

EBA/GL/2020/06

29/05/2020

Smernice

o odobravanju in spremljanju kreditov

1. Obveznosti glede skladnosti in poročanja

Vloga teh smernic

1. Dokument vsebuje smernice, izdane v skladu s členom 16 Uredbe (EU) št. 1093/2010¹. V skladu s členom 16(3) Uredbe (EU) št. 1093/2010 si morajo pristojni organi in finančne institucije na vsak način prizadevati za upoštevanje smernic.
2. V smernicah je predstavljeno stališče Evropskega bančnega organa (EBA) o ustreznih nadzornih praksah v Evropskem sistemu finančnega nadzora oziroma o tem, kako bi se zakonodaja Unije morala uporabljati na določenem področju. Pristojni organi iz člena 4(2) Uredbe (EU) št. 1093/2010, za katere se smernice uporabljajo, bi jih morali upoštevati tako, da jih ustrezno vključijo v svoje prakse (npr. s spremembo svojega pravnega okvira ali nadzorniških postopkov), tudi če so smernice namenjene predvsem institucijam.

Zahteve glede poročanja

3. Pristojni organi morajo v skladu s členom 16(3) Uredbe (EU) št. 1093/2010 do 27/08/2020 organ EBA uradno obvestiti, ali ravnajo oziroma nameravajo ravnati v skladu s temi smernicami, ali pa mu sporočiti razloge za njihovo neupoštevanje. Če organ EBA uradnega obvestila do navedenega roka ne bo prejel, bo za pristojne organe štel, da smernic ne upoštevajo. Uradna obvestila je treba poslati na obrazcu, ki je na voljo na spletni strani organa EBA, na elektronski naslov compliance@eba.europa.eu z navedbo sklica „EBA/GL/2020/06“. Predložiti jih morajo osebe, ki so ustrezno pooblaščenice za poročanje o skladnosti v imenu svojih pristojnih organov. Organu EBA je treba sporočiti tudi vsako spremembo stanja glede upoštevanja smernic.
4. Uradna obvestila bodo v skladu s členom 16(3) Uredbe (EU) št. 1093/2010 objavljena na spletni strani organa EBA.

¹ Uredba (EU) št. 1093/2010 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 24. novembra 2010 o ustanovitvi Evropskega nadzornega organa (Evropski bančni organ) in o spremembi Sklepa št. 716/2009/ES ter razveljavitvi Sklepa Komisije 2009/78/ES (UL L 331, 15.12.2010, str. 12).

2. Vsebina, področje uporabe in opredelitev pojmov

Vsebina

5. Te smernice določajo ureditev, procese in mehanizme notranjega upravljanja iz člena 74(1) Direktive 2013/36/EU², zahteve glede kreditnega tveganja in tveganja nasprotne stranke iz člena 79 navedene direktive ter zahteve glede ocene kreditne sposobnosti potrošnika iz poglavja 6 Direktive 2014/17/EU³ in člena 8 Direktive 2008/48/ES⁴.

Področje uporabe

6. Te smernice se uporabljajo za institucije, kot so opredeljene v točki 3 člena 4(1) Uredbe (EU) št. 575/2013. Kadar kredit spada na področje uporabe Direktive 2014/17/EU (direktiva o hipotekarnih kreditih), se oddelek 5, razen odstavka 93, uporablja za dajalce kreditov, kot so opredeljeni v členu 4(2) navedene direktive. Kadar kredit spada na področje uporabe Direktive 2008/48/ES (direktiva o potrošniških kreditih), se oddelek 5, razen odstavka 93, uporablja za dajalce kreditov, kot so opredeljeni v točki (b) člena 3 navedene direktive.
7. Te smernice se uporabljajo za ureditev in postopke notranjega upravljanja institucij v povezavi s procesi odobranja kreditov ter v celotnem življenjskem ciklu kreditnih poslov. Poleg tega se te smernice uporabljajo za prakse, politike, procese in postopke upravljanja tveganj pri odobranju kreditov in spremljanju donosnih izpostavljenosti ter njihovo vključenost v ureditev celotnega upravljanja in ureditev upravljanja tveganj.
8. Oddelka 4 in 8 se uporabljata v povezavi s celotnim kreditnim tveganjem, ki ga prevzemajo institucije, izključujoč dolžniške vrednostne papirje, izvedene finančne instrumente in posle financiranja vrednostnih papirjev.
9. Oddelka 5 in 6 se uporabljata za kredite potrošnikom, mikro in malim podjetjem ter srednjim in velikim podjetjem. Oddelka 5 in 6 se ne uporabljata za kredite in druga finančna sredstva, odobrena kreditnim institucijam, investicijskim podjetjem, finančnim institucijam, zavarovalnicam, pozavarovalnicam in centralnim bankam, ter za kredite in druga finančna sredstva, odobrena državam, vključujoč enote centralne, regionalne in lokalne ravni držav ter

² Direktiva 2013/36/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 26. junija 2013 o dostopu do dejavnosti kreditnih institucij in bonitetnem nadzoru kreditnih institucij in investicijskih podjetij, spremembi Direktive 2002/87/ES in razveljavitvi direktiv 2006/48/ES in 2006/49/ES (UL L 176, 27.6.2013, str. 338).

³ Direktiva 2014/17/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 4. februarja 2014 o potrošniških kreditnih pogodbah za stanovanjske nepremičnine in spremembi direktiv 2008/48/ES in 2013/36/EU ter Uredbe (EU) št. 1093/2010 (UL L 60, 28.2.2014, str. 34).

⁴ Direktiva 2008/48/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 23. aprila 2008 o potrošniških kreditnih pogodbah in razveljavitvi Direktive Sveta 87/102/EGS (UL L 133, 22.5.2008, str. 66).

subjekte javnega sektorja. Oddelka 5 in 6 se ne uporabljata za nedonosne kredite, niti za restrukturirane.

10. Pristojni organi lahko razmislijo o uporabi oddelkov 6 in 7 za dajalce kreditov, ki spadajo na področje uporabe Direktive 2014/17/EU in Direktive 2008/48/ES ter niso kreditne institucije.
11. Kadar je pri nepremičninskem kreditu raba nepremičnine mešana, na primer stanovanjska in poslovna raba, bi bilo treba nepremičnino bodisi razvrstiti v skladu s prevladujočo rabo nepremičnine bodisi šteti kot ločeni nepremičnini glede na površino, namenjeno vsaki rabi. Če tega ni mogoče objektivno oceniti (npr. ker so nekateri deli nepremičnine na voljo za skupno rabo vseh uporabnikov), bi se nepremičnina lahko razvrstila v skladu s prevladujočo rabo.
12. Pristojni organi bi morali v skladu s členom 109 Direktive 2013/36/EU zagotoviti, da institucije uporabljajo te smernice na posamični, subkonsolidirani in konsolidirani podlagi, razen če pristojni organi uporabijo odstopanja iz členov 21 in 109 Direktive 2013/36/EU. Pristojni organi bi morali prav tako zagotoviti, da institucije uporabljajo te smernice na subkonsolidirani in posamični podlagi v skladu s politikami in praksami skupine na konsolidirani podlagi, ob upoštevanju značilnosti teh institucij in njihovih kreditnih portfeljev.

Naslovniki

13. Te smernice so namenjene pristojnim organom iz točk (i), (iii), (vi) in (vii) člena 4(2) Uredbe (EU) št. 1093/2010 in finančnim institucijam iz člena 4(1) Uredbe (EU) št. 1093/2010.

