



EBA/GL/2020/06

---

29/05/2020

---

## Smjernice

---

# o odobravanju i praćenju kredita

# 1. Obveze usklađenosti i izvješćivanja

---

## Status ovih Smjernica

1. Ovaj dokument sadržava smjernice izdane na temelju članka 16. Uredbe (EU) br. 1093/2010<sup>1</sup>. U skladu s člankom 16. stavkom 3. Uredbe (EU) br. 1093/2010, nadležna tijela i financijske institucije moraju se nastojati uskladiti s ovim Smjernicama.
2. U Smjernicama se iznosi stajalište Europskog nadzornog tijela za bankarstvo (EBA) o odgovarajućim nadzornim praksama unutar Europskog sustava financijskog nadzora ili o tome kako bi se pravo Unije trebalo primjenjivati u određenom području. Nadležna tijela određena člankom 4. stavkom 2. Uredbe (EU) br. 1093/2010 na koja se Smjernice primjenjuju trebala bi se s njima uskladiti tako da ih na odgovarajući način uključe u svoje prakse (npr. izmjenama svojeg pravnog okvira ili nadzornih postupaka), čak i kada su smjernice ponajprije upućene institucijama.
3. Izvještajni zahtjevi U skladu s člankom 16. stavkom 3. Uredbe (EU) br. 1093/2010 nadležna tijela moraju obavijestiti EBA-u o tome jesu li se uskladila ili se namjeravaju uskladiti s ovim Smjernicama ili, u suprotnom, navesti razloge za neusklađenost do 27/08/2020. Ako nadležna tijela do tog roka ne pošalju nikakvu obavijest, EBA će smatrati da nadležna tijela nisu usklađena. Obavijesti bi se trebale slati podnošenjem obrasca dostupnog na internetskim stranicama EBA-e na [compliance@eba.europa.eu](mailto:compliance@eba.europa.eu) s referentnom oznakom „EBA/GL/2020/06”. Obavijesti bi trebale podnositi osobe s odgovarajućim ovlastima za izvješćivanje o usklađenosti u ime svojih nadležnih tijela. Bilo koja promjena statusa usklađenosti mora se isto tako prijaviti EBA-i.
4. Obavijesti će se objaviti na internetskim stranicama EBA-e u skladu s člankom 16. stavkom 3. Uredbe (EU) br. 1093/2010.

---

<sup>1</sup> Uredba (EU) br. 1093/2010 Europskog parlamenta i Vijeća od 24. studenoga 2010. o osnivanju europskog nadzornog tijela (Europskog nadzornog tijela za bankarstvo), kojom se izmjenjuje Odluka br. 716/2009/EZ i stavlja izvan snage Odluka Komisije 2009/78/EZ, (SL L 331, 15.12.2010., str. 12.).

## 2. Predmet, područje primjene i definicije

---

### Predmet

5. Ovim se Smjernicama pobliže određuju sustavi internog upravljanja, procesi i mehanizmi, kako je navedeno u članku 74. stavku 1. Direktive 2013/36/EU<sup>2</sup>, zahtjevi za kreditni rizik i rizik druge ugovorne strane, kako je utvrđeno u članku 79. navedene Direktive i zahtjevi u vezi s procjenom kreditne sposobnosti potrošača, kako je utvrđeno u Poglavlju 6. Direktive 2014/17/EU<sup>3</sup> te članku 8. Direktive 2008/48/EZ<sup>4</sup>.

### Područje primjene

6. Ove Smjernice primjenjuju se na institucije kako je definirano u članku 4. stavku 1. točki 3 Uredbe (EU) br. 575/2013. Kada se kredit odnosi na područje primjene Direktive 2014/17/EU (Direktiva o stambenim potrošačkim kreditima, MCD), odjeljak 5. primjenjuje se na vjerovnike kako su definirani u članku 4. točki 2. navedene Direktive, osim u stavku 93. Kada se kredit odnosi na područje primjene Direktive 2008/48/EZ (Direktiva o potrošačkim kreditima, CCD), odjeljak 5. primjenjuje se na vjerovnike kako su definirani u članku 3. točki (b) te Direktive, osim u stavku 93.
7. Ove se Smjernice primjenjuju na sustave internog upravljanja i procedure institucija u vezi s procesima odobravanja kredita i tijekom životnog ciklusa kreditnih proizvoda. Nadalje, ove se Smjernice primjenjuju na prakse upravljanja rizikom, politike, procese i procedure za odobravanje kredita i praćenje prihodujućih izloženosti te njihovu integraciju u sveukupno upravljanje i okvire upravljanja rizikom.
8. Odjeljci 4. i 8. primjenjuju se na cjelokupni kreditni rizik koji preuzimaju institucije, isključujući dužničke vrijednosne papire, izvedenice i transakcije financiranja vrijednosnih papira.
9. Odjeljci 5. i 6. primjenjuju se na kredite potrošačima, mikropoduzećima, malim i srednjim poduzećima te velikim poduzećima. Odjeljci 5. i 6. ne primjenjuju se na kredite i predujmove kreditnim institucijama, investicijskim poduzećima, financijskim institucijama, osiguravajućim i reosiguravajućim društvima, središnjim bankama te na kredite i predujmove državama,

---

<sup>2</sup> Direktiva 2013/36/EU Europskog parlamenta i Vijeća od 26. lipnja 2013. o pristupanju djelatnosti kreditnih institucija i bonitetnom nadzoru nad kreditnim institucijama i investicijskim društvima, izmjeni Direktive 2002/87/EZ te stavljanju izvan snage direktiva 2006/48/EZ i 2006/49/EZ (SL L 176, 27.6.2013., str. 338.–436).

<sup>3</sup> Direktiva 2014/17/EU Europskog parlamenta i Vijeća od 4. veljače 2014. o ugovorima o potrošačkim kreditima koji se odnose na stambene nekretnine i o izmjeni direktiva 2008/48/EZ i 2013/36/EU i Uredbe (EU) br. 1093/2010 (SL L 60, 28.2.2014., str. 34.–85).

<sup>4</sup> Direktiva 2008/48/EZ Europskog parlamenta i Vijeća od 23. travnja 2008. o ugovorima o potrošačkim kreditima i stavljanju izvan snage Direktive Vijeća 87/102/EEZ (SL L 133, 23.4.2008., str. 66.–92).



uključujući središnjim vladama, regionalnim i lokalnim tijelima kao i subjektima javnog sektora. Odjeljci 5. i 6. ne primjenjuju se na restrukturirane i neprihodujuće kredite.

10. Nadležna tijela mogu razmotriti primjenu odjeljaka 6. i 7. na vjerovnike koji su obuhvaćeni područjem primjene Direktive 2014/17/EU i Direktive 2008/48/EU i koji nisu kreditne institucije.
11. Kada u kontekstu kreditiranja nekretnina, nekretnina ima mješovitu uporabu, kao primjerice i stambena i poslovna nekretnina (CRE), nekretnina bi se trebala klasificirati u skladu s njezinom dominantnom upotrebom ili bi se trebala razmatrati kao zasebne nekretnine, na temelju dijelova namijenjenih za svaku uporabu. Ako se takva procjena ne može objektivno provesti (npr. određeni dijelovi nekretnine mogu biti dostupni svima za zajedničku uporabu), nekretnina se može klasificirati u skladu s njezinom dominantnom uporabom.
12. Nadležna tijela trebala bi osigurati da institucije primjenjuju ove Smjernice na pojedinačnoj, potkonsolidiranoj i konsolidiranoj osnovi u skladu s člankom 109. Direktive 2013/36/EU, osim ako nadležna tijela ne koriste odstupanja, kako su definirana u članku 21. i članku 109. Direktive 2013/36/EU. Nadležna tijela trebala bi također osigurati da institucije primjenjuju ove Smjernice na potkonsolidiranoj i pojedinačnoj razini, u skladu s grupnim politikama i praksama na konsolidiranoj razini, uzimajući u obzir obilježja tih institucija i njihovih kreditnih portfelja.

## Adresati

13. Ove su Smjernice upućene nadležnim tijelima koja su definirana u podtočkama i., iii., vi. i vii. članka 4. točke 2. Uredbe (EU) br. 1093/2010 i financijskim institucijama koje su definirane u članku 4. točki 1. Uredbe br. 1093/2010.

## Definicije

14. Osim ako nije drugačije određeno, pojmovi koji se upotrebljavaju i koji su definirani Uredbom (EU) br. 575/2013, Direktivom 2013/36/EU, Direktivom 2014/17/EU, Direktivom 2008/48/EZ, smjernicama EBA-e o internom upravljanju prema Direktivi 2013/36/EU<sup>5</sup>, smjernicama EBA-e o povezanim osobama u skladu s člankom 4. stavkom 1. točkom 39. Uredbe (EU) br. 575/2013<sup>6</sup>, smjernicama EBA-e i ESMA-e za procjenu primjerenosti članova upravljačkog tijela i nositelja ključnih funkcija<sup>7</sup>, smjernicama EBA-e o dobrim politikama primitaka na temelju članka 74. stavka 3. i članka 75. stavka 2. Direktive 2013/36/EU i objavama na temelju članka 450. Uredbe (EU) br. 575/2013<sup>8</sup>, smjernicama EBA-e o politikama i praksama primitaka povezanim s ponudom i prodajom

---

<sup>5</sup> EBA/GL/2017/11.

<sup>6</sup> EBA/GL/2017/15.

<sup>7</sup> EBA/GL/2017/12.

<sup>8</sup> EBA/GL/2015/22.

proizvoda i usluga namijenjenih potrošačima<sup>9</sup>, smjernicama EBA-e za eksternalizaciju<sup>10</sup>, smjernicama EBA-e o testiranju otpornosti na stres<sup>11</sup> i Preporukom Komisije od 6. svibnja 2003. o definiciji mikropoduzeća te malih i srednjih poduzeća<sup>12</sup> imaju ista značenja u ovim Smjernicama.

15. Osim toga, za potrebe ovih Smjernica primjenjuju se sljedeće definicije:

Donositelj odluke o kreditu	podrazumijeva jedan ili više kreditnih odbora kao i pojedine zaposlenike s delegiranim ovlastima za donošenje odluka o kreditu, kako je utvrđeno okvirom za donošenje odluka o kreditu navedenom u politikama i procedurama institucije.
Poslovne nekretnine	ima isto značenje kao u Odjeljku 2. stavku 1. Definicije, točki 1. podtočki (4) Preporuke ESRB/2016/14 <sup>13</sup>
Okolišno održivo kreditiranje	podrazumijeva kreditiranje za financiranje okolišno održivih gospodarskih djelatnosti. Dio je šireg koncepta održivog financiranja koje obuhvaća bilo koji financijski instrument ili investiciju, uključujući vlasničke i dužničke instrumente, jamstvo ili alate za upravljanje rizikom, koji se izdaju kao zamjena za isporučene financijske aktivnosti koje ispunjavaju kriterije okolišne održivosti.
Kredit	podrazumijeva kredite i predujmove, kako je definirano u Prilogu V. Provedbene uredbe Komisije (EU) br. 680/2014.
Projektno financiranje	podrazumijeva financiranje svih aktivnosti mikropoduzeća, malih, srednjih i velikih poduzeća (uključujući društva posebne namjene osnovana za projekt) uključenih u projekte u kojima financijska otplata kredita ponajprije ovisi o novčanom toku od prodaje projekta, a cjelokupna imovina projekta založena je u instituciji koja financira projekt.
Jedinstveni pregled klijenta	podrazumijeva jedinstveni, dosljedan pregled cjelokupne klijentove imovine i obveza pri nekoj instituciji ili vjerovnika na konsolidiranoj osnovi, uključujući informacije o svim

<sup>9</sup> EBA/GL/2016/06.

<sup>10</sup> EBA/GL/2019/02.

<sup>11</sup> EBA/GL/2018/04.

<sup>12</sup> Preporuka Komisije od 6. svibnja 2003. o definiciji mikropoduzeća te malih i srednjih poduzeća (SL L 124, 20.5.2003., str. 0036.-0041.).

<sup>13</sup> Preporuka Europskog odbora za sistemske rizike o izmjeni Preporuke ESRB/2016/14 o zatvaranju praznina u podacima o nekretninama ESRB/2019/3 (SL C 271, 13.8.2019.).

	<p>financijskim obvezama i povijesti otplate pri instituciji ili kod vjerovnika.</p>
<p>Financiranje brodogradnje i brodarske industrije</p>	<p>podrazumijeva financiranje svih aktivnosti povezanih s izgradnjom, nabavom i upravljanjem brodovima i offshore postrojenjima kada financijska otplata kredita ponajprije ovisi o novčanom toku poslovanja sa ili od prodaje tih brodova ili offshore postrojenja, ili kada je kolateral usko povezan sa brodovima ili offshore postrojenjima, brodogradnjom ili raznim čarter aranžmanima.</p>
<p>Kapacitet izvora otplate</p>	<p>podrazumijeva ukupna novčana sredstva dužnika, novčani tok i sagledavanje ponašanja pri plaćanju, kako je zabilježeno kod davatelja kredita u trenutku odobravanja kredita, koji obuhvaćaju sve izvore novčanog toka (kao što su dohodak, redovni privatni transferi — alimentacije, prihodi od najma nekretnina, prihodi od financijskih ulaganja, prihodi od privatnog poduzetništva ili partnerstva, prihodi iz drugih izvora), fondovi (kao što su štedni računi, investicijski proizvodi) te redoviti troškovi.</p>

## Proporcionalnost

16. Kako bi se osigurala razmjerna primjena ovih smjernica, u obzir treba uzeti sljedeće kriterije:
- za odjeljak 4., kriterije utvrđene u Glavi I. smjernica EBA-e o unutarnjem upravljanju;
  - za odjeljak 5., veličinu, prirodu i složenost kreditnog proizvoda, ne dovodeći u pitanje članke 18. i 20. Direktive 2014/17/EU i članak 8. Direktive 2008/48/EU;
  - za odjeljak 7., veličinu, prirodu i složenost kreditnog proizvoda i kolaterala;
  - za odjeljak 8., veličinu, prirodu i složenost institucije; veličinu, prirodu i složenost kreditnog proizvoda te vrstu, veličinu i profil rizičnosti dužnika.
17. U odnosu na kreditiranje potrošača, institucija i vjerovnika trebalo bi osigurati da se primjenom stavka 16. ne ugrozi cilj zaštite potrošača, kako je utvrđeno u Direktivi 2008/48/EU, Direktivi 2014/17/EU i dalje navedeno u ovim Smjernicama, a posebno u odjeljku 5.1. i odjeljcima 5.2.1., 5.2.2., 5.2.3. i 5.2.4.

## 3. Provedba

---

### Datum početka primjene

18. Ove se Smjernice primjenjuju od 30. lipnja 2021.
19. Odjeljci 5. i 6. primjenjuju se na kredite i predumove koji su odobreni nakon 30. lipnja 2021. Odjeljak 5. također se primjenjuje na kredite i predumove koji su odobreni prije 30. lipnja 2021. ako su se njihovi uvjeti mijenjali nakon 30. lipnja 2022., na način da te promjene podrazumijevaju donošenje odluke o odobrenju kredita i ako njihova provedba zahtijeva novi ugovor o kreditu s dužnikom ili dopunu postojećem ugovoru.
20. Odjeljak 7. odnosi se na svaku procjenu vrijednosti, praćenje i ponovnu procjenu nekretnina i pokretnina kao kolaterala, isključujući financijski kolateral, koji je proveden nakon 30. lipnja 2021.
21. Odjeljak 8. odnosi se na sve kreditne proizvode odobrene nakon 30. lipnja 2021.

### Prijelazne odredbe

22. Navedene posebne odredbe smjernica podliježu sljedećim prijelaznim odredbama, iako nadležna tijela mogu prema diskreciji ubrzati taj prijelaz:

U odnosu na odjeljak 8., ako institucije nemaju sve relevantne informacije i podatke, kao što je određeno u ovim Smjernicama za praćenje postojećih dužnika ili kreditnih proizvoda koji su odobreni prije datuma primjene, institucije trebaju u sklopu procesa redovitih kreditnih revizija dužnika prikupljati nedostajuće informacije i podatke do 30. lipnja 2024. na način koji je opisan u ovim Smjernicama.

### Stavljanje izvan snage

23. Sljedeće smjernice stavljaju se izvan snage od dana početka primjene ovih Smjernica:

Smjernice o procjeni kreditne sposobnosti (EBA/GL/2015/11).

## 4. Interno upravljanje tijekom odobravanja i praćenja kredita

---

24. Uz odredbe utvrđene u smjernicama EBA-e o unutarnjem upravljanju, institucije bi trebale primjenjivati dodatne uvjete povezane s odobravanjem i praćenjem kredita, kako je utvrđeno u ovom odjeljku.

### 4.1 Upravljanje kreditnim rizikom i kultura

#### 4.1.1 Odgovornosti upravljačkog tijela

25. Upravljačko tijelo, kako je navedeno u smjernicama EBA-e o unutarnjem upravljanju u vezi s odobravanjem kredita, treba:

- a. odobriti strategiju za kreditni rizik institucije unutar ukupne strategije za rizik te poslovnu strategiju, kako bi osigurala njihovu usklađenost s okvirom sklonosti preuzimanju rizika (RAF) institucije, planiranjem kapitala i likvidnosti te usklađenost s postupkom procjene adekvatnosti internog kapitala (ICAAP) i postupkom procjene adekvatnosti interne likvidnosti (ILAAP), kada je to primjenjivo;
- b. utvrditi sklonost preuzimanju kreditnog rizika unutar ukupnog RAF-a, uključujući standarde odobravanja kredita, kvalitativne parametre, kvantitativne pokazatelje i ograničenja te pragove za eskalaciju, bez pristranosti spram poslovnih rezultata;
- c. odobriti okvir za proces odobravanja kredita, uključujući, kada je to primjenjivo, unutarnje strukture za odobravanje i praćenje kredita te definiranje tijela ovlaštenih za donošenje odluka;
- d. osigurati učinkovit nadzor kvalitete kreditnih rizika, posebno u trenutku dodjele kredita i rezerviranja;
- e. osigurati odgovarajuće procese odobravanja kredita, praćenja i kontrole za potrebe djelotvornog upravljanja kreditnim rizikom;
- f. osigurati da su svi zaposlenici koji su uključeni u preuzimanje kreditnog rizika, upravljanje, praćenje i kontrolu nad kreditnim rizikom na odgovarajući način kvalificirani, iskusni i opremljeni;
- g. određivati, odobravati i nadgledati provedbu kulture rizika institucije te temeljne vrijednosti i očekivanja u vezi s kreditnim rizikom;



- h. osigurati da su okvir za primitke, uključujući sve relevantne ciljeve uspješnosti, i okvir procjene uspješnosti za donositelje kreditnih odluka koji su identificirani zaposlenici, usklađeni s kreditnim rizikom i sklonošću preuzimanju rizika.

#### 4.1.2 Kultura kreditnog rizika

- 26. Institucije trebaju razviti kulturu kreditnog rizika kao dio sveukupne kulture rizika politikama, komunikacijom i osposobljavanjem zaposlenika, u skladu sa smjernicama EBA-e o unutarnjem upravljanju.
- 27. Kultura kreditnog rizika treba uključivati prikladni „ton od vrha“ i osigurati da je kredit odobren dužniku koji će, prema saznanju institucije u vrijeme odobravanja kredita, biti u mogućnosti ispunjavati uvjete ugovora o kreditu te da je osiguran, gdje je primjenjivo, dovoljnim i prikladnim kolateralom, gdje je primjenjivo i uzimajući u obzir utjecaj na kapital i profitabilnost institucije i održivost te povezane okolišne, socijalne i upravljačke (ESG) faktore.
- 28. Institucije bi trebale osigurati da se kultura kreditnog rizika učinkovito provodi na svim razinama institucije te da su svi zaposlenici uključeni u postupak preuzimanja rizika, upravljanja kreditnim rizikom i proces praćenja u potpunosti svjesno navedene kulture te da će se smatrati odgovornima za svoje aktivnosti.
- 29. Institucije trebaju usvojiti politike i procese za nadziranje pridržavanja kulture kreditnog rizika institucije svih zaposlenika uključenih u proces odobravanja, praćenja i kontrole kredita, (npr. samoprocjenom zaposlenika). U situacijama kada se uoče manjkavosti u kreditnoj kulturi, dokazane bilo samoprocjenom institucije ili supervizorskim aktivnostima, institucija treba poduzeti dobro definirane i pravodobne postupke usmjerene na ispravljanje tih manjkavosti. Strategija kreditnog rizika, kreditne politike i procedure trebali bi biti prilagođeni ublažavanju mogućih negativnih učinaka slabe kreditne kulture.

## 4.2 Sklonost preuzimanju rizika, strategija i ograničenja kreditnog rizika

- 30. Sklonost preuzimanju rizika, strategiju kreditnog rizika i cjelokupnu politiku kreditnog rizika trebalo bi uskladiti s općim okvirom sklonosti preuzimanju rizika institucije. Sklonost preuzimanju rizika neke institucije trebala bi određivati obuhvat i usmjerenost kreditnog rizika institucije, sastav kreditnog portfelja, uključujući njegovu koncentraciju i ciljeve diversifikacije u vezi s poslovnim linijama, geografskim područjima, gospodarskim sektorima i proizvodima.
- 31. Sklonost preuzimanju rizika trebalo bi zadati i korištenjem odgovarajućih pokazatelja kreditnog rizika i ograničenja. Ti bi pokazatelji i ograničenja trebali obuhvaćati ključne aspekte sklonosti preuzimanju kreditnog rizika, kao i segmente klijenata, valutu, vrste kolaterala i instrumente za smanjenje kreditnog rizika. Kada je to relevantno, kreditni pokazatelji trebali bi biti kombinacija pokazatelja zasnovanih na prošlim razdobljima i pokazatelja zasnovanih na budućim događajima te bi trebali biti prilagođeni poslovnom modelu i složenosti institucije.

32. Institucije bi trebale osigurati da sklonost preuzimanju rizika i s njim povezanih pokazatelja i ograničenja budu primjereno raspoređeni na svim razinama unutar institucije, uključujući sve relevantne subjekte grupe, poslovne linije i jedinice koje nose kreditni rizik.
33. Za potrebe upravljanja koncentracijskim rizikom, institucije bi trebale odrediti kvantitativne interne limite kreditnog rizika za svoj agregirani kreditni rizik, kao i portfelje sa zajedničkim obilježjima kreditnog rizika, podportfeljima te pojedinačnim dužnicima. U slučajevima subjekata članova grupe i povezanih osoba, limiti bi također trebali uzimati u obzir konsolidiranu i potkonsolidiranu poziciju te poziciju pojedinačnih subjekata na konsolidiranoj i potkonsolidiranoj razini.

