



EBA/GL/2020/06

29/05/2020

Wytyczne

dotyczące udzielania i monitorowania kredytów

1. Obowiązki w zakresie zgodności z przepisami i sprawozdawczości

Status niniejszych wytycznych

1. Niniejszy dokument zawiera wytyczne wydane na podstawie art. 16 rozporządzenia (UE) nr 1093/2010¹. Zgodnie z art. 16 ust. 3 rozporządzenia (UE) nr 1093/2010 właściwe organy i instytucje finansowe muszą dołożyć wszelkich starań, aby zastosować się do tych wytycznych.
2. W wytycznych określono stanowisko Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego (EUNB) w sprawie właściwych praktyk nadzorczych w ramach Europejskiego Systemu Nadzoru Finansowego lub sposobu, w jaki należy stosować prawo Unii w danym obszarze. Właściwe organy w rozumieniu art. 4 pkt 2 rozporządzenia (UE) nr 1093/2010, do których wytyczne mają zastosowanie, powinny stosować się do wytycznych poprzez wprowadzenie ich odpowiednio do swoich praktyk (np. poprzez zmianę swoich ram prawnych lub procesów nadzorczych), również gdy wytyczne są skierowane przede wszystkim do instytucji.

Wymogi dotyczące sprawozdawczości

3. Zgodnie z art. 16 ust. 3 rozporządzenia (UE) nr 1093/2010 właściwe organy mają obowiązek poinformować EUNB w terminie do dnia 27/08/2020 o tym, czy stosują się lub czy zamierzają stosować się do niniejszych wytycznych, albo podać uzasadnienie niestosowania się do nich. W razie nieprzekazania tej informacji w wyznaczonym terminie EUNB uzna, że właściwe organy nie stosują się do niniejszych wytycznych. Informacje należy przekazać poprzez wysłanie formularza dostępnego na stronie internetowej EUNB na compliance@eba.europa.eu z dopiskiem „EBA/GL/2020/06”. Informacje powinny przekazać osoby odpowiednio upoważnione do przekazywania informacji o stosowaniu się do wytycznych w imieniu właściwych organów. Do EUNB należy również zgłaszać wszelkie zmiany związane ze stosowaniem się do wytycznych.
4. Powiadomienia zostaną opublikowane na stronie internetowej EUNB, zgodnie z art. 16 ust. 3 rozporządzenia (UE) nr 1093/2010.

¹ Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1093/2010 z dnia 24 listopada 2010 r. w sprawie ustanowienia Europejskiego Urzędu Nadzoru (Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego), zmiany decyzji nr 716/2009/WE oraz uchylecia decyzji Komisji 2009/78/WE (Dz.U. L 331 z 15.12.2010, s. 12).

2. Przedmiot, zakres stosowania i definicje

Przedmiot

5. W niniejszych wytycznych określono wewnętrzne zasady zarządzania, procesy i mechanizmy przewidziane w art. 74 ust. 1 dyrektywy 2013/36/UE², wymogi dotyczące ryzyka kredytowego i ryzyka kontrahenta przewidziane w art. 79 tej dyrektywy, jak również wymogi związane z oceną zdolności kredytowej konsumenta przewidziane w rozdziale 6 dyrektywy 2014/17/UE³ i art. 8 dyrektywy 2008/48/WE⁴.

Zakres stosowania

6. Niniejsze wytyczne mają zastosowanie do instytucji, o których mowa w art. 4 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia (UE) nr 575/2013. Jeżeli kredyt mieści się w zakresie dyrektywy 2014/17/UE (dyrektywy w sprawie kredytów hipotecznych), rozdział 5 ma zastosowanie do kredytodawców w rozumieniu art. 4 pkt 2 tej dyrektywy, z wyłączeniem ust. 93 niniejszych wytycznych. Jeżeli kredyt wchodzi w zakres dyrektywy 2008/48/WE (dyrektywy w sprawie kredytów konsumenckich), rozdział 5 ma zastosowanie do kredytodawców w rozumieniu art. 3 lit. b) tej dyrektywy, z wyłączeniem ust. 93 niniejszych wytycznych.
7. Niniejsze wytyczne mają zastosowanie do wewnętrznych zasad zarządzania i procedur stosowanych przez instytucje w związku z procesami udzielania kredytów, jak również obowiązujących przez cały cykl życia instrumentów kredytowych. Co więcej, wytyczne te mają zastosowanie do praktyk zarządzania ryzykiem, zasad postępowania, procesów i procedur udzielania kredytów oraz monitorowania ekspozycji obsługiwanych, jak również ich włączenia w ramy zarządzania ogólnego i zarządzania ryzykiem.
8. Rozdziały 4 i 8 obowiązują w odniesieniu do całości ryzyka kredytowego podejmowanego przez instytucje, z wyłączeniem dłużnych papierów wartościowych, instrumentów pochodnych oraz transakcji finansowych z użyciem papierów wartościowych.

² Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2013/36/UE z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie warunków dopuszczenia instytucji kredytowych do działalności oraz nadzoru ostrożnościowego nad instytucjami kredytowymi i firmami inwestycyjnymi, zmieniająca dyrektywę 2002/87/WE i uchylająca dyrektywy 2006/48/WE oraz 2006/49/WE (Dz.U. L 176 z 27.6.2013, s. 338–436).

³ Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomością mieszkalną i zmieniająca dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 1093/2010 (Dz.U. L 60 z 28.2.2014, s. 34–85).

⁴ Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/48/WE z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie umów o kredyt konsumencki oraz uchylająca dyrektywę Rady 87/102/EWG (Dz.U. L 133 z 23.4.2008, s. 66–92).



9. Rozdziały 5 i 6 mają zastosowanie do kredytów udzielanych konsumentom, mikroprzedsiębiorstwom oraz małym, średnim i dużym przedsiębiorstwom. Rozdziały 5 i 6 nie mają zastosowania do kredytów i zaliczek udzielanych na rzecz instytucji kredytowych, firm inwestycyjnych, instytucji finansowych, zakładów ubezpieczeń i zakładów reasekuracji oraz banków centralnych, a także kredytów i zaliczek udzielanych na rzecz państw, w tym rządów centralnych, samorządów lokalnych i regionalnych oraz podmiotów sektora publicznego. Rozdziały 5 i 6 nie mają zastosowania do kredytów zagrożonych lub niezagrożonych niewykonaniem zobowiązania ani kredytów nieobsługiwanych.
10. Właściwe organy mogą rozważyć stosowanie rozdziałów 6 i 7 do kredytodawców, którzy są objęci zakresem dyrektywy 2014/17/UE i dyrektywy 2008/48/UE i nie są instytucjami kredytowymi.
11. Jeżeli w kontekście finansowania nieruchomości nieruchomość ma różne przeznaczenie, np. mieszkaniowe i komercyjne, należy ją zaklasyfikować, kierując się przeznaczeniem dominującym, lub uznać za odrębne nieruchomości, biorąc pod uwagę jej powierzchnię wykorzystywaną w określonym celu. Jeżeli nie jest możliwe obiektywne dokonanie takiej oceny (np. pewne części nieruchomości mogą być przeznaczone do użytku wspólnego), nieruchomość można zaklasyfikować zgodnie z jej przeznaczeniem dominującym.
12. Właściwe organy powinny zapewnić, aby instytucje stosowały niniejsze wytyczne na zasadzie indywidualnej, subskonsolidowanej lub skonsolidowanej zgodnie z art. 109 dyrektywy 2013/36/UE, chyba że właściwe organy skorzystają z odstępstw przewidzianych w art. 21 i art. 109 dyrektywy 2013/36/UE. Właściwe organy powinny również zapewnić, aby instytucje stosowały niniejsze wytyczne na zasadzie subskonsolidowanej i indywidualnej, zgodnie z polityką i praktykami grupy na szczeblu skonsolidowanym, uwzględniając charakterystykę tych instytucji i ich portfele kredytowe.

Adresaci

13. Niniejsze wytyczne skierowane są do właściwych organów określonych w art. 4 pkt 2 ppkt (i), (iii), (vi) i (vii) rozporządzenia (UE) nr 1093/2010 oraz do instytucji finansowych określonych w art. 4 pkt 1 rozporządzenia nr 1093/2010.

Definicje

14. Jeżeli nie określono inaczej, pojęcia stosowane i zdefiniowane w rozporządzeniu (UE) nr 575/2013, dyrektywie 2013/36/UE, dyrektywie 2014/17/UE, dyrektywie 2008/48/WE, wytycznych EUNB w sprawie zarządzania wewnętrznego zgodnie z dyrektywą 2013/36/UE⁵, wytycznych EUNB w sprawie powiązanych klientów zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt 39

⁵ EBA/GL/2017/11.



rozporządzenia (UE) nr 575/2013⁶, wytycznych EUNB i Europejskiego Urzędu Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych w sprawie oceny odpowiedniości członków organu zarządzającego i osób pełniących najważniejsze funkcje⁷, wytycznych EUNB dotyczących prawidłowej polityki wynagrodzeń, o których mowa w art. 74 ust. 3 i 75 ust. 2 dyrektywy 2013/36/UE, i ujawniania informacji zgodnie z art. 450 rozporządzenia (UE) nr 575/2013⁸, wytycznych EUNB dotyczących polityki i praktyk w zakresie wynagrodzeń w odniesieniu do pracowników sprzedaży⁹, wytycznych EUNB w sprawie outsourcingu¹⁰, wytycznych EUNB dotyczących testów warunków skrajnych przeprowadzanych przez instytucje¹¹ oraz zaleceniu Komisji z dnia 6 maja 2003 r. dotyczącego definicji mikro- oraz małych i średnich przedsiębiorstw¹² mają takie samo znaczenie w niniejszych wytycznych.

15. Ponadto do celów niniejszych wytycznych stosuje się następujące definicje:

Decydent kredytowy	oznacza komitet kredytowy lub komitety kredytowe i poszczególnych pracowników dysponujących upoważnieniami do podejmowania decyzji kredytowych, zgodnie z ramami podejmowania decyzji kredytowych określonymi w zasadach postępowania i procedurach instytucji.
Nieruchomości komercyjne	mają takie samo znaczenie jak w sekcji 2, podsekcji 1 Definicje w pkt 1 ppkt 4 zalecenia ERRS/2016/14 ¹³ .
Udzielanie kredytów zrównoważonych środowiskowo	oznacza udzielanie kredytów na finansowanie zrównoważonej środowiskowo działalności gospodarczej. Stanowi to część szerszej koncepcji „zrównoważonego finansowania”, oznaczającego każdy instrument finansowy lub każdą inwestycję, wykorzystującą kapitał, dług, gwarancję czy narzędzie zarządzania ryzykiem, w realizacji działalności finansowanej, która spełnia kryteria dla zapewnienia rozwoju przyjaznego dla środowiska naturalnego.

⁶ EBA/GL/2017/15.

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 Zalecenie Komisji z dnia 6 maja 2003 r. dotyczące definicji mikroprzedsiębiorstw oraz małych i średnich przedsiębiorstw (Dz.U. L 124 z 20.5.2003, s. 0036–0041).

¹³ Zalecenie Europejskiej Rady ds. Ryzyka Systemowego zmieniające zalecenie ERRS/2016/14 w sprawie uzupełniania luk w danych dotyczących sektora nieruchomości ERRS/2019/3 (Dz.U. C 271 z 13.8.2019).



Kredyt	oznacza kredyty i zaliczki zdefiniowane w załączniku V do rozporządzenia wykonawczego Komisji (UE) nr 680/2014.
Finansowanie typu <i>project finance</i>	oznacza finansowanie wyodrębnionego przedsięwzięcia inwestycyjnego podjętego przez mikroprzedsiębiorstwo, małe, średnie lub duże przedsiębiorstwo (poprzez spółkę celową ustanowioną na potrzeby konkretnego przedsięwzięcia), w którym źródłem spłaty kredytu i odsetek są przede wszystkim przepływy pieniężne i zyski pochodzące z realizacji tego przedsięwzięcia, a aktywa spółki celowej stanowią zabezpieczenie na rzecz instytucji finansującej przedsięwzięcie.
Jednolity obraz klienta	oznacza jednolity, spójny obraz całości aktywów i pasywów klienta w instytucji lub u kredytodawcy na zasadzie skonsolidowanej, w tym informacje o wszystkich zobowiązaniach finansowych, włączając historię spłat dokonywanych w danej instytucji lub u danego kredytodawcy.
Finansowanie typu <i>shipping finance</i>	oznacza finansowanie wszystkich działań związanych z budową, nabywaniem i eksploataowaniem statków oraz instalacji przybrzeżnych, w sytuacji gdy obsługa finansowa udzielonych kredytów zależy przede wszystkim od przepływów pieniężnych pochodzących z działalności operacyjnej lub sprzedaży tych statków lub instalacji przybrzeżnych, lub jeżeli zabezpieczenie opiera się na tych statkach lub instalacjach przybrzeżnych, lub wpływach pochodzących z umów czarteru.
Źródło spłaty zobowiązań	oznacza całość funduszy, przepływów środków pieniężnych i dotychczasowych płatności odnotowanych przez kredytodawcę w chwili udzielania kredytu i obejmujących wszystkie źródła wpływów środków pieniężnych (takich jak dochód, regularne przelewy prywatne – alimenty, dochód z tytułu czynszów wynajmowanych nieruchomości, dochód z inwestycji finansowych, dochód z własnej działalności gospodarczej lub spółek osobowych, dochód z innych źródeł), fundusze (takie jak rachunki oszczędnościowe, produkty inwestycyjne) oraz regularne wydatki.



Zasada proporcjonalności

16. Aby zapewnić proporcjonalne stosowanie niniejszych wytycznych, należy wziąć pod uwagę następujące kryteria:
- a. dla rozdziału 4 – kryteria określone w Tytule I wytycznych EUNB w sprawie zarządzania wewnętrznego;
 - b. dla rozdziału 5 – wielkość, charakter i złożoność instrumentu kredytowego, bez uszczerbku dla art. 18 i 20 dyrektywy 2014/17/UE i art. 8 dyrektywy 2008/48/UE;
 - c. dla rozdziału 7 – wielkość, charakter i złożoność instrumentu kredytowego i zabezpieczenia;
 - d. dla rozdziału 8 – wielkość, charakter i złożoność instytucji; wielkość, charakter, złożoność instrumentu kredytowego; oraz rodzaj, wielkość i profil ryzyka kredytobiorcy.
17. W związku z udzielaniem kredytów konsumentom, instytucje i kredytodawcy powinni zapewnić, aby stosowanie ust. 16 nie podważało celu ochrony konsumentów, o którym mowa w dyrektywie 2008/48/UE, dyrektywie 2014/17/UE i doprecyzowanego w niniejszych wytycznych, w szczególności w rozdziale 5.1 i rozdziałach 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3 i 5.2.4.

3. Wdrożenie

Data rozpoczęcia stosowania

18. Niniejsze wytyczne mają zastosowanie od dnia 30 czerwca 2021 r.
19. Rozdziały 5 i 6 mają zastosowanie do kredytów i zaliczek powstałych po dniu 30 czerwca 2021 r. Rozdział 5 ma zastosowanie również do kredytów i zaliczek, które istnieją już w dniu 30 czerwca 2021 r., jeżeli ich warunki zostały zmienione po 30 czerwca 2022 r., o ile zmiany następują po zatwierdzeniu danej decyzji kredytowej i jeżeli ich wprowadzenie wymaga zawarcia z kredytobiorcą nowej umowy kredytu lub aneksu do istniejącej umowy.
20. Rozdział 7 ma zastosowanie do każdej wyceny, monitorowania i aktualizacji wyceny zabezpieczenia na nieruchomości i majątku ruchomym, z wyłączeniem zabezpieczenia finansowego, prowadzonych po dniu 30 czerwca 2021 r.
21. Rozdział 8 ma zastosowanie do wszystkich instrumentów kredytowych powstałych po dniu 30 czerwca 2021 r.

Postanowienia przejściowe

22. Niniejsze postanowienia szczegółowe wytycznych podlegają następującym postanowieniom przejściowym, przy czym właściwe organy mogą skrócić okres przejściowy, postępując w tym zakresie według własnego uznania:

Stosownie do rozdziału 8, jeżeli instytucje nie mają wszystkich odpowiednich informacji i danych określonych w niniejszych wytycznych, do wykorzystywania w celu monitorowania istniejących kredytobiorców lub instrumentów kredytowych udzielanych przed dniem rozpoczęcia stosowania, instytucje powinny zgromadzić brakujące informacje i dane do dnia 30 czerwca 2024 r. poprzez regularne kontrole kredytowe kredytobiorców, zgodnie z niniejszymi wytycznymi.

Uchylenie

23. Poniższe wytyczne tracą moc z dniem rozpoczęcia stosowania niniejszych wytycznych:

Wytyczne dotyczące oceny zdolności kredytowej (EBA/GL/2015/11).

4. Zarządzanie wewnętrznym na potrzeby udzielania i monitorowania kredytów

24. Poza postanowieniami wytycznych EUNB w sprawie zarządzania wewnętrznego instytucje powinny stosować dalsze warunki związane z udzielaniem i monitorowaniem kredytów przedstawione w niniejszym rozdziale.

4.1 Zarządzanie ryzykiem kredytowym i kultura ryzyka kredytowego

4.1.1 Obowiązki organu zarządzającego

25. Organ zarządzający, o którym mowa w wytycznych EUNB w sprawie zarządzania wewnętrznego, w związku z udzielaniem kredytów, powinien:

- a. zatwierdzać strategię ryzyka kredytowego instytucji, w ramach ogólnej strategii ryzyka i strategii biznesowej, aby zapewnić ich zgodność z ramami apetytu na ryzyko instytucji, planowaniem kapitałowym i płynnościowym, jak również – jeżeli to konieczne – z procesem wewnętrznej oceny adekwatności kapitałowej (ICAAP) oraz procesem wewnętrznej oceny adekwatności zasobów płynności (ILAAP);
- b. ustalać poziom apetytu na ryzyko kredytowe w ramach ogólnych ram apetytu na ryzyko, w tym normy dotyczące udzielania kredytów, określenia jakościowe, wskaźniki ilościowe i limity oraz progi eskalacji, bez uprzedzeń względem wyników działalności;
- c. zatwierdzać ramy procesu przyznawania kredytu, w tym – w stosownych przypadkach – wewnętrzne struktury na potrzeby udzielania i monitorowania kredytów, a także określać wyznaczone organy decyzyjne;
- d. zapewniać skuteczny nadzór nad jakością ryzyka kredytowego, w szczególności w chwili udzielania kredytu i tworzenia rezerw;
- e. zapewniać odpowiednie procesy przyznawania, monitorowania i kontroli kredytów na potrzeby skutecznego zarządzania ryzykiem kredytowym;
- f. zapewniać, aby wszyscy pracownicy zaangażowani w podejmowanie ryzyka kredytowego oraz zarządzanie, monitorowanie i kontrolowanie ryzyka kredytowego byli odpowiednio wykwalifikowani oraz dysponowali odpowiednimi zasobami i doświadczeniem;
- g. ustalać, zatwierdzać i nadzorować wdrażanie kultury ryzyka instytucji, podstawowych wartości oraz oczekiwań dotyczących ryzyka kredytowego;



- h. zapewniać, aby zasady dotyczące wynagrodzeń, w tym wszelkie odpowiednie cele w zakresie wyników, oraz zasady oceny wyników w odniesieniu do decydentów kredytowych będących zidentyfikowanymi pracownikami były dostosowane do poziomu ryzyka kredytowego i apetytu na ryzyko kredytowe.

4.1.2 Kultura ryzyka kredytowego

- 26. Instytucje powinny budować kulturę ryzyka kredytowego jako część ogólnej kultury ryzyka poprzez zasady postępowania, komunikację i szkolenie pracowników, zgodnie z wytycznymi EUNB w sprawie zarządzania wewnętrznego.
- 27. Kultura ryzyka kredytowego powinna odzwierciedlać odpowiedni „ton nadawany z góry” i zapewniać, aby udzielanie kredytów dokonywane było wedle najlepszej wiedzy posiadanej przez instytucję w chwili udzielania kredytu, kredytobiorcom, którzy będą w stanie spełnić warunki umowy kredytu przy jednoczesnym dostatecznym i stosownym zabezpieczeniu kredytu, a także z uwzględnieniem wpływu na pozycję kapitałową i rentowność instytucji oraz zrównoważony rozwój oraz powiązane czynniki środowiskowe, społeczne i związane z zarządzaniem.
- 28. Instytucje powinny zapewnić, aby kultura ryzyka kredytowego była skutecznie wdrażana na wszystkich szczeblach instytucji i aby wszyscy pracownicy zaangażowani w procesy podejmowania ryzyka kredytowego, zarządzania i monitorowania ryzyka kredytowego byli w pełni tego świadomi i rozliczani ze swoich działań.
- 29. Instytucje powinny przyjmować zasady postępowania i procesy służące monitorowaniu przestrzegania przez wszystkich pracowników zaangażowanych w procesy udzielania, monitorowania i kontroli kredytów kultury ryzyka kredytowego panującej w instytucji (np. w drodze samooceny dokonywanej przez pracowników). W przypadku odnotowania uchybień kultury kredytowej potwierdzonych czy to samooceną instytucji, czy działaniami nadzorczymi instytucje powinny podjąć sprecyzowane, ukierunkowane na rezultaty i terminowe działania służące naprawie tych uchybień. Strategia dotycząca ryzyka kredytowego oraz zasady postępowania i procedury w zakresie kredytów powinny być ukształtowane w taki sposób, aby ograniczać wszelkie możliwe negatywne skutki słabej kultury kredytowej.

4.2 Apetyt na ryzyko kredytowe, strategia i limity ryzyka kredytowego

- 30. Apetyt na ryzyko kredytowe, strategia dotycząca ryzyka kredytowego oraz ogólna polityka ryzyka kredytowego powinny być dostosowane do ogólnych ram apetytu na ryzyko obowiązujących w danej instytucji. Apetyt na ryzyko kredytowe instytucji powinien określać zakres i ukierunkowanie na ryzyko kredytowe instytucji, skład portfela kredytowego, w tym jego koncentrację, a także cele dywersyfikacji w powiązaniu z liniami biznesowymi, lokalizacją geograficzną, sektorami gospodarki i produktami.



31. Apetyt na ryzyko kredytowe należy określać z wykorzystaniem odpowiednich wskaźników i limitów ryzyka kredytowego. Te wskaźniki i limity powinny obejmować kluczowe aspekty apetytu na ryzyko kredytowe, segmenty klientów, walutę, rodzaje zabezpieczenia i instrumenty ograniczania ryzyka kredytowego. W stosownych przypadkach wskaźniki kredytowe powinny być połączeniem wskaźników odnoszących się do przeszłości i przyszłości oraz powinny być dostosowane do modelu biznesowego i złożoności instytucji.
32. Instytucje powinny zapewnić, aby apetyt na ryzyko kredytowe i powiązane z nim wskaźniki i limity były odpowiednio przekazywane na niższe szczeble instytucji, w tym do wszystkich stosownych podmiotów grupy i linii biznesowych oraz jednostek ponoszących ryzyko kredytowe.
33. Na potrzeby zarządzania ryzykiem koncentracji instytucje powinny ustanowić wewnętrzne ilościowe limity ryzyka kredytowego dla zagregowanego ryzyka kredytowego, a także portfeli ze wspólną charakterystyką ryzyka kredytowego, subportfeli i indywidualnych kredytobiorców. W przypadku podmiotów grupy i powiązanych klientów limity powinny uwzględniać również pozycję skonsolidowaną i subskonsolidowaną, a także pozycję podmiotów indywidualnych na zasadzie skonsolidowanej i subskonsolidowanej

4.3 Zasady postępowania i procedury w zakresie ryzyka kredytowego

34. Instytucje powinny określić w swoich zasadach postępowania (polityce) i procedurach w zakresie ryzyka kredytowego kryteria rozpoznawania, oceny, udzielania, monitorowania, sprawozdawczości i ograniczania ryzyka kredytowego, jak również kryteria pomiaru rezerw, zarówno na potrzeby rachunkowości, jak i adekwatności kapitałowej. Instytucje powinny dokumentować założenia koncepcyjne i regularnie je aktualizować.
35. Cel przyświecający zasadom postępowania i procedurom w zakresie ryzyka kredytowego powinien promować proaktywne podejście do monitorowania jakości kredytowej, wczesnego rozpoznawania pogorszenia się jakości kredytu oraz zarządzania ogólną jakością kredytów i powiązaniem profilem ryzyka portfela, w tym poprzez nowe działania w obszarze udzielania kredytów.
36. Zasady postępowania i procedury w zakresie ryzyka kredytowego powinny obejmować wszelkie działania związane z udzielaniem kredytów, klasy aktywów, segmenty klientów, produkty i konkretne instrumenty kredytowe, praktyki zarządzania ryzykiem kredytowym, a także związane z tym obowiązki i środki kontroli.
37. Zasady postępowania i procedury w zakresie ryzyka kredytowego powinny obejmować konkretne zasady postępowania i procedury udzielania kredytów sformułowane w sposób dostatecznie szczegółowy, aby uchwycić konkretne linie biznesowe instytucji dla różnych sektorów, stosownie do ich złożoności i wielkości, a także ryzyka różnych segmentów rynku związane z danym instrumentem kredytowym.



