

Κατευθυντήριες γραμμές

EBA/GL/2018/06

31 Οκτωβρίου 2018

Κατευθυντήριες γραμμές

σχετικά με τη διαχείριση μη
εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων και υπό
ρύθμιση ανοιγμάτων

1. Υποχρεώσεις συμμόρφωσης και αναφοράς

Καθεστώς των κατευθυντήριων γραμμών

1. Το παρόν έγγραφο περιέχει κατευθυντήριες γραμμές οι οποίες εκδίδονται βάσει του άρθρου 16 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 1093/2010¹. Σύμφωνα με το άρθρο 16 παράγραφος 3 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 1093/2010, οι αρμόδιες αρχές και τα πιστωτικά ιδρύματα καταβάλλουν κάθε δυνατή προσπάθεια για να συμμορφωθούν με τις κατευθυντήριες γραμμές.
2. Οι κατευθυντήριες γραμμές παρουσιάζουν την άποψη της EAT σχετικά με τις κατάλληλες εποπτικές πρακτικές στο πλαίσιο του Ευρωπαϊκού Συστήματος Χρηματοοικονομικής Εποπτείας ή με τον τρόπο ορθής εφαρμογής της ενωσιακής νομοθεσίας στον συγκεκριμένο τομέα. Οι αρμόδιες αρχές, όπως ορίζονται στο άρθρο 4 παράγραφος 2 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 1093/2010, προς τις οποίες απευθύνονται οι κατευθυντήριες γραμμές, θα πρέπει να συμμορφωθούν ενσωματώνοντάς τες δεόντως στις πρακτικές τους (π.χ. τροποποιώντας το νομικό τους πλαίσιο ή τις εποπτικές διαδικασίες τους), συμπεριλαμβανομένων των σημείων στα οποία οι κατευθυντήριες γραμμές απευθύνονται κυρίως στα ιδρύματα.

Απαιτήσεις υποβολής στοιχείων

3. Σύμφωνα με το άρθρο 16 παράγραφος 3 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 1093/2010, οι αρμόδιες αρχές πρέπει να γνωστοποιήσουν στην EAT εάν συμμορφώνονται ή προτίθενται να συμμορφωθούν προς τις παρούσες κατευθυντήριες γραμμές, ή άλλως να εκθέσουν τους λόγους μη συμμόρφωσης, έως τις ([ηη/μμ/εεεε]). Εάν η προθεσμία γνωστοποίησης παρέλθει, η EAT θεωρεί ότι οι αρμόδιες αρχές δεν συμμορφώνονται. Οι γνωστοποιήσεις θα πρέπει να αποστέλλονται, με την υποβολή του εντύπου που παρέχεται στον δικτυακό τόπο της EAT, στην ηλεκτρονική διεύθυνση compliance@eba.europa.eu με την επισήμανση «EBA/GL/201x/xx». Οι γνωστοποιήσεις θα πρέπει να υποβάλλονται από πρόσωπα δεόντως εξουσιοδοτημένα να γνωστοποιούν τη συμμόρφωση εκ μέρους των αρμόδιων αρχών τους. Οποιαδήποτε μεταβολή στην κατάσταση συμμόρφωσης πρέπει επίσης να αναφέρεται στην EAT.
4. Οι γνωστοποιήσεις δημοσιεύονται στον δικτυακό τόπο της EAT, σύμφωνα με το άρθρο 16 παράγραφος 3 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 1093/2010.

¹ Κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 1093/2010 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 24ης Νοεμβρίου 2010, σχετικά με τη σύσταση Ευρωπαϊκής Εποπτικής Αρχής (Ευρωπαϊκή Αρχή Τραπεζών), την τροποποίηση της απόφασης αριθ. 716/2009/ΕΚ και την κατάργηση της απόφασης 2009/78/ΕΚ της Επιτροπής (ΕΕ L 331 της 15.12.2010, σ. 12).

2. Αντικείμενο, πεδίο εφαρμογής και ορισμοί

Αντικείμενο

5. Οι παρούσες κατευθυντήριες γραμμές καθορίζουν άρτιες πρακτικές διαχείρισης των κινδύνων για πιστωτικά ιδρύματα για τη διαχείριση των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων, υπό ρύθμιση ανοιγμάτων και στοιχείων ενεργητικού που έχουν ληφθεί με απόκτηση.
6. Οι παρούσες κατευθυντήριες γραμμές παρέχουν επίσης στις αρμόδιες αρχές καθοδήγηση σχετικά με την αξιολόγηση των πρακτικών, πολιτικών, διεργασιών και διαδικασιών διαχείρισης των κινδύνων των πιστωτικών ιδρυμάτων για τη διαχείριση των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων και των υπό ρύθμιση ανοιγμάτων στο πλαίσιο της διαδικασίας εποπτικού ελέγχου και αξιολόγησης (ΔΕΕΑ).

Πεδίο εφαρμογής

7. Οι παρούσες κατευθυντήριες γραμμές εφαρμόζονται σε σχέση με το άρθρο 74 της οδηγίας 2013/36/ΕΕ,² το οποίο απαιτεί από τα ιδρύματα να διαθέτουν άρτιο πλαίσιο διακυβέρνησης, το οποίο να περιλαμβάνει σαφή οργανωτική διάρθρωση με ευκρινείς, διαφανείς και συνεπείς γραμμές ευθύνης, αποτελεσματικές διαδικασίες εντοπισμού, διαχείρισης, παρακολούθησης και αναφοράς των κινδύνων τους οποίους αναλαμβάνουν ή ενδέχεται να αναλάβουν και επαρκείς μηχανισμούς εσωτερικού ελέγχου.
8. Οι αρμόδιες αρχές θα πρέπει να διασφαλίζουν ότι τα πιστωτικά ιδρύματα τηρούν τις παρούσες κατευθυντήριες γραμμές σε μεμονωμένη, υποενοποιημένη και ενοποιημένη βάση σύμφωνα με το άρθρο 109 της οδηγίας 2013/36/ΕΕ.
9. Όλες οι ενότητες των παρουσών κατευθυντήριων γραμμών ισχύουν για όλα τα ανοίγματα που υπόκεινται στους ορισμούς μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων και ρύθμισης όπως ορίζονται στο παράρτημα V του εκτελεστικού κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 680/2014.³
10. Για τους σκοπούς των προαναφερθέντων ορισμών των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων και των υπό ρύθμιση ανοιγμάτων του παραρτήματος V του εκτελεστικού κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 680/2014, τα ανοίγματα διαπραγμάτευσης περιλαμβάνουν τα ανοίγματα στο

² Οδηγία 2013/36/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 26ης Ιουνίου 2013, σχετικά με την πρόσβαση στη δραστηριότητα πιστωτικών ιδρυμάτων και την προληπτική εποπτεία πιστωτικών ιδρυμάτων και επιχειρήσεων επενδύσεων, για την τροποποίηση της οδηγίας 2002/87/ΕΚ και για την κατάργηση των οδηγιών 2006/48/ΕΚ και 2006/49/ΕΚ (ΕΕ L 176 της 27.6.2013, σ. 338).

³ Εκτελεστικός κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 680/2014 της Επιτροπής, της 16ης Απριλίου 2014, για τη θέσπιση εκτελεστικών τεχνικών προτύπων όσον αφορά την υποβολή εποπτικών αναφορών από τα ιδρύματα σύμφωνα με τον κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 575/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου (ΕΕ L 191 της 28.6.2014, σ. 1).

χαρτοφυλάκιο συναλλαγών που ορίζονται στο άρθρο 4 παράγραφος 1 σημείο 86 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013.

11. Τα πιστωτικά ιδρύματα με ποσοστό μη εξυπηρετούμενων δανείων προ προβλέψεων ίσο ή μεγαλύτερο από 5% σε ενοποιημένη, υποενοποιημένη και ατομική βάση θα πρέπει να εφαρμόζουν τις ενότητες 4 και 5 των παρουσών κατευθυντήριων γραμμών στις οντότητες με ποσοστά μη εξυπηρετούμενων δανείων που υπερβαίνουν το καθορισμένο όριο.
12. Στις περιπτώσεις που τα πιστωτικά ιδρύματα διαθέτουν ποσοστό μη εξυπηρετούμενων δανείων προ προβλέψεων κάτω από το επίπεδο του 5% αλλά έχουν υψηλό ποσοστό ή σημαντικό ποσό μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων σε ένα μεμονωμένο χαρτοφυλάκιο ή μεμονωμένα χαρτοφυλάκια με συγκεκριμένη συγκέντρωση μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων σε μια γεωγραφική περιοχή, έναν οικονομικό τομέα ή μια ομάδα συνδεδεμένων πελατών, οι αρμόδιες αρχές μπορούν να απαιτήσουν από τα πιστωτικά ιδρύματα να εφαρμόσουν τις ενότητες 4 και 5 στο επίπεδο των εν λόγω χαρτοφυλακίων.
13. Επιπλέον, οι αρμόδιες αρχές μπορεί να προσδιορίζουν πιστωτικά ιδρύματα εκτός από εκείνα που καλύπτονται στην παράγραφο 11 που θα πρέπει επίσης να εφαρμόζουν τις ενότητες 4 και 5. Οι αρμόδιες αρχές θα πρέπει να απαιτούν την εφαρμογή των εν λόγω εννοιών αν εντοπίζουν ενδείξεις υποβάθμισης της ποιότητας των στοιχείων ενεργητικού. Οι αρμόδιες αρχές θα πρέπει να εξετάζουν τα ακόλουθα στοιχεία και τις αλληλεπιδράσεις τους κατά την αξιολόγηση της δυνατότητας εφαρμογής των εννοιών 4 και 5:
 - α) αυξημένες εισροές μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων·
 - β) υψηλό ή αυξημένο επίπεδο υπό ρύθμιση ανοιγμάτων·
 - γ) υψηλό ή αυξημένο επίπεδο υπό κατάσχεση στοιχείων ενεργητικού·
 - δ) χαμηλούς δείκτες κάλυψης·
 - ε) υπέρβαση δεικτών έγκαιρης προειδοποίησης·
 - στ) υψηλό δείκτη Texas·
 - ζ) την ποιότητα και την καταλληλότητα των δραστηριοτήτων διαχείρισης των μη εξυπηρετούμενων δανείων .
14. Όλα τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να εφαρμόζουν τις ενότητες 6 έως 9.
15. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να συμμορφώνονται με τις παρούσες κατευθυντήριες γραμμές κατά τρόπο που είναι κατάλληλος για το μέγεθος και την εσωτερική τους οργάνωση, καθώς και τη φύση, το αντικείμενο και την πολυπλοκότητα των δραστηριοτήτων τους· συγκεκριμένα, τα πιστωτικά ιδρύματα μπορούν να συμμορφώνονται με τις ενότητες 4 και 5 λαμβάνοντας υπόψη τα κριτήρια αναλογικότητας που καθορίζονται στην ενότητα 4, τίτλος Ι,

των κατευθυντήριων γραμμών της EAT για την εσωτερική διαχείριση⁴. Επιπλέον, αν το πιστωτικό ίδρυμα ταξινομείται από τις αρμόδιες αρχές για σκοπούς διαδικασίας εποπτικού ελέγχου και αξιολόγησης (ΔΕΕΑ) ως κατηγορίας ΔΕΕΑ 3 ή 4 (σύμφωνα με τις κατευθυντήριες γραμμές της EAT σχετικά με τις κοινές διαδικασίες και μεθόδους για τη διαδικασία εποπτικού ελέγχου και αξιολόγησης⁵), τότε οι κατευθυντήριες γραμμές θα πρέπει να εφαρμόζονται με αναλογικό τρόπο. Η αρχή της αναλογικότητας κατά την εφαρμογή των παρουσών κατευθυντήριων γραμμών θα αφορά ειδικότερα απλουστευμένες υποχρεώσεις για τις ρυθμίσεις επιχειρησιακής εφαρμογής και διαχείρισης που υποστηρίζουν τις στρατηγικές μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων των πιστωτικών ιδρυμάτων (ενότητα 5).

16. Η αναλογικότητα όσον αφορά την εποπτική αξιολόγηση της στρατηγικής μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων ενός ιδρύματος κατηγορίας ΔΕΕΑ 3 ή 4 μπορεί να επιτευχθεί με την εναρμόνιση της αξιολόγησης με το πρότυπο συνεργασίας ΔΕΕΑ, το οποίο διασφαλίζει μια προσέγγιση εποπτείας με βάση τους κινδύνους και λαμβάνει υπόψη τη συστημική σημασία του ιδρύματος.

Πεδίο Εφαρμογής

17. Οι παρούσες κατευθυντήριες γραμμές απευθύνονται στις αρμόδιες αρχές, όπως ορίζονται στο άρθρο 4 παράγραφος 2 σημείο i) του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 1093/2010. Οι κατευθυντήριες γραμμές απευθύνονται επίσης σε πιστωτικά ιδρύματα όπως ορίζονται στο άρθρο 4 παράγραφος 1 σημείο 1 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013.

Ορισμοί

18. Εκτός εάν προβλέπεται διαφορετικά, οι όροι που χρησιμοποιούνται και ορίζονται στην οδηγία 2013/36/ΕΕ, στον κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 575/2013,⁶ και στον εκτελεστικό κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 680/2014 της Επιτροπής, όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν, έχουν την ίδια έννοια και στις παρούσες κατευθυντήριες γραμμές.
19. Επιπλέον και ειδικότερα, για τους σκοπούς των παρουσών κατευθυντήριων γραμμών, ισχύουν οι ακόλουθοι ορισμοί.

Περίοδος εξυγίανσης	Όπως ορίζεται στο παράρτημα V μέρος 2 παράγραφος 231 σημείο β) του εκτελεστικού κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 680/2014 της Επιτροπής
ΚΠΤΦΑ (EBITDA)	«Earnings before interest, taxes, depreciation, and amortisation», δηλαδή κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων.
Ρύθμιση	Μέτρα ρύθμισης όπως ορίζεται στο παράρτημα V του εκτελεστικού κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 680/2014 της Επιτροπής

⁴ Κατευθυντήριες γραμμές σχετικά με την εσωτερική διακυβέρνηση δυνάμει της οδηγίας 2013/36/ΕΕ (EBA/GL/2017/11).

⁵ Περιγράφονται στην ενότητα 2.1.1, «Κατηγοριοποίηση ιδρυμάτων», των κατευθυντήριων γραμμών σχετικά με τις κοινές διαδικασίες και μεθόδους για τη διαδικασία εποπτικού ελέγχου και αξιολόγησης (ΔΕΕΑ) (EBA/GL/2014/13).

⁶ Κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 575/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 26ης Ιουνίου 2013, σχετικά με τις απαιτήσεις προληπτικής εποπτείας για πιστωτικά ιδρύματα και επιχειρήσεις επενδύσεων και την τροποποίηση του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 648/2012 (ΕΕ L 176 της 27.6.2013, σ. 1).

Υπό ρύθμιση ανοίγματα	Ανοίγματα σε σχέση με τα οποία έχουν εφαρμοστεί μέτρα ρύθμισης σύμφωνα με το παράρτημα V του εκτελεστικού κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 680/2014 της Επιτροπής
Στοιχεία ενεργητικού υπό κατάσχεση	Στοιχεία ενεργητικού που περιέρχονται στην κυριότητα του πιστωτικού ιδρύματος έπειτα από κατάσχεση της εξασφάλισης και καταχωρίζονται στον ισολογισμό. Τα στοιχεία ενεργητικού υπό κατάσχεση μπορούν να αποκτηθούν μέσω δικαστικής διαδικασίας, μέσω διμερούς συμφωνίας με τον δανειολήπτη ή μέσω άλλου είδους μεταβίβασης εξασφάλισης από τον δανειολήπτη στο πιστωτικό ίδρυμα. Τα στοιχεία ενεργητικού υπό κατάσχεση μπορεί να περιλαμβάνουν χρηματοοικονομικά και μη χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και θα πρέπει να περιλαμβάνουν όλες τις αποκτηθείσες εξασφαλίσεις ανεξάρτητα από την ταξινόμησή τους για λογιστικούς σκοπούς
Ακίνητα	Τα ακίνητα όπως ορίζονται στο άρθρο 208 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013.
Κόστος ρευστοποίησης	Ως κόστος ρευστοποίησης ορίζονται οι ταμειακές εκροές κατά την εκποίηση της εξασφάλισης και τη διαδικασία πώλησης και περιλαμβάνει: <ul style="list-style-type: none"> α) το σύνολο των σχετικών νομικών εξόδων· β) το κόστος πώλησης, φόρους και λοιπά έξοδα· γ) τυχόν πρόσθετο κόστος συντήρησης που θα βαρύνει το πιστωτικό ίδρυμα σε σχέση με την απόκτηση της κυριότητας και τη διάθεση της εξασφάλισης· δ) τυχόν ταμειακές εισροές έως την ημερομηνία της ρευστοποίησης
Διοικητικό όργανο	Όπως ορίζεται στα σημεία 7 και 8 του άρθρου 3 παράγραφος 1 της οδηγίας 2013/36/ΕΕ
Κινητά αγαθά	Εμπράγματα περιουσιακά στοιχεία εκτός της ακίνητης περιουσίας σύμφωνα με το άρθρο 210 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013
Μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα (ΜΕΑ)	Ανοίγματα που ταξινομούνται ως μη εξυπηρετούμενα σύμφωνα με το παράρτημα V του εκτελεστικού κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 680/2014 της Επιτροπής
Μη εξυπηρετούμενα δάνεια (ΜΕΔ)	Δάνεια και προκαταβολές όπως ορίζονται στο παράρτημα V του εκτελεστικού κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 680/2014 της Επιτροπής που ταξινομούνται ως μη εξυπηρετούμενα σύμφωνα με το παράρτημα V του εκτελεστικού κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 680/2014 της Επιτροπής
Δείκτης μη εξυπηρετούμενου δανείου (Δείκτης ΜΕΔ)	Για τον υπολογισμό του δείκτη ΜΕΔ, η ακαθάριστη λογιστική αξία των ΜΕΔ και προκαταβολών διαιρείται με την ακαθάριστη λογιστική αξία των συνολικών δανείων και προκαταβολών σύμφωνα με τον ορισμό των ΜΕΑ
Πλαίσιο Διαχείρισης ΜΕΑ	Πολιτικές, διαδικασίες, έλεγχοι και συστήματα διαχείρισης των κινδύνων των ΜΕΑ

Χαρτοφυλάκιο	Ομάδα ανοιγμάτων με παρόμοια χαρακτηριστικά πιστωτικού κινδύνου
Περίοδος συμμόρφωσης	Όπως ορίζεται στο παράρτημα V του εκτελεστικού κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 680/2014 της Επιτροπής
Πλαίσιο σχετικά με τη διάθεση ανάληψης κινδύνου (risk appetite framework - RAF)	Η συνολική προσέγγιση, συμπεριλαμβανομένων των πολιτικών, των διαδικασιών, των ελέγχων και των μηχανισμών, μέσω των οποίων θεσπίζεται, κοινοποιείται και παρακολουθείται η διάθεση ανάληψης κινδύνου. Περιλαμβάνει τη δήλωση σχετικά με τη διάθεση ανάληψης κινδύνου, τα όρια κινδύνου και μια σύντομη παρουσίαση των ρόλων και των αρμοδιοτήτων αυτών που επιβλέπουν την εφαρμογή και παρακολούθηση του εν λόγω πλαισίου. Το πλαίσιο σχετικά με τη διάθεση ανάληψης κινδύνου θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη τους ουσιώδεις κινδύνους για το χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, καθώς και τη φήμη του ιδρύματος έναντι των καταθετών, των επενδυτών και των πελατών. Το πλαίσιο σχετικά με τη διάθεση ανάληψης κινδύνου ευθυγραμμίζεται με τη στρατηγική της τράπεζας
Δείκτης Texas (Texas ratio)	Δείκτης Texas: δείκτης που συγκρίνει το απόθεμα των μη εξυπηρετούμενων δανείων με τις μετοχές του πιστωτικού ιδρύματος. Μη εξυπηρετούμενα δάνεια (προ αποσβέσεων λογιστική αξία) προς ίδια κεφάλαια και συσσωρευμένες απομειώσεις

3. Εφαρμογή

Ημερομηνία εφαρμογής

20. Οι παρούσες κατευθυντήριες γραμμές ισχύουν από τις 30 Ιουνίου 2019.
21. Για την πρώτη εφαρμογή των παρουσών κατευθυντήριων γραμμών, τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να υπολογίζουν τους δείκτες ΜΕΔ τους χρησιμοποιώντας την ημερομηνία αναφοράς της 31ης Δεκεμβρίου 2018.

4. Στρατηγική ΜΕΑ

22. Η ενότητα αυτή καθορίζει τα βασικά στοιχεία για την ανάπτυξη και την εφαρμογή μιας στρατηγικής για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να διαθέτουν επαρκές πλαίσιο για τον εντοπισμό, τη μέτρηση, τη διαχείριση, την παρακολούθηση και τον περιορισμό των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων, μεταξύ άλλων μέσω δραστηριοτήτων διευθέτησης.
23. Κατά τον καθορισμό και την εφαρμογή των στρατηγικών για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα, τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τα σχετικά ζητήματα και τις απαιτήσεις που αφορούν την προστασία του καταναλωτή και να διασφαλίζουν τη δίκαιη μεταχείριση των καταναλωτών.

4.1. Καθορισμός της στρατηγικής για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα

24. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να θεσπίσουν μια στρατηγική για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα για τη μείωση των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων βάσει δεσμευτικού χρονοδιαγράμματος, στη διάρκεια ενός ρεαλιστικού αλλά επαρκώς φιλόδοξου χρονικού ορίζοντα (στόχοι μείωσης των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων). Η στρατηγική για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα θα πρέπει να καθορίζει την προσέγγιση και τους στόχους του πιστωτικού ιδρύματος σχετικά με την αποτελεσματική διαχείριση για τη μεγιστοποίηση των ανακτήσεων και τελικά τη μείωση των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων με σαφή, αξιόπιστο και εφικτό τρόπο για κάθε σχετικό χαρτοφυλάκιο. Κατά τον καθορισμό και την εφαρμογή της στρατηγικής για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα για χαρτοφυλάκια λιανικής, τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τους διατάξεις που αποσκοπούν στην προστασία

των καταναλωτών, συμπεριλαμβανομένης της οδηγίας 2014/17/ΕΕ,⁷ της οδηγίας 2008/48/ΕΚ⁸ και των κατευθυντήριων γραμμών της ΕΑΤ σχετικά με τις καθυστερήσεις και τις κατασχέσεις.⁹

25. Τα ακόλουθα στάδια θα πρέπει να αποτελούν τα βασικά δομικά στοιχεία για τον καθορισμό και την εφαρμογή της στρατηγικής για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα:
- α) αξιολόγηση του επιχειρησιακού περιβάλλοντος και των εξωτερικών συνθηκών (βλ. ενότητα 4.2).
 - β) καθορισμό της στρατηγικής για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα στη διάρκεια βραχυπρόθεσμων, μεσοπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων χρονικών οριζόντων (βλ. ενότητα 4.3).
 - γ) εφαρμογή του επιχειρησιακού σχεδίου (βλ. ενότητα 4.4).
 - δ) πλήρης ενσωμάτωση της στρατηγικής για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα στις διαδικασίες διαχείρισης του πιστωτικού ιδρύματος, στις οποίες περιλαμβάνεται επίσης τακτικός έλεγχος και ανεξάρτητη παρακολούθηση (βλ. ενότητα 4.5).
26. Όταν τα πιστωτικά ιδρύματα αναπτύσσουν τη στρατηγική τους για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα, θα πρέπει επίσης να εξετάζουν πολιτικές που αποσκοπούν στη διασφάλιση της δίκαιης μεταχείρισης των δανειοληπτών.

4.2. Αξιολόγηση του επιχειρησιακού περιβάλλοντος

27. Κατά τον καθορισμό και την εφαρμογή της κατάλληλης στρατηγικής για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα, τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να αξιολογούν σε πρώτη φάση τα ακόλουθα στοιχεία:
- α) τις εσωτερικές ικανότητες αποτελεσματικής διαχείρισης και μείωσης των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων.
 - β) τις εξωτερικές συνθήκες και το επιχειρησιακό περιβάλλον.
 - γ) τις κεφαλαιακές επιπτώσεις της στρατηγικής για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα.

4.2.1. Εσωτερικές δυνατότητες/αυτοαξιολόγηση

28. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να διενεργούν ολοκληρωμένη αυτοαξιολόγηση για να διαπιστώνεται η πραγματική κατάσταση και να καθορίζονται τα μέτρα που πρέπει να ληφθούν

⁷ Οδηγία 2014/17/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 4ης Φεβρουαρίου 2014, σχετικά με τις συμβάσεις πίστωσης για καταναλωτές για ακίνητα που προορίζονται για κατοικία και την τροποποίηση των οδηγιών 2008/48/ΕΚ και 2013/36/ΕΕ και του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 1093/2010 (ΕΕ L 60 της 28.2.2014, σ. 34).

⁸ Οδηγία 2008/48/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 23ης Απριλίου 2008, για τις συμβάσεις καταναλωτικής πίστης και την κατάργηση της οδηγίας 87/102/ΕΟΚ του Συμβουλίου (ΕΕ L 133 της 22.5.2008, σ. 66).

⁹ Κατευθυντήριες γραμμές σχετικά με τις καθυστερήσεις και τις κατασχέσεις (EBA/GL/2015/12).

εσωτερικά για την αντιμετώπιση τυχόν ελλείψεων στις εσωτερικές ικανότητες διαχείρισης των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων.

29. Τα ιδρύματα θα πρέπει να κατανοούν πλήρως και να εξετάζουν τα εξής:

- α) την έκταση και τους παράγοντες που καθορίζουν τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματά τους:
 - i. το μέγεθος και την εξέλιξη των χαρτοφυλακίων των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων με κατάλληλο βαθμό λεπτομέρειας, ο οποίος απαιτεί κατάλληλη ομαδοποίηση των ανοιγμάτων, όπως παρουσιάζεται στην ενότητα 5.2.3·
 - ii. τους παράγοντες που καθορίζουν τις εισροές και εκροές των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων, ανά χαρτοφυλάκιο κατά περίπτωση·
 - iii. άλλες πιθανές συσχετίσεις και αιτιώδεις συνάφειες.
- β) Τα αποτελέσματα των μέτρων για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα που ελήφθησαν στο παρελθόν από το πιστωτικό ίδρυμα:
 - i. το είδος και τη φύση των μέτρων που υλοποιήθηκαν, συμπεριλαμβανομένων των δραστηριοτήτων ρύθμισης·
 - ii. την αποτελεσματικότητα των εν λόγω δραστηριοτήτων και τους σχετικούς καθοριστικούς παράγοντες.
- γ) Τις επιχειρησιακές τους ικανότητες (διαδικασίες, εργαλεία, ποιότητα δεδομένων, πληροφοριακά συστήματα/αυτοματισμοί, προσωπικό/τεχνογνωσία, λήψη αποφάσεων, εσωτερικές πολιτικές και τυχόν άλλοι σχετικοί τομείς για την υλοποίηση της στρατηγικής) για τα διάφορα στάδια της διαδικασίας, οι οποίες περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων, αλλά όχι μόνο, τα εξής:
 - i. έγκαιρο εντοπισμό των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων·
 - ii. δραστηριότητες ρύθμισης·
 - iii. απομειώσεις και διαγραφές·
 - iv. αποτιμήσεις εξασφαλίσεων·
 - v. ανάκτηση χρέους, νομική διαδικασία και κατάσχεση·
 - vi. διαχείριση των υπό κατάσχεση στοιχείων ενεργητικού, κατά περίπτωση·
 - vii. υποβολή στοιχείων και παρακολούθηση των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων και αποτελεσματικότητα των λύσεων διευθέτησης των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων.

30. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να διενεργούν μια ολοκληρωμένη αυτοαξιολόγηση που καλύπτει τουλάχιστον τα στοιχεία που απαριθμούνται στην παράγραφο 29 σε ετήσια βάση προκειμένου να προσδιορίζουν τα πλεονεκτήματα, τα σημαντικά κενά και τους τομείς βελτίωσης προκειμένου να επιτύχουν τους στόχους μείωσης των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων.
31. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να κοινοποιούν τα αποτελέσματα της ολοκληρωμένης αυτοαξιολόγησης στο διοικητικό όργανο του ιδρύματος και στην αρμόδια αρχή.
32. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να εξετάσουν το ενδεχόμενο να ζητήσουν τη γνώμη εμπειρογνομόνων σχετικά με τις επιχειρησιακές τους ικανότητες για τη διαχείριση των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων από τις υπηρεσίες διαχείρισης κινδύνου και ελέγχου του ιδρύματος ή από εξωτερικές πηγές σε περιοδική βάση.

4.2.2. Εξωτερικές συνθήκες και επιχειρησιακό περιβάλλον

33. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να αξιολογούν και να εξετάζουν τις τρέχουσες και πιθανές μελλοντικές εξωτερικές επιχειρησιακές συνθήκες και το περιβάλλον κατά την κατάρτιση της στρατηγικής για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα και των συναφών στόχων μείωσης των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων. Κατά τον καθορισμό της στρατηγικής τους για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τους εξωτερικούς παράγοντες που παρατίθενται παρακάτω:
 - α) Οι μακροοικονομικές συνθήκες, συμπεριλαμβανομένης της δυναμικής της αγοράς ακινήτων ή άλλων συναφών τομέων, λαμβάνοντας υπόψη τις συγκεντρώσεις του τομέα στα χαρτοφυλάκια για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα.
 - β) Οι προσδοκίες της αγοράς σε σχέση με τα αποδεκτά επίπεδα και την κάλυψη των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων, συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικά των απόψεων των οργανισμών αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας και των αναλυτών της αγοράς, καθώς και της διαθέσιμης έρευνας, λαμβάνοντας δεόντως υπόψη τα συμφέροντα των δανειοληπτών.
 - γ) Η ζήτηση μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων από επενδυτές, συμπεριλαμβανομένων των τάσεων και της δυναμικής της εγχώριας και διεθνούς αγοράς μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων για πωλήσεις χαρτοφυλακίων.
 - δ) Η ωριμότητα του κλάδου εξυπηρέτησης των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων και η διαθεσιμότητα και κάλυψη εξειδικευμένων διαχειριστών.
 - ε) Το κανονιστικό, νομικό και δικαστικό πλαίσιο. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να γνωρίζουν καλά τις δικαστικές διαδικασίες που συνδέονται με τη διευθέτηση μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων για διαφορετικούς τύπους στοιχείων ενεργητικού και διαφορετικές δικαιοδοσίες. Συγκεκριμένα, τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να αξιολογούν τη μέση διάρκεια των εν λόγω διαδικασιών, τα μέσα οικονομικά

αποτελέσματα, την κατάταξη διαφόρων τύπων ανοιγμάτων και τις σχετικές επιπτώσεις στα αποτελέσματα, την επιρροή του είδους και της κατάταξης των εξασφαλίσεων και των εγγυήσεων στα αποτελέσματα, τον αντίκτυπο ζητημάτων προστασίας καταναλωτή σε νομικές αποφάσεις, καθώς και το μέσο συνολικό κόστος των δικαστικών διαδικασιών. Οι νομικές διατάξεις που αποσκοπούν στην προστασία των καταναλωτών, ιδίως όσον αφορά τα ανοίγματα ενυπόθηκων στεγαστικών δανείων θα πρέπει επίσης να λαμβάνονται υπόψη από τα πιστωτικά ιδρύματα κατά τον καθορισμό της στρατηγικής για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα.

- στ) Οι επιπτώσεις των απομειώσεων και των διαγραφών όσον αφορά τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα λαμβάνοντας υπόψη το εθνικό φορολογικό δίκαιο.

4.2.3. Επιπτώσεις στο κεφάλαιο από την στρατηγική για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα

34. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να είναι σε θέση να προβαίνουν σε λεπτομερή εκτίμηση των επιπτώσεων του κάθε παράγοντα μείωσης ΜΕΑ της σχεδιαζόμενης στρατηγικής στα εποπτικά κεφαλαία, τα σταθμισμένα κατά κίνδυνο ανοίγματα, την κερδοφορία καθώς τις απομειώσεις /προβλέψεις, και θα πρέπει να αξιολογούν αν η τράπεζα έχει προσδιορίσει μια στρατηγική διαδικασία για την αντιμετώπιση τυχόν ελλείψεων στο πλαίσιο διαφορετικών οικονομικών σεναρίων. Τα κριτήρια αξιολόγησης, οι υποκείμενες υποθέσεις και επιπτώσεις θα πρέπει να ευθυγραμμίζονται με τη διάθεση ανάληψης κινδύνων καθώς και με τη διαδικασία αξιολόγησης της εσωτερικής επάρκειας κεφαλαίου (ΔΑΕΕΚ).¹⁰
35. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να συμπεριλάβουν κατάλληλες δράσεις κατά τον προγραμματισμό των κεφαλαιακών αναγκών για να διασφαλίζεται ότι το επίπεδο του διαθέσιμου κεφαλαίου θα επιτρέπει τη βιώσιμη μείωση των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων στον ισολογισμό.