### 4.3 Politike i procedure u vezi s kreditnim rizikom

34. Institucije bi u svojim politikama i procedurama za kreditni rizik trebale utvrditi kriterije za utvrđivanje, procjenu, odobravanje, praćenje, izvješćivanje i smanjenje kreditnog rizika te kriterije za mjerenje ispravaka vrijednosti u svrhe računovodstva i adekvatnosti kapitala. Institucije bi trebale dokumentirati okvir i redovito ga ažurirati.
35. Cilj koji se slijedi u politikama i procedurama za kreditni rizik trebao bi biti promicanje proaktivnog pristupa praćenju kreditne kvalitete, utvrđivanju pogoršanja kredita u ranoj fazi i upravljanju cjelokupnom kreditnom kvalitetom i povezanim profilom rizičnosti portfelja, uključivo i putem novih aktivnosti za odobravanje kredita.
36. Politike i procedure kreditnog rizika trebale bi obuhvaćati sve aktivnosti davanja kredita, razrede imovine, segmente klijenata, proizvode i posebne kreditne proizvode, prakse upravljanja kreditnim rizicima te povezane odgovornosti i kontrole.
37. Politike i procedure za kreditni rizik trebale bi uključivati posebne politike i procedure davanja kredita s dovoljno granularnosti kako bi se obuhvatile posebne poslovne linije institucije, za različite sektore, u skladu s njihovim različitim složenostima i veličinom te rizike različitih tržišnih segmenata povezanih s kreditnim proizvodom.
38. U okviru politika i procedura kreditnog rizika trebalo bi navesti:
  - a. politike i procedure te pravila za odobrenje dodjele kredita i donošenje odluka, uključujući odgovarajuće razine autorizacije utvrđene u skladu sa sklonošću preuzimanju rizika i ograničenjima kreditnog rizika;
  - b. kriterije za odobravanje kredita, uzimajući u obzir stavke iz Priloga 1.;
  - c. zahtjeve za upravljanje informacijama i podacima potrebnim za procjenu kreditne sposobnosti, kao što je određeno u odjeljku 5.1.;
  - d. zahtjeve za procjenu kreditne sposobnosti, uključujući analizu osjetljivosti, kao što je navedeno u odjeljku 5.2.;

- e. zahtjeve za zbrajanje izloženosti i ograničenja kreditnog rizika te upravljanje koncentracijama kreditnog rizika;
- f. zahtjeve i procedure u pogledu prihvaćanja i uporabe kolaterala i mjera za smanjenje kreditnog rizika kako bi se utvrdila njihova učinkovitost u minimiziranju inherentnog rizika kreditnog proizvoda — takvi zahtjevi i procedure trebali bi biti specifični za određeni razred imovine i za određeni proizvod te bi trebali uzeti u obzir vrstu, veličinu i složenost kreditnog proizvoda koji se odobrava;
- g. uvjete za primjenu automatiziranog postupka donošenja odluka u procesu odobravanja kredita, uključujući prepoznavanje proizvoda, segmenata i ograničenja za koje je dopušteno automatizirano donošenje odluka;
- h. pristup koji se temelji na riziku i kojim se rješavaju moguća odstupanja od standardnih kreditnih politika i procedura te kriterija za odobravanje kredita, uključujući:
  - i. uvjete kojima se utvrđuje postupak odobravanja odstupanja i iznimaka te posebni zahtjevi u pogledu dokumentacije, uključujući revizijski trag;
  - ii. kriterije odbijanja i kriterije za povećanje odstupanja/iznimaka na više razine tijela nadležnog za donošenje odluka (uključujući prekoračenja, poništenja, izloženosti koje su eventualno odobrene kao iznimka od općih kreditnih standarda i druge nestandardne oblike poslovanja u okviru posebnog postupka s raznim tijelima za odobrenja);
  - iii. zahtjeve za praćenje okolnosti i uvjeta za donošenje izvanrednih odluka o odobrenju kredita, uključujući zahtjeve za njihovo preispitivanje koje podnose relevantne funkcije tijekom redovitog preispitivanja primjene i usklađenosti s politikama i ograničenjima;
- i. zahtjeve koji se odnose na ono što bi se trebalo dokumentirati i zabilježiti kao dio postupka odobravanja kredita, uključujući potrebe uzorkovanja i revizije — to bi trebalo uključivati barem zahtjeve za ispunjavanje zahtjeva za kredit, kvalitativnu i kvantitativnu odluku/analizu i svu popratnu dokumentaciju koja je služila kao osnova za odobravanje ili odbijanje kreditnog proizvoda;
- j. zahtjeve za praćenje postupaka odobravanja kredita — okvir unutarnje kontrole trebao bi osigurati obuhvaćanje svih faza nakon odobravanja kredita;
- k. kada je primjenjivo, kriterije kako su određeni u odjeljcima 4.3.2., 4.3.3., 4.3.4., 4.3.5. i 4.3.6.;
- l. kriterije kako su određeni u odjeljcima 4.3.1. i 4.3.7.

39. U okviru svojih politika i procedura za kreditni rizik te jačanja strategije kreditnog rizika, institucije bi također trebale uzeti u obzir načela odgovornog kreditiranja. Osobito:

- a. bi trebale razmotriti posebnu situaciju zajmoprimca, kao što je pravedno postupanje prema dužnicima koji se nalaze u teškoj ekonomskoj situaciji;
  - b. bi trebale osmisliti kreditne proizvode koji se potrošačima nude na odgovoran način.
40. Za kreditne proizvode koji se nude potrošačima, institucije bi trebale osigurati da se kriterijima za odobravanje kredita ne potiču prekomjerne teškoće i prezaduženost dužnika i njihovih kućanstava.
41. U svojim politikama i procedurama za kreditni rizik koji se odnose na donošenje odluka o kreditima iz stavka 38. točke (a) i procjene kreditne sposobnosti kako je navedeno u stavku 38. točki (d), institucije bi također trebale navesti upotrebu bilo kakvih automatiziranih modela u procjeni kreditne sposobnosti i procesu donošenja kreditnih odluka na način koji odgovara veličini, vrsti i složenosti kreditnog proizvoda i vrsti dužnika. Institucije bi posebno trebale odrediti prikladna upravljačka rješenja u pogledu dizajna i uporabe takvih modela te upravljanja povezanim rizikom modela, uzimajući u obzir kriterije koji su određeni u odjeljku 4.3.4., a za rizikom povezane aspekte modela smjernice EBA-e o zajedničkim postupcima i metodologijama za postupak nadzorne provjere i ocjene (SREP)<sup>14</sup>.
42. Institucije bi trebale osigurati da su politike i procedure kreditnog rizika osmišljeni tako da u procesu odobravanja kredita svedu na najmanju moguću mjeru rizik od unutarnjih ili vanjskih prijevара. Institucije bi trebale imati uspostavljene odgovarajuće procese za praćenje svakog sumnjivog ponašanja ili prijevara.
43. Institucije bi trebale redovito preispitivati politike i procedure u vezi s kreditnim rizikom te bi u tu svrhu trebale jasno utvrditi funkcije i zaposlenike zaduženo za održavanje konkretnih politika i postupaka važećima te njihove uloge i odgovornosti u tom pogledu.

#### **4.3.1 Politike i postupci za suzbijanje pranja novca i financiranja terorizma**

44. Institucije bi također trebale u svojim politikama odrediti na koji će način identificirati, procijeniti i upravljati rizicima pranja novca i financiranja terorizma (ML/TF) kojima su izložene uslijed aktivnosti odobravanja kredita.<sup>15</sup> Institucije bi posebno trebale:
- a. na razini svojeg poslovanja utvrditi, procijeniti i upravljati rizikom pranja novca i financiranja terorizma povezanim s vrstom klijenata kojima pružaju usluge, kreditnim proizvodima koje nude, geografskim područjima kojima su izložene te distribucijskim kanalima koje upotrebljavaju;

<sup>14</sup> EBA/GL/2014/13.

<sup>15</sup> Direktiva (EU) 2015/849 od institucija zahtijeva uvođenje i održavanje učinkovitih politika i postupaka u svrhu suzbijanja pranja novca i financiranja terorizma te prepoznavanja i odvrćanja ukoliko se pojave. Institucije bi također trebale konzultirati smjernice europskih nadzornih tijela o zajedničkim čimbenicima rizika (JC 2017 37) za dodatne informacije o tim točkama.

- b. na razini pojedinačnog odnosa utvrditi, procijeniti i upravljati rizikom pranja novca i financiranja terorizma povezanim s tim odnosom — kao dio toga, institucije bi trebale:
    - i. razmotriti svrhu kredita;
    - ii. razmotriti u kojoj mjeri udruženje fizičke ili pravne osobe koja nije ni dužnik ni institucija s kreditnim proizvodom uzrokuje porast rizika pranja novca i financiranja terorizma;
    - iii. konkretno, u situacijama u kojima je utvrđen rizik pranja novca i financiranja terorizma koji je povezan s pojedinačnim odnosom, institucije bi trebale na koristiti rizikom osjetljive mjere kako bi se utvrdile dolaze li sredstva upotrijebljena za otplatu kredita, uključujući gotovinu ili ekvivalente dane kao kolateral, iz zakonitih izvora. Pri razmatranju zakonitosti izvora financiranja, institucije bi trebale uzeti u obzir aktivnosti iz kojih su sredstva proizašla i je li ta informacija vjerodostojna i u skladu sa poznavanjem klijenta i klijentove profesionalne aktivnosti.
45. Institucije bi trebale imati interne procese kako bi osigurale da su informacije dobivene za potrebe procjene kreditne sposobnosti, kao što su informacije navedene u odjeljku 5.1. i Prilogu 2. ovih Smjernica, također raspoložive u njihovim procesima protiv pranja novca i financiranja terorizma (AML/CFT).
46. Institucije bi trebale imati uspostavljene politike i postupke kako bi osigurale da se krediti isplaćuju u skladu s odlukom o kreditu i ugovorom o kreditu. Također bi trebale osigurati da postoje prikladne provjere za prepoznavanje, procjenu i upravljanje rizicima za pranje novca i financiranje terorizma te da se čuva relevantna dokumentacija u skladu s obvezama institucije u pogledu borbe protiv pranja novca i financiranja terorizma u skladu s Direktivom (EU) 2015/849.

#### 4.3.2 Transakcije s financijskom polugom

47. Institucije bi kao dio svojih politika i procedura trebale imati sveobuhvatnu definiciju transakcija s financijskom polugom koja u obzir uzima stupanj financijske poluge dužnika i svrhu transakcije. Tom definicijom bi se trebale obuhvatiti sve poslovne linije i jedinice koje nose kreditni rizik.
48. Trebalo bi redovito preispitivati opseg i provedbu definicije transakcija s financijskom polugom koju provodi neka institucija kako bi se osiguralo da ne dođe do neopravdanog isključenja.
49. Institucije bi trebale definirati svoju sklonost i strategiju za transakcije s financijskom polugom na način koji obuhvaća sve relevantne poslovne jedinice uključene u takve operacije. Institucije bi trebale odrediti koje su vrste transakcija s financijskom polugom spremne sklopiti, kao i prihvatljive vrijednosti za parametre, kao što su ocjena rejtinga, vjerojatnost nastanka statusa

neispunjavanja obveza, razina osiguranja kolateralom i razina financijske poluge, uključujući na sektorskoj razini, kada je to primjenjivo.

50. Institucije bi trebale definirati svoju sklonost preuzimanju rizika za sindicirane transakcije s financijskom polugom i izdvojiti sveobuhvatni okvir za ograničenja, uključujući zasebna ograničenja za preuzeti rizik i granularni skup podograničenja, detaljno navodeći maksimalna ograničenja i prirodu transakcija u kojima je institucija spremna sudjelovati.
51. Institucije bi trebale uspostaviti valjanu strukturu upravljanja za transakcije s financijskom polugom, što će omogućiti sveobuhvatni i dosljedni nadzor svih transakcija s financijskom polugom, koje te institucije odobravaju, sindiciraju ili kupuju, uključujući, gdje je primjenjivo, rješenja „best efforts’ deal“ i „club deal“ kao i standardne bilateralne kredite mikropoduzećima, malim i srednjim te velikim poduzećima.
52. Institucije bi trebale osigurati da su sve transakcije s financijskom polugom na primjeren način preispitane, u skladu sa njihovom sklonošću preuzimanju rizika, strategijama i politikama te da su ih odobrili relevantni donositelji odluke o kreditu. Za transakcije koje uključuju sindiciranje i preuzimanje rizika bilo bi potrebno uspostaviti zasebne zahtjeve i procese za odobravanje.

#### 4.3.3 Tehnološke inovacije kod odobravanja kredita

53. Pri upotrebi tehnoloških inovacija u svrhu odobravanja kredita, institucije bi trebale učiniti sljedeće:
  - a. U svojim okvirima za upravljanje i kontrolu rizika, na primjeren način obuhvatiti inherentne rizike povezane s uporabom tehnoloških inovacija. To bi trebalo biti razmjerno poslovnom modelu, izloženosti kreditnom riziku, složenosti metoda i opsegu uporabe tehnoloških inovacija.
  - b. Osigurati da upravljačko tijelo ima dovoljno razumijevanja o primjeni inovacija koje se temelje na tehnologiji, njihovim ograničenjima i utjecaju na procedure odobravanja kredita.
  - c. Razumjeti temeljne modele koji se upotrebljavaju, uključujući njihove sposobnosti, pretpostavke i ograničenja, zajedno s osiguravanjem njihove sljedivosti, mogućnosti revizije te čvrstoće i otpornosti.
  - d. Osigurati da su modeli primjereni svrsi, uzimajući u obzir utvrđene zadaće i druge kriterije, kao što su njihov učinak i uporaba. Ako su tijekom upotrebe modela potrebna objašnjenja, trebalo bi razmotriti razvoj interpretativnog modela.
  - e. Razumjeti kvalitetu podataka i ulaznih podataka za model te otkriti i suzbijati pristranosti u procesu donošenja odluka o kreditu, osiguravajući da su uspostavljene odgovarajuće zaštitne mjere za osiguranje povjerljivosti, cjelovitosti i dostupnosti informacija i sustava.

- f. Osigurati kontinuirano praćenje funkcioniranja modela, uključujući valjanost i kvalitetu njegovih rezultata, te pravodobno poduzimanje odgovarajućih korektivnih mjera u slučaju otkrivanja problema (npr. pogoršanja ili odstupanja od očekivanog ponašanja).

#### 4.3.4 Modeli za procjenu kreditne sposobnosti i donošenje odluka o kreditu

54. Institucije bi pri upotrebi automatiziranih modela za procjenu kreditne sposobnosti i donošenje odluka o kreditu trebale razumjeti modele koje koriste i njihovu metodologiju, ulazne podatke, pretpostavke, ograničenja i rezultate te bi trebale uspostaviti sljedeće:

- a. unutarnje politike i procedure kojima se otkriva i suzbija pristranost te osigurava kvaliteta ulaznih podataka;
- b. mjere za osiguranje sljedivosti, mogućnosti revizije te čvrstoće i otpornosti ulaznih i izlaznih vrijednosti;
- c. unutarnje politike i procedure kojima se osigurava redovito ocjenjivanje kvalitete modela rezultata, primjenom mjera prikladnih za upotrebu modela, uključujući retroaktivno ispitivanje uspješnosti modela;
- d. kontrolne mehanizme, korekcije modela i eskalacijske procedure unutar redovnog okvira donošenja odluka o kreditu, uključujući kvalitativne pristupe, kvalitativne alate za procjenu rizika (uključujući stručnu prosudbu i kritičku analizu) te kvantitativna ograničenja.

55. Institucije bi trebale imati odgovarajuću dokumentaciju modela koja obuhvaća:

- a. metodologije, pretpostavke i ulazne podatke kao i pristup otkrivanju i suzbijanju pristranosti te osiguravanju kvalitete ulaznih podataka;
- b. upotrebu izlaznih rezultata modela u postupku odlučivanja i praćenje tih automatiziranih odluka na ukupnu kvalitetu portfelja ili proizvoda u kojima se ti modeli upotrebljavaju.

#### 4.3.5 Okolišni, socijalni i upravljački faktori

56. Institucije bi trebale uključiti okolišne, socijalne i upravljačke faktore i povezane rizike u svoje politike o sklonosti preuzimanju rizika i o upravljanju rizikom, te u politike i procedure kreditnog rizika u kojima se primjenjuje holistički pristup.

57. Institucije bi trebale uzeti u obzir rizike povezane s okolišnim, socijalnim i upravljačkim faktorima na financijske uvjete dužnika i posebno o mogućem utjecaju okolišnih faktora i klimatskih promjena, u njihovoj sklonosti preuzimanju kreditnog rizika, te politikama i procedurama. Rizici klimatskih promjena za financijske rezultate dužnika ponajprije se mogu manifestirati kao fizički rizici, kao što su rizici za dužnika koji proizlaze iz fizičkih učinaka klimatskih promjena, uključujući rizike od odgovornosti za doprinos klimatskim promjenama ili

rizike tranzicije, npr. rizike za dužnika koji proizlaze iz prijelaza na niskougličnu ekonomiju otpornu na klimatske promjene. Osim toga, mogu nastati i drugi rizici, kao što su promjene u tržišnom natjecanju i sklonosti potrošača te pravni rizici koji mogu utjecati na učinkovitost odnosne imovine.

#### 4.3.6 Okolišno održivo kreditiranje

58. Institucije koje odobravaju ili planiraju odobravati okolišno održive kreditne proizvode trebale bi u okviru svojih politika i procedura kreditnog rizika razviti posebne pojedinosti svojih politika i procedura za okolišno održivo kreditiranje, koje obuhvaćaju odobranje i praćenje takvih kreditnih proizvoda. Te politike i procedure trebale bi posebno:

- a. Omogućiti popis projekata i aktivnosti, kao i kriterije koje institucija smatra prihvatljivima za okolišno održivo kreditiranje ili upućivanje na relevantne postojeće standarde za okolišno održivo kreditiranje kojim se definira koja se vrsta kredita smatra okolišno održivom;
- b. Navesti proces kojim institucije ocjenjuju da se prihvodi od okolišno održivih kreditnih proizvoda koje su odobrile, upotrebljavaju za okolišno održive djelatnosti. U slučaju davanja zajmova poduzećima, proces bi trebao uključivati:
  - i. prikupljanje informacija o klimatskim i okolišnim ili na drugi način održivim poslovnim ciljevima dužnika;
  - ii. procjenu sukladnosti projekata kojima se financira dužnika s kvalificiranim okolišno održivim projektima ili aktivnostima te njima povezanim kriterijima;
  - iii. osiguravanje da dužnici posjeduju spremnost i kapacitete da na odgovarajući način nadziru i izvještavaju o raspodjeli prihoda za okolišno održive projekte ili aktivnosti;
  - iv. redovito praćenje da se prihodi primjereno raspodjeljuju (što se može sastojati od zahtjeva da dužnici dostave ažurirane informacije o upotrebi sredstava do otplate odgovarajućeg kreditnog proizvoda).

59. Institucije bi svoje okolišno održive politike i procedure kreditiranja trebale postaviti u kontekstu svojih sveobuhvatnih ciljeva, strategije i politika povezanih s održivim financiranjem. Institucije bi posebno trebale uspostaviti kvalitativne i, prema potrebi, kvantitativne ciljeve za potporu razvoju i integritetu svojih okolišno održivih aktivnosti kreditiranja te procijeniti u kojoj mjeri taj razvoj u skladu s vlastitim ukupnim klimatskim i okolišno održivim ciljevima ili u kojoj mjeri doprinosi.



### 4.3.7 Podatkovna infrastruktura

60. Institucije bi trebale imati odgovarajuću podatkovnu infrastrukturu, kao i relevantne politike i procedure za potporu procesu odobravanja kredita te za upravljanje kreditnim rizikom i praćenje cijelog životnog ciklusa kreditnih proizvoda (npr. odobravanje kredita i procjena kreditne sposobnosti, procjena rizika, provjera kredita i praćenje). Podatkovna infrastruktura trebala bi osigurati kontinuitet, cjelovitost i sigurnost informacija o izloženosti, dužniku i kolateralu, od trenutka odobravanja i tijekom cijelog životnog ciklusa kreditnog proizvoda.
61. Podatkovna infrastruktura trebala bi biti detaljna i dovoljno granularna kako bi, na razini pojedinačnog kredita, obuhvatila specifične informacije, posebno stvarne kriterije odobravanja kredita koji su primijenjeni u vrijeme odobravanja, omogućujući pritom da se podatci koji se odnose na dužnika povežu s podacima koji se odnose na kolateral te da se tako podrži učinkovito praćenje kreditnog rizika (vidjeti odjeljak 8) i omogući učinkoviti revizijski trag, mjerenje operativnih i kreditnih performansi i djelotvornosti, kao i praćenje odstupanja od politike, iznimaka i prekoračenja (uključujući korekcije rejtinga kredita/transakcije ili prekoračenja ocjena koju je dodijelio model).
62. U svrhe dizajniranja i održavanja te podatkovne infrastrukture, institucije bi trebale uzeti u obzir uporabu relevantnih podatkovnih polja prema predlošcima danima u EBA NPL transakcijskim tablicama<sup>16</sup>.

## 4.4 Postupak odlučivanja o kreditu

63. Institucije bi trebale uspostaviti jasan i dobro dokumentiran okvir za postupak odlučivanja o kreditu u kojem bi se trebala postaviti jasna i valjana struktura za odgovornosti u pogledu postupka odlučivanja o kreditu unutar institucije, uključujući opis hijerarhije donositelja odluke o kreditu i njihove raspodjele unutar organizacijske i poslovne strukture institucije i njihovih linija izvješćivanja.
64. Struktura donositelja odluka o kreditu trebala bi biti usklađena i integrirana u sklonost preuzimanju rizika, politike i ograničenja te bi trebala odražavati poslovni model institucija. Raspodjela donositelja odluka o kreditu na organizacijsku i poslovnu strukturu trebala bi odražavati padajuću sklonost preuzimanju rizika i ograničenja unutar neke organizacije te se temeljiti na objektivnim kriterijima, uključujući pokazatelje rizika.
65. Okvir za donošenje odluka o kreditu trebao bi jasno definirati ovlasti za donošenje odluka i ograničenja svakog donositelja odluka te svih automatiziranih modela u svrhu donošenja odluka o kreditu u skladu s kriterijima za takve modele iz odjeljka 4.3.4. Navedene ovlasti i ograničenja trebale bi uzeti u obzir obilježja kreditnog portfelja, uključujući njegove ciljeve koncentracije i diversifikacije u odnosu na poslovne linije, geografska područja, gospodarske sektore i proizvode, kao i kreditna ograničenja i maksimalne izloženosti. Institucije bi trebale,

---

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

gdje je primjenjivo, odrediti vremenska ograničenja za delegirane ovlasti ili visinu delegiranih odobrenja.