38. Zasady postępowania i procedury w zakresie ryzyka kredytowego powinny określać:

- a. zasady postępowania, procedury i zasady zatwierdzania udzielenia kredytu oraz podejmowania decyzji o udzieleniu kredytu, w tym odpowiednie etapy autoryzacji ustalone zgodnie z apetytem na ryzyko kredytowe i limitami;
- b. kryteria udzielenia kredytu uwzględniające pozycje, o których mowa w załączniku 1;
- c. wymogi dotyczące postępowania z informacjami i danymi koniecznymi do oceny zdolności kredytowej, określone w rozdziale 5.1;
- d. wymogi na potrzeby oceny zdolności kredytowej, w tym analiza wrażliwości, o których mowa w rozdziale 5.2;
- e. wymogi dotyczące łącznej ekspozycji na ryzyko i limitów ryzyka kredytowego oraz zarządzania koncentracją ryzyka kredytowego;
- f. wymogi i procedury dotyczące akceptowania i wykorzystywania zabezpieczenia oraz środków ograniczania ryzyka kredytowego, umożliwiające ocenę ich skuteczności rozwiązań przy minimalizowaniu nieodłączonego ryzyka kredytowego – tego rodzaju wymogi i procedury powinny być odpowiednie dla poszczególnych klas aktywów i poszczególnych rodzajów produktów i powinny one uwzględniać rodzaj, wielkość i złożoność przyznawanych kredytów;
- g. warunki stosowania zautomatyzowanego procesu decyzyjnego w procesie udzielania kredytów, według zidentyfikowanych produktów, segmentów i limitów, dla których zautomatyzowany proces decyzyjny jest dozwolony;
- h. podejście oparte na analizie ryzyka, uwzględniające ewentualne odstępstwa od standardowych zasad postępowania i procedur w zakresie kredytów oraz kryteriów udzielenia kredytu, w tym:
 - i. warunki określające proces akceptowania odstępstw i wyjątków oraz konkretne wymogi dotyczące dokumentacji, w tym ścieżka audytu;
 - ii. kryteria odrzucenia i kryteria eskalacji w przypadku odstępstw lub wyjątków od przyjętych standardów do decydenta kredytowego wyższego szczebla (w tym zmiany, unieważnienia, ekspozycje mogące być akceptowane w drodze wyjątku od ogólnych standardów kredytowania oraz innych niestandardowych działań w ramach szczególnego procesu z udziałem innych organów decyzyjnych);
 - iii. wymogi monitorowania okoliczności i warunków podejmowania nadzwyczajnych decyzji o udzieleniu kredytu, w tym wymogi dotyczące ich przeglądu przez odpowiednie jednostki podczas regularnych przeglądów spełniania warunków i zgodności z zasadami postępowania i limitami;



- i. wymogi określające, co należy udokumentować i zarejestrować w ramach procesu udzielania kredytów, w tym na potrzeby doboru próby i do celów audytowych – powinno to obejmować co najmniej wymogi dotyczące wypełniania wniosku o kredyt, uzasadnienie/analizę w wymiarze jakościowym i ilościowym, a także wszelką dodatkową dokumentację, która posłużyła jako podstawa zaakceptowania lub odrzucenia wniosku o przyznanie kredytu;
 - j. wymogi dotyczące monitorowania działalności związanej z udzielaniem kredytów – rami kontroli wewnętrznej powinny zapewnić uwzględnienie wszystkich faz następujących po udzieleniu kredytu;
 - k. w stosownych przypadkach – kryteria określone w rozdziałach 4.3.2, 4.3.3, 4.3.4, 4.3.5 i 4.3.6;
 - l. kryteria określone w rozdziale 4.3.1 i 4.3.7.
39. W ramach zasad postępowania i procedur w zakresie ryzyka kredytowego oraz zgodnie ze strategią w zakresie ryzyka kredytowego instytucje powinny również wziąć pod uwagę zasady odpowiedzialnego udzielania kredytów. W szczególności:
- a. powinny uwzględniać konkretną sytuację kredytobiorcy, np. uczciwie traktując kredytobiorców znajdujących w trudnej sytuacji ekonomicznej;
 - b. powinny tworzyć produkty kredytowe, które są oferowane konsumentom, w sposób odpowiedzialny.
40. W przypadku produktów kredytowych, które są oferowane konsumentom, instytucje powinny zapewnić, aby kryteria udzielenia kredytu nie powodowały nadmiernych trudności w spłacie ani nadmiernego zadłużenia kredytobiorców i ich gospodarstw domowych.
41. W ramach zasad postępowania i procedur w zakresie ryzyka kredytowego dotyczących procesu decyzyjnego związanego z kredytem, o których mowa w ust. 38 lit. a), i oceny zdolności kredytowej, o której mowa w ust. 38 lit. d), instytucje powinny określać również korzystanie przy ocenie zdolności kredytowej i procesach decyzyjnych związanych z kredytem ze zautomatyzowanych modeli w sposób adekwatny do wielkości, charakteru i złożoności instrumentu kredytowego oraz rodzajów kredytobiorców. W szczególności instytucje powinny stworzyć odpowiednie rozwiązania zarządcze na potrzeby projektowania i wykorzystania takich modeli oraz zarządzania powiązaniem ryzykiem modelu, uwzględniając przy tym kryteria określone w rozdziale 4.3.4, jak również – na potrzeby związanych z ryzykiem modelu aspektów – wytyczne EUNB dotyczące wspólnych procedur i metod stosowanych w ramach procesu przeglądu i oceny nadzorczej¹⁴.

¹⁴ EBA/GL/2014/13.



42. Instytucje powinny zapewnić, aby zasady postępowania i procedury w zakresie ryzyka kredytowego były opracowane w sposób ograniczający do minimum ryzyko oszustwa wewnętrznego lub zewnętrznego w procesie udzielania kredytów. Instytucje powinny dysponować odpowiednimi procesami umożliwiającymi monitorowanie wszelkich podejrzanym lub nieuczciwym zachowań.
43. Instytucje powinny regularnie dokonywać przeglądu zasad postępowania i procedur w zakresie ryzyka kredytowego i w tym celu jasno wyznaczyć funkcje i pracowników, których zadaniem będzie zapewnienie aktualizacji określonych zasad postępowania i procedur, a także sprecyzować ich role i obowiązki w tym zakresie.

4.3.1 Zasady postępowania i procedury w zakresie przeciwdziałania praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu

44. Instytucje powinny również określać w swoich zasadach postępowania (polityce), w jaki sposób identyfikują i oceniają ryzyka prania pieniędzy i ryzyka finansowania terroryzmu (ML/TF) oraz zarządzają nimi, na które to ryzyka są narażone w wyniku działań związanych z udzielaniem kredytów¹⁵. W szczególności instytucje powinny:
- a. na poziomie swojej działalności gospodarczej – identyfikować i oceniać ryzyko ML/TF związane z rodzajem obsługiwanego klienta, oferowanymi produktami kredytowymi, terytorium geograficznym, na którym działają, a także wykorzystywanymi kanałami dystrybucji i zarządzać takim ryzykiem;
 - b. na poziomie indywidualnej relacji – identyfikować i oceniać ryzyko ML/TF związane z taką relacją i zarządzać takim ryzykiem; w ramach tego instytucje powinny:
 - i. wziąć pod uwagę na przeznaczenie kredytu;
 - ii. wziąć pod uwagę, w jakim stopniu powiązanie osoby fizycznej lub prawnej, niebędącej kredytobiorcą ani instytucją, z instrumentem kredytowym stwarza ryzyko ML/TF;
 - iii. w szczególności w sytuacjach gdy w związku z określoną indywidualną relacją powstaje ryzyko ML/TF, instytucje powinny podjąć działania uwzględniające ryzyko, aby ustalić, czy środki wykorzystywane do spłaty kredytu, w tym środki pieniężne lub ekwiwalenty środków pieniężnych wnoszone jako zabezpieczenie, pochodzą z legalnych źródeł. Analizując legalność źródła środków, instytucje powinny mieć na uwadze działalność, która doprowadziła do wygenerowania takich środków, jak również rozważyć, czy dane informacje

¹⁵ W dyrektywie (UE) 2015/849 przewidziano wymóg, aby instytucje wprowadzały i utrzymywały skuteczne zasady postępowania i procedury w celu zapobiegania praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu, wykrywania takich zjawisk oraz stosowania środków odstraszających. W celu uzyskania dodatkowych informacji w tym zakresie instytucje powinny również zapoznać się ze stanowiskiem Europejskich Urzędów Nadzoru we wspólnych wytycznych w sprawie czynników ryzyka (JC 2017 37).



są wiarygodne i spójne z wiedzą instytucji na temat danego klienta i jego działalności zawodowej.

45. Instytucje powinny posiadać procesy wewnętrzne, aby zagwarantować, że informacje uzyskiwane na potrzeby oceny zdolności kredytowej, takie jak informacje określone w rozdziale 5.1 i załączniku 2 do niniejszych wytycznych, są również wykorzystywane w ramach procesów związanych z przeciwdziałaniem praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu (AML/CFT).
46. Instytucje powinny posiadać zasady postępowania i procedury zapewniające zgodność wypłaty kredytów z decyzją kredytową i umową kredytu. Powinny również zapewniać, aby istniały stosowne środki kontroli umożliwiające rozpoznawanie i ocenę ryzyka ML/TF oraz zarządzanie takim ryzykiem, a także prowadzenie odpowiedniej dokumentacji, zgodnie z szerszymi obowiązkami instytucji w zakresie AML/CFT przewidzianymi dyrektywą (UE) 2015/849.

4.3.2 Transakcje lewarowane

47. W ramach swoich zasad postępowania i procedur instytucje powinny stosować nadrzędną definicję transakcji lewarowanych, która uwzględnia poziom dźwigni finansowej kredytobiorcy i cel transakcji. Definicja ta powinna funkcjonować we wszystkich liniach biznesowych i jednostkach ponoszących ryzyko kredytowe.
48. Zakres i wdrażanie definicji transakcji lewarowanej przez instytucję powinny być przedmiotem regularnego przeglądu, aby wykluczyć wystąpienie nienależnych wyłączeń.
49. Instytucje powinny określić swój apetyt i strategię w zakresie transakcji lewarowanych w sposób obejmujący wszystkie odpowiednie jednostki biznesowe zaangażowane w tego rodzaju operacje. Instytucje powinny określić rodzaje transakcji lewarowanych, które są gotowe zawrzeć, a także akceptowalne wartości parametrów, takich jak rating, prawdopodobieństwo niewykonania zobowiązania, poziom zabezpieczenia i poziom lewarowania, w tym – w stosownych przypadkach – na szczeblu sektorowym.
50. Instytucje powinny określić swój apetyt na ryzyko związany z syndykacją transakcji lewarowanych i przedstawić kompleksowe ramy limitów, w tym specjalne limity gwarantowania emisji (underwritingu) i szczegółowy zestaw sublimitów, w których wskazane zostaną limity maksymalne i charakter transakcji, w których instytucja jest gotowa uczestniczyć.
51. Instytucje powinny ustanowić prawidłową strukturę zarządzania dla transakcji lewarowanych, umożliwiając kompleksowy i spójny nadzór nad wszystkimi transakcjami lewarowanymi, których udzielają, które syndykują lub nabywają, w tym – w stosownych przypadkach – transakcjami opartymi na „najlepszych możliwych działaniach” (*best effort deal*) i w formule *club deal*, jak również standardowymi kredytami dwustronnymi udzielanymi mikroprzedsiębiorstwom oraz małym, średnim i dużym przedsiębiorstwom.



52. Instytucje powinny zapewnić, aby wszystkie transakcje lewarowane były poddawane odpowiedniemu przeglądowi, zgodnie z apetytem instytucji na ryzyko, strategiami i zasadami postępowania, a także zatwierdzone przez odpowiednich decydentów kredytowych. W przypadku transakcji wiążących się z ryzykiem wynikającym z kredytu konsorcjalnego i ryzykiem gwarantowania emisji (underwritingu) powinny istnieć konkretne wymogi i procesy dotyczące procedury zatwierdzania.

4.3.3 Innowacje w udzielaniu kredytów oparte na technologii

53. Korzystając z opartych na technologii innowacji w udzielaniu kredytów, instytucje powinny podejmować następujące kroki:

- a. odpowiednio uchwycić w ramach zarządzania ryzykiem i kontroli nieodłączne ryzyko wpisane w oparte na technologii innowacje w udzielaniu kredytów. Powinno to być współmierne do modelu biznesowego, ekspozycji na ryzyko kredytowe, złożoności metod i zakresu korzystania z innowacji opartych na technologii;
- b. zapewniać, aby organ zarządzający dostatecznie rozumiał korzystanie z innowacji opartych na technologii, ich ograniczenia oraz wpływ na procedury udzielania kredytów;
- c. rozumieć stosowane modele, w tym ich możliwości, założenia i ograniczenia, a także zapewniać możliwość prześledzenia ich działania, możliwość kontrolowania, solidność i odporność;
- d. zapewniać, aby modele były dostosowane do określonego celu, uwzględniając wyznaczone zadania i inne kryteria, takie jak ich wydajność i wykorzystanie. Jeżeli w trakcie korzystania z modeli konieczne są wyjaśnienia, należy wówczas zwrócić uwagę na opracowanie modelu możliwego do interpretowania;
- e. rozumieć jakość danych i informacji wprowadzanych do modelu, a także wykrywać stronniczość w procesie decyzyjnym związanym z kredytem i zapobiegać jej, zapewniając odpowiednie zabezpieczenia gwarantujące poufność, integralność i dostępność informacji i systemów;
- f. zapewnić, aby działanie modelu, w tym poprawność i jakość danych wyjściowych, były w sposób ciągły monitorowane i aby podejmowano na czas stosowne działania zaradcze w przypadku wykrycia problemów (np. pogorszenia lub odejścia od oczekiwanego działania).



4.3.4 Modele oceny zdolności kredytowej i procesu decyzyjnego związanego z kredytem

54. Korzystając ze zautomatyzowanych modeli oceny zdolności kredytowej i procesu decyzyjnego związanego z kredytem, instytucje powinny rozumieć stosowane modele i ich metodykę, dane wejściowe, założenia, ograniczenia i dane wyjściowe, jak również powinny dysponować:
- a. wewnętrznymi zasadami postępowania i procedurami umożliwiającymi wykrywanie i zapobieganie stronniczości oraz zapewnianie jakości danych wejściowych;
 - b. środkami zapewniającymi identyfikowalność, możliwość kontroli, solidność i odporność danych wejściowych i wyjściowych;
 - c. wewnętrznymi zasadami postępowania i procedurami zapewniającymi regularną ocenę jakości wyników modelu z zastosowaniem środków dostosowanych do wykorzystania modelu, w tym weryfikacji historycznej działania modelu;
 - d. mechanizmami kontroli, zmianami modelu i procedurami eskalacji funkcjonującymi w obrębie zwykłych ram procesu decyzyjnego związanego z kredytem, w tym podejściem jakościowym, narzędziami jakościowej oceny ryzyka kredytowego (w tym osądem eksperckim i analizą krytyczną) oraz limitami ilościowymi.
55. Instytucje powinny dysponować odpowiednią dokumentacją modelu, która obejmuje:
- a. metodykę, założenia i dane wejściowe, jak również metodę wykrywania i zapobiegania stronniczości oraz zapewnienia jakości danych wejściowych;
 - b. wykorzystanie wyników modelu w procesie decyzyjnym i monitorowanie zautomatyzowanych decyzji w świetle ogólnej jakości portfela lub produktów, w odniesieniu do których wykorzystuje się dane modele.

4.3.5 Czynniki środowiskowe, społeczne i związane z zarządzaniem

56. Instytucje powinny uwzględniać czynniki środowiskowe, społeczne i związane z zarządzaniem, a także ryzyka powiązane w swoich apetytach na ryzyko kredytowe oraz zasad postępowania w zakresie zarządzania ryzykiem, zasadach postępowania i procedurach dotyczących ryzyka kredytowego, przyjmując podejście holistyczne.
57. Przy określaniu apetytu na ryzyko, zasad postępowania i procedur instytucje powinny brać pod uwagę ryzyka związane z czynnikami środowiskowymi, społecznymi i związanymi z zarządzaniem wpływające na sytuację finansową kredytobiorców, a w szczególności potencjalny wpływ czynników środowiskowych i zmiany klimatu. Ryzyko związane ze zmianą klimatu mogące przekładać się na wyniki finansowe kredytobiorców może przede wszystkim zmaterializować się jako ryzyko fizyczne, np. ryzyko kredytobiorcy wynikające z fizycznych skutków zmiany klimatu, w tym ryzyko odpowiedzialności prawnej za przyczynianie się do



zmiany klimatu, lub ryzyko przekształcenia, np. ryzyko kredytobiorcy wynikające z przejścia na niskoemisyjną gospodarkę odporną na zmiany klimatu. Ponadto wystąpić mogą również innego rodzaju ryzyka, takie jak zmiany na rynku i zmiany preferencji konsumenckich oraz ryzyko prawne, które może wpływać na wyniki aktywów bazowych.

4.3.6 Udzielanie kredytów zrównoważonych środowiskowo

58. Instytucje, które przyznają lub planują przyznawać kredyty zrównoważone środowiskowo, powinny opracować w ramach swoich zasad postępowania i procedur w zakresie ryzyka kredytowego szczegółowe zasady polityk i procedur udzielania kredytów zrównoważonych środowiskowo, obejmujące udzielanie tego rodzaju kredytów i ich monitorowanie. Takie zasady postępowania i procedury powinny w szczególności:

- a. przedstawiać listę projektów i działań, jak również kryteriów, które instytucja uznaje za kwalifikujące się do kredytów zrównoważonych środowiskowo, lub odnieść się do odpowiednich istniejących standardów udzielania kredytów zrównoważonych środowiskowo, które określają, jakiego rodzaju kredyty uznaje się za zrównoważone środowiskowo;
- b. określać proces, w którym instytucje oceniają, że zyski z instrumentów kredytowych zrównoważonych środowiskowo, których udzieliły, wykorzystano na działania zrównoważone środowiskowo. W przypadku kredytów udzielanych przedsiębiorstwom proces ten powinien obejmować:
 - i. gromadzenie informacji na temat celów biznesowych kredytobiorców związanych z klimatem i ochroną środowiska lub w inny sposób związanych z działalnością na rzecz zrównoważonego rozwoju;
 - ii. ocenę spełniania przez projekty finansowania kredytobiorców kryteriów kwalifikujących dla projektów i działań zrównoważonych środowiskowo i kryteriów powiązanych;
 - iii. zapewnianie, aby kredytobiorcy byli skłonni i zdolni do odpowiedniego monitorowania i zgłaszania alokacji zysków na projekty lub działania zrównoważone środowiskowo;
 - iv. regularne monitorowanie, czy zyski są odpowiednio alokowane (co może wiązać się z zażądaniem od kredytobiorców aktualizowania informacji na temat wykorzystania zysków do czasu spłaty danego instrumentu kredytowego).

59. Instytucje powinny kształtować swoje zasady postępowania i procedury w zakresie udzielania kredytów zrównoważonych środowiskowo w kontekście własnych celów nadrzędnych oraz strategii i polityki związanej ze zrównoważonym finansowaniem. W szczególności instytucje



powinny określić cele jakościowe oraz – w stosownych przypadkach – ilościowe, aby wspierać rozwój i integralność udzielania kredytów zrównoważonych środowiskowo, jak również oceniać, w jakim zakresie rozwój ten wpisuje się w ogólne cele związane z klimatem i równowagą środowiskową lub przyczynia się do ich realizacji.

4.3.7 Infrastruktura danych

60. Instytucje powinny dysponować odpowiednią infrastrukturą danych, a także stosownymi procedurami i zasadami postępowania, które umożliwią wspieranie procesu udzielania kredytów oraz zarządzanie ryzykiem kredytowym i monitorowanie instrumentów kredytowych przez cały cykl ich życia (np. udzielanie kredytów i ocena zdolności kredytowej, ocena ryzyka, kontrola kredytowa i monitorowanie kredytu). Infrastruktura danych powinna zapewniać ciągłość, integralność i bezpieczeństwo informacji na temat ekspozycji, kredytobiorcy i zabezpieczenia, począwszy od chwili udzielania kredytu przez cały cykl życia danego instrumentu kredytowego.
61. Infrastruktura danych powinna być dostatecznie szczegółowa, aby możliwe było uzyskanie konkretnych informacji dla każdego kredytu, w szczególności na temat faktycznie zastosowanych kryteriów udzielenia kredytu w chwili jego udzielenia, co pozwoliłoby na powiązanie danych na temat kredytobiorcy z danymi dotyczącymi zabezpieczenia, a przez to przyczyniłoby się do skutecznego monitorowania ryzyka kredytowego (zob. rozdział 8) oraz umożliwiło skuteczną ścieżkę kontroli i pomiar wydajności operacyjnej i kredytowej, a także monitorowanie odstępstw od polityki, wyjątków i zmian wyniku (w tym ratingu lub oceny punktowej kredytu/transakcji).
62. Na potrzeby projektowania i utrzymania takiej infrastruktury danych instytucje powinny rozważyć skorzystanie z odpowiednich pól danych zawartych w szablonach dotyczących transakcji w zakresie kredytów nieobsługiwanych opracowanych przez EUNB¹⁶.

4.4 Proces decyzyjny związany z kredytem

63. Instytucje powinny ustanowić jasne i dobrze udokumentowane ramy procesu decyzyjnego związanego z kredytem, które powinny określać jasną i rzetelną strukturę obowiązków w ramach procesu decyzyjnego związanego z kredytem w obrębie instytucji, w tym opis hierarchii decydentów kredytowych oraz przypisanie ich do poszczególnych elementów struktury organizacyjnej i biznesowej instytucji oraz hierarchii służbowej.
64. Struktura decyzyjna w zakresie decyzji kredytowych powinna być spójna i zgodna z apetytem na ryzyko kredytowe, zasadami postępowania i limitami, a także powinna odzwierciedlać model biznesowy instytucji. Przydzielenie decydentów kredytowych do danej struktury organizacyjnej i biznesowej powinno odzwierciedlać kaskadowe przekazywanie apetytu na ryzyko kredytowe

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



i limitów w obrębie organizacji i opierać się na obiektywnych kryteriach, w tym wskaźnikach ryzyka.

