности, както и подходящи и точни данни за целите на всяка основана на статистически модел оценка или преоценка на обезпечения.

8. Рамка за наблюдение

8.1 Общи разпоредби за рамката за наблюдение на кредитния риск

240. Институциите следва да разполагат със стабилна и ефективна рамка за наблюдение, подкрепена от адекватна инфраструктура за данни, за да гарантират, че информацията относно техните експозиции към кредитен риск, кредитополучателите и обезпеченията е относима и актуална, както и че външното докладване е надеждно, пълно, актуално и навременно.
241. Рамката за наблюдение следва да дава възможност на институциите да управляват и наблюдават своите експозиции към кредитен риск в съответствие с апетита им за кредитен риск, стратегията, политиките и процедурите на ниво портфейл и — когато е от значение и е съществено — нивата на индивидуалната експозиция.
242. Институциите следва да гарантират, че рамката за наблюдение на кредитния риск е добре определена и документирана, интегрирана е в рамките на институциите за управление и контрол на риска и позволява всички кредитни експозиции да бъдат проследявани през целия им жизнен цикъл.
243. При изготвянето и прилагането на своята рамка за наблюдение на кредитния риск институциите следва да отчетат, че:
- а. рамката и инфраструктурата за данни осигуряват възможност за събиране и автоматично съставяне на база от данни относно кредитния риск без необосновано забавяне и без да се разчита в голяма степен на ръчни процеси;
 - б. рамката и инфраструктурата за данни позволяват генерирането на подробни данни за риска, които са съвместими и се използват за целите на управлението на риска на институцията, но също така могат да отговорят на изискванията на компетентните органи за периодично пруденциално и статистическо отчитане, както и за целите на надзорните стрес тестове и управлението на кризи;
 - в. рамката и инфраструктурата за данни гарантират ефективно наблюдение на всички кредитни експозиции и обезпечения и дават възможност за прилагане на процеса на вземане на кредитни решения;
 - г. рамката и инфраструктурата за данни гарантират, че институциите поддържат подходящ динамичен ред за отчитане на настоящи експозиции, нови видове кредитиране и индикатори за ранно предупреждение (EWI) в рамките на техния хоризонт за планиране на кредитния риск.



244. Процесът на наблюдение следва да се основава на принципа на последващите действия, за да се улесни и постигне редовен и информиран цикъл на обратна информация, за да се извърши информирано определяне/преглед на апетита, политиките и лимитите за кредитния риск.
245. Рамката за наблюдение на кредитния риск следва да обхваща следното:
- a. поведението на кредитополучателите по отношение на плащанията, включително всякакви отклонения от изискванията на кредитните споразумения, включително забавени, пропуснати или частични плащания;
 - b. кредитният риск, свързан както с кредитополучателя, така и със сделката, по отношение на:
 - i. индивидуалните кредитни експозиции и загуби при неизпълнение, когато е приложимо;
 - ii. отделните кредитополучатели, включително стойността на тяхната експозиция, вероятността от неизпълнение и кредитния рейтинг, когато е приложимо;
 - iii. група от свързани клиенти;
 - iv. портфейла;
 - v. кредитния риск по географско местоположение и икономически сектор на крайната експозиция, когато е приложимо;
 - г. обезценки, реинтегриране на обезценки, отписани суми и други решения във връзка с корекциите в стойността на кредитна експозиция.
246. Рамката за наблюдение и инфраструктурата за данни следва да позволяват на институциите да проследяват процеса на вземане на кредитни решения, включително наблюдение и докладване на всички кредитни решения, изключения от кредитните политики и ескалиране към по-високи нива на лица, вземащи кредитни решения. За тази цел в рамката за наблюдение институциите следва да гарантират използването и прилагането на съответните ключови рискови индикатори, които са специфични за всеки вид актив или на ниво портфейл, за да определят постоянно променящия се профил на кредитния риск на портфейлите и институцията.
247. Институциите следва да гарантират, че рамката за наблюдение на кредитния риск и инфраструктурата за данни дават възможност и за индивидуален поглед върху клиента.
248. Като част от наблюдението и докладването на кредитния риск институциите следва да определят съответните фактори за съвкупния кредитен риск, както и кредитния риск в своите портфейли и подпортфейли, като отчитат макроикономическите (включително демографските) фактори и факта, че източниците на кредитен риск могат да се променят с течение на времето. Източниците на кредитен риск следва да бъдат измервани, анализирани и наблюдавани, а звеното за управление на кредитния риск следва редовно да докладва на ръководния орган резултатите от анализа.