4.3. Καθορισμός της στρατηγικής για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα

36. Η στρατηγική για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα θα πρέπει να περιλαμβάνει κατ' ελάχιστο ποσοτικούς στόχους για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα βάσει δεσμευτικού χρονοδιαγράμματος και στόχους για τα στοιχεία ενεργητικού υπό κατάσχεση, οι οποίοι θα υποστηρίζονται, κατά περίπτωση, από ένα αντίστοιχο ολοκληρωμένο επιχειρησιακό σχέδιο. Ο καθορισμός της στρατηγικής για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα θα πρέπει να τροφοδοτείται από μια διαδικασία αυτοαξιολόγησης και μια ανάλυση των στρατηγικών επιλογών για την εφαρμογή της στρατηγικής για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα. Η στρατηγική για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα και το επιχειρησιακό σχέδιο θα πρέπει να

¹⁰ Βλ. κατευθυντήριες γραμμές σχετικά με τις πληροφορίες ΔΑΕΕΚ και ΔΑΕΕΡ που συλλέγονται για τους σκοπούς της ΔΕΕΑ (EBA/GL/2016/10).

καθορίζονται και να εγκρίνονται από το διοικητικό όργανο και να επανεξετάζονται τουλάχιστον ετησίως.

4.3.1. Μέτρα εφαρμογής της στρατηγικής

37. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να εξετάσουν το ενδεχόμενο να συμπεριλάβουν έναν συνδυασμό στρατηγικών και μέτρων στη στρατηγική για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα για την επίτευξη των στόχων τους βραχυπρόθεσμα, μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα. Για την επιτυχή λειτουργία της στρατηγικής για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα, τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να εξετάσουν τουλάχιστον τις ακόλουθες επιλογές εφαρμογής που δεν αλληλοαποκλείονται, για διαφορετικά χαρτοφυλάκια και υπό διαφορετικές προϋποθέσεις:
- α) Στρατηγική διακράτησης/στρατηγική μέτρων ρύθμισης: κατάλληλη στρατηγική διευθέτησης και επιλογές ρύθμισης. Η επιλογή στρατηγικής διακράτησης συνδέεται στενά με το επιχειρησιακό μοντέλο, την εμπειρία αξιολόγησης του δανειολήπτη και των μέτρων ρύθμισης, τις επιχειρησιακές ικανότητες διαχείρισης των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων, την ανάθεση διαχείρισης χρέους σε εξωτερικούς φορείς και τις πολιτικές διαγραφής.
 - β) Ουσιαστικές μειώσεις χαρτοφυλακίου: πωλήσεις, τιτλοποίηση ή, στην περίπτωση μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων που θεωρούνται μη ανακτήσιμα, διαγραφές. Αυτή η επιλογή συνδέεται στενά με την επάρκεια των προβλέψεων, την αποτίμηση εξασφαλίσεων, την ποιότητα των διαθέσιμων στοιχείων των ανοιγμάτων και τη ζήτηση μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων από επενδυτές.
 - γ) Μεταβολή του είδους του ανοίγματος ή της εξασφάλισης, συμπεριλαμβανομένων των κατασχέσεων, των συμφωνιών ανταλλαγής χρέους με μετοχικό κεφάλαιο, των συμφωνιών ανταλλαγής χρέους με στοιχεία ενεργητικού ή αντικατάστασης εξασφαλίσεων.
 - δ) Επιλογές νομικής φύσεως: αφορούν μεταξύ άλλων διαδικασίες πτώχευσης ή εξωδικαστικές λύσεις.
38. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να προσδιορίζουν μεσοπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες επιλογές στρατηγικής για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα που μπορεί να μην μπορούν να επιτευχθούν αμέσως, για παράδειγμα λόγω της έλλειψης άμεσης ζήτησης μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων από επενδυτές, που ενδέχεται να μεταβληθούν μεσομακροπρόθεσμα. Επομένως, το επιχειρησιακό σχέδιο μπορεί να χρειάζεται να προβλέπει τέτοιες αλλαγές και να απαιτεί προετοιμασία για αυτές, για παράδειγμα βελτιώνοντας την ποιότητα των δεδομένων των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων προκειμένου να είναι διαθέσιμα για μελλοντικές συναλλαγές με επενδυτές.
39. Όταν ένα πιστωτικό ίδρυμα καταλήγει στο συμπέρασμα ότι καμία από τις ανωτέρω επιλογές δεν εξασφαλίζει αποτελεσματική μείωση μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων σε μεσομακροπρόθεσο ορίζοντα για ορισμένα χαρτοφυλάκια ή επιμέρους ανοίγματα, αυτό θα πρέπει να αντανακλάται με σαφήνεια στον έγκαιρο προγραμματισμό απομειώσεων και διαγραφών.

40. Τα πιστωτικά ιδρύματα που επιδιώκουν να εμπλακούν σε σύνθετες διαδικασίες, όπως μεταβιβάσεις κινδύνων μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων και τιτλοποιήσεις, θα πρέπει να διενεργούν τεκμηριωμένη ανάλυση κινδύνων και να εφαρμόζουν τις κατάλληλες διαδικασίες ελέγχου κινδύνων.¹¹

4.3.2. Στόχοι

41. Πριν από την έναρξη της διαδικασίας καθορισμού βραχυμεσοπρόθεσμων στόχων, τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να ορίζουν τα μακροπρόθεσμα επίπεδα των ΜΕΑ που θεωρούν εύλογα, τόσο σε επίπεδο χαρτοφυλακίου όσο και σε συνολικό επίπεδο. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη ιστορικά ή διεθνή όρια αναφοράς για τον ορισμό των εύλογων μακροπρόθεσμων επιπέδων ΜΕΑ.
42. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να ενσωματώνουν, κατ' ελάχιστο, στη στρατηγική τους για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα σαφώς καθορισμένους ρεαλιστικούς, ωστόσο φιλόδοξους ποσοτικούς στόχους, συμπεριλαμβανομένων, κατά περίπτωση, των υπό κατάσχεση στοιχείων ενεργητικού. Οι εν λόγω στόχοι θα πρέπει να οδηγούν σε σαφή μείωση των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων, πριν και μετά από προβλέψεις, τουλάχιστον μεσοπρόθεσμα. Παρόλο που οι προσδοκίες για μεταβολή των μακροοικονομικών συνθηκών, εφόσον στηρίζονται σε αξιόπιστες εξωτερικές προβλέψεις, μπορεί να διαδραματίσουν κάποιο ρόλο στον καθορισμό του επιπέδου των στόχων, δεν θα πρέπει να αποτελούν τον μοναδικό καθοριστικό παράγοντα για τους θεσπισμένους στόχους μείωσης των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων.
43. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να θεσπίζουν στόχους ως εξής:
- α) κατά χρονικούς ορίζοντες δηλ. βραχυπρόθεσμους (ενδεικτικά 1 έτος), μεσοπρόθεσμους (ενδεικτικά 3 έτη) και πιθανόν μακροπρόθεσμους·
 - β) κατά βασικά χαρτοφυλάκια (π.χ. ενυπόθηκα δάνεια λιανικής, καταναλωτικά δάνεια λιανικής, δάνεια λιανικής, δάνεια προς μικρομεσαίες επιχειρήσεις, δάνεια προς εταιρείες, δάνεια προς μεγάλες επιχειρήσεις, δάνεια για επαγγελματικά ακίνητα)·
 - γ) ανάλογα των διαφορετικών επιλογών (π.χ. ανακτήσεις σε μετρητά στο πλαίσιο της στρατηγικής διακράτησης, απόκτηση κυριότητας εξασφαλίσεων, ανακτήσεις από δικαστικές διαδικασίες, έσοδα από την πώληση μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων ή διαγραφές).
44. Οι στόχοι σχετικά με τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα για τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει κατ' ελάχιστο να περιλαμβάνουν μια προβλεπόμενη απόλυτη ή σχετική μείωση των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων προ και μετά προβλέψεων, όχι μόνο σε συνολικό επίπεδο αλλά και σε επίπεδο βασικών χαρτοφυλακίων μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων. Εάν τα υπό κατάσχεση στοιχεία ενεργητικού είναι ουσιώδη, θα πρέπει να καθορίζεται μια ειδική

¹¹ Όπως απαιτείται για τις τιτλοποιήσεις βάσει του άρθρου 82 παράγραφος 1 της οδηγίας 2013/36/ΕΕ.

στρατηγική για αυτά ή, τουλάχιστον, η στρατηγική για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα θα πρέπει να περιλαμβάνει στόχους μείωσης των στοιχείων ενεργητικού υπό κατάσχεση.

45. Οι στόχοι για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα θα πρέπει να ευθυγραμμίζονται με περισσότερο λεπτομερείς επιχειρησιακούς στόχους. Αν κριθεί σκόπιμο, μπορούν να εφαρμοστούν περαιτέρω δείκτες παρακολούθησης ως πρόσθετοι στόχοι.

4.3.3. Επιχειρησιακό σχέδιο

46. Η στρατηγική για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα του πιστωτικού ιδρύματος θα πρέπει να στηρίζεται σε επιχειρησιακό σχέδιο, το οποίο πρέπει να καθορίζεται, να εγκρίνεται και να ελέγχεται από το διοικητικό όργανο. Το επιχειρησιακό σχέδιο θα πρέπει να καθορίζει με σαφήνεια τον τρόπο με τον οποίο το πιστωτικό ίδρυμα θα θέτει σε επιχειρησιακή εφαρμογή τη στρατηγική του σχετικά με τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα σε χρονικό ορίζοντα τουλάχιστον ενός έως τριών ετών (ανάλογα με τον τύπο των απαιτούμενων επιχειρησιακών μέτρων).
47. Το επιχειρησιακό σχέδιο για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα θα πρέπει να περιέχει κατ' ελάχιστο:
- α) σαφείς σκοπούς και στόχους βάσει δεσμευτικού χρονοδιαγράμματος·
 - β) δραστηριότητες ανά κατηγορία χαρτοφυλακίου·
 - γ) ρυθμίσεις και δομές διαχείρισης, συμπεριλαμβανομένων αρμοδιοτήτων και μηχανισμών υποβολής στοιχείων για δραστηριότητες και αποτελέσματα·
 - δ) πρότυπα ποιότητας για τη διασφάλιση επιτυχημένων αποτελεσμάτων·
 - ε) απαιτήσεις για προσωπικό και πόρους·
 - στ) σχέδιο αναγκαίας βελτίωσης της τεχνικής υποδομής·
 - ζ) λεπτομερείς και ενοποιημένες απαιτήσεις προϋπολογισμού για την εφαρμογή της στρατηγικής για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα·
 - η) σχέδια επικοινωνίας με εσωτερικά και εξωτερικά ενδιαφερόμενα μέρη (π.χ. για πωλήσεις, εξυπηρέτηση χρέους, πρωτοβουλίες για βελτίωση αποτελεσματικότητας).
48. Το επιχειρησιακό σχέδιο θα πρέπει να επικεντρώνεται και σε εσωτερικούς παράγοντες που θα μπορούσαν να θέσουν κωλύματα στην επιτυχία της στρατηγικής για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα.

4.4. Εφαρμογή του επιχειρησιακού σχεδίου

49. Η εφαρμογή του επιχειρησιακού σχεδίου της στρατηγικής για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα θα πρέπει να στηρίζεται σε κατάλληλες πολιτικές και διαδικασίες, σαφή διαχωρισμό αρμοδιοτήτων και κατάλληλες δομές διαχείρισης, συμπεριλαμβανομένων των διαδικασιών κλιμάκωσης, και το επιχειρησιακό σχέδιο θα πρέπει να ενσωματώνει ευρύ φάσμα μέτρων διαχείρισης μεταβολών προκειμένου να εντάξουν το πλαίσιο διευθέτησης των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων στην εταιρική κουλτούρα ως βασικό στοιχείο.
50. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να αναφέρουν τυχόν ουσιαστικές αποκλίσεις από το σχέδιο στο διοικητικό όργανο και στην αρμόδια αρχή εγκαίρως προκειμένου να αναλαμβάνονται ενδεδειγμένες διορθωτικές ενέργειες.

4.5. Ενσωμάτωση της στρατηγικής για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα

51. Η εκτέλεση και η εφαρμογή της στρατηγικής για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα προϋποθέτει τη συμμετοχή και τη συμβολή πολλών διαφορετικών υπηρεσιακών μονάδων εντός του πιστωτικού ιδρύματος. Για το λόγο αυτό θα πρέπει να ενσωματώνεται στις διαδικασίες σε όλα τα επίπεδα του οργανισμού, μεταξύ άλλων σε στρατηγικό και επιχειρησιακό επίπεδο, συμπεριλαμβανομένης της επιτροπής κινδύνου όπως ορίζεται στο άρθρο 76 παράγραφος 3 της οδηγίας 2013/36/ΕΕ.
52. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να δίνουν έμφαση στην ενημέρωση όλων των μελών του προσωπικού για τα βασικά στοιχεία της στρατηγικής για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα, σύμφωνα με την προσέγγιση που ακολουθείται στο πλαίσιο της συνολικής στρατηγικής του ιδρύματος, ιδίως της στρατηγικής κινδύνων όπως ορίζεται στο άρθρο 76 της οδηγίας 2013/36/ΕΕ. Αυτό είναι ιδιαίτερα σημαντικό αν η εφαρμογή της στρατηγικής για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα προϋποθέτει ευρείς μεταβολές στις επιχειρησιακές διαδικασίες.
53. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να διευκρινίζουν και να τεκμηριώνουν σαφώς τους ρόλους, τις αρμοδιότητες και τις επίσημες γραμμές αναφοράς για την εφαρμογή της στρατηγικής για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα, συμπεριλαμβανομένου του επιχειρησιακού σχεδίου.
54. Στα μέλη του προσωπικού και στα διοικητικά στελέχη που συμμετέχουν στις δραστηριότητες διαχείρισης των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων θα πρέπει να παρέχονται σαφείς επιμέρους (ή ομαδικό) στόχοι και κίνητρα με προσανατολισμό προς την επίτευξη των στόχων που έχουν συμφωνηθεί στο πλαίσιο της στρατηγικής για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα, συμπεριλαμβανομένου του επιχειρησιακού σχεδίου. Οι σχετικές πολιτικές αποδοχών, οι στόχοι επαγγελματικής εξέλιξης και τα πλαίσια παρακολούθησης απόδοσης θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τους στόχους για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα προκειμένου να διασφαλίζουν την πλήρη συμμετοχή των μελών του προσωπικού και της διοίκησης στη μείωση των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων και θα πρέπει επίσης να λαμβάνουν υπόψη τη δίκαιη

μεταχείριση των καταναλωτών. Το σύστημα παροχής κινήτρων για το προσωπικό και τα διοικητικά στελέχη στις μονάδες χορήγησης δανείων/επιχειρηματικές μονάδες θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη την ανταπόκριση και πληροφόρηση από τις δραστηριότητες διαχείρισης ΜΕΑ καθώς και την ποιότητα των ανοιγμάτων του πιστωτικού ιδρύματος προκειμένου να αποθαρρύνεται η υπερβολική ανάληψη κινδύνου. Όσον αφορά τα ανοίγματα λιανικής τραπεζικής, οι εν λόγω πολιτικές αποδοχών θα πρέπει να αναπτύσσονται σύμφωνα με τις κατευθυντήριες γραμμές της ΕΑΤ σχετικά με τις πολιτικές και πρακτικές αμοιβών που συνδέονται με την πώληση και την παροχή προϊόντων και υπηρεσιών λιανικής τραπεζικής.¹²

55. Όλα τα σχετικά συστατικά μέρη της στρατηγικής για τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια θα πρέπει να ευθυγραμμίζονται πλήρως με το επιχειρηματικό σχέδιο και τον προϋπολογισμό και να ενσωματώνονται σε αυτά, συμπεριλαμβανομένου του κόστους που συνδέεται με την εφαρμογή του επιχειρησιακού σχεδίου (π.χ. πόροι, πληροφοριακά συστήματα, κ.λπ.) αλλά και τις ενδεχόμενες ζημιές από τις δραστηριότητες διευθέτησης των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων.
56. Η στρατηγική για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα θα πρέπει να ευθυγραμμίζεται πλήρως με το πλαίσιο διαχείρισης κινδύνων. Σε αυτό το πλαίσιο, θα πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη προσοχή στα εξής:
- α) ΔΑΕΕΚ:¹³ όλα τα σχετικά συστατικά μέρη της στρατηγικής για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα θα πρέπει να ευθυγραμμίζονται πλήρως με την ΔΑΕΕΚ και να ενσωματώνονται σε αυτήν. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να προετοιμάζουν ποσοτικές και ποιοτικές αξιολογήσεις των εξελίξεων των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων συνθήκες βάσης και συνθήκες έντασης, συμπεριλαμβανομένου του αντίκτυπου στον προγραμματισμό κεφαλαίου.
- β) Πλαίσιο σχετικά με τη διάθεση ανάληψης κινδύνων:¹⁴ Το πλαίσιο σχετικά με τη διάθεση ανάληψης κινδύνων και η στρατηγική για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα συνδέονται στενά μεταξύ τους. Για τον σκοπό αυτό, θα πρέπει να υπάρχουν σαφώς καθορισμένοι ποσοτικοί δείκτες και όρια για το εν λόγω πλαίσιο εγκεκριμένοι από το διοικητικό όργανο που να ευθυγραμμίζονται με τα βασικά στοιχεία και στόχους της στρατηγικής για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα.

¹² Κατευθυντήριες γραμμές σχετικά με τις πολιτικές και τις πρακτικές αποδοχών όσον αφορά την πώληση και παροχή προϊόντων και υπηρεσιών λιανικής τραπεζικής (EBA/GL/2016/06).

¹³ Όπως ορίζεται στο άρθρο 108 της οδηγίας 2013/36/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 26ης Ιουνίου 2013, σχετικά με την πρόσβαση στη δραστηριότητα πιστωτικών ιδρυμάτων και την προληπτική εποπτεία πιστωτικών ιδρυμάτων και επιχειρήσεων επενδύσεων (ΕΕ L 176 της 27.6.2013, σ. 338).

¹⁴ Όπως περιγράφεται στο έγγραφο με τίτλο «Principles for An Effective Risk Appetite Framework» (Αρχές για ένα αποτελεσματικό πλαίσιο σχετικά με τη διάθεση ανάληψης κινδύνου), του Συμβουλίου Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας.

- γ) Σχέδιο εξυγίανσης:¹⁵ όταν τα σχέδια εξυγίανσης προβλέπουν επίπεδα δεικτών και μέτρα που σχετίζονται με τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα, τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να διασφαλίζουν ότι ευθυγραμμίζονται με τους στόχους και το επιχειρησιακό σχέδιο της στρατηγικής για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα.
57. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να διασφαλίζουν υψηλό επίπεδο επίβλεψης και παρακολούθησης όσον αφορά τη διαμόρφωση και εφαρμογή της στρατηγικής για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα και του επιχειρησιακού σχεδίου από την πλευρά των υπηρεσιακών μονάδων ελέγχου κινδύνων.

5. Διαχείριση και λειτουργικό πλαίσιο των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων

58. Προκειμένου τα πιστωτικά ιδρύματα να είναι σε θέση να αντιμετωπίζουν με αποτελεσματικό και βιώσιμο τρόπο ζητήματα που σχετίζονται με μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα, θα πρέπει να προβλέπεται κατάλληλη δομή διαχείρισης και λειτουργικό πλαίσιο.
59. Στο κεφάλαιο αυτό παρουσιάζονται βασικά στοιχεία για τη διαχείριση και το λειτουργικό πλαίσιο για τη διαχείριση των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων, που καλύπτει πτυχές που αφορούν τον συντονισμό και τη λήψη αποφάσεων, το επιχειρησιακό μοντέλο για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα, το πλαίσιο εσωτερικού ελέγχου και τις διαδικασίες παρακολούθησης των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων.
60. Κατά την εφαρμογή της διαχείρισης και του λειτουργικού πλαισίου για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα, τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τις σχετικές εκτιμήσεις και απαιτήσεις για την προστασία του καταναλωτή και να διασφαλίζουν τη δίκαιη μεταχείριση των καταναλωτών.

5.1 Συντονισμός και λήψη αποφάσεων

61. Η βασική στρατηγική ενός πιστωτικού ιδρύματος και η εφαρμογή της θα πρέπει να καλύπτουν τη στρατηγική και το επιχειρησιακό σχέδιο για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα, τα οποία πρέπει συνεπώς να καθορίζονται, να εγκρίνονται και να ελέγχονται από το διοικητικό όργανο. Πιο συγκεκριμένα, το διοικητικό όργανο θα πρέπει:

¹⁵ Σύμφωνα με τις απαιτήσεις της οδηγίας 2014/59/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 15ης Μαΐου 2014, για τη θέσπιση πλαισίου για την ανάκαμψη και την εξυγίανση πιστωτικών ιδρυμάτων και επιχειρήσεων επενδύσεων και για την τροποποίηση της οδηγίας 82/891/ΕΟΚ του Συμβουλίου, και των οδηγιών 2001/24/ΕΚ, 2002/47/ΕΚ, 2004/25/ΕΚ, 2005/56/ΕΚ, 2007/36/ΕΚ, 2011/35/ΕΕ, 2012/30/ΕΕ και 2013/36/ΕΕ, καθώς και των κανονισμών του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου (ΕΕ) αριθ. 1093/2010 και (ΕΕ) αριθ. 648/2012 (ΕΕ L 173 της 12.6.2014, σ. 190).

- α) να εγκρίνει ετησίως και να αναθεωρεί τακτικά τη στρατηγική και το επιχειρησιακό σχέδιο για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα σύμφωνα με τη συνολική στρατηγική κινδύνου·
 - β) να επιβλέπει την εφαρμογή της στρατηγικής για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα·
 - γ) να καθορίζει τους ποσοτικούς και ποιοτικούς διοικητικούς στόχους καθώς και κίνητρα για τις δραστηριότητες διευθέτησης μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων·
 - δ) να παρακολουθεί σε τριμηνιαία βάση την πρόοδο που επιτυγχάνεται σε σχέση με τους στόχους που καθορίζονται στη στρατηγική και στο επιχειρησιακό σχέδιο για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα·
 - ε) να καθορίζει επαρκείς εγκριτικές διαδικασίες για αποφάσεις διευθέτησης που αφορούν τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα (για μεγάλα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα, αυτό θα πρέπει να περιλαμβάνει την έγκριση του διοικητικού οργάνου)·
 - στ) να εγκρίνει τις σχετικές με τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα πολιτικές και διαδικασίες (συμπεριλαμβανομένων εκείνων που απαριθμούνται στο παράρτημα 4), να τις επανεξετάζει τουλάχιστον ετησίως και να προβαίνει στις αναγκαίες τροποποιήσεις, διασφαλίζοντας ότι οι πολιτικές και οι διαδικασίες είναι απολύτως κατανοητές από το προσωπικό·
 - ζ) να διασφαλίζει επαρκείς εσωτερικούς ελέγχους όσον αφορά τις διαδικασίες διαχείρισης των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων, με ιδιαίτερη έμφαση σε δραστηριότητες που συνδέονται με ταξινομήσεις, απομειώσεις, διαγραφές, αποτιμήσεις εξασφαλίσεων και τη βιωσιμότητα των μέτρων ρύθμισης που αφορούν τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα·
 - η) να έχει επαρκείς γνώσεις, πείρα και τεχνογνωσία όσον αφορά τη διαχείριση των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων.
62. Το διοικητικό όργανο και τα αρμόδια διευθυντικά στελέχη θα πρέπει να αφιερώνουν μέρος των λειτουργιών τους και επαρκή χρόνο σε ζητήματα που σχετίζονται με τη διαχείριση μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων σύμφωνα με το άρθρο 76 της οδηγίας 2013/36/ΕΕ, κατ' αναλογία των κινδύνων που συνδέονται με τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα εντός του πιστωτικού ιδρύματος. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να θεσπίζουν και να τεκμηριώνουν σαφώς καθορισμένες, αποδοτικές και συνεπείς διαδικασίες λήψης αποφάσεων, με διασφάλιση επαρκούς δεύτερης γραμμής άμυνας ανά πάσα στιγμή.

5.2 Επιχειρησιακό μοντέλο για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα

5.2.1 Μονάδες διευθέτησης μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων

63. Για τον επαρκή περιορισμό των συγκρούσεων συμφερόντων όσον αφορά τη διαχείριση των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων, καθώς και για την αξιοποίηση σε επίπεδο οργανισμού ειδικών γνώσεων όσον αφορά τα εξυπηρετούμενα ανοίγματα, τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να

συγκροτούν ειδικές μονάδες διαχείρισης μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων (ΜΔ ΜΕΑ) οι οποίες λειτουργούν ξεχωριστά από τις μονάδες που είναι αρμόδιες για την χορήγηση δανείων. Ο διαχωρισμός των καθκόντων δεν θα πρέπει να περιορίζεται μόνο στο είδος σχέσης με τους πελάτες (π.χ. διαπραγμάτευση μέτρων ρύθμισης με τους πελάτες) αλλά και στη διαδικασία λήψης αποφάσεων. Σε αυτό το πλαίσιο, τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να εξετάσουν τη θέσπιση ειδικών οργάνων λήψης αποφάσεων σχετικά με τη διαχείριση των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων (π.χ. μια επιτροπή για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα).

64. Στις περιπτώσεις όπου η αλληλεπικάλυψη με τα όργανα λήψης αποφάσεων, τα διευθυντικά στελέχη ή τους εμπειρογνώμονες που συμμετέχουν στη διαδικασία χορήγησης των δανείων είναι αναπόφευκτη, το θεσμικό πλαίσιο και οι εσωτερικοί έλεγχοι θα πρέπει να διασφαλίζουν ότι τυχόν δυνητικές συγκρούσεις συμφερόντων περιορίζονται επαρκώς.
65. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να εφαρμόζουν κατάλληλες διαδικασίες για να διασφαλίζουν την τακτική επικοινωνία μεταξύ των μονάδων χορήγησης δανείων και των ΜΔ ΜΕΑ.
66. Κατά τον σχεδιασμό της κατάλληλης δομής ΜΔ ΜΕΑ, τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τις ιδιαιτερότητες των βασικών χαρτοφυλακίων τους που αφορούν τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα, συμπεριλαμβανομένου του τύπου ανοίγματος (λιανική τραπεζική, ΜΜΕ, επιχειρήσεις) και του είδους της εξασφάλισης.
67. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να εξετάσουν το ενδεχόμενο σχεδιασμού αυτοματοποιημένων διαδικασιών για τις ΜΔ ΜΕΑ για ομοιογενή χαρτοφυλάκια μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων λιανικής. Για επιχειρηματικά χαρτοφυλάκια μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων, κατά περίπτωση, και ανάλογα με την συγκέντρωση τους κατά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας, τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να εξετάσουν το ενδεχόμενο της δημιουργίας εξειδικευμένων μονάδων διαχείρισης ΜΕΑ για κάθε κλάδο. Για μεμονωμένες περιπτώσεις δανειοληπτών και τις πολύ μικρές επιχειρήσεις, θα πρέπει να εξεταστεί ο συνδυασμός αυτοματοποιημένων διαδικασιών διαχείρισης και της εξατομικευμένης προσέγγισης διαχείρισης της σχέσης.
68. Τα μικρότερα και λιγότερο σύνθετα πιστωτικά ιδρύματα (π.χ. εκείνα που ταξινομούνται στην κατηγορία ΔΕΕΑ 3 ή 4) ενδέχεται να έχουν συστήσει ειδικές υπηρεσίες διαχείρισης ανάλογες του μεγέθους, της φύσης, της πολυπλοκότητας και των χαρακτηριστικών του κινδύνου τους. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να διασφαλίζουν ότι ο σχεδιασμός των εν λόγω υπηρεσιών αποτρέπει και εξαλείφει τη σύγκρουση συμφερόντων στη διαχείριση των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων.
69. Για σκοπούς αναλογικότητας, τα μικρότερα και λιγότερο σύνθετα πιστωτικά ιδρύματα (π.χ. εκείνα που ταξινομούνται στην κατηγορία ΔΕΕΑ 3 ή 4), ως εναλλακτική επιλογή σε σχέση με τη σύσταση ειδικών οργάνων λήψης αποφάσεων σχετικά με τη διαχείριση μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων, μπορούν να καλύπτουν τις αναγκαίες απαιτήσεις στις υφιστάμενες επιτροπές πιστώσεων ή κινδύνων, εφόσον οι συγκρούσεις συμφερόντων περιορίζονται επαρκώς.

5.2.2 Ευθυγράμμιση με τον κύκλο ζωής των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων

70. Οι μονάδες διευθέτησης των ΜΕΑ θα πρέπει να συγκροτούνται προκειμένου να διασφαλιστεί ότι οι δραστηριότητες διευθέτησης των ΜΕΑ και οι δεσμεύσεις των δανειοληπτών είναι κατάλληλα προσαρμοσμένες ως προς τις φάσεις του κύκλου ζωής των ΜΕΑ¹⁶. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να συστήσουν διαφορετικές ΜΔ ΜΕΑ για τις διαφορετικές φάσεις του κύκλου ζωής των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων και για διαφορετικά χαρτοφυλάκια, κατά περίπτωση. Όλα τα εφαρμοζόμενα στάδια διαχείρισης θα πρέπει να τυγχάνουν της δέουσας προσοχής και να διαθέτουν επαρκώς εξειδικευμένο προσωπικό.
71. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να εξετάζουν τις ακόλουθες φάσεις του κύκλου ζωής των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων, λαμβάνοντας επίσης υπόψη τις ιδιαιτερότητες των προϊόντων και τη φύση των ληξιπρόθεσμων οφειλών:
- α) Ληξιπρόθεσμες οφειλές σε καθυστέρηση έως 90 ημέρες:¹⁷ Σε αυτήν τη φάση, θα πρέπει να δίνεται έμφαση στην αρχική επαφή με τον δανειολήπτη για πρώιμη ανάκτηση και στη συλλογή των πληροφοριών ώστε να καταστεί δυνατή η αναλυτική αξιολόγηση του δανειολήπτη (π.χ. οικονομική κατάσταση, κατάσταση φακέλου και στοιχείων του δανείου, εξασφαλίσεις, επίπεδο συνεργασίας του δανειολήπτη, κ.λπ.). Το είδος του ανοίγματος και της εξασφάλισης θα πρέπει τελικά να καθορίσει την καταλληλότερη στρατηγική διαχείρισης, η οποία δύναται να περιλαμβάνει μέτρα ρύθμισης με βραχυπρόθεσμο χρονικό ορίζοντα, τα οποία πρέπει να εφαρμόζονται όταν είναι αναγκαίο (μεταξύ άλλων κατά τη διάρκεια της εν λόγω αρχικής περιόδου, κατά περίπτωση), με σκοπό να σταθεροποιηθεί η οικονομική κατάσταση του δανειολήπτη προτού θεσπιστεί η κατάλληλη στρατηγική διευθέτησης. Επιπλέον, το πιστωτικό ίδρυμα θα πρέπει, κατά περίπτωση, να αναζητά επιλογές για τη βελτίωση τη θέσης του (για παράδειγμα με την υπογραφή νέων δανειακών συμβάσεων, απόκτηση εκτελεστού τίτλου, την ελαχιστοποίηση των απωλειών σε ρευστά διαθέσιμα, την ανάληψη πρόσθετης ασφάλειας αν διατίθεται), λαμβάνοντας ταυτόχρονα υπόψη τα δικαιώματα και τα συμφέροντα των καταναλωτών. Η ειδική πολιτική διαχείρισης ληξιπρόθεσμων οφειλών θα πρέπει να περιλαμβάνει κατευθύνσεις σχετικά με τις συνολικές διαδικασίες και αρμοδιότητες διαχείρισης ΜΕΑ, συμπεριλαμβανομένων των κριτηρίων για μεταβίβαση της διαχείρισης.
 - β) Ληξιπρόθεσμες οφειλές με καθυστέρηση άνω των 90 ημερών/ρύθμιση: τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να εφαρμόζουν και να επισημοποιούν τις συμφωνίες ρύθμισης με τους δανειολήπτες σε αυτό το στάδιο. Οι συμφωνίες ρύθμισης θα πρέπει να εφαρμόζονται μόνο όταν το πιστωτικό ίδρυμα είναι πεπεισμένο ότι ο δανειολήπτης έχει τη δυνατότητα να αποπληρώσει το δάνειο. Κατά την εξέταση του αν μια επιλογή αναδιάρθρωσης είναι βιώσιμη, τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη

¹⁶ Αυτό περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού που δεν ταξινομούνται ως μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα – όπως οι ληξιπρόθεσμες οφειλές με καθυστέρηση έως 90 ημέρες, τα υπό ρύθμιση ανοίγματα και τα υπό κατάσχεση στοιχεία ενεργητικού – τα οποία παίζουν βασικό ρόλο στη διαδικασία διευθέτησης των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων.

¹⁷ Τα ανοίγματα αβέβαιης είσπραξης θα μπορούσαν να υπαχθούν είτε στις μονάδες ληξιπρόθεσμων οφειλών είτε στις ΜΔ ΜΕΑ, ανάλογα με την πολυπλοκότητά τους.

το άρθρο 28 της οδηγίας 2014/17/ΕΕ¹⁸ και άλλες νομικές διατάξεις που αποσκοπούν στην προστασία των καταναλωτών, στον βαθμό που αυτό είναι εφικτό. Μια συμφωνία ρύθμισης θα πρέπει να παρακολουθείται τουλάχιστον για ένα έτος σύμφωνα με τον εκτελεστικό κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 680/2014 της Επιτροπής, με δεδομένο τον αυξημένο κίνδυνο που παρουσιάζει, προτού να μπορέσει τελικά να εξέλθει από το πεδίο αρμοδιότητας των μονάδων διευθέτησης ΜΕΑ εφόσον κατά το εν λόγω χρονικό διάστημα δεν παρατηρηθεί ενεργοποίηση των κριτηρίων που κατατάσσουν ένα άνοιγμα ως ΜΕΑ.