65. Ramy procesu decyzyjnego związanego z kredytem powinny jasno określać uprawnienia i ograniczenia każdego decydenta kredytowego, jak również zautomatyzowanych modeli wykorzystywanych na potrzeby procesu decyzyjnego związanego z kredytem, stosownie do kryteriów odnoszących się do takich modeli, które wskazano w rozdziale 4.3.4. Takie uprawnienia i ograniczenia powinny uwzględniać charakterystykę portfela kredytowego, w tym cele jego koncentracji i dywersyfikacji związane z liniami biznesowymi, terytoriami geograficznymi, sektorami gospodarki i produktami, a także limity kredytowe i maksymalne ekspozycje. W stosownych przypadkach instytucje powinny określić limity czasowe dla przekazanych uprawnień lub zakres przekazanych upoważnień.
66. Powierzając pracownikom uprawnienia do podejmowania decyzji związanych z kredytem, w tym limitów, instytucje powinny brać pod uwagę specyfikę instrumentów kredytowych podlegających takiemu indywidualnemu procesowi decyzyjnemu, w tym ich wielkość i złożoność, a także rodzaje i profile ryzyka kredytobiorców. Instytucje powinny również zapewnić, aby ci pracownicy byli odpowiednio przeszkoleni i posiadali odpowiednią wiedzę fachową i staż w realizacji powierzanych im obowiązków.
67. Ramy procesu decyzyjnego związanego z kredytem powinny uwzględniać perspektywę ryzyka w samym procesie decyzyjnym. Powinny również brać pod uwagę specyfikę produktów kredytowych i kredytobiorców, w tym rodzaj produktu, wielkość instrumentu kredytowego lub limitu, jak również profil ryzyka kredytobiorcy.
68. Ramy powinny określać również tryby działania komisji kredytowych i role ich członków, w tym – w stosownych przypadkach – aspekty takie jak procedury głosowania (jednomyślność lub zwykła większość głosów).
69. Jeżeli instytucje udzielają kierownikom funkcji zarządzania ryzykiem szczególnych praw weta w związku z pozytywnymi decyzjami kredytowymi, powinny one rozważyć udzielanie takich praw weta w odniesieniu do konkretnych decyzji kredytowych również innym pracownikom w ramach funkcji zarządzania ryzykiem, aby zapewnić wykonanie takiego weta w stosownych przypadkach na wszystkich szczeblach procesu decyzyjnego związanego z kredytem poniżej szczebla organu zarządzającego. Instytucje powinny określić zakres takich praw weta, procedury eskalacji lub odwołań oraz sposób zaangażowania organu zarządzającego.

4.4.1 Obiektywność i bezstronność procesu decyzyjnego związanego z kredytem

70. Instytucje powinny zapewnić, aby decyzje podejmowane przez decydentów kredytowych były bezstronne i obiektywne oraz aby nie wpływał na nie niekorzystnie jakikolwiek konflikt interesów, postępując w tym zakresie zgodnie z wytycznymi EUNB w sprawie zarządzania wewnętrznego. Ujmując to konkretnie, na potrzeby niniejszych wytycznych instytucje powinny zapewnić, aby żadna osoba zaangażowana w proces decyzyjny związany z kredytem, taka jak



pracownik czy członek organu zarządzającego, nie brała udziału w podejmowaniu decyzji kredytowych, jeżeli zachodzi jedna z następujących okoliczności:

- a. osobę zaangażowaną w proces decyzyjny związany z kredytem łączą z kredytobiorcą stosunki osobiste lub zawodowe (poza stosunkami zawodowymi wynikającymi z reprezentowania instytucji);
- b. osoba zaangażowana w proces decyzyjny związany z kredytem ma interes ekonomiczny lub interes o innym charakterze, bezpośredni lub pośredni, faktyczny lub potencjalny, finansowy lub niefinansowy, który ma związek z kredytobiorcą;
- c. osoba zaangażowana w proces decyzyjny związany z kredytem wywiera niedozwolony wpływ polityczny na kredytobiorcę lub ma powiązania polityczne z kredytobiorcą.

71. Niezależnie od struktur zarządzania wdrożonych w instytucjach w celu operacjonalizacji ram procesu decyzyjnego związanego z kredytem instytucje powinny dysponować zasadami postępowania, procedurami i środkami kontroli organizacyjnej, które gwarantują i zapewniają obiektywność i bezstronność procesu decyzyjnego związanego z kredytem. Takie procedury, zasady postępowania i środki kontroli organizacyjnej, w tym wszelkie działania ograniczające ryzyko, powinny być jasno zdefiniowane i dobrze rozumiane, a także powinny uwzględniać wszelkie potencjalne konflikty interesów. Instytucje powinny zapewnić skuteczny nadzór nad decyzjami podejmowanymi przez osoby decyzyjne, w tym decydentów kredytowych, aby zapewnić ich obiektywność i bezstronność.

4.5 Zarządzanie ryzykiem kredytowym i ramy kontroli wewnętrznej

72. Zgodnie z wytycznymi EUNB w sprawie zarządzania wewnętrznego instytucje powinny wdrażać stabilne i kompleksowe ramy kontroli wewnętrznej, w tym zarządzanie ryzykiem kredytowym, z poszanowaniem – między innymi – zasad odpowiedzialności, podziału obowiązków i niezależności funkcji i obowiązków, kwestionowania i pewności wyników.

73. Zarządzanie ryzykiem i kontrola wewnętrzna w zakresie ryzyka kredytowego powinny być elementem ogólnego zarządzania ryzykiem przez instytucję i jej ram kontroli wewnętrznej, jak również powinny być wpisane w strukturę organizacyjną i strukturę procesu decyzyjnego. Instytucje powinny zapewnić, aby ramy kontroli wewnętrznej, w tym zarządzanie ryzykiem kredytowym, wspierały stabilne i stosowne podejmowanie ryzyka kredytowego, analizę i monitorowanie przez cały cykl życia instrumentu kredytowego, w tym projektowanie i rozwój konkretnych produktów, sprzedaż i administrację.

74. Instytucje powinny ustanowić regularne i przejrzyste mechanizmy sprawozdawcze, tak aby organ zarządzający, jego komitet ds. ryzyka, jeżeli istnieje, jak również wszystkie odpowiednie jednostki lub funkcje, otrzymywały na czas rzetelne i związane sprawozdania oraz mogły podejmować świadome i skuteczne działania w ramach przysługującego im mandatu, aby w ten



sposób zapewnić identyfikację, pomiar lub ocenę i monitorowanie ryzyka kredytowego oraz zarządzanie takim ryzykiem (zob. także rozdział 8).

75. Instytucje powinny w sposób jasny i przejrzysty określić przydział obowiązków i uprawnień w ramach organizacji, w tym w ramach linii biznesowych, jednostek i funkcji oraz między nimi, włączając w to zarządzanie ryzykiem. W tym celu instytucje powinny ściśle określić funkcje odpowiedzialne za realizację poszczególnych zadań związanych z podejmowaniem ryzyka kredytowego oraz procesem decyzyjnym związanym z kredytem, sprecyzowane w sposób, który nie prowadzi do konfliktu interesów i zapewnia skuteczne zarządzanie ryzykiem kredytowym.
76. Linie biznesowe i jednostki stwarzające dane ryzyko kredytowe powinny być w pierwszej kolejności odpowiedzialne za zarządzanie ryzykiem kredytowym powodowanym przez ich działalność przez cały cykl życia kredytu. Te linie biznesowe i jednostki powinny posiadać adekwatne środki kontroli wewnętrznej w celu zapewnienia zgodności z zasadami postępowania wewnętrznymi i odpowiednimi wymogami zewnętrznymi.
77. Instytucje powinny posiadać komórkę ds. zarządzania ryzykiem zgodnie z wytycznymi EUNB w sprawie zarządzania wewnętrznego, która to komórka odpowiada za zapewnienie odpowiednich środków kontroli ryzyka kredytowego. Komórka ds. zarządzania ryzykiem powinna być niezależna od jednostek biznesowych.
78. Na potrzeby ust. 75 instytucje powinny rozważyć następujące obszary/zadania:
 - a. opracowanie i utrzymywanie procesów i procedur przyznawania i monitorowania kredytów;
 - b. określanie i rozwijanie procesów, mechanizmów i metodyk apetytu na ryzyko kredytowe, strategii w zakresie ryzyka kredytowego i zasad postępowania w zakresie ryzyka kredytowego, w tym ogólnego procesu kaskadowania zasad postępowania i procedur oraz strategii biznesowej;
 - c. projektowanie i wdrażanie odpowiednich ram procesu decyzyjnego związanego z kredytem zgodnie z niniejszymi wytycznymi;
 - d. projektowanie, definiowanie i realizacja monitorowania oraz raportowania ryzyka kredytowego, włączając w to systemy wczesnego ostrzegania, monitorowanie portfela kredytowego i ryzyka zagregowanego, w tym w odniesieniu do ICAAP oraz wszelkich mających zastosowanie wskaźników regulacyjnych, np. zasad dotyczących dużych ekspozycji;
 - e. dokonywanie oceny zdolności kredytowej i analizy ryzyka kredytowego na potrzeby punktowej oceny kredytowej lub ratingu kredytowego;



- f. zapewnienie niezależnej/dodatkowej opinii na temat oceny zdolności kredytowej i analizy ryzyka kredytowego na potrzeby procesu decyzyjnego związanego z kredytem przy jednoczesnym określeniu, w jakich okolicznościach – mając na względzie specyfikę instrumentu kredytowego, jego wielkość i profil ryzyka kredytobiorcy – taka niezależna/dodatkowa opinia jest istotna;
- g. ocena adekwatności rezerw zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości;
- h. opracowywanie nowych produktów kredytowych, a także uwzględnianie tych wymogów w procesie akceptacji nowego produktu, i bieżące monitorowanie adekwatności produktów kredytowych;
- i. zarządzanie wczesnymi zaległościami w spłacie i ekspozycjami nieobsługiwanymi oraz stosowanie i monitorowanie działań podjętych zgodnie z postanowieniami wytycznych EUNB dotyczących zarządzania ekspozycjami nieobsługiwanymi i restrukturyzowanymi¹⁷ oraz wytycznych EUNB dotyczących zaległości w spłacie i egzekucji z nieruchomości na podstawie dyrektywy 2014/17/UE¹⁸, a także wewnętrzną polityką (zasadami postępowania) instytucji w związku z udzielaniem kredytów konsumentom, przy czym zadania takie mogą obejmować również, w stosownych przypadkach, współpracę z niezależnymi doradcami ds. zadłużenia oraz korzystanie z usług doradztwa ws. zadłużenia;
- j. przeprowadzanie testów warunków skrajnych na zagregowanym portfelu kredytowym, a także odpowiednich subportfelach i segmentach geograficznych;
- k. monitorowanie indywidualnych ekspozycji poprzez regularne kontrole kredytowe zgodnie z wymogami określonymi w rozdziale 8, w tym próbkowe kontrole linii kredytowych;
- l. zapewnienie integralności i wiarygodności procesu klasyfikacji ratingów wewnętrznych, jak określono w art. 173 rozporządzenia (UE) nr 575/2013 – w stosownych przypadkach w odniesieniu do instytucji z pozwoleniem na stosowanie podejścia opartego na wewnętrznych ratingach, jak również integralności i wiarygodności skali ratingowej i procesu klasyfikacji ratingu stosowanego przez instytucję – w odniesieniu do instytucji stosujących metodę standardową;
- m. zapewnianie jakości ratingów kredytowych z uwzględnieniem odpowiedniej wielkości próby oraz zapewnianie odpowiedniej identyfikacji ryzyka kredytowego, jego pomiaru, monitorowania i zarządzania nim w ramach działalności instytucji, jak również regularnego przedstawiania sprawozdań organowi zarządzającemu instytucji.

¹⁷ EBA/GL/2018/06.

¹⁸ EBA/GL/2015/12.



4.6 Zasoby i umiejętności

79. Instytucje powinny dysponować odpowiednimi zasobami i pracownikami przydzielonymi do podejmowania ryzyka kredytowego, a w szczególności procesu decyzyjnego związanego z kredytem, zarządzania ryzykiem kredytowym i kontroli wewnętrznej. Struktura organizacyjna powinna być poddawana okresowym przeglądom w celu zapewnienia w obrębie komórek zarządzania ryzykiem kredytowym odpowiednich zasobów, kompetencji i wiedzy fachowej umożliwiających skuteczne zarządzanie ryzykiem kredytowym.
80. Instytucje powinny zapewnić, aby pracownicy zaangażowani w udzielanie kredytów, w szczególności proces decyzyjny, zarządzanie ryzykiem i kontrolę wewnętrzną, posiadali odpowiednie doświadczenie, umiejętności i kompetencje związane z kredytami.
81. Pracownicy zaangażowani w udzielanie kredytów, w tym podejmowanie decyzji związanych z kredytem, zarządzanie ryzykiem kredytowym i kontrolę wewnętrzną, powinni często odbywać odpowiednie szkolenia, obejmujące zmiany w obowiązujących ramach prawnych i regulacyjnych. Szkolenia powinny być dostosowane do kultury kredytowej instytucji i jej strategii biznesowej, a także powinny być prowadzone regularnie, tak aby wszyscy właściwi pracownicy posiadali odpowiednie kwalifikacje i byli zaznajomieni z polityką kredytową instytucji, jej procedurami i procesami.

4.7 Wynagrodzenia

82. W ramach wymogów odnoszących się do polityki wynagrodzeń instytucji, o których mowa w art. 74, 75 i 92 dyrektywy 2013/36/UE, wytycznych EUNB dotyczących polityki w zakresie wynagrodzeń w odniesieniu do sprzedaży i dystrybucji detalicznych produktów i usług bankowych, wytycznych EUNB dotyczących prawidłowej polityki wynagrodzeń, o których mowa w art. 74 ust. 3 i art. 75 ust. 2 dyrektywy 2013/36/UE i ujawniania informacji zgodnie z art. 450 rozporządzenia (UE) nr 575/2013 i art. 7 dyrektywy 2014/17/UE polityka wynagrodzeń i praktyki w tym zakresie obowiązujące w instytucjach powinny być zgodne z podejściem do zarządzania ryzykiem kredytowym, apetytem na ryzyko kredytowe i strategiami oraz nie powinny powodować konfliktu interesów. Polityka wynagrodzeń i praktyki w tym zakresie mające zastosowanie do pracowników, w szczególności zidentyfikowanych pracowników zaangażowanych w udzielanie, obsługę i monitorowanie kredytów, powinny być spójne i nie powinny skłaniać do podejmowania ryzyka przekraczającego ryzyko tolerowane przez instytucję, a ponadto powinny być dostosowane do strategii biznesowej, celów i długofalowych interesów instytucji. Co więcej, polityka wynagrodzeń i praktyki w tym zakresie powinny obejmować środki zarządzania konfliktami interesów z myślą o ochronie konsumentów przed niepożądanym, szkodliwym wpływem wynikającym z wynagrodzenia pracowników prowadzących sprzedaż.
83. Polityka wynagrodzeń instytucji i praktyki w tym zakresie powinny w szczególności zapewniać, aby wyniki i proces pomiaru ryzyka służący określeniu zmiennego składnika wynagrodzenia



pracowników zaangażowanych w udzielanie kredytów obejmowały odpowiednie wskaźniki jakości kredytowej, zgodne z apetytem instytucji na ryzyko kredytowe.

5. Procedury udzielania kredytów

5.1 Informacje i dokumentacja

84. Przed zawarciem umowy kredytu instytucje i kredytodawcy powinni posiadać dostateczne, prawidłowe i aktualne informacje oraz dane konieczne do dokonania oceny zdolności kredytowej i profilu ryzyka kredytobiorcy.
85. Na potrzeby oceny zdolności kredytowej konsumentów instytucje i kredytodawcy powinni posiadać i wykorzystywać informacje, poparte niezbędnymi i odpowiednimi dowodami, co najmniej w odniesieniu do poniższych kwestii:
- przeznaczenie kredytu, jeżeli ma to znaczenie dla danego rodzaju produktu;
 - zatrudnienie;
 - źródło spłaty zobowiązań;
 - skład gospodarstwa domowego i osoby pozostające na utrzymaniu;
 - zobowiązania finansowe i wydatki na ich obsługę;
 - regularne wydatki;
 - zabezpieczenie (dla kredytów zabezpieczonych);
 - inne czynniki ograniczające ryzyko, takie jak gwarancje – jeżeli są dostępne.

Instytucje i kredytodawcy mogą rozważyć skorzystanie z określonych informacji, elementów danych i dowodów wymienionych w załączniku 2.

86. Na potrzeby oceny zdolności kredytowej mikroprzedsiębiorstw oraz małych, średnich i dużych przedsiębiorstw instytucje powinni posiadać i wykorzystywać informacje, poparte niezbędnymi i odpowiednimi dowodami, co najmniej w odniesieniu do poniższych kwestii:
- przeznaczenie kredytu, jeżeli ma to znaczenie dla danego rodzaju produktu;
 - dochód i przepływy środków pieniężnych;
 - sytuacja finansowa i zobowiązania, w tym zastawione aktywa i zobowiązania warunkowe;
 - model biznesowy i – w odpowiednich przypadkach – struktura korporacyjna;
 - biznesplany poparte prognozami finansowymi;
 - zabezpieczenie (dla kredytów zabezpieczonych);
 - inne czynniki ograniczające ryzyko, takie jak gwarancje – jeżeli są dostępne;
 - dokumentacja prawna wymagana dla danego rodzaju produktu (np. zezwolenia, umowy).



Instytucje mogą rozważyć skorzystanie z określonych informacji, elementów danych i dowodów wymienionych w załączniku 2.

87. Instytucje i kredytodawcy mogą korzystać z dostępnych już informacji i danych odnoszących się do aktualnych klientów i kredytobiorców zgodnie z wymogami rozporządzenia (UE) 2016/679, jeżeli takie informacje i dane są odpowiednie i aktualne.
88. Jeżeli informacje i dane nie są dostępne, instytucja i kredytodawcy powinni zgromadzić konieczne informacje i dane od kredytobiorcy lub osób trzecich, w tym – w stosownych przypadkach – z odpowiednich baz danych. Na potrzeby gromadzenia informacji i danych na temat kredytobiorcy od osób trzecich instytucje i kredytodawcy powinni zapewnić spełnienie wymogów rozporządzenia (UE) 2016/679.
89. Jeżeli instytucje i kredytodawcy mają obawy co do prawidłowości i rzetelności informacji i danych, powinni dokonać odpowiednich kontroli i zwrócić się o wyjaśnienia do kredytobiorcy i osób trzecich (np. pracodawcy, organów publicznych, odpowiednich baz danych) oraz podjąć rozsądne kroki w celu zweryfikowania zgromadzonych informacji i danych. Przed zwróceniem się do osób trzecich o wyjaśnienia dotyczące danych osobowych kredytobiorcy instytucje i kredytodawcy powinni zapewnić spełnienie wymogów rozporządzenia (UE) 2016/679, w szczególności tych dotyczących informowania i uzyskiwania zgody kredytobiorcy.
90. Instytucje i kredytodawcy powinni dysponować prawidłowym, jednolitym obrazem klienta, umożliwiającym ocenę zdolności kredytobiorcy do obsługi i spłaty zobowiązań finansowych. Taki jednolity obraz klienta ma zastosowanie – stosownie do przypadku – do indywidualnych kredytobiorców, gospodarstw domowych i członków skonsolidowanych grup w przypadku przedsiębiorstw. Jednolity obraz klienta powinny uzupełniać przedstawione przez kredytobiorcę informacje na temat aktywów i zobowiązań w innych instytucjach lub u innych kredytodawców.
91. Jeżeli istnieje prawdopodobieństwo, że kredytobiorca będzie miał trudności w wywiązaniu się z zobowiązań umownych związanych z kredytem, instytucje i kredytodawcy powinni żądać od kredytobiorcy wiarygodnej dokumentacji zawierającej realistyczne prognozy co do możliwości zachowania wypłacalności. W takim przypadku wykorzystywane mogą być zarówno informacje od osób trzecich, takich jak doradcy podatkowi, audytorzy i inni eksperci, jak również informacje od kredytobiorców.
92. Jeżeli umowa kredytu obejmuje gwarancję osoby trzeciej, instytucje i kredytodawcy powinni posiadać dostateczny poziom informacji i danych koniecznych do dokonania oceny gwarancji, a w stosownych przypadkach – informacji na temat sytuacji finansowej gwaranta.
93. Jeżeli kredytobiorca jest członkiem grupy powiązanych klientów, instytucje powinny gromadzić konieczne informacje na temat odpowiednich powiązanych klientów zgodnie z wytycznymi EUNB w sprawie powiązanych klientów, szczególnie jeżeli spłata jest zależna od przepływów środków pieniężnych pochodzących od innych powiązanych stron z tej samej grupy.
94. Instytucje i kredytodawcy powinni dokumentować informacje i dane, które prowadzą do zatwierdzenia kredytu, w tym podejmowane przez nie działania i przeprowadzone oceny, a



także przechowywać dokumentację w dostępnej formie (umożliwiającej natychmiastowe udostępnienie właściwym organom) co najmniej przez okres obowiązywania umowy kredytu.

5.2 Ocena zdolności kredytowej kredytobiorcy

5.2.1 Zasady ogólne udzielania kredytów konsumentom

95. Instytucje powinny analizować wnioski kredytobiorców w celu zapewnienia ich zgodności z apetytem instytucji na ryzyko kredytowe, jej zasadami postępowania, kryteriami udzielenia kredytu, limitami i odpowiednimi wskaźnikami, jak również odpowiednimi środkami makroostrożnościowymi, jeżeli takie środki stosowane są przez wyznaczony organ makroostrożnościowy.
96. Instytucje i kredytodawcy powinni – zgodnie z obowiązującymi przepisami ochrony konsumentów – dokonywać oceny zdolności kredytobiorcy do spłaty oraz perspektywy wywiązania się z zobowiązań wynikających z umowy kredytu, uwzględniając w szczególności ocenę źródła spłaty zobowiązań kredytobiorcy, a jednocześnie biorąc pod uwagę specyfikę kredytu, np. jego charakter, okres kredytowania i oprocentowanie.
97. Zabezpieczenie w przypadku kredytu zabezpieczonego nie powinno być samo w sobie kryterium dominującym na potrzeby przyznawania kredytu i nie może samo w sobie uzasadniać zatwierdzenia umowy kredytu. Zabezpieczenie nie powinno być uznawane za główne, lecz kolejne źródło spłaty w przypadku niewykonania zobowiązania lub istotnego pogorszenia się profilu ryzyka; wyjątek stanowią sytuacje, gdy w umowie kredytu przewidziano, że źródłem spłaty kredytu będą środki pochodzące ze sprzedaży przedmiotu majątkowego wniesionego tytułem zabezpieczenia lub inne płynne zabezpieczenie.
98. Dokonując oceny zdolności kredytobiorcy do wykonania zobowiązań wynikających z umowy kredytu, instytucje i kredytodawcy powinni brać pod uwagę odpowiednie czynniki, które mogą wpływać na obecną i przyszłą zdolność kredytobiorcy do spłaty, a ponadto powinni unikać wywoływania nadmiernych trudności i nadmiernego zadłużenia. Czynniki te powinny obejmować inne obowiązki związane z obsługą zobowiązań, ich pozostały czas trwania, oprocentowanie i pozostającą kwotę należną oraz dotychczasowe płatności, np. dowód wszelkich brakujących płatności i ich okoliczności, a także bezpośrednio powiązane podatki i ubezpieczenie, jeżeli są znane.
99. Jeżeli wniosek o kredyt zostanie złożony wspólnie przez więcej niż jednego kredytobiorcę, instytucje i kredytodawcy powinni dokonać oceny zdolności kredytowej na podstawie wspólnej zdolności kredytobiorców do spłaty.
100. Jeżeli umowa kredytu obejmuje jakąkolwiek formę gwarancji osób trzecich, instytucje powinny ocenić poziom ochrony zapewnianej przez taką gwarancję, a w odpowiednich przypadkach przeprowadzić ocenę zdolności kredytowej gwaranta, stosując odpowiednie postanowienia niniejszych wytycznych, zależnie od tego, czy gwarant jest osobą fizyczną czy przedsiębiorstwem.



101. Na potrzeby oceny zdolności kredytobiorcy do wykonania zobowiązań wynikających z umowy kredytu instytucje i kredytodawcy powinni przyjąć odpowiednie metody i strategie, które mogą obejmować modele, o ile spełnione są niniejsze wytyczne. Wybór odpowiedniej i adekwatnej metody powinien być uzależniony od poziomu ryzyka, wielkości i rodzaju kredytu.

5.2.2 Udzielanie konsumentom kredytów w związku z nieruchomością mieszkalną

102. W niniejszym rozdziale określono czynniki istotne przy dokonywaniu oceny perspektywy wykonania przez kredytobiorcę obowiązków wynikających z umowy kredytu, o których mowa w art. 18 ust. 1 i art. 20 ust. 1 dyrektywy 2014/17/UE. W odniesieniu do umów kredytu podlegających przepisom krajowym transponujących tę dyrektywę instytucje i kredytodawcy powinni stosować – poza postanowieniami zawartymi w rozdziale 5.2.1 – postanowienia zawarte w niniejszym rozdziale.