249. При наблюдението на кредитния риск институциите следва да разполагат с подходящи методологии и практики, позволяващи агрегиране на експозициите към кредитен риск в бизнес линии, портфейли, подпортфейли, продукти, отрасли и географски сектори, и да подпомагат идентифицирането на концентрациите на кредитен риск. Институциите следва да гарантират, че данните за кредитния риск и инфраструктурата от данни отговарят на следните изисквания:

- а. дълбочина и ширина, така че да обхващат всички значими рискови фактори — това следва да дава възможност, наред с друго, експозициите да бъдат групирани заедно по отношение на общи характеристики към кредитния риск, например институционалния сектор, към който принадлежи кредитополучателят, целта на сделката и географското местоположение на кредитополучателя/обезпечението, така че да се даде възможност за обобщен анализ, който позволява да се определи експозицията на предприятието към тези значими рискови фактори;
- б. точност, цялостност, надеждност и навременност на данните;
- в. съгласуваност, основана на общи източници на информация и единни определения на понятията, използвани за управление на кредитния риск, и когато е възможно, за счетоводната отчетност;
- г. възможност за проследяване, така че източникът на информацията да може да бъде идентифициран.

250. Институциите следва да гарантират, че оперативните показатели, свързани с управлението на кредитния риск, са подходящи за техния кредитен профил и се прилагат пропорционално. Това включва всякакви промени в определенията на базовите кредитни показатели, съществени промени в рейтинговите скали или системи или политики/рамки за кредитен риск, които спомагат за определяне/измерване на кредитния риск и промяна/изменение на условията на продукта, за да се избегнат нарушения на политиката или изключения.

8.2 Наблюдение на кредитни експозиции и кредитополучатели

251. Като част от наблюдението на кредитните експозиции и кредитополучателите институциите следва да извършват наблюдение на всички непогасени суми и лимити, както и на това дали кредитополучателят изпълнява задълженията за изплащане, посочени в кредитното споразумение, и дали отговаря на условията, определени при предоставянето на кредита, например спазването на кредитните показатели и договорни клаузи.

252. Институциите следва също така да следят дали кредитополучателят и обезпечението са в съответствие с политиките и условията за кредитния риск, определени в момента на отпускане на кредита, например дали стойността на обезпечението и другите техники за кредитно подобрение се запазват, дали се запазват приложимите договорни клаузи и



дали е налице неблагоприятно развитие на тези или на други фактори, които оказват влияние върху рисковия профил на кредитополучателя и/или кредитните улеснения.

253. Институциите следва да извършват постоянно наблюдение и оценка на качеството на кредитните експозиции и финансовото състояние на кредитополучателите, за да гарантират, че последващите промени в кредитния риск по отношение на първоначалното признаване на кредитните експозиции могат да бъдат идентифицирани и количествено определени.
254. Текущото наблюдение следва да се основава на вътрешна информация относно кредитните улеснения и практиките на плащане на кредитополучателите, както и на използването на външни източници (напр. кредитни бюра, пряко от кредитополучателя), когато е относимо.
255. Освен това институциите следва също да извършват наблюдение на мерките за концентрация спрямо стойностите, посочени в апетита им за кредитен риск, политиките и процедурите, включително, ако е относимо, по отношение на продукт, географски характеристики, отрасъл, характеристики на обезпечението (вид, местоположение) и качество на портфейлите, подпортфейлите и експозициите.
256. Институциите, активни в синдикирането на сделки с ливъридж, следва да прилагат вътрешни стандарти и функции за наблюдение във връзка с тези дейности. Институциите следва да определят сделките, при които не е осъществено синдикиране — т.е. сделка, която не е била синдикирана в рамките на 90 дни от датата на поемане на задължението. Институциите следва да създадат специална рамка, предназначена за тези „неосъществени сделки“ от гледна точка на стратегия за държане, практики за осчетоводяване и счетоводни практики, регулаторна класификация и последващо изчисляване на капиталовите изисквания.

8.3 Редовен преглед на кредитополучателите по отношение на кредитите

257. Институциите следва също така да извършват редовни прегледи на кредитите на кредитополучатели, които са най-малко средни или големи предприятия, с цел да се установят евентуални промени в техния рисков профил, финансово състояние или кредитоспособност в сравнение с критериите и оценката в момента на предоставяне на кредита, както и преглед и актуализиране на съответния вътрешен кредитен рейтинг/оценка.
258. Процесът на преразглеждане и честотата следва да бъдат специфични и пропорционални на вида и рисковия профил на кредитополучателя, както и на вида, размера и сложността на кредитното улеснение, и следва да бъдат посочени в съответните политики и процедури. Институциите следва да извършват по-чести прегледи, ако установят влошаване на кредитното качество и качеството на активите. Цялостната рамка за наблюдение на кредитния риск и инфраструктурата за данни следва да позволяват на институциите да проверяват дали са извършвани редовни прегледи на



кредити в съответствие с политиките и процедурите относно кредитния риск, както и за установяване на всякакви отклонения/изключения, които трябва да бъдат отбелязани за последващи действия.