Opredelitev pojmov

14. Če ni določeno drugače, imajo pojmi v teh smernicah enak pomen kot pojmi, uporabljeni in opredeljeni v Uredbi (EU) št. 575/2013, Direktivi 2013/36/EU, Direktivi 2014/17/EU, Direktivi 2008/48/ES, Smernicah organa EBA o notranjem upravljanju v skladu z Direktivo 2013/36/EU⁵, Smernicah organa EBA o povezanih strankah iz člena 4(1)(39) Uredbe (EU) št. 575/2013⁶, Smernicah organa EBA in Evropskega organa za vrednostne papirje in trge (ESMA) o ocenjevanju primernosti članov upravljalnega organa in nosilcev ključnih funkcij⁷, Smernicah organa EBA o preudarnih politikah prejemkov v skladu s členoma 74(3) in 75(2) Direktive 2013/36/EU ter razkritjih v skladu s členom 450 Uredbe (EU) št. 575/2013⁸, Smernicah organa EBA o politikah in praksah prejemkov, povezanih s prodajo in zagotavljanjem produktov in storitev bančništva na drobno⁹, Smernicah organa EBA o zunanjem izvajanju¹⁰,

⁵ EBA/GL/2017/11.

⁶ EBA/GL/2017/15.

⁷ EBA/GL/2017/12.

⁸ EBA/GL/2015/22.

⁹ EBA/GL/2016/06.

¹⁰ EBA/GL/2019/02.

Smernicah organa EBA za stresno testiranje institucij¹¹ ter Priporočilu Komisije z dne 6. maja 2003 o opredelitvi mikro, malih in srednjih podjetij¹².

15. Poleg tega se v teh smernicah uporabljajo naslednje opredelitve pojmov:

Nosilec odločanja o kreditih	pomeni kreditni odbor ali odbore in posamezne zaposlene, na katere so prenesena pooblastila za odločanje o kreditih, kot so določena v okviru odločanja o kreditih, opredeljenem v politikah in postopkih institucije.
Poslovna nepremičnina	ima enak pomen kot v točki (4) odstavka 1 točke 1 (Opredelitev pojmov) oddelka 2 Priporočila ESRB/2016/14 ¹³ .
Okoljsko trajnostno kreditiranje	pomeni kreditiranje za financiranje okoljsko trajnostnih gospodarskih dejavnosti. Je del širšega koncepta "trajnostnega financiranja", ki ga predstavlja vsak finančni instrument ali naložba, vključno z lastniškim kapitalom, dolgom, jamstvom in orodjem za upravljanje tveganj, ki so izdani v zameno za zagotovitev financiranja dejavnosti, ki izpolnjujejo merila okoljske trajnosti.
Kredit	pomeni kredite in druga finančna sredstva, kot so opredeljeni v Prilogi V k Izvedbeni uredbi Komisije (EU) št. 680/2014.
Projektno financiranje	pomeni financiranje vseh dejavnosti mikro, malih, srednjih in velikih podjetij (vključno s subjekti za posebne namene, ustanovljenimi za potrebe projekta), vključenih v projekte, pri katerih je finančno servisiranje kreditnih poslov odvisno predvsem od denarnega toka iz naslova prodajnih prihodkov projekta, vsa sredstva projekta pa so zastavljena instituciji, ki financira projekt.
Enoten pogled na stranko	pomeni enoten, dosleden pogled na vsa sredstva in obveznosti stranke pri instituciji ali dajalcu kredita na konsolidirani podlagi, vključno z informacijami o vseh prevzetih finančnih obveznostih, tudi zgodovino odplačevanja pri instituciji ali dajalcu kredita.
Financiranje ladjarstva	pomeni financiranje vseh dejavnosti, povezanih z gradnjo, pridobivanjem in obratovanjem ladij ter objektov in naprav

¹¹ EBA/GL/2018/04.

¹² Priporočilo Komisije z dne 6. maja 2003 o opredelitvi mikro, malih in srednjih podjetij (UL L 124, 20.5.2003, str. 36).

¹³ Priporočilo Evropskega odbora za sistemska tveganja o spremembi Priporočila ESRB/2016/14 o odpravljanju vrzeli v podatkih o nepremičninah (ESRB/2019/3) (UL C 271, 13.8.2019, str. 1).

na morju, kadar je finančno servisiranje kreditnih poslov odvisno predvsem od denarnega toka iz obratovanja ali prodaje teh ladij ali objektov in naprav na morju ali kadar zavarovanje temelji na ladjah ali objektih in napravah na morju, ladjedelništvu ali različnih sporazumih o zakupu.

Vir zmožnosti odplačevanja

pomeni ugotovitve glede skupnih sredstev, denarnega toka in plačilne discipline kreditojemalca, kot si jih je zabeležil dajalec kredita v trenutku odobritve kredita, ki upoštevajo vse vire denarnih prilivov (kot so prihodki oz. dohodki, redni osebni transferji – preživnine, dohodek iz oddajanja nepremičnin v najem, dohodek iz finančnih naložb, dohodek iz opravljanja dejavnosti ali lastniških deležev, dohodek iz drugih virov), sredstva (kot so varčevalni računi, naložbeni produkti) in redne stroške.

Sorazmernost

16. Za zagotovitev sorazmerne uporabe teh smernic bi bilo treba upoštevati naslednja merila:

- a. pri oddelku 4 merila iz naslova I Smernic organa EBA o notranjem upravljanju;
- b. pri oddelku 5 velikost, naravo in kompleksnost kreditnega posla, brez poseganja v člena 18 in 20 Direktive 2014/17/EU ter člen 8 Direktive 2008/48/EU;
- c. pri oddelku 7 velikost, naravo in kompleksnost kreditnega posla in zavarovanja s premoženjem;
- d. pri oddelku 8 velikost, naravo in kompleksnost institucije, obseg, naravo in kompleksnost kreditnega posla ter vrsto, velikost in profil tveganosti kreditojemalca.

17. V zvezi s kreditiranjem potrošnikov bi morali institucije in dajalci kreditov zagotoviti, da uporaba odstavka 16 ne ovira izpolnjevanja cilja varstva potrošnikov, kot je določen v Direktivi 2008/48/EU, Direktivi 2014/17/EU in podrobneje opredeljen v teh smernicah, zlasti v oddelku 5.1 in oddelkih 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3 in 5.2.4.

3. Izvajanje

Začetek uporabe

18. Te smernice se uporabljajo od 30. junija 2021.
19. Oddelka 5 in 6 se uporabljata za kredite in druga finančna sredstva, odobrena po 30. juniju 2021. Oddelek 5 se uporablja tudi za kredite in druga finančna sredstva, ki 30. junija 2021 že obstajajo in pri katerih se po 30. juniju 2022 spremenijo pogoji, pri čemer so spremembe odobrene na podlagi posebne odločitve o kreditu in je za njihovo uveljavitev potrebno s kreditojemalcem podpisati novo kreditno pogodbo ali dodatek k obstoječi pogodbi.
20. Oddelek 7 se uporablja za vsako vrednotenje, spremljanje in prevrednotenje zavarovanj z nepremičninami ali premičninami, izključujoč zavarovanja s finančnim premoženjem, izvedeno po 30. juniju 2021.
21. Oddelek 8 se uporablja za vse kreditne posle, odobrene po 30. juniju 2021.

Prehodne določbe

22. Za navedene posebne določbe smernic velja naslednja prehodna ureditev, vendar lahko pristojni organi po lastni presoji skrajšajo prehodno obdobje.