103. W razie konieczności – szczególnie w przypadku kredytobiorców, którzy są samozatrudnieni lub których dochód ma charakter sezonowy lub inny nieregularny – instytucje i kredytodawcy powinni dokonać rozsądnej analizy i podjąć odpowiednie kroki w celu zweryfikowania informacji dotyczących źródła spłaty zobowiązań.

104. Jeżeli okres kredytowania przekracza oczekiwany wiek emerytalny kredytobiorcy, instytucje i kredytodawcy powinni odpowiednio uwzględnić adekwatność prawdopodobnego źródła spłaty zobowiązań kredytobiorcy i zdolność do dalszego wykonywania zobowiązań wynikających z umowy kredytu na emeryturze.

105. Instytucje i kredytodawcy powinni zapewnić, aby zdolność kredytobiorcy do wykonania zobowiązań wynikających z umowy kredytu nie opierała się na oczekiwanym istotnym wzroście dochodu kredytobiorcy, chyba że w dokumentacji przedstawiono na to dostateczny dowód.

106. Dokonując oceny zdolności kredytobiorcy do wykonania zobowiązań wynikających z umowy kredytu, instytucje i kredytodawcy powinni uwzględnić poniesione i inne wydatki nieuznaniowe, takie jak aktualne zobowiązania kredytobiorcy, w tym odpowiednie uzasadnienie i uwzględnienie wydatków na życie.

107. W ramach oceny zdolności kredytowej instytucje i kredytodawcy powinni przeprowadzać analizę wrażliwości odzwierciedlającą potencjalne negatywne zdarzenia, które mogą zaistnieć w przyszłości, w tym ograniczenie dochodu; wzrost oprocentowania w przypadku umów kredytu o zmiennym oprocentowaniu; ujemną amortyzację kredytu; spłaty balonowe lub odroczenie spłaty kwoty głównej lub odsetek.

108. W przypadku kredytów w walucie obcej, zdefiniowanych w art. 4 pkt 28 dyrektywy 2014/17/UE, instytucje i kredytodawcy powinni również uwzględnić w ocenie zdolności kredytobiorcy do wykonania zobowiązań potencjalne negatywne scenariusze kursu waluty między walutą, w której kredytobiorca otrzymuje dochód, a walutą kredytu. Instytucje i kredytodawcy powinni również brać pod uwagę i oceniać wszelkie strategie zabezpieczające i faktycznie zastosowane zabezpieczenia, w tym tzw. hedging naturalny, służące ograniczeniu ryzyka walutowego.



109. W przypadku umów kredytu zabezpieczonego nieruchomością, w których wyraźnie określono, że nieruchomość nie może być zajmowana przez kredytobiorcę lub członka jego rodziny w celach mieszkaniowych (tj. umów zakładających kupno nieruchomości z przeznaczeniem na wynajem), o których mowa w art. 3 ust. 3 lit. b) dyrektywy 2014/17/UE, instytucje i kredytodawcy powinni stosować kryteria określone w rozdziale 5.2.3.

5.2.3 Pozostałe kredyty zabezpieczone dla konsumentów

110. W związku z umową kredytu zabezpieczonego nieruchomością, inną niż omówiona w rozdziale 5.2.2, instytucje i kredytodawcy powinni stosować – poza postanowieniami rozdziału 5.2.1 – postanowienia zawarte w niniejszym rozdziale.

111. Jeżeli nieruchomość jest w trakcie budowy, a po zakończeniu budowy ma przynosić właścicielowi zysk pochodzący z czynszów lub ze sprzedaży, instytucje powinny ocenić fazę rozwoju inwestycji oraz fazę po jej ukończeniu, gdy faza inwestycji przechodzi w fazę operacyjną generującą dochód. Na potrzeby tego rodzaju umów kredytu instytucje i kredytodawcy powinni ustalić, że:

- a. kredytobiorca ma wiarygodny plan związany z projektem, w tym oszacowania wszystkich kosztów związanych z inwestycją;
- b. kredytobiorca ma dostęp do pracowników budowlanych, architektów, inżynierów i wykonawców, którzy wezmą udział w inwestycji;
- c. kredytobiorca uzyskał lub jest w stanie uzyskać w przyszłości wszystkie konieczne zezwolenia i zaświadczenia na potrzeby inwestycji w miarę postępu inwestycji.

112. W przypadku umów kredytu związanych z nieruchomością, w których wyraźnie określono, że nieruchomość nie może być zajmowana przez kredytobiorcę lub członka jego rodziny w celach mieszkaniowych (tj. umów zakładających kupno nieruchomości z przeznaczeniem na wynajem) instytucje powinny dokonać oceny związku między przyszłym dochodem z tytułu czynszów z nieruchomości a zdolnością kredytobiorcy do wykonania zobowiązań.

113. W ramach oceny zdolności kredytowej instytucje powinny przeprowadzić analizę wrażliwości, aby odzwierciedlić potencjalnie negatywne przyszłe zdarzenia rynkowe i idiosynkratyczne, które mają znaczenie dla danego rodzaju i przeznaczenia kredytu. Do zdarzeń takich należy ograniczenie dochodu; wzrost oprocentowania w przypadku umów kredytu o zmiennym oprocentowaniu; ujemna amortyzacja kredytu, spłaty balonowe lub odroczenie spłaty kwoty głównej lub odsetek, a w odpowiednich przypadkach – zmniejszona zbywalność nieruchomości, wzrost współczynnika pustostanów oraz obniżenie cen czynszów dla podobnych nieruchomości. W odpowiednich przypadkach instytucje i kredytodawcy powinni również rozważyć skutki ryzyka walutowego, o których mowa w ust. 108.

5.2.4 Kredyty niezabezpieczone dla konsumentów

114. W niniejszym rozdziale określono wymogi dotyczące oceny zdolności kredytowej kredytobiorcy, o których mowa w art. 8 dyrektywy 2008/48/WE. W odniesieniu do umów



kredytu podlegających przepisom krajowym transponującym tę dyrektywę, instytucje i kredytodawcy powinni poza postanowieniami zawartymi w rozdziale 5.2.1 stosować również postanowienia zawarte w niniejszym rozdziale.

115. W razie konieczności – szczególnie w przypadku kredytobiorców, którzy są samozatrudnieni lub których dochód ma charakter sezonowy lub inny nieregularny – instytucje i kredytodawcy powinni dokonać rozsądnej analizy i podjąć odpowiednie kroki w celu dokonania oceny i weryfikacji źródła spłaty zobowiązań.
116. Instytucje i kredytodawcy powinni zapewnić, aby zdolność kredytobiorcy do wykonania zobowiązań wynikających z umowy kredytu nie opierała się na oczekiwanym istotnym wzroście dochodu kredytobiorcy, chyba że w dokumentacji przedstawiono na to dostateczny dowód.
117. W ramach oceny zdolności kredytowej instytucje i kredytodawcy powinni w stosownych przypadkach przeprowadzić analizę wrażliwości, aby odzwierciedlić potencjalnie negatywne zdarzenia właściwe dla danego rodzaju kredytu, które mogą wystąpić w przyszłości. W odpowiednich przypadkach instytucje i kredytodawcy powinni również rozważyć skutki ryzyka walutowego, o których mowa w ust. 108.

5.2.5 Udzielanie kredytów mikroprzedsiębiorstwom i małym przedsiębiorstwom

118. Instytucje powinny ocenić aktualną i przyszłą zdolność kredytobiorców do wykonania zobowiązań wynikających z umowy kredytu. Instytucje powinny również przeanalizować wnioski o kredyt złożony przez kredytobiorcę w celu zapewnienia jego zgodności z apetytem instytucji na ryzyko kredytowe, zasadami postępowania, kryteriami udzielenia kredytu, limitami i odpowiednimi wskaźnikami, jak również odpowiednimi środkami makroostrożnościowymi, jeżeli takie środki stosowane są przez wyznaczony organ makroostrożnościowy.
119. Instytucje powinny wziąć pod uwagę, że przepływy środków pieniężnych pochodzących ze zwykłej działalności kredytobiorcy oraz – w stosownych przypadkach w kontekście przeznaczenia umowy kredytu – wszelkie zyski ze sprzedaży aktywów są podstawowym źródłem spłaty.
120. Dokonując oceny zdolności kredytowej kredytobiorcy, instytucje powinny kłaść nacisk na realistyczny i trwały przyszły dochód kredytobiorcy oraz przyszłe przepływy środków pieniężnych, a nie dostępne zabezpieczenie. Zabezpieczenie nie powinno być samo w sobie dominującym kryterium na potrzeby przyznawania kredytu i nie może samo w sobie uzasadniać zatwierdzenia umowy kredytu. Zabezpieczenie nie powinno być uznawane za główne, lecz kolejne źródło spłaty w przypadku niewykonania zobowiązania lub istotnego pogorszenia się profilu ryzyka,; wyjątek stanowią sytuacje, gdy w umowie kredytu przewidziano, że źródłem spłaty kredytu będą środki pochodzące ze sprzedaży przedmiotu majątkowego wniesionego tytułem zabezpieczenia lub inne płynne zabezpieczenie
121. Dokonując oceny zdolności kredytowej, instytucje powinny:
 - a. analizować sytuację finansową oraz ryzyko kredytowe kredytobiorcy w sposób określony poniżej;



- b. analizować model biznesowy i strategię kredytobiorcy w sposób określony poniżej;
 - c. ustalić i ocenić zdolność kredytową kredytobiorcy za pomocą punktowej oceny kredytowej kredytobiorcy lub – w stosownych przypadkach – rating wewnętrzny zgodnie z polityką i procedurami w zakresie ryzyka kredytowego;
 - d. uwzględnić wszystkie zobowiązania finansowe kredytobiorcy, takie jak wykorzystane i niewykorzystane instrumenty finansowe przyznane przez instytucje, w tym instrumenty kapitału obrotowego, ekspozycje kredytowe kredytobiorcy oraz dotychczasowe zachowania płatnicze kredytobiorcy, jak również inne zobowiązania z tytułu podatków lub innych płatności na rzecz organów publicznych lub funduszy zabezpieczenia społecznego;
 - e. w stosownych przypadkach należy ocenić strukturę transakcji, w tym ryzyko podporządkowania strukturalnego i powiązane warunki, np. warunki umowy oraz – jeżeli dotyczy – gwarancji osób trzecich i struktury zabezpieczenia.
122. Instytucje powinny dokonać oceny zdolności kredytowej w związku ze specyfiką kredytu, taką jak charakter, okres kredytowania i oprocentowanie.
123. Na potrzeby oceny zdolności kredytobiorcy do wykonania zobowiązań wynikających z umowy kredytu instytucje powinny przyjąć odpowiednie metody i podejścia, które mogą obejmować modele, o ile spełnione są niniejsze wytyczne. Wybór odpowiedniej i adekwatnej metody powinien być uzależniony od poziomu ryzyka, wielkości i rodzaju kredytu.
124. Jeżeli kredytobiorca jest członkiem grupy powiązanych klientów, instytucje powinny przeprowadzić ocenę na szczeblu indywidualnym i – w stosownych przypadkach – na szczeblu grupy, zgodnie z wytycznymi EUNB w sprawie powiązanych klientów, szczególnie jeżeli spłata jest zależna od przepływów środków pieniężnych pochodzących od innych powiązanych osób w ramach tej samej grupy. Jeżeli kredytobiorca jest członkiem grupy powiązanych klientów związanych z bankami centralnymi i państwami, w tym rządem centralnym, samorządami lokalnymi i regionalnymi oraz podmiotami sektora publicznego instytucje powinny dokonywać oceny indywidualnego podmiotu.
125. W przypadku udzielania kredytów, w których występuje aspekt transgraniczny (np. finansowanie handlu, finansowanie eksportu), instytucje powinny uwzględnić otoczenie polityczne, gospodarcze i prawne działalności zagranicznego kontrahenta klienta instytucji. Instytucje powinny ocenić zdolność kupującego do przekazywania środków, zdolność dostawcy do dostarczania zamówienia, w tym jego zdolność do spełnienia obowiązujących lokalnych wymogów prawnych, a także zdolność finansową dostawcy do poradzenia sobie z ewentualnymi opóźnieniami transakcji.
126. Instytucje powinny ocenić ekspozycję kredytobiorcy na czynniki środowiskowe, społeczne i związane z zarządzaniem, w szczególności czynniki środowiskowe oraz oddziaływanie na zmianę klimatu, a także stosowność strategii ograniczania ryzyka określonych przez kredytobiorcę. Taka analiza powinna być prowadzona na poziomie kredytobiorcy; jednakże w stosownych przypadkach instytucje mogą również rozważyć przeprowadzenie takiej analizy na poziomie portfela.



127. W celu zidentyfikowania kredytobiorców narażonych bezpośrednio lub pośrednio na zwiększone ryzyko związane z czynnikami środowiskowymi, społecznymi lub związanymi z zarządzaniem instytucje powinny rozważyć korzystanie z tzw. map ryzyka, na których na wykresie lub z wykorzystaniem skali przedstawia się przykładowo ryzyko związane z klimatem i środowiskiem w danym (sub)sektorze gospodarki. W przypadku kredytów lub kredytobiorców, dla których ryzyko środowiskowe, społeczne i związane z zarządzaniem jest wyższe, wymagana jest bardziej szczegółowa analiza faktycznego modelu biznesowego kredytobiorcy, w tym przegląd aktualnych i planowanych emisji gazów cieplarnianych, otoczenia rynkowego, wymogów nadzorczych dotyczących kwestii środowiskowych, społecznych i związanych z zarządzaniem dla tych przedsiębiorstw, a także prawdopodobnego oddziaływania regulacji dotyczących kwestii środowiskowych, społecznych i związanych z zarządzaniem na sytuację finansową kredytobiorcy.

Analiza sytuacji finansowej kredytobiorcy

128. Na potrzeby analizy sytuacji finansowej w ramach oceny zdolności kredytowej, o której mowa powyżej, instytucje powinny wziąć pod uwagę następujące kwestie:

- a. zarówno aktualną, jak i prognozowaną sytuację finansową, w tym bilanse, źródła spłaty zobowiązań wynikających z umowy, również w sytuacji ewentualnych niekorzystnych zdarzeń, a także – w stosownych przypadkach – strukturę kapitałową, kapitał obrotowy, dochód i przepływy środków pieniężnych;
- b. w stosownych przypadkach poziom dźwigni finansowej kredytobiorcy, dystrybucję dywidendy, a także faktyczne i prognozowane/przewidywane wydatki inwestycyjne, jak również cykl konwersji środków pieniężnych w związku z danym instrumentem;
- c. w stosownych przypadkach profil ekspozycji do zakończenia okresu kredytowania w stosunku do potencjalnych zmian na rynku, takich jak ekspozycje denominowane w walutach obcych czy ekspozycje zabezpieczone instrumentami spłaty;
- d. w stosownych przypadkach prawdopodobieństwo niewykonania zobowiązania ustalone w oparciu o punktową ocenę kredytową lub wewnętrzny rating ryzyka;
- e. korzystanie z odpowiednich wskaźników finansowych, właściwych dla danej klasy lub rodzaju produktu, zgodnie z apetytem na ryzyko kredytowe, zasadami postępowania i limitami określonymi w rozdziale 4.2 i 4.3, w tym uwzględnianie wskaźników przedstawionych w załączniku 3 w zakresie mającym zastosowanie i właściwym dla konkretnej oferty kredytowej.

129. Instytucje powinny zapewnić, aby prognozy finansowe wykorzystywane w analizie były realistyczne i uzasadnione. Takie prognozy powinny opierać się co najmniej na projekcji historycznych danych finansowych wprzód. Instytucje powinny oceniać, czy takie prognozy są zgodne z oczekiwaniami gospodarczymi i rynkowymi instytucji. Jeżeli instytucje mają istotne obawy co do rzetelności tych prognoz finansowych, powinny dokonać własnych prognoz sytuacji finansowej kredytobiorcy i jego zdolności do spłaty.



130. W stosownych przypadkach, udzielając kredytów spółkom holdingowym, instytucje powinny dokonać oceny ich sytuacji finansowej, traktując te spółki zarówno jako podmioty oddzielne, np. na szczeblu skonsolidowanym, jak i podmioty indywidualne, jeżeli spółka holdingowa sama w sobie nie jest spółką operacyjną lub instytucje nie posiadają gwarancji od spółek operacyjnych dla spółki holdingowej.
131. Oceniając sytuację finansową kredytobiorcy, instytucje powinny ocenić trwałość i prawdopodobieństwo przyszłej zdolności do spłaty w potencjalnie niekorzystnych warunkach, które są istotne dla rodzaju i celu kredytu i mogą wystąpić w okresie obowiązywania umowy kredytu. Takie zdarzenia mogą obejmować ograniczenie dochodu i innych przepływów pieniężnych; wzrost oprocentowania; ujemną amortyzację kredytu; odroczenie spłaty kapitału lub odsetek; pogorszenie się warunków rynkowych i operacyjnych kredytobiorcy; oraz – w stosownych przypadkach – zmiany kursu walutowego.

Analiza modelu biznesowego i strategii kredytobiorcy

132. Instytucje powinny dokonać oceny modelu biznesowego i strategii kredytobiorców, w tym w związku z przeznaczeniem kredytu.
133. Instytucje powinny ocenić wiedzę, doświadczenie i zdolność kredytobiorcy do zarządzania działalnością gospodarczą, aktywami lub inwestycjami powiązаныmi z umowami kredytu (np. konkretną nieruchomością dla kredytu na nieruchomość komercyjną).
134. Instytucje powinny ocenić wykonalność biznesplanu i powiązanych prognoz finansowych zgodnie ze specyfiką sektora, w którym działa kredytobiorca.
135. Instytucje powinny ocenić zależność kredytobiorcy od kluczowych umów, klientów lub dostawców, a także od ich wpływu na generowanie przepływów środków pieniężnych, w tym wszelkiego rodzaju koncentracji.
136. Instytucje powinny ocenić istnienie wszelkiej potencjalnej zależności kredytobiorcy od kluczowej osoby, a w razie konieczności – wraz z kredytobiorcą określić możliwe środki ograniczania ryzyka.

Ocena gwarancji i zabezpieczeń

137. Instytucje powinny ocenić wszelkie wniesione zabezpieczenia wykorzystywane na potrzeby ograniczenia ryzyka względem wymogów dotyczących zabezpieczenia określonych w apetycie instytucji na ryzyko kredytowe, jej zasadach postępowania i procedurach, biorąc pod uwagę wycenę i tytuł własności, a także sprawdzić całość odpowiedniej dokumentacji (np. czy nieruchomość jest wpisana w odpowiednich rejestrach).
138. Instytucje powinny dokonać oceny wszelkich gwarancji, warunków umowy, zobowiązań do nieustanawiania zabezpieczeń oraz umów o obsługę zadłużenia, które są stosowane na potrzeby ograniczenia ryzyka.



139. Gdy jest to istotne dla decyzji kredytowych, instytucje powinny ocenić kapitał własny kredytobiorcy i elementy powodujące poprawę kredytowania, takie jak ubezpieczenie hipoteczne, zobowiązanie do wykupu czy gwarancje spłaty od podmiotów zewnętrznych.
140. Jeżeli umowa kredytu obejmuje jakąkolwiek formę gwarancji osób trzecich, instytucje powinny ocenić poziom ochrony zapewnianej przez taką gwarancję, a w odpowiednich przypadkach przeprowadzić ocenę zdolności kredytowej gwaranta, stosując odpowiednie postanowienia niniejszych wytycznych, zależnie od tego, czy gwarant jest osobą fizyczną czy przedsiębiorstwem. Ocena zdolności kredytowej gwaranta powinna być proporcjonalna względem wielkości gwarancji kredytu i rodzaju gwaranta.

5.2.6 Udzielanie kredytów średnim i dużym przedsiębiorstwom

141. Instytucje powinny ocenić aktualną i przyszłą zdolność kredytobiorców do wykonania zobowiązań wynikających z umowy kredytu. Instytucje powinny również przeanalizować wnioski o kredyt złożony przez kredytobiorcę w celu zapewnienia jego zgodności z apetytem instytucji na ryzyko kredytowe, zasadami postępowania, kryteriami udzielenia kredytu, limitami i odpowiednimi wskaźnikami, jak również odpowiednimi środkami makroostrożnościowymi, jeżeli takie środki stosowane są przez wyznaczony organ makroostrożnościowy.
142. Instytucje powinny wziąć pod uwagę, że przepływy środków pieniężnych pochodzących ze zwykłej działalności kredytobiorcy oraz – w stosownych przypadkach w kontekście przeznaczenia umowy kredytu – wszelkie zyski ze sprzedaży aktywów są podstawowym źródłem spłaty.
143. Dokonując oceny zdolności kredytowej kredytobiorcy, instytucje powinny kłaść nacisk na realistyczny i zrównoważony przyszły dochód kredytobiorcy oraz przyszłe przepływy środków pieniężnych, a nie na dostępne zabezpieczenie. Zabezpieczenie nie powinno być samo w sobie dominującym kryterium na potrzeby przyznawania kredytu i nie może samo w sobie uzasadniać zatwierdzenia umowy kredytu. Zabezpieczenie powinno być uznawane za drugie wyjście instytucji w przypadku niewykonania zobowiązania lub istotnego pogorszenia się profilu ryzyka, a nie za podstawowe źródło spłaty; wyjątek stanowią sytuacje, gdy w umowie kredytu przewidziano, że źródłem spłaty kredytu będą środki pochodzące ze sprzedaży przedmiotu majątkowego wniesionego tytułem zabezpieczenia lub inne płynne zabezpieczenie.
144. Dokonując oceny zdolności kredytowej, instytucje powinny:
- analizować sytuację finansową oraz ryzyko kredytowe kredytobiorcy w sposób określony poniżej;
 - analizować strukturę organizacyjną, model biznesowy i strategię kredytobiorcy w sposób określony poniżej;
 - ustalić i ocenić punktową ocenę kredytową kredytobiorcy lub – w stosownych przypadkach – rating wewnętrzny zgodnie z zasadami postępowania i procedurami w zakresie ryzyka kredytowego;



- d. uwzględnić wszystkie zobowiązania finansowe kredytobiorcy, takie jak wykorzystane i niewykorzystane instrumenty przyznane przez instytucje, w tym instrumenty kapitału obrotowego, ekspozycje kredytowe kredytobiorcy oraz dotychczasowe zachowania płatnicze kredytobiorcy, jak również inne zobowiązania z tytułu podatków lub innych płatności na rzecz organów publicznych lub funduszy zabezpieczenia społecznego;
 - e. ocenić strukturę transakcji, w tym ryzyko podporządkowania strukturalnego i powiązane warunki, np. warunki umowy oraz – w stosownych przypadkach – gwarancji osób trzecich i struktury zabezpieczenia.
145. Instytucje powinny dokonać oceny zdolności kredytowej w związku ze specyfiką kredytu, taką jak charakter, okres kredytowania i oprocentowanie.
146. Instytucje powinny ocenić ekspozycję kredytobiorcy na czynniki środowiskowe, społeczne i związane z zarządzaniem, w szczególności czynniki środowiskowe oraz oddziaływanie na zmianę klimatu, a także stosowność strategii ograniczania ryzyka określonych przez kredytobiorcę.
147. Jeżeli kredytobiorca jest członkiem grupy powiązanych klientów, instytucje powinny przeprowadzić ocenę na szczeblu indywidualnym i – w stosownych przypadkach – na szczeblu grupy, zgodnie z wytycznymi EUNB w sprawie powiązanych klientów, szczególnie jeżeli spłata jest zależna od przepływów środków pieniężnych pochodzących od innych powiązanych osób w ramach tej samej grupy. Jeżeli kredytobiorca jest członkiem grupy powiązanych klientów związanych z bankami centralnymi i państwami, w tym rządem centralnym, samorządami lokalnymi i regionalnymi oraz podmiotami sektora publicznego instytucje powinny dokonywać oceny indywidualnego podmiotu.
148. W przypadku udzielania kredytów, w których występuje aspekt transgraniczny (np. finansowanie handlu, finansowanie eksportu), instytucje powinny uwzględnić otoczenie polityczne, gospodarcze i prawne działalności zagranicznego kontrahenta klienta instytucji. Instytucje powinny ocenić potencjał kupującego w zakresie przekazywania środków, zdolność dostawcy do dostarczania zamówień, w tym jego zdolność do spełnienia obowiązujących lokalnych wymogów prawnych, a także zdolność finansową dostawcy do poradzenia sobie z ewentualnymi opóźnieniami transakcji.
149. W celu zidentyfikowania kredytobiorców narażonych bezpośrednio lub pośrednio na zwiększone ryzyko związane z czynnikami środowiskowymi, społecznymi lub związanymi z zarządzaniem instytucje powinny rozważyć korzystanie z tzw. map ryzyka, na których na wykresie lub z wykorzystaniem skali przedstawia się przykładowo ryzyko związane z klimatem i środowiskiem w danym (sub)sektorze gospodarki. W przypadku kredytów lub kredytobiorców, dla których ryzyko środowiskowe, społeczne i związane z zarządzaniem jest wyższe, wymagana jest bardziej szczegółowa analiza faktycznego modelu biznesowego kredytobiorcy, w tym przegląd aktualnych i planowanych emisji gazów cieplarnianych, otoczenia rynkowego, wymogów nadzorczych dotyczących kwestii środowiskowych, społecznych i związanych z zarządzaniem dla określonego rodzaju przedsiębiorstw, a także prawdopodobnego oddziaływania regulacji dotyczących kwestii środowiskowych, społecznych i związanych z zarządzaniem na sytuację finansową kredytobiorcy.