259. За тази цел институциите следва също така, ако е относимо, периодично да актуализират съответната финансова информация за кредитополучателя и да оценяват новата информация спрямо критериите за оценка на кредитоспособността, установени в съответствие с раздел 4.3 от настоящите насоки. Събирането и оценката на тази информация следва да помагат на институцията да разпознава ранните признаци за влошаване на кредитното качество.
260. Институциите следва да извършват периодични прегледи за целите на оценката на риска от неизпълнение от страна на кредитополучателя и потенциалната необходимост от смяна на рисковите категории и степени.
261. Прегледът на кредитите на кредитополучателите следва да включват оценка на съществуващия дълг и на чувствителността на кредитополучателите към външните фактори, като например променливостта на валутните курсове, ако е относимо, която може да повлияе на размера на дълга и на капацитета за изплащане, също в съответствие с изискванията за анализ на чувствителността, посочени в раздел 5.2.6.
262. Институциите следва редовно да оценяват рисковете, свързани с рефинансирането на съществуващ дълг, да извършват наблюдение на кредитите с условия за еднократно изплащане/изплащане с много висока по размер последна погасителна вноска отделно от другите кредити. Те следва да анализират потенциалното въздействие върху невъзможността на кредитополучателя да поднови/рефинансира съществуващ дълг и да включват, наред с другото, ориентирана към бъдещето макроикономическа прогноза и достъп до капиталовите пазари, както и други видове дългови структури. Институциите следва да следят отблизо способността на кредитополучателите да изплатят или да рефинансират дълговете си по време на целия жизнен цикъл на кредита, а не само когато приближава края на срока на даден кредит на кредитополучателя.
263. При редовния преглед на кредитния риск следва да се отчита както индивидуалния, така и общия рисков профил на експозицията, включително съответните макроикономически фактори и специфичните икономически сектори или дейности, и начинът, по който тези фактори влияят върху капацитета за изплащане.
264. Ако е приложимо, институциите следва също така да преглеждат гарантите по споразумението за кредитно улеснение. В допълнение към оценката на непрекъснатата кредитоспособност на гаранта, при анализа на ефективността на гаранцията следва също да се вземе предвид изпълнимостта и времето, необходимо за реализиране на гаранцията.
265. В допълнение към наблюдението на кредитите и финансовите показатели институциите следва да вземат предвид информацията, свързана с качествени фактори, които биха могли да окажат влияние върху изплащането на кредита. Тези фактори могат да включват информация относно качеството на управлението,



споразуменията/разногласията между собствениците, ангажимента на собственика към кредитополучателя, прогнозния растеж на пазара, правомощията на дружеството за ценообразуване, структурата и гъвкавостта на разходите, тенденцията, размера и естеството на капиталовите разходи и разходите за научноизследователска и развойна дейност, както и разпределението между притежателите на дълга и лицата, обслужващи дългове, в рамките на консолидираната група от институции.

8.4 Наблюдение на договорните клаузи

266. Когато е относимо и приложимо към определени кредитни споразумения, институциите следва да извършват наблюдение и да предприемат последващи действия във връзка с изискванията за застраховка на обезпечение в съответствие с кредитните споразумения или с изискванията на кредитните улеснения.
267. Когато е приложимо, институциите следва да наблюдават спазването от страна на кредитополучателите на поетите в кредитните споразумения договорни клаузи. Спазването от страна на кредитополучателя на договорните клаузи, както и навременното издаване на удостоверение за спазване на договорните клаузи, ако е приложимо, следва да се използват като инструменти за ранно предупреждение. Ранното откриване на отклонения е от ключово значение за защитата на позицията на институцията по отношение на кредитополучателя и другите евентуални засегнати кредитори. Текущото наблюдение на финансовите договорни клаузи следва да включва всички съответни съотношения, посочени в договорните клаузи (напр. нетен дълг/EBITDA, коефициент на лихвено покритие, коефициент на дългово покритие (DSCR)).
268. Институциите следва също така да извършват наблюдение на нефинансовите договорни клаузи не само чрез получаване на удостоверението за договорната клауза, ако е приложимо, но и чрез други средства, напр. чрез близък контакт с кредитополучателя от страна на служителя, отговарящ за връзки с клиента.