Če institucije v zvezi z oddelkom 8 nimajo vseh ustreznih informacij in podatkov, kot so določeni v teh smernicah, za spremljanje obstoječih kreditojemalcev ali kreditnih poslov, odobrenih pred začetkom uporabe teh smernic, bi morale manjkajoče informacije in podatke zbrati do 30. junija 2024 v okviru rednega kreditnega pregledovanja kreditojemalcev, kot je določeno v teh smernicah.

Razveljavitev

23. Z začetkom uporabe teh smernic se razveljavijo naslednje smernice:

Smernice o oceni kreditne sposobnosti (EBA/GL/2015/11).

4. Notranje upravljanje v zvezi z odobravanjem in spremljanjem kreditov

24. Poleg določb Smernic organa EBA o notranjem upravljanju bi morale institucije v zvezi z odobravanjem in spremljanjem kreditov uporabljati dodatne pogoje, ki so določeni v tem oddelku.

4.1 Upravljanje kreditnega tveganja in kultura upravljanja kreditnega tveganja

4.1.1 Odgovornosti upravljalnega organa

25. Upravljalni organ iz Smernic organa EBA o notranjem upravljanju bi moral v zvezi z odobravanjem kreditov:

- a. odobriti strategijo upravljanja kreditnega tveganja v okviru celotne strategije upravljanja tveganj in poslovno strategijo, da zagotovi njuno skladnost z okvirom nagnjenosti institucije k prevzemanju tveganj (RAF), načrtovanjem kapitala in likvidnosti ter po potrebi s procesom ocenjevanja ustreznega notranjega kapitala (ICAAP) in notranjim procesom ocenjevanja ustrezne likvidnosti (ILAAP);
- b. določiti nagnjenost k prevzemanju kreditnega tveganja v celotnem okviru nagnjenosti k prevzemanju tveganj (RAF), vključno s standardi za odobravanje kreditov, kvalitativnimi izjavami, kvantitativnimi metrikami in limiti ter eskalacijskimi pragovi, vendar brez pristranskosti zaradi uspešnosti poslovanja;
- c. odobriti okvir za proces odobravanja kreditov, po potrebi vključno z notranjimi strukturami za odobravanje in spremljanje kreditov ter opredelitvijo prenesenih pooblastil za odločanje;
- d. zagotoviti učinkovit nadzor nad kreditno kakovostjo, zlasti ob odobritvi kredita, in oblikovanjem popravkov vrednosti in rezervacij;
- e. zagotoviti ustrezne procese odobritve, spremljanja in nadzora kreditov za namene učinkovitega upravljanja kreditnega tveganja;
- f. zagotoviti, da imajo vsi zaposleni, ki sodelujejo pri prevzemanju kreditnega tveganja ter pri upravljanju, spremljanju in nadzoru kreditnega tveganja, ustrezna znanja in spretnosti, vire (sredstva) ter izkušnje;
- g. določiti, odobriti in nadzirati izvajanje kulture upravljanja kreditnega tveganja, temeljnih vrednot in pričakovanj v zvezi s kreditnim tveganjem, ki jih ima institucija;

- h. zagotoviti, da okvir prejemkov, vključno z morebitnimi pomembnimi cilji uspešnosti, in okvir ocenjevanja uspešnosti nosilcev odločanja o kreditih, ki se uvrščajo med zaposlene s posebno naravo dela, ostajata usklajena s kreditnim tveganjem in nagnjenostjo k prevzemanju kreditnega tveganja.

4.1.2 Kultura upravljanja kreditnega tveganja

- 26. Institucije bi morale v skladu s Smernicami organa EBA o notranjem upravljanju v okviru celotne kulture upravljanja tveganj razviti kulturo upravljanja kreditnega tveganja na podlagi politik, komunikacije in usposabljanja zaposlenih.
- 27. Kultura upravljanja kreditnega tveganja bi morala vključevati ustrezen „zgled vodstva“ in zagotavljati, da se krediti odobrijo kreditjemalcem, ki bodo po najboljši vednosti institucije ob odobritvi kredita sposobni izpolnjevati pogoje kreditne pogodbe, ter da se po potrebi zavarujejo z zadostnim in ustreznim premoženjem in da se upoštevajo tudi učinek na kapitalski položaj in dobičkonosnost institucije, trajnostnost, okoljski, socialni in upravljavski (ESG) dejavniki.
- 28. Institucije bi morale zagotoviti, da se kultura upravljanja kreditnega tveganja učinkovito izvaja na vseh ravneh institucije ter da so vsi zaposleni, ki sodelujejo v procesih prevzemanja kreditnega tveganja, upravljanja kreditnega tveganja in spremljanja, z njo v celoti seznanjeni in odgovarjajo za svoja dejanja.
- 29. Institucije bi morale sprejeti politike in procese za spremljanje, ali vsi zaposleni, ki sodelujejo v procesih odobravanja kreditov, spremljanja in kontrole, spoštujejo kulturo upravljanja kreditnega tveganja institucije (npr. s samoocenjevanjem zaposlenih). V primerih ugotovljenih pomanjkljivosti kulture upravljanja kreditnega tveganja, ki se pokažejo pri samooceni institucije ali nadzorniških ukrepih, bi morala institucija sprejeti jasno opredeljene, v rezultate usmerjene in pravočasne ukrepe za odpravo teh pomanjkljivosti. Strategija upravljanja kreditnega tveganja ter kreditne politike in postopki bi morali biti oblikovani tako, da blažijo vse morebitne negativne učinke slabe kulture upravljanja kreditnega tveganja.

4.2 Nagnjenost k prevzemanju kreditnega tveganja, strategija upravljanja kreditnega tveganja in limiti za kreditno tveganje

- 30. Nagnjenost k prevzemanju kreditnega tveganja, strategija upravljanja kreditnega tveganja in celotna politika kreditnega tveganja bi morale biti usklajene s celotnim okvirom nagnjenosti institucije k prevzemanju tveganj (RAF). Pri nagnjenosti institucije k prevzemanju kreditnega tveganja bi bilo treba določiti obseg in usmerjenost kreditnega tveganja institucije, sestavo kreditnega portfelja, vključno z njegovo koncentracijo, in cilje razpršitve v zvezi s poslovnimi področji, geografskimi območji, gospodarskimi sektorji in produkti.
- 31. Nagnjenost k prevzemanju kreditnega tveganja bi bilo potrebno operacionalizirati s pomočjo ustreznih metrik in limitov za kreditno tveganje. Te metrike in limiti bi morale zajemati ključne vidike nagnjenosti k prevzemanju kreditnega tveganja, pa tudi segmente strank, valuto, vrste

zavarovanj in instrumente za zmanjševanje kreditnega tveganja. Metrike za kreditno tveganje bi morale biti po potrebi sestavljene iz kombinacije kazalnikov, ki upoštevajo preteklost in prihodnost, ter bi morale biti prilagojene poslovnemu modelu in kompleksnosti institucije.

32. Institucije bi morale zagotoviti, da se nagnjenost k prevzemanju kreditnega tveganja ter z njo povezane metrike in limiti v instituciji ustrezno prenašajo navzdol, med drugim na vse ustrezne subjekte v skupini ter poslovna področja in enote, ki so odgovorne za kreditno tveganje.
33. Institucije bi morale za namene upravljanja tveganja koncentracije določiti kvantitativne notranje limite za kreditno tveganje v zvezi s svojim celotnim kreditnim tveganjem, pa tudi v zvezi s portfelji s skupnimi značilnostmi kreditnega tveganja, podportfelji in posameznimi kreditojemalci. V primerih subjektov iz skupine in povezanih strank bi bilo treba pri limitih upoštevati tudi konsolidirani in subkonsolidirani položaj ter položaj posameznih subjektov na konsolidirani in subkonsolidirani podlagi.