Analiza sytuacji finansowej kredytobiorcy

150. Na potrzeby analizy sytuacji finansowej w ramach oceny zdolności kredytowej, o której mowa powyżej, instytucje powinny wziąć pod uwagę następujące kwestie:
- a. zarówno aktualną, jak i prognozowaną sytuację finansową, w tym bilans i strukturę kapitałową, kapitał obrotowy, dochód, przepływy środków pieniężnych i źródło spłaty zobowiązań wynikających z umowy, np. zdolność do obsługi zadłużenia, również w sytuacji niekorzystnych zdarzeń (zob. także analiza wrażliwości) – pozycje podlegające analizie powinny obejmować między innymi wolne przepływy środków pieniężnych dostępne na obsługę zadłużenia rozważanego instrumentu;
 - b. zysk z działalności operacyjnej netto i rentowność, szczególnie w związku z zadłużeniem oprocentowanym;
 - c. poziom dźwigni finansowej kredytobiorcy, dystrybucję dywidendy, a także faktyczne i prognozowane wydatki inwestycyjne, jak również cykl konwersji środków pieniężnych w związku z danym instrumentem;
 - d. profil ekspozycji do zakończenia okresu kredytowania w stosunku do potencjalnych zmian na rynku (np. ekspozycje denominowane w walutach obcych czy ekspozycje zabezpieczone instrumentami spłaty);
 - e. w stosownych przypadkach prawdopodobieństwo niewykonania zobowiązania ustalone w oparciu o punktową ocenę kredytową lub wewnętrzny rating ryzyka;
 - f. korzystanie z odpowiednich wskaźników finansowych, właściwych dla danej klasy lub rodzaju produktu zgodnie z apetytem na ryzyko kredytowe, zasadami postępowania i limitami określonymi w rozdziale 4.2 i 4.3, w tym uwzględnianie wskaźników przedstawionych w załączniku 3 w zakresie obowiązującym i właściwym dla konkretnej oferty kredytowej.
151. Instytucje powinny zapewnić, aby zastosowane w analizie prognozy były realistyczne i uzasadnione oraz zgodne z oczekiwaniami ekonomicznymi i rynkowymi instytucji. Jeżeli instytucje mają istotne obawy co do rzetelności tych prognoz finansowych, powinny dokonać własnych prognoz sytuacji finansowej kredytobiorcy i w stosownych przypadkach wykorzystać je do zakwestionowania prognoz przedstawionych przez kredytobiorcę.
152. Instytucje powinny również ocenić potencjał kredytobiorcy w zakresie przyszłej rentowności, aby zmierzyć oddziaływanie zysków zatrzymanych, a przez to – wpływ na kapitał własny, szczególnie gdy kredytobiorca nie zdołał z czasem wygenerować zysków.
153. Instytucje powinny dokonać oceny cyklu konwersji środków pieniężnych u kredytobiorcy, aby zmierzyć, ile czasu zajmuje przedsiębiorstwu konwersja inwestycji w zasoby oraz innych nakładów zasobów w środki pieniężne poprzez sprzedaż konkretnych towarów i usług. Instytucje powinny być w stanie zrozumieć cykl konwersji środków pieniężnych kredytobiorcy, aby oszacować potrzeby w zakresie kapitału obrotowego oraz określić koszty powtarzające się w celu dokonania oceny bieżącej zdolności do spłaty instrumentów kredytowych z biegiem czasu.



154. W stosownych przypadkach instytucje powinny dokonać oceny tych wskaźników finansowych względem wskaźników i limitów określonych w ich apetycie na ryzyko kredytowe, zasadach postępowania w zakresie ryzyka kredytowego oraz limitach, zgodnie z rozdziałem 4.2 i 4.3.
155. Udzielając kredytów spółkom holdingowym, instytucje powinny dokonać oceny ich sytuacji finansowej, traktując te spółki zarówno jako podmioty oddzielne, np. na szczeblu skonsolidowanym, jak i podmioty indywidualne, jeżeli spółka holdingowa sama w sobie nie jest spółką operacyjną lub instytucje nie posiadają gwarancji od spółek operacyjnych dla spółki holdingowej.

Analiza wrażliwości w ocenie zdolności kredytowej

156. Instytucje powinny ocenić trwałość i wykonalność sytuacji finansowej kredytobiorcy oraz jego przyszłej zdolności do spłaty w potencjalnie niekorzystnych warunkach, które mogą wystąpić w okresie obowiązywania umowy kredytu. W tym celu instytucje powinny przeprowadzić jedno- lub wieloczynnikową analizę wrażliwości, uwzględniając zdarzenia rynkowe i idiosynkratyczne lub ich połączenie.
157. Taka analiza wrażliwości powinna obejmować wszystkie aspekty ogólne oraz aspekty właściwe dla danej klasy aktywów i produktu, które mogą mieć wpływ na zdolność kredytową kredytobiorcy.
158. Dokonując analizy wrażliwości zdolności kredytobiorcy do spłaty w niekorzystnych przyszłych warunkach, instytucje powinny wziąć pod uwagę następujące zdarzenia, które są najistotniejsze w danych okolicznościach i dla danego modelu biznesowego kredytobiorcy:

Zdarzenia idiosynkratyczne

- a. poważny, ale prawdopodobny spadek przychodów lub marży zysku kredytobiorcy;
- b. poważne, ale prawdopodobne zdarzenie powodujące stratę operacyjną;
- c. występowanie poważnych, ale prawdopodobnych problemów z zarządzaniem;
- d. niedotrzymanie zobowiązań przez istotnych partnerów handlowych, klientów lub dostawców;
- e. poważne, ale prawdopodobne szkody dla reputacji;
- f. poważny, ale prawdopodobny spadek płynności, zmiany w finansowaniu lub wzrost dźwigni finansowej w bilansie kredytobiorcy;
- g. niekorzystne zmiany cen aktywów, które wpływają w dominującym stopniu na kredytobiorcę (np. surowców lub produktów końcowych), a także ryzyko walutowe;

Zdarzenia rynkowe

- h. poważne, ale prawdopodobne pogorszenie koniunktury makroekonomicznej;
- i. poważne, ale prawdopodobne pogorszenie koniunktury w sektorach gospodarki, w których funkcjonują kredytobiorca i jego klienci;



- j. istotna zmiana ryzyka politycznego, regulacyjnego i geograficznego;
- k. poważny, ale prawdopodobny wzrost kosztów finansowania, np. wzrost oprocentowania o 200 punktów bazowych dla wszystkich instrumentów kredytowych kredytobiorcy.

Analiza modelu biznesowego i strategii kredytobiorcy

- 159. Instytucje powinny dokonać oceny modelu biznesowego i strategii kredytobiorców, w tym w związku z przeznaczeniem kredytu.
- 160. Instytucje powinny ocenić wiedzę, doświadczenie i zdolność kredytobiorcy do zarządzania działalnością gospodarczą, aktywami lub inwestycjami powiązаныmi z umowami kredytu (np. konkretną nieruchomością dla kredytu na nieruchomość komercyjną).
- 161. Instytucje powinny ocenić wykonalność biznesplanu i powiązanych prognoz finansowych zgodnie ze specyfiką sektora, w którym działa kredytobiorca.
- 162. Instytucje powinny ocenić zależność kredytobiorcy od kluczowych umów, klientów lub dostawców, a także od ich wpływu na generowanie przepływów środków pieniężnych, w tym wszelkiego rodzaju koncentracji.

Ocena gwarancji i zabezpieczeń

- 163. Instytucje powinny ocenić wszelkie ustanowione zabezpieczenie pod kątem wymogów dotyczących zabezpieczenia określonych w apetycie instytucji na ryzyko kredytowe, jej zasadach postępowania i procedurach, biorąc pod uwagę wycenę i tytuł własności, a także sprawdzić całość odpowiedniej dokumentacji (np. czy nieruchomość jest wpisana w odpowiednich rejestrach).
- 164. Instytucje powinny dokonać oceny wszelkich gwarancji, warunków umowy, zobowiązań do nieustanawiania zabezpieczeń oraz umów o obsługę zadłużenia, które są stosowane na potrzeby ograniczenia ryzyka. Instytucje powinny również rozważyć, czy wartość zabezpieczenia jest w jakiś sposób skorelowana z działalnością gospodarczą kredytobiorcy lub zdolnością do generowania przepływów środków pieniężnych.
- 165. Instytucje powinny ocenić kapitał własny kredytobiorcy i elementy powodujące poprawę kredytowania, takie jak ubezpieczenie hipoteczne, zobowiązanie do wykupu czy gwarancje spłaty od podmiotów zewnętrznych.
- 166. Jeżeli umowa kredytu obejmuje jakąkolwiek formę gwarancji osób trzecich, instytucje powinny ocenić poziom ochrony zapewnianej przez taką gwarancję, a w odpowiednich przypadkach przeprowadzić ocenę zdolności kredytowej gwaranta, stosując odpowiednie postanowienia niniejszych wytycznych, zależnie od tego, czy gwarant jest osobą fizyczną czy przedsiębiorstwem. Ocena zdolności kredytowej gwaranta powinna być proporcjonalna do wielkości gwarancji w odniesieniu do kwoty kredytu i rodzaju gwaranta.
- 167. Jeżeli w przypadku kredytu konsorcjalnego lub finansowania typu *project finance* strumienie płatności przechodzą przez osoby trzecie związane z transakcją, np. wyznaczonego



agenta, wskazane jest dokonanie przez instytucje (lub głównych organizatorów czy ich wyznaczonych agentów) oceny wiarygodności agenta. W przypadku transgranicznego udzielania kredytów i finansowania typu *project finance* agent powinien być w transakcji jedynym wystawcą gwarancji, akredytyw dokumentowych lub podobnych dokumentów wystawianych na rzecz dostawcy.

5.2.7 Udzielanie kredytów na nieruchomości komercyjne

168. Dokonując oceny zdolności kredytowej kredytobiorców w przypadku udzielania kredytów na nieruchomości komercyjne, poza kryteriami ogólnymi obowiązującymi przy ocenie zdolności kredytowej, o których mowa w rozdziale 5.2.5 i rozdziale 5.2.6, instytucje powinny stosować kryteria szczegółowe przedstawione w niniejszym rozdziale. Dokonując oceny zdolności kredytowej kredytobiorców w przypadku udzielania kredytów na nieruchomości komercyjne, z których kredytobiorca będący właścicielem nieruchomości korzysta na potrzeby prowadzenia działalności gospodarczej, instytucje powinny stosować wyłącznie kryteria przedstawione w rozdziale 5.2.5 i 5.2.6.
169. Instytucje powinny ocenić i zweryfikować doświadczenie kredytobiorcy w stosunku do rodzaju, wielkości i położenia geograficznego danej nieruchomości komercyjnej. Jeżeli kredytobiorcą jest spółka celowa sponsorowana przez inny podmiot, instytucje powinny ocenić doświadczenie podmiotu sponsorującego w stosunku do rodzaju, wielkości i położenia geograficznego danej nieruchomości komercyjnej.
170. Instytucje powinny dokonać oceny zdolności do generowania dochodu z nieruchomości oraz oceny prognozy refinansowania. Oceny te powinny uwzględniać założony okres spłaty kredytu na nieruchomość komercyjną przewidziany we wniosku o kredyt.
171. Przy ocenie zdolności kredytobiorcy do spłaty, w stosownych przypadkach, instytucje powinny ocenić:
- a. stałość przepływów pieniężnych;
 - b. jakość najemców, oddziaływanie zmian na aktualny dochód z tytułu czynszów na harmonogram amortyzacji, warunki najmu, terminy zapadalności i warunki oraz historię płatności najemców, jeżeli takie dane istnieją;
 - c. perspektywy ponownego najmu, przepływy środków pieniężnych wymagane do obsługi kredytu zgodnie z umową kredytu, jeżeli istnieje potrzeba ponownego najmu oraz, jeżeli dotyczy, wyniki składnika aktywów w sytuacji pogorszenia koniunktury gospodarczej, a także wahania rentowności najmu na przestrzeni czasu, co pozwoli ocenić występowanie nadmiernie skompresowanych zysków;
 - d. konieczne nakłady inwestycyjne związane z nieruchomością przez cały okres obowiązywania umowy kredytu.
172. Przy ocenie perspektyw ponownego najmu nieruchomości instytucje powinny uwzględnić popyt najemców na tego rodzaju nieruchomość, mając na uwadze podaż porównywalnych



nieruchomości, warunki i specyfikę nieruchomości, lokalizację nieruchomości oraz bliskość odpowiedniej infrastruktury obsługującej nieruchomości.

173. W przypadku udzielania kredytów czysto odsetkowych (interest-only) na nieruchomości komercyjne instytucje powinny dokonać oceny przepływów środków pieniężnych wspierających poziom amortyzacji równy prognozowanemu ekonomicznemu okresowi użytkowania nieruchomości, aby rozliczyć kwotę główną i odsetki kredytu w razie wzrostu współczynnika pokrycia kredytu zabezpieczeniem dla tej nieruchomości (LTV) lub nieregularnego poziomu współczynnika pokrycia należności zabezpieczeniem na danym rynku. Instytucje powinny również rozważyć taką analizę, gdy występują dodatkowe elementy powodujące poprawę kredytowania kredytobiorców, np. aktywa zbywalne, które mogą podlegać egzekucji w rozsądnym terminie.
174. Na potrzeby analizy wrażliwości pod wpływem niekorzystnych zdarzeń rynkowych i idiosynkratycznych, poza zdarzeniami określonymi w rozdziale 5.2.5 i 5.2.6, instytucje powinny uwzględnić odpowiednio następujące elementy:
- a. ponowny najem, w tym zmianę cen najmu, długość okresu najmu w stosunku do opłat za obsługę kredytu oraz wzrost współczynnika pustostanów, kosztów utrzymania i remontów, okresów beczynszowych i przymusowego najmu;
 - b. ryzyko i opóźnienia związane z refinansowaniem;
 - c. ryzyko nakładów inwestycyjnych;
 - d. pozostałe istotne kryteria.

5.2.8 Udzielanie kredytów na inwestycję związaną z nieruchomością

175. Dokonując oceny zdolności kredytowej kredytobiorców w przypadku udzielania kredytów na inwestycję związaną z nieruchomością, poza kryteriami ogólnymi obowiązującymi przy ocenie zdolności kredytowej, o których mowa w rozdziale 5.2.5 i 5.2.6, instytucje powinny stosować kryteria szczegółowe przedstawione w niniejszym rozdziale.
176. Ocena zdolności kredytowej powinna obejmować – stosownie do cyklu życia kredytu – zarówno fazę inwestycji, w tym jej etapy, jak również – w stosownych przypadkach – fazę po zakończeniu inwestycji gdy następuje przekształcenie w kredyt na nieruchomość komercyjną. Kolejny etap powinien podlegać ocenie, tak jak ma to miejsce w przypadku udzielania kredytów na nieruchomości komercyjną, zgodnie z postanowieniami niniejszych wytycznych.
177. Przy ocenie fazy inwestycji instytucje powinny ustalić, czy kredytobiorca:
- a. posiada wiarygodny biznesplan, w tym uzasadnienie inwestycji i prognozy wszystkich kosztów związanych z inwestycją, zweryfikowany przez niezależnego eksperta;
 - b. ma dostęp do pracowników budowlanych, architektów, inżynierów i wykonawców na potrzeby inwestycji związanej z nieruchomością;



- c. uzyskał lub jest w stanie uzyskać w przyszłości wszystkie konieczne zezwolenia i zaświadczenia na potrzeby inwestycji w miarę postępu inwestycji, ale przed wypłatą kredytu.
178. Instytucje powinny zapewnić, aby kalkulacja kosztów związanych z inwestycją uwzględniała nieprzewidziane wydatki związane z przekroczeniem kosztów. Planowane nieprzewidziane wydatki powinny zostać uwzględnione w limicie kredytowym lub wkładzie własnym. Instytucje powinny ocenić poziom środków pieniężnych i profil płynności kredytobiorcy, aby upewnić się, że kredytobiorca posiada zdolność do finansowania nieplanowanych nieprzewidzianych wydatków z tytułu przekroczenia kosztów i opóźnień, jeżeli takie wystąpią, ponad kwotę ujętą w nieprzewidzianych wydatkach.
179. Instytucje powinny ocenić wykonalność prognozy sprzedaży netto zarówno pod względem wartości i wolumenu sprzedaży, jak i ram czasowych.
180. Instytucje powinny przeprowadzić inspekcje na miejscu, w stosownych przypadkach z udziałem odpowiednio wykwalifikowanej osoby, aby zweryfikować główne elementy budowy z dokumentacją techniczną, w tym dostęp do budowy i jej specyfikę, a także przechowywać podsumowanie z inspekcji na miejscu w dokumentacji dotyczącej kredytobiorcy.
181. Poza oceną zdolności kredytowej kredytobiorcy, w stosownych przypadkach (np. w razie wezwania do uzupełnienia depozytu zabezpieczającego), instytucje powinny dokonać oceny inwestorów kapitałowych uczestniczących w inwestycji, koncentrując się przy tym na ocenie ich sytuacji finansowej, odpowiedniej wiedzy fachowej i doświadczenia przy podobnych inwestycjach, a także dostosowaniu interesów inwestorów kapitałowych i instytucji udzielających kredytu na tę samą inwestycję.

5.2.9 Transakcje lewarowane

182. Dokonując oceny zdolności kredytowej kredytobiorców w przypadku transakcji lewarowanych, poza kryteriami ogólnymi obowiązującymi przy ocenie zdolności kredytowej, o których mowa w rozdziale 5.2.5 i 5.2.6, instytucje powinny określić nadmierną dźwignię finansową w chwili udzielania kredytu wyrażoną stosunkiem: zadłużenie ogółem do wyniku finansowego bez odsetek, opodatkowaniem, deprecjacją i amortyzacją (EBITDA). Transakcje z nadmierną dźwignią finansową powinny być wyjątkiem (przy zachowaniu zgodności z apelem instytucji na ryzyko) oraz stanowić część ram instytucji w zakresie delegowania kredytu i eskalacji zarządzania ryzykiem.
183. Instytucje powinny przeprowadzić kompleksową ocenę zdolności kredytobiorcy do spłaty lub ograniczenia dźwigni finansowej w celu osiągnięcia zrównoważonego poziomu zadłużenia w rozsądnym okresie.

5.2.10 Finansowanie typu *shipping finance*

184. Dokonując oceny zdolności kredytowej kredytobiorców w przypadku udzielania kredytów na finansowanie typu *shipping finance*, poza kryteriami ogólnymi obowiązującymi przy ocenie zdolności kredytowej, o których mowa w rozdziale 5.2.5 i 5.2.6, instytucje powinny stosować



kryteria szczegółowe przedstawione w niniejszym rozdziale. W szczególności instytucje powinny dokonać oceny następujących aspektów:

- a. zyski statku w stosunku do kosztów (koszty operacyjne, w tym ubezpieczenia, wynagrodzenie, konserwacja i zużyte do tego materiały takie jak smary oraz koszty odsetek);
 - b. stosunek aktualnego wieku statku do przewidywanego okresu użytkowania;
 - c. charakterystyka floty kredytobiorcy w stosunku do populacji floty światowej (skala działalności w zakresie budowy nowych statków, liczba statków unieruchomionych, liczba statków złomowanych w każdym segmencie oraz wiek statków określą nadmiar tonażu i wpłyną na wysokość frachtu);
 - d. wycena statków z redukcją wartości w wycenie lub bez redukcji (jeżeli środki pochodzące z ich eksploatacji bądź sprzedaży stanowią źródło spłaty) w celu odzwierciedlenia kosztów sprzedaży, wartości pieniądza w czasie i niepewności co do płynności i zbywalności składnika aktywów, chyba że wyceny pojedynczych statków nie są możliwe, jeżeli statki funkcjonują jako część większej floty z bardzo różnymi rodzajami zysków.
185. Instytucje powinny również brać pod uwagę inne czynniki, takie jak podaż i popyt na rynku na dany rodzaj statku, obecne i przyszłe wzorce wymiany handlowej dla danego rodzaju statku, konieczność udzielenia kredytu bez regresu lub zabezpieczenie do przez gwarancję, lub gdy dotyczy on długoterminowego czarteru z akceptowalnym użytkownikiem końcowym, jak również możliwość przedstawienia przez właściciela statku innych zabezpieczeń, takich jak cesja czarteru i ubezpieczeń, zastaw na udziałach i zabezpieczenie w środkach pieniężnych lub hipoteki na innych aktywach, takich jak nieruchomości czy statki bliźniacze.
186. W przypadku kredytów na budowę statków instytucje powinny ustalić, czy kredytobiorca:
- a. posiada wiarygodny biznesplan, w tym uzasadnienie budowy i prognozy wszystkich kosztów powiązanych, zweryfikowany przez niezależnego eksperta;
 - b. ma dostęp do pracowników budowlanych, architektów okrętowych, inżynierów i wykonawców z sektora stocznioowego;
 - c. uzyskał lub jest w stanie uzyskać w przyszłości wszystkie konieczne zezwolenia i zaświadczenia na potrzeby realizacji przedsięwzięcia w miarę postępu prac.

5.2.11 Finansowanie typu *project finance*

187. Dokonując oceny zdolności kredytowej kredytobiorców w przypadku finansowania typu *project finance*, poza kryteriami ogólnymi obowiązującymi przy ocenie zdolności kredytowej, o których mowa w rozdziale 5.2.5 i 5.2.6, instytucje powinny stosować kryteria szczegółowe przedstawione w niniejszym rozdziale.



188. Instytucje powinny ocenić podstawowe źródło spłaty kredytu, a więc dochód generowany przez finansowane aktywa (inwestycję). Instytucje powinny ocenić przepływy środków pieniężnych związane z inwestycją, w tym przyszłą zdolność do generowania dochodu po zakończeniu inwestycji, uwzględniając wszelkie obowiązujące ograniczenia regulacyjne lub prawne (np. regulacje dotyczące cen, regulacje dotyczące stopy rentowności, przychody podlegające umowom typu *take-or-pay*, przepisy środowiskowe oraz regulacje wpływające na rentowność inwestycji).
189. W miarę możliwości instytucje powinny zapewniać, aby wszystkie aktywa inwestycji oraz obecne i przyszłe przepływy środków pieniężnych i rozliczenia były zastawione na rzecz instytucji udzielającej kredytu lub agenta/underwritera w przypadku kredytu konsorcjalnego/aranżowanego w formule *club deal*. Jeżeli na potrzeby inwestycji powoływana jest spółka specjalnego przeznaczenia, udziały w niej powinny być objęte zastawem na rzecz instytucji, tak aby umożliwić instytucji/agentowi przejęcie spółki, jeżeli zajdzie taka konieczność. W przypadku kredytu konsorcjalnego/*club deal*, umowy między wierzycielami powinny regulować dostęp każdego z kredytodawców do zastawionych środków i aktywów.
190. Przy ocenie fazy rozwoju danej inwestycji instytucje powinny ustalić, czy kredytobiorca:
- posiada wiarygodny biznesplan, w tym uzasadnienie inwestycji i prognozy wszystkich kosztów związanych z inwestycją, zweryfikowany przez niezależnego eksperta;
 - ma dostęp do pracowników budowlanych, architektów, inżynierów i wykonawców na potrzeby inwestycji;
 - uzyskał lub jest w stanie uzyskać w przyszłości wszystkie konieczne zezwolenia i zaświadczenia na potrzeby inwestycji w miarę jej postępu.
191. Instytucje powinny zapewnić, aby kalkulacja kosztów związanych z inwestycją przedstawiona przez kredytobiorcę obejmowała nieprzewidziane wydatki związane z przekroczeniem kosztów. Tego rodzaju planowane nieprzewidziane wydatki powinny zostać uwzględnione w limicie kredytu lub wkładzie własnym. Instytucje powinny ocenić poziom rezerw pieniężnych i profil płynności kredytobiorcy lub inwestorów kapitałowych, aby upewnić się, że posiadają oni zdolność do sfinansowania nieplanowanych nieprzewidzianych wydatków z tytułu przekroczenia kosztów i opóźnień, jeżeli takie wystąpią, ponad kwotę ujętą w nieprzewidzianych wydatkach.
192. Poza oceną zdolności kredytowej kredytobiorcy instytucje powinny również ocenić inwestorów kapitałowych uczestniczących w inwestycji, koncentrując się w stosownych przypadkach na ocenie ich sytuacji finansowej, odpowiedniej wiedzy fachowej, doświadczenia przy podobnych inwestycjach, a także zdolności i skłonności do wspierania inwestycji przez cały okres jej trwania.