- γ) Ρευστοποίηση / ανάκτηση χρέους / νομικές ενέργειες / κατάσχεση: αν δεν καταστεί δυνατή η εξεύρεση βιώσιμης λύσης ρύθμισης λόγω των οικονομικών περιστάσεων ή του βαθμού συνεργασίας του δανειολήπτη, τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να διενεργούν ανάλυση κόστους-οφελών για τις διαφορετικές επιλογές ρευστοποίησης συμπεριλαμβανομένων δικαστικών και εξωδικαστικών διαδικασιών, λαμβάνοντας επίσης υπόψη τα συμφέροντα του δανειολήπτη. Με βάση αυτήν την ανάλυση, τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να προχωρούν ταχέως στην επιλεγμένη λύση ρευστοποίησης, υποστηριζόμενα από νομική και επιχειρηματική τεχνογνωσία κατάλληλη σε θέματα ρευστοποίησης. Τα πιστωτικά ιδρύματα που κάνουν εκτεταμένη χρήση εξωτερικών εμπειρογνομόνων θα πρέπει να διασφαλίζουν ότι υπάρχουν επαρκείς μηχανισμοί εσωτερικού ελέγχου που διασφαλίζουν αποτελεσματική και αποδοτική διαδικασία ρευστοποίησης. Από αυτή την άποψη θα πρέπει να δίνεται ιδιαίτερη προσοχή σε μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα που έχουν κατηγοριοποιηθεί ως τέτοια για μεγάλο χρονικό διάστημα. Ειδική πολιτική ανάκτησης χρέους θα πρέπει να περιλαμβάνει κατευθύνσεις σχετικά με τις διαδικασίες ρευστοποίησης.

72. Διαχείριση στοιχείων ενεργητικού υπό κατάσχεση (ή άλλων στοιχείων ενεργητικού που απορρέουν από μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα): η απόκτηση κυριότητας εξασφάλισεων γενικά ξεκινά μετά την αποτυχία άλλων προσπαθειών είσπραξης ανεξόφλητων ποσών από το πιστωτικό ίδρυμα. Το πιστωτικό ίδρυμα θα πρέπει να εφαρμόζει μια πολιτική που περιγράφει τη διαδικασία ανάκτησης που αφορά στοιχεία ενεργητικού υπό κατάσχεση, καλύπτοντας κυρίως τα στάδια απόκτησης της κυριότητας, αποτίμησης της εξασφάλισης και ρευστοποίησης διάφορων τύπων εξασφάλισεων μέσω των κατάλληλων μέσων.

5.2.3 Ομαδοποίηση ανοιγμάτων

73. Οι κατευθυντήριες γραμμές της ΕΑΤ σχετικά με τις πρακτικές διαχείρισης πιστωτικού κινδύνου των πιστωτικών ιδρυμάτων και τη λογιστική καταγραφή των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών¹⁹ περιγράφουν τις πολιτικές των πιστωτικών ιδρυμάτων για την ομαδοποίηση των ανοιγμάτων βάσει διαπιστωθέντων κοινών χαρακτηριστικών πιστωτικού κινδύνου. Θα πρέπει να δημιουργηθούν ομοιογενή χαρτοφυλάκια με στόχο το σχεδιασμό προσαρμοσμένων

¹⁸ Οδηγία 2014/17/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 4ης Φεβρουαρίου 2014, σχετικά με τις συμβάσεις πίστωσης για καταναλωτές για ακίνητα που προορίζονται για κατοικία και την τροποποίηση των οδηγιών 2008/48/ΕΚ και 2013/36/ΕΕ και του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 1093/2010 (ΕΕ L 60 της 28.2.2014, σ. 34).

¹⁹ Κατευθυντήριες γραμμές σχετικά με τις πρακτικές διαχείρισης πιστωτικού κινδύνου των πιστωτικών ιδρυμάτων και τη λογιστική καταγραφή των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (ΕΒΑ/GL/2017/06).

λύσεων διαχείρισης σε κάθε ένα από αυτά. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να εξετάσουν το ενδεχόμενο σχεδιασμού προσαρμοσμένων διαδικασιών για κάθε χαρτοφυλάκιο, με ειδική ομάδα εμπειρογνομόνων που θα είναι αρμόδια για καθένα από αυτά. Τα χαρτοφυλάκια για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα θα πρέπει να αναλύονται λεπτομερώς, οδηγώντας σε σαφώς καθορισμένα επιμέρους χαρτοφυλάκια. Για τις εν λόγω αναλύσεις, τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να αναπτύξουν κατάλληλα συστήματα διαχείρισης πληροφοριών και επαρκώς υψηλή ποιότητα δεδομένων.

74. Ένας κατάλογος δυνητικών κριτηρίων επιλογής για την ομαδοποίηση μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων του τομέα λιανικής τραπεζικής σε χαρτοφυλάκια περιέχεται στο παράρτημα 1.
75. Για τα επιχειρηματικά χαρτοφυλάκια μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων, η ομαδοποίηση κατά κατηγορία στοιχείων ενεργητικού ή κατά κλάδο (π.χ. εμπορικά ακίνητα, γη και ανάπτυξη, ναυτιλία, συναλλακτικές δραστηριότητες,) θα πρέπει να θεωρείται βασικός παράγοντας για την εξειδίκευση των ΜΔ ΜΕΑ. Τα εν λόγω χαρτοφυλάκια θα πρέπει στη συνέχεια να διαχωριστούν περαιτέρω σύμφωνα με τη στρατηγική για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα και τον βαθμό οικονομικής δυσχέρειας της εταιρίας/δανειολήπτη για να διασφαλιστεί ότι οι δραστηριότητες διευθέτησης είναι αρκούντως εστιασμένες.

5.2.4 Ανθρώπινοι πόροι

76. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να διαθέτουν κατάλληλο οργανωτικό πλαίσιο ανάλογο με το επιχειρηματικό τους μοντέλο και λαμβάνοντας υπόψη τους κινδύνους τους, συμπεριλαμβανομένων των κινδύνων που απορρέουν από τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει επομένως να αφιερώνουν κατάλληλο και ανάλογο βαθμό προσοχής όσον αφορά τη διαχείριση και τους πόρους για τη διευθέτηση των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων και τους εσωτερικούς ελέγχους που αφορούν τις σχετικές διαδικασίες.
77. Ο επιμερισμός της διαχείρισης και των πόρων με άλλα τμήματα της αλυσίδας προστιθέμενης αξίας (π.χ. χορήγηση δανείων) θα πρέπει να επανεξετάζεται προσεκτικά πριν από την εφαρμογή προκειμένου να αποφεύγονται συγκρούσεις συμφερόντων και να εξασφαλίζεται επαρκής εξειδίκευση, όπως προαναφέρθηκε.
78. Με βάση τα ευρήματα της αυτοαξιολόγησης που διενεργεί το πιστωτικό ίδρυμα σε σχέση με τις ικανότητες διαχείρισης των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων, όπως αναφέρεται στην ενότητα 4.2.1, τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να αξιολογούν τακτικά την επάρκεια των εσωτερικών και εξωτερικών πόρων που διαθέτουν για τη διευθέτηση μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων και να αντιμετωπίζουν εγκαίρως τις ελλείψεις σε ανθρώπινο δυναμικό. Δεδομένου ότι οι δραστηριότητες διαχείρισης ενδέχεται να συνεπάγονται σημαντικές απαιτήσεις όσον αφορά τους πόρους, τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να εξετάζουν αν είναι σκόπιμο να επιλέξουν τη χρήση συμβάσεων ορισμένου χρόνου, τη χρήση εσωτερικών πόρων/την εξωτερική ανάθεση ή την δημιουργία συμπράξεων με τρίτα μέρη για τις δραστηριότητες διαχείρισης των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων. Ωστόσο, η τελική ευθύνη

για τις εν λόγω δραστηριότητες εναπόκειται στο πιστωτικό ίδρυμα. Σε περίπτωση που χρησιμοποιηθεί εξωτερική ανάθεση, τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να διασφαλίζουν ότι η εξωτερική ανάθεση πραγματοποιείται σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία ή τις κανονιστικές απαιτήσεις.

79. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να αναπτύξουν τη σχετική τεχνογνωσία η οποία απαιτείται για το καθορισμένο επιχειρησιακό μοντέλο των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων, συμπεριλαμβανομένων των ΜΔ ΜΕΑ και των υπηρεσιών εσωτερικού ελέγχου, σύμφωνα με τις διατάξεις των κοινών κατευθυντήριων γραμμών της ESMA και της EAT σχετικά με την αξιολόγηση της καταλληλότητας των μελών του διοικητικού οργάνου και των προσώπων που κατέχουν καίριες θέσεις²⁰. Το προσωπικό στο οποίο ανατίθενται βασικά καθήκοντα διαχείρισης μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων θα πρέπει να διαθέτει συγκεκριμένη τεχνογνωσία και εμπειρία στον τομέα των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να εφαρμόζουν επαρκή και εξειδικευμένη εκπαίδευση για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα, συμπεριλαμβανομένων θεμάτων προστασίας των καταναλωτών, και πρέπει να εκπονούν σχέδια εξέλιξης του προσωπικού για την ανάπτυξη εσωτερικής τεχνογνωσίας με την αξιοποίηση των διαθέσιμων προσόντων και δεξιοτήτων του προσωπικού.
80. Στις περιπτώσεις που δεν είναι δυνατή ή δεν θεωρείται αποδοτική η ανάπτυξη εσωτερικής τεχνογνωσίας και υποδομής, οι ΜΔ ΜΕΑ θα πρέπει να έχουν εύκολη πρόσβαση σε εξειδικευμένους ανεξάρτητους εξωτερικούς συνεργάτες (π.χ. εκτιμητές ακινήτων, νομικούς συμβούλους, επιχειρηματικούς αναλυτές, εμπειρογνώμονες του κλάδου) ή σε εταιρείες διαχείρισης μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων.
81. Το πιστωτικό ίδρυμα, στο πλαίσιο της συνολικής στρατηγικής για το επιχειρησιακό σχέδιο για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα, θα πρέπει να εφαρμόσει ένα σύστημα αξιολόγησης που είναι προσαρμοσμένο στις απαιτήσεις των ΜΔ ΜΕΑ. Το σύστημα αξιολόγησης θα πρέπει να σχεδιαστεί σύμφωνα με τις διατάξεις των κατευθυντήριων γραμμών της EAT σχετικά με τις ορθές πολιτικές αποδοχών²¹ και το άρθρο 7 της οδηγίας 2014/17/ΕΕ²², καθώς για τα ανοίγματα λιανικής τραπεζικής, σύμφωνα με τις διατάξεις των κατευθυντήριων γραμμών της EAT σχετικά με τις πολιτικές και πρακτικές αποδοχών που συνδέονται με την πώληση και την παροχή προϊόντων και υπηρεσιών λιανικής τραπεζικής²³. Το σύστημα αξιολόγησης θα πρέπει να συνδέεται κυρίως με τα ποσοτικά στοιχεία των στόχων του πιστωτικού ιδρύματος για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα, αλλά μπορεί επίσης να περιλαμβάνει ποιοτικά στοιχεία (επίπεδο τεχνικών ικανοτήτων σχετικά με την ανάλυση των οικονομικών πληροφοριών και των

²⁰ Κοινές κατευθυντήριες γραμμές της ESMA και της EAT σχετικά με την αξιολόγηση της καταλληλότητας των μελών του διοικητικού οργάνου και των προσώπων που κατέχουν καίριες θέσεις σύμφωνα με την οδηγία 2013/36/ΕΕ και την οδηγία 2014/65/ΕΕ (EBA/GL/2017/12).

²¹ Κατευθυντήριες γραμμές της EAT σχετικά με τις ορθές πολιτικές αποδοχών σύμφωνα με τα άρθρα 74 παράγραφος 3 και 75 παράγραφος 2 της οδηγίας 2013/36/ΕΕ και τις δημοσιοποιήσεις δυνάμει του άρθρου 450 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013 (EBA/GL/2015/22).

²² Οδηγία 2014/17/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 4ης Φεβρουαρίου 2014, σχετικά με τις συμβάσεις πίστωσης για καταναλωτές για ακίνητα που προορίζονται για κατοικία και την τροποποίηση των οδηγιών 2008/48/ΕΚ και 2013/36/ΕΕ και του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 1093/2010 (ΕΕ L 60 της 28.2.2014, σ. 34).

²³ Κατευθυντήριες γραμμές σχετικά με τις πολιτικές και τις πρακτικές αποδοχών όσον αφορά την πώληση και παροχή προϊόντων και υπηρεσιών λιανικής τραπεζικής (EBA/GL/2016/06)

δεδομένων που λαμβάνονται, τη διάρθρωση των προτάσεων, την ποιότητα των συστάσεων ή την παρακολούθηση των αναδιαρθρωμένων υποθέσεων, καθώς και αποτελεσματικές διαπραγματευτικές δεξιότητες). Η απόδοση του προσωπικού της ΜΔ ΜΕΑ θα πρέπει να παρακολουθείται και να μετράται τακτικά έναντι των εν λόγω στόχων είτε σε ατομικό είτε σε ομαδικό επίπεδο, κατά περίπτωση.

82. Η μεθοδολογία αξιολόγησης του διοικητικού όργανο και τα αρμόδια διευθυντικά στελέχη θα πρέπει να περιλαμβάνει ειδικούς δείκτες που συνδέονται με τους στόχους που καθορίζονται στη στρατηγική και το επιχειρησιακό μοντέλο για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα. Οι σταθμίσεις που δίνονται σε αυτούς τους δείκτες εντός του συνολικού πλαισίου μέτρησης της απόδοσης θα πρέπει να είναι ανάλογες προς τη σοβαρότητα των ζητημάτων που αντιμετωπίζει το πιστωτικό ίδρυμα σε σχέση με τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα.
83. Η χρήση και αξιοποίηση δεικτών έγκαιρης προειδοποίησης και λοιπών στοιχείων θα πρέπει να ενθαρρύνεται από τα πιστωτικά ιδρύματα μέσω της πολιτικής αποδοχών και του πλαισίου παροχής κινήτρων, προκειμένου να διασφαλίζεται η αποτελεσματική αντιμετώπιση των δανείων με αυξημένη πιθανότητα να καταστούν ληξιπρόθεσμα και συνεπώς η αποδοτική μείωση των εισροών των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων.

5.2.5 Τεχνικοί πόροι

84. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να έχουν επαρκείς τεχνικές υποδομές και να διασφαλίζουν ότι όλα τα δεδομένα που σχετίζονται με τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα αποθηκεύονται κεντρικά σε ισχυρά και ασφαλή πληροφοριακά συστήματα και ότι είναι ολοκληρωμένα και επικαιροποιημένα σε όλη τη διάρκεια της διαδικασίας διαχείρισης των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων.
85. Οι επαρκείς τεχνικές υποδομές θα πρέπει να επιτρέπουν στις ΜΔ ΜΕΑ:
- α) Να έχουν πρόσβαση σε όλα τα σχετικά δεδομένα και έγγραφα, όπως:
- i. πληροφορίες για δανειολήπτη με τρέχον ΜΕΑ και ληξιπρόθεσμες οφειλές με καθυστέρηση έως 90 ημέρες, συμπεριλαμβανομένων των αυτόματων ειδοποιήσεων·
 - ii. πληροφορίες σχετικά με ανοίγματα, εξασφαλίσεις και εγγυήσεις που συνδέονται με τον δανειολήπτη ή συνδεδεμένους πελάτες·
 - iii. εργαλεία παρακολούθησης με ικανότητες να παρακολουθούν ηλεκτρονικά την απόδοση και την αποτελεσματικότητα της ρύθμισης·
 - iv. κατάσταση δραστηριοτήτων διαχείρισης και επικοινωνίας με τον δανειολήπτη καθώς και λεπτομέρειες σχετικά με συμφωνηθέντα μέτρα ρύθμισης·
 - v. περιουσιακά στοιχεία που έχουν ληφθεί με απόκτηση, κατά περίπτωση·
 - vi. καταγεγραμμένες ταμειακές ροές δανείου και εξασφαλίσεις·

- vii. πηγές υποκείμενων πληροφοριών και του φακέλου και εγγράφων του δανείου ·
 - viii. κατά περίπτωση, πρόσβαση σε κεντρικά μητρώα πιστώσεων, κτηματολόγια και άλλες σχετικές εξωτερικές πηγές δεδομένων.
- β) Να διεκπεραιώνουν και να παρακολουθούν αποδοτικά τις δραστηριότητες διαχείρισης των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων, όπως:
- i. αυτοματοποιημένες ροές εργασιών καθ' όλη τη διάρκεια του κύκλου ζωής των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων·
 - ii. αυτοματοποιημένη διαδικασία παρακολούθησης για την κατάσταση του δανείου που διασφαλίζει ορθή επισήμανση των μη εξυπηρετούμενων και των υπό ρύθμιση ανοιγμάτων·
 - iii. ενσωματωμένους δείκτες έγκαιρης προειδοποίησης·
 - iv. αυτοματοποιημένη παραγωγή και υποβολή αναφορών και στοιχείων σε όλη τη διάρκεια του κύκλου ζωής των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων ως βάση για τις αναλύσεις που πρέπει να παρέχονται στη διοίκηση των ΜΔ ΜΕΑ, το διοικητικό όργανο και άλλα αρμόδια διευθυντικά στελέχη καθώς και για τη ρυθμιστική αρχή·
 - v. ανάλυση απόδοσης των δραστηριοτήτων διαχείρισης από τις ΜΔ ΜΕΑ, επιμέρους ομάδες και εμπειρογνώμονες (π.χ. ποσοστό εξυγίανσης/επιτυχίας, πληροφορίες περί ανανέωσης, αποτελεσματικότητα των προσφερόμενων επιλογών αναδιάρθρωσης, ποσοστό είσπραξης μετρητών, χρονική ανάλυση ποσοστών εξυγίανσης, ποσοστό τηρηθεισών δεσμεύσεων στο κέντρο επικοινωνίας, κ.λπ.)·
 - vi. παρακολούθηση εξέλιξης χαρτοφυλακίων, επιμέρους χαρτοφυλακίων, ομάδων και μεμονωμένων δανειοληπτών.
- γ) Να καθορίζουν, να αναλύουν και να αξιολογούν τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα και τους σχετικούς δανειολήπτες:
- i. να αναγνωρίζουν τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα και να μετρούν τις απομειώσεις·
 - ii. να διενεργούν κατάλληλες αναλύσεις χαρτοφυλακίων μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων και να αποθηκεύουν τα αποτελέσματα για κάθε δανειολήπτη·
 - iii. να υποστηρίζουν την αξιολόγηση των προσωπικών στοιχείων, της οικονομικής κατάστασης και της ικανότητας αποπληρωμής του δανειολήπτη, τουλάχιστον για δανειολήπτες με μη σύνθετα είδη ανοιγμάτων.
 - iv. να υπολογίζουν (i) την καθαρή παρούσα αξία και (ii) την επίπτωση στην κεφαλαιακή θέση του πιστωτικού ιδρύματος για κάθε επιλογή αναδιάρθρωσης ή/και για κάθε

πιθανό σχέδιο αναδιάρθρωσης στο πλαίσιο οποιασδήποτε σχετικής νομοθεσίας (π.χ. νομοθεσία περί κατασχέσεων, πτωχευτική νομοθεσία) για κάθε δανειολήπτη.

86. Η επάρκεια των τεχνικών υποδομών, συμπεριλαμβανομένης της ποιότητας των δεδομένων, θα πρέπει να αξιολογείται από ανεξάρτητη εσωτερική ή εξωτερική υπηρεσία ελέγχου σε τακτική βάση.

5.3 Πλαίσιο ελέγχου

87. Το διοικητικό όργανο θα πρέπει να είναι αρμόδιο για τη θέσπιση και τον έλεγχο της επάρκειας και της αποτελεσματικότητας του πλαισίου εσωτερικού ελέγχου. Ειδικότερα, θα πρέπει να εφαρμοστούν αποτελεσματικές και αποδοτικές διαδικασίες εσωτερικού ελέγχου για το πλαίσιο διαχείρισης των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων αφενός για να διασφαλίζεται πλήρης ευθυγράμμιση μεταξύ της στρατηγικής και του επιχειρησιακού σχεδίου για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα και αφετέρου της συνολικής επιχειρηματικής στρατηγικής του πιστωτικού ιδρύματος και της διάθεσης ανάληψης κινδύνων, συμπεριλαμβανομένης της στρατηγικής και του επιχειρησιακού σχεδίου για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα.
88. Οι υπηρεσίες εσωτερικού ελέγχου θα πρέπει να υποβάλλουν τακτικά στο διοικητικό όργανο γραπτές εκθέσεις σχετικά με τη διαχείριση των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων, επισημαίνοντας σημαντικές διαπιστωθείσες ελλείψεις. Οι εν λόγω εκθέσεις θα πρέπει να περιλαμβάνουν, για κάθε νέα διαπιστωθείσα σημαντική έλλειψη, τους σχετικούς κινδύνους, μια εκτίμηση επιπτώσεων, συστάσεις και τα διορθωτικά μέτρα που πρέπει να ληφθούν. Όπου κρίνεται σκόπιμο, οι επικεφαλής των υπηρεσιών εσωτερικού ελέγχου θα πρέπει να είναι σε θέση να έχουν πρόσβαση και να αναφέρονται απευθείας στην εποπτική λειτουργία του διοικητικού οργάνου για να θέτουν προβληματισμούς και να την προειδοποιούν, κατά περίπτωση, όταν συγκεκριμένες εξελίξεις επηρεάζουν ή ενδέχεται να επηρεάσουν το ίδρυμα. Αυτό δεν θα πρέπει να εμποδίζει τους επικεφαλής των υπηρεσιών εσωτερικού ελέγχου να υποβάλλουν εκθέσεις επίσης εντός τακτικών γραμμών αναφοράς
89. Το διοικητικό όργανο θα πρέπει να παρακολουθεί με έγκαιρο και αποτελεσματικό τρόπο τα ευρήματα των υπηρεσιών εσωτερικού ελέγχου και να απαιτεί τη λήψη των κατάλληλων διορθωτικών μέτρων. Θα πρέπει να εφαρμόζεται επίσημη διαδικασία παρακολούθησης των πορισμάτων και των διορθωτικών μέτρων που λαμβάνονται.
90. Το πλαίσιο εσωτερικού ελέγχου θα πρέπει να συμπεριλαμβάνει και τις τρεις γραμμές άμυνας σύμφωνα με τις κατευθυντήριες γραμμές της EAT σχετικά με την εσωτερική διακυβέρνηση²⁴. Οι ρόλοι των διάφορων λειτουργιών που εμπλέκονται θα πρέπει να ανατίθενται και να τεκμηριώνονται σαφώς για την αποφυγή ελλείψεων και επικαλύψεων. Τα βασικά ευρήματα που εντοπίζονται από την δεύτερη και τρίτη γραμμή άμυνας καθώς και τα μέτρα περιορισμού των κινδύνων και η συμμόρφωση σε σχέση με τα εν λόγω ευρήματα θα πρέπει να κοινοποιούνται τακτικά στο διοικητικό όργανο.

²⁴ Κατευθυντήριες γραμμές σχετικά με την εσωτερική διακυβέρνηση δυνάμει της οδηγίας 2013/36/ΕΕ (EBA/GL/2017/11).

91. Κατά την εφαρμογή του πλαισίου ελέγχου, τα μεγαλύτερα και πιο σύνθετα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να εφαρμόζουν και τις τρεις γραμμές άμυνας· η δεύτερη γραμμή άμυνας δεν πρέπει να αφορά ειδικά τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα και μπορεί να εκτελείται από την υπηρεσία (ελέγχου) πιστωτικού κινδύνου.
92. Κατά την εφαρμογή του πλαισίου ελέγχου, τα μικρότερα και λιγότερο σύνθετα πιστωτικά ιδρύματα (π.χ. εκείνα που ταξινομούνται στην κατηγορία ΔΕΕΑ 3 ή 4) δεν πρέπει απαραίτητα να διαθέτουν τρεις πλήρως ανεπτυγμένες γραμμές άμυνας που αφορούν τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα, αλλά πρέπει να εξασφαλίζουν ότι όλες οι συγκρούσεις συμφερόντων μετριάζονται επαρκώς.

5.3.1 Έλεγχοι πρώτης γραμμής άμυνας

93. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να διασφαλίζουν ότι η πρώτη γραμμή άμυνας ενσωματώνεται στις διαδικασίες και στις διεργασίες των επιχειρησιακών μονάδων, κυρίως των ΜΔ ΜΕΑ, που κατέχουν και διαχειρίζονται τους κινδύνους του πιστωτικού ιδρύματος στο συγκεκριμένο πλαίσιο της διαχείρισης των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων.
94. Προκειμένου να διασφαλιστεί η εφαρμογή των κατάλληλων μηχανισμών ελέγχου, τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να διαθέτουν εσωτερικές πολιτικές σε σχέση με το πλαίσιο διαχείρισης των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων. Οι διευθυντές των επιχειρησιακών μονάδων είναι υπεύθυνοι για τη διασφάλιση της εφαρμογής των εν λόγω εσωτερικών πολιτικών, μεταξύ άλλων μέσω της ενσωμάτωσής τους σε διαδικασίες εφαρμογών πληροφοριακών συστημάτων. Το παράρτημα 4 των εν λόγω κατευθυντήριων γραμμών καθορίζει τα βασικά στοιχεία των πολιτικών που σχετίζονται με το πλαίσιο των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων που θα πρέπει να εφαρμόζεται στα πιστωτικά ιδρύματα.

5.3.2 Έλεγχοι δεύτερης γραμμής άμυνας

95. Οι υπηρεσίες της δεύτερης γραμμής άμυνας θα πρέπει να διενεργούν ελέγχους σε συνεχή βάση για να ελέγχουν αν η διαχείριση των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων στην πρώτη γραμμή άμυνας λειτουργεί όπως προβλέπεται. Για την επαρκή εκτέλεση των καθηκόντων ελέγχου τους, οι υπηρεσίες δεύτερης γραμμής απαιτούν μεγάλο βαθμό ανεξαρτησίας από τις υπηρεσίες που εκτελούν επιχειρηματικές δραστηριότητες, συμπεριλαμβανομένων των ΜΔ ΜΕΑ, και θα πρέπει να διαθέτουν επαρκείς πόρους. Θα πρέπει να διαθέτουν επαρκή αριθμό ειδικευμένου προσωπικού. Τα προσόντα του προσωπικού θα πρέπει να επαναξιολογούνται σε συνεχή βάση και το προσωπικό θα πρέπει να λαμβάνει την απαιτούμενη εκπαίδευση.
96. Η δεύτερη γραμμή άμυνας ελέγχει την εφαρμογή των μέτρων διαχείρισης κινδύνων από τις ΜΔ ΜΕΑ και θα πρέπει να δίνει ιδιαίτερη έμφαση στα εξής:
 - α) στην παρακολούθηση και την επιμέτρηση των κινδύνων που σχετίζονται με τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα σε αναλυτική και συγκεντρωτική βάση, μεταξύ άλλων σε σχέση με την εσωτερική/εποπτική κεφαλαιακή επάρκεια·

- β) στην αξιολόγηση της απόδοσης του γενικού επιχειρησιακού μοντέλου για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα, καθώς και των επιμέρους στοιχείων του (π.χ. διευθυντικά στελέχη/προσωπικό ΜΔ ΜΕΑ, συμφωνίες εξωτερικής ανάθεσης/διαχείρισης, στόχοι μείωσης των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων και μηχανισμοί έγκαιρης προειδοποίησης).
 - γ) στη διασφάλιση ποιότητας σε όλα τα στάδια επεξεργασίας των δανείων μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων, παρακολούθηση/υποβολή εκθέσεων (εσωτερικών και εξωτερικών), της ρύθμισης, απομειώσεις, διαγραφές, αποτίμηση εξασφαλίσεων και υποβολής αναφορών για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα (για την εκπλήρωση αυτού του ρόλου, οι υπηρεσίες δεύτερης γραμμής θα πρέπει να έχουν επαρκείς εξουσίες ώστε να παρεμβαίνουν εκ των προτέρων στην εφαρμογή μεμονωμένων επιλογών διαχείρισης).
 - δ) στην αξιολόγηση της εναρμόνισης των διαδικασιών που αφορούν τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα με την εσωτερική πολιτική και τις δημόσιες κατευθυντήριες οδηγίες, κυριότερα σε σχέση με τις ταξινομήσεις των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων, τον σχηματισμό προβλέψεων, τις διαγραφές, τις αποτιμήσεις εξασφαλίσεων, τη ρύθμιση και τους μηχανισμούς έγκαιρης προειδοποίησης.
97. Οι λειτουργίες ελέγχου των κινδύνων και της συμμόρφωσης θα πρέπει επίσης να παρέχουν κατευθύνσεις κατά τη διαδικασία σχεδιασμού και αξιολόγησης των πολιτικών και διαδικασιών που αφορούν τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα, καθώς και κατά τους ελέγχους που έχουν θεσπιστεί στο σύνολο των ΜΔ ΜΕΑ. Οι εν λόγω λειτουργίες θα πρέπει να συμμετέχουν στον σχεδιασμό και στον έλεγχο των πολιτικών προτού αυτές εγκριθούν από το διοικητικό όργανο.

5.3.3 Έλεγχοι τρίτης γραμμής άμυνας

98. Η τρίτη γραμμή άμυνας, η ανεξάρτητη λειτουργία εσωτερικής επιθεώρησης, θα πρέπει να διαθέτει επαρκείς ειδικές γνώσεις σε θέματα διαχείρισης μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων ούτως ώστε να εκτελούνται οι περιοδικές ελεγκτικές δραστηριότητες σχετικά με την αποδοτικότητα και την αποτελεσματικότητα του πλαισίου για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα, συμπεριλαμβανομένων των ελέγχων της πρώτης και της δεύτερης γραμμής.
99. Αναφορικά με το πλαίσιο για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα, η λειτουργία εσωτερικής επιθεώρησης θα πρέπει τουλάχιστον να διενεργεί τακτικές αξιολογήσεις προκειμένου να επαληθεύει τη συμμόρφωση με τις εσωτερικές πολιτικές σχετικά με τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα (βλ. παράρτημα 4) καθώς και με τα προβλεπόμενα από τις παρούσες οδηγίες. Αυτό θα πρέπει επίσης να περιλαμβάνει δειγματοληπτικούς και απροειδοποίητους ελέγχους και εξετάσεις πιστωτικών φακέλων.
100. Κατά τον προσδιορισμό της συχνότητας, του πεδίου εφαρμογής και της κλίμακας των προς διενέργεια ελέγχων, τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη το επίπεδο των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων και εάν στο πλαίσιο πρόσφατων επιθεωρήσεων έχουν διαπιστωθεί σημαντικές παρατυπίες και αδυναμίες.

101. Η λειτουργία εσωτερικής επιθεώρησης θα πρέπει με βάση τα αποτελέσματα των ελέγχων της, να διατυπώνει συστάσεις προς το διοικητικό όργανο, θέτοντας υπ' όψιν του πιθανές βελτιώσεις.

5.4 Παρακολούθηση των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων και των δραστηριοτήτων διαχείρισης μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων

102. Τα συστήματα παρακολούθησης θα πρέπει να βασίζονται σε στόχους για τα ΜΕΔ οι οποίοι εγκρίνονται στο πλαίσιο της στρατηγικής για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα και του σχετικού επιχειρησιακού σχεδίου. Οι στόχοι μετακυλιούνται στο επίπεδο των επιχειρησιακών στόχων των μονάδων διαχείρισης μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων και συνδέονται αμφίδρομα με την τιμολόγηση του πιστωτικού κινδύνου και τις προβλέψεις. Προκειμένου το διοικητικό όργανο καθώς και τα αρμόδια διευθυντική στελέχη να μπορούν να μετρούν την πρόοδο επίτευξης των στόχων θα πρέπει να αναπτυχθεί σχετικό πλαίσιο βασικών δεικτών απόδοσης (ΒΔΑ) σε σχέση με τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα.

103. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να καθορίζουν και να παρακολουθούν τους ΒΔΑ που αφορούν τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα. Οι ΒΔΑ που αφορούν τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα θα πρέπει να περιλαμβάνουν, ενδεικτικά (βλ. επίσης παράρτημα 2):

- α) ποσοτικούς δείκτες μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων·
- β) συμμετοχή δανειοληπτών και είσπραξη μετρητών·
- γ) δραστηριότητες ρύθμισης·
- δ) δραστηριότητες ρευστοποίησης·
- ε) άλλες δραστηριότητες (π.χ. στοιχεία αποτελεσμάτων χρήσης που συνδέονται με μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα, στοιχεία ενεργητικού υπό κατάσχεση, δραστηριότητες εξωτερικής ανάθεσης).

5.4.1 Ποσοτικοί δείκτες μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων

104. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να παρακολουθούν στενά τα σχετικά και απόλυτα επίπεδα των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων και των υπό ρύθμιση ανοιγμάτων, καθώς και των στοιχείων ενεργητικού υπό κατάσχεση (ή άλλων περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού που προέρχονται από την διαχείριση μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων) και ληξιπρόθεσμων οφειλών με καθυστέρηση έως 90 ημέρες, στα βιβλία τους.

105. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να διεξάγουν τις κατάλληλες δραστηριότητες παρακολούθησης σε επίπεδο συναλλαγών/δανειοληπτών, και σε επίπεδο χαρτοφυλακίων ή επιμέρους χαρτοφυλακίων, λαμβάνοντας υπόψη παράγοντες όπως ο επιχειρηματικός τομέας, η ομάδα δανειοληπτών, η γεωγραφική περιοχή, το είδος του προϊόντος, ο κίνδυνος

συγκέντρωσης, η αξία και το είδος των εξασφαλίσεων, καθώς και η δυνατότητα εξυπηρέτησης του χρέους.

106. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να παρακολουθούν το επίπεδο απομείωσης των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων προκειμένου να παρέχουν στο διοικητικό όργανο περιεκτική πληροφόρηση τόσο σχετικά με το συνολικό επίπεδο καθώς και τα επιμέρους χαρτοφυλάκια των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων. Η επιλογή των χαρτοφυλακίων μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων θα πρέπει να εξετάζει πτυχές όπως ο τύπος του ανοίγματος, μεταξύ άλλων καλυπτόμενο/μη καλυπτόμενο από εξασφάλιση, τον τύπο της ασφάλειας και των εγγυήσεων, τη γεωγραφική περιοχή, τον αριθμό των ετών από την ταξινόμηση ως μη εξυπηρετούμενου, τον χρόνο ανάκτησης, καθώς και τη χρήση της προσέγγισης συνεχιζόμενης λειτουργίας (going concern) και διακοπής λειτουργίας (gone concern). Οι μεταβολές στην κάλυψη από προβλέψεις θα πρέπει να παρακολουθούνται και οι μειώσεις να εξηγούνται με σαφήνεια.
107. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να προβαίνουν σε συγκριτική ανάλυση των δεικτών που συνδέονται με τον δείκτη μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων καθώς και την κάλυψη από προβλέψεις έναντι των διαθέσιμων δεικτών ομοειδών ιδρυμάτων προκειμένου να παρέχεται στο διοικητικό όργανο μια σαφής εικόνα της ανταγωνιστικής θέσης και των πιθανών ελλείψεων.
108. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να παρακολουθούν τις αποκλίσεις τους από τον προϋπολογισμό προκειμένου το διοικητικό όργανο να έχει σαφή εικόνα για τις αιτίες σημαντικών αποκλίσεων από το σχέδιο.
109. Τα βασικά στοιχεία σχετικά με τις εισροές και τις εκροές των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων θα πρέπει να περιλαμβάνονται σε περιοδικές αναφορές προς το διοικητικό όργανο, συμπεριλαμβανομένων κινήσεων από/προς μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα, μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα υπό ρύθμιση, μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα σε περίοδο συμμόρφωσης, εξυπηρετούμενα ανοίγματα υπό ρύθμιση και ληξιπρόθεσμες οφειλές με καθυστέρηση έως 90 ημέρες (≤ 90 ημέρες καθυστέρησης).
110. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να εξετάζουν τη χρησιμότητα πινάκων μεταβολής, οι οποίοι καταγράφουν τη ροή των ανοιγμάτων από και προς την κατηγορία των μη εξυπηρετούμενων.
111. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να εξετάζουν τους ρυθμούς μετάπτωσης των ανοιγμάτων μεταξύ του εξυπηρετούμενου και μη-εξυπηρετούμενου χαρτοφυλακίου σε μηνιαία βάση, έτσι ώστε να είναι δυνατή η ιεράρχηση και η λήψη των κατάλληλων αποτρεπτικών ως προς την υποβάθμιση του χαρτοφυλακίου μέτρων. Η παραπάνω ανάλυση δύναται να αναπτυχθεί περαιτέρω κατά τύπο δανείου (στεγαστικό, καταναλωτικό, για αγορά ακινήτου), κατά επιχειρηματική μονάδα ή άλλη σχετική κατηγορία χαρτοφυλακίου προκειμένου να προσδιοριστεί κατά πόσον οι παράγοντες/ αιτίες που επηρεάζουν τις ροές των μη-εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων εντοπίζονται σε συγκεκριμένο χαρτοφυλάκιο.

112. Κατά τις δραστηριότητες παρακολούθησής τους, τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να χρησιμοποιούν εσωτερικές πληροφορίες (π.χ. από εσωτερικά συστήματα βαθμολογίας) και εξωτερικές πληροφορίες (π.χ. από οργανισμούς αξιολόγησης, γραφεία οικονομικών και εμπορικών πληροφοριών, οικονομικές κλαδικές έρευνες και αναλύσεις ή μακροοικονομικούς δείκτες για συγκεκριμένες γεωγραφικές περιοχές) και πρέπει να αναφέρονται σε συγκεκριμένο χρονικό σημείο ή περίοδο παρατήρησης. Το παράρτημα 3 περιλαμβάνει παραδείγματα των εν λόγω εσωτερικών και εξωτερικών πληροφοριών.

5.4.2 Δέσμευση δανειοληπτών και είσπραξη μετρητών

113. Η αποδοτικότητα των ΜΔ ΜΕΑ ή των εργαζομένων σε αυτές θα πρέπει να παρακολουθείται βάσει επιχειρησιακών ποσοτικών δεικτών απόδοσης σε σχέση με τη μέση απόδοση ή/και με συγκριτικούς δείκτες αναφοράς. Σε περίπτωση που τέτοιοι δείκτες δεν είναι διαθέσιμοι, η επιχειρησιακή απόδοση θα πρέπει να παρακολουθείται μέσω της σύγκρισης των αποτελεσμάτων σε σχέση με τους στόχους που καθορίζονται στο επιχειρησιακό σχέδιο του πιστωτικού ιδρύματος για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα.

5.4.3 Δραστηριότητες ρύθμισης

114. Για την αντιμετώπιση ή τον περιορισμό της επίδρασης των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων, τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να διερευνούν τις δυνατότητες σε σχέση με τη χορήγηση μέτρων ρύθμισης. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να παρακολουθούν την χορήγηση ρυθμίσεων με δύο τρόπους: αποδοτικότητα και αποτελεσματικότητα. Η ενότητα 7 καθορίζει τις απαιτήσεις σχετικά με την εφαρμογή μέτρων ρύθμισης.
115. Ο κύριος στόχος των μέτρων ρύθμισης θα πρέπει να είναι η επιστροφή του δανειολήπτη σε καθεστώς βιώσιμης εξυπηρετούμενης αποπληρωμής, λαμβάνοντας υπόψη το οφειλόμενο ποσό και ελαχιστοποιώντας τις αναμενόμενες ζημιές. Οι εν λόγω στόχοι θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τη σημασία της διασφάλισης της δίκαιης μεταχείρισης των καταναλωτών και της συμμόρφωσης με τυχόν απαιτήσεις προστασίας που ενδέχεται να ισχύουν. Το πιστωτικό ίδρυμα πρέπει να παρακολουθεί την ποιότητα των δραστηριοτήτων ρύθμισης, προκειμένου να διασφαλιστεί ότι το τελικό αποτέλεσμα των μέτρων ρύθμισης θα είναι η αποπληρωμή του οφειλόμενου ποσού και όχι η καθυστέρηση αναγνώρισης του ανοίγματος ως μη εισπράξιμου. Η παρακολούθηση θα πρέπει να καλύπτει τις δραστηριότητες ρύθμισης σε σχέση με τα εξυπηρετούμενα και τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα.

5.4.4 Δραστηριότητες ρευστοποίησης

116. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να εξακολουθούν να πρέπει να διευθετήσουν/ ρυθμίσουν οριστικά τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα ακόμα και εάν δεν έχει καταστεί εφικτή η σύναψη συμφωνίας βιώσιμης λύσης αναδιάρθρωσης. Η οριστική ρύθμιση/ διευθέτηση μπορεί να περιλαμβάνει την κίνηση νομικών διαδικασιών, την κατάσχεση περιουσιακών στοιχείων, την ανταλλαγή χρέους με στοιχείο ενεργητικού/μετοχικό κεφάλαιο, την πώληση, τη μεταβίβαση σε εταιρεία διαχείρισης ενεργητικού, τιτλοποίηση. Όταν η τιμή/ αξία που προκύπτει από την κατάσχεση ακινήτου επηρεάζει το οφειλόμενο από τον καταναλωτή ποσό, τα πιστωτικά

ιδρύματα θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη, κατά τη λήψη της απόφασης σχετικά με τα μέτρα ρευστοποίησης και τα επόμενα βήματα, τις διατάξεις του άρθρου 17 παράγραφος 5 της οδηγίας 2014/17/ΕΕ²⁵, στον βαθμό που αυτό είναι εφικτό.

117. Οι δραστηριότητες ρευστοποίησης θα πρέπει να παρακολουθούνται από το πιστωτικό ίδρυμα και οι πληροφορίες θα πρέπει να αξιοποιούνται για την βελτίωση σχετικών στρατηγικών και πολιτικών. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να παρακολουθούν τυχόν πωλήσεις και διαθέσεις χαρτοφυλακίου δανείων και τις πραγματοποιηθείσες τιμές των πωλήσεων/μεταβιβάσεων έναντι των καθαρών λογιστικών αξιών.
118. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να παρακολουθούν τους όγκους και τα ποσοστά ανακτήσεων που προέρχονται από τις διαδικασίες νομικών ενεργειών και κατασχέσεων. Οι αποδόσεις των παραπάνω ενεργειών θα πρέπει να μετρώνται σε σχέση με τους καθορισμένους ποσοτικούς στόχους, όσον αφορά τον χρόνο επίτευξης των ανακτήσεων (αριθμό μηνών/ετών) και την τελική ζημία για το ίδρυμα. Κατά την παρακολούθηση του ποσοστού ζημιών, τα ιδρύματα καλούνται να αναπτύξουν ιστορικές χρονοσειρές ανά κατηγορία δανείων προκειμένου να στηρίζουν τις παραδοχές που χρησιμοποιούν για τους σκοπούς της αξιολόγησης της απομείωσης και των ασκήσεων προσομοίωσης ακραίων καταστάσεων.
119. Αναφορικά με τα ανοίγματα που καλύπτονται με εξασφάλιση ή άλλο είδος εγγύησης, τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να παρακολουθούν τη χρονική περίοδο που χρειάζεται για τη ρευστοποίηση της εξασφάλισης ή για την εξάσκηση μιας εγγύησης. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει επίσης να παρακολουθούν τις τιμές που επιτυγχάνονται κατά τις διαδικασίες αναγκαστικής εκτέλεσης και των αντίστοιχων ρευστοποιήσεων εξασφαλίσεων και τις εξελίξεις σε ορισμένες αγορές (π.χ. αγορές ακινήτων) προκειμένου να διαμορφώνουν εκτιμήσεις όσον αφορά τα πιθανά ποσοστά ανάκτησης.
120. Η παρακολούθηση των ποσοστών ανάκτησης από τις διαδικασίες αναγκαστικής εκτέλεσης (κατασχέσεις και άλλες νομικές διαδικασίες) θα πρέπει να βοηθήσει τα πιστωτικά ιδρύματα να αξιολογήσουν αξιόπιστα κατά πόσον η εναλλακτική απόφαση για επιδίωξη λύσης ρύθμισης παρέχει υψηλότερη καθαρή τρέχουσα αξία. Τα δεδομένα σχετικά με τα ποσοστά ανάκτησης από κατασχέσεις θα πρέπει να παρακολουθούνται σε διαρκή βάση και να τροφοδοτούν πιθανές τροποποιήσεις των στρατηγικών για τη διαχείριση των χαρτοφυλακίων ανάκτησης χρέους/ χαρτοφυλακίων σε νομικές ενέργειες.
121. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει επίσης να παρακολουθούν τη μέση διάρκεια των νομικών διαδικασιών που ολοκληρώθηκαν πρόσφατα και τα μέσα ποσά που ανακτήθηκαν (συμπεριλαμβανομένου του σχετικού κόστους ανάκτησης) στο πλαίσιο αυτών των διαδικασιών.

²⁵ Οδηγία 2014/17/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 4ης Φεβρουαρίου 2014, σχετικά με τις συμβάσεις πίστωσης για καταναλωτές για ακίνητα που προορίζονται για κατοικία και την τροποποίηση των οδηγιών 2008/48/ΕΚ και 2013/36/ΕΕ και του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 1093/2010 (ΕΕ L 60 της 28.2.2014, σ. 34).

122. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να παρακολουθούν προσεκτικά τις περιπτώσεις στις οποίες το χρέος ανταλλάσσεται με περιουσιακό στοιχείο ή μετοχικό κεφάλαιο του δανειολήπτη, χρησιμοποιώντας κατ' ελάχιστον δείκτες όγκου ανά τύπο περιουσιακού στοιχείου και να διασφαλίζουν τη συμμόρφωση με τα όρια διακρατήσεων που πιθανόν θέτουν οι σχετικές εθνικές κανονιστικές διατάξεις. Η χρήση αυτής της προσέγγισης ως μέτρου αναδιάρθρωσης θα πρέπει να υποστηρίζεται από κατάλληλο επιχειρησιακό σχέδιο και να περιορίζεται σε περιουσιακά στοιχεία για τα οποία το ίδρυμα διαθέτει επαρκείς ειδικές γνώσεις. Επιπλέον, η σχετική αγορά για τα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία – με βάση εμπειριστατωμένες εκτιμήσεις που αντανακλούν τις πραγματικές συνθήκες της αγοράς - καθιστά εφικτή την εξαγωγή της καθορισμένης αξίας από αυτά σε βραχυ-μεσοπρόθεσμο ορίζοντα. Το ίδρυμα θα πρέπει επίσης να διασφαλίζει ότι η αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων διενεργείται από καταρτισμένους και έμπειρους εκτιμητές.

5.4.5 Άλλα στοιχεία παρακολούθησης

123. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να παρακολουθούν και να πληροφορούν τα διοικητικά τους όργανα για το ποσό των τόκων οι οποίοι απορρέουν από τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα και που εγγράφονται ως έσοδο στα αποτελέσματα χρήσης. Επιπλέον, θα πρέπει να γίνεται διάκριση μεταξύ των πραγματικών πληρωμών τόκων επί των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων και εκείνων που έχουν εγγραφεί ως έσοδο αλλά δεν έχουν εισπραχθεί. Θα πρέπει επίσης να παρακολουθείται η εξέλιξη των προβλέψεων ζημίας καθώς και των σχετικών παραγόντων που την διαμορφώνουν.

124. Αν η κατάσχεση αποτελεί μέρος της στρατηγικής του πιστωτικού ιδρύματος για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα, θα πρέπει επίσης να παρακολουθούνται ο όγκος, η χρονική ωρίμανση, η κάλυψη και οι ροές στα χαρτοφυλάκια των στοιχείων ενεργητικού υπό κατάσχεση (ή άλλων στοιχείων ενεργητικού που απορρέουν από μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα) σε ικανοποιητικό βαθμό λεπτομέρειας για σημαντικούς τύπους στοιχείων ενεργητικού. Οι αποδόσεις που προκύπτουν από τα στοιχεία ενεργητικού υπό κατάσχεση όσον αφορά το προκαθορισμένο επιχειρηματικό σχέδιο θα πρέπει να παρακολουθείται καταλλήλως και να αναφέρεται στο διοικητικό όργανο και στα λοιπά αρμόδια διευθυντικά στελέχη σε συγκεντρωτική βάση.

6. Ρύθμιση

125. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να χρησιμοποιούν τους ορισμούς των μέτρων ρύθμισης και των υπό ρύθμιση ανοιγμάτων, όπως αναφέρονται στο παράρτημα V του εκτελεστικού κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 680/2014 της Επιτροπής όσον αφορά τη διαχείριση κινδύνων. Τα μέτρα ρύθμισης θα πρέπει να αποσκοπούν στην επιστροφή του δανειολήπτη σε καθεστώς βιώσιμης εξυπηρετούμενης αποπληρωμής, λαμβάνοντας υπόψη το οφειλόμενο ποσό και ελαχιστοποιώντας τις αναμενόμενες ζημιές. Κατά τη λήψη αποφάσεων σχετικά με τα βήματα ή τα μέτρα ρύθμισης που πρέπει να ληφθούν, τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τα συμφέροντα των καταναλωτών και να συμμορφώνονται με τις απαιτήσεις προστασίας των καταναλωτών, συμπεριλαμβανομένων εκείνων που ορίζονται στο άρθρο 28 της οδηγίας 2014/17/ΕΕ²⁶ και στις κατευθυντήριες γραμμές της ΕΑΤ σχετικά με τις καθυστερήσεις και τις κατασχέσεις²⁷. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να παρακολουθούν την αποτελεσματικότητα και την αποδοτικότητα των δραστηριοτήτων ρύθμισης.
126. Η ενότητα αυτή καθορίζει τα βασικά στοιχεία της διαχείρισης και των δραστηριοτήτων σε σχέση με τα υπό ρύθμιση ανοίγματα.

6.1. Τα μέτρα ρύθμισης και η βιωσιμότητά τους

127. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να εξετάζουν τη χρήση ενός συνδυασμού διαφορετικών μέτρων ρύθμισης, βραχυπρόθεσμου και μακροπρόθεσμου χαρακτήρα, ανάλογα και με τη φύση και τη ληκτότητα των πιστωτικών γραμμών/ ανοιγμάτων. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να εξετάζουν τον κατάλογο των πιθανών μέτρων ρύθμισης του παραρτήματος 5.
128. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να χρησιμοποιούν μέτρα ρύθμισης με χρονικό ορίζοντα μικρότερο των δύο ετών (ένα έτος στην περίπτωση χρηματοδότησης έργου (project finance) και κατασκευής εμπορικών ακινήτων), εφόσον τα μέτρα αυτά δεν αφορούν τη διευθέτηση ληξιπρόθεσμων οφειλών, εκτός εάν τα μέτρα αυτά συνδυάζονται με μέτρα ρύθμισης που υπερβαίνουν τα δύο έτη.
129. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να εξετάζουν τα μέτρα ρύθμισης εντός χρονικού ορίζοντα που δεν υπερβαίνει τα δύο έτη (και, κατά περίπτωση, για άλλα μέτρα ρύθμισης) όταν ο δανειολήπτης πληροί τα ακόλουθα κριτήρια:

²⁶ Οδηγία 2014/17/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 4ης Φεβρουαρίου 2014, σχετικά με τις συμβάσεις πίστωσης για καταναλωτές για ακίνητα που προορίζονται για κατοικία και την τροποποίηση των οδηγιών 2008/48/ΕΚ και 2013/36/ΕΕ και του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 1093/2010 (ΕΕ L 60 της 28.2.2014, σ. 34).

²⁷ Κατευθυντήριες γραμμές σχετικά με τις καθυστερήσεις και τις κατασχέσεις (EBA/GL/2015/12).

- α) Ο δανειολήπτης αντιμετωπίζει ένα αναγνωρίσιμο γεγονός το οποίο προκαλεί προσωρινούς περιορισμούς στη ρευστότητα. Ένα τέτοιο γεγονός θα πρέπει να καταδεικνύεται με επίσημο τρόπο μέσω σαφών στοιχείων που αποδεικνύουν ότι το εισόδημα του δανειολήπτη θα ανακάμψει πλήρως ή κατά το μεγαλύτερο μέρος του βραχυπρόθεσμα ή ότι, με βάση το συμπέρασμα του πιστωτικού ιδρύματος, δεν είναι δυνατή η παροχή μακροπρόθεσμων μέτρων ρύθμισης λόγω προσωρινής αβεβαιότητας για τις γενικότερες οικονομικές συνθήκες ή για παράγοντες που αφορούν συγκεκριμένα τον δανειολήπτη. Η μορφή των αποδεικτικών στοιχείων που θα πρέπει να παρέχονται για τον σκοπό αυτό πρέπει να είναι ανάλογη της φύσης, της ληκτότητας και της αξίας της εν λόγω πιστωτικής γραμμής/ ανοίγματος.
 - β) Ο δανειολήπτης είχε εκπληρώσει τις συμβατικές του υποχρεώσεις πριν από το γεγονός.
 - γ) Ο δανειολήπτης έχει καταδείξει σαφώς την προθυμία του να συνεργαστεί με το πιστωτικό ίδρυμα.
130. Οι συμβατικοί όροι για κάθε μέτρο ρύθμισης θα πρέπει να εξασφαλίζουν ότι το πιστωτικό ίδρυμα έχει το δικαίωμα να επανεξετάζει τα συμφωνηθέντα μέτρα ρύθμισης αν βελτιωθεί η κατάσταση του δανειολήπτη και μπορούν να εφαρμοστούν ευνοϊκότεροι όροι για το πιστωτικό ίδρυμα (όσον αφορά τη ρύθμιση ή τους αρχικούς συμβατικούς όρους)· για τον σκοπό αυτό, η σύμβαση πρέπει να αναφέρει τις συγκεκριμένες αλλαγές στο μέτρο ρύθμισης που θα εφαρμοστεί ως αποτέλεσμα συγκεκριμένων βελτιώσεων της κατάστασης του δανειολήπτη. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει επίσης να εξετάζουν το ενδεχόμενο να συμπεριλάβουν αυστηρές συνέπειες, όπως η απαίτηση για πρόσθετη εξασφάλιση, στους συμβατικούς όρους για τους δανειολήπτες που δεν συμμορφώνονται με τη συμφωνία ρύθμισης.

6.1.1 Βιώσιμη και μη βιώσιμη ρύθμιση

131. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να προβαίνουν σε διάκριση μεταξύ βιώσιμων μέτρων ρύθμισης που συμβάλλουν στη μείωση του ανοίγματος του δανειολήπτη και μη βιώσιμων μέτρων ρύθμισης.
132. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να εξετάζουν τους ακόλουθους παράγοντες κατά την αξιολόγηση της βιωσιμότητας των μέτρων ρύθμισης:
- α) Το πιστωτικό ίδρυμα μπορεί να καταδείξει (με αντικειμενικά επαληθεύσιμα αποδεικτικά στοιχεία) ότι ο δανειολήπτης έχει την οικονομική δυνατότητα να ανταπεξέλθει ουσιαστικά στη λύση ρύθμισης, δηλαδή αναμένεται πλήρης αποπληρωμή.
 - β) Η διευθέτηση των ληξιπρόθεσμων οφειλών αντιμετωπίζεται πλήρως ή κατά το μεγαλύτερο μέρος και αναμένεται ότι το υπόλοιπο του χρέους του δανειολήπτη θα μειωθεί σημαντικά σε μεσομακροπρόθεσμο διάστημα.

- γ) Σε περιπτώσεις κατά τις οποίες χορηγήθηκαν στο παρελθόν μέτρα ρύθμισης, συμπεριλαμβανομένων προηγούμενων μακροπρόθεσμων μέτρων ρύθμισης, το πιστωτικό ίδρυμα θα πρέπει να διασφαλίζει την εφαρμογή πρόσθετων εσωτερικών ελέγχων ούτως ώστε τα νεώτερα μέτρα ρύθμισης πρέπει να πληρούν τα κριτήρια βιωσιμότητας όπως περιγράφονται παρακάτω. Αυτοί οι έλεγχοι θα πρέπει, κατ' ελάχιστο, να προϋποθέτουν ότι η υπηρεσιακή μονάδα ελέγχου κινδύνων ενημερώνεται ρητά εκ των προτέρων για τέτοιες περιπτώσεις. Επιπλέον, θα πρέπει να επιδιώκεται η ρητή έγκριση από το αντίστοιχο ανώτερο όργανο λήψης αποφάσεων.
 - δ) Τα μέτρα ρύθμισης με βραχυπρόθεσμο χρονικό ορίζοντα εφαρμόζονται προσωρινά και το πιστωτικό ίδρυμα είναι σε θέση να αποδείξει, βάσει αντικειμενικά επαληθεύσιμων αποδεικτικών στοιχείων, ότι ο δανειολήπτης έχει τη δυνατότητα να αποπληρώσει το αρχικό ή το τροποποιημένο σύνολο του κεφαλαίου και των τόκων, από την ημερομηνία λήξης της βραχυπρόθεσμης προσωρινής συμφωνίας.
 - ε) Το μέτρο δεν συνεπάγεται τη λήψη πολλαπλών διαδοχικών μέτρων ρύθμισης για το ίδιο άνοιγμα.
133. Η αξιολόγηση της βιωσιμότητας θα πρέπει να βασίζεται στα χρηματοοικονομικά χαρακτηριστικά του δανειολήπτη και στο μέτρο ρύθμισης που λαμβάνεται τη δεδομένη χρονική στιγμή. Η αξιολόγηση της βιωσιμότητας θα πρέπει να πραγματοποιείται ανεξάρτητα από την πηγή της ρύθμισης. Διαφορετικές πηγές μέτρων ρύθμισης είναι, μεταξύ άλλων, η περίπτωση ο δανειολήπτης να χρησιμοποιεί μια ρήτρα ρύθμισης που είναι ενσωματωμένη σε σύμβαση, η διμερής διαπραγμάτευση ρύθμισης μεταξύ ενός δανειολήπτη και ενός πιστωτικού ιδρύματος και ένα δημόσιο σύστημα ρύθμισης που επεκτείνεται σε όλους τους δανειολήπτες σε μια συγκεκριμένη περίπτωση.

6.2. Άρτιες διαδικασίες παροχής μέτρων ρύθμισης

6.2.1 Πολιτική ρύθμισης

134. Τα πιστωτικά ιδρύματα πρέπει να αναπτύξουν μια πολιτική σχετικά με τις δραστηριότητες ρύθμισής τους. Η πολιτική θα πρέπει να καλύπτει τουλάχιστον τα εξής:
- α) τη διεργασία και τις διαδικασίες για τη χορήγηση μέτρων ρύθμισης, συμπεριλαμβανομένων των εγκριτικών κλιμακίων και ευχερειών και της διαδικασίας λήψης αποφάσεων·
 - β) περιγραφή των διαθέσιμων μέτρων ρύθμισης, συμπεριλαμβανομένων εκείνων που ενσωματώνονται στις συμβάσεις·
 - γ) απαιτήσεις σε πληροφόρηση για την αξιολόγηση της βιωσιμότητας των μέτρων ρύθμισης·
 - δ) τεκμηρίωση των ληφθέντων μέτρων ρύθμισης·

ε) τη διαδικασία και τους ποσοτικούς δείκτες για την παρακολούθηση της αποτελεσματικότητας και της αποδοτικότητας των μέτρων ρύθμισης.

135. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να επανεξετάζουν τακτικά τις πολιτικές και τις επιλογές τους αναφορικά με τα μέτρα ρυθμίσεων παρακολουθώντας και αξιολογώντας την αποδοτικότητα από κοινού των διαφορετικών μέτρων ρύθμισης που εφαρμόζονται. Στην παραπάνω αξιολόγηση θα εξετάζονται και οι πιθανές αιτίες και παράγοντες για περιπτώσεις εκ νέου αθετήσεων.

6.2.2 Αποτελεσματικότητα και αποδοτικότητα των δραστηριοτήτων ρύθμισης

136. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να παρακολουθούν την ποιότητα των ρυθμίσεων, προκειμένου να διασφαλίζεται ότι αυτές δεν χρησιμοποιούνται για την καθυστέρηση της αναγνώρισης ενός ανοίγματος ως μη εισπράξιμου. Η παρακολούθηση θα πρέπει να καλύπτει τις δραστηριότητες ρύθμισης σε σχέση με τα εξυπηρετούμενα και τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα και να διαφοροποιεί τους τύπους των μέτρων και των χαρτοφυλακίων ρύθμισης.

137. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να μετρούν την αποτελεσματικότητα της διαδικασίας χορήγησης μέτρων ρύθμισης και να παρακολουθούν τη διάρκεια της διαδικασίας λήψης αποφάσεων και τον όγκο των μέτρων ρύθμισης σε κάθε στάδιο της διαδικασίας.

138. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να παρακολουθούν την αποδοτικότητα των μέτρων ρύθμισης που λαμβάνονται. Η εν λόγω παρακολούθηση θα πρέπει να μετρά τον βαθμό επιτυχίας του μέτρου ρύθμισης και να ελέγχει αν τηρούνται οι τροποποιημένες συμβατικές υποχρεώσεις του δανειολήπτη και αν το άνοιγμα είναι εξυπηρετούμενο. Θα πρέπει να χρησιμοποιούνται οι ακόλουθοι ποσοτικοί δείκτες ανά χαρτοφυλάκιο και ανά τύπο μέτρου ρύθμισης:

α) Το ποσοστό εξυγίανσης των υπό ρύθμιση δανείων (cure rate) και το ποσοστό των ανοιγμάτων που αναταξινομούνται ως μη εξυπηρετούμενα: τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να διενεργούν χρονική ανάλυση και να παρακολουθούν τη συμπεριφορά των υπό ρύθμιση ανοιγμάτων από την ημερομηνία της εφαρμογής της ρύθμισης για τον καθορισμό του ρυθμού αποκατάστασης. Η ανάλυση θα πρέπει να διενεργείται ξεχωριστά για ανοίγματα που έχουν εξυγιανθεί και για αυτά που δεν έχουν ρυθμιστεί.

β) Ποσοστό είσπραξης οφειλών: τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να παρακολουθούν τα ποσά που εισπράττονται από τα υπό ρύθμιση ανοίγματα.

γ) Διαγραφή: όταν η χορήγηση ενός μέτρου ρύθμισης οδηγεί σε μερική διαγραφή, τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να καταγράφουν και να παρακολουθούν τα εν λόγω ανοίγματα έναντι ενός εγκεκριμένου προϋπολογισμού ζημιών. Η ζημία βάσει καθαρής τρέχουσας αξίας που συνδέεται με την απόφαση διαγραφής ενός μη ανακτήσιμου ανοίγματος θα πρέπει να παρακολουθείται σε σχέση με το ποσοστό αποκατάστασης.

139. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να παρακολουθούν τους δείκτες που συνδέονται με τις δραστηριότητες ρύθμισης χρησιμοποιώντας μια ουσιώδη ανάλυση, η οποία θα μπορούσε να περιλαμβάνει τον τύπο και τη διάρκεια των ληξιπρόθεσμων οφειλών, τον τύπο ανοίγματος, την πιθανότητα είσπραξης, το μέγεθος των ανοιγμάτων ή το συνολικό ποσό των ανοιγμάτων για τον ίδιο δανειολήπτη ή μια ομάδα συνδεδεμένων πελατών, και τον αριθμό των λύσεων ρύθμισης που εφαρμόστηκαν στο παρελθόν.

6.2.3 Αξιολόγηση της ικανότητας αποπληρωμής του δανειολήπτη

140. Πριν από τη χορήγηση μέτρων ρύθμισης, τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να αξιολογούν την ικανότητα αποπληρωμής του δανειολήπτη. Αυτό θα πρέπει να περιλαμβάνει επαρκή αξιολόγηση της χρηματοοικονομικής κατάστασης του δανειολήπτη, με βάση επαρκείς πληροφορίες και λαμβάνοντας υπόψη παράγοντες όπως η ικανότητα διαχείρισης του χρέους και η συνολική οφειλή του δανειολήπτη ή περιουσία/το έργο.

6.2.4 Τυποποιημένα προϊόντα ρύθμισης και δένδρα λήψης αποφάσεων

141. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να διαθέτουν κατάλληλες πολιτικές και διαδικασίες παροχής μέτρων ρύθμισης, με ένα ευρύ φάσμα βιώσιμων και αποτελεσματικών λύσεων για τον δανειολήπτη. Η ομαδοποίηση των ανοιγμάτων σε χαρτοφυλάκια θα πρέπει να αντανakλάται σε αυτές τις πολιτικές και διαδικασίες, ώστε να δίνεται η δυνατότητα στα πιστωτικά ιδρύματα να λαμβάνουν διαφορετικά μέτρα ρύθμισης για διαφορετικές ομάδες δανειοληπτών και να προσαρμόζουν τα μέτρα σε αυτούς.
142. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να εξετάζουν το ενδεχόμενο ανάπτυξης δένδρων λήψης αποφάσεων και τυποποιημένων μέτρων ρύθμισης για χαρτοφυλάκια ομοιογενών δανειοληπτών με λιγότερο σύνθετα ανοίγματα. Τα δένδρα λήψης αποφάσεων μπορεί να συμβάλλουν στον καθορισμό και την εφαρμογή κατάλληλων και βιώσιμων στρατηγικών ρύθμισης για συγκεκριμένα χαρτοφυλάκια δανειοληπτών με συνεπή και ομοιογενή τρόπο και σύμφωνα με εγκεκριμένα κριτήρια.

6.2.5 Σύγκριση με άλλες επιλογές διευθέτησης μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων

143. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να χρησιμοποιούν την μέθοδο της καθαρής παρούσας αξίας για να προσδιορίζουν την πιο κατάλληλη και βιώσιμη λύση διευθέτησης ανάλογα με τις ιδιαίτερες περιστάσεις των δανειοληπτών, λαμβάνοντας υπόψη και την δίκαιη μεταχείριση του καταναλωτή/ δανειολήπτη. Η καθαρή παρούσα αξία του προβλεπόμενου μέτρου ρύθμισης θα πρέπει να συγκρίνεται με την καθαρή παρούσα αξία της απόκτησης της κυριότητας και άλλων διαθέσιμων λύσεων ρευστοποίησης. Οι παράμετροι που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό, όπως ο χρονικός ορίζοντας ρευστοποίησης, το προεξοφλητικό επιτόκιο, το κόστος κεφαλαίου, και το κόστος ρευστοποίησης θα πρέπει να βασίζονται σε εμπειρικά στοιχεία.