4.3 Politike in postopki v zvezi s kreditnim tveganjem

34. Institucije bi morale v svojih politikah in postopkih v zvezi s kreditnim tveganjem določiti merila za identifikacijo, ocenjevanje, odobravanje, spremljanje, poročanje in zmanjševanje kreditnega tveganja, pa tudi merila za merjenje popravkov vrednosti za namene računovodenja in kapitalske ustreznosti. Institucije bi morale dokumentirati ureditev in jo redno posodabljati.
35. Cilj politik in postopkov v zvezi s kreditnim tveganjem bi moral biti spodbujanje proaktivnega pristopa k spremljanju kreditne kakovosti, zgodnjemu ugotavljanju poslabšanja kakovosti posameznega kredita ter upravljanju celotne kreditne kakovosti in s portfeljem povezanega profila tveganosti, vključno z novimi aktivnostmi odobravanja kreditov.
36. Politike in postopki v zvezi s kreditnim tveganjem bi morali zajemati vse kreditne aktivnosti razrede sredstev, segmente strank, produkte in posebne kreditne aranžmaje, prakse upravljanja kreditnega tveganja ter s tem povezane odgovornosti in kontrole.
37. Politike in postopki v zvezi s kreditnim tveganjem bi morali vključevati posebne kreditne politike in postopke, ki so dovolj razčlenjeni, da zajamejo posamezna poslovna področja institucije, za različne sektorje, v skladu z njihovo različno kompleksnostjo in velikostjo, ter tveganja različnih segmentov trga v zvezi s kreditnim poslom.
38. Politike in postopki kreditnega tveganja bi morali določati:
 - a. politike, postopke in pravila za odobritev dodeljevanja kreditov in odločanja o kreditih, vključno z ustreznimi ravnmi pooblastil, določenimi v skladu z nagnjenostjo k prevzemanju kreditnega tveganja in limiti;
 - b. merila za odobritev kreditov, ki upoštevajo elemente iz Priloge 1;

- c. zahteve glede ravnanja z informacijami in podatki, potrebnimi za oceno kreditne sposobnosti, kot so določeni v oddelku 5.1;
- d. zahteve glede ocene kreditne sposobnosti, vključno z analizo občutljivosti iz oddelka 5.2;
- e. zahteve glede seštevanja izpostavljenosti, limitov za kreditno tveganje in upravljanja koncentracije kreditnega tveganja;
- f. zahteve in postopke v zvezi s sprejemljivostjo in uporabo zavarovanj ter ukrepi za zmanjšanje kreditnega tveganja, da se določi njihova učinkovitost pri zmanjševanju tveganja, ki je sestavni del kreditnega posla – take zahteve in postopki bi se morali nanašati na posamezne razrede sredstev in vrste produktov ter bi morali ustrezno upoštevati vrsto, velikost in kompleksnost kreditnih poslov, ki so predmet odobritve;
- g. pogoje za uporabo avtomatiziranega odločanja pri procesu odobravanja kreditov, vključno z navedbo produktov, segmentov in omejitev, pri katerih je avtomatizirano odločanje dovoljeno;
- h. tveganju prilagojen pristop, ki obravnava morebitna odstopanja od standardnih kreditnih politik in postopkov ter meril za odobritev kreditov, vključno s/z:
 - i. pogoji, ki določajo proces odobritve v primeru odstopanj in izjem ter posebne zahteve glede dokumentacije, vključno z revizijsko sledjo;
 - ii. merili za zavrnitev in merili za posredovanje odstopanj/izjem na višje ravni organov odločanja (vključno z razveljavitvami, preglasitvami, obveznostmi, ki se morda odobrijo kot izjema od splošnih kreditnih standardov, in drugim nestandardnim poslovanjem v okviru posebnega postopka z drugimi organi za odobravanje);
 - iii. zahtevami za spremljanje okoliščin in pogojev za izjemno odločitev o odobritvi kredita, vključno z zahtevami za njihov pregled, ki ga izvedejo ustrezne funkcije med rednim pregledom uporabe in upoštevanja politik in limitov;
- i. zahteve v zvezi s tem, kaj je treba dokumentirati in zabeležiti v okviru procesa odobravanja kreditov, tudi za namene vzorčenja in revizije – to bi moralo vključevati najmanj zahteve glede izpolnjevanja vlog za kredit, kvalitativne in kvantitativne utemeljitve/analize ter potrebne dokumentacije, na podlagi katere se kreditni posel odobri ali zavrne;
- j. zahteve za spremljanje aktivnosti v zvezi z odobravanjem kreditov – zagotoviti bi bilo treba, da ureditev notranjih kontrol zajema vse faze po odobritvi kredita;
- k. merila iz oddelkov 4.3.2, 4.3.3, 4.3.4, 4.3.5 in 4.3.6, kadar je potrebno;

- I. merila iz oddelkov 4.3.1 in 4.3.7.
39. Institucije bi morale v ureditvi svojih politik in postopkov v zvezi s kreditnim tveganjem ter na podlagi strategije kreditnega tveganja upoštevati tudi načela odgovornega kreditiranja. Zlasti bi morale:
- a. upoštevati položaj posameznega kreditojemalca, da bi na primer pravično obravnavale kreditojemalce v gospodarskih težavah;
 - b. na odgovoren način zasnovati kreditne produkte, ki jih ponujajo potrošnikom.
40. Institucije bi morale v zvezi s kreditnimi produkti, ki jih ponujajo potrošnikom, zagotoviti, da merila za odobritev kreditov kreditojemalcem in njihovim gospodinjstvom ne povzročajo nepotrebnih stisk in prezadolženosti.
41. Institucije bi morale v svojih politikah in postopkih v zvezi s kreditnim tveganjem, ki obravnavajo odločanje o kreditih iz odstavka 38(a) in ocene kreditne sposobnosti iz odstavka 38(d), določiti tudi uporabo morebitnih avtomatiziranih modelov pri procesih ocenjevanja kreditne sposobnosti in odločanja o kreditih na način, ki ustreza velikosti, naravi in kompleksnosti kreditnega posla in vrstam kreditojemalcev. Institucije bi morale zlasti določiti ustrezno ureditev upravljanja v zvezi z razvojem in uporabo takih modelov ter upravljanjem s tem povezanega modelskega tveganja, pri čemer bi morale upoštevati merila iz oddelka 4.3.4, ter za vidike, povezane z modelskim tveganjem, iz Smernic organa EBA o skupnih postopkih in metodologijah za proces nadzorniškega pregledovanja in ovrednotenja¹⁴.
42. Institucije bi morale zagotoviti, da so politike in postopki v zvezi s kreditnim tveganjem zasnovani tako, da je tveganje notranje ali zunanje goljufije v procesu odobravanja kreditov čim manjše. Institucije bi morale imeti vzpostavljene ustrezne procese za spremljanje kakršnega koli sumljivega ali goljufivega ravnanja.
43. Institucije bi morale redno pregledovati politike in postopke v zvezi s kreditnim tveganjem, za ta namen pa bi morale jasno opredeliti funkcije in zaposlene, zadolžene za vzdrževanje posameznih obstoječih politik in postopkov, ter njihove vloge in odgovornosti v zvezi s tem.