5.3 Decyzja kredytowa i umowa kredytu

193. W celu przeprowadzenia wiarygodnej i dokładnej oceny zdolności kredytowej instytucje i kredytodawcy powinni opracować odpowiednią dokumentację związaną z decyzjami kredytowymi oraz umowami kredytu w sposób, który pomoże zidentyfikować nieprawidłowe przedstawianie informacji przez kredytobiorcę, pośrednika kredytowego lub pracowników instytucji zaangażowanych w ocenę wniosku i zapobiegać takim sytuacjom.
194. Ocena zdolności kredytowej przeprowadzana zgodnie z rozdziałem 5.2 powinna być odpowiednio udokumentowana i wykorzystana jako podstawa do zatwierdzenia lub odrzucenia wniosku kredytowego przez odpowiedniego decydenta kredytowego. Udokumentowane rezultaty oceny zdolności kredytowej powinny same w sobie uzasadniać propozycję zatwierdzenia lub odrzucenia wniosku o kredyt.
195. Decyzja o zatwierdzeniu lub odrzuceniu wniosku o kredyt (decyzja kredytowa) powinna zostać podjęta przez odpowiednich decydentów kredytowych zgodnie z zasadami postępowania i procedurami oraz zasadami zarządzania przewidzianymi w rozdziale 4.3.
196. Decyzja kredytowa powinna być jasna i dobrze udokumentowana oraz powinna zawierać wszystkie warunki i warunki wstępne, w tym warunki służące ograniczaniu ryzyka zidentyfikowanego w trakcie oceny zdolności kredytowej, takie jak ryzyko dotyczące czynników środowiskowych, społecznych i związanych z zarządzaniem, odnoszącego się do umowy kredytu i wypłaty kredytu.
197. Decyzja kredytowa powinna jasno określać maksymalny okres jej ważności. Jeżeli zatwierdzona transakcja nie zostanie zrealizowana w tym terminie, należy przedstawić do zatwierdzenia nową ofertę kredytową. W stosowanych przypadkach należy uwzględnić należycie przepisy art. 14 ust. 6 dyrektywy 2014/17/UE dotyczące obowiązywania wiążącej oferty.
198. Do zawarcia umowy kredytu nie powinno dochodzić, jeżeli instytucje i kredytodawcy nie zweryfikowali spełnienia wszystkich warunków wstępnych i warunków przedstawionych w decyzji kredytowej. Wypłata kredytu powinna nastąpić wyłącznie po zawarciu umowy kredytu.

6. Polityka cenowa

199. Ramy polityki cenowej powinny odzwierciedlać apetyt instytucji na ryzyko kredytowe oraz strategie biznesowe, w tym prognozę rentowności i ryzyka. Polityka cenowa dla kredytów powinna być również powiązana ze specyfiką produktu kredytowego i powinna uwzględniać konkurencję oraz panujące warunki rynkowe. Instytucje powinny również zdefiniować swoje podejście do polityki cenowej w podziale na rodzaj kredytobiorcy i jakość kredytu, a także – w stosownych przypadkach – ryzyko wiążące się z kredytobiorcą (w przypadku indywidualnej kalkulacji ceny). Instytucje powinny zapewnić, aby ramy polityki cenowej zostały dobrze udokumentowane i były wspierane przez odpowiednie struktury zarządzania, takie jak komitet ds. polityki cenowej, odpowiedzialne za utrzymanie ogólnych ram polityki cenowej oraz – w stosownych przypadkach – indywidualne decyzje dotyczące kalkulacji ceny.
200. Instytucje powinny rozważyć zróżnicowanie ram polityki cenowej w zależności od rodzaju kredytu i kredytobiorcy. W przypadku konsumentów, mikroprzedsiębiorstw i małych przedsiębiorstw polityka cenowa powinna uwzględniać w większym stopniu na charakterystykę portfela i produktu, natomiast w przypadku średnich i dużych przedsiębiorstw polityka cenowa powinna być dostosowana w większym stopniu do charakterystyki konkretnej transakcji i kredytu.
201. Instytucje powinny określić szczególne metody kalkulacji ceny dla kredytów preferencyjnych, w sytuacji gdy rozważania oparte na analizie ryzyka i wynikach opisane w niniejszym rozdziale nie mają w pełni zastosowania.
202. W polityce cenowej kredytów instytucje powinny uwzględniać i odzwierciedlać wszystkie odpowiednie koszty do czasu kolejnego terminu przeszacowania lub zakończenia okresu kredytowania, w tym:
- koszt kapitału (uwzględniając zarówno kapitał regulacyjny, jak i ekonomiczny), który powinien wynikać z istniejącej alokacji kapitału, stosownie do ustalonych podziałów, np. geograficznego, na linie biznesowe i produkty;
 - koszt finansowania, który powinien odpowiadać najważniejszym cechom kredytu, np. oczekiwanemu okresowi kredytowania, przy uwzględnieniu nie tylko warunków umownych, ale również założeń behawioralnych, np. ryzyko wcześniejszej spłaty;
 - koszty operacyjne i administracyjne, które powinny wynikać z alokacji kosztów;
 - koszty ryzyka kredytowego obliczone dla różnych homogenicznych grup ryzyka przy uwzględnieniu dotychczasowego doświadczenia w uznawaniu strat z tytułu ryzyka kredytowego, a w stosownych przypadkach – z wykorzystaniem modeli oczekiwanych strat;
 - wszelkie inne rzeczywiste koszty związane z danym kredytem, w tym – w stosownych przypadkach – koszty podatkowe;



- f. konkurencję i panujące warunki rynkowe, w konkretnych segmentach udzielania kredytów i dla konkretnych produktów kredytowych.
203. Na potrzeby polityki cenowej i pomiaru rentowności, w tym subsydiowania skrótnego między kredytami lub obszarami działalności/liniami biznesowymi instytucje powinny rozważyć i uwzględnić wskaźniki wyników skorygowanych o ryzyko w sposób proporcjonalny do wielkości, charakteru i złożoności kredytu oraz profilu ryzyka kredytobiorcy. Takie wskaźniki wyników mogą obejmować ekonomiczną wartość dodaną (EVA), wskaźnik zwrotu z kapitału skorygowanego o ryzyko (RORAC) oraz wskaźnik zwrotu z kapitału skorygowany o ryzyko (RAROC), zwrot z aktywów ważonych ryzykiem (RORWA), zwrot z aktywów ogółem (ROTA) oraz inne wskaźniki adekwatne do specyfiki danego kredytu. Wskaźniki wyników skorygowanych o ryzyko mogą być również uzależnione od strategii i polityki związanej z planowaniem kapitałowym instytucji i mogą odzwierciedlać taką strategię i zasady postępowania.
204. Instytucje powinny w sposób przejrzysty dokumentować i dokonywać przeglądu ram alokowania kosztów bazowych. Instytucje powinny ustalić uczciwą dystrybucję kosztów w obrębie organizacji w celu zapewnienia, aby linie biznesowe i – w miarę możliwości – poszczególne kredyty – odzwierciedlały prawidłowy oczekiwany zwrot odpowiadający przyjętemu ryzyku.
205. Instytucje powinny wdrażać narzędzia *ex ante* dla transakcji i regularne monitorowanie *ex post*, łącząc ryzyko transakcji, politykę cenową oraz oczekiwaną ogólną rentowność na odpowiednim szczeblu, w tym na szczeblu linii biznesowej i produktowej. Wszystkie istotne transakcje poniżej kosztów powinny być zgłaszane i odpowiednio uzasadnione zgodnie z zasadami postępowania i procedurami przyjętymi przez instytucję. Proces monitorowania powinien zapewniać dane na potrzeby przeglądu adekwatności ogólnej polityki cenowej z perspektywy biznesowej i perspektywy ryzyka. W razie konieczności instytucje powinny podejmować działania w celu zapewnienia zgodności z przyjętymi celami i apetytem na ryzyko.

7. Wycena nieruchomości i ruchomości

7.1 Wycena w chwili udzielania kredytu

206. Jeżeli instrument kredytowy jest zabezpieczony nieruchomością lub ruchomością, instytucje powinny zapewnić przeprowadzenie dokładnej wyceny zabezpieczenia w chwili udzielania kredytu. Instytucje powinny określić wewnętrzne zasady postępowania i procedury wyceny zabezpieczenia. Takie zasady postępowania i procedury powinny określać metody wyceny stosowane przez rzeczoznawcę oraz wykorzystanie zaawansowanych modeli statystycznych dla każdego rodzaju zabezpieczenia. Instytucje powinny zapewnić, aby metody te były ostrożne i proporcjonalne w stosunku do rodzaju i potencjalnych wartości zabezpieczenia oraz w stosunku do umów kredytu, a także aby były zgodne z zasadami postępowania i procedurami w zakresie ryzyka kredytowego oraz warunkami przedstawionymi w rozdziale 7.4.
207. Instytucje powinny zapewnić, aby zabezpieczenie w formie rzeczowej wyceniane było zgodnie z obowiązującymi standardami międzynarodowymi, europejskimi i krajowymi, takimi jak standardy opracowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Wyceny, europejskie standardy wyceny Europejskiej Grupy Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych lub Królewski Instytut Rzeczoznawców Majątkowych.
208. W stosownych przypadkach instytucje powinny uwzględnić czynniki środowiskowe, społeczne i związane z zarządzaniem, które wpływają na wartość zabezpieczenia, np. efektywność energetyczną budynków.

7.1.1 Zabezpieczenie w formie nieruchomości

209. W chwili udzielania kredytu instytucje powinny zapewnić, aby wartość wszystkich zabezpieczeń w formie nieruchomości na potrzeby kredytów udzielanych konsumentom i mikroprzedsiębiorstwom oraz małym, średnim i dużym przedsiębiorstwom była szacowana przez wewnętrznego lub zewnętrznego rzeczoznawcę po inspekcji obejmującej wewnętrzną i zewnętrzną ocenę nieruchomości.
210. W ramach odstępstwa od ust. 209, na potrzeby wyceny nieruchomości mieszkalnej na dobrze rozwiniętych i dojrzałych rynkach nieruchomości wartość może zostać oszacowana zdalnie (bez inspekcji) przez wewnętrznego lub zewnętrznego rzeczoznawcę korzystającego z zaawansowanych modeli statystycznych. Odpowiedzialność za wycenę ponosi rzeczoznawca, natomiast zaawansowane modele statystyczne powinny być wykorzystywane jako narzędzia pomocnicze, pod warunkiem że spełniają kryteria określone w rozdziale 7.4 i obejmują wskaźniki wiarygodności wskazujące na odporność proponowanej wyceny oraz inne informacje istotne dla danej nieruchomości. W takim przypadku propozycja wyceny powinna zostać oceniona, zweryfikowana i zatwierdzona przez wewnętrznego lub zewnętrznego rzeczoznawcę,



który powinien rozumieć wszystkie dane wejściowe i założenia uwzględnione w modelu. Jeżeli wskaźnik wiarygodności w pomocniczym zaawansowanym modelu statystycznym świadczy o niskiej odporności lub inne informacje istotne dla nieruchomości budzą wątpliwości co do proponowanej wyceny, rzeczoznawca powinien zdecydować się na metodę wyceny inną niż zdalna (bez inspekcji).

211. Jeżeli instytucje korzystają z usług rzeczoznawców zewnętrznych, powinny ustanowić panel (listę) uznawanych rzeczoznawców zewnętrznych. Rzeczoznawcy wchodzący w skład panelu powinni dysponować odpowiednią wiedzą fachową w odpowiednich segmentach sektora nieruchomości.
212. Instytucje powinny zapewnić dokonanie przez rzeczoznawców bezstronnej, jasnej, przejrzystej i obiektywnej wyceny, z których każda powinna być zakończona sprawozdaniem końcowym zawierającym konieczne informacje na temat procesu wyceny i nieruchomości. W sprawozdaniu z wyceny należy jasno określić, kto zamówił wycenę, a także że wnioskowano o nią na potrzeby udzielenia kredytu, odnowienia kredytu lub zmiany warunków lub w przypadku wystąpienia zmian strukturalnych. Wycenę przeprowadza (wycena wewnętrzna) lub zamawia (wycena zewnętrzna) instytucja lub agent zabezpieczeń (w przypadku kredytów konsorcjalnych), chyba że przeprowadzana jest ona na wniosek kredytobiorcy.
213. Na koniec procesu wyceny instytucje powinny zapewnić uzyskanie dla każdego zabezpieczenia w formie nieruchomości jasnego i przejrzystego sprawozdania z wyceny, w którym udokumentowano wszystkie elementy i parametry wpływające na ustalenie wartości zabezpieczenia, w tym wszystkie informacje konieczne i dostateczne dla łatwego zrozumienia tych elementów i parametrów, w szczególności:
 - a. wartość referencyjną zabezpieczenia;
 - b. podejścia, metodykę i najważniejsze parametry i założenia stosowane do oceny wartości;
 - c. opis zabezpieczenia, w tym jego aktualne wykorzystanie lub – jeżeli dotyczy – różne możliwości wykorzystania, a także rodzaj i jakość nieruchomości, w tym jej wiek i stan techniczny;
 - d. opis lokalizacji zabezpieczenia, warunki na rynku lokalnym i płynność;
 - e. cechy prawne i faktyczne zabezpieczenia;
 - f. wszelkie znane okoliczności, które mogą wpływać na wartość w perspektywie krótkoterminowej, w tym uwagi i komentarze dotyczące wszelkich zagadnień wpływających na poziom pewności lub niepewności.
214. Instytucje powinny krytycznie weryfikować wyceny uzyskane od rzeczoznawcy, w szczególności koncentrując się na takich aspektach jak zrozumiałość (czy metody i założenia są jasne i przejrzyste), ostrożność założeń (np. co do przepływów środków pieniężnych i stóp dyskontowych), a także jasnego i rozsądnego określenia porównywalnych nieruchomości wykorzystanych jako punkt odniesienia przy wycenie.



7.1.2 Zabezpieczenie w formie ruchomości

215. W chwili udzielania kredytu instytucje powinny zapewnić, aby wartość wszystkich zabezpieczeń w formie ruchomości była oceniana z zastosowaniem stosownej i ostrożnej metody, proporcjonalnej względem charakteru, rodzaju i złożoności zabezpieczenia, przez wewnętrznego lub zewnętrznego rzeczoznawcę i z wykorzystaniem odpowiednich zaawansowanych modeli statystycznych spełniających warunki określone w rozdziale 7.4 lub innych metod standardowych, takich jak indeksacja, przy uwzględnieniu wartości rynkowej, o której mowa w art. 229 ust. 3 rozporządzenia (UE) nr 575/2013.
216. W stosownych przypadkach instytucje powinny ustanowić w swojej polityce i procedurach metody na potrzeby dokonywania takiej wyceny oraz określić wewnętrzne progi i limity, które decydują o konieczności przeprowadzenia przez rzeczoznawcę indywidualnej wyceny zabezpieczenia w formie ruchomości w chwili udzielania kredytu.
217. Jeżeli instytucje korzystają z usług rzeczoznawców zewnętrznych, powinny ustanowić panel uznawanych rzeczoznawców zewnętrznych dla konkretnej ruchomości wykorzystywanej w charakterze zabezpieczenia, który jest odpowiedni dla działalności kredytowej instytucji, a także lokalizacji takich działań. Ten panel ekspertów powinien dokonywać wyceny dużego i złożonego zabezpieczenia w formie ruchomości, takiego jak statki, statki powietrzne czy wyposażenie zakładu produkcyjnego.
218. W przypadku zabezpieczenia w formie ruchomości podlegającego indywidualnej wycenie dokonywanej przez rzeczoznawcę instytucje powinny zapewnić uzyskanie jasnego i przejrzystego sprawozdania z wyceny, w którym udokumentowano wszystkie elementy i parametry wpływające na wartość zabezpieczenia, zgodnie z ust. 213.
219. W przypadku ruchomości podlegającej wycenie z wykorzystaniem modeli statystycznych instytucje powinny zapewnić jasny i przejrzysty wynik modelu wskazujący wartość zabezpieczenia. Instytucje powinny rozumieć metodykę, najważniejsze parametry, założenia i ograniczenia zastosowanych modeli.
220. Instytucje powinny dysponować odpowiednimi procesami, systemami i potencjałem IT oraz dostatecznymi i zgodnymi ze stanem faktycznym danymi na potrzeby wyceny opartej na modelu statystycznym.

7.2 Monitorowanie i aktualizacja wyceny

7.2.1 Zabezpieczenie w formie nieruchomości

221. Dokonując monitorowania wartości nieruchomości zgodnie z art. 208 ust. 3 rozporządzenia (UE) nr 575/2013, na potrzeby niniejszych wytycznych instytucje powinny ustalić również politykę i procedury określające metodę i częstotliwość monitorowania zabezpieczeń w formie



nieruchomości. Taka polityka i procedury powinny w stosownych przypadkach uwzględniać następujące elementy:

- a. rodzaj nieruchomości;
- b. jakość kredytu zabezpieczonego nieruchomością;
- c. etap budowy nieruchomości;
- d. wartość nieruchomości;
- e. założenia przyjęte do wyceny;
- f. zmiany warunków rynkowych.

222. Instytucje powinny określić odpowiednią częstotliwość monitorowania wartości zabezpieczenia, mając na uwadze rodzaj i wartość zabezpieczenia w chwili udzielania kredytu, a w odniesieniu do umowy kredytu – powinny wziąć pod uwagę następujące kwestie:

- a. częstotliwość monitorowania nieruchomości i ich części w budowie, np. nieukończonych budynków, jest większa niż częstotliwość monitorowania podobnych ukończonych nieruchomości i ich części;
- b. częstotliwość monitorowania nieruchomości i ich części z wysoką wartością księgową lub wysokim współczynnikiem LTV jest większa niż podobnych nieruchomości i ich części z niską wartością księgową lub niskim współczynnikiem LTV;
- c. częstotliwość monitorowania kredytów zabezpieczonych nieruchomością lub częścią nieruchomości o niskiej jakości kredytowej jest większa niż podobnych kredytów zabezpieczonych nieruchomością lub częścią nieruchomości o wyższej jakości kredytowej.

223. Instytucje powinny zapewnić, aby wszelkie indeksy i modele statystyczne stosowane do monitorowania wartości zabezpieczenia były dostatecznie szczegółowe i aby stosowana metodyka była odpowiednia do rodzaju aktywów i produktu kredytowego, a także oparta na dostatecznie długim szeregu czasowym empirycznych danych historycznych z poprzednich transakcji i wycen danego zabezpieczenia lub podobnych zabezpieczeń.

224. Instytucje powinny posiadać zasady postępowania i procedury na potrzeby aktualizacji wyceny zabezpieczenia w formie nieruchomości, określające metody aktualizacji wyceny (np. wycena zdalna, wycena na podstawie obserwacji z zewnątrz, inspekcja z wewnętrzną i zewnętrzną oceną nieruchomości, modele statystyczne) dla różnego rodzaju zabezpieczeń w formie nieruchomości, zapewniając w ten sposób, że metoda lub kombinacja metod jest ostrożna i proporcjonalna względem rodzaju i potencjalnej wartości zabezpieczenia oraz w stosunku do umowy kredytu. Co więcej, instytucje powinny określić konkretne zdarzenia (np. zmianę założeń dokonanych przy wycenie), przy których monitorowanie prowadzi do aktualizacji wyceny lub konieczności aktualizacji wyceny zabezpieczenia.

225. Jeżeli spełnione są warunki weryfikacji przewidziane art. 208 ust. 3 lit. b) rozporządzenia (UE) nr 575/2013, instytucje powinny aktualizować wartość zabezpieczenia w formie



nieruchomości poprzez aktualizację wyceny przeprowadzaną przez rzeczoznawcę, potencjalnie popartą stosownymi zaawansowanymi modelami statystycznymi, które spełniają warunki określone w rozdziale 7.4 i odpowiadają indywidualnej charakterystyce nieruchomości i obszaru geograficznego. Instytucje nie powinny wykorzystywać tych modeli jako jedyne sposobu aktualizacji wyceny.

226. Jeżeli warunki weryfikacji przewidziane art. 208 ust. 3 lit. b) rozporządzenia (UE) nr 575/2013 nie są spełnione, instytucje mogą zaktualizować wartość zabezpieczenia w formie nieruchomości albo poprzez aktualizację wyceny przeprowadzaną przez rzeczoznawcę, albo poprzez stosowne modele statystyczne, które spełniają warunki określone w rozdziale 7.4 i odpowiadają indywidualnej charakterystyce nieruchomości i obszaru geograficznego.

7.2.2 Zabezpieczenie w formie ruchomości

227. Na potrzeby monitorowania zabezpieczenia w formie ruchomości instytucje mogą polegać na stosownych modelach statystycznych i wskaźnikach. Na potrzeby aktualizacji wyceny zabezpieczenia w formie ruchomości instytucje mogą polegać na wycenie dokonanej przez rzeczoznawców, modelach statystycznych i wskaźnikach.
228. W swoich zasadach postępowania i procedurach instytucje powinny ustalić metody korzystania z usług rzeczoznawców lub modeli statystycznych, określić metodę na potrzeby aktualizacji wycen dokonywanych przez rzeczoznawców (np. wycena zdalna, wycena na podstawie przeglądu z zewnątrz, wewnętrzna i zewnętrzna ocena ruchomości), która będzie najodpowiedniejsza dla danego rodzaju zabezpieczenia, oraz ustalić częstotliwość monitorowania i aktualizacji wyceny zabezpieczenia w formie ruchomości.
229. Zasady postępowania i procedury instytucji powinny w stosownych przypadkach zawierać kryteria indywidualnego monitorowania wartości i aktualizacji wyceny zabezpieczenia w formie ruchomości przez rzeczoznawcę dysponującego niezbędnymi kwalifikacjami, umiejętnościami i doświadczeniem. W celu zachowania proporcjonalności względem rodzaju, charakteru i złożoności zabezpieczenia w formie ruchomości, takich jak statki powietrzne, statki, urządzenia techniczne i maszyny, kryteria te powinny być powiązane co najmniej z wartością zabezpieczenia w formie ruchomości w chwili udzielania kredytu, okresem przydatności, stanem aktywów rzeczowych, m.in. amortyzacją i utrzymaniem, koniecznością dokonania inspekcji fizycznej oraz certyfikacji.
230. Instytucje powinny dysponować odpowiednimi procesami, systemami i potencjałem IT oraz dostatecznymi danymi na potrzeby aktualizacji wyceny opartej na modelach statystycznych i wskaźnikach.