8.5 Използване на показатели за ранно предупреждение/списъци за експозиции под специално наблюдение (watch lists) при наблюдението на кредити

269. Като част от своята рамка за наблюдение институциите следва да разработват, поддържат и редовно да извършват оценка на съответните количествени и качествени показатели за ранно предупреждение (EWI), подкрепяни от подходяща ИТ инфраструктура и инфраструктура за данни, която би позволила навременното откриване на завишен кредитен риск в техния общ портфейл, както и в портфейли, подпортфейли, отрасли, географски особености и индивидуални експозиции.
270. Във връзка с EWI следва да има определени нива на активиране относно нивата, определени в рисковия апетит, стратегията и политиките по отношение на кредитния риск, както и ескалационни процедури, включително възложени отговорности за



последващите действия. Тези ескалационни процедури следва също така да включват избора на експозиции или кредитополучатели за специално наблюдение — списък за експозиции под специално наблюдение.

271. Рамката за EWI следва да съдържа описание на значимостта на показателите във връзка с характеристиките на сделките и видовете кредитополучатели или за хомогенните групи от портфейли, когато това е целесъобразно.
272. При определяне на активирано събитие, свързано с EWI, на ниво отделна експозиция, портфейл, подпортфейл или група кредитополучатели, институциите следва да прилагат по-често наблюдение и при необходимост да обмислят включването им в списък за експозиции под специално наблюдение и предприемане на предварително определени мерки и действия за смекчаване на последиците. Наблюдението на този списък за експозиции под специално наблюдение следва да доведе до редовното преразглеждане на конкретни доклади от ръководителя на звеното за управление на риска, ръководителите на звената, свързани с отпускането на кредити, и ръководния орган.
273. Когато действията включват комуникация с кредитополучателя, институциите следва да отчитат индивидуалните особености. Нивото на контакт и комуникацията с кредитополучателя по време на затруднения при плащанията следва да съответстват на изискванията за информация, определени в Насоките на ЕБО относно просрочени задължения и реализиране на обезпечения.
274. Като част от текущото наблюдение на кредитния риск институциите следва да вземат предвид следните сигнали за влошаване на кредитното качество:
 - а. неблагоприятни макроикономически събития (включително, но не само икономическо развитие, промени в законодателството и технологични заплахи за отрасъла), които засягат бъдещата рентабилност на отрасъл, географски сегмент, група кредитополучатели или отделен корпоративен кредитополучател, както и повишения риск от безработица за групи от физически лица;
 - б. известни неблагоприятни промени във финансовото състояние на кредитополучателите, като значително увеличение на равнищата на дълга или значително увеличение на коефициентите на обслужване на дълга;
 - в. значителен спад в оборота или като цяло при револвиращи парични потоци (включително загубата на основен договор/клиент/наемател);
 - г. значително стесняване на оперативните маржове или доходите;
 - д. значително отклонение в действителните доходи от прогнозните или значително закъснение в бизнес плана на даден проект или инвестиция;
 - е. промени в кредитния риск на дадена сделка, които биха довели до значително различаващи се условия, ако сделката е била сключена или емитирана на датата



- на докладване (напр. повишени суми на изискваните обезпечения или гаранции или по-голямо покритие от постоянния доход на кредитополучателя);
- ж. действително или очаквано значително намаление на външния кредитен рейтинг на основната сделка или на други външни пазарни показатели на кредитния риск за определена сделка или подобна сделка със същата очаквана продължителност;
 - з. промени в условията за достъп до пазарите, влошаване на условията за финансиране или известни намаления на финансовата подкрепа, предоставяна от трети страни на кредитополучателя;
 - и. забавяне на стопанската дейност или неблагоприятни тенденции в дейността на кредитополучателя, които могат да доведат до значителни промени в способността на кредитополучателя да изпълнява задълженията си по дълга;
 - й. значително увеличение на икономическата или пазарната нестабилност, което може да има негативно въздействие върху кредитополучателя;
 - к. за сделки, за които е осигурено обезпечение — значително влошаване на съотношението на тяхната стойност спрямо стойността на обезпечението поради неблагоприятно развитие на стойността на обезпечението или липса на промяна или увеличение на непогасената сума поради установените условия на плащане (например удължени гратисни периоди за погасяване на главницата, нарастващи или гъвкави вноски, удължени срокове);
 - л. значително увеличение на кредитния риск при други сделки със същия кредитополучател или значителни промени в очакваното поведение на изплащане на кредитополучателя, когато е известно;
 - м. значително увеличение на кредитния риск поради увеличаване на затрудненията на групата, към която принадлежи кредитополучателят, например жителите на даден географски район, или значително неблагоприятно развитие в резултатите на сектора на стопанска дейност на кредитополучателя или повишени затруднения в групата от свързани кредитополучатели, към която принадлежи кредитополучателят;
 - н. известни съдебни действия, които могат значително да засегнат финансовото състояние на кредитополучателя;
 - о. забавеното издаване на сертификат за придържане към критериите, искане за отказ от права или нарушение на договорните клаузи, най-малкото на финансовите договорни клаузи, ако е приложимо;
 - п. негативни вътрешни за институцията промени в кредитната категория/рисков клас в общия кредитен портфейл или в конкретни портфейли/сегменти;