4.3.1 Politike in postopki za preprečevanje pranja denarja in za boj proti financiranju terorizma

44. Institucije bi morale v svojih politikah tudi navesti, kako prepoznavajo, ocenjujejo in obvladujejo tveganja pranja denarja in financiranja terorizma (ML/TF risks), ki so jim izpostavljene zaradi svojih aktivnosti v zvezi z odobravanjem kreditov¹⁵. Institucije bi morale zlasti:

¹⁴ EBA/GL/2014/13.

¹⁵ Direktiva (EU) 2015/849 zahteva, da institucije vzpostavijo in vzdržujejo učinkovite politike in postopke za preprečevanje pranja denarja in financiranja terorizma ter za njuno odkrivanje in odvratanje od njiju, če se pojavita. Dodatne informacije v zvezi s tem so institucijam na voljo v skupnih smernicah evropskih nadzornih organov o dejavnih tveganjih (JC 2017 37).

- a. na ravni svojega poslovanja prepoznavati, ocenjevati in obvladovati tveganja pranja denarja in financiranja terorizma, povezana z vrsto njihovih strank, kreditnimi produkti, ki jih ponujajo, geografskimi območji, ki so jim izpostavljene, ter distribucijskimi potmi, ki jih uporabljajo;
 - b. na ravni posameznega odnosa prepoznavati, ocenjevati in obvladovati tveganja pranja denarja in financiranja terorizma, povezana s tem odnosom – v okviru tega bi morale institucije:
 - i. upoštevati namen kredita;
 - ii. upoštevati, v kolikšni meri povezava fizične ali pravne osebe, ki ni niti kreditojemalec niti institucija, s kreditnim poslom povzroča tveganje pranja denarja/financiranja terorizma;
 - iii. zlasti v primerih ugotovljenega tveganja pranja denarja/financiranja terorizma, povezanega s posameznim odnosom, bi morale institucije uporabiti na tveganje občutljive ukrepe, da bi ugotovile, ali sredstva, uporabljena za odplačilo kredita, vključno z gotovino ali enakovrednimi sredstvi, zagotovljenimi kot zavarovanje, izvirajo iz zakonitih virov. Institucije bi morale pri ugotavljanju, ali je vir sredstev zakonit, upoštevati, s katero dejavnostjo so se sredstva ustvarila ter ali so te informacije verodostojne in skladne z njihovim poznavanjem stranke in njene poklicne dejavnosti.
45. Institucije bi morale imeti notranje procese, s katerimi zagotovijo, da se informacije, pridobljene za namene ocene kreditne sposobnosti, kot so informacije iz oddelka 5.1 in Priloge 2, uporabijo tudi pri njihovih procesih za preprečevanje pranja denarja in za boj proti financiranju terorizma (AML/CFT).
46. Institucije bi morale imeti vzpostavljene politike in postopke za zagotovitev, da se krediti izplačajo v skladu z odločitvijo o kreditu in kreditno pogodbo. Zagotoviti bi morale tudi, da so vzpostavljeni ustrezni pregledi za prepoznavanje, ocenjevanje in obvladovanje tveganj pranja denarja in financiranja terorizma ter da se vodijo ustrezne evidence, v skladu z obsežnejšimi obveznostmi glede preprečevanja pranja denarja in boja proti financiranju terorizma iz Direktive (EU) 2015/849.

4.3.2 Posli s finančnim vzvodom

47. Institucije bi morale imeti v okviru svojih politik in postopkov vzpostavljeno splošno opredelitev poslov s finančnim vzvodom, ki upošteva raven finančnega vzvoda kreditojemalca in namen posla. Ta opredelitev bi morala zajemati vsa poslovna področja in enote, ki so odgovorne za kreditno tveganje.
48. Obseg in upoštevanje opredelitve poslov s finančnim vzvodom v instituciji bi bilo treba redno pregledovati, da se zagotovi, da ni kaj neupravičeno izključeno.

49. Institucije bi morale opredeliti svojo nagnjenost in strategijo v zvezi s posli s finančnim vzvodom tako, da upoštevajo vse ustrezne poslovne enote, ki sodelujejo pri takih aktivnostih. Institucije bi morale opredeliti, kakšne vrste poslov s finančnim vzvodom so pripravljene sklepati, pa tudi sprejemljive vrednosti za parametre, kot so bonitetna ocena, verjetnost neplačila, raven zavarovanja in raven finančnega vzvoda, po potrebi tudi na ravni sektorja.
50. Institucije bi morale opredeliti svojo nagnjenost k prevzemanju tveganj pri sindiciranju poslov s finančnim vzvodom in iz tega izpeljati celovit okvir limitov, vključno z za ta namen določenimi limiti prevzemanja obveznosti kreditiranja (underwriting limits) in razčlenjenim naborom podlimitov, pri čemer bi morale podrobno določiti najvišje limite in naravo poslov, v katerih je institucija pripravljena sodelovati.
51. Institucije bi morale vzpostaviti ustrezno strukturo upravljanja poslov s finančnim vzvodom, ki bi omogočala celovit in dosleden nadzor nad vsemi posli s finančnim vzvodom, ki jih odobrijo, sindicirajo ali odkupijo, in, če je relevantno, vključno s krediti na podlagi ponudbe „po najboljših močeh“ („best efforts deals“) in klubskimi krediti („club deals“), pa tudi s standardnimi dvostranskimi krediti za mikro, mala, srednja in velika podjetja.
52. Institucije bi morale zagotoviti, da so vsi posli s finančnim vzvodom ustrezno pregledani in skladni z nagnjenostjo institucije k prevzemanju tveganja ter njenimi strategijami in politikami ter da so jih odobrili ustrezni nosilci odločanja o kreditih. Za posle, ki vključujejo tveganja v zvezi s sindiciranjem in prevzemanjem obveznosti kreditiranja (underwriting risks), bi morali biti vzpostavljeni posebni procesi in zahteve za odobritev.

4.3.3 Tehnološko podprte inovacije za odobravanje kreditov

53. Kadar institucije uporabljajo tehnološko podprte inovacije za namene odobravanja kreditov, bi morale:
 - a. v svoji ureditvi upravljanja tveganj in notranjih kontrol ustrezno zajeti tveganja, ki so sestavni del uporabljenih tehnološko podprtih inovacij. To bi moralo biti sorazmerno s poslovnim modelom, izpostavljenostjo iz naslova kreditnega tveganja, kompleksnostjo metod in obsegom uporabe tehnološko podprtih inovacij;
 - b. zagotoviti, da upravljalni organ zadostno razume uporabo tehnološko podprtih inovacij, njihovih omejitev in njihovega vpliva na postopke odobravanja kreditov;
 - c. razumeti uporabljene modele, na katerih temeljijo inovacije, vključno z njihovimi zmogljivostmi, predpostavkami in omejitvami, ter zagotoviti njihovo sledljivost, preverljivost, robustnost in prožnost;
 - d. zagotoviti, da modeli ustrezajo svojemu namenu, ob upoštevanju opredeljene naloge in drugih meril, kot sta njihova učinkovitost in uporaba. Če so pri uporabi modelov potrebna pojasnila, bi bilo treba razmisliti o razvoju razumljivega modela;

- e. razumeti kakovost podatkov in vhodnih podatkov za model ter odkrivati in preprečevati pristranskost v procesu odločanja o kreditih ter zagotoviti, da so vzpostavljeni ustrezni zaščitni ukrepi za zagotavljanje zaupnosti, celovitosti in razpoložljivosti informacij in sistemov;
- f. zagotoviti, da se stalno spremlja uspešnost modela, vključno z validacijo in kakovostjo izhodnih podatkov, in da se v primeru odkritih težav (npr. poslabšanje ali odstopanje od pričakovanega delovanja) pravočasno sprejmejo ustrezni prilagoditveni ukrepi.