66. Pri delegiranju ovlasti i ograničenja za donošenje kreditnih odluka na zaposlenike, institucije bi trebale uzeti u obzir posebnosti kreditnih proizvoda koje podliježu tom pojedinačnom donošenju odluka, uključujući njihovu visinu i složenost te vrste i profile rizika dužnika. Institucije bi također trebale osigurati da su ti zaposlenici na odgovarajući način osposobljeni te da imaju relevantno stručno znanje i iskustvo u odnosu na određeno ovlaštenje koje im je delegirano.
67. Okvir donošenja odluka o kreditu trebao bi uzeti u obzir perspektivu rizika u donošenju odluka. U obzir bi trebalo uzeti i posebnosti kreditnih proizvoda i dužnika, uključujući vrstu proizvoda, veličinu kreditnog instrumenta ili ograničenje te profil rizičnosti dužnika.
68. Okvir bi također trebao utvrditi i načine rada kreditnih odbora i uloge njihovih članova, uključujući, kada je primjenjivo, aspekte kao što su procedure glasanja (jednoglasna odluka ili jednostavna većina glasova).
69. Ako institucije dodjeljuju posebna prava veta na pozitivne kreditne odluke voditelju funkcije upravljanja rizicima, institucije bi trebale razmotriti dodjeljivanje prava veta i drugim zaposlenicima unutar funkcije upravljanja rizicima za određene odluke o kreditu kako bi se osiguralo da se takav veto može, prema potrebi, izvršavati na svim razinama okvira za donošenje odluka o kreditu ispod upravljačkog tijela. Institucije bi trebale navesti opseg tih prava na veto, eskalacijske procedure ili žalbeni postupak te način na koji će se uključiti upravljačko tijelo.

#### **4.4.1 Objektivnost i nepristranost u postupku donošenja odluka o kreditu**

70. Institucije bi trebale osigurati da odluke koje donositelji odluka o kreditu donose budu nepristrane i objektivne te da ne budu pod utjecajem sukoba interesa, u skladu sa smjernicama EBA-e o unutarnjem upravljanju. Točnije, za potrebe navedenih smjernica, institucije bi trebale osigurati da svaki pojedinac uključen u postupak donošenja odluka o kreditu, kao što su zaposlenici i članovi upravljačkog tijela, ne sudjeluje u donošenju odluka o kreditu ako nastupi bilo koji od sljedećih događaja:
  - a. bilo koja osoba koja je uključena u postupak donošenja odluka o kreditu ima osobni ili profesionalni odnos (izvan profesionalnog odnosa kada zastupa instituciju) s dužnikom;
  - b. bilo koja osoba uključena u postupak odlučivanja o kreditu ima gospodarski ili bilo koji drugi interes, uključujući izravan ili neizravan, stvarni ili potencijalni, financijski ili nefinancijski interes povezan s dužnikom;
  - c. bilo koja osoba uključena u postupak donošenja odluka o kreditu ima neprimjeren politički utjecaj ili politički odnos s dužnikom.

71. Neovisno o upravljačkim strukturama koje se primjenjuju u institucijama radi operacionalizacije okvira za donošenje odluka o kreditu, institucije bi trebale imati uspostavljene politike, procedure i organizacijske kontrole kojima se jamči i osigurava objektivnost i nepristranost u postupku donošenja odluka o kreditu. Te politike, procedure i organizacijske kontrole, uključujući sve mjere ublažavanja, trebale bi biti jasno definirane i razumljive te trebaju rješavati sve potencijalne sukobe interesa. Institucije bi trebale osigurati učinkovit nadzor nad odlukama koje donositelji odluka o kreditu donose, uključujući odobravanje kredita, kako bi se osigurala njihova objektivnost i nepristranost.

#### 4.5 Upravljanje kreditnim rizikom i okviri za unutarnju kontrolu

72. U skladu sa smjernicama EBA-e o unutarnjem upravljanju, institucije bi trebale provesti čvrst i sveobuhvatan okvir unutarnje kontrole, uključujući upravljanje kreditnim rizikom, uz poštovanje, među ostalim, načela odgovornosti, odvajanja i neovisnosti funkcija i odgovornosti, izazova i jamstava ishoda.
73. Upravljanje rizicima i unutarnja kontrola kreditnog rizika trebale bi se integrirati u sveobuhvatne okvire upravljanja rizicima i okvire unutarnje kontrole kao i u organizacijsku strukturu i strukturu za donošenje odluka u instituciji. Institucije bi trebale osigurati da okvir unutarnje kontrole, uključujući upravljanje kreditnim rizikom, podržava čvrsto i primjereno preuzimanje kreditnog rizika, analizu i praćenje tijekom cijelog životnog ciklusa kreditnog proizvoda, uključujući oblikovanje i razvoj određenog proizvoda, prodaju i administriranje.
74. Institucije bi trebale uspostaviti redovite i transparentne mehanizme izvješćivanja tako da upravljačkom tijelu, njezinom odboru za rizike, ako postoji, te svim relevantnim jedinicama ili funkcijama pružaju izvješća na pravodoban, točan i sažet način na osnovi kojih se mogu poduzeti informirane i učinkovite aktivnosti unutar njihova mandata, kako bi se osigurala identifikacija, mjerenje ili procjena, praćenje i upravljanje kreditnim rizikom (vidjeti također odjeljak 8).
75. Institucije bi trebale na jasan i transparentan način definirati raspodjelu odgovornosti i ovlasti unutar organizacije, uključujući unutar i između poslovnih linija, jedinica i funkcija, uključujući upravljanje rizicima. U tu svrhu institucije bi trebale jasno definirati funkcije odgovorne za izvršavanje različitih zadataka povezanih s preuzimanjem kreditnog rizika i postupkom donošenja odluka o kreditu, određenim na način koji ne dovodi do sukoba interesa i osigurava učinkovito upravljanje kreditnim rizikom.
76. Poslovne linije i jedinice koje sudjeluju u kreiranju kreditnog rizika trebale bi ponajprije biti odgovorne za upravljanje kreditnim rizikom koji je nastao njihovim aktivnostima tijekom životnog ciklusa kredita. Te poslovne linije i jedinice trebale bi imati odgovarajuće unutarnje kontrole kako bi se osigurala usklađenost s unutarnjim politikama i relevantnim vanjskim zahtjevima.

77. Institucije bi trebale imati funkciju upravljanja rizicima, u skladu sa smjernicama EBA-e o unutarnjem upravljanju, koja je odgovorna za osiguravanje odgovarajućih kontrola kreditnog rizika. Funkcija upravljanja rizicima trebala bi biti neovisna o jedinicama koje su odgovorne za kreiranje poslova.

78. Za potrebe stavka 75., institucije bi trebale razmotriti sljedeća područja/zadaće:

- a. razvijanje i održavanje procesa i procedura za odobravanje i praćenje kredita;
- b. definiranje i razvoj procesa, mehanizama i metodologija za sklonost preuzimanju kreditnog rizika, strategiju i politike kreditnog rizika, uključujući cjelokupan proces za politiku i procedure koji se prenosi niz sve slojeve institucije te poslovnu strategiju;
- c. osmišljavanje i provedbu odgovarajućeg okvira za donošenje odluka o kreditu u skladu s ovim Smjernicama;
- d. osmišljavanje, utvrđivanje i provođenje praćenja kreditnog rizika te izvješćivanje o njemu, uključujući sustave ranog upozorenja, praćenje kreditnog portfelja i ukupnog rizika, među ostalim u vezi s ICAAP-om i svim primjenjivim regulatornim parametrima, npr. pravilima o velikim izloženostima;
- e. provođenje procjene kreditne sposobnosti i analize kreditnog rizika za ocjenjivanje ili donošenje rejtinga;
- f. podnošenje neovisnog/drugog mišljenja o procjeni kreditne sposobnosti i analizi kreditnog rizika u svrhu donošenja odluka o kreditu, navodeći u kojim je okolnostima, uzimajući u obzir posebnosti kreditnog proizvoda, njegovu veličinu i profil rizičnosti dužnika, to neovisno/drugo mišljenje relevantno;
- g. ocjenjivanje primjerenosti naknada u skladu s relevantnim računovodstvenim okvirom;
- h. razvijanje novih kreditnih proizvoda, uzimajući u obzir zahtjeve za novi postupak odobravanja proizvoda i kontinuirano praćenje primjerenosti kreditnih proizvoda;
- i. upravljanje ranim dospjelim neplaćenim potraživanjima i neprihodujućim izloženostima te odobravanje i praćenje mjera restrukturiranja, u skladu s uvjetima iz smjernica EBA-e za upravljanje neprihodujućim i restrukturiranim izloženostima<sup>17</sup> te iz smjernica EBA-e o provođenju postupka naplate dospjelih neplaćenih obveza i ovršnom postupku prema Direktivi 2014/17/EU<sup>18</sup> i unutarnjim politikama institucija – u vezi s kreditiranjem potrošača, takvi zadatci mogu uključivati udruživanje s neovisnim pružateljima usluga savjetovanja o otplati dugova i davanja savjeta o dugovima, kada je primjenjivo;

---

<sup>17</sup> EBA/GL/2018/06.

<sup>18</sup> EBA/GL/2015/12.

- j. provođenje testiranja otpornosti na stres na cjelokupnom kreditnom portfelju, kao i na relevantnim podportfeljima i geografskim segmentima;
- k. praćenje pojedinačnih izloženosti redovnim kreditnim revizijama u skladu sa zahtjevima iz odjeljka 8., uključujući revizije uzorka kreditnih proizvoda;
- l. osiguravanje cjelovitosti i pouzdanosti procesa dodjele internog rejtinga, kako je opisano u članku 173. Uredbe (EU) br. 575/2013, gdje je to relevantno za institucije s odobrenjem za primjenu pristupa zasnovanog na internim rejting-sustavima te cjelovitosti i pouzdanosti ljestvice ocjena i postupka dodjele rejtinga koje institucija upotrebljava za institucije koje primjenjuju standardizirani pristup;
- m. provođenje osiguranja kvalitete kreditnih procjena, uzimajući u obzir odgovarajuću veličinu uzorka te osiguravanje da se kreditni rizik pravilno utvrđuje, mjeri, prati i da se njime upravlja u okviru nastanka poslovnih aktivnosti institucije te da se redovna izvješća dostavljaju upravljačkom tijelu institucije.

## 4.6 Resursi i vještine

- 79. Institucije bi trebale imati dovoljno resursa i osoblja u organizacijskim jedinicama u kojima se odvijaju aktivnosti preuzimanja kreditnog rizika, posebno za donošenje odluka o kreditu, upravljanje kreditnim rizikom te unutarnju kontrolu. Organizacijsku strukturu trebalo bi periodično preispitivati kako bi se osiguralo postojanje odgovarajućih resursa, nadležnost i stručnost u okviru funkcija upravljanja kreditnim rizikom radi učinkovitog upravljanja kreditnim rizikom.
- 80. Institucije bi trebale osigurati da zaposlenici uključeni u odobravanje kredita, osobito u odlučivanje, upravljanje rizikom i unutarnju kontrolu, imaju odgovarajuću razinu iskustva, vještina i kompetencija povezanih s kreditima.
- 81. Osoblje uključeno u odobravanje kredita, uključujući donošenje odluka o kreditu, upravljanje kreditnim rizikom i unutarnju kontrolu, trebalo bi često prolaziti odgovarajuće osposobljavanje koje uključuje uzimanje u obzir promjena u primjenjivim pravnim i regulatornim okvirima. Osposobljavanje bi trebalo biti u skladu s kreditnom kulturom i poslovnom strategijom institucije i trebalo bi se redovito provoditi kako bi se osiguralo da svo relevantno osoblje ima primjerene vještine i da su upoznati s kreditnom politikom, procedurama i procesima institucije.

## 4.7 Primitci

- 82. Kao dio zahtjeva politike primitaka institucija koje su određene člancima 74., 75. i 92. Direktive 2013/36/EU i smjernicama EBA-e o politikama i praksama primitaka povezanim s ponudom i prodajom proizvoda i usluga namijenjenih potrošačima, smjernicama EBA-e o dobrim politikama primitaka na temelju članka 74. stavka 3. i članka 75. stavka 2.



Direktive 2013/36/EU i objavama na temelju članka 450. Uredbe (EU) No 575/2013 i članka 7. Direktive 2014/17/EU, politike i prakse primitaka institucija trebale bi biti u skladu s pristupom upravljanju kreditnim rizikom, sklonošću preuzimanju rizika i strategijama te ne bi trebale stvarati sukob interesa. Politike i prakse primitaka koje se primjenjuju na osoblje, i posebno na osoblje uključeno u odobravanje kredita, kreditnu administraciju i praćenje, trebale bi biti dosljedne i ne bi trebale pružati poticaje za preuzimanje rizika koji premašuju dozvoljeni rizik institucije te bi ih trebalo uskladiti s poslovnom strategijom, ciljevima i dugoročnim interesima institucije. Osim toga, politike i prakse primitaka trebale bi uključivati mjere za upravljanje sukobima interesa u cilju zaštite potrošača od neželjene štete koja proizlazi iz primitaka prodajnog osoblja.

83. Politike i prakse primitaka institucija trebale bi posebno osigurati da proces mjerenja rezultata i rizika kojim se određuju varijabilni primitci osoblja uključenog u odobravanje kredita obuhvaća i primjerene pokazatelje kvalitete kredita koji su u skladu sa sklonošću preuzimanju rizika te institucije.

## 5. Procedure odobravanja kredita

---

### 5.1 Informacije i dokumentacija

84. Institucije i vjerovnici bi trebali imati dostatne, točne i ažurne informacije i podatke potrebne za procjenu kreditne sposobnosti i profila rizičnosti dužnika prije sklapanja ugovora o kreditu.

85. Za potrebe procjene kreditne sposobnosti potrošača, institucije i vjerovnici bi trebali na raspolaganju imati i koristiti informacije podržane potrebnim i odgovarajućim dokazima u vezi s barem sljedećim:

- a. svrhom kredita, kada je to bitno za vrstu proizvoda;
- b. zaposlenjem;
- c. kapacitetom izvora otplate;
- d. sastavom kućanstva i uzdržavanih osoba;
- e. financijskim obvezama i troškovima za njihovo servisiranje;
- f. redovitim troškovima;
- g. kolateralom (za osigurane kredite);
- h. ostalim instrumentima ublažavanja rizika poput jamstava, kada je primjenjivo.

Institucije i vjerovnici mogu razmotriti upotrebu specifičnih informacija, podataka i dokaza navedenih u Prilogu 2.

86. Za potrebe procjene kreditne sposobnosti mikropoduzeća, malih, srednjih i velikih poduzeća, institucije bi trebale na raspolaganju imati, i koristiti se, informacijama podržanim nužnim i odgovarajućim dokazima, u vezi s barem sljedećim:

- a. svrhom kredita, kada je to bitno za vrstu proizvoda;
- b. prihodom i novčanim tokom;
- c. financijskim stanjem i obvezama, uključujući založenu imovinu i potencijalne obveze;
- d. poslovnim modelom i, kada je relevantno, korporativnom strukturom;
- e. poslovnim planovima podržanim financijskim projekcijama;
- f. kolateralom (za osigurane kredite);
- g. ostalim instrumentima ublažavanja rizika, kao što su jamstva, kada je primjenjivo;
- h. pravnom dokumentacijom specifičnom za vrstu proizvoda (npr. dozvole, ugovori).

Institucije mogu razmotriti uporabu specifičnih informacija, podataka i dokaza navedenih u Prilogu 2.

87. Institucije i vjerovnici mogu se koristiti već dostupnim informacijama i podacima za postojeće klijente i dužnike, u skladu sa zahtjevima Uredbe (EU) br. 2016/679, i kada su te informacije i podaci relevantni i ažurni.
88. Ako informacije i podatci nisu odmah dostupni, institucije i vjerovnici bi trebali prikupiti potrebne informacije i podatke od dužnika i/ili trećih strana, uključujući relevantne baze podataka, kada je relevantno. Pri prikupljanju informacija i podataka o dužniku od trećih strana, institucije i vjerovnici trebali bi osigurati ispunjavanje zahtjeva Uredbe (EU) br. 2016/679.
89. Ako su institucije i vjerovnici zabrinuti u vezi s točnošću i pouzdanošću informacija i podataka, trebali bi s dužnikom i trećim stranama (npr. poslodavcem, javnim tijelima, relevantnim bazama podataka) provesti potrebne provjere i razumna ispitivanja te poduzeti razumne korake za provjeru prikupljenih informacija i podataka. Prije podnošenja upita trećim stranama u vezi s osobnim podacima dužnika, institucije i vjerovnici bi trebali osigurati da je to u skladu sa zahtjevima Uredbe (EU) br. 2016/679, posebno u dijelu koji se odnosi na informiranje i traženje dopuštenja od dužnika.
90. Institucije i vjerovnici bi trebali imati točan jedinstveni pregled klijenata koji im omogućuje procjenu sposobnosti dužnika da servisira i otplaćuje svoje financijske obveze. Takav jedinstveni pregled klijenta trebao bi se primjenjivati na pojedinačne dužnike, kućanstva, prema potrebi, i na članove konsolidiranih grupa za nefinancijska društva. Jedinstveni pregled klijenta trebalo bi dopuniti informacijama koje dužnik dostavi o imovini i obvezama koje ima u drugim institucijama ili kod drugih vjerovnika.
91. Ako je vjerojatno da će dužnik pri ispunjavanju obveza iz ugovora o kreditu biti suočen s financijskim poteškoćama, institucije i vjerovnici bi trebali od dužnika tražiti pouzdanu dokumentaciju kojom se dokazuju realne projekcije njegove sposobnosti održavanja solventnosti. U tom se slučaju mogu upotrebljavati i informacije trećih strana, kao što su porezni savjetnici, revizori i drugi stručnjaci te informacije od samog dužnika.
92. Ako ugovor o kreditu uključuje jamstva trećih strana, institucije i vjerovnici bi trebali imati dovoljnu razinu informacija i podataka potrebnih za procjenu jamstva i, kada je relevantno, financijskog položaja jamca.
93. Ako je dužnik član grupe povezanih osoba, institucije bi trebale prikupiti potrebne informacije o relevantnim povezanim osobama, u skladu sa smjernicama EBA-e o povezanim osobama, posebno ako se otplata oslanja na novčani tok koji potječe od drugih povezanih strana u istoj grupi.
94. Institucije i vjerovnici trebali bi dokumentirati informacije i podatke koji vode odobravanju kredita, uključujući aktivnosti i procjene koje su proveli te održavati tu dokumentaciju u dostupnom obliku (lako dostupnom za nadležna tijela) barem tijekom razdoblja trajanja ugovora o kreditu.



## 5.2 Procjena kreditne sposobnosti dužnika

### 5.2.1 Opće odredbe o kreditiranju potrošača

95. Institucije bi trebale analizirati kreditni zahtjev dužnika da bi osigurale da je zahtjev u skladu sa sklonošću preuzimanju rizika institucije, politikama, kriterijima za odobravanje kredita, limitima i relevantnim pokazateljima, kao i s bilo kojim makrobonitetnim mjerama koje su primijenila imenovana makrobonitetna tijela.
96. U skladu s relevantnim propisima o zaštiti potrošača, institucije i vjerovnici bi trebali procijeniti sposobnost i izgled dužnika da će ispunjavati obveze iz ugovora o kreditu, obuhvaćajući posebno procjenu kapaciteta dužnikovog izvora otplate, te uzimajući u obzir specifičnosti kredita, kao što su priroda, dospijeće i kamatna stopa.
97. Kolateral, u slučaju kredita s osiguranjem, sam po sebi ne bi trebao biti glavni kriterij za odobravanje kredita i ne bi mogao sam po sebi opravdati odobravanje bilo kojeg ugovora o kreditu. Kolateral bi se trebao smatrati sekundarnim izvorom naplate za instituciju u slučaju nastanka statusa neispunjavanja obveza ili značajnog pogoršanja profila rizičnosti dužnika, a ne primarnim izvorom otplate, osim kada ugovor o kreditu predviđa da se otplata kredita temelji na prodaji imovine založene kao kolateral ili raspoloživom likvidnom kolateralu.
98. Kada se procjenjuje sposobnost dužnika da ispunjava obveze iz ugovora o kreditu, institucije i vjerovnici trebali bi uzeti u obzir relevantne čimbenike koji bi mogli utjecati na dužnikov sadašnji i budući kapacitet otplate te bi trebali izbjegavati izazivanje prekomjernih poteškoća i prezaduženost. Ti čimbenici bi trebali uključivati druge obveze otplate, njihovo preostalo trajanje, njihove kamatne stope i neotplaćene iznose te ponašanje pri otplati, npr. dokaz o bilo kakvim propuštenim plaćanjima i njihovim okolnostima, kao i izravno relevantne poreze i osiguranje ako su poznati.
99. Ako zahtjev za kredit zajednički podnosi više dužnika, institucije i vjerovnici bi trebali provesti procjenu kreditne sposobnosti na temelju zajedničkog kapaciteta otplate tih dužnika.
100. Ako ugovor o kreditu uključuje bilo kakav oblik jamstva trećih strana, institucije bi trebale procijeniti razinu zaštite koju to jamstvo pruža i, ako je relevantno, provesti procjenu kreditne sposobnosti jamca primjenom odgovarajućih odredbi ovih Smjernica, ovisno o tome je li jamac fizička ili pravna osoba.
101. Za procjenu sposobnosti dužnika o ispunjavanju obveza iz ugovora o kreditu, institucije i vjerovnici bi trebali usvojiti prikladne metode i pristupe, koji mogu uključivati i modele, sve dok su usklađeni s ovim Smjernicama. Odabir prikladne i primjerene metode trebao bi ovisiti o razini rizika, veličini i vrsti kredita.