- p. действително или очаквано понижаване на вътрешния кредитен рейтинг/рисковата класификация за сделката или кредитополучателя, или понижаване на оценката на поведението, използвана за оценка на кредитния риск в рамките на институцията;
- c. опасения, изразени в докладите на външните одитори на институцията или кредитополучателя;
- t. едно или повече улеснения, свързани с кредитополучателя, с просрочие 30 дни.

8.5.1 Процес на проследяване и ескалация при активиране на EWI

275. След активиране на EWI за по-строго наблюдение и по-нататъшно разследване следва да се предприемат незабавни действия в съответствие с политиките и процедурите на институцията, както е предвидено в раздел 4.3 от настоящите насоки. Определените за целта звена следва да извършват анализ, за да оценят тежестта на активираното събитие и да предложат подходящи последващи действия. Този анализ следва без ненужно забавяне да бъде представен на съответните лица, отговорни за вземането на кредитни решения, посочени в политиката и процедурите.
276. Съответните лица, отговорни за вземането на кредитни решения, следва въз основа на горепосочения анализ и друга относима и достъпна информация да вземат решение относно подходящите следващи стъпки. Решението следва да бъде документирано и да бъде съобщено на съответните звена в институцията за предприемане на последващи действия.
277. Активирането на EWI следва да доведе до увеличаване на честотата на процеса на преразглеждане, включително до дискусии и решения на лицата, отговорни за вземането на кредитни решения, както и до по-интензивно събиране на информация за кредитополучателя. Събраната информация следва да бъде достатъчна, за да подпомага по-честите кредитни прегледи на кредитополучателите.

Приложение 1 — Критерии за отпускане на кредити

В настоящото приложение е посочен набор от критерии, които трябва да бъдат взети предвид при изготвянето и документирането на критериите за отпускане на кредити в съответствие с настоящите насоки.

Потребителско кредитиране

1. Критерии за одобрение на клиенти, т.е. видове клиенти, възрастови граници на клиентите, кредитни досиета на клиенти
2. Определение за приемлив доход
3. Минимални изисквания за обезпечението
4. Минимални изисквания за гаранциите
5. Максимален размер на кредитите
6. Максимален падеж на кредитите
7. Изисквания относно амортизацията (включително вид лихвен процент за кредитите)
8. Основани на риска лимити (концентрация, тип продукт и др.)
9. Допустими лимити на съотношението между размера на кредита и стойността на обезпечението (за обезпечено кредитиране)
10. Допустими лимити на съотношението на размера на кредита към дохода
11. Допустими лимити на съотношението дълг към доход
12. Допустими лимити на съотношението на доходите към общите кредитни задължения (включително за брутните доходи, доходите след данъци и премии, доходите след финансови разходи, доходите след редовни други разходи)
13. Допустим максимален размер на кредита спрямо капацитета за изплащане
14. Политика на нормативно съответствие с макропруденциалните изисквания, когато е относимо

Отпускане на кредити на микро-, малки, средни и големи предприятия

1. Спецификация на географски пазари и икономически сектори
2. Критерии за приемливост на клиента, т.е. за определени вероятности от неизпълнение, външни рейтинги, видове клиенти, кредитна история и др.



3. Минимални изисквания по отношение на приходите, паричния поток и финансовите прогнози
4. Минимални изисквания за обезпечението
5. Минимални изисквания за гаранции и кредитни подобрения
6. Минимални изисквания за приемливи договорни клаузи
7. Изисквания за усвояването на кредита от кредитополучателя
8. Максимални размери на кредитите
9. Подходящи лимити за кредитите с частично право на регресен иск или без такова право
10. Максимален падеж на кредитите
11. Графици за амортизация и стандарти за приемливостта и ограниченията за неамортизируеми кредити и за използването на автоматично погасяване на задължения по кредити от парични постъпления на кредитополучател, надхвърлящи определен размер
12. Рисково базирани лимити (за концентрация, тип продукт и др.)
13. Допустими лимити на съотношението между размера на кредита и стойността на обезпечението (за обезпечено кредитиране)
14. Допустими лимити за коефициента на покритие на обслужване на дълг
15. Допустими лимити за коефициента на лихвено покритие
16. Допустими лимити на EBITDA
17. Допустими лимити на коефициента на ливъридж
18. Допустими лимити на съотношението дълг към капитал
19. Допустими лимити на съотношението между кредита и разходите
20. Допустими лимити на съотношението между паричните потоци и обслужването на дълга
21. Допустими лимити на съотношението на възвръщаемост на капитала
22. Допустими лимити на процента на капитализация (нетен оперативен доход/пазарна стойност)
23. Стандарти за преодоляване и редуциране на рисковете, свързани с риска за околната среда
24. Политика на нормативно съответствие с макропруденциалните изисквания, когато е относимо