4.3.4 Modeli za ocenjevanje kreditne sposobnosti in odločanje o kreditih

54. Kadar institucije uporabljajo avtomatizirane modele za ocenjevanje kreditne sposobnosti in odločanje o kreditih, bi morale razumeti uporabljene modele ter njihovo metodologijo, vhodne podatke, predpostavke, omejitve in izhodne podatke ter bi morale imeti vzpostavljene:

- a. notranje politike in postopke za odkrivanje in preprečevanje pristranskosti ter zagotavljanje kakovosti vhodnih podatkov;
- b. ukrepe za zagotavljanje sledljivosti, preverljivosti, robustnosti in prožnosti vhodnih in izhodnih podatkov;
- c. notranje politike in postopke, ki zagotavljajo, da se kakovost izhodnih podatkov modela redno ocenjuje, in sicer z merami, ki so primerne glede na uporabo modela, vključno s testiranjem uspešnosti modela za nazaj;
- d. kontrolne mehanizme, postopke v zvezi z ročnim popravkom ocene modela in prenosa na višji nivo odločanja v okviru rednega odločanja o kreditih, vključno s kvalitativnimi pristopi, orodji za kvalitativno oceno tveganja (med drugim strokovno presojo in analizo na podlagi kritične presoje) in kvantitativnimi limiti.

55. Institucije bi morale imeti ustrezno dokumentacijo modela, ki zajema:

- a. metodologijo, predpostavke in vhodne podatke ter pristop, ki zazna in preprečuje pristranskost ter zagotavlja kakovost vhodnih podatkov;
- b. uporabo izhodnih podatkov modela v procesu odločanja in spremljanje teh avtomatiziranih odločitev na celotni kakovosti portfelja ali produktov, pri katerih se uporabljajo ti modeli.

4.3.5 Okoljski, socialni in upravljavski (ESG) dejavniki

56. Institucije bi morale v svoje politike v zvezi z nagnjenostjo k prevzemanju kreditnega tveganja in upravljanjem tveganj vključiti okoljske, socialne in upravljavske (ESG) dejavnike in z njimi povezana tveganja, pri čemer bi morale sprejeti celovit pristop.

57. Institucije bi morale pri svoji nagnjenosti k prevzemanju kreditnega tveganja ter politikah in postopkih v zvezi s kreditnim tveganjem upoštevati tveganja, povezana z ESG dejavniki, ki vplivajo na finančni položaj kreditojemalcev, zlasti možen vpliv okoljskih dejavnikov in podnebnih sprememb. Tveganja, ki jih podnebne spremembe pomenijo za finančno uspešnost kreditojemalcev, se lahko uresničijo predvsem kot fizična tveganja, kot npr. tveganja za kreditojemalca, ki izhajajo iz fizičnih učinkov podnebnih sprememb, vključno s tveganjem zavarovanja odgovornosti za prispevanje k podnebnim spremembam, ali kot tranzicijska tveganja, npr. tveganja za kreditojemalca, ki izvirajo iz prehoda na nizkoogljično in na vpliv podnebnih sprememb odporno gospodarstvo. Poleg teh so možna tudi druga tveganja, kot so spremembe na trgu in v preferencah potrošnikov ter pravna tveganja, ki lahko vplivajo na uspešnost sredstev, ki predstavljajo osnovo posameznega trajnostnega finančnega produkta.

4.3.6 Okoljsko trajnostno kreditiranje

58. Institucije, ki dajejo ali nameravajo dajati okoljsko trajnostne kreditne aranžmaje, bi morale v okviru svojih politik in postopkov v zvezi s kreditnim tveganjem podrobno oblikovati svoje politike in postopke glede okoljsko trajnostnega kreditiranja, ki vključujejo odobravanje in spremljanje takih kreditnih poslov. Te politike in postopki bi morali zlasti vključevati:

- a. seznam projektov in dejavnosti, vključno z merili, ki jih institucija šteje kot upravičene do okoljsko trajnostnega kreditiranja, ali sklicevanje na ustrezne obstoječe standarde okoljsko trajnostnega kreditiranja, v katerih je opredeljeno, katere vrste kreditiranja se štejejo kot okoljsko trajnostno kreditiranje;
- b. podrobno navedbo procesa, s katerim institucije ocenjujejo, ali se sredstva iz okoljsko trajnostnih kreditnih aranžmajev, ki so jih odobrile, uporabljajo za okoljsko trajnostne dejavnosti. Pri kreditiranju podjetij bi moral ta proces vključevati:
 - i. zbiranje informacij o podnebnih in okoljskih ali drugače trajnostnih poslovnih ciljnih kreditojemalcev;
 - ii. ocenjevanje skladnosti financiranih projektov kreditojemalcev z opredeljenimi upravičenimi okoljsko trajnostnimi projekti ali dejavnostmi ter povezanimi merili;
 - iii. zagotavljanje, da so kreditojemalci pripravljeni in zmožni ustrezno spremljati in poročati o dodeljevanju sredstev okoljsko trajnostnim projektom ali dejavnostim ;
 - iv. redno spremljanje, ali se sredstva ustrezno (kar lahko vključuje zahtevanje, da kreditojemalci zagotavljajo ažurne informacije o porabi sredstev, dokler zadevni kreditni posel ni odplačan).

59. Institucije bi morale svoje politike in postopke glede okoljsko trajnostnega kreditiranja umestiti v okvir svojih splošnih ciljev, strategije in politike v zvezi s trajnostnim financiranjem. Institucije

bi morale zlasti vzpostaviti kvalitativne in po potrebi kvantitativne cilje, da bi omogočile razvoj in celovitost svojega okoljsko trajnostnega kreditiranja ter ocenile, v kolikšni meri je ta razvoj skladen oziroma ali prispeva k njihovim skupnim podnebnim in okoljsko trajnostnim ciljem.

4.3.7 Podatkovna infrastruktura

60. Institucije bi morale imeti ustrezno podatkovno infrastrukturo ter politike in postopke za podporo procesu odobravanja kreditov ter za namene upravljanja in spremljanja kreditnega tveganja v celotnem življenjskem ciklu kreditnih poslov (npr. odobravanje kreditov in ocenjevanje kreditne sposobnosti, ocenjevanje tveganja, pregledovanje ter spremljanje kreditov). Podatkovna infrastruktura bi morala zagotavljati neprekinjenost, celovitost in varnost informacij o izpostavljenosti, kreditojemalcu in zavarovanju v celotnem življenjskem ciklu kreditnega posla od trenutka njegove odobritve.
61. Podatkovna infrastruktura bi morala biti podrobna in dovolj razčlenjena, da bi zajemala specifične informacije o posameznih kreditih, zlasti dejanska merila, uporabljena ob njegovi odobritvi, da bi se podatki v zvezi s kreditojemalcem lahko povezali s podatki v zvezi z zavarovanjem ter da bi se s tem omogočilo učinkovito spremljanje kreditnega tveganja (glej oddelek 8) in učinkovito revizijsko sledenje, merjenje poslovne in kreditne uspešnosti in učinkovitosti, pa tudi sledenje odstopanjem in izjemam od sprejete politike ter njenim razveljavitvam (vključno z ročnimi popravki bonitetne ali točkovne ocene kredita oziroma posla).
62. Za namene snovanja in vzdrževanja te podatkovne infrastrukture bi morale institucije razmisliti o uporabi ustreznih podatkovnih polj iz predlog organa EBA za transakcije z nedonosnimi krediti¹⁶.