### 5.2.2 Kreditiranje potrošača u vezi sa stambenim nekretninama

102. U ovom se odjeljku dodatno određuju čimbenici koji su relevantni za ocjenjivanje izgleda dužnika u pogledu ispunjavanja obveza iz ugovora o kreditu prema članku 18. stavku 1. i članku 20. stavku 1 Direktive 2014/17/EU. U odnosu na ugovore o kreditu koji podliježu

nacionalnim zakonima kojima se ta Direktiva prenosi u nacionalno zakonodavstvo, institucije i vjerovnici trebali bi primjenjivati, uz odredbe iz odjeljka 5.2.1., odredbe navedene u ovom odjeljku.

103. Kada je to potrebno, posebno u slučajevima dužnika koji su samozaposleni ili imaju sezonski odnosno drugi neredoviti prihod, institucije i vjerovnici trebali bi provesti razumna ispitivanja i poduzeti razumne korake kako bi provjerili informacije o kapacitetu izvora otplate.
104. Ako je dospijeće kredita nakon očekivane godine umirovljenja dužnika, institucije i vjerovnici trebali bi na prikladan način voditi računa o adekvatnosti vjerojatnog kapaciteta izvora otplate dužnika i sposobnosti da dužnik nastavi ispunjavati obveze iz ugovora o kreditu i u mirovini.
105. Institucije i vjerovnici bi trebali osigurati da sposobnost dužnika da ispuni obveze iz ugovora o kreditu nije utemeljena na očekivanom značajnom povećanju prihoda dužnika, osim u slučaju kada iz dokumentacije proizlazi dovoljno dokaza za navedeno.
106. Pri procjeni sposobnosti dužnika da ispunjava obveze iz ugovora o kreditu, institucije i vjerovnici bi trebali uzeti u obzir i izdatke za koje je preuzeta obveza i druge nediskrecijske troškove, kao što su postojeće obveze dužnika, uključujući prikladnu potvrdu i razmatranje životnih troškova.
107. Kao dio procjene kreditne sposobnosti, institucije i vjerovnici bi trebali provoditi analize osjetljivosti koje odražavaju potencijalne negativne događaje u budućnosti, uključujući smanjenje prihoda, povećanja kamatnih stopa u slučaju ugovora o kreditu s promjenjivom kamatnom stopom, negativnu amortizaciju kredita i balonsku isplatu ili odgodu plaćanja glavnice ili kamate.
108. U slučajevima kredita u stranoj valuti definiranih u članku 4. točka 28. Direktive 2014/17/EU, institucije i vjerovnici bi isto tako trebali u procjenu dužnikovog kapaciteta ispunjavanja obveza uključiti i potencijalne negativne scenarije kretanja tečaja između valute u kojoj dužnik ostvaruje prihode i valute kredita. Institucije i vjerovnici također bi trebali uzeti u obzir i procijeniti sve strategije zaštite od rizika i već postojeće zaštite od rizika, uključujući prirodne zaštite od rizika, kako bi ublažili valutno inducirani kreditni rizik.
109. Za ugovore o kreditu povezane s nekretninama koji izričito navode da dužnik ili član njegove obitelji ne smiju koristiti nekretninu kao svoje mjesto prebivališta (npr. u ugovorima za kupnju radi davanja u najam), kako je određeno u članku 3. stavku 3. točki (b) Direktive 2014/17/EU, institucije i vjerovnici bi trebali primijeniti kriterije navedene u odjeljku 5.2.3.

### **5.2.3 Kreditiranje potrošača uz ostale vrste osiguranja**

110. U odnosu na ugovore o kreditu osigurane nekretninom, osim onih obuhvaćenih odjeljkom 5.2.2., institucije i vjerovnici bi trebali primjenjivati, uz odredbe iz odjeljka 5.2.1., i odredbe navedene u ovom odjeljku.
111. Ako je nekretnina još uvijek u izgradnji i namijenjena je osiguranju prihoda vlasniku u obliku najamnine ili dobiti od prodaje, institucije bi trebale procijeniti fazu izgradnje i fazu nakon

dovršetka izgradnje, kada se taj projekt pretvara u nekretninu koja generira prihod. Za potrebe takvih ugovora o kreditu institucije i vjerovnici trebali bi utvrditi:

- a. da dužnik ima vjerodostojan plan povezan s projektom, uključujući procjene svih troškova povezanih s izgradnjom;
- b. da dužnik ima pristup graditeljima, arhitektima, inženjerima i izvođačima koji sudjeluju u izgradnji;
- c. da je dužnik pribavio ili može u budućnosti pribaviti sve potrebne dozvole i potvrde za izgradnju, u skladu s napretkom projekta.

112. Za ugovore o kreditu povezane s nekretninama koji izričito navode da dužnik ili član njegove obitelji ne smiju koristiti nekretninu kao svoje mjesto prebivališta (npr. u ugovorima za kupnju radi davanja u najam), institucije i vjerovnici bi trebali ocijeniti odnos između budućeg prihoda od najma nekretnine te sposobnosti dužnika da ispunjava svoje obveze.

113. Kao dio procjene kreditne sposobnosti, institucije bi trebale provesti analize osjetljivosti kako bi uzele u obzir moguće buduće negativne tržišne i idiosinkratske događaje, koji su relevantni za vrstu i svrhu kredita. Takvi događaji mogu uključivati smanjenje prihoda, povećanje kamatnih stopa u slučajevima ugovora o kreditu s promjenjivom kamatnom stopom, negativnu amortizaciju kredita, jednokratne otplate glavnice ili odgode plaćanja glavnice ili kamate i, kada je relevantno, smanjenje utrživosti nekretnina, povećanje stope nepopunjenosti te smanjenje cijena najma za slične nekretnine. Institucije i vjerovnici isto bi tako trebali razmotriti posljedice valutno induciranog kreditnog rizika, kako je predviđeno u stavku 108.

#### **5.2.4 Potrošački krediti bez instrumenata osiguranja**

114. U ovom se odjeljku dodatno utvrđuju zahtjevi za procjenu kreditne sposobnosti dužnika s obzirom na obvezu takve procjene koja proizlazi iz članka 8. Direktive 2008/48/EZ. U odnosu na ugovore o kreditu koji podliježu nacionalnim propisima kojima se ta Direktiva prenosi u nacionalno zakonodavstvo, institucije i vjerovnici bi trebali primjenjivati odredbe navedene u ovom odjeljku, uz odredbe iz odjeljka 5.2.1.

115. Kada je to potrebno, posebno u slučaju dužnika koji su samozaposleni ili imaju sezonski odnosno drugi neredoviti prihod, institucije i vjerovnici bi trebali provesti razumna ispitivanja i poduzeti razumne korake kako bi ocijenili i provjerili kapacitet izvora za otplatu.

116. Institucije i vjerovnici bi trebali osigurati da sposobnost dužnika da ispuni obveze iz ugovora o kreditu nije utemeljena na očekivanom značajnom povećanju prihoda dužnika, osim u slučaju kada iz dokumentacije proizlazi dovoljno dokaza za navedeno.

117. Institucije i vjerovnici bi, u okviru procjene kreditne sposobnosti, trebali kada je to primjenjivo, provesti analize osjetljivosti koje odražavaju potencijalne negativne događaje u budućnosti, specifične za vrstu kredita. Kada je primjenjivo, institucije i vjerovnici bi isto tako trebali razmotriti posljedice valutno induciranog kreditnog rizika, kako je predviđeno stavkom 108.

### 5.2.5 Kreditiranje mikropoduzeća i malih poduzeća

118. Institucije bi trebale procijeniti sadašnju i buduću dužnikovu sposobnost ispunjavanja obveza iz ugovora o kreditu. Institucije bi također trebale analizirati zahtjev za kredit dužnika kako bi osigurale da je taj zahtjev u skladu sa sklonošću preuzimanju rizika institucije, politikama, kriterijima za odobravanje kredita, ograničenjima i relevantnim pokazateljima, kao i s bilo kojim makrobonitetnim mjerama koje su primijenila imenovana makrobonitetna tijela.
119. Institucije bi trebale novčani tok od uobičajenih poslovnih aktivnosti dužnika i, kada je primjenjivo, u okviru ugovora o kreditu, svaki prihod od prodaje imovine, smatrati primarnim izvorima otplate.
120. Pri procjeni kreditne sposobnosti dužnika, institucije bi trebale staviti naglasak na realan i održivi budući prihod i budući novčani tok dužnika, a ne na raspoloživi kolateral. Kolateral sam po sebi ne bi trebao biti glavni kriterij za odobravanje kredita i ne može sam po sebi opravdati odobravanje bilo kojeg ugovora o kreditu. Kolateral bi se trebao smatrati sekundarnim izvorom naplate za instituciju u slučaju nastupanja statusa neispunjavanja obveza ili značajnog pogoršanja profila rizičnosti dužnika, a ne primarnim izvorom otplate, osim kada ugovor o kreditu predviđa da se otplata kredita temelji na prodaji imovine založene kao kolateral ili na raspoloživom likvidnom kolateralu.
121. Institucije bi pri provedbi procjene kreditne sposobnosti trebale:
- analizirati financijski položaj i kreditni rizik dužnika, kako je navedeno u nastavku;
  - analizirati poslovni model i strategiju dužnika, kako je navedeno u nastavku;
  - odrediti i procijeniti kreditnu ocjenu dužnika ili interni rejting, gdje je primjenjivo, u skladu s kreditnim politikama i procedurama za kreditni rizik;
  - uzeti u obzir sve financijske obveze dužnika, kao što su iskorištene i neiskorištene odobrene kreditne linije sa institucijama, uključujući linije za pribavljanje radnog kapitala, kreditnu izloženost dužnika te dosadašnja ponašanja dužnika pri otplati, kao i druge obveze koje proizlaze iz poreza ili prema drugim javnim tijelima ili fondovima socijalnog osiguranja;
  - kada je relevantno, procijeniti strukturu transakcije, uključujući rizik od strukturne podređenosti i povezanih uvjeta, kao što su odredbe ugovora i, ako je primjenjivo, jamstva trećih strana te strukturu kolaterala.
122. Institucije bi trebale provesti procjenu kreditne sposobnosti s obzirom na specifičnosti kredita, kao što su priroda, dospijeće i kamatna stopa.
123. Za procjenu dužnikove sposobnosti ispunjavanja obveza iz ugovora o kreditu, institucije bi trebale usvojiti prikladne metode i pristupe, koji mogu uključivati i modele, sve dok su usklađene s ovim Smjernicama. Odabir prikladne i primjerene metode trebao bi ovisiti o razini rizika, veličini i vrsti kredita.
124. Ako je dužnik član grupe povezanih osoba, institucije bi trebale provesti procjenu na pojedinačnoj razini i, gdje je primjenjivo, na razini grupe, u skladu sa smjernicama EBA-e o

povezanim osobama, posebno ako se otplata oslanja na novčani tok koji potječe od drugih povezanih strana. Ako je dužnik član grupe povezanih osoba koja je povezana sa središnjim bankama i državama, uključujući središnje vlade, jedinicama regionalne i lokalne samouprave i subjektima javnog sektora, institucije bi trebale procijeniti tog subjekta na pojedinačnoj razini.

125. Kod kreditnih aktivnosti s prekograničnim elementima (kao što je financiranje trgovine, financiranje izvoza), institucije bi trebale uzeti u obzir političko, gospodarsko i pravno okruženje u kojem posluje inozemna druga ugovorna strana klijenta institucije. Institucije bi trebale procijeniti potencijal kupca da prenese financijska sredstva, kapacitet dobavljača da isporuči narudžbu, uključujući njegov kapacitet ispunjavanja primjenjivih lokalnih pravnih zahtjeva te financijski kapacitet dobavljača da podnese moguća kašnjenja transakcije.
126. Institucije bi trebale procijeniti izloženost dužnika okolišnim, socijalnim i upravljačkim faktorima, posebno okolišnim faktorima, i utjecaj na klimatske promjene te primjerenost strategija ublažavanja koje je odredio dužnik. Ta analiza trebala bi se provesti na razini svakog dužnika, međutim, kada je relevantno, institucije mogu razmotriti i provedbu takve analize na razini portfelja.
127. Kako bi se identificirali dužnici koji su izravno ili neizravno izloženi povećanom riziku povezanom s okolišnim, socijalnim i upravljačkim faktorima, institucije bi trebale razmotriti upotrebu toplinskih mapa u kojima se kroz grafički prikaz ili sustav skaliranja ističu, na primjer, rizici povezane s klimom i rizici za okoliš pojedinačnih gospodarskih (pod)sektora. Za kredite ili dužnike koji su povezani s većim okolišnim, socijalnim i upravljačkim faktorima rizika, potrebna je složenija analiza stvarnog poslovnog modela dužnika, uključujući provjeru trenutne i projicirane emisije stakleničkih plinova, tržišnog okruženja, supervizorskih zahtjeva vezanih uz okolišno, socijalne i upravljačke faktore za društva koja se razmatraju te potencijalne učinke propisa o okolišnim, socijalnim i upravljačkim faktorima na financijski položaj dužnika.

### Analiza financijskog položaja dužnika

128. Za potrebe analize financijskog položaja u okviru procjene kreditne sposobnosti kako je gore navedeno, institucije bi trebale razmotriti sljedeće:
- a. i trenutni i projicirani financijski položaj, uključujući bilance, kapacitet izvora otplate za ispunjavanje ugovornih obveza, uključujući i u slučaju mogućih nepovoljnih događaja i, kada je relevantno, strukturu kapitala, obrtni kapital, prihod te novčani tok;
  - b. kada je relevantno, razinu financijske poluge dužnika, raspodjelu dividendi te stvarne i procijenjene / predviđene kapitalne izdatke kao i njegov ciklus konverzije gotovine u odnosu na proizvod koji se razmatra;
  - c. kada je relevantno, profil izloženosti do dospijea, u odnosu na potencijalna tržišna kretanja, kao što su izloženosti nominirane u stranim valutama i izloženosti osigurane kolateralom u obliku plana štednje namijenjenog otplati izloženosti;
  - d. kada je primjenjivo, vjerojatnost nastanka statusa neispunjavanja obveza, na temelju ocjene kreditnog vrednovanja ili internog rejtinga rizičnosti

- e. uporabu primjerenih financijskih pokazatelja i indikatora specifičnih za kategoriju imovine ili vrstu proizvoda, u skladu sa sklonošću preuzimanju rizika institucije, politikama i ograničenjima postavljenima u skladu s odjeljcima 4.2. i 4.3., uključujući uzimanje u obzir pokazatelja iz Priloga 3. do mjere u kojoj su primjenjivi i primjereni određenom kreditnom prijedlogu.
129. Institucije bi trebale osigurati da su financijske projekcije korištene u analizi realne i razumne. Te projekcije/predviđanja trebale bi se temeljiti barem na projekciji povijesnih financijskih podataka na budućnost. Institucije bi trebale procijeniti jesu li te projekcije u skladu s gospodarskim i tržišnim očekivanjima institucije. Kada institucije imaju ozbiljne dvojbe u pogledu pouzdanosti tih financijskih projekcija, trebale bi sastaviti vlastite projekcije financijskog položaja dužnika i njegovog kapaciteta otplate.
130. Ako je primjenjivo, institucije bi trebale procijeniti financijski položaj pri odobranju kredita holding društvima, i kao zasebnog subjekta, npr. na konsolidiranoj razini, i kao pojedinačnog subjekta, ako holding društvo samo nije operativno društvo ili institucije nemaju jamstva od operativnih društava tog holding društva.
131. Pri procjeni financijskog položaja dužnika, institucije bi trebale procijeniti održivost i ostvarivost budućih kapaciteta otplate pod potencijalnim nepovoljnim uvjetima koji su relevantni za vrstu i svrhu kredita i mogu se dogoditi tijekom trajanja ugovora o kreditu. Takvi događaji mogu uključivati smanjenje prihoda i drugih novčanih tokova, povećanje kamatnih stopa, negativnu amortizaciju kredita, odgode plaćanja glavnice ili kamate, pogoršanja na tržištu i pogoršanja operativnih uvjeta za dužnika te promjene deviznih tečajeva, kada je to relevantno.

### Analiza poslovnog modela i poslovne strategije dužnika

132. Institucije bi trebale procijeniti poslovni model i strategiju dužnika, uključujući i u odnosu na svrhu kredita.
133. Institucije bi trebale procijeniti dužnikovo znanje, iskustvo i kapacitet upravljanja poslovnim aktivnostima, imovinu ili ulaganja povezana s ugovorom o kreditu (npr. specifična imovina za kredit za poslovnu nekretninu).
134. Institucije bi trebale procijeniti izvedivost poslovnog plana i povezanih financijskih projekcija u skladu sa specifičnostima sektora u kojem dužnik posluje.
135. Institucije bi trebale procijeniti ovisnost dužnika o ključnim ugovorima, klijentima ili dobavljačima te na koji način oni utječu na stvaranje novčanog toka, uključujući bilo koje koncentracije.
136. Institucije bi trebale procijeniti prisutnost bilo kakve potencijalne ovisnosti dužnika o ključnim osobama i, prema potrebi, zajedno s dužnikom, utvrditi moguće mjere ublažavanja.

### Procjena jamstava i kolaterala

137. Institucije bi trebale procijeniti bilo koji založeni kolateral koji se koristi u svrhe ublažavanja rizika prema zahtjevima za kolateral koji su određeni u sklonosti preuzimanju rizika institucije, politikama i procedurama, uključujući vrednovanje i vlasništvo te provjeriti svu relevantnu dokumentaciju (npr. je li nekretnina upisana u odgovarajuće registre).
138. Institucije bi trebale procijeniti bilo kakva jamstva, odredbe ugovora, klauzule o zabrani zalaganja imovine i ugovore o servisiranju duga koji se koriste u svrhu ublažavanja rizika.
139. Kada je to relevantno za odluke o kreditu, institucije bi trebale procijeniti dužnikov vlasnički kapital i poboljšanje njegove kreditne sposobnosti, kroz instrumente, kao što su osiguranje hipotekarnog kredita te preuzimanje obveza trajnog financiranja i jamstva za otplatu iz vanjskih izvora.
140. Ako ugovor o kreditu uključuje bilo kakav oblik jamstva trećih strana, institucije bi trebale procijeniti razinu zaštite koju to jamstvo pruža i, ako je relevantno, provesti procjenu kreditne sposobnosti jamca primjenom odgovarajućih odredbi ovih Smjernica, ovisno o tome je li jamac fizička osoba ili pravna osoba. Procjena kreditne sposobnosti jamca trebala bi biti razmjerna veličini jamstva u odnosu na kredit i vrstu jamca.

#### 5.2.6 Kreditiranje srednjih i velikih poduzeća

141. Institucije bi trebale procijeniti trenutnu i buduću dužnikovu sposobnost ispunjavanja obveza iz ugovora o kreditu. Institucije bi također trebale analizirati dužnikov zahtjev za kredit kako bi osigurale da je zahtjev u skladu sa sklonošću preuzimanju rizika institucije, politikama, kriterijima za odobravanje kredita, limitima i relevantnim pokazateljima, kao i s bilo kojim makrobonitetnim mjerama koje su primijenila imenovana makrobonitetna tijela.
142. Institucije bi trebale uzeti u obzir da novčani tok od uobičajenih poslovnih aktivnosti dužnika i, kada je primjenjivo s obzirom na namjenu ugovora o kreditu, svaki prihod od prodaje imovine čine primarne izvore otplate.
143. Pri procjeni kreditne sposobnosti dužnika, institucije bi trebale staviti naglasak na realan i održivi budući prihod i budući novčani tok dužnika, a ne dostupni kolateral. Kolateral sam po sebi ne bi trebao biti glavni kriterij za odobravanje kredita i ne može sam po sebi opravdati odobravanje bilo kojeg ugovora o kreditu. Kolateral bi se trebao smatrati sekundarnim izvorom naplate za instituciju u slučaju nastanka statusa neispunjavanja obveza ili značajnog pogoršanja profila rizičnosti, a ne primarnim izvorom otplate, osim kada ugovor o kreditu predviđa da se otplata kredita temelji na prodaji imovine založene kao kolateral ili raspoloživom likvidnom kolateralu.
144. Institucije bi pri provedbi procjene kreditne sposobnosti trebale:
  - a. analizirati financijski položaj i kreditni rizik dužnika kako je navedeno u nastavku;
  - b. analizirati organizacijsku strukturu, poslovni model i strategiju dužnika, kako je navedeno u nastavku;

- c. odrediti i procijeniti kreditnu ocjenu dužnika ili interni rejting, gdje je primjenjivo, u skladu s politikama i procedurama za kreditni rizik;
  - d. uzeti u obzir sve financijske obveze dužnika, kao što su sve iskorištene i neiskorištene kreditne linije u institucijama, uključujući linije za obrtni kapital, kreditnu izloženost dužnika te prethodna ponašanja dužnika pri otplati, kao i druge obveze koje proizlaze iz poreza ili prema drugim javnim tijelima ili fondovima socijalnog osiguranja;
  - e. procijeniti strukturu transakcije, uključujući rizik strukturne podređenosti i povezanih uvjeta, npr. ugovorne obveze i, ako je primjenjivo, jamstva trećih strana i strukturu kolaterala.
145. Institucije bi trebale provesti procjenu kreditne sposobnosti s obzirom na specifičnosti kredita, kao što su priroda, dospjeće i kamatna stopa.
146. Institucije bi trebale procijeniti izloženost dužnika okolišnim, socijalnim i upravljačkim faktorima, posebno okolišnim faktorima i utjecaj na klimatske promjene te prikladnost strategije ublažavanja koje je odredio dužnik.
147. Ako je dužnik član grupe povezanih osoba, institucije bi trebale provesti procjenu na pojedinačnoj razini i, prema potrebi, na razini grupe, u skladu sa smjernicama EBA-e o povezanim osobama, posebno ako se otplata oslanja na novčani tok koji potječe od drugih povezanih strana. Ako je dužnik član grupe povezanih osoba koje su povezane sa središnjim bankama i državama, uključujući središnje vlade, jedinicama regionalne i lokalne samouprave i subjektima javnog sektora, institucije bi trebale procijeniti tog subjekta na pojedinačnoj razini.
148. Kod kreditnih aktivnosti s prekograničnim elementima (npr. financiranje trgovine, financiranje izvoza), institucije bi trebale uzeti u obzir političko, gospodarsko i pravno okruženje u kojem posluje inozemna druga ugovorna strana klijenta institucije. Institucije bi trebale procijeniti potencijal kupca da prenese financijska sredstva, kapacitet dobavljača da isporuči narudžbu, uključujući njegov kapacitet ispunjavanja primjenjivih lokalnih pravnih zahtjeva te financijski kapacitet dobavljača da podnese moguća kašnjenja transakcije.
149. Kako bi se identificirali dužnici koji su izravno ili neizravno izloženi povećanom riziku povezanom s okolišnim, socijalnim i upravljačkim faktorima, institucije bi trebale razmotriti upotrebu toplinskih mapa u kojima se kroz grafički prikaz ili sustav skaliranja ističu, na primjer, rizici povezani s klimom i rizici za okoliš pojedinačnih gospodarskih (pod)sektora. Za kredite ili dužnike koji su povezani s većim okolišnim, socijalnim i upravljačkim faktorima rizika, potrebna je složenija analiza stvarnog poslovnog modela dužnika, uključujući provjeru trenutne i projicirane emisije stakleničkih plinova, tržišnog okruženja, supervizorskih zahtjeva u vezi s okolišnim, socijalnim i upravljačkim faktorima za društva koja se razmatraju te potencijalne učinke propisa o okolišnim, socijalnim i upravljačkim faktorima na financijski položaj dužnika.