6.2.6 Στόχοι ρύθμισης και παρακολούθηση

144. Οι συμβάσεις και τα έγγραφα τεκμηρίωσης για τα μέτρα ρύθμισης θα πρέπει να περιλαμβάνουν ένα καλά καθορισμένο πρόγραμμα στόχων για τον δανειολήπτη, το οποίο θα παρουσιάζει λεπτομερώς όλους τους απαραίτητους στόχους που θα πρέπει να επιτύχει ο δανειολήπτης προκειμένου να αποπληρώσει το δάνειο στη διάρκεια της δανειακής σύμβασης. Αυτά τα ορόσημα/στόχοι θα πρέπει να είναι αξιόπιστα, επαρκώς συντηρητικά και να λαμβάνουν υπόψη ενδεχόμενη επιδείνωση της οικονομικής κατάστασης του δανειολήπτη. Η απόδοση του δανειολήπτη που έχει τεθεί υπό ρύθμιση, συμπεριλαμβανομένης της συμμόρφωσης του δανειολήπτη με όλους τους συμφωνηθέντες στόχους, θα πρέπει να παρακολουθείται προσεκτικά από τη μονάδα διαχείρισης ΜΕΑ που είναι αρμόδια για την παροχή μέτρων ρύθμισης, τουλάχιστον κατά την περίοδο συμμόρφωσης.

7. Αναγνώριση μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων

145. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να χρησιμοποιούν τους ορισμούς των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων, όπως αναφέρονται στο παράρτημα V του εκτελεστικού κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 680/2014 της Επιτροπής όσον αφορά τη διαχείριση κινδύνων.
146. Η ενότητα αυτή καθορίζει τα βασικά στοιχεία της διαχείρισης και των δραστηριοτήτων σε σχέση με την αναγνώριση των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων.

7.1. Κριτήριο καθυστέρησης

147. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να αναγνωρίζουν τα ανοίγματα ως ανοίγματα σε καθυστέρηση σύμφωνα με την ενότητα 4 των κατευθυντήριων γραμμών της EAT σχετικά με την εφαρμογή του ορισμού της αθέτησης²⁸ και τον κατ' εξουσιοδότηση κανονισμό (ΕΕ) 2018/171 της Επιτροπής όσον αφορά ρυθμιστικά τεχνικά πρότυπα για το όριο σημαντικότητας για καθυστερημένες πιστωτικές υποχρεώσεις.²⁹

7.2. Ενδείξεις πιθανής αδυναμίας πληρωμής

148. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να αναγνωρίζουν τα ανοίγματα οι υποχρεώσεις των οποίων δεν είναι πιθανό να εκπληρωθούν και να προσδιορίζουν τις ενδείξεις αδυναμίας πληρωμής σύμφωνα με την ενότητα 5 των κατευθυντήριων γραμμών της EAT σχετικά με την εφαρμογή του ορισμού της αθέτησης.
149. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να παρακολουθούν την ικανότητα αποπληρωμής των δανειοληπτών. Στην περίπτωση νομικών προσώπων/ εταιρικών οφειλετών, αυτή θα πρέπει να αξιολογείται τουλάχιστον ετησίως και σε βασικές ημερομηνίες αναφοράς, κατά τις οποίες υπάρχουν διαθέσιμα οικονομικά στοιχεία. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να συλλέγουν εγκαίρως τα τελευταία οικονομικά στοιχεία από νομικά πρόσωπα/ εταιρικούς οφειλέτες. Η μη παροχή ή η αδικαιολόγητα καθυστερημένη παροχή στοιχείων μπορεί να θεωρηθεί αρνητική ένδειξη σε σχέση με τη πιστοληπτική ικανότητα του δανειολήπτη. Στην περίπτωση δανειοληπτών που δεν είναι νομικά πρόσωπα/ εταιρικοί οφειλέτες, τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να παρακολουθούν τις επιδόσεις πληρωμών και τυχόν ενδείξεις οικονομικών δυσχερειών που ενδέχεται να έχουν επιπτώσεις στην ικανότητα αποπληρωμής. Για δανειολήπτες σε κατάλογο παρακολούθησης ή με χαμηλή βαθμολογία, θα πρέπει να

²⁸ Κατευθυντήριες γραμμές σχετικά με την εφαρμογή του ορισμού της αθέτησης δυνάμει του άρθρου 178 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013 (EBA/GL/2016/07).

²⁹ Κατ' εξουσιοδότηση κανονισμός (ΕΕ) 2018/171 της Επιτροπής της 19ης Οκτωβρίου 2017 για τη συμπλήρωση του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου όσον αφορά ρυθμιστικά τεχνικά πρότυπα για το όριο σημαντικότητας για καθυστερημένες πιστωτικές υποχρεώσεις (ΕΕ L 32 της 6.2.2018, σ. 1).

εφαρμόζονται πιο συχνές διαδικασίες ελέγχου, ανάλογα με τη σημαντικότητα, το χαρτοφυλάκιο και την οικονομική κατάσταση του δανειολήπτη. Η τακτική αξιολόγηση της ικανότητας αποπληρωμής του δανειολήπτη θα πρέπει να εφαρμόζεται επίσης και στα δάνεια που είναι αποπληρωτέα στο σύνολο τους κατά την λήξη και δεν έχουν ενδιάμεσες αποπληρωμές κεφαλαίου κατά την διάρκεια τους (bullet loan), διότι τα εν λόγω δάνεια συνεπάγονται υψηλότερο επίπεδο κινδύνου σε σχέση με ένα δάνειο που υπόκειται σε τακτικές αποσβέσεις και επίσης διότι η συνεχής πληρωμή των οφειλόμενων δεδουλευμένων τόκων δεν αποτελεί επαρκή λόγο να θεωρηθεί ότι θα πραγματοποιηθεί η τελική αποπληρωμή κεφαλαίου στη λήξη.

7.3. Ρύθμιση και καθεστώς εξυπηρετούμενων

7.3.1. Ρύθμιση

150. Για την εφαρμογή των μέτρων ρύθμισης, τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να είναι σε θέση να εντοπίζουν εγκαίρως ενδείξεις ενδεχόμενων μελλοντικών οικονομικών δυσχερειών. Προκειμένου να το πράξουν αυτό, η αξιολόγηση της οικονομικής κατάστασης του δανειολήπτη δεν θα πρέπει να περιορίζεται σε ανοίγματα με εμφανείς ενδείξεις οικονομικών δυσχερειών. Η αξιολόγηση των οικονομικών δυσχερειών θα πρέπει επίσης να διεξάγεται και για ανοίγματα για τα οποία οι δανειολήπτες δεν αντιμετωπίζουν εμφανείς οικονομικές δυσκολίες, αλλά σε σχέση με τις υφιστάμενες συνθήκες της αγοράς και κατά πόσο οι μεταβολές τους θα μπορούσαν να επηρεάσουν σημαντικά την ικανότητα των δανειοληπτών να προβούν σε αποπληρωμή (π.χ. δάνεια χωρίς δυνατότητα τμηματικής καταβολής, δάνεια των οποίων η αποπληρωμή θα εξαρτηθεί από την πώληση ακινήτων ή από δάνεια σε ξένο νόμισμα).
151. Η αξιολόγηση τυχόν οικονομικών δυσχερειών ενός δανειολήπτη θα πρέπει να βασίζεται αποκλειστικά στην κατάσταση του δανειολήπτη, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη οι εξασφαλίσεις ή εγγυήσεις που παρέχονται από τρίτους. Κατά την αξιολόγηση των οικονομικών δυσχερειών του δανειολήπτη, τα πιστωτικά ιδρύματα, σύμφωνα με το παράρτημα V του εκτελεστικού κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 680/2014 της Επιτροπής, θα πρέπει να εξετάζουν τουλάχιστον τις ακόλουθες περιπτώσεις:
- α) καθυστέρηση άνω των 30 ημερών του δανειολήπτη/δανείου κατά τη διάρκεια των τριών μηνών πριν από την τροποποίηση ή την αναχρηματοδότησή του·
 - β) αύξηση της πιθανότητας αθέτησης (ΠΑ) της βαθμίδας εσωτερικής αξιολόγησης του πιστωτικού ιδρύματος κατά τη διάρκεια των τριών μηνών πριν από την τροποποίηση ή την αναχρηματοδότησή του·
 - γ) ένταξη σε λίστα παρακολούθησης κατά τη διάρκεια των τριών μηνών πριν από την τροποποίηση ή την αναχρηματοδότησή του·

152. Τα ανοίγματα δεν θα πρέπει να ταξινομούνται ως υπό ρύθμιση ανοίγματα όταν πραγματοποιούνται παραχωρήσεις σε δανειολήπτες που δεν αντιμετωπίζουν οικονομικές δυσχέρειες. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να προβαίνουν σε διάκριση, βάσει λεπτομερούς οικονομικής αξιολόγησης, μεταξύ επαναδιαπραγματεύσεων ή αναχρηματοδοτήσεων που χορηγούνται σε δανειολήπτες που δεν αντιμετωπίζουν οικονομικές δυσχέρειες και μέτρων ρύθμισης όπως παραχωρήσεις σε δανειολήπτες που αντιμετωπίζουν οικονομικές δυσχέρειες, σύμφωνα με το παράρτημα V του εκτελεστικού κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 680/2014.
153. Η εφαρμογή νέων όρων όπως νέο επιτόκιο, ευνοϊκότερο από το επιτόκιο που θα μπορούσαν να λάβουν δανειολήπτες με παρόμοιο προφίλ κινδύνου μπορεί να θεωρηθεί ως ένδειξη της εν λόγω παραχώρησης όταν το πιστωτικό ίδρυμα κρίνει ότι ο λόγος για το νέο επιτόκιο είναι οι οικονομικές δυσχέρειες του δανειολήπτη. Η παροχή ευνοϊκότερων νέων όρων σε σχέση με εκείνους που ισχύουν στην αγορά δεν θα πρέπει να θεωρείται προϋπόθεση για τον χαρακτηρισμό των παραχωρήσεων και ως εκ τούτου για τη ρύθμιση. Σύμφωνα με το παράρτημα V του εκτελεστικού κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 680/2014, όταν ένας δανειολήπτης αντιμετωπίζει οικονομικές δυσχέρειες, η μεταβολή των όρων ανάλογα με το τι θα μπορούσαν οι δανειολήπτες με παρόμοιο προφίλ κινδύνου να λάβουν από το πιστωτικό ίδρυμα θα πρέπει να θεωρείται παραχώρηση, μεταξύ άλλων και όταν οι δανειολήπτες εντάσσονται σε δημόσια συστήματα ρύθμισης που παρέχονται από τα πιστωτικά ιδρύματα.
154. Οι δανειολήπτες μπορούν να ζητήσουν τροποποιήσεις των συμβατικών όρων των δανείων τους χωρίς να αντιμετωπίζουν ή να πρόκειται να αντιμετωπίσουν δυσκολίες να εκπληρώσουν τις οικονομικές τους δεσμεύσεις. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να προβαίνουν σε αξιολόγηση της οικονομικής κατάστασης του δανειολήπτη όταν οι εν λόγω τροποποιήσεις των συμβατικών όρων έχουν επίπτωση στην συναλλακτική συμπεριφορά και τις αποπληρωμές του δανειολήπτη.

7.3.2. Ταξινόμηση των υπό ρύθμιση ανοιγμάτων ως μη εξυπηρετούμενων

155. Κατά τη χορήγηση μέτρων ρύθμισης για τα εξυπηρετούμενα ανοίγματα, τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να αξιολογούν αν τα εν λόγω μέτρα οδηγούν σε ανάγκη αναταξινόμησης του ανοίγματος ως μη εξυπηρετούμενου. Η χορήγηση μέτρων ρύθμισης για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα δεν τροποποιεί το καθεστώς τους ως μη εξυπηρετούμενων: τα ανοίγματα θα πρέπει να εξακολουθήσουν να χαρακτηρίζονται ως μη εξυπηρετούμενα για τουλάχιστον ένα έτος της περιόδου εξυγίανσης μετά τη χορήγηση μέτρων ρύθμισης, όπως ορίζεται στο παράρτημα V του εκτελεστικού κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 680/2014 και στην ενότητα 7.3.3.
156. Κατά την αξιολόγηση του εάν τα υπό ρύθμιση ανοίγματα θα πρέπει να ταξινομούνται ως μη εξυπηρετούμενα, τα πιστωτικά ιδρύματα πρέπει να αξιολογούν αν τα ανοίγματα:

- α) υποστηρίζονται από ανεπαρκή σχέδια/προγράμματα πληρωμών (είτε αρχικά είτε μεταγενέστερα προγράμματα πληρωμών, ανάλογα με την περίπτωση) τα οποία υποδεικνύουν, μεταξύ άλλων, επαναλαμβανόμενη αδυναμία συμμόρφωσης με τα προγράμματα αποπληρωμής και περιλαμβάνουν μεταβολές του προγράμματος προκειμένου να αποφευχθεί παραβίαση του ή στήριξη του σχεδίου πληρωμής σε προσδοκίες που δεν υποστηρίζονται από τις μακροοικονομικές προβλέψεις ή από ρεαλιστικές παραδοχές σχετικά με την ικανότητα ή την προθυμία αποπληρωμής του οφειλέτη·
- β) περιλαμβάνουν συμβατικούς όρους που καθυστερούν τον χρόνο των κανονικών δόσεων αποπληρωμής επί της συναλλαγής, κατά τρόπο που εμποδίζει την αξιολόγησή του για ορθή ταξινόμηση, όπως όταν χορηγούνται περίοδοι χάριτος άνω των δύο ετών για την αποπληρωμή του κεφαλαίου·
- γ) περιλαμβάνουν διαγραφέντα ποσά που υπερβαίνουν τις συσσωρευμένες ζημιές από πιστωτικό κίνδυνο για μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα με παρόμοιο προφίλ κινδύνου.

7.3.3. Εξυγίανση/έξοδος από καθεστώς μη εξυπηρετούμενου

- 157. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να αναταξινομούν τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα, συμπεριλαμβανομένων των υπό ρύθμιση ανοιγμάτων, ως εξυπηρετούμενα, σύμφωνα με το παράρτημα V του εκτελεστικού κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 680/2014 της Επιτροπής. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να προβαίνουν σε χρηματοοικονομική ανάλυση του δανειολήπτη για να επιβεβαιώσουν την απουσία αρνητικών εκτιμήσεων σχετικά με την ικανότητα του δανειολήπτη να εκπληρώσει τις πιστωτικές του υποχρεώσεις.
- 158. Οι πολιτικές των πιστωτικών ιδρυμάτων για την αναταξινόμηση των μη εξυπηρετούμενων υπό ρύθμιση ανοιγμάτων θα πρέπει να καθορίζουν πρακτικές για την εξάλειψη των αρνητικών εκτιμήσεων σχετικά με την ικανότητα του δανειολήπτη να συμμορφωθεί με τους όρους που καθορίζονται στο παράρτημα V του εκτελεστικού κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 680/2014 της Επιτροπής. Οι εν λόγω πολιτικές θα πρέπει να καθορίζουν τα κριτήρια όσον αφορά τις πληρωμές που πραγματοποιούνται κατά τη διάρκεια της περιόδου εξυγίανσης τουλάχιστον εντός ενός έτους και να διαπιστώνουν την ικανότητα του δανειολήπτη να συμμορφώνεται με τους όρους που ισχύουν μετά τη ρύθμιση (στον βαθμό που είναι πιθανή η πλήρης εξόφληση της οφειλής). Οι πληρωμές αυτές δεν θα πρέπει να βασίζονται στη ρευστοποίηση πιθανής εξασφάλισης και κατ' ελάχιστον θα πρέπει να αποτελούνται από μη αμελητέες πληρωμές κεφαλαίου. Οι εν λόγω πολιτικές θα πρέπει να απαιτούν πληρωμές κεφαλαίου και τόκου.
- 159. Επιπλέον, όταν ο δανειολήπτης έχει άλλα ανοίγματα έναντι πιστωτικού ιδρύματος που δεν είναι αντικείμενο συμφωνίας ρύθμισης, το ίδρυμα θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη τις πιθανές επιπτώσεις και την συμπεριφορά αυτών των ανοιγμάτων, κατά την αξιολόγηση της ικανότητας του δανειολήπτη να συμμορφωθεί με τους όρους που ισχύουν μετά τη ρύθμιση. Η εξέταση των ληξιπρόθεσμων οφειλών δεν θα πρέπει να αλλάζει το επίπεδο εφαρμογής καθεστώτος μη εξυπηρετούμενου ανοίγματος σύμφωνα με το παράρτημα V του εκτελεστικού κανονισμού (ΕΕ)

αριθ. 680/2014 της Επιτροπής, και μόνο τα ανοίγματα για τα οποία εφαρμόζονται μέτρα ρύθμισης θα πρέπει να χαρακτηρίζονται ως υπό ρύθμιση ανοίγματα.

160. Η ύπαρξη συμβατικών όρων που παρατείνουν την περίοδο αποπληρωμής, όπως περίοδοι χάριτος για το κεφάλαιο, θα πρέπει να επιβεβαιώνουν την ταξινόμηση των εν λόγω υπό ρύθμιση ανοιγμάτων ως μη εξυπηρετούμενων έως ότου εκπληρωθούν οι απαιτήσεις του παραρτήματος V του εκτελεστικού κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 680/2014 της Επιτροπής. Το γεγονός ότι η περίοδος εξυγίανσης ενός έτους έχει παρέλθει δεν θα πρέπει αυτόματα να οδηγήσει σε επαναταξινόμηση του ανοίγματος ως εξυπηρετούμενου, εκτός εάν έχουν πραγματοποιηθεί τακτικές πληρωμές κατά τη διάρκεια των εν λόγω 12 μηνών και έχει ολοκληρωθεί η αξιολόγηση της πιθανής αδυναμίας πληρωμής χωρίς να προκύψει σχετική ένδειξη.

7.4. Χαρακτηρισμός των ανοιγμάτων ως εξυπηρετούμενων υπό ρύθμιση ανοιγμάτων

161. Μόλις τα υπό ρύθμιση ανοίγματα ταξινομηθούν ως εξυπηρετούμενα, επειδή πληρούν τους όρους επαναταξινόμησης από την κατηγορία μη εξυπηρετούμενων ή επειδή η χορήγηση μέτρων ρύθμισης δεν οδήγησε σε ταξινόμηση του ανοίγματος ως μη εξυπηρετούμενου, θα πρέπει να εξακολουθήσουν να χαρακτηρίζονται ως υπό ρύθμιση ανοίγματα έως ότου πληρούνται όλοι οι όροι για τη διακοπή της ταξινόμησης των ανοιγμάτων ως υπό ρύθμιση ανοίγματα σύμφωνα με την παράγραφο 256 του παραρτήματος V του εκτελεστικού κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 680/2014 της Επιτροπής.
162. Οι πολιτικές των πιστωτικών ιδρυμάτων για τον χαρακτηρισμό των εξυπηρετούμενων υπό ρύθμιση ανοιγμάτων θα πρέπει να καθορίζουν πρακτικές για την άρση των αρνητικών εκτιμήσεων σχετικά με τις οικονομικές δυσχέρειες του δανειολήπτη. Οι πολιτικές των πιστωτικών ιδρυμάτων θα πρέπει να απαιτούν από τον οφειλέτη να έχει προβεί σε διακανονισμό, μέσω τακτικών πληρωμών, ενός ποσού που ισούται με το σύνολο των ποσών (αρχικό κεφάλαιο και τόκοι) που ήταν προηγουμένως ληξιπρόθεσμα ή αποαναγνωρισμένα τη στιγμή της παραχώρησης, ή να αποδείξει με άλλο τρόπο την ικανότητά του να συμμορφώνεται με τους όρους που ισχύουν μετά τη ρύθμιση σύμφωνα με εναλλακτικά αντικειμενικά κριτήρια που περιλαμβάνουν αποπληρωμή του αρχικού κεφαλαίου.
163. Σύμφωνα με την παράγραφο 260 του παραρτήματος V του εκτελεστικού κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 680/2014 της Επιτροπής, τα νέα μέτρα ρύθμισης που λαμβάνονται για τα εξυπηρετούμενα υπό ρύθμιση ανοίγματα που έχουν επαναταξινομηθεί και δεν ανήκουν στην κατηγορία μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων, συνεπάγονται την επαναταξινόμηση των εν λόγω συναλλαγών στην κατηγορία μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων. Το ίδιο θα πρέπει να ισχύει και στην περίπτωση που τα εν λόγω ανοίγματα βρίσκονται σε καθυστέρηση άνω των 30 ημερών.

7.5. Συνεπής εφαρμογή του ορισμού μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων

164. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να θεσπίσουν κατάλληλους μηχανισμούς και διαδικασίες, σύμφωνα με την ενότητα 8 των κατευθυντήριων γραμμών της EAT σχετικά με τον ορισμό της αθέτησης, για την εναρμονισμένη εφαρμογή του ορισμού σε όλες τις θυγατρικές και τα υποκαταστήματα. Αυτό θα διασφαλίσει ότι ο χαρακτηρισμός των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων είναι συνεπής σε επίπεδο οντότητας και τραπεζικού ομίλου.
165. Οι πολιτικές των πιστωτικών ιδρυμάτων θα πρέπει να διασφαλίζουν τη συνεπή διαχείριση μεμονωμένων πελατών και ομάδων συνδεδεμένων πελατών όπως ορίζεται στον κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 575/2013, στις κατευθυντήριες γραμμές της EAT σχετικά με τους συνδεδεμένους πελάτες³⁰ και στις κατευθυντήριες γραμμές της EAT σχετικά με τον ορισμό της αθέτησης. Οι πολιτικές των πιστωτικών ιδρυμάτων θα πρέπει επίσης να διασφαλίζουν τη συνεπή αξιολόγηση των υποκείμενων νομικών σχέσεων μεταξύ νομικών οντοτήτων σε μια ομάδα συνδεδεμένων πελατών. Ενόψει πιθανών κινδύνων μετάδοσης της αθέτησης τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει, όταν είναι εφικτό, να υιοθετούν μια συνολική προσέγγιση των ανοιγμάτων ενός δανειολήπτη κατά την αξιολόγηση του καθεστώτος ενός ανοίγματος ως μη εξυπηρετούμενου, εκτός εάν επηρεάζεται από μεμονωμένες διαφορές που δεν σχετίζονται με τη φερεγγυότητα του αντισυμβαλλόμενου.
166. Σύμφωνα με τις κατευθυντήριες γραμμές της EAT σχετικά με τον ορισμό της αθέτησης, τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να τηρούν μητρώο όλων των κριτηρίων ταξινόμησης.

³⁰ Κατευθυντήριες γραμμές σχετικά με τους συνδεδεμένους πελάτες δυνάμει του άρθρου 4 παράγραφος 1 σημείο 39 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013 (EBA/GL/2017/15).

8. Απομειώσεις και διαγραφές μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων

167. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να υπολογίζουν τις προβλέψεις ζημίας για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα και τα υπό ρύθμιση ανοίγματα που υπόκεινται σε απομείωση σύμφωνα με τις κατευθυντήριες γραμμές της EAT σχετικά με τις πρακτικές διαχείρισης πιστωτικού κινδύνου και τη λογιστική καταγραφή των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών.
168. Η ενότητα αυτή καθορίζει τα βασικά στοιχεία της διαχείρισης και των δραστηριοτήτων σε σχέση με τη μέτρηση απομειώσεων και τις διαγραφές των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων.

8.1. Διαγραφές μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων

169. Σύμφωνα με τις κατευθυντήριες γραμμές της EAT σχετικά με τις πρακτικές διαχείρισης πιστωτικού κινδύνου και τη λογιστική καταγραφή των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών,³¹ η μη εισπραξιμότητα θα πρέπει να αναγνωρίζεται την κατάλληλη περίοδο μέσω προβλέπων ζημίας ή διαγραφών. Όταν το πιστωτικό ίδρυμα δεν έχει εύλογη προσδοκία για ανάκτηση συμβατικών ταμειακών ροών του ανοίγματος, θα πρέπει να οδηγήσει σε μερική ή πλήρη διαγραφή του ανοίγματος (ΔΠΧΑ 9.Β3.2.16.ιη).
170. Μια διαγραφή μπορεί να πραγματοποιηθεί πριν την πλήρη ολοκλήρωση των δικαστικών διαδικασιών κατά του δανειολήπτη για είσπραξη του χρέους. Η διαγραφή δεν θα πρέπει να θεωρείται ότι συνεπάγεται ότι το πιστωτικό ίδρυμα έχει απολέσει το νόμιμο δικαίωμα είσπραξης του χρέους, ή ότι η απόφαση ενός πιστωτικού ιδρύματος να μην προβεί σε νόμιμη διεκδίκηση του χρέους αποτελεί παραγραφή χρέους.
171. Οι διαγραφές συνιστούν γεγονός παύσης αναγνώρισης (ΔΠΧΑ 9.5.4.4). Αν εισπραχθούν τελικά ποσά ή άλλα περιουσιακά στοιχεία, οι εν λόγω εισπράξεις θα πρέπει να αναγνωρίζονται απευθείας ως έσοδα στην κατάσταση αποτελεσμάτων.
172. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να τηρούν λεπτομερή αρχεία όλων των διαγραφών των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων που εκτελούνται σε επίπεδο χαρτοφυλακίου.

8.2. Απομειώσεις και διαγραφές μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων

173. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να περιλαμβάνουν στις εσωτερικές τους πολιτικές, οδηγίες σχετικά με τον έγκαιρο χαρακτήρα των απομειώσεων και των διαγραφών, λαμβάνοντας υπόψη εξωτερικούς παράγοντες όπως οι διεξαχθείσες δικαστικές διαδικασίες. Ειδικότερα για ανοίγματα ή τμήματα ανοιγμάτων που δεν καλύπτονται από εξασφαλίσεις, τα πιστωτικά

³¹ Κατευθυντήριες γραμμές σχετικά με τις πρακτικές διαχείρισης πιστωτικού κινδύνου των πιστωτικών ιδρυμάτων και τη λογιστική καταγραφή των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (EBA/GL/2017/06).

ιδρύματα θα πρέπει να εξετάζουν κατάλληλα μέγιστα χρονικά διαστήματα για πλήρη απομείωση, κάλυψη και διαγραφή. Για τμήματα ανοιγμάτων που καλύπτονται από εξασφαλίσεις, ο καθορισμός ενός ελάχιστου επιπέδου απομείωσης θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη το είδος της εξασφάλισης. Για την επανεκτίμηση των χρονικών περιόδων απομείωσης ή και διαγραφών, που να αναφέρονται ανωτέρω θα πρέπει να γίνεται χρήση εμπειρικών στοιχείων. Κατά την αξιολόγηση της δυνατότητας ανάκτησης των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων και κατά τον καθορισμό των εσωτερικών μεθοδολογιών για τη διαγραφή των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων, τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να αποδίδουν ιδιαίτερη προσοχή στις ομάδες ανοιγμάτων που απαριθμούνται κατωτέρω, καθώς ενδέχεται να σημειώνουν υψηλότερα επίπεδα μόνιμης μη εισπραξιμότητας.

- α) Ανοίγματα με παρατεταμένες ληξιπρόθεσμες οφειλές: διαφορετικά όρια μπορεί να ενδείκνυνται για διαφορετικά χαρτοφυλάκια. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να αξιολογούν την ανακτησιμότητα των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων αν ο δανειολήπτης έχει ληξιπρόθεσμες οφειλές για μεγάλο χρονικό διάστημα. Εάν, μετά από αυτήν την αξιολόγηση, συνάγεται το συμπέρασμα ότι δεν υπάρχει εύλογη προσδοκία ανάκτησης ενός ανοίγματος ή μέρους ανοίγματος, πρέπει να πραγματοποιείται πλήρης ή μερική διαγραφή.
- β) Ανοίγματα υπό νομικές διαδικασίες πτώχευσης: όταν η αξία των διαθέσιμων εξασφαλίσεων του ανοίγματος είναι χαμηλή, τα δικαστικά έξοδα συχνά απορροφούν σημαντικό μέρος των εσόδων από τη διαδικασία πτώχευσης, και ως εκ τούτου οι εκτιμώμενες ανακτήσεις αναμένεται να είναι πολύ χαμηλές.
- γ) Η μερική διαγραφή μπορεί να αιτιολογηθεί όταν υπάρχουν αποδεικτικά στοιχεία ότι ο δανειολήπτης δεν είναι σε θέση να εξοφλήσει πλήρως το ποσό του ανοίγματος, γεγονός που σημαίνει ότι υπάρχει εύλογη προσδοκία ανάκτησης μέρους του ανοίγματος.

8.3. Διαδικασίες απομείωσης και διαγραφής

- 174. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να θεσπίζουν, να τεκμηριώνουν και να συμμορφώνονται με υγιείς πολιτικές, διαδικασίες και ελέγχους για την εκτίμηση και την επιμέτρηση προβλέψεων ζημίας και διαγραφών σύμφωνα με τις κατευθυντήριες γραμμές της EAT σχετικά με τις πρακτικές διαχείρισης πιστωτικού κινδύνου και τη λογιστική καταγραφή των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να προβαίνουν σε εκ των υστέρων ελέγχους των εκτιμήσεών τους για τις προβλέψεις ζημιών έναντι πραγματικών ζημιών.
- 175. Οι μεθοδολογίες αυτές θα πρέπει επίσης να περιλαμβάνουν πολιτικές και διαδικασίες σχετικά με τις διαγραφές και τις ανακτήσεις, όπως αυτές ορίζονται στις κατευθυντήριες γραμμές της EAT για τις πρακτικές διαχείρισης του πιστωτικού κινδύνου και τη λογιστική αντιμετώπιση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η πολιτική για τις διαγραφές θα πρέπει να περιλαμβάνει δείκτες που χρησιμοποιούνται για την αξιολόγηση των προσδοκιών είσπραξης και λεπτομερείς πληροφορίες για τα ανοίγματα που έχουν διαγραφεί αλλά εξακολουθούν να υπόκεινται σε δραστηριότητες επιβολής.

176. Σύμφωνα με τις κατευθυντήριες γραμμές της EAT σχετικά με τις πρακτικές διαχείρισης πιστωτικού κινδύνου και τη λογιστική καταγραφή των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να έχουν θεσπίσει κοινές διαδικασίες, συστήματα, εργαλεία και δεδομένα.
177. Η υπηρεσία εσωτερικού ελέγχου ενός πιστωτικού ιδρύματος θα πρέπει να επαληθεύει τις μεθοδολογίες που χρησιμοποιούνται σύμφωνα με τις κατευθυντήριες γραμμές της EAT σχετικά με την εσωτερική διακυβέρνηση.³²

9. Αποτίμηση εξασφαλίσεων ακίνητων και κινητών περιουσιακών στοιχείων

178. Στην παρούσα ενότητα παρουσιάζονται τα βασικά στοιχεία για την αποτίμηση εξασφαλίσεων των ακινήτων και των κινητών περιουσιακών στοιχείων που έχουν δεσμευθεί για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα.

9.1. Διαχείριση, διαδικασίες και έλεγχοι

9.1.1. Γενική πολιτική και διαδικασίες

179. Ένα πιστωτικό ίδρυμα θα πρέπει να διαθέτει γραπτή πολιτική και διαδικασίες που διέπουν την αποτίμηση εξασφαλίσεων περιουσιακών στοιχείων. Η πολιτική και οι διαδικασίες θα πρέπει να ευθυγραμμίζονται πλήρως με το πλαίσιο της διάθεσης ανάληψης κινδύνων (RAF) του πιστωτικού ιδρύματος.
180. Η πολιτική και οι διαδικασίες θα πρέπει να καλύπτουν την αποτίμηση όλων των εξασφαλίσεων ακίνητων και κινητών περιουσιακών στοιχείων, ανεξάρτητα από την επιλεξιμότητά τους για εποπτικούς σκοπούς, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του άρθρου 208 και του άρθρου 210 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013.
181. Η πολιτική και οι διαδικασίες θα πρέπει να εγκρίνονται από το διοικητικό όργανο και πρέπει να επανεξετάζονται τουλάχιστον σε ετήσια βάση.

9.1.2. Παρακολούθηση και έλεγχοι

182. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να παρακολουθούν και να επανεξετάζουν τις αποτιμήσεις που πραγματοποιούν εσωτερικοί ή εξωτερικοί εκτιμητές σε τακτική βάση, όπως ορίζεται στην παρούσα ενότητα.

³² Κατευθυντήριες γραμμές σχετικά με την εσωτερική διακυβέρνηση δυνάμει της οδηγίας 2013/36/ΕΕ (EBA/GL/2017/11).

183. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να αναπτύσσουν και να εφαρμόζουν ισχυρές εσωτερικές πολιτικές διασφάλισης ποιότητας και διαδικασίες για τις αποτιμήσεις που διεξάγονται είτε εσωτερικά είτε εξωτερικά, λαμβάνοντας υπόψη τα ακόλουθα:
- α) Η διαδικασία διασφάλισης της ποιότητας θα πρέπει να διεξάγεται από μια υπηρεσία η οποία είναι ανεξάρτητη από την υπηρεσία που πραγματοποιεί την αρχική αποτίμηση, τη διαδικασία δανειοδότησης, την παρακολούθηση δανείων και τη διαδικασία αναδοχής δανείων.
 - β) Η ανεξαρτησία της διαδικασίας επιλογής εξωτερικού εκτιμητή θα πρέπει να ελέγχεται σε τακτική βάση στο πλαίσιο της διαδικασίας διασφάλισης ποιότητας.
 - γ) Ένα κατάλληλο, ανάλογο δείγμα εσωτερικών και εξωτερικών αποτιμήσεων θα πρέπει να συγκρίνεται με τις παρατηρήσεις της αγοράς σε τακτική βάση.
 - δ) Ο εκ των υστέρων έλεγχος εσωτερικών και εξωτερικών αποτιμήσεων θα πρέπει να διενεργείται σε τακτική βάση.
 - ε) Η διαδικασία διασφάλισης ποιότητας θα πρέπει να βασίζεται σε κατάλληλο μέγεθος δείγματος.
184. Επιπλέον, η υπηρεσία εσωτερικού ελέγχου θα πρέπει να επανεξετάζει τακτικά τη συνοχή και την ποιότητα της πολιτικής και των διαδικασιών αποτίμησης, την ανεξαρτησία της διαδικασίας επιλογής του εκτιμητή και την καταλληλότητα των αποτιμήσεων που πραγματοποιούν τόσο οι εξωτερικοί όσο και οι εσωτερικοί εκτιμητές.