Кредитиране за търговски недвижими имоти

В допълнение към общите критерии за отпускане на кредити на микро-, малките, средните и големите предприятия, посочени по-горе, институциите следва да определят следните специфични за типа на продукта критерии:

1. Специфични форми на ТНИ, които институцията възнамерява да финансира (офис, помещение за търговия на дребно, промишлени и многофамилни жилищни сгради, които не са собственост на домакинства и които не се обитават от домакинства; той може да се определи като земя и сградата(ите) върху нея, която (която) генерира(т) печалбата или дохода от капиталови печалби или наемите)
2. Минималните нива на капитал, които трябва да бъдат предоставени от кредитополучателя, и пазарната стойност на ипотекирания ТНИ
3. Рискowo базирани лимити за кредитиране с цел спекулативно кредитиране за изграждане
4. Стандарти за оценка на различните етапи от разработването/изграждането на ТНИ във връзка със усвояване на кредита
5. Минимални стандарти по отношение на изискванията за гаранциите за добро изпълнение, както и застраховката „право на собственост“
6. Минимални стандарти, с които да се гарантира минимално ниво на надзор на строежа посредством договор за присъствие и посещение на място от подходящи опитни професионалисти, напр. архитекти, геодезисти и ръководители на строителни обекти
7. Минимални стандарти за ефективна оценка на пригодността и опита на изпълнителите или доставчиците на материали
8. Минимални стандарти за изискванията за предварително отдаване под наем/ предварителна продажба на ТНИ

Финансиране на корабоплаването

В допълнение към общите критерии за отпускане на кредити на микро-, малките, средните и големите предприятия, посочени по-горе, институциите следва да определят следните специфични за типа на продукта критерии:

1. Целта на финансирането (т.е. корабостроене, закупуване, експлоатация)
2. Вида на финансирането (обезпечени с ипотека кредити, финансиране на изграждането на нови кораби, необезпечени/корпоративни кредити, „мецанин“ и др.)
3. Основни условия на кредитното споразумение (максимална продължителност въз основа на живота на плавателния съд), максимална вноска, първи залог като правило, собствено участие в зависимост от степента на риск на финансирането и др.)
4. Минимални изисквания за необходимите сертификати (класификация, замърсяване, безопасност и др.)
5. Минимални изисквания за допустими регистри/флагове



6. Минимални изисквания за допустими класификационни организации

Приложение 2 — Информация и данни за оценката на кредитоспособността

Настоящото приложение съдържа набор от информация, данни и доказателства, които институциите и кредиторите трябва да вземат под внимание при събирането на информация за целите на оценката на кредитоспособността в съответствие с настоящите насоки. Когато е относимо и по-подходящо, например при използване на автоматизирани модели в областта на отпускането на кредити, институциите и кредиторите могат да използват други видове/източници на информация и данни с икономически или финансов характер, които са необходими за оценката, в съответствие с приложимото законодателство, и по-специално Директива 2008/48/ЕО, Директива 2014/17/ЕС и Регламент (ЕС) 2016/679.

А. Кредитиране на потребители

1. Доказателство за самоличност
2. Доказателство за пребиваване
3. Когато е приложимо, информация за целта на кредита
4. Когато е приложимо, доказателство за приемливост на целите на кредита
5. Доказателство за заетост, включително вид, сектор, статут (напр. на пълно работно време, непълно работно време, изпълнител, самонаето лице) и срок на действие
6. Доказателства за доход или други източници на изплащане (включително годишен бонус, комисиона, извънреден труд, когато е приложимо), които обхващат разумен период, включително фишове за заплати, текущи извлечения от банкови сметки и одитирани или професионално проверени сметки (за самонаети лица)
7. Информация за финансови активи и пасиви, напр. извлечения от спестовни сметки и извлечения за кредити, в които се посочват непогасените салда по кредитите
8. Информация за други финансови задължения, например издръжка за деца, такси за образование и издръжка, ако е приложимо
9. Информация за състава на домакинството и лицата на издръжка
10. Доказателство за данъчен статус
11. Когато е приложимо, доказателство за животозастраховане за посочените кредитополучатели
12. Когато е приложимо, данни от кредитни регистри или бюро за кредитна информация или други относими бази данни, които включват информация за финансови задължения и просрочени плащания