### Analiza financijskog položaja dužnika

150. Za potrebe analize financijskog položaja u okviru procjene kreditne sposobnosti kako je gore navedeno, institucije bi trebale razmotriti sljedeće:



- a. i trenutni i predviđeni financijski položaj, uključujući bilance i strukturu kapitala, obrtni kapital, prihod, novčani tok i kapacitet izvora otplate za ispunjavanje ugovornih obveza, npr. sposobnost servisiranja duga, uključujući i moguće nepovoljne događaje (vidjeti također analizu osjetljivosti) — stavke koje treba analizirati trebale bi uključivati, između ostalog, slobodan novčani tok dostupan za servisiranje duga predmetnog kreditnog proizvoda;
  - b. neto operativni prihod i profitabilnost, posebno u vezi s kamatnim dugom;
  - c. razinu financijske poluge dužnika, raspodjelu dividendi, i stvarne i predviđene kapitalne izdatke te njegov ciklus konverzije gotovine u odnosu na kreditni proizvod koji se razmatra;
  - d. profil izloženosti do dospijeca u odnosu na potencijalna tržišna kretanja (npr. izloženosti nominirane u stranim valutama i izloženosti osigurane kolateralom u obliku plana štednje);
  - e. gdje je primjenjivo, vjerojatnost nastanka statusa neispunjavanja obveza, na temelju ocjene kreditnog vrednovanja ili internog rejtinga rizičnosti;
  - f. uporabu primjerenih financijskih pokazatelja i indikatora specifičnih za kategoriju imovine ili vrsti proizvoda, u skladu sa sklonošću preuzimanju rizika institucije, politikama i ograničenjima postavljenima u skladu s odjeljcima 4.2. i 4.3., uključujući uzimanje u obzir pokazatelja iz Priloga 3. do mjere u kojoj su primjenjivi i primjereni određenom kreditnom prijedlogu.
151. Institucije bi trebale osigurati da su projekcije koje se upotrebljavaju u analizi realne i razumne te u skladu s gospodarskim i tržišnim očekivanjima institucije. Kada institucije imaju ozbiljne dvojbe u pogledu pouzdanosti tih financijskih projekcija, trebale bi sastaviti vlastite projekcije financijskog položaja dužnika i njegovog kapaciteta otplate te, kada je to relevantno, upotrebljavati vlastite projekcije kako bi preispitali projekcije koje su dostavili dužnici.
152. Institucije bi također trebale procijeniti kapacitet dužnika za stvaranje profita u budućnosti, kako bi izmjerile utjecaj zadržane dobiti i posljedično utjecaj na vlasnički kapital, posebno u slučajevima kada dužnik nije bio u mogućnosti ostvariti pozitivan financijski rezultat tijekom određenog vremena.
153. Institucije bi trebale provesti procjenu dužnikovog ciklusa konverzije gotovine, kako bi izmjerile vrijeme koje je potrebno za konverziju ulaganja u vlastitu imovinu i drugih ulaznih resursa u gotovinu prodajom njegovih specifičnih proizvoda i usluga. Institucije bi trebale razumjeti ciklus konverzije gotovine dužnika kako bi procijenile potrebe za obrtnim kapitalom i utvrdile stalne troškove radi procjene kontinuirane sposobnosti otplate kreditnih proizvoda tijekom vremena.
154. Institucije bi trebale, kada je to relevantno, procijeniti te financijske pokazatelje u odnosu na pokazatelje i ograničenja određenih u njihovoj sklonosti preuzimanju rizika, politikama kreditnog rizika i ograničenjima, u skladu s odjeljcima 4.2. i 4.3.

155. Institucije bi trebale procijeniti financijski položaj pri odobravanju kredita holding društvima, i kao zasebnog subjekta, npr. na konsolidiranoj razini, i kao pojedinačnog subjekta, ako holding društvo sâmo nije operativno društvo ili institucije nemaju jamstva od operativnih društava tog holding društva.

### Analiza osjetljivosti pri procjeni kreditne sposobnosti

156. Institucije bi trebale procijeniti održivost i izvedivost financijskog položaja dužnika te buduće kapacitete za otplatu pod potencijalnim nepovoljnim uvjetima koji se mogu pojaviti tijekom trajanja ugovora o kreditu. U tu svrhu institucije bi trebale provesti pojedinačnu ili višefaktorsku analizu osjetljivosti, uzimajući u obzir tržišne i idiosinkratske događaje odnosno kombinaciju bilo koje od njih.

157. Ta analiza osjetljivosti trebala bi uzeti u obzir sve opće i pojedinačne specifične aspekte ovisno o vrsti imovine i proizvoda koji mogu utjecati na kreditnu sposobnost dužnika.

158. Kada se provodi analiza osjetljivosti dužnikovog kapaciteta otplate u negativnim budućim uvjetima, institucije bi trebale uzeti u obzir sljedeće događaje koji su najviše relevantni za specifične okolnosti i poslovne modele dužnika:

#### *Idiosinkratski događaji*

- a. ozbiljan, ali moguć pad prihoda ili profitnih marži dužnika;
- b. ozbiljan, ali moguć događaj operativnog gubitka;
- c. nastanak ozbiljnih, ali mogućih problema u upravljanju;
- d. propast značajnih trgovinskih partnera, kupaca ili dobavljača;
- e. teška, ali moguća šteta na ugledu;
- f. težak, ali moguć odljev likvidnosti, teške, ali moguće promjene izvora financiranja ili teško, ali moguće povećanje stupnja bilančne poluge;
- g. negativna kretanja cijene imovine kojima je dužnik pretežno izložen (npr. kao sirovina ili završni proizvod) i valutno induciranog kreditnog rizika;

#### *Tržišni događaji*

- h. ozbiljan, ali moguć makroekonomski pad;
- i. ozbiljan, ali moguć pad u gospodarskim sektorima u kojima djeluju dužnik i njegovi klijenti;
- j. znatna promjena političkog, regulatornog i geografskog rizika;
- k. ozbiljno, ali moguće povećanje troška financiranja, npr. povećanje kamatne stope za 200 baznih bodova za sve kreditne proizvode dužnika.

### Analiza poslovnog modela i poslovne strategije dužnika

159. Institucije bi trebale procijeniti poslovni model i strategiju dužnika, uključujući u odnosu na svrhu kredita.
160. Institucije bi trebale procijeniti dužnikovo znanje, iskustvo i kapacitet upravljanja poslovnim aktivnostima, imovinu ili ulaganja povezana s ugovorom o kreditu (npr. specifična imovina za kredit za poslovnu nekretninu).
161. Institucije bi trebale procijeniti izvedivost poslovnog plana i povezanih financijskih projekcija u skladu s specifičnostima sektora u kojem dužnik posluje.
162. Institucije bi trebale procijeniti ovisnost dužnika o ključnim ugovorima, klijentima ili dobavljačima te na koji način oni utječu na stvaranje novčanog toka, uključujući bilo koje koncentracije.

### Procjena jamstava i kolaterala

163. Institucije bi trebale procijeniti bilo koji založeni kolateral prema zahtjevima za kolateral koji su određeni u sklonosti preuzimanju rizika institucije, politikama i procedurama, uključujući vrednovanje i vlasništvo, te provjeriti svu relevantnu dokumentaciju (npr. je li nekretnina upisana u odgovarajuće registre).
164. Institucije bi trebale procijeniti bilo kakva jamstva, odredbe ugovora, klauzule o zabrani zalaganja imovine i ugovore o otplati duga koji se upotrebljavaju u svrhu ublažavanja rizika. Institucije bi također trebale razmotriti je li vrijednost kolaterala na neki način povezana s poslovanjem dužnika ili kapacitetom stvaranja novčanog toka.
165. Institucije bi trebale procijeniti vlasnički kapital i poboljšanje njegove kreditne sposobnosti kroz instrumente, kao što su osiguranje hipotekarnog kredita te preuzimanje obveza trajnog financiranja i jamstva za otplatu iz vanjskih izvora.
166. Ako ugovor o kreditu uključuje bilo kakav oblik jamstva trećih strana, institucije bi trebale procijeniti razinu zaštite koju pruža jamstvo i, ako je relevantno, provesti procjenu kreditne sposobnosti jamca primjenom odgovarajućih odredbi ovih Smjernica, ovisno o tome je li jamac fizička osoba ili pravna osoba. Procjena kreditne sposobnosti jamca trebala bi biti razmjerna veličini jamstva u odnosu na kredit i vrstu jamca.
167. Ako u transakcijama sindiciranih kredita ili projektnog financiranja tokovi plaćanja pri transakcijama prolaze kroz neku treću stranu, npr. ovlaštenog agenta, institucije (ili ovlašteni vodeći organizatori ili njihovi imenovani agenti) bi trebale procijeniti stabilnost tog agenta. Za prekogranične transakcije kreditiranja i projektnog financiranja, agent bi trebao biti jedini izdavatelj bilo kakvih jamstava, akreditiva ili sličnih dokumenata izdanih u ime dobavljača u transakciji.

## 5.2.7 Kreditiranje poslovnih nekretnina

168. Pri procjeni kreditne sposobnosti dužnika u slučajevima kreditiranja poslovnih nekretnina, pored općih kriterija za procjenu kreditne sposobnosti kako je određeno u odjeljcima 5.2.5. i 5.2.6., institucije bi trebale primijeniti kriterije navedene u ovome odjeljku. Pri procjeni kreditne sposobnosti dužnika u slučajevima kreditiranja poslovnih nekretnina koje će upotrebljavati dužnik koji je vlasnik nekretnine za poslovanje, institucije bi trebale primjenjivati samo kriterije iz odjeljaka 5.2.5. i 5.2.6.
169. Institucije bi trebale procijeniti i potvrditi iskustvo dužnika u vezi s vrstom, veličinom i zemljopisnom lokacijom poslovne nekretnine. Kada je dužnik društvo posebne namjene kojega sponzorira drugi subjekt, institucije bi trebale procijeniti iskustvo subjekta koji sponzorira u vezi s vrstom, veličinom i zemljopisnom lokacijom poslovne nekretnine.
170. Institucije bi trebale provesti analizu kapaciteta nekretnine da ostvaruje prihode i procjenu izgleda za refinanciranje. U tim bi se procjenama trebao uzeti u obzir obvezujući rok trajanja kredita za poslovnu nekretninu navedenog u zahtjevu za kredit.
171. Pri procjeni dužnikovog kapaciteta otplate, institucije bi trebale procijeniti, gdje je relevantno:
- a. održivost novčanog toka;
  - b. kvalitetu najmoprimca, utjecaj promjena trenutnog prihoda od najma na raspored amortizacije, uvjete najma, rokove dospijeaća i uvjete te povijest plaćanja najmoprimca ako već postoji;
  - c. izgleda za ponovno iznajmljivanje, novčani tok koji je potreban za servisiranje kredita u skladu s ugovorom o kreditu ako postoje potrebe za ponovnim iznajmljivanjem; ako je primjenjivo, prihode od nekretnine u razdoblju gospodarskog pada te fluktuacije u prihodima od najma tijekom vremena, kako bi se procijenila prisutnost pretjerano komprimiranih prinosa;
  - d. potrebne kapitalne izdatke za nekretninu tijekom trajanja kredita.
172. Kod procjene izgleda za ponovno iznajmljivanje bilo koje nekretnine, institucije bi trebale uzeti u obzir potražnju najmoprimaca za tim nekretninama, uzimajući u obzir ponudu usporedivih nekretnina, stanje i značajke nekretnine, lokaciju nekretnine i blizinu relevantne infrastrukture koja služi nekretnini.
173. Kod odobravanja kredita za poslovne nekretnine kod kojih se tijekom trajanja kredita otplaćuju samo kamate, a glavnica se ne amortizira (engl. *interest-only loan*), institucije bi trebale procijeniti podupire li novčani tok nekretnine razinu amortizacije predviđene ekonomskom životnom ciklusu nekretnine, kako bi se odredio iznos glavnice i kamate kredita u slučajevima povećanja omjera vrijednosti kredita i založene nekretnine (LTV) za tu nekretninu ili redovne razine omjera vrijednosti kredita i založene nekretnine (LTV) na relevantnom tržištu. Institucije bi također trebale razmotriti takvu analizu kada je kreditna kvaliteta dužnika dodatno poboljšana kroz, npr. imovinu raspoloživu za prodaju, koja je pravno provediva u razumnom roku.

174. Za potrebe analize osjetljivosti pod nepovoljnim kretanjima na tržištu i idiosinkratskim događajima, institucije bi trebale, uz događaje navedene u odjeljcima 5.2.5. i 5.2.6. uzeti u obzir i sljedeće, kao primjenjivo:
- a. ponovno iznajmljivanje, uključujući promjene cijena najma, trajanje najma u odnosu na troškove servisiranja kredita tijekom njegova trajanja, povećanje stopa nepopunjenosti, troškove održavanja i obnove, razdoblja bez najamnine i poticaje za najam;
  - b. rizike i kašnjenja povezane s refinanciranjem;
  - c. rizik kapitalnih izdataka;
  - d. druge relevantne kriterije.

### 5.2.8 Kreditiranje izgradnje nekretnina

175. Pri procjeni kreditne sposobnosti dužnika u slučajevima kreditiranja izgradnje nekretnina, uz opće uvjete za procjenu kreditne sposobnosti kako je određeno u odjeljcima 5.2.5. i 5.2.6., institucije bi trebale primijeniti uvjete navedene u ovom odjeljku.
176. Procjena kreditne sposobnosti trebala bi u skladu sa životnim ciklusom kredita, obuhvatiti i fazu izgradnje, uključujući njezine situacije kada je to relevantno, i fazu nakon dovršetka izgradnje, kada se projekt prenamjenjuje u kredit za poslovnu nekretninu. Potonja faza trebala bi se procjenjivati kao kredit za poslovnu nekretninu, u skladu s odredbama ovih Smjernica.
177. U procjeni faze izgradnje, institucije bi trebale utvrditi da dužnik:
- a. ima vjerodostojan poslovni plan, koji uključuje obrazloženje za izgradnju i projekciju svih troškova povezanih s izgradnjom, koji je provjerio neovisan stručnjak;
  - b. ima pristup graditeljima, arhitektima, inženjerima i izvođačima za izgradnju nekretnine;
  - c. dobio je ili je u mogućnosti dobiti sve potrebne dozvole i potvrde za izgradnju u budućnosti, kako projekt napreduje i prije isplate(a).
178. Institucije bi trebale osigurati da izračun troškova povezanih s izgradnjom uključuje izdatke za nepredviđene situacije i moguća prekoračenja planiranih izdataka. Planirani nepredviđeni izdatci trebali bi biti uključeni u kreditna ograničenja ili vlasnički kapital. Institucije bi trebale procijeniti razinu gotovinskih rezervi i likvidnosni profil dužnika kako bi osigurale da dužnik ima kapacitet financirati neplanirane izdatke zbog prekoračenja troškova i kašnjenja, ako ih ima, iznad iznosa za nepredviđene izdatke.
179. Institucije bi trebale procijeniti izvedivost bilo kojih projiciranih neto primitaka od prodaje, u smislu vrijednosti i obujma prodaje te rokova.
180. Institucije bi trebale obavljati posjete na terenu, gdje je relevantno uz pratnju odgovarajuće kvalificirane osobe radi provjere glavnih sastavnica lokacije, uključujući pristup i specifičnost lokacije, te pohraniti sažetak takvog posjeta u dokumentaciju o dužniku.

181. Osim procjene kreditne sposobnosti dužnika, institucije bi trebale, kada je to relevantno (npr. u slučajevima poziva za uplatu marže), procijeniti ulagatelje u vlasnički kapital projekta, s naglaskom na procjeni njihova financijskog položaja, relevantnog stručnog znanja i iskustava u sličnim projektima, kao i usklađenost interesa između ulagatelja u vlasnički kapital i institucija koje nude kredite za isti projekt.

### 5.2.9 Transakcije s financijskom polugom

182. Pri procjeni kreditne sposobnosti dužnika u slučajevima transakcija s financijskom polugom, uz opće uvjete o procjeni kreditne sposobnosti određene u odjeljcima 5.2.5. i 5.2.6., institucije bi trebale u procesu odobravanja kredita prepoznati prekomjernu razinu dužnikovog omjera financijske poluge, definiranu kao omjer ukupnog duga prema dobiti prije kamata, poreza i amortizacije (EBITDA). Transakcije s prekomjernom financijskom polugom trebale bi biti iznimka (i trebale bi biti u skladu sa sklonošću preuzimanju rizika institucije) te tvoriti dio eskalacijskog okvira za kreditna ovlaštenja i upravljanja rizicima institucije.

183. Institucije bi trebale provesti opsežnu procjenu dužnikova kapaciteta otplate duga ili razduživanja do održivih razina u razumnom roku.

### 5.2.10 Financiranje brodogradnje i brodarske industrije

184. Pri procjeni kreditne sposobnosti dužnika u slučaju kreditiranja brodogradnje i brodarske industrije, uz opće uvjete za procjenu kreditne sposobnosti kako je određeno u odjeljcima 5.2.5. i 5.2.6., institucije bi trebale primijeniti specifične kriterije navedene u ovom odjeljku. Institucije bi posebno trebale procijeniti sljedeće:

- a. omjer prihoda plovila u odnosu na troškove (operativni troškovi, uključujući osiguranje, plaće, održavanje, maziva te troškove kamata);
- b. omjer trenutne starosti plovila i očekivanog korisnog vijeka trajanja;
- c. karakteristike dužnikove flote u odnosu na svjetsku flotu (opseg aktivnosti novogradnje, broj slobodnih neiskorištenih plovila, broj otpisanih plovila za svaki segment i starost plovila odredit će prekomjernu tonažu i utjecaj na troškove prijevoza tereta);
- d. vrednovanje plovila s korektivnim faktorom ili bez njega (ako su plovila uključena kao izvor otplate), kako bi se odrazili troškovi prodaje, vremenska vrijednost novca i nesigurnosti u pogledu likvidnosti i utrživosti imovine, osim ako pojedinačna vrednovanja nisu moguća zbog toga što se plovilima upravlja u sklopu veće flote s vrlo različitim vrstama zarade.

185. Institucije bi također trebale uzeti u obzir druge čimbenike, kao što su ponuda i potražnja na tržištu za određenu vrstu plovila, sadašnje i buduće obrasce trgovanja za razmatranu vrstu plovila, nužnost da kredit nema prava prijenosa potraživanja ili da ima jamstva ili da postoji dugoročan čarter s prihvatljivim krajnjim korisnikom te ako vlasnik plovila može pružiti druga osiguranja, kao što su prijenos čartera i osiguranja, naplate dionica i gotovinski kolateral ili hipoteke na drugoj imovini, kao što su nekretnine i sestrinska plovila.

186. U slučaju kreditiranja brodogradnje, institucije bi trebale utvrditi da dužnik:
- ima vjerodostojan poslovni plan koji uključuje obrazloženje za izgradnju i projekciju svih povezanih troškova koje je provjerio neovisni stručnjak;
  - ima pristup graditeljima, brodarskim projektantima, inženjerima i izvođačima za izgradnju plovila;
  - ima ili je u mogućnosti dobiti sve potrebne dozvole i potvrde za izgradnju u budućnosti, kako projekt napreduje.

### 5.2.11 Projektno financiranje

187. Pri procjeni kreditne sposobnosti dužnika u slučajevima projektnog financiranja, uz opće uvjete za procjenu kreditne sposobnosti kako je određeno u odjeljcima 5.2.5. i 5.2.6., institucije bi trebale slijediti specifične kriterije navedene u ovome odjeljku.
188. Institucije bi trebale procijeniti primarni izvor otplate kredita, a to je prihod koji se ostvaruje iz imovine (projekta) koja se financira. Institucije bi trebale procijeniti novčani tok povezan s projektom, uključujući i buduće kapacitete za ostvarivanje prihoda nakon završetka projekta, uzimajući u obzir primjenjivo regulatorno ili pravno ograničenje (npr. regulaciju cijena, regulaciju stope povrata, prihode koji podliježu ugovorima po načelu „uzmi ili plati”, zakonodavstvo iz područja okoliša i propise koji utječu na profitabilnost projekta).
189. Institucije bi u najvećoj mogućoj mjeri trebale osigurati da sva imovina projekta te tekući i budući novčani tok i računi budu založeni u korist institucije koja daje zajmove omogućuje kreditiranje ili u korist agenta/davatelja osiguranja (engl. *underwriter*) u slučaju sindiciranog ili klupskog kredita. Ako je za projekt osnovano društvo posebne namjene, dionice u tom društvu posebne namjene trebalo bi dati instituciji u zalog, kako bi institucija/agent prema potrebi mogla preuzeti vlasništvo nad tim društvom. U slučajevima sindiciranih ili klupskih kredita, sporazumi među vjerovnicima trebali bi regulirati pristup svakog vjerovnika založenim sredstvima i imovini.
190. U procjeni faze izgradnje projekta, institucije bi trebale utvrditi da dužnik:
- ima vjerodostojan poslovni plan koji uključuje obrazloženje za izgradnju i projekciju svih troškova povezanih s izgradnjom koju je provjerio neovisni stručnjak;
  - ima pristup graditeljima, arhitektima, inženjerima i izvođačima projekta;
  - ima ili je u mogućnosti dobiti sve potrebne dozvole i potvrde za izgradnju u budućnosti, kako projekt napreduje.
191. Institucije bi trebale osigurati da izračun troškova povezanih s izgradnjom, koji je dužnik dostavio, uključuje izdatke za nepredviđene situacije i moguća prekoračenja planiranih izdataka. Takvi planirani nepredviđeni izdatci trebale bi biti uključene u kreditno ograničenje ili vlasnički kapital. Institucije bi trebale procijeniti razinu gotovinskih pričuva i likvidnosni profil dužnika ili ulagatelja u vlasnički kapital kako bi se osiguralo da oni imaju kapacitet za

financiranje nepredviđenih izdataka u slučaju prekoračenja troškova i kašnjenja, ako će ih biti, iznad planiranog iznosa za nepredviđene izdatke.