9.1.3. Εξατομικευμένη αποτίμηση ακινήτων και χρήση αποτίμησης βάσει δεικτών

185. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να παρακολουθούν σε τακτική βάση την αξία των εξασφαλίσεων των ακινήτων και κατ' ελάχιστον κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 208 παράγραφος 3 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013.
186. Αποτίμηση βάσει δεικτών ή παρόμοιες μέθοδοι μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την παρακολούθηση της αξίας μιας εξασφάλισης και για τον προσδιορισμό των εξασφαλίσεων που απαιτούν αναπροσαρμογή. Αυτό θα πρέπει να ευθυγραμμίζεται με την πολιτική του ιδρύματος και υπό την προϋπόθεση ότι η εξασφάλιση που πρόκειται να αξιολογηθεί μπορεί να γίνει ορθά με τη χρήση των εν λόγω μεθόδων.
187. Οι δείκτες που χρησιμοποιούνται για την εν λόγω αποτίμηση μπορεί να είναι είτε εσωτερικοί είτε εξωτερικοί, αρκεί να πληρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:
- α) Οι δείκτες επανεξετάζονται σε τακτική βάση και τα αποτελέσματα αυτής της επανεξέτασης καταγράφονται και είναι άμεσα διαθέσιμα και ο κύκλος επανεξέτασης και οι απαιτήσεις διαχείρισης θα πρέπει να ορίζονται με σαφήνεια σε εγχειρίδιο πολιτικής το οποίο έχει εγκριθεί από το διοικητικό όργανο.

- β) Οι δείκτες καταρτίζονται με επαρκή βαθμό λεπτομέρειας και η μεθοδολογία θα πρέπει να είναι κατάλληλη για τον τύπο της εν λόγω εξασφάλισης.
 - γ) Οι δείκτες βασίζονται σε επαρκείς χρονοσειρές εμπειρικών στοιχείων που αφορούν πραγματικές συναλλαγές περιουσιακών στοιχείων.
188. Οι αποτιμήσεις και οι αναπροσαρμογές εξασφαλίσεων ακινήτων θα πρέπει να πραγματοποιούνται σε εξατομικευμένη βάση και σε σχέση με το είδος του συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου. Οι αποτιμήσεις και οι αναπροσαρμογές εξασφαλίσεων ακινήτων δεν θα πρέπει να πραγματοποιούνται με τη χρήση ενός στατιστικού μοντέλου ως αποκλειστικού μέσου για την επανεξέταση της αποτίμησης των περιουσιακών στοιχείων.
189. Οι αρμόδιες αρχές θα πρέπει να καθορίσουν ένα κοινό κατώτατο όριο για την εξατομικευμένη αποτίμηση και την επανεκτίμηση των εξασφαλίσεων που χρησιμοποιούνται για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα από ανεξάρτητο εκτιμητή. Το εν λόγω όριο θα πρέπει να ισχύει για όλα τα πιστωτικά ιδρύματα που υπάγονται στη δικαιοδοσία της αρχής και θα πρέπει να δημοσιοποιείται.

9.1.4. Εκτιμητές

190. Όλες οι αποτιμήσεις ακινήτων, συμπεριλαμβανομένων των επικαιροποιημένων αποτιμήσεων, θα πρέπει να πραγματοποιούνται από ανεξάρτητο και εξειδικευμένο εκτιμητή, εσωτερικό ή εξωτερικό, ο οποίος διαθέτει τα απαιτούμενα προσόντα, ικανότητα και εμπειρία για την αποτίμηση ακινήτων, όπως ορίζεται στο άρθρο 208 παράγραφος 3 στοιχείο β) και στο άρθρο 229 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013.
191. Για τους σκοπούς εξωτερικής αξιολόγησης, τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να καταρτίσουν μια ομάδα ανεξάρτητων και εξειδικευμένων εκτιμητών, βάσει των κριτηρίων που αναφέρονται κατωτέρω. Οι επιδόσεις των εκτιμητών πρέπει να αξιολογούνται σε συνεχή βάση και πρέπει να λαμβάνεται απόφαση σχετικά με το αν κάθε εκτιμητής θα πρέπει να παραμείνει στην ομάδα.
192. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να διασφαλίζουν ότι οι εξωτερικοί εκτιμητές της ομάδας διαθέτουν κατάλληλη και έγκυρη ασφάλεια επαγγελματικής ευθύνης.
193. Το πιστωτικό ίδρυμα θα πρέπει να διασφαλίζει ότι κάθε εξειδικευμένος εκτιμητής της ομάδας:
- α) διαθέτει επαγγελματικές ικανότητες και τουλάχιστον το ελάχιστο μορφωτικό επίπεδο που ανταποκρίνεται σε όλες τις εθνικές απαιτήσεις για τη διενέργεια των εν λόγω αποτιμήσεων·
 - β) διαθέτει τις κατάλληλες τεχνικές δεξιότητες και εμπειρία για την εκτέλεση των καθηκόντων του·

- γ) γνωρίζει και είναι σε θέση να αποδείξει την ικανότητά του να συμμορφώνεται με τους νόμους, τους κανονισμούς και τα πρότυπα αποτίμησης ακινήτων που ισχύουν για τον εκτιμητή και τα σχετικά καθήκοντα·
 - δ) διαθέτει την απαραίτητη γνώση του αντικειμένου της αποτίμησης, της σχετικής αγοράς ακινήτων και του σκοπού της αποτίμησης.
194. Μια ομάδα εκτιμητών θα πρέπει να διαθέτει τεχνογνωσία και ειδίκευση σε διάφορους τομείς του κλάδου των ακινήτων, τέτοιες που είναι κατάλληλες για τις δραστηριότητες δανειοδότησης του πιστωτικού ιδρύματος και την τοποθεσία δανειοδότησης.
195. Για τον επαρκή μετριασμό οποιασδήποτε σύγκρουσης συμφερόντων, τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να διασφαλίζουν ότι όλοι οι εσωτερικοί και εξωτερικοί εκτιμητές που πρόκειται να προβούν σε αξιολόγηση συγκεκριμένων ακινήτων καθώς και οι συγγενείς πρώτου βαθμού των εκτιμητών πληρούν τις ακόλουθες απαιτήσεις:
- α) Ο εκτιμητής δεν συμμετέχει στη διαδικασία επεξεργασίας του δανείου, απόφασης χορήγησης του δανείου και αναδοχής πίστωσης.
 - β) Ο εκτιμητής δεν λειτουργεί με γνώμονα την πιστοληπτική ικανότητα του πιστούχου ούτε επηρεάζεται από αυτήν.
 - γ) Δεν συντρέχει πραγματική ή δυνητική, τρέχουσα ή μελλοντική σύγκρουση συμφερόντων του εκτιμητή όσον αφορά το αποτέλεσμα της αποτίμησης.
 - δ) Ο εκτιμητής δεν έχει κάποιο συμφέρον στο ακίνητο.
 - ε) Ο εκτιμητής δεν συνδέεται ούτε με τον αγοραστή ούτε με τον πωλητή του ακινήτου.
- στ) Ο εκτιμητής καταρτίζει αμερόληπτη, σαφή, διαφανή και αντικειμενική έκθεση αποτίμησης.
- ζ) Η προμήθεια που λαμβάνει ο εκτιμητής θα πρέπει να μην συνδέεται με το αποτέλεσμα της αποτίμησης.
196. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να διασφαλίζουν επαρκή εναλλαγή των εκτιμητών, δηλαδή μετά από δύο διαδοχικές εξατομικευμένες αποτιμήσεις ακινήτου από τον ίδιο εκτιμητή θα πρέπει να αλλάζει ο εκτιμητής, διορίζοντας έναν διαφορετικό εσωτερικό ή εξωτερικό εκτιμητή.

9.2. Συχνότητα αποτιμήσεων

197. Για τους σκοπούς της προληπτικής εποπτείας, τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να επικαιροποιούν τις αποτιμήσεις όλων των εξασφαλισμένων ανοιγμάτων σύμφωνα με τις απαιτήσεις του άρθρου 208 παράγραφος 3 και του άρθρου 210 στοιχείο γ) του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013.

198. Η ομάδα εξασφαλίσεων που υπόκεινται σε εξατομικευμένες αποτιμήσεις και αναπροσαρμογές σε τακτική βάση θα πρέπει να επικαιροποιείται τη στιγμή που το άνοιγμα ταξινομείται ως μη εξυπηρετούμενο και τουλάχιστον ετησίως, ενώ εξακολουθεί να ταξινομείται ως τέτοιο. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να διασφαλίζουν ότι, για την εξασφάλιση που υπόκειται σε αποτίμηση βάσει δεικτών ή άλλες παρόμοιες μεθόδους, η αποτίμηση βάσει δεικτών επικαιροποιείται τουλάχιστον ετησίως.
199. Για ακίνητα για τα οποία υπάρχει επικαιροποιημένη εξατομικευμένη αποτίμηση τους τελευταίους 12 μήνες (σύμφωνα με όλες τις ισχύουσες αρχές και απαιτήσεις της παρούσας ενότητας), η αξία του ακινήτου μπορεί να βασίζεται σε δείκτες έως την περίοδο αξιολόγησης της απομείωσης.
200. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να διενεργούν συχνότερα αποτιμήσεις εάν η αγορά υπόκειται σε σημαντικές αρνητικές μεταβολές ή/και υπάρχουν ενδείξεις σημαντικής μείωσης της αξίας της συγκεκριμένης εξασφάλισης.
201. Ως εκ τούτου, στις πολιτικές και διαδικασίες αποτίμησης εξασφαλίσεων τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να ορίζουν κριτήρια για τον προσδιορισμό κατά πόσον έχει λάβει χώρα σημαντική μείωση της αξίας της εξασφάλισης. Όπου είναι εφικτό, τα κριτήρια αυτά θα περιλαμβάνουν ποσοτικά όρια για κάθε τύπο εξασφάλισης με βάση τα διαθέσιμα εμπειρικά στοιχεία και τυχόν σχετική ποιοτική εμπειρία του πιστωτικού ιδρύματος, λαμβάνοντας υπόψη σχετικούς παράγοντες όπως οι τάσεις των τιμών της αγοράς ή η γνώμη ανεξάρτητων εκτιμητών.
202. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να διαθέτουν κατάλληλες διαδικασίες και πληροφοριακά συστήματα για την επισήμανση παρωχημένων αποτιμήσεων και την κατάρτιση εκθέσεων αποτίμησης.

9.3. Μεθοδολογία αποτίμησης

9.3.1. Γενική προσέγγιση

203. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να έχουν καθορισμένες προσεγγίσεις αποτίμησης ανά τύπο εξασφαλιστικού στοιχείου, οι οποίες είναι επαρκείς και κατάλληλες για την εκάστοτε κατηγορία.
204. Όλες οι εξασφαλίσεις ακινήτων θα πρέπει να αποτιμώνται στη βάση της αγοραίας αξίας ή της αξίας του ενυπόθηκου ακινήτου κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 229 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013. Τα κινητά περιουσιακά στοιχεία θα πρέπει να αποτιμώνται στη βάση της αγοραίας αξίας τους.
205. Όσον αφορά τα κινητά περιουσιακά στοιχεία, τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του άρθρου 199 παράγραφος 6 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013, να αξιολογούν περιοδικά τη ρευστότητα του κινητού περιουσιακού στοιχείου. Εάν υπάρχει

σημαντική μεταβλητότητα στις αγοραίες τιμές, το ίδρυμα αποδεικνύει ότι η αποτίμηση της εξασφάλισης που πραγματοποιεί είναι επαρκώς συντηρητική.

206. Για τα κινητά περιουσιακά στοιχεία, τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του άρθρου 210 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013, να προβαίνουν σε νομική εξέταση που επιβεβαιώνει ότι η εξασφάλιση είναι εκτελεστή, συμπεριλαμβανομένης αξιολόγησης του νομικού δικαιώματος εκτέλεσης και εκκαθάρισης της εξασφάλισης σε περίπτωση αθέτησης, εντός εύλογου χρονικού διαστήματος.
207. Δεν θα πρέπει να χρησιμοποιούνται συνολικές αποτιμήσεις οι οποίες βασίζονται μόνο στο προεξοφλημένο κόστος αντικατάστασης. Για τα ακίνητα που παράγουν εισόδημα μπορεί να χρησιμοποιείται είτε προσέγγιση η οποία βασίζεται σε συγκρίσιμα στοιχεία της αγοράς είτε η μέθοδος της προεξόφλησης των ταμειακών ροών.
208. Η αποτίμηση εξασφαλίσεων με ακίνητα θα πρέπει να συμμορφώνεται με τα ευρωπαϊκά και διεθνή πρότυπα.³³

9.3.2. Αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές

209. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να εκτιμούν τις προεξοφληθείσες ταμειακές ροές με συντηρητικό τρόπο και σύμφωνα με τα ισχύοντα λογιστικά πρότυπα.
210. Ο υπολογισμός των προεξοφληθεισών ταμειακών ροών θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη τις περιπτώσεις κατά τις οποίες:
- α) οι λειτουργικές ταμειακές ροές του δανειολήπτη συνεχίζονται και μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την αποπληρωμή της οφειλής, ενώ η εξασφάλιση μπορεί να εκποιηθεί στον βαθμό που αυτό δεν επηρεάζει τις λειτουργικές ταμειακές ροές· και
 - β) οι λειτουργικές ταμειακές ροές του δανειολήπτη παύουν και εκποιείται η εξασφάλιση.
211. Όταν η εκτίμηση βασίζεται στην υπόθεση ότι οι λειτουργικές ταμειακές ροές του δανειολήπτη θα συνεχιστούν, συμπεριλαμβανομένων των ταμειακών ροών που λαμβάνονται από την ρευστοποίηση της εξασφάλισης, απαιτείται η ύπαρξη επικαιροποιημένων και αξιόπιστων στοιχείων σχετικά με τις ταμειακές ροές.
212. Όταν η εκτίμηση βασίζεται στην υπόθεση παύσης των λειτουργικών ταμειακών ροών του δανειολήπτη, τα μελλοντικά έσοδα από πώληση λόγω εκποίησης της εξασφάλισης θα πρέπει να προσαρμόζονται λαμβανομένων υπόψη του αντίστοιχου κόστους της ρευστοποίησης και της προσαρμογής της αγοραίας τιμής με βάση κατάλληλους συντελεστές απομείωσης (discount rates).

³³ Σε αυτά περιλαμβάνονται τα ευρωπαϊκά πρότυπα αποτίμησης (EVS-2016, Blue Book) και τα πρότυπα του Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS).

213. Εκτός από το εν λόγω κόστος της ρευστοποίησης, θα πρέπει να εφαρμόζεται κατά περίπτωση προσαρμογή της αγοραίας τιμής που προκύπτει από την επικαιροποιημένη αποτίμηση με βάση τους κατάλληλους συντελεστές απομείωσης (discount rates), όπως περιγράφεται παρακάτω.
214. Στην τιμή του ακινήτου τη στιγμή της ρευστοποίησης θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι τρέχουσες και οι αναμενόμενες συνθήκες στην αγορά.
215. Θα πρέπει επίσης να λαμβάνονται υπόψη ζητήματα που συνδέονται με το χρονικό διάστημα το οποίο είναι απαραίτητο για την πώληση/διάθεση των ενυπόθηκων ακινήτων. Τα παραπάνω θα πρέπει να εξετάζονται με βάση τις πρακτικές αναγκαστικής εκτέλεσης για την είσπραξη απαιτήσεων, την εμπειρία από δικαστικές διαδικασίες σε εθνικό επίπεδο, καθώς και εμπειρικά στοιχεία, και να υποβάλλονται σε εκ των υστέρων ελέγχους. Οι εν λόγω εκτιμήσεις θα πρέπει να περιλαμβάνουν το λειτουργικό κόστος ή της κεφαλαιακές δαπάνες που θα προκύψουν πριν από τη στιγμή της πώλησης.
216. Η εκποίηση της εξασφάλισης μπορεί να περιλαμβάνει τόσο συναινετικές όσο και μη συναινετικές (αναγκαστικές) στρατηγικές ρευστοποίησης.
217. Η προσαρμογή του κόστους ρευστοποίησης με βάση κατάλληλους συντελεστές απομείωσης (discounts) θα πρέπει να συνδέεται άμεσα με τον τρόπο με τον οποίο πραγματοποιείται η εκποίηση της εξασφάλισης, δηλ. αν είναι συναινετική ή μη συναινετική.
218. Η προσαρμογή της αγοραίας τιμής με βάση κατάλληλους συντελεστές απομείωσης (discount rates) θα πρέπει να αντανακλά τη ρευστότητα στην αγορά και τη στρατηγική ρευστοποίησης. Δεν θα πρέπει να αντανακλά συνθήκες βεβαιασμένης πώλησης εκτός αν η επιλεγείσα στρατηγική ρευστοποίησης πράγματι περιλαμβάνει βεβαιασμένη πώληση.
219. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να εφαρμόζουν επαρκείς προσαρμογές της αγοραίας τιμής με βάση κατάλληλους συντελεστές απομείωσης (discounts) για τους σκοπούς του ΔΠΧΑ 9 όσον αφορά τον υπολογισμό των κεφαλαιακών απαιτήσεων, καθώς και για σκοπούς ελέγχου κινδύνων. Η παραπάνω προσαρμογή της αγοραίας τιμής μπορεί να είναι σχεδόν μηδενική μόνον για εύκολα ρευστοποιήσιμους και μη προβληματικούς τύπους εξασφάλισης, οι οποίοι δεν επηρεάζονται από σημαντικούς κινδύνους συσχέτισης.
220. Όλα τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να αναπτύσσουν τις δικές τους υποθέσεις όσον αφορά το κόστος ρευστοποίησης και την προσαρμογή της αγοραίας τιμής με συντελεστές απομείωσης (discount rates) βάσει διαθέσιμων εμπειρικών στοιχείων. Εάν τα διαθέσιμα εμπειρικά στοιχεία δεν επαρκούν, οι υποθέσεις σχετικά με την προσαρμογή της αγοραίας τιμής θα πρέπει να βασίζονται, κατ' ελάχιστον, στη ρευστότητα της αγοράς, την πάροδο του χρόνου και την ποιότητα/παλαιότητα της εκτίμησης. Εάν ένα πιστωτικό ίδρυμα βρίσκεται αντιμέτωπο με μια αγορά ακινήτων με πολύ χαμηλή δραστηριότητα και περιορισμένο αριθμό πωλήσεων ακινήτων ή το ιστορικό πωλήσεων εκτιμάται ως ανεπαρκές, θα πρέπει να εφαρμόζονται συντηρητικότεροι συντελεστές απομείωσης (discount rates) για την προσαρμογή της αγοραίας τιμής..

9.4. Περαιτέρω παρατηρήσεις σχετικά με την εκτίμηση των ταμειακών ροών από τη ρευστοποίηση εξασφαλίσεων που αφορούν ακίνητα

221. Κατά την εκτίμηση των ταμειακών ροών από τη ρευστοποίηση εξασφαλίσεων με ακίνητα, τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να χρησιμοποιούν επαρκείς και ρεαλιστικές υποθέσεις. Επιπλέον, τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να δίδουν ιδιαίτερη προσοχή στις απαιτήσεις σχετικά με την αποτίμηση των ταμειακών ροών σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 13 το οποίο αφορά την επιμέτρηση της εύλογης αξίας. Ειδικότερα, τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να συμμορφώνονται με τις κατωτέρω απαιτήσεις:

- α) Πρέπει να προσδιορίζουν τη χρονική στιγμή διάθεσης βάσει των υποθέσεων, λαμβανομένων υπόψη των τρεχουσών και των αναμενόμενων συνθηκών στην αγορά, καθώς και του εθνικού νομικού πλαισίου σχετικά με την εκποίηση ενυπόθηκων ακινήτων.
- β) Πρέπει να διασφαλίζουν ότι η τιμή του ακινήτου που χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό της εκτιμώμενης αγοραίας αξίας της εξασφάλισης με ακίνητα τη στιγμή της ρευστοποίησης δεν βασίζεται σε μακροοικονομικές προβλέψεις/υποθέσεις που είναι περισσότερο αισιόδοξες από τις προβλέψεις των αρμόδιων αρχών και οργανισμών όπως το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο (ΔΝΤ) και το Ευρωπαϊκό Σύστημα Κεντρικών Τραπεζών (ΕΣΚΤ)/το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο Συστημικού Κινδύνου (ΕΣΣΚ), και επομένως δεν βασίζεται σε υπόθεση βελτίωσης των τρεχουσών συνθηκών της αγοράς.
- γ) Πρέπει να διασφαλίζουν ότι τα εισοδήματα από τα ενυπόθηκα ακίνητα δεν θεωρείται ότι θα αυξηθούν σε σχέση με τα τρέχοντα επίπεδα εκτός εάν κάτι τέτοιο προβλέπεται από σχετική συμβατική ρύθμιση. Επιπλέον, τα τρέχοντα εισοδήματα από ακίνητα θα πρέπει να προσαρμόζονται κατά τον υπολογισμό των μελλοντικών ταμειακών ροών προκειμένου να αντανακλώνται οι αναμενόμενες οικονομικές συνθήκες. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να εξετάζουν κατά πόσο είναι ορθή η υπόθεση για σταθερά εισοδήματα από ενοίκια σε ένα υφειακό περιβάλλον όπου αυξάνονται τα διαθέσιμα προς ενοικίαση ακίνητα ή/και μειώνεται η ζήτηση για υπηρεσίες μεταφορών, που έχουν ως αποτέλεσμα καθοδικές πιέσεις στο ύψος των εν λόγω εισοδημάτων.
- δ) Η στρατηγική της διακράτησης ακίνητης περιουσίας δεν είναι αποδεκτή. Η εν λόγω στρατηγική ορίζεται ως η διακράτηση του στοιχείου ενεργητικού με αξία ανώτερη από την αγοραία βάσει της υπόθεσης ότι το στοιχείο ενεργητικού θα πωληθεί όταν η αγορά ανακάμψει.

222. Όταν χρησιμοποιείται η αξία της εξασφάλισης κατά την αξιολόγηση του ανακτήσιμου ποσού του ανοίγματος, θα πρέπει να τεκμηριώνονται τουλάχιστον τα ακόλουθα:

- α) η μέθοδος προσδιορισμού της αξίας, συμπεριλαμβανομένης της χρήσης εκτιμήσεων, των υποθέσεων αποτίμησης και των σχετικών υπολογισμών.

- β) το σκεπτικό βάσει του οποίου έγιναν τυχόν προσαρμογές της εκτιμηθείσας αξίας·
 - γ) ο προσδιορισμός τυχόν κόστους πώλησης·
 - δ) το χρονοδιάγραμμα της ανάκτησης από την ρευστοποίηση βάσει των υποθέσεων·
 - ε) η τεχνογνωσία και ανεξαρτησία του εκτιμητή.
223. Όταν για την αξιολόγηση του ανακτήσιμου ποσού του ανοίγματος χρησιμοποιείται παρατηρήσιμη τιμή της αγοράς, θα πρέπει επίσης να τεκμηριώνεται το ύψος, η πηγή και η ημερομηνία της τιμής αυτής.
224. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει επίσης να τεκμηριώνουν τις υποθέσεις που χρησιμοποιήθηκαν και να παρέχουν στην αρμόδια αρχή, εφόσον τους ζητηθεί, λεπτομέρειες σχετικά με την αγοραία αξία του ακινήτου, την προσαρμογή της αγοραίας τιμής με συντελεστές απομείωσης (discount rates), τα δικαστικά έξοδα, τα έξοδα πώλησης, καθώς και το προσδιορισθέν χρονικό διάστημα έως τη ρευστοποίηση. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να είναι σε θέση να αιτιολογήσουν πλήρως τις υποθέσεις τους, τόσο σε ποσοτικούς όσο και σε ποιοτικούς όρους, καθώς και να εξηγήσουν τους παράγοντες οι οποίοι διαμορφώνουν τις προσδοκίες τους, λαμβάνοντας υπόψη την εμπειρία του παρελθόντος και την τρέχουσα κατάσταση.

9.5. Εκ των υστέρων έλεγχοι (Back-testing)

225. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να καταδεικνύουν μέσω άρτιων εκ των υστέρων ελέγχων ότι οι υποθέσεις που χρησιμοποιήθηκαν κατά την αξιολόγηση του ανακτήσιμου ποσού είναι εύλογες και βασίζονται σε πραγματικά εμπειρικά στοιχεία. Σε αυτό το πλαίσιο, τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να διενεργούν τακτικούς εκ των υστέρων ελέγχους του ιστορικού αποτίμησης (τελευταία αποτίμηση πριν από την ταξινόμηση του ανοίγματος ως μη εξυπηρετούμενου) έναντι του ιστορικού πωλήσεων (καθαρή τιμή πώλησης της εξασφάλισης). Ανάλογα με το μέγεθος και το επιχειρηματικό μοντέλο του πιστωτικού ιδρύματος, στο πλαίσιο των εκ των υστέρων ελέγχων θα πρέπει να γίνεται διαφοροποίηση μεταξύ του είδους της εξασφάλισης, των υποδειγμάτων/προσεγγίσεων αποτίμησης, των τύπων πώλησης (εθελοντική/αναγκαστική) και του τόπου/περιοχής των ακινήτων. Τα αποτελέσματα των εκ των υστέρων ελέγχων θα πρέπει να χρησιμοποιούνται για τον προσδιορισμό κατάλληλων συντελεστών απομείωσης (discount rates) επί της αξίας εξασφαλίσεων για εντός του ισολογισμού ανοίγματα.
226. Εναλλακτικά, τα πιστωτικά ιδρύματα που χρησιμοποιούν την εξελιγμένη προσέγγιση των εσωτερικών διαβαθμίσεων (A-IRB) μπορούν να χρησιμοποιούν εξασφαλισμένους δείκτες ζημίας λόγω αθέτησης (LGD) για τον προσδιορισμό των συντελεστών απομείωσης.

9.6. Απαιτήσεις πληροφοριακών βάσεων δεδομένων σε σχέση με τις εξασφαλίσεις

227. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να τηρούν βάσεις δεδομένων για τις συναλλαγές ούτως ώστε να καθίσταται δυνατή η ορθή αξιολόγηση, η παρακολούθηση και ο έλεγχος του πιστωτικού κινδύνου, για την ανταπόκριση στα αιτήματα της διοίκησης και των εποπτικών αρχών, καθώς και για την παροχή πληροφοριών σε περιοδικές εκθέσεις και άλλου τύπου έγκαιρης και ολοκληρωμένης τεκμηρίωσης. Ειδικότερα, οι βάσεις δεδομένων θα πρέπει να συμμορφώνονται με τις κατωτέρω απαιτήσεις:
- α) βάθος και εύρος δεδομένων, δηλαδή καλύπτουν όλους τους παράγοντες σημαντικών κινδύνων·
 - β) ακρίβεια, αρτιότητα, αξιοπιστία και δεδομένα στο μέγιστο βαθμό ενημερωμένα·
 - γ) συνέπεια - θα πρέπει να βασίζονται σε κοινές πηγές πληροφοριών και ενιαίους ορισμούς για τις έννοιες που χρησιμοποιούνται στον έλεγχο πιστωτικού κινδύνου·
 - δ) ιχνηλασιμότητα, δηλαδή δυνατότητα εντοπισμού της πηγής πληροφοριών.
228. Αυτές οι βάσεις δεδομένων θα πρέπει να περιλαμβάνουν όλες τις πληροφορίες σχετικά με τα ακίνητα και άλλες εξασφαλίσεις για τις συναλλαγές των πιστωτικών ιδρυμάτων, καθώς και σχετικά με τη σύνδεση μεταξύ εξασφαλίσεων και συγκεκριμένων συναλλαγών.

9.7. Αποτίμηση εξασφαλίσεων που λαμβάνονται με απόκτηση

229. Τα πιστωτικά ιδρύματα παροτρύνονται ένθερμα να ταξινομήν τα ακίνητα-εξασφαλίσεις που λαμβάνονται με απόκτηση, ως μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού που κατέχονται προς πώληση σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 5. Αυτή η λογιστική αντιμετώπιση συνεπάγεται ότι το στοιχείο ενεργητικού πρέπει να είναι διαθέσιμο για άμεση πώληση υπό την τρέχουσα κατάστασή του (ΔΠΧΑ 5.7), η διοίκηση θα πρέπει να εγκρίνει ένα σχέδιο για την πώληση του εν λόγω στοιχείου του ενεργητικού εντός σύντομου χρονικού διαστήματος (συνήθως ενός έτους) παράλληλα με την άσκηση μιας ενεργού πολιτικής πωλήσεων (ΔΠΧΑ 5.8) η οποία ευνοεί τις ανακτήσεις.
230. Τα στοιχεία ενεργητικού-εξασφαλίσεις που έχουν ληφθεί με απόκτηση θα πρέπει να αποτιμώνται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ:
- α) της λογιστικής αξίας, όπως και αυτή έχει προκύψει με βάση την αξία της πρώτης αναγνώρισης του στοιχείου κατά την απόκτηση του ως εξασφάλιση σε σχέση με το ασφαλιζόμενο άνοιγμα.
 - β) της εύλογης αξίας του ανακτηθέντος στοιχείου ενεργητικού, μείον το κόστος πώλησης.

231. Όταν η εύλογη αξία δεν προσδιορίζεται με αναφορά σε ενεργό αγορά αλλά βασίζεται σε μέθοδο αποτίμησης (είτε επιπέδου 2 είτε επιπέδου 3), μπορεί να είναι απαραίτητο να γίνουν ορισμένες προσαρμογές ως αποτέλεσμα των ακόλουθων δύο παραγόντων:
- α) Της κατάστασης ή τοποθεσίας των εν λόγω στοιχείων ενεργητικού. Ο κίνδυνος και η αβεβαιότητα σχετικά με το στοιχείο ενεργητικού θα πρέπει να συνυπολογίζεται στην εκτίμηση της εύλογης αξίας.
 - β) Το μέγεθος ή το επίπεδο δραστηριότητας των αγορών για αυτά τα στοιχεία ενεργητικού. Θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη η προηγούμενη εμπειρία του πιστωτικού ιδρύματος όσον αφορά τις ρευστοποιήσεις, καθώς και οι διαφορές μεταξύ των ποσών που προσδιορίστηκαν με χρήση μεθόδων αποτίμησης και του τελικού ποσού που εισπράχθηκε κατά τη ρευστοποίηση. Οι υποθέσεις που καταρτίζονται για την επιμέτρηση αυτής της προσαρμογής μπορούν να τεκμηριώνονται και θα πρέπει να είναι διαθέσιμες σε περίπτωση που ζητηθούν από τις εποπτικές αρχές. Μπορεί να εξετάζεται το ενδεχόμενο προσαρμογών της αποτίμησης βάση συντελεστών απομείωσης (discount rates) λόγω μειωμένης ρευστότητας των εν λόγω αγορών.
232. Όταν τα στοιχεία ενεργητικού-εξασφαλίσεις που ελήφθησαν με απόκτηση βρίσκονται ακόμα υπό κατασκευή και αποφασίζεται να ολοκληρωθεί η κατασκευή πριν την πώληση του κτιρίου, θα πρέπει να καταδεικνύονται τα οφέλη αυτής της στρατηγικής και το κόστος δεν θα πρέπει να υπερβαίνει την εύλογη αξία μείον το κόστος περάτωσης και πώλησης του εν λόγω ακινήτου εφαρμόζοντας κατάλληλες προσαρμογές της αποτίμησης λόγω μειωμένης ρευστότητας όπως περιγράφεται ανωτέρω.
233. Όταν ο χρόνος διακράτησης ενός στοιχείου ενεργητικού-εξασφάλισης που λήφθηκε με απόκτηση υπερβαίνει τον μέσο χρόνο διακράτησης παρόμοιων στοιχείων, για τα οποία υφίστανται ενεργές πολιτικές πώλησης, τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να επανεξετάζουν την προαναφερθείσα εφαρμοζόμενη προσαρμογή της αποτίμησης λόγω μειωμένης ρευστότητας και να την αυξάνουν ανάλογα. Υπό αυτές τις συνθήκες, το πιστωτικό ίδρυμα θα πρέπει να αποφεύγει να αναγνωρίζει αναστροφές συσσωρευμένων απομειώσεων επί του εν λόγω στοιχείου του ενεργητικού καθώς η παρατεταμένη εμφάνισή του στον ισολογισμό συνιστά ένδειξη ότι το πιστωτικό ίδρυμα αδυνατεί να προχωρήσει στην πώλησή του στο συγκεκριμένο αυξημένο επίπεδο αποτίμησης.
234. Η συχνότητα της αποτίμησης στοιχείων ενεργητικού-εξασφαλίσεων που λήφθηκαν με απόκτηση και οι εφαρμοστέες διαδικασίες θα πρέπει να ευθυγραμμίζονται με την αντιμετώπιση των ακινήτων κατά τα οριζόμενα στις ενότητες 9.1.2 και 9.2.