7.3 Kryteria dotyczące rzeczoznawców

231. Instytucje powinny zapewnić, aby rzeczoznawca przeprowadzający wycenę lub aktualizację wyceny:
- posiadał kompetencje i spełniał wszelkie wymogi krajowe lub międzynarodowe i uznane normy zawodowe mające zastosowanie do rzeczoznawców lub realizacji konkretnego zadania obejmującego wycenę;
 - miał odpowiednie umiejętności techniczne i doświadczenie, aby wykonać przydzielone zadanie;
 - miał niezbędną wiedzę, tj. wiedzę o przedmiocie wyceny, odpowiednim rynku i celu wyceny;
 - był niezależny od procesu decyzyjnego w sprawie udzielenia kredytu.
232. Instytucje powinny zapewnić, aby opłata lub wynagrodzenie rzeczoznawcy i wynik wyceny nie były skorelowane w sposób, który powodowałby konflikt interesów.
233. Instytucje powinny oceniać działania rzeczoznawców, w szczególności trafność przedstawianych wycen, np. dokonując weryfikacji historycznej wartości zabezpieczenia z wykorzystaniem zaawansowanych modeli statystycznych. W ramach takich ocen instytucje powinny również przyrzeć się koncentracji dokonywanych wycen oraz opłatom uiszczanym na rzecz konkretnych rzeczoznawców.
234. W celu dostatecznego ograniczenia konfliktu interesów instytucje powinny podejmować rozsądne kroki, np. w drodze warunków umowy w celu zapewnienia, aby rzeczoznawcy, którzy mają przeprowadzać faktyczną wycenę danego przedmiotu majątkowego, i ich krewni pierwszego stopnia spełniali następujące warunki:
- nie byli zaangażowani we wniosek o kredyt, ocenę, decyzję ani działania administracyjne;
 - nie kierowali się zdolnością kredytową kredytobiorcy i aby nie miała ona wpływu na ich decyzje;
 - nie występował w ich przypadku faktyczny ani potencjalny konflikt interesów co do danego przedmiotu majątkowego, procesu wyceny ani rezultatu wyceny;
 - nie posiadali, bezpośrednio ani pośrednio, udziału w przedmiocie majątkowym;
 - nie mieli powiązań ani z nabywcą, ani ze sprzedawcą przedmiotu majątkowego.
235. Instytucje powinny zapewnić odpowiednią rotację rzeczoznawców i określić liczbę kolejnych indywidualnych wycen tego samego przedmiotu majątkowego, które mogą być dokonywane przez tego samego rzeczoznawcę. W przypadku wszelkich kolejnych aktualizacji wyceny ponad określoną liczbę powinno dochodzić do rotacji rzeczoznawcy, co powinno

skutkować powołaniem innego rzeczoznawcy wewnętrznego lub innego rzeczoznawcy zewnętrznego.

7.4 Kryteria dotyczące zaawansowanych modeli statystycznych do wyceny

236. Instytucje powinny określić w swoich zasadach postępowania i procedurach kryteria korzystania z zaawansowanych modeli statystycznych na potrzeby wyceny, aktualizacji wyceny i monitorowania wartości zabezpieczenia. Takie zasady postępowania i procedury powinny uwzględniać wiarygodną historię modeli, zmienne właściwe dla danego rodzaju przedmiotów majątkowych, **wykorzystanie minimum dostępnych** i dokładnych informacji oraz niepewność modeli.
237. Instytucje powinny zapewnić, aby stosowane zaawansowane modele statystyczne były:
- dostosowane do rodzaju przedmiotu majątkowego i lokalizacji na odpowiednim poziomie szczegółowości (np. kodu pocztowego dla zabezpieczenia w formie nieruchomości);
 - ważne i dokładne oraz objęte rzetelną i regularną weryfikacją historyczną względem faktycznie obserwowanych cen transakcyjnych;
 - oparte na dostatecznie dużej i reprezentatywnej próbie, bazującej na obserwowanych cenach transakcyjnych;
 - oparte na zaktualizowanych danych wysokiej jakości.
238. Jeżeli instytucje korzystają z takich zaawansowanych modeli statystycznych, ponoszą one odpowiedzialność za odpowiedniość i działanie modeli, a za wycenę z wykorzystaniem zaawansowanego modelu statystycznego w dalszym ciągu odpowiada rzeczoznawca. Instytucje powinny zrozumieć metodykę, dane wejściowe i założenia przyjęte w stosowanych modelach. Instytucje powinny zapewnić, aby dokumentacja modeli była aktualna.
239. Instytucje powinny posiadać odpowiednie procesy, systemy i potencjał IT oraz dostateczne i dokładne dane na potrzeby wyceny lub aktualizacji wyceny zabezpieczenia opartej na modelu statystycznym.

8. Ramy monitorowania

8.1 Ogólne zasady ram monitorowania ryzyka kredytowego

240. Instytucje powinny posiadać stabilne i skuteczne ramy monitorowania, wspierane adekwatną infrastrukturą danych w celu zapewnienia, aby informacje dotyczące ich ekspozycji na ryzyko kredytowe, kredytobiorców i zabezpieczenia były odpowiednie i aktualne, a także aby sprawozdawczość zewnętrzna była wiarygodna, kompletna, aktualna i terminowa.
241. Ramy monitorowania powinny umożliwić instytucjom zarządzanie ekspozycjami na ryzyko kredytowe i ich monitorowanie stosownie do apetytu na ryzyko kredytowe, strategii, zasad postępowania i procedur dla portfela oraz – w stosownych i istotnych przypadkach – na poziomie indywidualnych ekspozycji.
242. Instytucje powinny zapewnić, aby ramy monitorowania ryzyka kredytowego były ściśle określone i udokumentowane, wpisane w ramy zarządzania ryzykiem i kontroli obowiązujące w instytucjach, a także pozwalały na śledzenie wszystkich ekspozycji kredytowych przez cały cykl ich życia.
243. Przy opracowywaniu i wdrażaniu ram monitorowania ryzyka kredytowego instytucje powinny uwzględnić następujące elementy:
- ramy i infrastruktura danych zapewniają zdolność do gromadzenia i automatycznego przetwarzania danych dotyczących ryzyka kredytowego bez zbędnej zwłoki i w ograniczonym stopniu zależnego od procesów ręcznych;
 - ramy i infrastruktura danych pozwalają na generowanie szczegółowych danych na temat ryzyka, które są spójne i wykorzystywane przez instytucję do celów zarządzania ryzykiem własnym, ale spełniają również wymogi właściwych organów na potrzeby regularnej sprawozdawczości ostrożnościowej i statystycznej, a także na potrzeby nadzorczych testów warunków skrajnych i zarządzania kryzysowego;
 - ramy i infrastruktura danych zapewniają skuteczne monitorowanie wszystkich ekspozycji kredytowych i zabezpieczeń oraz pozwalają na śledzenie procesu decyzyjnego związanego z kredytem;
 - ramy i infrastruktura danych zapewniają, aby instytucje utrzymywały odpowiednie szeregi czasowe sprawozdawczości dotyczącej aktualnych ekspozycji, nowych rodzajów pożyczek oraz wskaźników wczesnego ostrzeżenia w horyzoncie planowania ryzyka kredytowego.
244. Proces monitorowania powinien opierać się na zasadzie działań następczych służących wspieraniu i uzyskiwaniu regularnej i opartej na informacji pętli informacji zwrotnej, co pozwala uzyskać wiedzę na potrzeby ustalenia/przeglądu apetytu na ryzyko kredytowe, zasad postępowania i limitów.
245. Ramy monitorowania ryzyka kredytowego powinny obejmować:



- a. dotychczasowe płatności dokonywane przez kredytobiorcę, w tym wszelkie odstępowstwa od wymogów umów kredytu, w tym płatności opóźnione, niedokonane lub częściowe;
 - b. ryzyko kredytowe związane zarówno z kredytobiorcą, jak i transakcją w związku z:
 - i. indywidualną ekspozycją kredytową i stratą z tytułu niewykonania zobowiązania – jeżeli dotyczy;
 - ii. indywidualnymi kredytobiorcami, w tym – w stosownych przypadkach – wartością ich ekspozycji, prawdopodobieństwem niewykonania zobowiązania i ratingiem kredytowym;
 - iii. grupą powiązanych klientów;
 - iv. portfelem;
 - c. ryzyko kredytowe w podziale na położenie geograficzne i sektor gospodarki o największym stopniu ekspozycji – jeżeli dotyczy;
 - d. utratę wartości, odwrócenie odpisów z utraty wartości, odpisy aktualizujące i inne decyzje dotyczące korekty wartości w odniesieniu do ekspozycji kredytowej.
246. Ramy monitorowania i infrastruktura danych powinny umożliwiać instytucjom śledzenie procesu decyzyjnego związanego z kredytem, w tym monitorowanie i sprawozdawczość w odniesieniu do wszystkich decyzji kredytowych, wyjątków od polityki kredytowej oraz eskalacji do decydenta kredytowego wyższego szczebla. W tym celu w ramach monitorowania instytucje powinny zapewnić wdrożenie i stosowanie odpowiednich kluczowych wskaźników ryzyka właściwych dla danego rodzaju aktywów lub portfela, aby w ten sposób ustalić bieżący zmieniający się profil ryzyka kredytowego portfela i instytucji.
247. Instytucje powinny zapewnić, aby ramy monitorowania ryzyka kredytowego i infrastruktura danych umożliwiały również uzyskanie jednolitego obrazu klienta.
248. W ramach monitorowania ryzyka kredytowego i sprawozdawczości w tym zakresie instytucje powinny określić odpowiednie czynniki kształtujące zagregowane ryzyko kredytowe, a także ryzyko kredytowe w swoich portfelach i subportfelach, uwzględniając czynniki makroekonomiczne (w tym demograficzne) oraz fakt, że czynniki kształtujące ryzyko kredytowe mogą się zmieniać w czasie. Czynniki kształtujące ryzyko kredytowe należy mierzyć, analizować i monitorować, a komórka ds. zarządzania ryzykiem kredytowym powinna regularnie zgłaszać wyniki analizy organowi zarządzającemu.
249. Monitorując ryzyko kredytowe, instytucje powinny dysponować odpowiednimi metodykami i praktykami, pozwalającymi na agregację ekspozycji na ryzyko kredytowe w liniach biznesowych, portfelach, subportfelach, produktach, branżach i segmentach geograficznych oraz umożliwiającymi rozpoznanie koncentracji ryzyka kredytowego. Instytucje powinny zapewnić, aby dane dotyczące ryzyka kredytowego i infrastruktura danych spełniały następujące wymogi:



- a. szczegółowość i zakres pozwala tak, aby obejmowały wszystkie istotne czynniki ryzyka – powinno to umożliwić między innymi pogrupowanie ekspozycji pod względem podobnej charakterystyki w zakresie ryzyka kredytowego, np. według sektora instytucjonalnego, do którego należy kredytobiorca, przeznaczenia transakcji i położenia geograficznego kredytobiorcy/zabezpieczenia, tak aby umożliwić całościową analizę, która pozwala na określenie ekspozycji podmiotu na takie istotne czynniki ryzyka;
 - b. dokładność, integralność, wiarygodność i aktualność danych;
 - c. spójność, wykorzystanie powszechnych źródeł informacji i jednolitych definicji pojęć zastosowanych na potrzeby zarządzania ryzykiem kredytowym i – w miarę możliwości – rachunkowości;
 - d. identyfikowalność w celu umożliwienia ustalenia źródła informacji.
250. Instytucje powinny zapewnić, aby wskaźniki operacyjne związane z zarządzaniem ryzykiem kredytowym były dostosowane do profilu kredytowego i stosowane w sposób proporcjonalny. Obejmuje to wszelkie zmiany definicji bazowych wskaźników związanych z udzielaniem kredytów, istotne zmiany skal ratingowych lub systemów, jak również zasad postępowania/ram w zakresie ryzyka kredytowego, które pomagają zdefiniować/zmierzyć ryzyko kredytowe, a także zmiany warunków produktu służące uniknięciu naruszeń polityki lub wyjątków.

8.2 Monitorowanie ekspozycji kredytowej i kredytobiorców

251. W ramach monitorowania ekspozycji kredytowej i kredytobiorców instytucje powinny monitorować wszystkie kwoty należności i limity, wykonywanie przez kredytobiorcę zobowiązań z tytułu spłaty określonych w umowie kredytu, a także przestrzeganie warunków przewidzianych w chwili udzielania kredytu, takich jak przestrzeganie wskaźników kredytowych i warunków umowy.
252. Instytucje powinny również monitorować, czy kredytobiorca i zabezpieczenie wpisują się w zasady postępowania dotyczące ryzyka kredytowego i czy spełniono warunki określone w chwili udzielania kredytu, tj. czy zachowano wartość zabezpieczenia i innych technik wsparcia jakości kredytowej, czy przestrzegane są obowiązujące warunki umowy i czy zaobserwowano negatywny rozwój wydarzeń co do tych lub innych czynników, które wpływają na profil ryzyka kredytobiorcy lub instrumentów kredytowych.
253. Instytucje powinny na bieżąco monitorować i oceniać jakość ekspozycji kredytowych oraz sytuację finansową kredytobiorców, aby zapewnić możliwość zidentyfikowania i ilościowego ujęcia kolejnych zmian ryzyka kredytowego względem początkowego ujęcia ekspozycji z tytułu udzielania kredytów.
254. Bieżące monitorowanie powinno opierać się na wewnętrznej informacji dotyczącej instrumentów kredytowych i praktyk kredytobiorców w zakresie spłaty a także – w stosownych przypadkach – na wykorzystaniu źródeł zewnętrznych (np. biura informacji kredytowej, bezpośrednio od kredytobiorcy).



255. Ponadto instytucje powinny również monitorować wskaźniki koncentracji względem wartości wynikających z apetytu na ryzyko kredytowe, zasad postępowania i procedur, w tym – w stosownych przypadkach – w podziale na produkt, region geograficzny, branżę, cechy zabezpieczenia (rodzaj, lokalizację) oraz jakość portfeli, subportfeli i ekspozycji.
256. Na potrzeby takich działań instytucje zaangażowane w konsorcjalne transakcje lewarowane powinny wdrażać wewnętrzne standardy i funkcje ds. monitorowania. Instytucje powinny zidentyfikować niezrealizowane transakcje konsorcjalne – tj. transakcje niezrealizowane w terminie 90 dni od daty podjęcia zobowiązania. Instytucje powinny ustalić specjalne ramy służące określeniu sposobu postępowania z tego rodzaju „transakcjami zawieszonymi” pod względem strategii utrzymania, rachunkowości i praktyk księgowych, klasyfikacji regulacyjnej oraz późniejszego obliczania wymogu kapitałowego.

8.3 Regularna kontrola kredytowa kredytobiorców

257. Instytucje powinny również przeprowadzać regularne kontrole kredytowe kredytobiorców będących co najmniej średnimi lub dużymi przedsiębiorstwami w celu stwierdzenia wszelkich zmian w ich profilu ryzyka, sytuacji finansowej lub zdolności kredytowej w porównaniu z kryteriami i oceną z chwili udzielania kredytów, jak również w celu dokonania przeglądu i aktualizacji odpowiedniego wewnętrznego ratingu kredytowego/wewnętrznej oceny punktowej.
258. Proces i częstotliwość kontroli powinny być dostosowane i proporcjonalne względem rodzaju i profilu ryzyka kredytobiorcy, a także rodzaju, wielkości i złożoności instrumentu kredytowego, jak również powinny być określone w odpowiednich zasadach postępowania i procedurach. Instytucje powinny dokonywać częstszych kontroli, jeżeli stwierdzają pogorszenie się jakości kredytowej i jakości aktywów. Ogólne ramy monitorowania ryzyka kredytowego i infrastruktura danych powinny umożliwiać instytucjom weryfikację regularnego przeprowadzania kontroli kredytowej zgodnie z zasadami postępowania i procedurami w zakresie ryzyka kredytowego, a także identyfikację wszelkich wartości nietypowych/wyjatków, które należy oznaczyć w celu prowadzenia działań następczych.
259. W tym celu instytucje powinny również – w razie konieczności – okresowo aktualizować istotne informacje finansowe na temat kredytobiorcy oraz oceniać nowe informacje względem kryteriów oceny zdolności kredytowej ustalonych zgodnie z rozdziałem 4.3 niniejszych wytycznych. Gromadzenie i ocena takich informacji powinny pomóc instytucji w rozpoznawaniu sygnałów wczesnego ostrzegania wskazujących na pogorszenie się jakości kredytowej.
260. Instytucje powinny prowadzić okresowe kontrole na potrzeby oceny ryzyka niewykonania zobowiązania przez kredytobiorcę oraz potencjalną konieczność zmiany kategorii i stopnia ryzyka.
261. Kontrola kredytowa kredytobiorców powinna obejmować ocenę istniejącego zadłużenia i wrażliwość kredytobiorcy na czynniki zewnętrzne, takie jak zmienność kursu walutowego – jeżeli jest istotna – które mogą wpływać na wielkość zadłużenia i zdolność do spłaty, z zachowaniem warunków analizy wrażliwości określonych w rozdziale 5.2.6.



262. Instytucje powinny ocenić ryzyka związane z refinansowaniem istniejącego zadłużenia, regularnie monitorując kredyty ze spłatą jednorazową/balonową odrębnie od innych kredytów. Powinny one analizować potencjalne skutki niezdolności kredytobiorcy do rolowania/refinansowania istniejącego zadłużenia i uwzględniać między innymi wybiegającą w przyszłość prognozę makroekonomiczną oraz dostęp do rynków kapitałowych, jak również innego rodzaju struktury zadłużenia. Instytucje powinny ściśle monitorować zdolność kredytobiorców do spłaty lub refinansowania zadłużenia przez cały cykl kredytu, a nie tylko gdy kredytobiorca zbliża się do końca okresu kredytowania.
263. Regularna kontrola ryzyka kredytowego powinna uwzględniać zarówno indywidualny, jak i całkowity profil ryzyka ekspozycji, z uwzględnieniem istotnych czynników makroekonomicznych oraz szczególnych sektorów gospodarki lub działalności, a także tego, w jaki sposób czynniki te mogą wpływać na zdolność do spłaty.
264. W stosownych przypadkach instytucje powinny również kontrolować gwarantów z umów kredytu. Poza oceną dalszej zdolności kredytowej gwaranta analiza skuteczności gwarancji powinna obejmować również możliwość egzekwowania i czas konieczny na realizację gwarancji.
265. Poza monitorowaniem wskaźników kredytowych i finansowych instytucje powinny uwzględnić informacje związane z czynnikami jakościowymi, które mogą mieć istotny wpływ na spłatę kredytu. Czynniki te powinny obejmować informacje o jakości zarządzania, porozumieniach/nieporozumieniach między właścicielami, zobowiązania właściciela względem kredytobiorcy, prognozach wzrostu na rynku, możliwości kształtowania cen przez przedsiębiorstwo, struktury kosztów i elastyczności kosztów, tendencji, wielkości i charakteru nakładów inwestycyjnych oraz nakładów na badania i rozwój, a także alokacji między wierzycieli a jednostki obsługujące w ramach skonsolidowanej grupy instytucji.

8.4 Monitorowanie warunków umowy

266. W stosownych przypadkach określonych umów kredytu instytucje powinny monitorować wymogi dotyczące ubezpieczenia zabezpieczenia i podejmować działania następcze w tym zakresie zgodnie z umową kredytu lub wymogami instrumentu kredytowego.
267. W stosownych przypadkach instytucje powinny monitorować przestrzeganie przez kredytobiorców warunków zawartych w umowach kredytu. Przestrzeganie przez kredytobiorcę warunków umowy, a także – w stosownych przypadkach – terminowe dostarczenie zaświadczeń potwierdzających spełnienie warunków powinno służyć jako narzędzie wczesnego ostrzegania. Wczesne wykrywanie odstępstw ma kluczowe znaczenie dla ochrony pozycji instytucji względem kredytobiorcy i innych potencjalnie zaangażowanych wierzycieli. Bieżące monitorowanie finansowych warunków umowy powinno obejmować wszystkie istotne wskaźniki określone w warunkach umowy (np. zadłużenie netto / EBITDA, wskaźnik pokrycia odsetek, wskaźnik zdolności obsługi kosztów zadłużenia (DSCR)).



268. Instytucje powinny monitorować również niefinansowe warunki umowy – nie tylko gromadząc w stosownych przypadkach zaświadczenia o spełnieniu warunków, ale również w inny sposób, tj. poprzez bliski kontakt z kredytobiorcą za pośrednictwem opiekuna klienta.

8.5 Korzystanie ze wskaźników wczesnego ostrzegania oraz list zagrożeń w monitorowaniu kredytów

269. W ramach monitorowania instytucje powinny opracowywać, utrzymywać i regularnie oceniać odpowiednie ilościowe i jakościowe wskaźniki wczesnego ostrzegania wspierane odpowiednią infrastrukturą informatyczną i infrastrukturą danych, które pozwolą na wykrycie w odpowiednim czasie zwiększonego ryzyka kredytowego w odniesieniu do portfela zagregowanego, jak również portfeli, subportfeli, sektorów gospodarki, regionów geograficznych i indywidualnych ekspozycji.
270. Wskaźniki wczesnego ostrzegania powinny określać poziomy wywołujące uruchomienie reakcji względem poziomów określonych w apetycie na ryzyko kredytowe, strategii i zasadach postępowania w zakresie ryzyka kredytowego oraz przewidywać procedury eskalacji, w tym wskazywać osoby odpowiedzialne za działania następcze. Takie procedury eskalacji powinny obejmować również wybór ekspozycji lub kredytobiorców objętych specjalnym monitorowaniem poprzez umieszczenie na liście zagrożeń (ang. *watch list*).
271. Ramy wskaźników wczesnego ostrzegania powinny zawierać opis znaczenia wskaźników w stosunku do charakterystyki transakcji i rodzaju kredytobiorców lub w stosownych przypadkach homogenicznych grup portfeli.
272. Identyfikując uruchomienie wskaźnika wczesnego ostrzegania na poziomie indywidualnej ekspozycji, portfela, subportfela lub grupy kredytobiorcy, instytucje powinny stosować częstsze monitorowanie, a w razie konieczności rozważyć umieszczenie ich na liście zagrożeń oraz podjęcie określonych wcześniej kroków i działań ograniczających ryzyko. Monitorowanie listy zagrożeń powinno prowadzić do regularnego przeglądu konkretnych sprawozdań przez kierownika komórki ds. zarządzania ryzykiem, kierowników jednostek zaangażowanych w udzielanie kredytu oraz organu zarządzającego.
273. Jeżeli działania te obejmują interakcję z kredytobiorcą, instytucje powinny mieć na uwadze jego indywidualną sytuację. Poziom kontakt i komunikacji z kredytobiorcą w okresie trudności ze spłatą powinien być współmierny do wymogów informacyjnych, o których mowa w wytycznych EUNB dotyczących zaległości w spłacie i egzekucji z nieruchomości.
274. W ramach bieżącego monitorowania ryzyka kredytowego instytucje powinny uwzględniać następujące sygnały pogorszenia się jakości kredytowej:
- negatywne zdarzenia makroekonomiczne (w tym między innymi rozwój sytuacji ekonomicznej, zmiany przepisów i zagrożenia technologiczne w branży) wpływające na przyszłą rentowność branży, segment geograficzny, grupę kredytobiorców lub indywidualnego kredytobiorcę korporacyjnego, a także zwiększone ryzyko bezrobocia w określonych grupach osób;



- b. znane niekorzystne zmiany sytuacji finansowej kredytobiorców, takie jak istotny wzrost poziomu zadłużenia lub istotny wzrost wskaźników obsługi zadłużenia;
- c. istotny spadek przychodów lub – ogółem – regularnych przepływów pieniężnych (w tym utrata istotnej umowy /klienta/najemcy);
- d. istotne zawężenie marży operacyjnej lub dochodu;
- e. istotne odstępstwo faktycznych zysków względem prognoz lub istotne opóźnienie biznesplanu projektu lub inwestycji;
- f. zmiany ryzyka kredytowego transakcji, które spowodowałyby istotne różnice w warunkach, gdyby do transakcji doszło na nowo w dacie sprawozdawczej (np. większe wymagane zabezpieczenie, wyższa kwota gwarancji lub wyższe pokrycie regularnym dochodem kredytobiorcy);
- g. faktyczny lub spodziewany znaczny spadek zewnętrznego ratingu kredytowego głównej transakcji lub innych zewnętrznych wskaźników rynkowych ryzyka kredytowego dla danej transakcji lub podobnej transakcji o takim samym spodziewanym okresie kredytowania;
- h. zmiany warunków dostępu do rynków, pogorszenie się warunków finansowania lub znane ograniczenie pomocy finansowej udzielanej kredytobiorcy przez osoby trzecie;
- i. spowolnienie działalności gospodarczej lub niekorzystne tendencje działalności kredytobiorcy, które mogą powodować istotną zmianę w zdolności kredytobiorcy do wykonania zobowiązań z tytułu zadłużenia;
- j. istotny wzrost zmienności gospodarczej lub rynkowej, który może mieć negatywny wpływ na kredytobiorcę;
- k. w przypadku transakcji zabezpieczonych – istotne pogorszenie stosunku wielkości transakcji do wartości zabezpieczenia ze względu na niekorzystną zmianę sytuacji związanej z wartością zabezpieczenia lub brak zmiany lub wzrost kwoty należności ze względu na ustalone warunki płatności (takie jak wydłużony okres karencji w odniesieniu do spłaty kwoty głównej, raty rosnące lub elastyczne, wydłużenie okresu spłaty);
- l. istotny wzrost ryzyka kredytowego innych transakcji tego samego kredytobiorcy lub istotne zmiany oczekiwanego zachowania płatniczego kredytobiorcy, jeżeli wiadomo o takich zmianach;
- m. istotny wzrost ryzyka kredytowego ze względu na zwiększone trudności grupy, do której należy kredytobiorca, takiej jak mieszkańcy określonego obszaru geograficznego, istotnie niekorzystny rozwój sytuacji w sektorze działalności kredytobiorcy lub



- zwiększone trudności w grupie powiązanych kredytobiorców, do której należy kredytobiorca;
- n. wiadome postępowania sądowe, które mogą w istotny sposób wpływać na sytuację finansową kredytobiorcy;
 - o. opóźnienie w dostarczeniu zaświadczenia o przestrzeganiu warunków, zrzeczeniu się warunków lub naruszeniu warunków umowy, co najmniej w odniesieniu do finansowych warunków umowy, jeżeli dotyczy;
 - p. negatywna zmiana wewnętrznej klasy kredytowej/klasy ryzyka w zagregowanym portfelu kredytowym lub w konkretnych portfelach/segmentach;
 - q. faktyczne lub oczekiwane obniżenie wewnętrznego ratingu kredytowego/wewnętrznej klasyfikacji ryzyka w odniesieniu do transakcji lub kredytobiorcy lub obniżenie behawioralnej oceny punktowej stosowanej do wewnętrznej oceny ryzyka kredytowego;
 - r. obawy podnoszone w sprawozdaniach sporządzonych przez audytorów zewnętrznych instytucji lub kredytobiorcy;
 - s. co najmniej jeden instrument kredytobiorcy zaległy o 30 dni.