192. Uz procjenu kreditne sposobnosti dužnika, institucije bi trebale procijeniti ulagatelje u vlasnički kapital projekta i pri tome se usredotočiti, kada je relevantno, na procjenu njihovog financijskog položaja, relevantno znanje i iskustvo u sličnim projektima te na sposobnost i spremnost podržavanja projekta tijekom njegova trajanja.

### 5.3 Odluka o kreditu i ugovor o kreditu

193. Kako bi se izvršila pouzdana i točna procjena kreditne sposobnosti, institucije i vjerovnici trebali bi izraditi relevantnu dokumentaciju o odlukama o kreditima i ugovorima o kreditu na način koji bi pomogao u identifikiranju i sprečavanju pogrešnog tumačenja informacija od stane dužnika, kreditnog posrednika ili zaposlenika institucije koji je uključen u procjenu zahtjeva.
194. Procjena kreditne sposobnosti izvršena u skladu s odredbama odjeljka 5.2. trebala bi biti na odgovarajući način dokumentirana te bi, donositelju odluke o kreditu, trebala služiti kao osnova za odobrenje ili odbijanje kreditnog zahtjeva. Dokumentirani ishodi procjene kreditne sposobnosti trebali bi moći opravdati prijedloge za odobrenje ili odbijanje zahtjeva za kredit.
195. Odluku za odobrenje ili odbijanje kreditnog zahtjeva (odluka o kreditu) trebao bi donijeti relevantni donositelj odluke o kreditu, u skladu s politikama i procedurama te sustavima upravljanja kako su određeni u odjeljku 4.3.
196. Odluka o kreditu trebala bi biti jasna i dobro dokumentirana te uključivati sve uvjete i preduvjete za ugovor o kreditu i isplate, uključujući one za ublažavanje rizika utvrđene pri procjeni kreditne sposobnosti, kao što su rizici povezani s okolišnim, socijalnim i upravljačkim faktorima.
197. U odluci o kreditu trebalo bi se jasno odrediti najdulje razdoblje njezine valjanosti. Ako se odobrena transakcija ne izvrši u tom roku, trebalo bi podnijeti na odobrenje novi kreditni prijedlog. Gdje je primjenjivo, u obzir bi trebalo uzeti odredbe članka 14. stavka 6. Direktive 2014/17/EU o trajanju obvezujuće ponude.
198. Ugovor o kreditu se ne bi trebao sklopiti osim ako su institucije i vjerovnici potvrdili da su ispunjeni svi preduvjeti i uvjeti utvrđeni u odluci o kreditu. Isplata bi se trebala izvršiti tek nakon sklapanja ugovora o kreditu.



## 6. Određivanje cijene

---

199. Okviri za određivanje cijena trebali bi odražavati sklonost preuzimanju rizika i poslovne strategije institucije, uključujući profitabilnost i perspektivu rizičnosti. Određivanje cijena kredita trebalo bi biti povezano i s karakteristikama kreditnog proizvoda te bi trebalo uzeti u obzir konkurenciju i prevladavajuće tržišne uvjete. Institucije bi također trebale definirati svoj pristup određivanju cijena prema vrsti dužnika i kreditnoj kvaliteti te rizičnosti dužnika (u slučaju pojedinačnog određivanja cijena) kada je to prikladno. Institucije bi trebale osigurati da je okvir za određivanje cijena dobro dokumentiran i podržan odgovarajućim upravljačkim strukturama, kao što je odbor za određivanje cijena, koje su odgovorne za održavanje cjelokupnog okvira za određivanje cijena i za pojedinačne odluke o određivanju cijena kada je to relevantno.
200. Institucije bi trebale razmotriti razlikovanje svojih okvira za utvrđivanje cijena, ovisno o vrstama kredita i dužnika. Za potrošače te za mikropoduzeća i mala poduzeća, određivanje cijena trebalo bi se više temeljiti na portfelju i proizvodu, dok bi za srednja i velika poduzeća određivanje cijena trebalo više temeljiti na specifičnosti vrste transakcije i kredita.
201. Institucije bi trebale utvrditi specifične pristupe za određivanje cijena promotivnih kredita, kada se razmatranja temeljena na riziku i uspješnosti navedena u ovom odjeljku ne primjenjuju u potpunosti.
202. Institucije bi trebale razmotriti, i u određivanju cijena kredita odraziti sve relevantne troškove, do sljedećeg datuma izmjene kamatnih stopa ili roka dospijanja, uključujući:
- trošak kapitala (uzimajući u obzir regulatorni i ekonomski kapital) koji treba proizlaziti iz postojeće raspodjele kapitala, u skladu s utvrđenim raščlambama, npr. geografska raščlamba, raščlamba po poslovnim linijama i proizvodima;
  - trošak financiranja, koji bi trebao odgovarati ključnim značajkama kredita, npr. očekivanom trajanju kredita, uzimajući u obzir ne samo ugovorne uvjete, nego i pretpostavke u vezi s ponašanjem, npr. rizik plaćanja unaprijed;
  - operativne i administrativne troškove koji bi trebali proizlaziti iz raspodjele troškova;
  - troškove kreditnog rizika izračunate za različite homogene rizične grupe, uzimajući u obzir povijesno iskustvo priznavanja gubitaka od kreditnog rizika i, kada je to relevantno, primjenom modela očekivanog gubitka;
  - sve druge stvarne troškove povezane s predmetnim kreditom, uključujući porezna pitanja, kada su relevantni;
  - tržišno natjecanje i prevladavajuće tržišne uvjete, posebno segment kreditiranja te za određene kreditne proizvode.

203. Za potrebe određivanja cijena i mjerenja profitabilnosti, uključujući unakrsno subvencioniranje između kredita ili poslovnih jedinica/linija, institucije bi trebale razmotriti i uzeti u obzir rizikom prilagođene mjere uspješnosti, na način koji je razmjeran veličini, vrsti i složenosti kredita i profilu rizičnosti dužnika. Takve mjere uspješnosti mogle bi uključivati ekonomsku dodanu vrijednost (EVA), povrat na rizikom prilagođen kapital (RORAC) i riziku prilagođen povrat na kapital (RAROC), povrat na rizikom ponderiranu imovinu (RORWA), povrat na ukupnu imovinu (ROTA) i druge mjere koje su relevantne za karakteristike kredita. Rizikom prilagođene mjere uspješnosti mogu također ovisiti o i odražavati strategije i politike planiranja kapitala institucija.
204. Institucije bi trebale transparentno dokumentirati i preispitivati osnovni okvir za raspodjelu troškova. Institucije bi trebale uspostaviti pravednu raspodjelu troškova unutar organizacije, kako bi osigurale da poslovne linije i, u mjeri u kojoj je to moguće, pojedinačni krediti, odražavaju točan očekivani povrat koji odgovara pretpostavljenom riziku.
205. Institucije bi trebale primjenjivati *ex ante* alate za transakcije i redovito *ex post* praćenje i na taj način na primjerenj razini međusobno povezati rizik transakcije, određivanje cijena i očekivanu ukupnu profitabilnost, uključujući poslovne linije i linije proizvoda. Sve značajne transakcije ispod razine troškova trebalo bi prijaviti i na odgovarajući način opravdati, u skladu s politikama i procedurama koje je utvrdila institucija. Proces praćenja trebao bi omogućiti ulazne podatke za preispitivanje primjerenosti cjelokupnog određivanja cijena iz perspektive poslovanja i rizika. Institucije bi trebale, ako je potrebno, poduzeti mjere kako bi osigurala usklađenost s ciljevima i sklonošću preuzimanju rizika.

## 7. Procjena vrijednosti nekretnina i pokretne imovine

---

### 7.1 Procjena vrijednosti u trenutku odobravanja

206. Kada je kreditni proizvod osiguran kolateralom u obliku nekretnine ili pokretne imovine, institucije bi trebale osigurati da se procjena vrijednosti kolaterala izvrši točno u trenutku odobravanja. Institucije bi trebale utvrditi interne politike i procedure procjene vrijednosti kolaterala. Navedenim bi se politikama i procedurama trebali utvrditi pristupi procjene vrijednosti koje bi trebao primjenjivati procjenitelj te uporaba naprednih statističkih modela za svaku vrstu kolaterala. Institucije bi trebale osigurati da su ti pristupi prudencijalni i proporcionalni u odnosu na vrstu i potencijalne vrijednosti kolaterala i u skladu s ugovorima o kreditu te s politikama i procedurama u vezi s kreditnim rizikom i uvjetima navedenima u odjeljku 7.4.
207. Institucije bi trebale osigurati da se nekretnina koja je kolateral procjenjuje u skladu s primjenjivim međunarodnim, europskim i nacionalnim standardima, koje provode institucije kao što su International Valuation Standards Council (IVSC), europski standardi vrednovanja European Group of Valuers' Associations te standardi Royal Institution of Chartered Surveyors.
208. Kad je primjenjivo, institucije bi trebale uzeti u obzir okolišne, socijalne i upravljačke faktore koji utječu na vrijednost kolaterala, na primjer energetska učinkovitost zgrada.

#### 7.1.1 Kolateral u obliku nekretnine

209. Institucije bi u trenutku odobravanja trebale, osigurati da vrijednosti svih kolaterala u obliku nekretnina za kredite potrošačima i mikropoduzećima, malim, srednjim i velikim poduzećima procijeni interni ili vanjski procjenitelj koji će posjetiti nekretninu, uz unutarnju i vanjsku procjenu nekretnine.
210. Odstupajući od stavka 209., u svrhu procjene vrijednosti stambenih nekretnina u dobro razvijenim i zrelim tržištima nekretnina, vrijednost se može ocijeniti procjenom bez obilaska nekretnine, temeljem podataka o realiziranim cijenama ili prihodima sličnih nekretnina (engl. *desktop valuation*), koju provodi unutarnji ili vanjski procjenitelj uz potporu naprednih statističkih modela. Procjenitelj pritom zadržava odgovornost za procjenu vrijednosti, dok bi napredni statistički modeli, koji ispunjavaju uvjete iz odjeljka 7.4. uključujući mjeru pouzdanosti koja se odnosi na robusnost/pouzdanost prijedloga procjene vrijednosti i drugih relevantnih informacija specifičnih za nekretnine, trebali služiti kao alati za potporu. U tom bi slučaju prijedlog procjene vrijednosti trebao ocijeniti, preispitati i odobriti interni ili vanjski procjenitelj koji bi trebao razumjeti sve ulazne vrijednosti i pretpostavke koje se uzimaju u obzir u modelu. Ako mjera pouzdanosti u okviru naprednog statističkog modela pokaže nisku razinu robusnosti/pouzdanosti i/ili druge odgovarajuće informacije koje se odnose na nekretnine

dovode do nesigurnosti oko prijedloga procjene vrijednosti, procjenitelj bi trebao odabrati drugačiju metodu vrednovanja od *desktop valuation* procjene.

211. Kada institucije koriste vanjske procjenitelje, trebaju uspostaviti listu (popis) prihvaćenih vanjskih procjenitelja. Sastav liste procjenitelja trebao bi osigurati da procjenitelji imaju relevantno stručno znanje u odgovarajućim segmentima sektora nekretnina.
212. Institucije bi trebale osigurati da procjenitelji dostavljaju nepristranu, jasnu, transparentnu i objektivnu procjenu vrijednosti, a svaka bi procjena trebala sadržavati završno izvješće koje uključuje potrebne informacije o postupku procjene i nekretnini. U izvješću o procjeni vrijednosti trebalo bi jasno navesti tko je naručio procjenu i da je procjena zatražena u svrhu zahtjeva za kredit, obnavljanje ili promjenu ugovorenih uvjeta ili u slučaju opsežnijih promjena. Procjenu vrijednosti bi trebala provesti (interna procjena) ili naručiti (vanjska procjena) institucija ili agent za kolateral (u slučaju sindiciranih kredita), osim ako nije u domeni obveze dužnika.
213. Na kraju procesa procjene vrijednosti institucije bi trebale osigurati da za svaku imovinu koja se koristi kao kolateral raspolažu s jasnim i transparentnim izvješćem o procjeni vrijednosti u kojem su navedeni svi elementi i parametri koji određuju vrijednost kolaterala, uključujući i sve potrebne i dostatne informacije za jednostavno razumijevanje tih elemenata i parametara, a posebno:
- a. referentnu vrijednost kolaterala;
  - b. pristupe, metodologiju i ključne parametre i pretpostavke upotrijebljene za procjenu vrijednosti;
  - c. opis kolaterala, uključujući njegovu trenutnu uporabu ili višestruke uporabe, ako je primjenjivo, te vrstu i kvalitetu nekretnine, uključujući starost i stanje očuvanosti;
  - d. opis lokacije na kojoj se nalazi kolateral, lokalnih tržišnih uvjeta i likvidnosti;
  - e. pravna i stvarna obilježja kolaterala;
  - f. sve poznate okolnosti koje mogu utjecati na vrijednost u kratkoročnom razdoblju, uključujući usmjeravanje pozornosti na i komentiranje bilo kakvih problema koji utječu na stupanj sigurnosti ili nesigurnosti.
214. Institucije bi trebale kritički preispitati procjene vrijednosti koje dobivaju od procjenitelja, posebno usmjeravajući se na aspekte kao što su razumljivost (jesu li pristupi i pretpostavke jasni i transparentni), razboritost pretpostavki (npr. u vezi s novčanim tokovima i diskontnim stopama) te jasna i razumna identifikacija usporedivih nekretnina koje se upotrebljavaju kao referentne vrijednosti.

### **7.1.2 Pokretnine kao kolateral**

215. Institucije bi, u trenutku odobravanja, trebale osigurati da interni ili vanjski procjenitelj procijeni vrijednost svih pokretnina kao kolaterala primjerenim i opreznim pristupom koji je

razmjeran prirodi, vrsti i složenosti kolaterala, uporabom odgovarajućih naprednih statističkih modela koji ispunjavaju uvjete iz odjeljka 7.4. ili drugih standardnih metoda, kao što je indeksacija, uzimajući u obzir tržišnu vrijednost navedenu u članku 229. stavka 3. Uredbe (EU) br. 575/2013.

216. Kada je primjenjivo, institucije bi trebale, u svojim politikama i procedurama, utvrditi pristupe za potrebe ovih procjena vrijednosti, te utvrditi interne pragove i ograničenja iznad kojih se zahtijeva pojedinačna procjena vrijednosti pokretnina kao kolaterala u trenutku odobravanja, a koju bi trebao izvršiti procjenitelj.
217. Kada institucije koriste usluge vanjskih procjenitelja, trebale bi uspostaviti listu (odabir) prihvaćenih vanjskih procjenitelja koji obuhvaćaju specifičnu vrstu imovine koja se koristi kao kolateral, koji je relevantan za kreditne aktivnosti institucije, kao i lokaciju tih aktivnosti. Usluge stručnjaka s liste trebale bi se koristiti za procjenu vrijednosti velikih i složenih pokretnina kao kolaterala, kao što su plovila, zrakoplovi i industrijski strojevi.
218. Za pokretnine kao kolateral koji podliježe pojedinačnoj procjeni vrijednosti od strane procjenitelja, institucije bi trebale osigurati da raspolažu s jasnim i transparentnim izvješćem o procjeni vrijednosti u kojem su navedeni svi elementi i parametri koji određuju vrijednost kolaterala, kako je navedeno u stavku 213.
219. Za pokretnu imovinu koja podliježe procjeni prema statističkim modelima, institucije bi trebale osigurati da raspolažu s jasnim i transparentnim rezultatom modela, navodeći vrijednost kolaterala. Institucije bi trebale razumjeti metodologije, ključne parametre, pretpostavke i ograničenja upotrijebljenih modela.
220. Institucije bi trebale raspolagati odgovarajućim informatičkim procesima, sustavima i sposobnostima te dostatnim i točnim podacima za potrebe bilo koje procjene zasnovane na statističkom modelu.

## 7.2 Proces praćenja i ponovne procjene vrijednosti

### 7.2.1 Kolateral u obliku nekretnine

221. Pri praćenju vrijednosti imovine kako je utvrđeno u članku 208. stavku 3. Uredbe (EU) br. 575/2013, institucije bi, za potrebe ovih Smjernica, trebale također uspostaviti politike i procedure kojima se određuje pristup i učestalost praćenja kolaterala u obliku nekretnina. Te politike i procedure bi trebale, gdje je relevantno, uzeti u obzir sljedeće elemente:
  - a. vrstu nekretnine;
  - b. kvalitetu kredita osiguranog nekretninom;
  - c. status izgradnje nekretnine;
  - d. vrijednost nekretnine;

- e. pretpostavke iznesene u procjeni;
  - f. promjene tržišnih uvjeta.
222. Institucije bi trebale odrediti odgovarajuću učestalost za praćenje vrijednosti kolaterala, uzimajući u obzir vrstu i vrijednost kolaterala u trenutku odobravanja kredita i u vezi s ugovorom o kreditu, uzeti u obzir sljedeće:
- a. učestalost praćenja nekretninâ i dijelova nekretninâ u izgradnji, npr. za nedovršene zgrade, veća je učestalost praćenja nego kod sličnih dovršenih nekretninâ i dijelova nekretninâ;
  - b. učestalost praćenja nekretninâ i dijelova nekretninâ s visokom knjigovodstvenom vrijednošću ili s visokim omjerom vrijednosti kredita i založene nekretnine viša je nego kod sličnih nekretninâ i dijelova nekretninâ niske knjigovodstvene vrijednosti ili niskog omjera vrijednosti kredita i založene nekretnine;
  - c. učestalost praćenja kredita osiguranih nekretninom ili dijelovima nekretnine koji imaju nižu kreditnu kvalitetu veća je od učestalosti praćenja sličnih kredita osiguranih nekretninom ili dijelovima nekretnine čija je kreditna kvaliteta veća.
223. Institucije bi trebale osigurati da su svi indeksi i statistički modeli koji se upotrebljavaju za praćenje vrijednosti kolaterala dovoljno granularni i da je metodologija primjerena vrsti imovine i kreditnoga proizvoda te da se temelji na empirijskim dokazima o prethodnim transakcijama i procjenama kolaterala ili sličnog kolaterala utvrđenima tijekom dovoljno dugog razdoblja.
224. Institucije bi trebale uspostaviti politike i procedure za ponovnu procjenu kolaterala u obliku nekretnine, određujući pristupe ponovnoj procjeni (npr. *desktop valuation* procjena, procjena obilaskom (engl. *drive-by valuation*), obilazak nekretnine uključujući unutarnju i vanjsku procjenu nekretnine, statistički modeli) za različite vrste nekretnine kao kolaterala, osiguravajući pritom da je pristup ili kombinacija pristupa razumna i razmjerna vrsti i potencijalnim vrijednostima kolaterala te u odnosu na ugovor o kreditu. Nadalje, institucije bi trebale odrediti posebne pokretače (npr. promjenu pretpostavki iz procjene), koji ukazuju kada praćenje dovodi do ponovne procjene ili kada je potrebna ponovna procjena kolaterala zbog toga što je došlo do promjene čimbenika koji utječu na vrijednosti kolaterala, a koji se prate kroz navedene pokretače.
225. Kada su ispunjeni uvjeti za provjeru u skladu odredbama članka 208. stavka 3. točke (b) Uredbe (EU) br. 575/2013, institucije bi trebale ažurirati vrijednost nekretnine kao kolaterala ponovnom procjenom koju provodi procjenitelj uz moguću potporu odgovarajućih naprednih statističkih modela kada ti modeli ispunjavaju uvjete iz odjeljka 7.4. i uvažavaju pojedinačna obilježja nekretnine i zemljopisnog područja. Institucije ne bi trebale te modele upotrebljavati kao jedini način ponovne procjene.
226. Kada uvjeti za provjeru u skladu s odredbama članka 208. stavka 3. točke (b) Uredbe (EU) br. 575/2013 nisu ispunjeni, institucije bi mogle ažurirati vrijednost nekretnine kao kolaterala

koristeći ponovnu procjenu koju provodi procjenitelj ili koristeći rezultate odgovarajućih statističkih modela koji ispunjavaju uvjete iz odjeljka 7.4. i uvažavaju pojedinačna obilježja nekretnine i zemljopisnog područja.

### 7.2.2 Pokretnine kao kolateral

227. Za praćenje pokretnine kao kolaterala, institucije se mogu osloniti na odgovarajuće statističke modele i indekse. Za ponovnu procjenu pokretnine kao kolaterala, institucije se mogu osloniti na procjenu procjenitelja, statističke modele i indekse.
228. Institucije bi, u svojim politikama i procedurama, trebale utvrditi pristupe za korištenje usluga procjenitelja ili statističkih modela, definirati pristup (npr. *desktop valuation* procjena, procjena obilaskom vozilom (engl. *drive-by valuation*), unutarnja i vanjska procjena imovine) koji je najprimjereniji za određenu vrstu kolaterala za ponovne procjene koju će provoditi procjenitelji te odrediti učestalost praćenja i ponovne procjene pokretnina kao kolaterala.
229. Politike i procedure institucija bi trebale uključivati, kada je primjenjivo, kriterije za pojedinačno praćenje vrijednosti i ponovnu procjenu pokretnine kao kolaterala od strane procjenitelja koji posjeduje potrebne kvalifikacije, sposobnosti i iskustvo. Razmjerno vrsti, prirodi i složenosti pokretnine kao kolaterala, kao što su zrakoplovi, brodska flota, postrojenja i strojevi, ti kriteriji bi trebali biti povezani barem s vrijednošću pokretnine kao kolaterala u trenutku odobravanja, životnim vijekom, stanjem materijalne imovine, kao što su amortizacija i održavanje, te nužnošću fizičke provjere i certifikacije.
230. Institucije bi trebale imati odgovarajuće informatičke procese, sustave, sposobnosti i dostatne podatke za potrebe ponovne procjene koja se zasniva na statističkom modelu ili na indeksu.