10. Εποπτική αξιολόγηση της διαχείρισης των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων και των υπό ρύθμιση ανοιγμάτων

235. Ως μέρος της συνεχιζόμενης δέσμευσής τους έναντι των πιστωτικών ιδρυμάτων στο πλαίσιο της διαδικασίας εποπτικού ελέγχου και αξιολόγησης, οι αρμόδιες αρχές θα πρέπει να παρακολουθούν την εφαρμογή των παρουσών κατευθυντήριων γραμμών από τα πιστωτικά ιδρύματα, ιδίως την ανάπτυξη και την εφαρμογή στρατηγικών για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα και συναφών πλαισίων διαχείρισης και επιχειρησιακών πλαισίων όπως περιγράφονται στις ενότητες 4 και 5. Οι αξιολογήσεις των αρμόδιων αρχών θα πρέπει να αναφέρουν, ενδεικτικά, αν η στρατηγική του πιστωτικού ιδρύματος για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα:
- α) είναι ενσωματωμένη στη συνολική στρατηγική του πιστωτικού ιδρύματος και υπόκειται σε κατάλληλη διαχείριση για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα, συμπεριλαμβανομένου του πλαισίου διαχείρισης και ελέγχου κινδύνων·
 - β) βασίζεται σε αξιόπιστη αυτοαξιολόγηση των εσωτερικών ικανοτήτων του πιστωτικού ιδρύματος·
 - γ) λαμβάνει δεόντως υπόψη το επιχειρησιακό περιβάλλον, τις εξωτερικές συνθήκες και την κεφαλαιακή κατάσταση του πιστωτικού ιδρύματος·
 - δ) δεν καλύπτει μόνο βραχυπρόθεσμο αλλά και μεσομακροπρόθεσμο χρονικό ορίζοντα·
 - ε) περιλαμβάνει ρεαλιστικούς αλλά φιλόδοξους ποσοτικούς στόχους βάσει δεσμευτικού χρονοδιαγράμματος για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα και τα στοιχεία ενεργητικού υπό κατάσχεση κατά περίπτωση και συνοδεύεται από επιχειρησιακό σχέδιο.
236. Εάν η αρμόδια αρχή καταλήξει στο συμπέρασμα ότι η στρατηγική ενός πιστωτικού ιδρύματος για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα στερείται προδήλως ένα ή περισσότερα από τα στοιχεία που απαριθμούνται στην παράγραφο 235 σημεία α) έως ε), θα πρέπει να θεωρηθεί σοβαρή έλλειψη της στρατηγικής για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα. Στην περίπτωση αυτή, οι αρμόδιες αρχές θα πρέπει να απαιτήσουν την άμεση αναθεώρηση της στρατηγικής για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα.
237. Εάν σύμφωνα με το αποτέλεσμα της αξιολόγησης της αρμόδιας αρχής οι απαιτήσεις της παραγράφου 236 σημεία α) έως ε) πληρούνται σε μεγάλο βαθμό από τη στρατηγική για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα, αλλά εντοπίζονται κάποιες ελλείψεις, η αρμόδια αρχή θα πρέπει να διασφαλίσει ότι τα πιστωτικά ιδρύματα θα παρουσιάσουν ένα σχέδιο δράσης σχετικά με

τον τρόπο αντιμετώπισης των ελλείψεων και θα θεσπίσουν ένα αποτελεσματικό και έγκαιρο πλαίσιο διαχείρισης των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων.

238. Οι αρμόδιες αρχές θα πρέπει να εφαρμόζουν την εποπτική αξιολόγηση αναλογικά, λαμβάνοντας υπόψη τις ιδιαιτερότητες των ιδρυμάτων (π.χ. το μέγεθος, τη φύση και την πολυπλοκότητα). Στις αξιολογήσεις στο πλαίσιο της ΔΕΕΑ για τις στρατηγικές που αφορούν τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα καθώς και στις υποστηρικτικές ρυθμίσεις διαχείρισης και τις επιχειρησιακές ρυθμίσεις τους, οι αρμόδιες αρχές θα πρέπει επίσης να εξετάζουν τα επιχειρησιακά μοντέλα των ιδρυμάτων, ιδίως όταν η μοναδική δραστηριότητα του ιδρύματος συνίσταται στην αγορά και στην πώληση μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων.
239. Η αναλογικότητα όσον αφορά την εποπτική αξιολόγηση της στρατηγικής μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων ενός μικρότερου και λιγότερο σύνθετου πιστωτικού ιδρύματος (π.χ. κατηγορίας ΔΕΕΑ 3 ή 4³⁴) μπορεί να επιτευχθεί με την ευθυγράμμιση της αξιολόγησης με το πρότυπο συνεργασίας ΔΕΕΑ, το οποίο διασφαλίζει μια προσέγγιση εποπτείας με βάση τους κινδύνους και λαμβάνει υπόψη τη συστημική σημασία των παγκόσμιων και εγχώριων ιδρυμάτων.
240. Οι αρμόδιες αρχές θα πρέπει να εξετάζουν τουλάχιστον:
- α) Το επιχειρησιακό σχέδιο και τις οργανωτικές ρυθμίσεις των πιστωτικών ιδρυμάτων, εάν πληρούται οποιοδήποτε από τα ακόλουθα κριτήρια:
 - i. Το πλαίσιο για την ταυτοποίηση, την επιμέτρηση, τη διαχείριση, την παρακολούθηση και τον μετριασμό των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων και των υπό ρύθμιση ανοιγμάτων, συμπεριλαμβανομένης της έγκαιρης αναγνώρισης των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων και των κατάλληλων δραστηριοτήτων διευθέτησης, κρίνεται ανεπαρκές από τις αρμόδιες αρχές λαμβάνοντας υπόψη το μέγεθος και την πολυπλοκότητα του προβλήματος των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων για το πιστωτικό ίδρυμα.
 - ii. Δεν κατανέμει ή δεν προβλέπει τη μελλοντική κατανομή των απαραίτητων ανθρώπινων και τεχνικών πόρων, προβλέποντας ταυτόχρονα την κατάλληλη κάλυψη από τις υπηρεσίες εσωτερικού ελέγχου.
 - iii. Δεν περιγράφει επαρκώς τη λειτουργικότητα της διαδικασίας παρακολούθησης για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα.
 - β) Η στρατηγική για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα, αν ο συνδυασμός στρατηγικών επιλογών για τα διάφορα χαρτοφυλάκια και τμήματα, συμπεριλαμβανομένων των στοιχείων ενεργητικού υπό κατάσχεση, κατά περίπτωση, δεν οδηγεί, κατά την άποψη της αρχής, στην πιο αποτελεσματική και αποδοτική στρατηγική για τη μείωση των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων.

³⁴ Περιγράφεται στην ενότητα 2.1.1, «Κατηγοριοποίηση ιδρυμάτων», των κατευθυντήριων γραμμών σχετικά με τις κοινές διαδικασίες και μεθόδους για τη διαδικασία εποπτικού ελέγχου και αξιολόγησης (ΔΕΕΑ) (EBA/GL/2014/13).

- γ) Το σχέδιο κεφαλαιακής ενίσχυσης, αν δεν καθορίζει δεόντως τη σχεδιαζόμενη μείωση των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων από τον ισολογισμό σύμφωνα με τη στρατηγική για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα και δεν περιλαμβάνει τη λήψη των κατάλληλων μέτρων για να διασφαλίζεται ότι υπάρχει επαρκής ποσότητα κεφαλαίου και κεφαλαιακά αποθέματα ασφαλείας, προβλέποντας επίσης έγκαιρες και επαρκείς απομειώσεις και διαγραφές.
 - δ) Το σύστημα αξιολόγησης απόδοσης, εάν τα κίνητρα για το διοικητικό όργανο και τα αρμόδια διευθυντικά στελέχη και το προσωπικό στερούνται συγκεκριμένων ποσοτικών στοιχείων που συνδέονται με τους στόχους μείωσης των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων που ορίζονται στη στρατηγική του πιστωτικού ιδρύματος για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα.
241. Λαμβάνοντας υπόψη τη σημασία του έγκαιρου εντοπισμού και της αποτροπής της υποβάθμισης της πιστωτικής ποιότητας, οι αρμόδιες αρχές θα πρέπει να αξιολογούν εάν εφαρμόζονται οι μηχανισμοί έγκαιρης προειδοποίησης στις εσωτερικές διαδικασίες των πιστωτικών ιδρυμάτων.
242. Οι αρμόδιες αρχές θα πρέπει να αξιολογούν αν τα πιστωτικά ιδρύματα:
- α) διαθέτουν πολιτική ρύθμισης και συναφείς διαδικασίες για την αξιολόγηση της βιωσιμότητας των μέτρων ρύθμισης και παρακολουθούν την αποτελεσματικότητα και την αποδοτικότητα των μέτρων ρύθμισης·
 - β) αναγνωρίζουν και ταξινομούν τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα και τα υπό ρύθμιση ανοίγματα, συμπεριλαμβανομένων των κριτηρίων εισόδου και εξόδου, με συνεκτικό τρόπο σε επίπεδο ομίλου και βάσει των ορισμών του παραρτήματος V του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 680/2014·
 - γ) διαθέτουν πολιτικές και μεθοδολογίες που διασφαλίζουν τον υπολογισμό των απομειώσεων και των διαγραφών για την έγκαιρη αναγνώριση απομειώσεων και διαγραφών.
243. Οι αρμόδιες αρχές θα πρέπει να διασφαλίζουν ότι τα πιστωτικά ιδρύματα διαθέτουν εγγράφως τεκμηριωμένες πολιτικές και διαδικασίες όσον αφορά την αποτίμηση ακινήτων, όπως περιγράφεται στην ενότητα 9. Ειδικότερα, οι αρμόδιες αρχές θα πρέπει να επαληθεύουν ότι οι εν λόγω πολιτικές καλύπτουν όλους τους τύπους κινητών και ακίνητων αγαθών που χρησιμοποιούνται για την κάλυψη των πιστωτικών ανοιγμάτων, τα κριτήρια για την εφαρμογή των μεμονωμένων αποτιμήσεων έναντι των αποτιμήσεων βάσει δεικτών και τις απαιτήσεις σε σχέση με τους επιλέξιμους εκτιμητές.
244. Εάν τα πιστωτικά ιδρύματα αναφέρουν σημαντικές αποκλίσεις από το επιχειρησιακό σχέδιο σύμφωνα με την ενότητα 4.4, οι αρμόδιες αρχές θα πρέπει να αξιολογούν αν οι ενδεδειγμένες διορθωτικές ενέργειες επαρκούν για την εξάλειψη των αποκλίσεων από το σχέδιο. Η αρμόδια αρχή θα πρέπει να απαιτεί τη λήψη περαιτέρω μέτρων από την πλευρά του πιστωτικού

ιδρύματος, εάν εκφράζει ανησυχίες σχετικά με την αποτελεσματικότητα των προτεινόμενων μέτρων.

245. Οι απαιτήσεις που περιγράφονται ανωτέρω σχετικά με την εποπτική αξιολόγηση της διαχείρισης των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων και των υπό ρύθμιση ανοιγμάτων συμπληρώνουν και προσδιορίζουν περαιτέρω την αξιολόγηση των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων και των υπό ρύθμιση ανοιγμάτων στο πλαίσιο της διαχείρισης του πιστωτικού κινδύνου που αναφέρεται στις κατευθυντήριες γραμμές της EAT σχετικά με τις κοινές διαδικασίες και μεθόδους για τη διαδικασία εποπτικού ελέγχου και αξιολόγησης (ΔΕΕΑ). Τα ευρήματα της εν λόγω εποπτικής αξιολόγησης θα συμβάλουν στην αξιολόγηση του πιστωτικού κινδύνου σύμφωνα με τον Τίτλο 6.2 των κατευθυντήριων γραμμών της EAT σχετικά με τις κοινές διαδικασίες και μεθόδους για τη διαδικασία εποπτικού ελέγχου και αξιολόγησης (ΔΕΕΑ) και θα τροφοδοτήσουν τις βαθμολογίες πιστωτικού κινδύνου.

Παράρτημα 1 – Δείγμα κριτηρίων ομαδοποίησης μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων στη λιανική τραπεζική

1. Φυσικό ή νομικό πρόσωπο:
 - α) Πελάτης λιανικής
 - β) Μεμονωμένος συναλλασσόμενος
 - γ) Μικρές επιχειρήσεις και ομάδες επαγγελματιών
 - δ) Μικρομεσαίες επιχειρήσεις (ΜΜΕ) (επικάλυψη με μεγάλες επιχειρήσεις)
2. Υποκατηγορία ληξιπρόθεσμων οφειλών/ημέρες καθυστέρησης (όσο υψηλότερο το επίπεδο των ληξιπρόθεσμων οφειλών τόσο στενότερο το φάσμα πιθανών λύσεων):
 - α) Ληξιπρόθεσμες οφειλές σε καθυστέρηση >1 ημέρας και ≤90 ημερών
 - β) Ληξιπρόθεσμες οφειλές σε καθυστέρηση >90 ημερών και <180 ημερών
 - γ) Μονάδα ανάκτησης χρέους, σε καθυστέρηση > 180 ημερών, συμπεριλαμβανομένων νομικών υποθέσεων (δανειολήπτες για τους οποίους έχουν πραγματοποιηθεί ή βρίσκονται υπό εξέλιξη νομικές ενέργειες).
3. Περιπτώσεις αναδιάρθρωσης (αναδιαρθρωμένα δάνεια με ληξιπρόθεσμες οφειλές, ενδεικτικά της επιμονής των προβλημάτων αποπληρωμής ή/και αποτυχία της προσφερθείσας λύσης αναδιάρθρωσης):
 - α) Αριθμός προηγούμενων αναδιαρθρώσεων.
4. Υπόλοιπο ανοιγμάτων:
 - α) Υψηλή αξία
 - β) Χαμηλή αξία
 - γ) Πολλαπλά ανοίγματα.
5. Επίπεδο κινδύνου (βάσει αξιολόγησης του πιστωτικού ιδρύματος / βαθμολόγησης συμπεριφοράς / εσωτερικών δεδομένων συμπεριφοράς / ιστορικού συναλλαγών / πιστοληπτικής διαβάθμισης). Οι πελάτες με καλύτερο ιστορικό πληρωμών είναι πιθανότερο να αποκριθούν θετικά σε προσφορές αναδιάρθρωσης:

- α) Πολύ υψηλό
 - β) Υψηλό
 - γ) Μέτριο
 - δ) Χαμηλό.
6. Βάσει της συμπεριφοράς του δανειολήπτη:
- α) εποχικές αποπληρωμές
 - β) συνεργάσιμος έναντι μη συνεργάσιμου.
7. Σκοπός της πιστωτικής διευκόλυνσης (ανά προϊόν):
- α) δάνειο για αγορά πρώτης κατοικίας
 - β) δάνειο για αγορά δευτερεύουσας/εξοχικής κατοικίας
 - γ) δάνειο για αγορά ακινήτου για επενδυτικούς σκοπούς/για ενοικίαση
 - δ) προσωπικό δάνειο
 - ε) λογαριασμός με όριο υπερανάληψης
 - στ) μισθωμένο στοιχείο ενεργητικού
 - ζ) πιστωτική κάρτα
 - η) δάνειο σε μεμονωμένους συναλλασσόμενους, μικρές επιχειρήσεις, μικρομεσαίες επιχειρήσεις:
 - i. για τη σύσταση της επιχείρησης (εγκαταστάσεις, υποδομές, μηχανολογικός εξοπλισμός, ανακαινίσεις)
 - ii. κεφάλαιο κίνησης.
8. Νόμισμα δανείου.
9. Επιτόκιο δανείου (εξέταση ενδεχομένου μείωσης επιτοκίου για δάνεια που επιβαρύνονται από υψηλά επιτόκια, εφόσον είναι δυνατόν).
10. Προοπτικές του πελάτη (ηλικία, κατάσταση υγείας, απασχόληση και ιστορικό, προοπτικές απασχόλησης, επαγγελματικά προσόντα, κλάδος του δανειολήπτη).
11. Χώρα κατοικίας/εγκατάστασης:

- α) κάτοικοι
 - β) μη κάτοικοι.
12. Τοποθεσία της υποκείμενης εξασφάλισης:
- α) στην ύπαιθρο ή σε αστικό περιβάλλον
 - β) προνομιακή τοποθεσία, κέντρο της πόλης, προάστια, κ.λπ.
13. Τύπος υποκείμενης εξασφάλισης:
- α) γη:
 - i. οικόπεδο
 - ii. γεωργική έκταση
 - β) κτίριο:
 - i. κατοικία
 - ii. κατάστημα
 - iii. εργοστάσιο.
14. Βάσει του δείκτη LTV:
- α) για δάνεια με χαμηλό δείκτη LTV, η πώληση της υποκείμενης εξασφάλισης μπορεί να είναι η προτιμώμενη επιλογή, σε αντίθεση με τα δάνεια με υψηλό δείκτη LTV.
15. Περιπτώσεις δυσχερειών (προβλήματα υγείας, διάσταση, διαζύγιο).
16. Αξιολόγηση της οικονομικής δυνατότητας του δανειολήπτη:
- α) έχει τη δυνατότητα / δεν έχει τη δυνατότητα να αποπληρώσει το δάνειο·
 - β) εισόδημα μείον δαπάνες έναντι εύλογων δαπανών διαβίωσης έναντι δόσης δανείου.

Παράρτημα 2 – Δείκτες αναφοράς για τους ποσοτικούς δείκτες παρακολούθησης των ΜΕΑ

Δείκτες αναφοράς για τους ποσοτικούς δείκτες παρακολούθησης των ΜΕΑ

Ποσοτικοί δείκτες ΜΕΑ

Επίπεδο και ροές ΜΕΑ	Ύψος ΜΕΑ / Συνολικός όγκος ανοιγμάτων Ύψος ΜΕΑ + στοιχεία ενεργητικού υπό κατάσχεση + εξυπηρετούμενα υπό ρύθμιση ανοίγματα / Συνολικός όγκος ανοιγμάτων + στοιχείων ενεργητικού υπό κατάσχεση Τριμηνιαία ροή ΜΕΑ (+/-) / Συνολικό ύψος ΜΕΑ Τριμηνιαία ροή από εξυπηρετούμενο άνοιγμα (ΕΑ) σε ΜΕΑ Τριμηνιαία ροή από εξυπηρετούμενα υπό ρύθμιση σε ΜΕΑ Τριμηνιαία ροή από ΜΕΑ σε ΕΑ Τριμηνιαία ροή από ΜΕΑ σε εξυπηρετούμενα υπό ρύθμιση Τριμηνιαία ροή από εξυπηρετούμενα υπό ρύθμιση σε ΕΑ Τριμηνιαία ροή από ΕΑ σε εξυπηρετούμενα υπό ρύθμιση
Προβλέψεις	Τριμηνιαία αύξηση ύψους προβλέψεων ζημίας Τριμηνιαίο επίπεδο αναστροφής απομειώσεων Τριμηνιαία μεταβολή του ύψους των προβλέψεων ζημίας (+/-) / Συνολικό ύψος ΜΕΑ Συσσωρευθείσες συνολικές προβλέψεις / Συνολικό ύψος ΜΕΑ Κατά ομάδα (π.χ. αριθμός ετών μετά την αναταξινόμηση στα ΜΕΔ, με εξασφάλιση/χωρίς εξασφάλιση)
Προϋπολογισμός για ζημίες	Συνολικές ζημίες λόγω δραστηριότητας ρύθμισης Συνολικές ζημίες έναντι προϋπολογισμού
Δραστηριότητα είσπραξης	
Δραστηριότητα προσωπικού	Αριθμός δεσμεύσεων πελατών ανά τρίμηνο έναντι σχεδίου Αριθμός δεσμεύσεων πελατών με αποτέλεσμα συμφωνία ρύθμισης

Δείκτες αναφοράς για τους ποσοτικούς δείκτες παρακολούθησης των ΜΕΑ

Ανάκτηση σε μετρητά	<p>Αριθμός δεσμεύσεων πελατών με αποτέλεσμα ανάκτηση σε μετρητά</p> <p>Τριμηνιαία ανάκτηση σε μετρητά από ΜΕΑ / Συνολικό ύψος ΜΕΑ</p> <p>Τριμηνιαία ανάκτηση σε μετρητά από τόκους επί ΜΕΑ / Συνολικό ύψος ΜΕΑ</p> <p>Τριμηνιαία ανάκτηση σε μετρητά από κεφάλαιο και προμήθειες επί ΜΕΑ / Συνολικό ύψος ΜΕΑ</p> <p>Τριμηνιαία ανάκτηση σε μετρητά από ρευστοποιήσεις που σχετίζονται με ακίνητη περιουσία, επίσης ως ποσοστό του συνολικού ύψους ΜΕΑ</p> <p>Τριμηνιαία ανάκτηση σε μετρητά από ρευστοποιήσεις που δεν σχετίζονται με ακίνητη περιουσία, επίσης ως ποσοστό του συνολικού ύψους ΜΕΑ</p> <p>Τριμηνιαία ανάκτηση σε μετρητά από πωλήσεις ΜΕΑ, επίσης ως ποσοστό του συνολικού ύψους ΜΕΑ</p> <p>Τριμηνιαία ανάκτηση σε μετρητά από ΜΕΑ, επίσης ως ποσοστό του συνολικού ύψους ΜΕΑ</p>
----------------------------	---

Δραστηριότητες ρύθμισης

Παραγραφή χρέους	<p>Τριμηνιαία παραγραφή χρέους</p> <p>Τριμηνιαία παραγραφή χρέους / Προβλέψεις ειδικού σκοπού</p> <p>Τριμηνιαία παραγραφή χρέους / Συνολικό ύψος ΜΕΑ</p> <p>Τριμηνιαίες λογιστικές διαγραφές (ολικές και μερικές)</p>
Λογιστικές διαγραφές	<p>Τριμηνιαίες λογιστικές διαγραφές (ολικές και μερικές) / Προβλέψεις ζημίας που αξιολογούνται σε μεμονωμένη βάση</p> <p>Τριμηνιαίες λογιστικές διαγραφές (ολικές και μερικές) / Συνολικό ύψος ΜΕΑ</p>
Δραστηριότητα ρύθμισης	<p>Αξία ΜΕΑ που τελούν υπό ρύθμιση</p> <p>Αξία πρόσφατα συμφωνηθεισών λύσεων ρύθμισης κατά χαρακτηριστικά (π.χ. απαλλαγή πληρωμής > 12 μήνες)</p> <p>Αξία δανείων που τελούν υπό ρύθμιση / Συνολικό ύψος ΜΕΑ</p> <p>Αξία ΕΑ που τελούν υπό ρύθμιση</p> <p>Τριμηνιαία μη εξυπηρετούμενα ρυθμισμένα / Συνολικό ύψος ΜΕΑ</p> <p>Συνολικά μη εξυπηρετούμενα ρυθμισμένα / Συνολικό ύψος ΜΕΑ</p> <p>Αξία μη εξυπηρετούμενων ρυθμισμένων που αντιμετωπίζουν επί του παρόντος οικονομικές δυσχέρειες</p>
Ποσοστό εκ νέου αθέτησης	<p>Ποσοστό εξυγίανσης</p> <p>Ποσοστό είσπραξης οφειλών</p> <p>Ποσοστό εκ νέου αθέτησης επί μη εξυπηρετούμενων ρυθμισμένων</p>
Ανταλλαγή χρέους / στοιχείου ενεργητικού	<p>Ποσοστό εκ νέου αθέτησης επί εξυπηρετούμενων ρυθμισμένων</p> <p>Τριμηνιαίες ανταλλαγές χρέους προς μετοχικό κεφάλαιο, επίσης ως ποσοστό του συνολικού ύψους ΜΕΑ</p>

Δείκτες αναφοράς για τους ποσοτικούς δείκτες παρακολούθησης των ΜΕΑ

	Τριμηνιαίες ανταλλαγές χρέους προς στοιχείο ενεργητικού, επίσης ως ποσοστό του συνολικού ύψους ΜΕΑ
Νομικές ενέργειες	Αξία και αριθμός δανείων που υπόκεινται σε νομικές ενέργειες Αξία και αριθμός στοιχείων ενεργητικού που κατασχέθηκαν πρόσφατα Τριμηνιαία αξία και αριθμός νέων δανείων για τα οποία κινούνται νομικές ενέργειες Τριμηνιαία αξία και αριθμός δανείων τα οποία παύουν να υπόκεινται σε νομικές ενέργειες Μέση διάρκεια νομικών διαδικασιών που ολοκληρώθηκαν πρόσφατα Μέσα ποσά που ανακτήθηκαν στο πλαίσιο νομικών διαδικασιών που ολοκληρώθηκαν πρόσφατα (συμπεριλαμβανομένου του συνολικού κόστους) Ποσοστό ζημίας επί δανείων τα οποία παύουν να υπόκεινται σε νομικές ενέργειες
	Στοιχεία των αποτελεσμάτων χρήσης που απορρέουν από ΜΕΑ
Τόκοι από ΜΕΑ	Πληρωμές τόκων επί ΜΕΑ που αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης Ποσοστό αναγνωρισμένων πληρωμών τόκων επί ΜΕΑ που έχουν πραγματικά ληφθεί

Παράρτημα 3 – Άλλοι ποσοτικοί δείκτες παρακολούθησης

Πληροφορίες από εξωτερικές πηγές σε επίπεδο δανειολήπτη

Εξωτερικές πηγές	Αύξηση χρέους και εξασφάλισης σε άλλα πιστωτικά ιδρύματα Ταξινόμηση ανοιγμάτων σε καθυστέρηση ή σε άλλες κατηγορίες μη εξυπηρετούμενων σε άλλα πιστωτικά ιδρύματα Αθέτηση εγγυητή Χρέος σε ιδιωτικό κεντρικό μητρώο (αν υπάρχει) Νομικές διαδικασίες Χρεοκοπία Μεταβολές στη δομή της εταιρείας (π.χ. συγχώνευση, μείωση κεφαλαίου) Διαβάθμιση από εξωτερικό φορέα και τάσεις Άλλες αρνητικές πληροφορίες όσον αφορά μεγάλους πελάτες/αντισυμβαλλομένους του οφειλέτη/των προμηθευτών
-------------------------	---

Πληροφορίες από εσωτερικές πηγές σε επίπεδο δανειολήπτη

Εταιρείες	Αρνητική τάση όσον αφορά την εσωτερική διαβάθμιση Ανεξόφλητες επιταγές Σημαντική μεταβολή του προφίλ ρευστότητας Μόχλευση στοιχείων παθητικού (π.χ. μετοχικό κεφάλαιο / σύνολο < 5% ή 10%) Αριθμός ημερών καθυστέρησης Αριθμός μηνών υπερανάλιψης / υπέρβασης ορίου υπερανάλιψης Κέρδη προ φόρων / έσοδα (π.χ. δείκτης < -1%) Συνεχιζόμενες ζημίες Συνεχής πτώση της αγοραίας αξίας των εμπορικών χρεογράφων της εταιρείας Αρνητικά ίδια κεφάλαια Καθυστέρηση πληρωμών Μείωση κύκλου εργασιών
------------------	--

Πληροφορίες από εξωτερικές πηγές σε επίπεδο δανειολήπτη

Μείωση των πιστωτικών ορίων που σχετίζονται με εμπορικές απαιτήσεις (π.χ. ετήσια διακύμανση, μ.ό. τριμήνου/μ.ό. 1 έτους)

Μη αναμενόμενη μείωση αχρησιμοποίητων πιστωτικών ορίων (π.χ. αχρησιμοποίητο ποσό /συνολικό πιστωτικό όριο)

Φυσικά πρόσωπα

Αρνητική τάση όσον αφορά τη βαθμολόγηση συμπεριφοράς

Αρνητική τάση όσον αφορά την πιθανότητα αθέτησης ή/και την εσωτερική διαβάθμιση

Δόση στεγαστικού δανείου > x πιστωτικό υπόλοιπο

Ημέρες καθυστέρησης στεγαστικού και καταναλωτικού δανείου

Μείωση του υπολοίπου πίστωσης > 95% τους τελευταίους 6 μήνες

Μέσο συνολικό πιστωτικό υπόλοιπο < 0,05% του συνολικού υπολοίπου της οφειλής

Ρυθμισμένα δάνεια

Σχετικά ιστορικά ποσοστά ζημίας

Μείωση αποδοχών τους τελευταίους 3 μήνες

Ανεργία

Ληξιπρόθεσμες οφειλές σε αρχικό στάδιο (π.χ. καθυστέρηση 5-30 ημερών, ανάλογα με τον τύπο χαρτοφυλακίου/πελάτη)

Μείωση των τραπεζικών μεταφορών σε τρεχούμενους λογαριασμούς

Αύξηση του λόγου της δόσης του δανείου προς τις αποδοχές

Αριθμός μηνών (υπέρβασης ορίου) υπερανάλιψης

Αρνητική τάση όσον αφορά τη βαθμολόγηση συμπεριφοράς

Αρνητική τάση όσον αφορά την πιθανότητα αθέτησης ή/και την εσωτερική διαβάθμιση

Πληροφορίες σε επίπεδο χαρτοφυλακίου

Κατανομή χαρτοφυλακίου

Κατανομή μεγέθους και επίπεδο συγκέντρωσης

Κορυφαίες x (π.χ. 10) ομάδες συνδεδεμένων πελατών και σχετικές ενδείξεις κινδύνου

Ανάλυση κατά κατηγορία στοιχείων ενεργητικού

Ανάλυση κατά κλάδο, τομέα, τύπο εξασφάλισης, χώρα, διάρκεια, κ.λπ.

Πληροφορίες από εξωτερικές πηγές σε επίπεδο δανειολήπτη

Παράμετροι κινδύνου	Εξέλιξη δεικτών PD/LGD (συνολική και κατά χαρτοφυλάκιο) Προβλέψεις και προβολές σχετικά με τους δείκτες PD/LGD Συνολική αναμενόμενη ζημία Άνοιγμα σε αθέτηση
Προβλέψεις ζημίας	Υπόλοιπα και ροές προβλέψεων ζημίας (συνολικά και κατά χαρτοφυλάκιο) Ποσότητες και τάσεις των προβλέψεων έναντι σημαντικού κινδύνου σε μεμονωμένο επίπεδο Ποσότητα ΜΕΑ ανά κατηγορία (σε καθυστέρηση >90 ημερών, προβλέψεις για ζημίες, κ.λπ.)
ΜΕΑ/καθεστώς ρύθμισης/κατάσχεση	Ποσότητα ρυθμίσεων και ομαδοποίηση ανοιγμάτων (αναδιάρθρωση, διευθέτηση, αναγκαστική επιμήκυνση, άλλες τροποποιήσεις, αναβολές, καθυστέρηση >90 ημερών, προβλέψεις για ζημίες από δάνεια) Στοιχεία ενεργητικού υπό κατάσχεση επί συνολικών ανοιγμάτων Δείκτης ΜΕΑ χωρίς στοιχεία ενεργητικού υπό κατάσχεση Δείκτης ΜΕΑ με στοιχεία ενεργητικού υπό κατάσχεση Κάλυψη ΜΕΑ (προβλέψεις για ζημίες από δάνεια, εξασφαλίσεις, άλλες εγγυήσεις)
Συγκεκριμένος τύπος πελατών/τομέων	
Νομικές ενέργειες	Αξία και αριθμός δανείων που υπόκεινται σε νομικές ενέργειες Αξία και αριθμός στοιχείων ενεργητικού που κατασχέθηκαν πρόσφατα Τριμηνιαία αξία και αριθμός νέων δανείων για τα οποία κινούνται νομικές ενέργειες Τριμηνιαία αξία και αριθμός δανείων τα οποία παύουν να υπόκεινται σε νομικές ενέργειες Μέση διάρκεια νομικών διαδικασιών που ολοκληρώθηκαν πρόσφατα Μέσα ποσά που ανακτήθηκαν στο πλαίσιο νομικών διαδικασιών που ολοκληρώθηκαν πρόσφατα (συμπεριλαμβανομένου του συνολικού κόστους) Ποσοστό ζημίας επί δανείων τα οποία παύουν να υπόκεινται σε νομικές ενέργειες

Παράρτημα 4 – Κοινές πολιτικές σχετικά με τα ΜΕΑ

Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να αναπτύσσουν, να επανεξετάζουν τακτικά και να παρακολουθούν τη συμμόρφωσή τους με τις πολιτικές σχετικά με το πλαίσιο διαχείρισης των ΜΕΑ.

Θα πρέπει να θεσπιστούν οι ακόλουθες πολιτικές, λαμβανομένης υπόψη της αρχής της αναλογικότητας, με στόχο την επίτευξη της εφαρμογής της στρατηγικής του πιστωτικού ιδρύματος (μεταξύ άλλων της στρατηγικής για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα και το επιχειρησιακό σχέδιο, κατά περίπτωση).