8.5.1 Działania następcze i proces eskalacji uruchomione w następstwie wskaźników wczesnego ostrzeżenia

275. W przypadku wystąpienia wskaźników wczesnego ostrzeżenia, które powodują zastosowanie ściślejszego monitorowania i dalszego wyjaśnienia, należy podjąć natychmiastowe działania zgodnie z zasadami postępowania i procedurami instytucji, zgodnie z rozdziałem 4.3 niniejszych wytycznych. Wyznaczone jednostki powinny przeprowadzać analizę w celu dokonania oceny dotkliwości zdarzenia powodującego uruchomienie wskaźnika wczesnego ostrzeżenia oraz zaproponowania odpowiednich kroków i działań następczych. Analiza ta powinna bez zbędnej zwłoki zostać zaprezentowana odpowiednim decydentom kredytowym wyznaczonym w zasadach postępowania i procedurach.
276. Na podstawie takiej analizy i innych istotnych dostępnych informacji odpowiedni decydenci kredytowi decydują o podjęciu odpowiednich kolejnych kroków. Decyzja powinna być udokumentowana i zakomunikowana odpowiednim jednostkom organizacyjnym instytucji w celu podjęcia odpowiednich kroków i działań następczych.
277. Uruchomienie wskaźników wczesnego ostrzeżenia powinno doprowadzić do zwiększenia częstotliwości procesu kontroli, w tym dyskusji i decyzji decydentów kredytowych, a także zwiększenia intensywności działań w zakresie gromadzenia informacji od kredytobiorcy. Gromadzone informacje powinny być wystarczające, aby umożliwić częstszą kontrolę kredytową kredytobiorców.

Załącznik 1 – Kryteria udzielenia kredytu

W niniejszym załączniku przedstawiono zestaw kryteriów, które należy uwzględnić w opracowywaniu i dokumentowaniu kryteriów udzielenia kredytu zgodnie z niniejszymi wytycznymi.

Udzielanie kredytów konsumentom

1. Kryteria akceptacji klienta, tj. rodzaj klienta, limit wiekowy klienta, historia kredytowa klienta
2. Definicja dopuszczalnego dochodu
3. Minimalne wymagania dotyczące zabezpieczenia
4. Minimalne wymagania dotyczące gwarancji
5. Maksymalne kwoty kredytu
6. Maksymalne okresy spłaty kredytu
7. Wymogi w zakresie amortyzacji (w tym typ oprocentowania kredytów)
8. Limity oparte na analizie ryzyka (koncentracja, rodzaj produktu itp.)
9. Dopuszczalne limity wskaźnika wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (dla kredytów zabezpieczonych) (LTV)
10. Dopuszczalne limity stosunku kredytu do dochodu
11. Dopuszczalne limity wskaźnika zadłużenia do dochodu
12. Dopuszczalne limity wskaźnika dochodu do zobowiązań kredytowych ogółem (w tym dochodu brutto, dochodu po potrąceniu podatków i składek, dochodu po odliczeniu kosztów finansowych, dochodu po potrąceniu innych regularnych wydatków)
13. Dopuszczalna wielkość kredytu w stosunku do możliwości spłaty zadłużenia w terminie
14. Polityka zgodności z wymogami makroostrożnościowymi – w stosownych przypadkach

Udzielanie kredytów mikroprzedsiębiorstwom oraz małym, średnim i dużym przedsiębiorstwom

1. Określenie rynków geograficznych i sektorów gospodarki
2. Kryteria akceptacji klienta, tj. konkretne prawdopodobieństwa niewykonania zobowiązania, ratingi zewnętrzne, rodzaj klientów, historia itp.
3. Minimalne wymagania dotyczące przychodów, przepływów środków pieniężnych i prognoz finansowych
4. Minimalne wymagania dotyczące zabezpieczenia



5. Minimalne wymogi dotyczące gwarancji i elementów powodujących poprawę zdolności kredytowej
6. Minimalne wymogi dotyczące dopuszczalnych warunków umowy
7. Wymogi dotyczące wypłaty kredytu kredytobiorcy
8. Maksymalne kwoty kredytu
9. Odpowiednie limity dotyczące częściowego regresu lub kredytów bez regresu
10. Maksymalne terminy spłaty kredytu
11. Harmonogramy spłat i standardy dopuszczalności i limitów dotyczących kredytów balonowych nieamortyzowanych oraz wykorzystywania rezerw odsetkowych i mechanizmów szybszej spłaty (cash sweep)
12. Limity oparte na analizie ryzyka (koncentracja, rodzaj produktu itp.)
13. Dopuszczalne limity stosunku wysokości kredytu do wartości zabezpieczenia (dla kredytów zabezpieczonych)
14. Dopuszczalne limity wskaźnika pokrycia obsługi długu
15. Dopuszczalne limity wskaźnika zdolności pokrycia odsetek (ICR)
16. Dopuszczalne limity EBITDA
17. Dopuszczalne limity wskaźnika dźwigni
18. Dopuszczalne limity poziomu zadłużenia
19. Dopuszczalne limity wskaźnika wysokości kredytu do kosztów
20. Dopuszczalne limity wskaźnika przepływów środków pieniężnych do obsługi zadłużenia
21. Dopuszczalne limity stopy zwrotu z kapitału własnego
22. Dopuszczalne limity stopy kapitalizacji (dochód z działalności operacyjnej netto/wartość rynkowa)
23. Standardy służące reagowaniu na ryzyko związane ze środowiskiem i ograniczaniu tego ryzyka
24. Polityka zgodności z wymogami makroostrożnościowymi – w stosownych przypadkach

Udzielanie kredytów na nieruchomości komercyjne

Poza ogólnymi kryteriami w zakresie udzielania kredytów mikroprzedsiębiorstwom oraz małym, średnim i dużym przedsiębiorstwom, o których mowa powyżej, instytucje powinny określić następujące kryteria właściwe dla danego produktu:

1. Konkretnie formy nieruchomości komercyjnej, które mogą być finansowane przez instytucję (powierzchnie biurowe, handlowe, przemysłowe i wielorodzinne budynki mieszkalne, które nie należą do gospodarstw domowych ani nie są zajmowane przez gospodarstwa domowe; można je zdefiniować jako grunt i budynki na nim, generujące zysk lub dochód z zysków kapitałowych lub czynszów)



2. Minimalne poziomy kapitału własnego wnoszonego przez kredytobiorcę oraz wartość rynkowa nieruchomości komercyjnej objętej hipoteką
3. Oparte na analizie ryzyka limity kredytowe na kredytowanie budownictwa w celach spekulacyjne
4. Standardy oceny poszczególnych etapów inwestycji /budowy nieruchomości komercyjnej w odniesieniu do wypłaty kredytu
5. Minimalne standardy w zakresie wymogów dotyczących gwarancji należytego wykonania i ubezpieczenia od wadliwego tytułu własności
6. Minimalne standardy służące zapewnieniu minimalnego poziomu nadzoru nad budową przez zakontraktowaną obecność i inspekcje na miejscu odpowiednio wykwalifikowanych specjalistów, np. architektów, kosztorysantów i kierowników budowy
7. Minimalne standardy służące skutecznej ocenie odpowiedniości i doświadczenia wykonawców lub dostawców materiałów
8. Minimalne standardy dotyczące wymogów koniecznych do spełnienia przed wynajmem lub sprzedażą w przypadku nieruchomości komercyjnych

Finansowanie typu *shipping finance*

Poza ogólnymi kryteriami w zakresie udzielania kredytów mikroprzedsiębiorstwom oraz małym, średnim i dużym przedsiębiorstwom, o których mowa powyżej, instytucje powinny określić następujące kryteria właściwe dla danego produktu:

1. Cel finansowania (tj. budowa statku, zakup, eksploatacja)
2. Rodzaj finansowania (kredyty hipoteczne, finansowanie budowy nowych statków, kredyty niezabezpieczone/korporacyjne, finansowanie typu mezzanine itp.)
3. Podstawowe warunki umowy kredytu (maksymalny okres kredytowania ustalony na podstawie cyklu życia statku), maksymalny wkład, zasadniczo pierwszorzędne prawo zastawu, wkład własny uzależniony od ryzykowności finansowania itp.)
4. Minimalne wymogi dotyczące koniecznych certyfikatów (klasyfikacja, zanieczyszczenia, bezpieczeństwo itp.)
5. Minimalne wymogi dotyczące dopuszczalnych rejestrów/bander
6. Minimalne wymogi dotyczące dopuszczalnych towarzystw klasyfikacyjnych

Załącznik 2 – Informacje i dane na potrzeby oceny zdolności kredytowej

W niniejszym załączniku przedstawiono zestaw informacji, pozycji danych i dowodów, które instytucje i kredytodawcy mają wziąć pod uwagę, gromadząc informacje dla celów oceny zdolności kredytowej zgodnie z niniejszymi wytycznymi. W stosownych przypadkach, np. przy korzystaniu ze zautomatyzowanych modeli przy udzielaniu kredytu, instytucje i kredytodawcy mogą korzystać z innego rodzaju/źródeł informacji i danych o charakterze ekonomicznym lub finansowym, które są konieczne do dokonania oceny zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności dyrektywą 2008/48/WE, dyrektywą 2014/17/UE i rozporządzeniem (UE) 2016/679.

A. Udzielanie kredytów konsumentom

1. Potwierdzenie tożsamości
2. Potwierdzenie miejsca zamieszkania
3. W stosownych przypadkach – informacja o przeznaczeniu kredytu
4. W stosownych przypadkach – potwierdzenie spełnienia warunków możliwości uzyskania kredytu
5. Potwierdzenie zatrudnienia, w tym rodzaj, sektor, status (np. zatrudnienie w pełnym wymiarze godzin, w niepełnym wymiarze godzin, pracownik kontraktowy, samozatrudniony) oraz okres zatrudnienia
6. Potwierdzenie dochodu lub innych źródeł spłaty (w tym w stosownych przypadkach roczne premie, prowizje, nadgodziny) obejmujące rozsądny okres, w tym paski wynagrodzenia, aktualne wyciągi z rachunku oraz poddane audytowi lub zweryfikowane przez specjalistów rozliczenia (dla osób samozatrudnionych)
7. Informacje o aktywach i zobowiązaniach finansowych, np. wyciągi z rachunków oszczędnościowych i kredytowych wskazujące saldo kredytu do spłaty
8. Informacje o innych zobowiązaniach finansowych, takich jak alimenty na dzieci, czesne za edukację i alimenty na byłego małżonka/małżonkę – jeżeli dotyczy
9. Informacje o strukturze gospodarstwa domowego i osobach pozostających na utrzymaniu
10. Potwierdzenie statusu podatkowego
11. W stosownych przypadkach – potwierdzenie ubezpieczenia na życie dla wskazanych kredytobiorców
12. W stosownych przypadkach – dane z rejestrów kredytowych lub biura informacji kredytowej lub innych odpowiednich baz danych, obejmujące informacje na temat zobowiązań finansowych i zaległych płatności



13. Informacje o zabezpieczeniu, jeżeli dotyczy
14. Potwierdzenie tytułu własności do zabezpieczenia
15. Potwierdzenie wartości zabezpieczenia
16. Potwierdzenie ubezpieczenia zabezpieczenia
17. Informacje o gwarancjach, innych czynnikach ograniczania ryzyka kredytowego i gwarantach, jeżeli dotyczy
18. Umowa najmu lub potwierdzenie potencjalnego dochodu z tytułu czynszów w przypadku zadłużenia w związku z zakupem nieruchomości na wynajem, jeżeli dotyczy
19. Pozwolenia i kosztorysy dla budowy nieruchomości lub kredytów remontowych, jeżeli dotyczy

B. Udzielanie kredytów mikroprzedsiębiorstwom oraz małym, średnim i dużym przedsiębiorstwom

1. Informacja o przeznaczeniu kredytu
2. W stosownych przypadkach – potwierdzenie przeznaczenia kredytu
3. Sprawozdania finansowe i towarzyszące noty objaśniające na poziomie jednostkowym i skonsolidowanym (bilans, rachunek zysków i strat, przepływy środków pieniężnych) obejmujące rozsądny okres, a w stosownych przypadkach – poddane audytowi lub weryfikacji przez specjalistów
4. Sprawozdania/oświadczenia dotyczące potencjalnych zaległości dłużników
5. Biznesplan zarówno dotyczący kredytobiorcy, jak i w powiązaniu z przeznaczeniem kredytu
6. Prognozy finansowe (bilans, rachunek zysków i strat, przepływy środków pieniężnych)
7. Potwierdzenie statusu podatkowego i zobowiązań podatkowych
8. Dane z rejestrów kredytowych lub biura informacji kredytowej, obejmujące co najmniej informacje na temat zobowiązań finansowych i zaległych płatności
9. Informacje o zewnętrznym ratingu kredytowym kredytobiorcy – w stosownych przypadkach
10. Informacje o istniejących warunkach umowy i przestrzeganiu ich przez kredytobiorcę – w stosownych przypadkach
11. Informacje o najważniejszych postępowaniach sądowych z udziałem kredytobiorcy toczących się w chwili składania wniosku
12. Informacje o zabezpieczeniu, jeżeli dotyczy
13. Potwierdzenie tytułu własności do zabezpieczenia – w stosownych przypadkach
14. Potwierdzenie wartości zabezpieczenia
15. Potwierdzenie ubezpieczenia zabezpieczenia



16. Informacje o możliwości egzekucji zabezpieczenia (w przypadku udzielania kredytów specjalistycznych – opis struktury i pakietu zabezpieczenia transakcji)
17. Informacje o gwarancjach, innych czynnikach ograniczania ryzyka kredytowego i gwarantach, jeżeli dotyczy
18. Informacje o strukturze własnościowej kredytobiorcy na potrzeby przeciwdziałania praniu pieniędzy i zapobiegania finansowaniu terroryzmu (AML/CFT)

C. Udzielanie kredytów na nieruchomości komercyjne

Poza pozycjami określonymi w sekcji B powyżej:

1. Informacje o wysokości czynszu, dostępności lokali i najemcach, w tym o umowach dotyczących konkretnej nieruchomości związanej z przeznaczeniem kredytu
2. Informacje o rodzaju portfela nieruchomości
3. Potwierdzenie wskaźnika pustostanów i wskaźnika rotacji dla portfela w podziale na rodzaj nieruchomości, jej wiek i lokalizację
4. Potwierdzenie wysokości czynszów w podziale na rodzaj nieruchomości, jej wiek i lokalizację
5. Informacje o najważniejszych najemcach w podziale na rodzaj nieruchomości, jej wiek i lokalizację
6. Informacje o uzasadnieniu dla nieruchomości związanej z kredytem, poparte przeglądem podaży i popytu na lokalnym rynku dokonany przez uznanego agenta nieruchomości z odpowiednią wiedzą fachową
7. Potwierdzenie wartości zabezpieczenia i poszczególnych elementów zabezpieczenia nieruchomości – w stosownych przypadkach

D. Udzielanie kredytów na inwestycję związaną z nieruchomością

Poza pozycjami określonymi w sekcji B powyżej:

1. Potwierdzenie doświadczenia w podobnych projektach i z podobnymi rodzajami aktywów, np. powierzchniami biurowymi, handlowymi i przemysłowymi
2. Informacje o wszelkich trwających inwestycjach, w których kredytobiorca występuje w roli dewelopera
3. Potwierdzenie decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleń na budowę
4. Informacje o pracownikach budowlanych, architektach, inżynierach i wykonawcach
5. Potwierdzenie umów z wykonawcami i odpowiednia dokumentacja dotycząca inwestycji, w tym informacje o karach, gwarancjach oraz przekroczeniach kosztów
6. Informacje o uzasadnieniu inwestycji, poparte przeglądem podaży i popytu na lokalnym rynku dokonany przez uznanego agenta nieruchomości z odpowiednią wiedzą fachową



7. Potwierdzenie kosztorysu oraz harmonogramu inwestycji, z uwzględnieniem nieprzewidzianych wydatków

E. Finansowanie typu *shipping finance*

Poza pozycjami określonymi w sekcji B powyżej:

1. Potwierdzenie doświadczenia przy podobnym rodzaju statku i segmencie
2. Potwierdzenie tytułu własności do aktywów wraz z informacją o statkach, np. nazwa, numer rejestracyjny, rodzaj, wiek i rozmiar
3. Informacja o ubezpieczeniu i klasyfikacji aktywów przez towarzystwo klasyfikacyjne uznawane przez instytucję
4. Potwierdzenie przestrzegania regulacji w zakresie bezpieczeństwa i środowiska obowiązujących w branży stoczniowej
5. Informacje dotyczące każdego rodzaju statku i segmentu oparte na danych rynkowych, np. cele przeszłych i planowanych podróży
6. Potwierdzenie zobowiązań pozabilansowych, takich jak statki czarterowane oraz umowy przewozowe typu „forward”

F. Finansowanie typu *project finance*

Poza pozycjami określonymi w sekcji B powyżej:

1. Informacje o biznesplanie związanym z projektem
2. Doświadczenie w podobnych projektach
3. Informacje o trwających inwestycjach, w których kredytobiorca występuje w roli dewelopera
4. Potwierdzenie decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleń na budowę związanych z inwestycją
5. Informacje o pracownikach budowlanych, architektach, inżynierach i wykonawcach
6. Potwierdzenie umów z wykonawcami i odpowiednia dokumentacja dotycząca inwestycji, w tym informacje o karach, gwarancjach oraz przekroczeniach kosztów
7. Informacje o uzasadnieniu inwestycji, poparte przeglądem podaży i popytu na lokalnym rynku dokonanym przez uznanego agenta nieruchomości z odpowiednią wiedzą fachową
8. Potwierdzenie kosztorysów i harmonogramu, w tym nieprzewidzianych wydatków związanych z inwestycją, poświadczone przez wykwalifikowanego i uznawanego kosztorysanta (lub podobnego specjalistę)

Załącznik 3 – Wskaźniki na potrzeby udzielania i monitorowania kredytów

W niniejszym załączniku przedstawiono zestaw wskaźników właściwych dla kredytu, które instytucje i kredytodawcy mają wziąć pod uwagę przy ocenie zdolności kredytowej i monitorowaniu ryzyka kredytowego zgodnie z niniejszymi wytycznymi. W stosownych przypadkach instytucje i kredytodawcy mogą w tym celu korzystać z innych wskaźników.

A. Udzielanie kredytów konsumentom

1. Kredyt do dochodu
2. Koszty obsługi kredytu do dochodu
3. Zadłużenie do dochodu
4. Obsługa zadłużenia do dochodu
5. Stosunek wysokości kredytu do wartości zabezpieczenia

B. Udzielanie kredytów mikroprzedsiębiorstwom oraz małym, średnim i dużym przedsiębiorstwom

6. Wskaźnik kapitałowy (kapitał własny akcjonariuszy podzielony przez aktywa ogółem)
7. (Długoterminowy) stosunek kapitału obcego do kapitału własnego
8. EBITDA
9. Zysk z zadłużenia (dochód z działalności operacyjnej netto/kwota kredytu)
10. Zadłużenie oprocentowane/EBITDA
11. Wartość przedsiębiorstwa (suma wartości rynkowej akcji zwykłych, wartości rynkowej akcji uprzywilejowanych, wartości rynkowej zadłużenia, udziałów mniejszościowych, pomniejszona o środki pieniężne i inwestycje)
12. Stopa kapitalizacji (dochód z działalności operacyjnej netto/wartość rynkowa)
13. Jakość aktywów
14. Wskaźnik zdolności obsługi kosztów zadłużenia (EBITDA) względem kosztów obsługi zadłużenia ogółem
15. Wskaźnik pokrycia zadłużenia środkami pieniężnymi (przepływy pieniężne z działalności operacyjnej względem średnich zobowiązań krótkoterminowych spółki w danym okresie)
16. Wskaźnik pokrycia (aktywa obrotowe ogółem podzielone przez zadłużenie krótkoterminowe ogółem)



17. Analiza przyszłych przepływów środków pieniężnych
18. Stopa zwrotu z aktywów
19. Koszty obsługi zadłużenia
20. Wskaźnik wysokości kredytu do kosztów (LTC)
21. Wskaźnik zdolności spłaty odsetek
22. Stopa zwrotu z kapitału własnego (dochód netto po potrąceniu odsetek i podatków w stosunku do średniego kapitału własnego akcjonariuszy)
23. Zwrot zaangażowanego kapitału
24. Marża zysku netto
25. Rozwój obrotów

C. Udzielanie kredytów na inwestycję związaną z nieruchomością

26. Współczynnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym
27. Stosunek wysokości kredytu do wartości zabezpieczenia
28. Lokalizacja i jakość nieruchomości
29. Wskaźnik wysokości kredytu do kosztów
30. Wskaźnik wskaźnika pokrycia obsługi długu kosztów dla nieruchomości komercyjnej
31. Rozwój stopnia wykorzystania

Rentowność

32. Dochód z tytułu czynszów względem kosztów odsetkowych związanych z nieruchomością komercyjną

D. Finansowanie lewarowane, udzielanie kredytów oparte na aktywach i finansowanie typu *project finance*

33. Wartość firmy w chwili przejęcia
34. Wydzielenie środków (ring fencing)
35. Stosunek wysokości kredytu do wartości zabezpieczenia
36. Postępowanie zgodnie z biznesplanem
37. Wskaźnik dźwigni finansowej (zadłużenie ogółem w stosunku do EBITDA)
38. Zdolność do spłaty

E. Finansowanie typu *shipping finance*

39. Wskaźnik dźwigni finansowej



40. Rating

41. Spłata z przepływów środków pieniężnych z działalności operacyjnej

42. Spłata przez gwaranta

43. Spłata ze sprzedaży statku

44. Zaległe płatności