## 7.3 Kriteriji za procjenitelje

231. Institucije bi trebale osigurati da je procjenitelj koji provodi procjenu vrijednosti ili ponovnu procjenu:
- stručan i da ispunjava sve nacionalne ili međunarodne zahtjeve i prihvaćene profesionalne standarde koji se primjenjuju na procjenitelje ili na provedbu određenih procjena vrijednosti;
  - da posjeduje odgovarajuće tehničke vještine i iskustvo za izvršavanje zadatka;
  - da posjeduje potrebno znanje, tj. znanje o predmetu procjene vrijednosti, relevantnom tržištu imovine i svrsi procjene vrijednosti.
  - da je neovisan o postupku odlučivanja o kreditu.
232. Institucije bi trebale osigurati da naknada ili plaća procjenitelja i rezultat procjene vrijednosti nisu povezani na način kojim se stvara sukob interesa.

233. Institucije bi trebale procijeniti rezultate procjenitelja, posebno točnost dobivenih procjena vrijednosti, npr. retroaktivnim testiranjem vrijednosti kolaterala pomoću naprednih statističkih modela. U okviru tih procjena, institucije bi također trebale razmotriti koncentraciju procjena koje su izvršili određeni procjenitelji i naknada koje su plaćene određenim procjeniteljima.
234. Kako bi se dovoljno ublažila bilo kakva mogućnost sukoba interesa, institucije bi trebale poduzeti opravdane korake, npr. kroz ugovorne odredbe, kako bi osigurali da procjenitelji koji će provoditi stvarnu procjenu vrijednosti određene imovine i njihovi najbliži srodnici ispunjavaju sljedeće zahtjeve:
- da nisu uključeni u procjenu, odluku, ili administriranje u pogledu zahtjeva za kredit;
  - da se ne vode kreditnom sposobnošću dužnika niti da ona utječe na njih;
  - da nemaju stvarni ili potencijalni sukob interesa u odnosu na predmetnu imovinu, proces i rezultat procjene;
  - da nemaju nikakvog izravnog ili neizravnog interesa u imovini koja je predmet procjene;
  - da nisu ni u kakvoj vezi ni s kupcem ni s prodavateljem imovine;
235. Institucije bi trebale osigurati odgovarajuću rotaciju procjenitelja i odrediti broj uzastopnih pojedinačnih procjena vrijednosti iste imovine koje može obavljati isti procjenitelj. Sve daljnje ponovne procjene koje premašuju taj broj trebale bi za posljedicu imati rotaciju procjenitelja što bi trebalo rezultirati imenovanjem nekog drugog internog ili vanjskog procjenitelja.

## 7.4 Kriteriji za napredne statističke modele za procjenu vrijednosti

236. Institucije bi u svojim politikama i procedurama trebale utvrditi kriterije za upotrebu naprednih statističkih modela za procjenu vrijednosti, ponovnu procjenu i praćenje vrijednosti kolaterala. Te politike i procedure trebale bi uzeti u obzir dokaz uspješnosti takvih modela, korištenje varijabli specifičnih za neku nekretninu, uporabu minimalno dostupnih i točnih informacije, te neizvjesnost modela.
237. Institucije bi trebale osigurati da su napredni statistički modeli koji se upotrebljavaju:
- specifični za nekretninu i lokaciju i na dovoljnoj razini granularni (npr. poštanski broj nekretnine kao kolaterala) ;
  - valjani, točni i podložni robusnom i redovnom retroaktivnom ispitivanju u odnosu na stvarno promatrane cijene transakcija;
  - temeljeni na dostatno velikom i reprezentativnom uzorku, na temelju utvrđenih transakcijskih cijena;
  - temeljeni na najnovijim podacima visoke kvalitete.





238. Pri uporabi tih naprednih statističkih modela, institucije bi u konačnici trebale biti odgovorne za primjerenost i uspješnost modela, a procjenitelj bi trebao biti odgovoran za procjenu vrijednosti koja se provodi primjenom nekog naprednog statističkog modela. Institucije bi trebale razumjeti njihovu metodologiju, ulazne podatke i pretpostavke upotrijebljenih modela. Institucije bi trebale osigurati da je dokumentacija modela ažurna.
239. Institucije bi trebale raspolagati odgovarajućim informatičkim procesima, sustavima i sposobnostima te dostatnim i točnim podacima za potrebe svake procjene vrijednosti kolaterala koja se zasniva na statističkom modelu ili ponovnoj procjeni.

## 8. Okvir za praćenje

---

### 8.1 Opće odredbe okvira za praćenje kreditnog rizika

240. Institucije bi trebale imati robustan i djelotvoran okvir za praćenje, uz potporu odgovarajuće podatkovne infrastrukture, kako bi osigurale da su informacije o izloženostima kreditnom riziku, dužnicima i kolateralu relevantne i ažurirane te da je eksterno izvješćivanje pouzdano, potpuno, ažurirano i pravodobno.
241. Okvirom za praćenje institucijama bi se trebalo omogućiti da upravljaju svojim izloženostima kreditnom riziku i prate ih u skladu sa sklonošću preuzimanju rizika, strategijom, politikama i procedurama na razini portfelja te, kada je to relevantno i bitno, na razinama pojedinačne izloženosti.
242. Institucije bi trebale osigurati da je okvir za praćenje kreditnog rizika dobro definiran i dokumentiran, integriran u okvire za upravljanje rizicima i kontrolu institucije te da dopušta praćenje svih kreditnih izloženosti tijekom njihovog životnog ciklusa.
243. Institucije bi pri izradi i provedbi svojeg okvira za praćenje kreditnih rizika trebale uzeti u obzir:
- da okvir i podatkovna infrastruktura pružaju mogućnost prikupljanja i automatskog kompiliranja podataka o kreditnom riziku bez nepotrebnog kašnjenja, uz neznatno oslanjanje na manualne postupke;
  - da se okvirom i podatkovnom infrastrukturom omogućuje stvaranje granularnih podataka rizika koji su u skladu sa svrhom upravljanja rizicima institucije, ali da se također mogu ispuniti zahtjevi nadležnih tijela za redovito bonitetno i statističko izvješćivanje, kao i u svrhe nadzornog ispitivanja otpornosti na stres te kriznog upravljanja;
  - da se okvirom i podatkovnom infrastrukturom osigurava učinkovito praćenje svih kreditnih izloženosti i instrumenata osiguranja te da se omogućuje praćenje procesa donošenja odluka o kreditu;
  - da se okvirom i podatkovnom infrastrukturom institucije osigurava održavanje odgovarajućeg vremenskog niza izvješćivanja za postojeće izloženosti, nove vrste kreditiranja i pokazatelje ranog upozorenja (EWIs) tijekom njihovog horizonta planiranja rizika.
244. Proces praćenja trebao bi se temeljiti na načelu pratećih aktivnosti za podršku i trebao bi dovesti do redovitog i informiranog sustava povratnih informacija kako bi se dobile informacije o postavkama/provjeri sklonosti preuzimanju rizika, politikama i ograničenjima.
245. Okvirom za praćenje kreditnog rizika trebalo bi obuhvatiti sljedeće:

- a. ponašanje dužnika u vezi s plaćanjem, uključujući sva odstupanja od zahtjeva povezanih s ugovorima o kreditu, uključujući zakašnjela, propuštena ili djelomična plaćanja;
  - b. kreditni rizik povezan s dužnikom i transakcijom u odnosu na:
    - i. pojedinačne kreditne izloženosti i gubitak zbog nastanka statusa neispunjavanja obveza, kada je primjenjivo;
    - ii. pojedinačne dužnike, uključujući njihovu vrijednost izloženosti, vjerojatnost nastanka statusa neispunjavanja obveza (PD) i kreditnu ocjenu, kada je primjenjivo;
    - iii. grupu povezanih osoba;
    - iv. portfelj;
  - c. kreditni rizik prema zemljopisnom položaju i ekonomskom sektoru krajnje izloženosti, kada je primjenjivo;
  - d. umanjenja vrijednosti, ukidanja umanjenja vrijednosti, otpise i ostale odluke u vezi s prilagodbama vrijednosti kreditne izloženosti.
246. Okvir za praćenje i podatkovna infrastruktura institucijama bi trebali omogućiti praćenje procesa donošenja odluka o kreditu, uključujući praćenje i izvješćivanje o svim odlukama o kreditu, iznimkama od kreditnih politika i eskalaciju do viših razina donositelja odluka o kreditu. U tu svrhu, unutar okvira za praćenje, institucije bi trebale osigurati provedbu i primjenu relevantnih ključnih pokazatelja rizika koji su specifični za vrstu imovine ili na razini portfelja, kako bi se odredio profil rizičnosti kreditnog portfelja i institucije.
247. Institucije bi trebale osigurati da okvir za praćenje kreditnog rizika i podatkovna infrastruktura omogućuju i jedinstveni pregled klijenata.
248. Kao dio praćenja i izvješćivanja o kreditnom riziku, institucije bi trebale utvrditi relevantne pokretače svojeg ukupnog kreditnog rizika, kao i kreditni rizik u svojim portfeljima i potportfeljima, uzimajući u obzir makroekonomske (uključujući demografske) čimbenike i činjenicu da se pokretači kreditnog rizika s vremenom mogu mijenjati. Pokretači kreditnog rizika trebali bi se mjeriti, analizirati i pratiti, a funkcija upravljanja kreditnim rizicima bi trebala upravljačkom tijelu redovito dostavljati rezultate analize.
249. Pri praćenju kreditnog rizika institucije bi trebale imati odgovarajuće metodologije i prakse kojima se omogućuje agregiranje izloženosti kreditnom riziku u poslovnim linijama, portfeljima, potportfeljima, proizvodima, industrijama i geografskim segmentima te podupire utvrđivanje koncentracija kreditnog rizika. Institucije bi trebale osigurati da podatci o kreditnom riziku i podatkovna infrastruktura ispunjavaju sljedeće zahtjeve:
- a. dubinu i širinu tako da se obuhvate svi značajni čimbenici rizika — to bi trebalo omogućiti između ostalog, grupiranje izloženosti prema zajedničkim karakteristikama kreditnog rizika, kao što su institucionalni sektor kojem dužnik pripada, svrha transakcije i zemljopisni položaj dužnika/kolateralu te na taj način omogućiti skupnu

analizu kojom bi se ostvarilo prepoznavanje izloženosti subjekta tim značajnim čimbenicima rizika;

- b. točnost, cjelovitost, pouzdanost i pravodobnost podataka;
- c. dosljednost, utemeljenost na zajedničkim izvorima informacija i ujednačenim definicijama pojmova koji se upotrebljavaju za upravljanje kreditnim rizikom i, kada je moguće, u računovodstvu;
- d. sljedivost, kako bi se mogao utvrditi izvor informacija.

250. Institucije bi trebale osigurati da operativni pokazatelji koji se odnose na upravljanje kreditnim rizikom budu primjereni za njihov kreditni profil i da se primjenjuju razmjerno. To uključuje sve promjene definicija osnovnih pokazatelja kreditiranja, bitnih promjena rejting skala ili sustava za ocjenjivanje ili politika/okvira za kreditni rizik kojima se pomaže definirati/mjeriti kreditni rizik, te promjene uvjeta proizvoda kako bi se izbjeglo kršenje politika ili iznimaka.

## 8.2 Praćenje kreditnih izloženosti i dužnika

251. Institucije bi u okviru praćenja kreditnih izloženosti i dužnika trebale pratiti sve preostale iznose i ograničenja, ispunjava li dužnik obveze otplate, kako je utvrđeno u ugovoru o kreditu i da je skladu s uvjetima utvrđenima u trenutku odobranja kredita, kao što je pridržavanje kreditnih pokazatelja i odredbi ugovora.

252. Institucije bi također trebale pratiti jesu li dužnik i kolateral usklađeni s politikama kreditnog rizika i uvjetima utvrđenima u trenutku odobranja kredita, npr. je li vrijednost kolaterala i drugih instrumenata poboljšanja njegove kreditne sposobnosti očuvana, jesu li sve primjenjive odredbe ugovora zadržane i je li došlo do negativnog razvoja tih čimbenika ili drugih čimbenika koji utječu na profil rizičnosti dužnika i/ili kreditnih proizvoda.

253. Institucije bi trebale stalno pratiti i ocjenjivati kvalitetu kreditnih izloženosti i financijsku situaciju dužnika, kako bi osigurale da se naknadne promjene kreditnog rizika, u pogledu početnog priznavanja kreditnih izloženosti mogu utvrditi i kvantificirati.

254. Kontinuirano praćenje bi se trebalo temeljiti na internim informacijama o kreditnim proizvodima i praksama plaćanja dužnika, kao i o uporabi vanjskih izvora (npr. kreditnih ureda, izravno od dužnika), kada je relevantno.

255. Institucije bi također trebale pratiti mjere koncentracije u odnosu na vrijednosti koje su definirali u svojim sklonostima preuzimanju rizika, politikama i procedurama, uključujući, kada je relevantno, prema proizvodu, zemljopisnom položaju, industriji, značajkama kolaterala (vrsti, lokaciji) te kvaliteti portfelja, potportfelja i izloženosti.

256. Institucije koje sudjeluju u sindiciranim transakcijama s financijskom polugom trebale bi implementirati interne standarde i funkcije praćenja za te aktivnosti. Institucije bi trebale utvrditi propale transakcije koje su vezane uz sindicirano financiranje – odnosno, transakcije kod kojih sindikat institucija nije odobrio kredit u roku od 90 dana od datuma preuzimanja

obveze. Institucije bi trebale uspostaviti okvir namijenjen za postupanje s takvim „otvorenim transakcijama“ u smislu strategije za zadržavanje, knjigovodstvenih i računovodstvenih praksi, regulatorne klasifikacije i naknadnog izračuna kapitalnih zahtjeva.

### 8.3 Redovita kreditna provjera dužnika

257. Institucije bi također trebale provoditi redovite kreditne provjere dužnika koji su najmanje srednja ili velika poduzeća, u cilju utvrđivanja svih promjena njihovog profila rizičnosti, financijskog položaja ili kreditne sposobnosti u usporedbi s kriterijima i procjenom u trenutku odobranja kredita te preispitivanja i ažuriranja svih relevantnih internih kreditnih rejtinga / ocjena.
258. Proces i učestalost provjere trebali bi biti specifični i razmjerni vrsti i profilu rizika dužnika te vrsti, veličini i složenosti kreditnog proizvoda i trebali bi se navesti u odgovarajućim politikama i procedurama. Institucije bi trebale provoditi češće provjere ako utvrde pogoršanje kreditne kvalitete i kvalitete imovine. Cjelokupni okvir za praćenje kreditnog rizika i podatkovna infrastruktura trebali bi omogućiti institucijama da provjere provode li se redovite kreditne provjere u skladu s politikama i procedurama za kreditni rizik te da se utvrde odstupanja/iznimke koje treba označiti za daljnje praćenje.
259. U tu svrhu, institucije bi također trebale, ako je primjenjivo, povremeno ažurirati relevantne financijske informacije o dužniku i procijeniti nove informacije prema kriterijima za procjenu kreditne sposobnosti utvrđene u skladu s odjeljkom 4.3. ovih Smjernica. Prikupljanje i procjena tih informacija bi trebala podržati instituciju u prepoznavanju znakova ranog upozorenja o padu kreditne kvalitete.
260. Institucije bi trebale provoditi periodična preispitivanja u svrhu procjene rizika neispunjavanja obveza dužnika i potencijalne potrebe za migracijom između rizičnih kategorija i ocjena rizičnosti.
261. Kreditna provjera dužnika bi trebala uključivati procjenu postojećeg duga i osjetljivost na vanjske čimbenike, kao što su volatilnost deviznog tečaja, ako je primjenjivo, koji može utjecati na iznos duga i kapacitet otplate, a isto tako i u skladu sa zahtjevima analize osjetljivosti, kako je navedeno u odjeljku 5.2.6.
262. Institucije bi trebale redovito procjenjivati rizike povezane s refinanciranjem postojećeg duga, praćenjem kredita s jednokratnom otplatom glavnice / balonskom otplatom odvojeno od ostalih kredita. Trebale bi analizirati potencijalni učinak na nemogućnost dužnika da prolongira/refinancira postojeći dug, i uključiti, između ostalog, makroekonomsku prognozu budućih događaja i pristup tržištima kapitala kao i drugim vrstama strukture duga. Institucije bi trebale pomno pratiti sposobnost dužnika da otplati ili refinancira dugove tijekom životnog ciklusa kredita, a ne samo kada se dužnik približava kraju dospeljeća kredita.

263. Redovitom provjerom kreditnog rizika bi trebalo uzeti u obzir i pojedinačni i ukupni profil rizičnosti izloženosti, uključujući relevantne makroekonomske čimbenike i specifične gospodarske sektore ili aktivnosti te kako ti čimbenici mogu utjecati na kapacitet otplate.
264. Ako je primjenjivo, institucije bi trebale provjeriti jamce prema ugovoru o kreditnom proizvodu. Osim procjene trajne kreditne sposobnosti jamca, pri analizi učinkovitosti jamstva trebalo bi uzeti u obzir i izvršivost te vrijeme potrebno za realizaciju jamstva.
265. Uz praćenje kreditnih i financijskih pokazatelja, institucije bi trebale uzeti u obzir informacije povezane s kvalitativnim čimbenicima koji bi mogli imati značajan utjecaj na otplatu kredita. Ti čimbenici mogu uključivati informacije o kvaliteti upravljanja, sporazume/neslaganja između vlasnika, vlasnikove obveze prema dužniku, predviđeni rast tržišta, snagu tvrtke pri određivanju cijena, strukturu i fleksibilnost troškova, kretanje, veličinu i prirodu kapitalnih rashoda te rashoda za istraživanje i razvoj, i raspodjelu između vjerovnika i pružatelja usluga servisiranja duga unutar konsolidirane grupe institucija.

## 8.4 Praćenje odredbi ugovora

266. Kada je to relevantno i primjenjivo za određene ugovore o kreditu, institucije bi trebale nadzirati i pratiti zahtjeve za osiguranje kolaterala, u skladu s ugovorima o kreditu ili zahtjevima kreditnih proizvoda.
267. Kada je primjenjivo, institucije bi trebale pratiti poštuju li dužnici odredbe dogovorene u ugovorima o kreditu. Pridržavanje dužnika odredbama ugovora, kao i pravodobno dostavljanje potvrda o usklađenosti s odredbama ugovora, gdje je to primjenjivo, trebali bi se upotrebljavati kao alati za rano upozorenje. Rano otkrivanje odstupanja ključno je za zaštitu položaja institucije prema dužniku i drugim mogućim vjerovnicima. Kontinuirano praćenje financijskih odredbi ugovora trebalo bi uključivati sve relevantne pokazatelje navedene u odredbama ugovora (npr. neto dug / EBITDA, stopu pokrića kamate, omjer pokrivenosti otplate duga (DSCR)).
268. Institucije bi također trebale pratiti nefinancijske odredbe ugovora, ne samo prikupljanjem potvrda ugovornih odredbi, gdje je primjenjivo, nego i na druge načine, na primjer bliskim kontaktom dužnika i voditelja odnosa s klijentima.

## 8.5 Uporaba pokazatelja ranog upozorenja / popisa posebnog praćenja u kreditnom praćenju

269. Institucije bi, u sklopu svojeg okvira za praćenje, trebale razvijati, održavati i redovito ocjenjivati relevantne kvantitativne i kvalitativne pokazatelje ranog upozorenja koji se temelje na odgovarajućoj informatičkoj i podatkovnoj infrastrukturi kojom bi se omogućilo pravodobno otkrivanje povećanog kreditnog rizika na razini njihova ukupnog portfelja kao i u portfeljima, potportfeljima, industrijama, geografskim područjima i pojedinačnim izloženostima.
270. Pokazatelji ranog upozorenja bi trebalo imati definirane razine aktiviranja koje su utvrđene u odnosu na razine navedene u politikama o sklonosti preuzimanju rizika, strategiji i politikama

kreditnog rizika te dodijeliti eskalacijske postupke, uključujući dodijeljene odgovornosti za daljnja postupanja. Ti eskalacijski postupci bi trebali uključivati i odabir izloženosti ili dužnika za posebno praćenje, odnosno popis posebnog praćenja (engl. *watch list*).