Πολιτική διαχείρισης ληξιπρόθεσμων οφειλών

Σκοπός της εν λόγω πολιτικής είναι να ορίσει το επιχειρησιακό μοντέλο του πιστωτικού ιδρύματος για τα ΜΕΑ (βλ. ενότητα 5.2), συμπεριλαμβάνοντας τουλάχιστον τα ακόλουθα στοιχεία:

- τη δομή και τις αρμοδιότητες των ΜΔ ΜΕΑ, καθώς επίσης και σαφείς παράγοντες που ενεργοποιούν τη μεταβίβαση αρμοδιότητας και τη σύνδεση με τις διάφορες κατηγορίες ανοιγμάτων (βλ. ενότητα 5.2.3).
- τη διαδικασία που πρέπει να ακολουθείται από τις εμπλεκόμενες λειτουργίες και η οποία θα πρέπει να περιλαμβάνει τουλάχιστον:
 - τη διαδικασία και τα κριτήρια μεταβίβασης αρμοδιότητας που πρέπει να τηρούνται σε κάθε στάδιο των ληξιπρόθεσμων οφειλών, δηλ. των ληξιπρόθεσμων οφειλών με καθυστέρηση έως 90 ημέρες και των ληξιπρόθεσμων οφειλών με καθυστέρηση άνω των 90 ημερών.
 - τη διαδικασία που πρέπει να ακολουθείται σε περίπτωση που ένας δανειολήπτης ταξινομείται ως μη συνεργάσιμος ή/και ως μη βιώσιμος και τα κριτήρια βάσει των οποίων ο δανειολήπτης περιλαμβάνεται στην εν λόγω ταξινόμηση.
 - την επικοινωνία με τον δανειολήπτη σε κάθε στάδιο, που θα πρέπει να ευθυγραμμίζεται με το νομοθετικό πλαίσιο της χώρας δραστηριοτήτων (π.χ. κώδικας δεοντολογίας).
 - τα εργαλεία παρακολούθησης και τις μεθόδους που πρέπει να εφαρμόζονται.
- τις απαιτήσεις σε ανθρώπινους και τεχνικούς πόρους.
- τις εκθέσεις που πρέπει να εκπονούνται εντός του πιστωτικού ιδρύματος για τους σκοπούς της παρακολούθησης και τακτικές επικαιροποιήσεις που απευθύνονται στο διοικητικό όργανο.

Τα πιστωτικά ιδρύματα, κατά την ανάπτυξη της πολιτικής διαχείρισης ληξιπρόθεσμων οφειλών, θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη το άρθρο 28 της οδηγίας 2014/17/ΕΕ και ιδίως τις διατάξεις των κατευθυντήριων γραμμών της ΕΑΤ σχετικά με τις καθυστερήσεις και τις κατασχέσεις.

Πολιτική ρύθμισης

Η πολιτική ρύθμισης που περιγράφεται στην ενότητα 6.2.1 θα πρέπει να προβλέπει τουλάχιστον τα εξής:

- Τα απαραίτητα δικαιολογητικά χρηματοοικονομικής και μη χρηματοοικονομικής φύσης που πρέπει να παρέχουν τα διάφορα είδη δανειοληπτών στον υπεύθυνο χορήγησης πιστώσεων προκειμένου να αποδείξουν την ικανότητά τους να αποπληρώσουν το κεφάλαιο και τους τόκους.
- Τους ελάχιστους βασικούς ποσοτικούς και άλλους δείκτες σχετικά με τη χρηματοοικονομική ικανότητα αποπληρωμής, οι οποίοι αναλύονται λεπτομερώς ανά χαρτοφυλάκιο/προϊόν/τομέα, που πρέπει να εφαρμόζει ο υπεύθυνος χορήγησης πιστώσεων προκειμένου να αξιολογεί πλήρως την ικανότητα αποπληρωμής του δανειολήπτη. Κατευθυντήριες γραμμές ειδικά για κάθε τομέα για τη θέσπιση βασικών ποσοτικών και άλλων δεικτών ανά τομέα (ΜΜΕ και επιχειρήσεις).
- Τη διαδικασία που πρέπει να ακολουθείται κατά τον καθορισμό και την εφαρμογή του πλέον κατάλληλου μέτρου ρύθμισης για έναν δανειολήπτη:
 - Όσον αφορά τους πελάτες λιανικής, η διαδικασία θα πρέπει να απεικονίζεται με δενδροδιάγραμμα. Η διαδικασία για τους πελάτες λιανικής θα πρέπει να ευθυγραμμίζεται με τις διατάξεις των κατευθυντήριων γραμμών της ΕΑΤ σχετικά με τις καθυστερήσεις και τις κατασχέσεις. Όσον αφορά τους δανειολήπτες μη λιανικής τραπεζικής, το δενδροδιάγραμμα ίσως να μην είναι η ενδεδειγμένη προσέγγιση, η πολιτική όμως θα πρέπει να παρέχει σαφείς οδηγίες στον υπεύθυνο χορήγησης πιστώσεων σχετικά με τον τρόπο αξιολόγησης της καταλληλότητας ενός μέτρου ρύθμισης.
 - Στην περίπτωση δανειοληπτών για τους οποίους δεν μπορεί να βρεθεί λύση (μη βιώσιμοι ή/και μη συνεργάσιμοι δανειολήπτες), θα πρέπει να θεσπιστεί μια διαδικασία και διεργασία βάσει δεσμευτικού χρονοδιαγράμματος για τη μεταφορά αυτών των δανειοληπτών στις αρμόδιες για τη ρευστοποίηση ΜΔ ΜΕΑ.
- Μια δέσμη εργαλείων βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων λύσεων όπως περιγράφονται στο κεφάλαιο 6.
- Σαφείς οδηγίες προς τον υπεύθυνο χορήγησης πιστώσεων σχετικά με τις απαιτήσεις για την αναπροσαρμογή αξίας εξασφαλίσεων σύμφωνα με το κεφάλαιο 9.

- Τη διαδικασία λήψης αποφάσεων, τα επίπεδα και τις διαδικασίες έγκρισης για κάθε τύπο λύσης ρύθμισης και τα επίπεδα ανοιγμάτων.
- Τη διαδικασία παρακολούθησης των χορηγούμενων λύσεων ρύθμισης και της απόδοσης του δανειολήπτη μετά την ολοκλήρωση της αναδιάρθρωσης, συμπεριλαμβανομένης της συχνότητας αξιολόγησης του δανειολήπτη, τον ορισμό της εκ νέου αθέτησης, τη διαδικασία επαναξιολόγησης και τις απαιτήσεις για την υποβολή αναφορών σχετικά με εκ νέου αθετήσεις.
- Την πολιτική τιμολόγησης για κάθε μέτρο ρύθμισης και είδος δανειολήπτη.

Ανάκτηση χρέους / πολιτική εκποίησης

Οι ΜΔ ΜΕΑ που είναι αρμόδιες για την ανάκτηση χρέους θα πρέπει να προβαίνουν έγκαιρα στις καταλληλότερες ενέργειες για την αποτελεσματική μείωση των ΜΕΑ εντός καθορισμένου χρονικού ορίζοντα. Στο πλαίσιο της πολιτικής ανάκτησης χρέους, σύμφωνα με τη στρατηγική για τα ΜΕΑ, θα πρέπει να εξετάζονται τουλάχιστον τα εξής:

- Το εύρος διαθέσιμων επιλογών για κάθε είδος εξασφάλισης. Ενδεικτικά, εξετάζονται τα εξής (χωρίς συγκεκριμένη προβλεπόμενη σειρά):
 - εθελοντική πώληση στοιχείου ενεργητικού (ο δανειολήπτης δεσμεύεται εκ νέου και συμφωνεί να πωλήσει το στοιχείο ενεργητικού)·
 - αναγκαστική πώληση του στοιχείου ενεργητικού μέσω αναγκαστικού διαχειριστή/δικαστικής διαδικασίας (τα στοιχεία ενεργητικού δεν περιλαμβάνονται στον ισολογισμό του πιστωτικού ιδρύματος)·
 - κατάσχεση στοιχείου ενεργητικού (τα στοιχεία ενεργητικού περιλαμβάνονται στον ισολογισμό του πιστωτικού ιδρύματος)·
 - είσπραξη χρέους (εσωτερικά ή εξωτερικά)·
 - ανταλλαγή χρέους με στοιχείο ενεργητικού/μετοχικό κεφάλαιο·
 - πώληση δανείου/δανειακού χαρτοφυλακίου σε τρίτο.
- Η διαδικασία που πρέπει να ακολουθείται προκειμένου να αποφασιστεί ποια είναι η καταλληλότερη επιλογή ανάκτησης και η σύνθεση της ομάδας εσωτερικών και εξωτερικών εμπειρογνομόνων που θα συνεισφέρουν στη λήψη της απόφασης.
- Η επιλογή ανάκτησης θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη την ύπαρξη εξασφάλισης, τον τύπο νομικής τεκμηρίωσης, τον τύπο δανειολήπτη, τις τοπικές συνθήκες της αγοράς και τις μακροοικονομικές προοπτικές, το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο και τα πιθανά ιστορικά ποσοστά ανάκτησης ανά επιλογή έναντι του κόστους που συνεπάγεται κάθε επιλογή.

- Ένας σαφής ορισμός των μη συνεργάσιμων δανειοληπτών ή παραπομπή στις σχετικές πολιτικές που περιλαμβάνουν αυτόν τον ορισμό.
- Μια σαφώς καθορισμένη εγκριτική διαδικασία για κάθε στάδιο της διαδικασίας ανάκτησης χρέους για τις διαφορετικές επιλογές ανάκτησης που διαθέτει το πιστωτικό ίδρυμα.
- Ο ρόλος των τμημάτων ελέγχου κινδύνων και εσωτερικής επιθεώρησης στην όλη διαδικασία και στη διαδικασία παρακολούθησης.

Όσον αφορά τη ρευστοποίηση της εξασφάλισης η πολιτική θα πρέπει να καθορίζει τα ακόλουθα:

- Τη μέθοδο αποτίμησης που πρέπει να ακολουθείται όσον αφορά το στοιχείο ενεργητικού (σύμφωνα με το κεφάλαιο 9.7), συμπεριλαμβανομένου του κόστους ρευστοποίησης που εφαρμόζεται. Το κόστος ρευστοποίησης θα πρέπει να είναι σύμφωνο με τις απαιτήσεις που ορίζονται στην ενότητα 9.3.3
- Τη συμμετοχή εσωτερικών ή εξωτερικών εμπειρογνομόνων.
- Όρια
 - όσον αφορά το ποσό των στοιχείων ενεργητικού που μπορεί να διακρατεί το πιστωτικό ίδρυμα ανά πάσα στιγμή, λαμβάνοντας υπόψη τα μεγάλα όρια ανοιγμάτων που ορίζονται στην CRD (οδηγία για τις κεφαλαιακές απαιτήσεις) και τον κίνδυνο συγκέντρωσης του κλάδου, για παράδειγμα στον τομέα των ακινήτων·
 - όσον αφορά το ποσό ανακτηθέντων ή κατασχεθέντων στοιχείων ενεργητικού που θα αποκτηθούν από το πιστωτικό ίδρυμα εντός συγκεκριμένης χρονικής περιόδου.
- Τη διαδικασία που πρέπει να ακολουθείται μετά την απόκτηση της κυριότητας ή την κατάσχεση για την ανάπτυξη και εφαρμογή στρατηγικής πώλησης, και η αρμόδια μονάδα εντός του πιστωτικού ιδρύματος η οποία θα αναλάβει τη διαχείριση των σχετικών στοιχείων ενεργητικού (μπορεί επίσης να καθοριστεί σε ξεχωριστή πολιτική περί κατασχεθέντων/ανακτηθέντων στοιχείων ενεργητικού).

Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει επίσης να εξετάζουν την αλληλεπίδραση με άλλους πιστωτές όσον αφορά δανειολήπτες, συνήθως εταιρείες, οι οποίοι έχουν ΜΕΑ έναντι πολλών πιστωτών. Ως εκ τούτου, τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να θεσπίζουν σαφή διαδικασία διαπραγμάτευσης και αλληλεπίδρασης με άλλα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα (ή τρίτα μέρη) έναντι των οποίων ο δανειολήπτης τηρεί οφειλές.

Πολιτικές σχετικά με τις εξασφαλίσεις

Με δεδομένη τη σημασία του περιορισμού του πιστωτικού κινδύνου στη διαδικασία διευθέτησης ΜΕΑ, τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να αναπτύσσουν σαφείς και συνεπείς πολιτικές σχετικά με τις εξασφαλίσεις. Αυτές οι πολιτικές θα πρέπει να καλύπτουν με τρόπο ολοκληρωμένο τη διαχείριση και την αποτίμηση όλων των τύπων εξασφάλισης. Δεδομένης της πολυπλοκότητας και της

εξειδίκευσης ορισμένων εξασφαλίσεων, τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να προσφύγουν σε εξωτερικούς εμπειρογνώμονες κατά την κατάρτιση και την αναθεώρηση αυτών των πολιτικών. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να διασφαλίσουν την υιοθέτηση συνεπούς προσέγγισης όσον αφορά τη διαχείριση και την αποτίμηση παρόμοιων τύπων εξασφαλίσεων στο σύνολο του χαρτοφυλακίου, σύμφωνα με το κεφάλαιο 9.

Πολιτική παρακολούθησης ΜΕΑ

Θα πρέπει να θεσπιστεί ειδική πολιτική η οποία θα διευκρινίζει μεταξύ άλλων:

- τους τύπους ενεργειών που απαιτούνται ως απόκριση στους διαφορετικούς τύπους έγκαιρης προειδοποίησης·
- διαδικασίες κλιμάκωσης·
- βασικά στοιχεία, συχνότητα και αποδέκτες των υποβαλλόμενων αναφορών·
- κριτήρια μεταβίβασης/σύνδεση με τις διαδικασίες για τα ΜΕΔ.

Πολιτική εξωτερικής ανάθεσης/διαχείρισης ΜΕΔ

Θα πρέπει να θεσπιστεί ειδική πολιτική σχετικά με την εξωτερική ανάθεση υπηρεσιών σε τρίτους, εφόσον αυτό κρίνεται απαραίτητο. Η πολιτική αυτή θα πρέπει περιλαμβάνει τις απαιτούμενες διαδικασίες για την επιλογή των εξωτερικών συνεργατών, το απαιτούμενο νομικό περιεχόμενο των συμβάσεων και τη διαδικασία λήψης αποφάσεων για τις συμφωνίες εξωτερικής ανάθεσης καθώς και την παρακολούθηση των συμφωνιών αυτών.

Παράρτημα 5 – Πιθανά μέτρα ρύθμισης

Μέτρο ρύθμισης	Περιγραφή	Βιωσιμότητα και άλλες σημαντικές παρατηρήσεις
1. Καταβολή μόνο τόκων	<p>Κατά τη διάρκεια καθορισμένης βραχυπρόθεσμης περιόδου, καταβάλλονται μόνο τόκοι επί των πιστωτικών διευκολύνσεων και δεν αποπληρώνεται το κεφάλαιο. Το κεφάλαιο επομένως παραμένει αμετάβλητο και οι όροι της διάρθρωσης αποπληρωμών επανεξετάζονται στο τέλος αυτής της περιόδου, με την επιφύλαξη της αξιολογηθείσας ικανότητας αποπληρωμής.</p>	<p>Αυτό το μέτρο θα πρέπει να θεωρείται βιώσιμο μόνο αν το πιστωτικό ίδρυμα μπορεί να καταδείξει (με εύλογα τεκμηριωμένα οικονομικά στοιχεία) ότι οι οικονομικές δυσχέρειες του δανειολήπτη έχουν προσωρινό χαρακτήρα και ότι μετά από την καθορισμένη περίοδο καταβολής μόνο τόκων ο δανειολήπτης θα είναι σε θέση να εξυπηρετήσει το δάνειο, τουλάχιστον σύμφωνα με το προηγούμενο πρόγραμμα αποπληρωμών.</p> <p>Το μέτρο δεν θα πρέπει γενικά να διαρκεί περισσότερο από 24 μήνες και, σε περίπτωση κατασκευής επαγγελματικού ακινήτου και χρηματοδότησης έργου, 12 μήνες.</p> <p>Μόλις λήξει η καθορισμένη χρονική περίοδος αυτού του μέτρου ρύθμισης, τα ιδρύματα θα πρέπει να επαναξιολογήσουν την ικανότητα εξυπηρέτησης χρέους του δανειολήπτη προκειμένου να θεσπίσουν ένα αναθεωρημένο πρόγραμμα αποπληρωμών που θα λαμβάνει υπόψη το κεφάλαιο που δεν αποπληρώθηκε στη διάρκεια αυτής της περιόδου καταβολής μόνο τόκων.</p> <p>Στις περισσότερες περιπτώσεις, αυτό το μέτρο θα παρέχεται σε συνδυασμό με άλλα μέτρα πιο μακροπρόθεσμου χαρακτήρα προκειμένου να αντισταθμίζονται οι προσωρινές χαμηλότερες αποπληρωμές (π.χ. παράταση της ληκτότητας).</p>
2. Μειωμένες δόσεις	<p>Μείωση του ποσού των δόσεων αποπληρωμής για καθορισμένη βραχυπρόθεσμη περίοδο προκειμένου να αντιμετωπιστούν οι επηρεασμένες ταμειακές ροές του δανειολήπτη και μετά να συνεχιστούν οι αποπληρωμές</p>	<p>Βλ. σημείο 1. Καταβολή μόνο τόκων.</p> <p>Εάν το ποσό της μειωμένης δόσης είναι σχετικά χαμηλό και πληρούνται όλες οι προϋποθέσεις που αναφέρονται ανωτέρω, τότε το μέτρο αυτό θα μπορούσε να εφαρμοστεί για διάστημα μεγαλύτερο των 24 μηνών.</p>

Μέτρο ρύθμισης	Περιγραφή	Βιωσιμότητα και άλλες σημαντικές παρατηρήσεις
	σύμφωνα με την προβλεπόμενη ικανότητα αποπληρωμής. Οι τόκοι εξακολουθούν να αποπληρώνονται στο ακέραιο.	
3. Περίοδος χάριτος/ανάστολή πληρωμών	Συμφωνία που επιτρέπει στον δανειολήπτη να καθυστερεί με προκαθορισμένο τρόπο τις υποχρεώσεις αποπληρωμής, συνήθως σε ό,τι αφορά το κεφάλαιο και τους τόκους.	Βλ. σημείο 1. Καταβολή μόνο τόκων.
4. Κεφαλαιοποίηση ληξιπρόθεσμων οφειλών/τόκων	Μέτρο ρύθμισης ληξιπρόθεσμων οφειλών ή/και ληξιπρόθεσμων δεδουλευμένων τόκων σύμφωνα με το οποίο τα απλήρωτα ποσά προστίθενται στο υπόλοιπο του ανεξόφλητου κεφαλαίου προς αποπληρωμή σύμφωνα με ένα βιώσιμο αναπροσαρμοσμένο πρόγραμμα αποπληρωμών.	<p>Το μέτρο αυτό θα πρέπει να χορηγείται/θεωρείται βιώσιμο μόνο όταν το ίδρυμα αξιολογεί ότι τα αποδεδειγμένα εισοδήματα/δαπάνες του δανειολήπτη (βάσει εύλογων τεκμηριωμένων οικονομικών στοιχείων) και οι προτεινόμενες αναθεωρημένες αποπληρωμές επαρκούν ώστε ο δανειολήπτης να μπορεί να εξυπηρετήσει τις αναθεωρημένες αποπληρωμές επί του κεφαλαίου και των τόκων κατά τη διάρκεια του αναθεωρημένου προγράμματος αποπληρωμών. Επίσης, το ίδρυμα θα πρέπει να λάβει επίσημη επιβεβαίωση ότι ο πελάτης κατανοεί και αποδέχεται τους όρους κεφαλαιοποίησης.</p> <p>Η κεφαλαιοποίηση ληξιπρόθεσμων οφειλών θα πρέπει να παρέχεται επιλεκτικά σε περιπτώσεις κατά τις οποίες δεν είναι δυνατή η ανάκτηση ιστορικών ληξιπρόθεσμων οφειλών ή πληρωμών σύμφωνα με τη δανειακή σύμβαση και η κεφαλαιοποίηση αποτελεί τη μοναδική διαθέσιμη ρεαλιστική επιλογή.</p> <p>Τα ιδρύματα θα πρέπει γενικά να αποφεύγουν την παροχή αυτού του μέτρου σε δανειολήπτη περισσότερες από μία φορές. Το μέτρο θα πρέπει να εφαρμόζεται μόνο σε ληξιπρόθεσμες οφειλές που δεν υπερβαίνουν ένα προκαθορισμένο ύψος σε σχέση με το συνολικό κεφάλαιο (το οποίο θα πρέπει να προσδιορίζεται στην πολιτική μέτρων ρύθμισης του πιστωτικού ιδρύματος).</p>

Μέτρο ρύθμισης	Περιγραφή	Βιωσιμότητα και άλλες σημαντικές παρατηρήσεις
5. Μείωση επιτοκίου	Οριστική (ή προσωρινή) μείωση του (σταθερού ή μεταβλητού) επιτοκίου σε δίκαιο και βιώσιμο ποσοστό.	<p>Το ίδρυμα θα πρέπει να κρίνει ότι το ποσοστό ληξιπρόθεσμων οφειλών προς κεφαλαιοποίηση σε σύγκριση με τις αποπληρωμές για το κεφάλαιο και τους τόκους είναι κατάλληλο και ενδεδειγμένο για τον δανειολήπτη.</p> <p>Οι πιστωτικές διευκολύνσεις με υψηλά επιτόκια είναι μία από τις συνηθισμένες αιτίες οικονομικών δυσχερειών. Οι οικονομικές δυσχέρειες ενός δανειολήπτη μπορεί να οφείλονται εν μέρει στο γεγονός ότι τα επιτόκια είναι υπερβολικά υψηλά σε σχέση με το εισόδημα του δανειολήπτη ή η εξέλιξη των επιτοκίων, έναντι ενός σταθερού επιτοκίου, έχει ως αποτέλεσμα ο δανειολήπτης να λαμβάνει χρηματοδότηση με υπέρογκο κόστος σε σύγκριση με τις ισχύουσες συνθήκες στην αγορά. Σε τέτοιες περιπτώσεις, θα μπορούσε να εξεταστεί το ενδεχόμενο μείωσης του επιτοκίου.</p> <p>Θα πρέπει να επισημαίνεται με σαφήνεια αν η οικονομική δυνατότητα μπορεί να επιτευχθεί μόνο με την εφαρμογή επιτοκίου που είναι χαμηλότερο του κινδύνου ή του κόστους.</p> <p>Το μέτρο αυτό θα μπορούσε επίσης να εφαρμοστεί και ως βραχυπρόθεσμο μέτρο.</p>
6. Παράταση της ληκτότητας/της διάρκειας	Παράταση της ληκτότητας ενός δανείου (δηλαδή της συμβατικής ημερομηνίας καταβολής της τελευταίας δόσης του δανείου), η οποία επιτρέπει τη μείωση του ποσού των δόσεων επιμηκώνοντας τις αποπληρωμές σε μεγαλύτερη χρονική περίοδο.	<p>Εάν ο δανειολήπτης υπόκειται σε υποχρεωτική ηλικία συνταξιοδότησης, η παράταση της διάρκειας θα πρέπει να θεωρείται βιώσιμη μόνο όταν το ίδρυμα αξιολογήσει και μπορεί να καταδείξει ότι ο δανειολήπτης έχει την οικονομική δυνατότητα να εξυπηρετήσει τις αναθεωρημένες αποπληρωμές του δανείου με τη σύνταξή του ή άλλη πηγή αποδεδειγμένου εισοδήματος.</p> <p>Η παράταση της διάρκειας θα πρέπει να θεωρείται βιώσιμη μόνο όταν συνάδει με τον κύκλο ζωής των υφιστάμενων εξασφαλίσεων ή αν υπάρξει ορθή αντικατάσταση της υπάρχουσας εξασφάλισης.</p>

Μέτρο ρύθμισης	Περιγραφή	Βιωσιμότητα και άλλες σημαντικές παρατηρήσεις
7. Πρόσθετη ασφάλεια	Όταν ο δανειολήπτης λαμβάνει πρόσθετο βάρος επί μη βεβαρημένων στοιχείων ενεργητικού ως πρόσθετη ασφάλεια προκειμένου να αντισταθμίσει το άνοιγμα σε μεγαλύτερο κίνδυνο και ως μέρος της διαδικασίας αναδιάρθρωσης.	<p>Αυτή η επιλογή δεν αποτελεί αυτοτελές βιώσιμο μέτρο ρύθμισης καθώς δεν διευθετεί από μόνη της την ύπαρξη ληξιπρόθεσμων οφειλών. Αποβλέπει συνήθως στη βελτίωση ή εξυγίανση των ρητρών που αφορούν τον δείκτη LTV.</p> <p>Η πρόσθετη εξασφάλιση μπορεί να έχει διάφορες μορφές, όπως ενεχύραση κατάθεσης σε μετρητά, εκχώρηση απαιτήσεων ή νέα/πρόσθετη υποθήκη ακινήτου.</p> <p>Τα ιδρύματα θα πρέπει να αξιολογούν με προσοχή τα δεύτερα ή τρίτα βάρη επί στοιχείων ενεργητικού καθώς και τις προσωπικές εγγυήσεις.</p>
8. Πώληση βάσει συμφωνίας/υποστηρικτική πώληση	Όταν το πιστωτικό ίδρυμα και ο δανειολήπτης συμφωνούν εθελουσίως να διαθέσουν το εξασφαλισμένο στοιχείο ενεργητικού με σκοπό τη μερική ή ολική αποπληρωμή του χρέους.	<p>Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να αναδιαρθρώσουν τυχόν εναπομένον χρέος με ένα κατάλληλο πρόγραμμα αποπληρωμών σύμφωνα με την επαναξιολογηθείσα ικανότητα αποπληρωμής του δανειολήπτη.</p> <p>Για μέτρα ρύθμισης τα οποία ενδεχομένως απαιτούν την πώληση ακινήτου όταν λήξουν, τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να εξετάζουν με συντηρητικό τρόπο τη προσέγγιση που θα ακολουθήσουν στο μέλλον σε περίπτωση που εξακολουθεί να υπάρχει έλλειμμα κεφαλαίου μετά την πώληση του ακινήτου και να το αντιμετωπίσουν όσο το δυνατόν νωρίτερα.</p> <p>Για ανοίγματα που αποπληρώνονται με απόκτηση της κυριότητας της εξασφάλισης σε προκαθορισμένη χρονική στιγμή, η ανάκτηση κυριότητας δεν αποτελεί μέτρο ρύθμισης εκτός αν διενεργείται πριν από την προκαθορισμένη χρονική στιγμή λόγω οικονομικών δυσχερειών.</p>
9. Επαναπρογραμματισμός πληρωμών	Το υφιστάμενο συμβατικό πρόγραμμα αποπληρωμών προσαρμόζεται σε ένα νέο βιώσιμο πρόγραμμα σύμφωνα με μια ρεαλιστική, τρέχουσα και προβλεπόμενη αξιολόγηση	<p>Παραδείγματα διαφόρων επιλογών αποπληρωμής είναι τα εξής:</p> <p>i. Μερική αποπληρωμή: Όταν, π.χ. μετά από την πώληση στοιχείων ενεργητικού, η πληρωμή που καταβάλλεται έναντι του ανοίγματος, είναι χαμηλότερη του ανεξόφλητου</p>

Μέτρο ρύθμισης	Περιγραφή	Βιωσιμότητα και άλλες σημαντικές παρατηρήσεις
	των ταμειακών ροών του δανειολήπτη.	<p>υπολοίπου. Σκοπός αυτής της επιλογής είναι να μειωθεί σημαντικά το άνοιγμα που βρίσκεται σε κίνδυνο και να υπάρξει ένα βιώσιμο πρόγραμμα αποπληρωμών για το εναπομένον ανεξόφλητο υπόλοιπο. Αυτή η επιλογή θα πρέπει να προτιμάται από την επιλογή τύπου bullet ή step-up που περιγράφονται κατωτέρω.</p> <p>ii. Πληρωμές τύπου balloon ή bullet: Όταν η επαναπρογραμματισμένη αποπληρωμή διασφαλίζει ότι ένα σημαντικό μέρος του κεφαλαίου θα αποπληρωθεί σε μεταγενέστερη ημερομηνία πριν από τη λήξη του δανείου. Αυτή η επιλογή θα πρέπει να εφαρμόζεται/θεωρείται βιώσιμη μόνο σε εξαιρετικές περιπτώσεις και όταν το ίδρυμα μπορεί να καταδείξει δεόντως ότι ο δανειολήπτης θα διαθέτει στο μέλλον ταμειακές ροές ώστε να ανταπεξέλθει σε πληρωμές τύπου balloon ή bullet.</p> <p>iii. Πληρωμές με σταδιακή αύξηση της δόσης (step-up): Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να θεωρούν βιώσιμη μια τέτοια λύση όταν μπορούν να διασφαλίσουν και είναι σε θέση να καταδείξουν ότι υπάρχει βάσιμος λόγος να αναμένουν ότι ο δανειολήπτης θα μπορεί να ανταπεξέλθει σε μελλοντικές αυξήσεις των δόσεων.</p>
10. Μετατροπή νομίσματος	Όταν το νόμισμα του χρέους ευθυγραμμίζεται με το νόμισμα των ταμειακών ροών.	Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να εξηγούν πλήρως στους δανειολήπτες τους συναλλαγματικούς κινδύνους και θα πρέπει να κάνουν λόγο για ασφάλιση μετατροπής νομίσματος.
11. Άλλη μετατροπή των όρων/ρητρών της σύμβασης	Όταν το πιστωτικό ίδρυμα απαλλάσσει τον δανειολήπτη από ρήτρες ή όρους που περιλαμβάνονται σε μια δανειακή σύμβαση που δεν έχουν αναφερθεί ανωτέρω.	
12. Αναχρηματοδότηση/Νέες πιστωτικές διευκολύνσεις	Παροχή νέων ρυθμίσεων χρηματοδότησης με σκοπό να στηριχθεί η ανάκαμψη δανειολήπτη με οικονομικές δυσχέρειες.	Δεν πρόκειται για αυτοτελή βιώσιμη λύση ρύθμισης, αλλά θα πρέπει να συνδυάζεται με άλλα μέτρα ρύθμισης τα οποία αντιμετωπίζουν υφιστάμενες ληξιπρόθεσμες οφειλές. Θα πρέπει να

Μέτρο ρύθμισης	Περιγραφή	Βιωσιμότητα και άλλες σημαντικές παρατηρήσεις
		<p>εφαρμόζεται μόνο σε εξαιρετικές περιπτώσεις.</p> <p>Μπορεί να χορηγούνται νέες πιστωτικές διευκολύνσεις και αυτό προϋποθέτει την ενεχύραση πρόσθετης εξασφάλισης. Σε περίπτωση συμφωνιών μεταξύ πιστωτών, θα πρέπει να είναι απαραίτητη η εισαγωγή ρητρών προκειμένου να αντισταθμίζεται ο πρόσθετος κίνδυνος που υφίσταται το πιστωτικό ίδρυμα.</p> <p>Αυτή η επιλογή θα πρέπει συνήθως να εφαρμόζεται μόνο σε ανοίγματα μεγάλων επιχειρήσεων και θα πρέπει να διενεργείται διεξοδική αξιολόγηση της ικανότητας αποπληρωμής του δανειολήπτη, στη οποία συμμετέχει επαρκώς ανεξάρτητος εμπειρογνώμονας του τομέα προκειμένου να κρίνει τη βιωσιμότητα των παρεχόμενων επιχειρηματικών σχεδίων και προβολών για τις ταμειακές ροές. Θα πρέπει να θεωρείται βιώσιμη μόνο όταν η διεξοδική αξιολόγηση της οικονομικής δυνατότητας καταδείξει την ικανότητα αποπληρωμής εις ολόκληρο.</p>
13. Ενοποίηση χρέους	Συνδυασμός πολλαπλών ανοιγμάτων σε ένα μόνο άνοιγμα ή σε περιορισμένο αριθμό δανείων.	<p>Αυτό συνήθως δεν είναι ένα αυτοτελές βιώσιμο μέτρο ρύθμισης, αλλά πρέπει να συνδυάζεται με άλλα μέτρα ρύθμισης που αντιμετωπίζουν τις υφιστάμενες ληξιπρόθεσμες οφειλές.</p> <p>Αυτή η επιλογή είναι ιδιαίτερα ωφέλιμη σε περιπτώσεις όπου ο συνδυασμός εξασφαλίσεων και εξασφαλισμένων ταμειακών ροών παρέχει μια μεγαλύτερη συνολική κάλυψη ασφάλειας σε ολόκληρο το χρέος παρά μεμονωμένα. Για παράδειγμα ελαχιστοποιώντας τη διαρροή μετρητών ή διευκολύνοντας την ανακατανομή πλεονάσματος ταμειακών ροών μεταξύ ανοιγμάτων.</p>
14. Μερική ή ολική διαγραφή χρέους	Το πιστωτικό ίδρυμα αποποιείται το δικαίωμα να εισπράξει νόμιμα από τον δανειολήπτη μέρος ή ολόκληρο	<p>Αυτό το μέτρο θα πρέπει να χρησιμοποιείται όταν το πιστωτικό ίδρυμα συμφωνεί σε «μειωμένη πληρωμή για τον πλήρη και οριστικό διακανονισμό», στο πλαίσιο της οποίας</p>

Μέτρο ρύθμισης

Περιγραφή

Βιωσιμότητα και άλλες σημαντικές παρατηρήσεις

το ποσό του ανεξόφλητου δανείου.

το πιστωτικό ίδρυμα δέχεται να διαγράψει όλο το εναπομένον χρέος εφόσον ο δανειολήπτης αποπληρώσει το μειωμένο ποσό του υπόλοιπου κεφαλαίου εντός συμφωνηθέντος χρονικού διαστήματος.

Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να εφαρμόζουν την επιλογή διαγραφής χρέους προσεκτικά εφόσον η πιθανότητα διαγραφής χρέους μπορεί να προκαλέσει ηθικό κίνδυνο και έτσι πιθανόν να ενθαρρύνει «στρατηγικές αθετήσεις πληρωμών». Επομένως, τα ιδρύματα θα πρέπει να καθορίζουν συγκεκριμένες πολιτικές και διαδικασίες διαγραφής χρέους για να διασφαλίζουν ότι υπάρχουν ισχυρά επίπεδα ελέγχου.