4.4 Odločanje o kreditih

63. Institucije bi morale vzpostaviti jasen in dobro dokumentiran okvir odločanja o kreditih, v katerem bi morala biti določena jasna in smotrna struktura za odgovornosti v zvezi z odločanjem o kreditih v instituciji, vključno z opisom hierarhije nosilcev odločanja o kreditih, njihove razporeditve v organizacijski in poslovni strukturi institucije ter njihovih linij poročanja.
64. Struktura nosilcev odločanja o kreditih bi morala biti skladna oziroma upoštevana v nagnjenosti k prevzemanju kreditnega tveganja, politikah v zvezi s kreditnim tveganjem in limiti za kreditno tveganje ter bi morala odražati poslovni model institucij. Razporeditev nosilcev odločanja o kreditih v organizacijski in poslovni strukturi bi morala odražati prenašanje nagnjenosti k prevzemanju kreditnega tveganja in limitov za kreditno tveganje navzdol po organizaciji ter temeljiti na objektivnih merilih, vključno s kazalniki tveganja.

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

65. V okviru odločanja o kreditih bi morali biti jasno opredeljeni pooblastila in omejitve vsakega nosilca odločanja in morebitnih avtomatiziranih modelov za namene odločanja o kreditih, v skladu z merili za take modele, določenimi v oddelku 4.3.4. Pri teh pooblastilih in omejitvah bi bilo treba upoštevati značilnosti kreditnega portfelja, vključno z njegovimi cilji koncentracije in razpršitve, v povezavi s poslovnimi področji, geografskimi območji, gospodarskimi sektorji in produkti, pa tudi kreditnimi limiti in največjimi izpostavljenostmi. Institucije bi morale po potrebi časovno omejiti prenesena pooblastila ali določiti obseg odobritev na podlagi prenesenih pooblastil.
66. Institucije bi morale pri prenosu pooblastil za odločanje o kreditih, vključno z limiti, na zaposlene upoštevati posebnosti kreditnih poslov, ki so predmet tega posameznega odločanja, vključno z njihovim obsegom in kompleksnostjo ter vrstami in profili tveganosti kreditojemalcev. Institucije bi morale tudi zagotoviti, da so ti zaposleni ustrezno usposobljeni ter imajo ustrezno strokovno znanje in raven pristojnosti v zvezi s posameznim pooblastilom, prenesenim nanje.
67. V okviru odločanja o kreditih bi bilo treba upoštevati vidik tveganja pri odločanju. Upoštevati bi bilo treba tudi posebnosti kreditnih produktov in kreditojemalcev, vključno z vrsto produkta, obsegom kreditnega posla ali limita ter profilom tveganosti kreditojemalca.
68. V okviru odločanja o kreditih bi morale biti določene tudi delovne metode kreditnih odborov in vloge njihovih članov, po potrebi vključno z vidiki, kot so postopki glasovanja (ali je potrebna soglasnost ali navadna večina glasov).
69. Če institucije vodji funkcije upravljanja tveganj omogočajo posebne pravice veta v zvezi s pozitivnimi odločitvami o kreditih, bi morale razmisliti, da take pravice veta za posebne odločitve o kreditih podelijo dodatnim zaposlenim v funkciji upravljanja tveganj in s tem zagotovijo, da je tak veto mogoče po potrebi uveljaviti na vseh ravneh okvira odločanja o kreditih pod ravnjo upravljalnega organa. Institucije bi morale določiti obseg teh pravic veta, postopke eskalacije (prenosa na višji nivo odločanja) ali pritožbene postopke in to, kako bo vključen upravljalni organ.

4.4.1 Objektivnost in nepristranskost pri odločanju o kreditih

70. Institucije bi morale v skladu s Smernicami organa EBA o notranjem upravljanju zagotoviti, da so odločitve, ki jih sprejmejo nosilci odločanja o kreditih, nepristranske in objektivne ter da nanje ne vpliva nikakršno nasprotje interesov. Natančneje, institucije bi morale za namene teh smernic zagotoviti, da noben posameznik, vključen v odločanje o kreditih, kot so zaposleni in člani upravljalnega organa, ne sodeluje pri odločitvah o kreditih, če velja kar koli od naslednjega:
- a. posameznik, vključen v odločanje o kreditih, ima osebno ali poklicno razmerje (brez upoštevanja poklicnega razmerja zaradi predstavljanja institucije) s kreditojemalcem;

- b. posameznik, vključen v odločanje o kreditih, ima ekonomski ali kakršen koli drug interes, neposreden ali posreden, dejanski ali potencialen, finančni ali nefinančni, povezan s kreditojemalcem;
 - c. posameznik, vključen v odločanje o kreditih, ima nedopusten politični vpliv na kreditojemalca ali je politično povezan z njim.
71. Ne glede na strukture upravljanja, ki so vzpostavljene v institucijah za operacionalizacijo okvira odločanja o kreditih, bi morale imeti institucije vzpostavljene politike, postopke in organizacijske kontrole, ki zagotavljajo objektivnost in nepristranskost procesa odločanja o kreditih. Te politike, postopki in organizacijske kontrole, vključno z morebitnimi varovalnimi ukrepi, bi morali biti jasno opredeljeni in razumljivi ter bi morali obravnavati vsa morebitna nasprotja interesov. Institucije bi morale zagotoviti učinkovit nadzor nad odločitvami, ki jih sprejmejo nosilci odločanja o kreditih, vključno z odobritvijo kreditov, da zagotovijo njihovo objektivnost in nepristranskost.

4.5 Ureditev upravljanja kreditnega tveganja in notranjih kontrol

72. Institucije bi morale v skladu s Smernicami organa EBA o notranjem upravljanju vzpostaviti trdno in celovito ureditev notranjih kontrol, vključno z upravljanjem kreditnega tveganja, ki med drugim upošteva načela odgovornosti, ločevanja in neodvisnosti funkcij ter odgovornosti, kritične presoje in zagotavljanja rezultatov.
73. Upravljanje kreditnega tveganja in notranje kontrole v zvezi s kreditnim tveganjem bi morali biti vključeni v splošno ureditev upravljanja tveganj in ureditev notranjih kontrol institucije, pa tudi v organizacijsko strukturo in strukturo odločanja. Institucije bi morale zagotoviti, da ureditev notranjih kontrol, vključno z upravljanjem kreditnega tveganja, podpira zanesljivo in ustrezno prevzemanje, analiziranje in spremljanje kreditnega tveganja v celotnem življenjskem ciklu kreditnega posla, vključno z zasnovo in razvojem posameznega produkta, prodajo in administrativnimi storitvami.
74. Institucije bi morale vzpostaviti redne in pregledne mehanizme poročanja, da upravljalni organ, njegov odbor za tveganja, če je ustanovljen, in vse ustrezne enote ali funkcije prejemajo pravočasna, natančna in jedrnata poročila ter lahko v okviru svojih pooblastil sprejmejo učinkovite ukrepe, temelječe na informacijah, da se zagotovijo prepoznavanje, merjenje ali ocenjevanje, spremljanje in upravljanje kreditnega tveganja (glej tudi oddelek 8).
75. Institucije bi morale jasno in pregledno opredeliti razmejitev odgovornosti in pooblastil v organizaciji, tudi znotraj poslovnih področij, enot in funkcij, vključno z upravljanjem tveganj, ter med njimi. Institucije bi morale zato jasno opredeliti funkcije, odgovorne za izvajanje različnih nalog, povezanih s prevzemanjem kreditnega tveganja in procesom odločanja o kreditih, ter jih določiti na način, ki ne povzroča nasprotja interesov in zagotavlja učinkovito upravljanje kreditnega tveganja.