271. Okvir pokazatelja ranog upozorenja bi trebao sadržavati opis relevantnosti pokazatelja u odnosu na karakteristike transakcija i vrste dužnika ili, kada je primjenjivo, za homogene grupe portfelja.
272. Pri utvrđivanju događaja koji aktiviraju pokazatelje ranog upozorenja na razini pojedinačne izloženosti, portfelja, potportfelja ili grupe dužnika, institucije bi trebale primjenjivati češće praćenje i, prema potrebi, razmotriti njihovo postavljanje na popis posebnog praćenja i poduzimanje unaprijed definiranih mjera i postupaka ublažavanja. Praćenje tog popisa posebnog praćenja bi trebalo dovesti do posebnih izvješća koje redovito pregledavaju voditelj funkcije upravljanja rizicima, voditelji funkcija uključenih u odobravanje kredita te upravljačko tijelo.
273. Kada postupci uključuju interakciju s dužnikom, institucije bi trebale uzeti u obzir njihove pojedinačne okolnosti. Razina kontakta i komunikacija s dužnikom tijekom poteškoća u plaćanju trebala bi biti razmjerna zahtjevima za informacijama utvrđenima u smjernicama EBA-e o provođenju postupka naplate dospjelih neplaćenih obveza i ovršnog postupka.
274. Institucije bi u okviru kontinuiranog praćenja kreditnog rizika, trebale razmotriti sljedeće znakove pogoršanja kreditne kvalitete:
  - a. negativni makroekonomski događaji (uključujući, ali ne ograničavajući se na gospodarski razvoj, promjene u zakonodavstvu i tehnološke prijetnje industriji) koji utječu na buduću profitabilnost industrije, zemljopisnog segmenta, grupe dužnika ili pojedinačnog korporativnog dužnika, kao i povećani rizik od nezaposlenosti za skupine pojedinaca;
  - b. poznate negativne promjene financijskog položaja dužnika, kao što je znatno povećanje razine duga ili znatno povećanje omjera otplate duga;
  - c. značajni pad prometa ili, općenito, stalnog novčanog toka (uključujući gubitak velikog ugovora/klijenta/najmoprimca);
  - d. znatno smanjenje operativnih marži ili prihoda;
  - e. znatno odstupanje u stvarnoj zaradi od predviđanja ili znatno kašnjenje u poslovnom planu projekta ili ulaganju;
  - f. promjene kreditnog rizika neke transakcije zbog koje bi uvjeti ugovora bili znatno različiti kada bi se transakcija iznova odobravalala ili izdavala na datum izvješćivanja (kao što su povećani iznosi zahtijevanog kolaterala ili jamstava, ili veća pokrivenost dužnika stalnim prihodima);

- g. stvarni ili očekivani značajni pad eksternog kreditnog rejtinga glavne transakcije, ili drugih tržišnih pokazatelja kreditnog rizika za određenu transakciju ili sličnu transakciju s jednakim očekivanim životnim vijekom;
- h. promjene uvjeta pristupa tržištima, pogoršanje uvjeta financiranja ili poznata smanjenja financijske potpore koju treće strane pružaju dužniku;
- i. usporavanje poslovanja ili sklonosti pogoršanju poslovanja dužnika koje mogu uzrokovati znatnu promjenu dužnikove sposobnosti ispunjavanja obveza;
- j. znatno povećanje gospodarske ili tržišne nestabilnosti koja može imati negativan učinak na dužnika;
- k. za transakcije osigurane kolateralom, znatno pogoršanje omjera iznosa transakcije u odnosu na vrijednost kolaterala zbog nepovoljnih kretanja u vrijednosti kolaterala, ili bez promjene ili povećanja dospjelog nepodmirenog iznosa izloženosti zbog utvrđenih uvjeta plaćanja (poput produženja odgode plaćanja glavnice, povećanih ili fleksibilnih rata, produženih rokova);
- l. znatno povećanje kreditnog rizika za ostale transakcije istog dužnika ili značajne promjene očekivanog ponašanja dužnika, kada je poznato;
- m. značajan porast kreditnog rizika uslijed povećanja poteškoća grupe kojoj dužnik pripada, kao što su stanovnici određenog zemljopisnog područja, ili značajna nepovoljna kretanja uspješnosti sektora dužnika ili gospodarske aktivnosti odnosno povećane poteškoće unutar grupe povezanih dužnika kojoj pripada i dužnik;
- n. poznati pravni postupak koji može značajno utjecati na financijski položaj dužnika;
- o. nepravodobno dostavljanje izjave o sukladnosti, zahtjeva za izuzeće ili povrede odredbi ugovora, barem što se tiče financijskih odredbi ugovora, kada je primjenjivo;
- p. nepovoljne migracije u internoj ocjeni kreditnog rizika / klasi rizika institucije na agregiranoj razini kreditnog portfelja ili u posebnim portfeljima/segmentima;
- q. stvarno ili očekivano smanjenje kreditnog rejtinga/klasifikacije rizika transakcije ili dužnika ili smanjenje bihevioralne ocjene koja se upotrebljava za internu procjenu kreditnog rizika;
- r. zabrinutost izražena u izvješćima vanjskih revizora institucije ili dužnika;
- s. jedan ili više proizvoda povezanih s dužnikom dospjeli su više od 30 dana.



### **8.5.1      Procesi praćenja i eskalacijski procesi na aktiviranim pokazateljima ranog upozorenja**

275.    Kada se jednom aktivira pokazatelj ranog upozorenja za pozornije praćenje i daljnje istraživanje, bilo bi potrebno odmah djelovati u skladu s politikama i procedurama institucije, kao što je opisano u odjeljku 4.3. ovih Smjernica. Ovlaštene funkcije bi trebale provesti analizu kako bi se procijenila ozbiljnost događaja koji je aktivirao pokazatelje te predložila odgovarajuća aktivnost te naknadni postupci. Ta bi se analiza bez odgode trebala podnijeti relevantnim, politikama i procedurama ovlaštenim, donositeljima odluke o kreditu.
276.    Relevantni donositelji odluka o kreditu bi trebali, na temelju prethodno navedene analize i drugih relevantnih dostupnih informacija, odlučiti o prikladnim sljedećim koracima. Odluka bi se trebala dokumentirati i o njoj treba obavijestiti relevantne članove institucije radi poduzimanja mjera i naknadne provjere.
277.    Aktiviranje pokazatelja ranog upozorenja bi trebalo dovesti do povećane učestalosti u postupku provjere, uključujući rasprave i odluke donositelja odluka o kreditima, te intenzivnije prikupljanje informacija od dužnika. Prikupljene informacije trebale bi biti dostatne za potporu češćim kreditnim provjerama dužnika.

# Prilog 1. – Kriteriji za odobravanje kredita

---

U ovom se prilogu utvrđuje niz kriterija koje bi trebalo uzeti u obzir pri izradi i dokumentiranju kriterija za odobravanje kredita u skladu s ovim Smjernicama.

## Kreditiranje potrošača

1. Kriteriji prihvaćanja klijenata, tj. vrste klijenata, dobne granice klijenata, evidencije o kreditima klijenata
2. Definicija prihvatljivih prihoda
3. Minimalni zahtjevi za kolateral
4. Minimalni zahtjevi za jamstva
5. Maksimalni iznosi kredita
6. Maksimalni rokovi dospeljeća kredita
7. Zahtjevi za amortizaciju (uključujući vrstu kamatne stope za kredite)
8. Ograničenja utemeljena na riziku (koncentracija, vrsta proizvoda itd.)
9. Prihvatljive limite omjera vrijednosti kredita i založene nekretnine (za osigurane kredite)
10. Prihvatljive limite omjera kredita i prihoda
11. Prihvatljive limite omjera duga i prihoda
12. Prihvatljive limite omjera prihoda i ukupnih kreditnih obveza (uključujući bruto prihod, prihod nakon poreza i premije, prihod nakon financijskih troškova, prihod nakon ostalih redovnih troškova)
13. Prihvatljiva maksimalna veličina kredita spram kapaciteta otplate
14. Politika usklađenosti s makrobonitetnim zahtjevima, kada je to relevantno

## Kreditiranje mikropoduzeća te malih, srednjih i velikih poduzeća

1. Specifikacije zemljopisnih tržišta i gospodarskih sektora
2. Kriteriji za prihvaćanje klijenta, tj. za određene vjerojatnosti nastanka statusa neispunjavanja obvezâ, eksterne rejting-sustave, vrste klijenata, zabilježene evidencije itd.
3. Minimalni zahtjevi za prihode, novčani tok i financijske projekcije
4. Minimalni zahtjevi za kolateral
5. Minimalni zahtjevi za jamstva i poboljšanja kreditne sposobnosti

6. Minimalni zahtjevi za prihvatljive odredbe ugovora
7. Zahtjevi za povlačenje sredstava kredita dužnika
8. Maksimalni iznosi kredita
9. Odgovarajuća ograničenja za kredite s djelomičnim pravom prijenosa potraživanja ili bez prava prijenosa potraživanja
10. Maksimalni rokovi dospeljeća kredita
11. Rasporedi otplate i standardi za prihvatljivost i ograničenja kredita koji se ne amortiziraju te uporabe kamatnih rezervi i struktura prijenosa gotovine s jednog računa na drugi u prethodno utvrđenom trenutku (engl. *cash sweep*).
12. Ograničenja utemeljena na riziku (prema koncentraciji, vrsti proizvoda itd.)
13. Prihvatljive limite omjera vrijednosti kredita i založene nekretnine (za osigurane kredite)
14. Prihvatljive limite omjera pokrivenosti otplate duga
15. Prihvatljive limite stope pokrivenosti kamate
16. Prihvatljive limite omjera ukupnog duga prema dobiti prije kamata, poreza i amortizacije (EBITDA)
17. Prihvatljive limite omjera financijske poluge
18. Prihvatljive limite omjera duga i vlasničkog kapitala
19. Prihvatljive limite omjera kredita i troškova
20. Prihvatljive limite omjera novčanih tokova prema otplati duga;
21. Prihvatljive limite omjera povrata na vlasnički kapital
22. Prihvatljive limite stope kapitalizacije (neto operativni prihod / tržišna vrijednost)
23. Standardi za rješavanje i ublažavanje rizika povezanih s rizikom za okoliš
24. Politika usklađenosti s makrobonitetnim zahtjevima, kada je to relevantno

### Kreditiranje poslovnih nekretnina

Osim općih kriterija za kreditiranje mikropoduzeća, malih, srednjih i velikih poduzeća, prethodno specificiranih, institucije bi trebale odrediti sljedeće kriterije specifične za proizvod:

1. specifične oblike poslovnih nekretnina koje institucija namjerava financirati (uredi, maloprodaja, industrijske zgrade i višestambene jedinice, kojima kućanstva nisu vlasnici niti ondje stanuju; mogu se definirati kao zemlja i zgrada(e) na toj zemlji, koji stvaraju profit ili prihod od kapitalnih dobitaka ili najma);
2. minimalne razine kapitala koje dužnik treba osigurati i tržišnu vrijednost poslovne nekretnine opterećene hipotekom;
3. ograničenja utemeljena na riziku za špekulativno kreditiranje izgradnje;



4. standarde za procjenu različitih faza razvoja/izgradnje poslovne nekretnine u vezi s povlačenjem kredita;
5. minimalne standarde u vezi sa zahtjevima jamstva da će ugovor biti izvršen prema ugovorenim uvjetima i jamstvenim položajima te za osiguranje vlasništva;
6. minimalne standarde za osiguranje minimalne razine nadzora izgradnje putem prisutnosti definirane ugovorom i posjeta na licu mjesta od strane odgovarajućih iskusnih stručnjaka, npr. arhitekata, geodeta i upravitelja gradilišta;
7. minimalne standarde za učinkovitu procjenu prikladnosti i iskustva svih izvođača radova ili dobavljača materijala;
8. minimalne standarde predugovora o najmu/prodaji poslovne nekretnine.

### Financiranje brodogradnje i brodarske industrije

Osim općih kriterija za kreditiranje mikropoduzeća, malih, srednjih i velikih poduzeća, prethodno definiranih institucije bi trebale odrediti sljedeće kriterije specifične za proizvod:

1. svrhu financiranja (npr. brodogradnju, kupovinu, poslovanje);
2. vrstu financiranja (kredite s hipotekom, financiranje novogradnje, neosigurane/poduzetničke kredite, mezaninske tranše, itd.);
3. osnovne uvjete ugovora o kreditu (maksimalno trajanje na temelju životnog vijeka plovila), maksimalni doprinos, prvo založno pravo kao pravilo, vlastito sudjelovanje ovisno o rizičnosti financiranja, itd.);
4. minimalne zahtjeve za potrebne certifikate (klasifikacija, onečišćenje, sigurnost itd.);
5. minimalne zahtjeve za prihvatljive luke/zastave;
6. minimalne zahtjeve za prihvatljiva klasifikacijska društva.

## Prilog 2. – Informacije i podatci za procjenu kreditne sposobnosti

---

U ovom se prilogu daje skup informacija, podataka i dokaza koje bi institucije i vjerovnici trebali uzeti u obzir pri prikupljanju informacija za potrebe procjene kreditne sposobnosti u skladu s ovim Smjernicama. Kada je to relevantno i prikladnije, npr. pri upotrebi automatiziranih modela kod odobravanja kredita, institucije i vjerovnici mogu upotrebljavati druge vrste/izvore informacija i podataka gospodarske ili financijske prirode koji su potrebni za procjenu, u skladu s primjenjivim zakonodavstvom, a posebno Direktivom 2008/48/EZ, Direktivom 2014/17/EU i Uredbom (EU) 2016/679.

### A. Kreditiranje potrošača

1. Dokaz o identifikaciji
2. Dokaz o prebivalištu
3. Gdje je primjenjivo, informacije o namjeni kredita
4. Gdje je primjenjivo, dokaz prihvatljivosti za potrebe kredita
5. Dokaz o zaposlenju, uključujući vrstu, sektor, status (npr. puno radno vrijeme, nepuno radno vrijeme, zaposlen na ugovor, samozaposlena osoba) i trajanje
6. Dokaz o prihodima ili drugim izvorima otplate (uključujući godišnji bonus, proviziju, prekovremeni rad, gdje je primjenjivo) koji obuhvaća razumno razdoblje, uključujući platne liste, izvode tekućih bankovnih računa, revidirane ili stručno provjerene račune (za samozaposlene osobe)
7. Informacije o financijskoj imovini i obvezama, npr. izjave o štednom računu i izjave o kreditima u kojima se navode nepodmireni iznosi kredita
8. Informacije o ostalim financijskim obvezama, kao što su uzdržavanje djece, naknade za obrazovanje i alimentacije, ako je primjenjivo
9. Informacije o članovima kućanstva i uzdržavanim osobama
10. Dokaz o poreznom statusu
11. Gdje je primjenjivo, dokaz o životnom osiguranju za navedene dužnike
12. Gdje je primjenjivo, podatke iz kreditnih registara ili ureda koji pruža informacije o kreditu ili drugih relevantnih baza podataka koji obuhvaćaju informacije o financijskim obvezama i dospjelim neplaćenim obvezama
13. Informacije o kolateralu, ako ih ima
14. Dokaz o vlasništvu nad kolateralom

15. Dokaz vrijednosti kolaterala
16. Dokaz o osiguranju kolaterala
17. Informacije o jamstvima, drugim čimbenicima za smanjenje kreditnog rizika i jamcima, ako ih ima
18. Ugovor o najmu ili dokaz mogućeg prihoda od najma za kredite za kupnju radi davanja u najam (engl. *buy-to-let*), ako postoje
19. Dozvole i procjene troškova, ako je primjenjivo, za kredite za izgradnju nekretnina i za obnovu nekretnina

## **B. Kreditiranje mikropoduzeća, malih, srednjih i velikih poduzeća**

1. Informacije o namjeni kredita
2. Gdje je relevantno, dokaz o namjeni kredita
3. Financijska izvješća i popratne napomene o pojedinačnom subjektu i konsolidiranoj razini (bilanca, račun dobiti i gubitka, novčani tok) koji obuhvaćaju razumno razdoblje te su revidirani ili stručno provjereni, gdje je primjenjivo
4. Izvješća/izvodi o potraživanjima od dužnika
5. Poslovni plan dužnika i u odnosu na namjenu kredita
6. Financijska predviđanja (bilanca, račun dobiti i gubitka, novčani tok)
7. Dokazi o poreznom statusu i poreznim obvezama
8. Podatci iz registara kreditnih evidencija ili ureda koji pruža informacije o kreditu, koji obuhvaćaju barem podatke o financijskim obvezama i dospjelim nenaplaćenim potraživanjima
9. Informacije o eksternom kreditnom rejtingu, gdje je primjenjivo
10. Informacije o postojećim odredbama ugovora i tome poštuje li ih dužnik, gdje je primjenjivo
11. Informacije o velikim sudskim sporovima u koje je uključen dužnik u vrijeme podnošenja zahtjeva
12. Informacije o kolateralu, ako ih ima
13. Dokaz o vlasništvu nad kolateralom, gdje je primjenjivo
14. Dokaz vrijednosti kolaterala
15. Dokaz o osiguranju kolaterala
16. Informacije o izvršivosti kolaterala (u slučaju specijaliziranog kreditiranja, opis strukture i sigurnosnog paketa transakcije)
17. Informacije o jamstvima, drugim čimbenicima za smanjenje kreditnog rizika i jamcima, ako ih ima

18. Informacije o vlasničkoj strukturi dužnika za potrebe sprječavanja pranja novca i financiranja terorizma

### **C. Kreditiranje poslovnih nekretnina**

Uz stavke navedene u odjeljku B:

1. Informacije o razinama najamnina, nepopunjenosti i najmoprimcima, uključujući ugovore za određenu nekretninu povezane s namjenom kredita
2. Informacije o vrsti portfelja nekretnina
3. Dokaz o nepopunjenosti i stopama prometa za portfelj, prema vrsti nekretnine, starosti i lokaciji nekretnine
4. Dokazi o visini najma prema vrsti nekretnine, starosti nekretnine i lokaciji
5. Informacije o glavnim najmoprimcima prema vrsti nekretnine, starosti i lokaciji nekretnine
6. Obrazloženje za imovinu povezanu s kreditom, potkrijepljene pregledom ponude i potražnje na tržištu za tu lokaciju od strane renomiranog posrednika za nekretnine s relevantnim stručnim znanjem
7. Dokaz vrijednosti kolaterala i zasebnih jedinica nekretnine kao kolaterala, gdje je primjenjivo

### **D. Kreditiranje izgradnje nekretnina**

Uz stavke navedene u odjeljku B:

1. Dokaz o iskustvu u sličnim projektima i sa sličnim vrstama imovine, kao što su uredi, maloprodajni poslovni prostori i industrijske nekretnine
2. Informacije o svakom projektu u tijeku u kojem sudjeluje dužnik
3. Dokaz o lokacijskoj i građevinskoj dozvoli
4. Informacije o graditeljima, arhitektima, inženjerima i izvođačima
5. Dokaz o ugovorima s izvođačima i relevantna dokumentacija o izgradnji, uključujući informacije o kaznama, jamstvima i troškovima prekoračenja troškova
6. Informacije o razlozima za izgradnju, potkrijepljene pregledom ponude i potražnje na tržištu za tu lokaciju od strane renomiranog posrednika za nekretnine s relevantnim stručnim znanjem
7. Dokaz o procjenama troškova i kronološki plan izgradnje, uključujući izdatke za nepredviđene situacije i moguća prekoračenja planiranih troškova izgradnje

### **E. Financiranje brodogradnje i brodarske industrije**

Uz stavke navedene u odjeljku B:

1. Dokaz o iskustvu sa sličnom vrstom plovila i segmentu



2. Dokaz o vlasništvu nad imovinom s informacijama o plovilima, npr. naziv, broj registracije, vrsta, starost i veličina
3. Informacije o osiguranju i klasifikaciji imovine koju provodi klasifikacijsko društvo prihvatljivo za instituciju
4. Dokaz o usklađenosti s propisima o sigurnosti i okolišu kojima se uređuje brodograđevna i brodarska industrija
5. Informacije, temeljene na tržišnim podacima, o svakoj vrsti plovila i očekivanjima tog segmenta, npr. o zemljopisnoj lokaciji prošlih i planiranih budućih putovanja
6. Dokazi o izvanbilančnim obvezama, kao što su plovila uzeta u zakup i pozicije u terminskim ugovorima o prijevozu tereta

## F. Projektno financiranje

Uz stavke navedene u odjeljku B:

1. Informacije o poslovnom planu povezanim s projektom
2. Dokaz o iskustvu u sličnim projektima
3. Informacije o svakom projektu u tijeku u kojem sudjeluje dužnik
4. Dokaz o lokacijskoj i građevinskoj dozvoli povezanoj s projektom
5. Informacije o graditeljima, arhitektima, inženjerima i izvođačima
6. Dokaz o ugovorima s izvođačima i relevantna dokumentacija o izgradnji, uključujući informacije o kaznama, jamstvima i izdacima za nepredviđene situacije i moguća prekoračenja planiranih troškova
7. Informacije o razlozima za izgradnju, potkrijepljene pregledom ponude i potražnje na tržištu za tu lokaciju od strane renomiranog posrednika za nekretnine s relevantnim stručnim znanjem
8. Dokaz o procjenama troškova i kronološkom planu izgradnje, uključujući zalihe za nepredviđene situacije tijekom izgradnje koje je potvrdio kvalificirani i renomirani geodet (ili slično)



## Prilog 3. – Pokazatelji za odobravanje i praćenje kredita

---

U ovom se prilogu navodi skup pokazatelja specifičnih za kredite koje institucije i vjerovnici trebaju uzeti u obzir pri procjeni kreditne sposobnosti i praćenju kreditnog rizika u skladu s ovim Smjernicama. Gdje je to relevantno i primjerenije, institucije i vjerovnici mogu upotrebljavati druge pokazatelje u tu svrhu.

### A. Kreditiranje potrošača

1. Omjer kredita i prihoda
2. Omjer otplate kredita i prihoda
3. Omjer duga i prihoda
4. Omjer otplate duga i prihoda
5. Omjer vrijednosti kredita i založene nekretnine (LTV)

### B. Kreditiranje mikropoduzeća, malih, srednjih i velikih poduzeća

6. Omjer vlasničkog kapitala (vlasnički kapital dioničara u odnosu na ukupnu imovinu)
7. (Dugoročni) omjer duga i vlasničkog kapitala
8. Omjer ukupnog duga prema dobiti prije kamata, poreza i amortizacije (EBITDA)
9. Prinos duga (neto prihod od poslovanja / iznos kredita)
10. Dug koji nosi kamatu / EBITDA
11. Vrijednost poduzeća (zbroy tržišne vrijednosti običnih dionica, tržišne vrijednosti preferencijalnog vlasničkog kapitala, tržišne vrijednosti duga, manjinskih interesa umanjeno za gotovinu i ulaganja)
12. Stopa kapitalizacije (neto operativni prihod / tržišna vrijednost)
13. Kvaliteta imovine
14. Ukupni omjer pokrivača otplate duga (EBITDA) u odnosu na ukupnu otplatu duga
15. Omjer pokrivača duga gotovinom (neto gotovina osigurana operativnim aktivnostima u odnosu na prosječne tekuće obveze društva u određenom razdoblju)
16. Omjer pokrivenosti (ukupna tekuća imovina u odnosu na ukupni kratkoročni dug)
17. Buduća analiza novčanog toka
18. Povrat na imovinu
19. Otplata duga

20. Omjer kredita i troškova (LTC)
21. Omjer pokrivenosti kamate
22. Omjer povrata na vlasnički kapital (neto prihod nakon kamata i poreza u odnosu na prosječni vlasnički kapital dioničara)
23. Povrat na uloženi kapital
24. Neto profitna marža
25. Kretanje prometa

### **C. Kreditiranje izgradnje nekretnina**

26. Omjer fiksne imovine i vlasničkog kapitala
27. Omjer vrijednosti kredita i založene nekretnine (LTV)
28. Položaj i kvaliteta nekretnina
29. Omjer kredita i troškova (LTC)
30. Omjer pokrivenosti otplate kredita kod kredita za poslovne nekretnine (DSCR kod CRE)
31. Kretanje stopa popunjenosti

#### *Profitabilnost*

32. Prihodi od najma u odnosu na kamatne troškove kod kredita za poslovne nekretnine

### **D. Financiranje s financijskom polugom, kreditiranje osigurano imovinom i projektno financiranje**

33. Vrijednost stečenog goodwilla
34. Namjensko odvajanje sredstava
35. Omjer vrijednosti kredita i založene nekretnine (LTV)
36. Pridržavanje poslovnog plana
37. Omjer financijske poluge (omjer ukupnog duga prema dobiti prije kamata, poreza i amortizacije (EBITDA))
38. Kapacitet otplate

### **E. Financiranje brodogradnje i broderske industrije**

39. Omjer financijske poluge
40. Rejting
41. Otplata iz operativnog novčanog toka
42. Otplata od jamca



43. Otplata prodajom plovila

44. Nepodmirena plaćanja