13. Информация за обезпечението, ако има такава
14. Доказателство за собственост върху обезпечението
15. Доказателство за стойността на обезпечението
16. Доказателство за застраховка на обезпечението
17. Информация за гаранции, други фактори за редуциране на кредитния риск и гаранции, ако има такива
18. Споразумение за наем или доказателство за потенциални приходи от отдаване под наем във връзка с кредити за покупка с цел отдаване под наем, ако има такива
19. Разрешения и прогнозни разходи, ако е приложимо, за кредити за изграждане и подобряване на недвижими имоти

Б. Отпускане на кредити на микро-, малки, средни и големи предприятия

1. Информация относно целта на кредита
2. Когато е относимо, доказателство за целта на кредита
3. Финансови отчети и съпътстващите пояснителни бележки на индивидуална и консолидирана основа (счетоводен баланс, отчет за приходите и разходите, паричен поток), които обхващат разумен период, одитирани или заверени отчети, когато е приложимо
4. Доклади/справки за длъжници по суми и дати за издължаване
5. Бизнес план както за кредитополучателя, така и във връзка с целта на кредита
6. Финансови прогнози (счетоводен баланс, отчет за приходите и разходите, паричен поток)
7. Доказателство за данъчен статус и данъчни задължения
8. Данни от кредитни регистри или бюра за кредитна информация, които обхващат най-малко информацията за финансови задължения и просрочени плащания
9. Информация за външния кредитен рейтинг на кредитополучателя, когато е приложимо
10. Информация за съществуващи договорни клаузи и за спазването им от кредитополучателя, когато е приложимо
11. Информация за сериозни съдебни спорове с участието на кредитополучателя към момента на подаване на заявлението
12. Информация за обезпечението, ако има такава
13. Доказателство за собственост върху обезпечението, когато е приложимо
14. Доказателство за стойността на обезпечението
15. Доказателство за застраховка на обезпечението



16. Информация за правната валидност на обезпечението (в случай на специализирано кредитиране — описание на структурата и пакета обезпечения на сделката)
17. Информация за гаранции, други фактори за редуциране на кредитния риск и гаранти, ако има такива
18. Информация относно структурата на собственост на кредитополучателя за целите на борбата с изпирането на пари и финансирането на тероризма

V. Кредитиране за търговски недвижими имоти

В допълнение към елементите, посочени в раздел Б по-горе:

1. Информация за размера на наема, липсата на наематели и наличието на такива, включително договори за конкретния имот, свързани с целта на кредита
2. Информация за вида на сградния фонд
3. Доказателство за нивото на свободни имоти и за текущото наематели по вид имот, възраст и местоположение на имота
4. Доказателство за размера на наемите по вид имот, възраст и местоположение на имота
5. Информация за основните наематели по вид имот, възраст и местоположение на имота
6. Информация за обосновката на имота, свързан със кредита, подкрепена със специфичен за местоположението преглед на предлагането и търсенето на пазара, изготвен от агент на недвижими имоти с добра репутация и с относим експертен опит
7. Доказателство за стойността на обезпечението и на отделните части от обезпечението на имота, когато е приложимо

Г. Отпускане на кредити за изграждане на недвижими имоти

В допълнение към елементите, посочени в раздел Б по-горе:

1. Доказателство за опит в подобни проекти и подобни видове активи, напр. офиси, помещения за търговия на дребно и промишлени обекти
2. Информация за всички текущи проекти, в процес на изграждане от кредитополучателя
3. Доказателство за разрешителни за проектиране и строителство
4. Информация за строители, архитекти, инженери и изпълнители
5. Доказателство за договори с изпълнители и съответната документация относно изграждането, включително информация за санкциите, гаранциите и преразходите
6. Информация за обосновката на изграждането, подкрепена със специфичен за местоположението преглед на предлагането и търсенето на пазара, изготвен от агент на недвижими имоти с добра репутация и с относим експертен опит
7. Доказателства за оценка на разходите и график за изграждането, включително непредвидени разходи за изграждането



Д. Финансиране на корабоплаването

В допълнение към елементите, посочени в раздел Б по-горе:

1. Доказателство за опит с подобен вид плавателни съдове и сегменти
2. Доказателство за собственост върху активи с информация за плавателните съдове, например име, регистрационен номер, вид, възраст и размер
3. Информация за застраховката и класификацията на активите от специализирана организация, приемлива за институцията
4. Доказателства за съответствие с регулации в областта на безопасността и опазването на околната среда, в сектора на корабоплаването
5. Информация въз основа на пазарни данни за всеки вид плавателен съд и перспективите пред сектора, напр. географско местоположение на минали и планирани бъдещи пътувания
6. Доказателства за задбалансови ангажименти, например отдадени под наем плавателни съдове и позиции по споразумения с определена цена за бъдещ превоз на товари

Е. Проектно финансиране

В допълнение към елементите, посочени в раздел Б по-горе:

1. Информация за бизнес плана, свързан с проекта
2. Доказателство за опит с подобни проекти
3. Информация за всеки текущ проект, който се изгражда от кредитополучателя
4. Доказателства за разрешителни за проектиране и строителство, свързани с проекта
5. Информация за строители, архитекти, инженери и изпълнители
6. Доказателство за договори с изпълнители и съответната документация относно изграждането, включително информация за санкции, гаранции и преразходи
7. Информация за обосновката на изграждането, подкрепена със специфичен за местоположението преглед на предлагането и търсенето на пазара, изготвен от агент на недвижими имоти с добра репутация и с относим експертен опит
8. Доказателство за прогнозни разходи и график, включително непредвидени разходи за изграждането, сертифицирани от правоспособен геодезист с добра репутация (или подобен специалист)

Приложение 3 — Показатели за отпускане и наблюдение на кредити

В настоящото приложение се съдържа набор от специфични за кредитите показатели, които трябва да се вземат предвид от институциите и кредиторите при извършване на оценка на кредитоспособността и наблюдение на кредитния риск, в съответствие с настоящите насоки. Когато е относимо и по-подходящо, институциите и кредиторите могат да използват други показатели за тази цел.

А. Потребителско кредитиране

1. Съотношение кредит/доход
2. Съотношение обслужване на кредита/доход
3. Съотношение дълг/доход
4. Съотношение обслужване на дълг/доход
5. LTV

Б. Отпускане на кредити на микро-, малки, средни и големи предприятия

6. Отношение на капитала (акционерен капитал, разделен на общите активи)
7. (Дългосрочно) съотношение на дълг/капитал
8. EBITDA
9. Доходност на дълга (нетен оперативен доход/размер на кредита)
10. Лихвоносен дълг/EBITDA
11. Стойност на предприятието (сума от пазарната стойност на обикновените акции, пазарната стойност на преференциалните акции, пазарната стойност на дълга, малцинственото участие, намалени с паричните средства и инвестициите)
12. Коефициент на капитализация (нетен оперативен доход/пазарна стойност)
13. Качество на активите
14. Съотношение на покритие за обслужване на общия дълг (EBITDA) към общ дълг за изплащане
15. Съотношение на покритие на паричните задължения (нетни парични средства от оперативни дейности, към средните текущи задължения на дружеството в рамките на определен период от време)
16. Коефициент на покритие (общо текущи активи, разделени на общия краткосрочен дълг)



17. Анализ на бъдещите парични потоци
18. Възвръщаемост на активите
19. Обслужване на дълг
20. Съотношение кредит/разходи (LTC)
21. Коефициент на лихвено покритие
22. Съотношение на възвръщаемост на капитала (нетен доход след лихви и данъци към усреднен акционерен капитал)
23. Възвръщаемост на вложения капитал
24. Нетен марж на печалбата
25. Динамика на оборота

В. Отпускане на кредити за изграждане на недвижими имоти

26. Съотношение дълготрайни активи/ капитал
27. LTV
28. Местоположение и качество на имотите
29. LTC
30. Коефициент за покритие на обслужване на дълга за дейности по кредитиране, свързани с ТНИ
31. Динамика на дела на отдадените под наем имоти

Рентабилност

32. Приходи от отдаване под наем спрямо свързани с ТНИ разходи за лихви

Г. Финансиране с ливъридж, основано на активи кредитиране и проектно финансиране

33. Стойност на репутацията от придобиването
34. Обособяване на средства на кредитополучателя с предпазна цел във връзка с полученото финансиране (ring fencing)
35. LTV
36. Следване на бизнес план
37. Коефициент на ливъридж (общ дълг към EBITDA)
38. Капацитет за изплащане



Д. Финансиране на корабоплаването

- 39. Коефициент на ливъридж
- 40. Рейтинг
- 41. Изплащане от оперативни парични потоци
- 42. Изплащане от гарант
- 43. Изплащане чрез продажбата на плавателен съд
- 44. Дължими плащания