76. Poslovna področja in enote, ki odobrijo kreditno tveganje, bi morali biti primarno odgovorni za upravljanje kreditnega tveganja, ki nastane zaradi njihovih dejanj, v celotnem življenjskem ciklu kredita. Ta poslovna področja in enote bi morale imeti vzpostavljene ustrezne notranje kontrole, da se zagotovi skladnost z notranjimi politikami in ustreznimi zunanjimi zahtevami.
77. Institucije bi morale v skladu s Smernicami organa EBA o notranjem upravljanju imeti funkcijo upravljanja tveganj, ki je odgovorna za zagotavljanje ustreznih kontrol nad kreditnim tveganjem. Funkcija upravljanja tveganj bi morala biti neodvisna od enot, ki sklepajo posle.
78. Institucije bi morale za namene odstavka 75 upoštevati naslednja področja/naloge:
- a. razvoj in vzdrževanje procesov in postopkov odobravanja in spremljanja kreditov;
 - b. določitev in razvoj procesov, mehanizmov in metodologij v zvezi z nagnjenostjo k prevzemanju kreditnega tveganja, strategijo in politikami v zvezi s kreditnim tveganjem, vključno s celotnim procesom prenašanja politik in postopkov navzdol, ter poslovno strategijo;
 - c. razvoj in vzpostavitev ustreznega okvira odločanja o kreditih v skladu s temi smernicami;
 - d. razvoj, opredelitev in izvajanje spremljanja kreditnega tveganja in poročanja o njem, vključno s sistemi zgodnjega opozarjanja ter spremljanjem kreditnega portfelja in celotnega tveganja, tudi v povezavi s procesom ICAAP in vsemi veljavnimi regulativnimi metrikami, npr. pravili o velikih izpostavljenostih;
 - e. izvajanje ocenjevanja kreditne sposobnosti in analize kreditnega tveganja za namene točkovnega ali bonitetnega ocenjevanja;
 - f. zagotavljanje neodvisnega/drugega mnenja o oceni kreditne sposobnosti in analizi kreditnega tveganja za namene odločanja o kreditih, pri čemer bi morale navesti, v katerih okoliščinah je to neodvisno/drugo mnenje relevantno ob upoštevanju posebnosti kreditnega posla, njegovega obsega in profila tveganosti kreditojemalca;
 - g. ocenjevanje ustreznosti popravkov vrednosti v skladu z ustreznim računovodskim okvirom;
 - h. razvoj novih kreditnih produktov, vključno z razmislekom o zahtevah pri procesu odobravanja novega produkta, ter stalno spremljanje ustreznosti kreditnih produktov;
 - i. upravljanje krajših zamud in nedonosnih izpostavljenosti ter odobritev in spremljanje ukrepov restrukturiranja v skladu z določbami Smernic organa EBA o upravljanju

nedonosnih in restrukturiranih izpostavljenosti¹⁷ in Smernic organa EBA o zamudah pri plačilih in izvršbi v skladu z Direktivo 2014/17/EU¹⁸ ter notranjimi politikami institucije – pri kreditiranju potrošnikov lahko te naloge po potrebi vključujejo tudi povezovanje z neodvisnimi storitvami svetovanja glede dolgov;

- j. izvajanje stresnih testov na celotnem kreditnem portfelju ter na ustreznih podportfeljih in geografskih segmentih;
- k. spremljanje posameznih izpostavljenosti z rednimi kreditnimi pregledi v skladu z zahtevami iz oddelka 8, vključno z vzorčnimi pregledi kreditnih linij;
- l. zagotavljanje celovitosti in zanesljivosti postopka notranjega bonitetnega razvrščanja, ko je opisano v členu 173 Uredbe (EU) št. 575/2013, kjer je to potrebno za institucije z dovoljenjem za uporabo pristopa na osnovi notranjih bonitetnih ocen ter celovitosti in zanesljivosti bonitetne lestvice in postopka bonitetnega razvrščanja, uporabljenih s strani institucije, za institucije, ki uporabljajo standardizirani pristop;
- m. izvajanje zagotavljanja kakovosti kreditnih ocen ob upoštevanju ustrezne velikosti vzorca ter zagotavljanje, da se kreditno tveganje pri dejavnostih sklepanja poslov v instituciji ustrezno opredeljuje, meri, spremlja in upravlja ter da upravljalni organ institucije redno prejema poročila.

4.6 Viri ter znanja in spretnosti

- 79. Institucije bi morale predvsem funkcijam odločanja o kreditih, upravljanja kreditnega tveganja in notranjih kontrol, pa tudi funkciji prevzemanja kreditnega tveganja ter zlasti odločanja o kreditih, upravljanja kreditnega tveganja in notranjih kontrol dodeljevati zadostne vire in osebje. Organizacijsko strukturo bi bilo treba redno pregledovati, da se s tem zagotovi, da imajo funkcije upravljanja kreditnega tveganja ustrezne vire, kompetence in strokovno znanje za učinkovito upravljanje kreditnega tveganja.
- 80. Institucije bi morale zagotoviti, da imajo zaposleni, ki sodelujejo pri odobravanju kreditov, zlasti odločanju, upravljanju tveganj in notranjih kontrolah, ustrezno raven izkušenj, znanj in spretnosti ter kompetenc na področju kreditiranja.
- 81. Zaposlene, ki sodelujejo pri odobravanju kreditov, zlasti odločanju o kreditih, upravljanju kreditnega tveganja in notranjih kontrolah, bi bilo treba pogosto ustrezno usposabljanje, pri tem pa upoštevati spremembe veljavnega pravnega in regulativnega okvira. Usposabljanje bi moralo biti usklajeno s kulturo upravljanja kreditnega tveganja in poslovno strategijo institucij ter bi se moralo izvajati redno, da se s tem zagotovi, da imajo vsi zadevni zaposleni ustrezna znanja in spretnosti ter so seznanjeni s kreditnimi politikami, postopki in procesi institucije.

¹⁷ EBA/GL/2018/06.

¹⁸ EBA/GL/2015/12.

4.7 Prejemki

82. V skladu z zahtevami za politike prejemkov institucij iz členov 74, 75 in 92 Direktive 2013/36/EU, iz Smernic organa EBA o politikah in praksah prejemkov, povezanih s prodajo in zagotavljanjem produktov in storitev bančništva na drobno, iz Smernic organa EBA o preudarnih politikah prejemkov v skladu s členoma 74(3) in 75(2) Direktive 2013/36/EU ter razkritjih v skladu s členom 450 Uredbe (EU) št. 575/2013 ter iz člena 7 Direktive 2014/17/EU bi morale biti politike in prakse prejemkov institucij skladne s pristopom upravljanja kreditnega tveganja, nagnjenosti k prevzemanju kreditnega tveganja in strategijami kreditnega tveganja ter ne bi smele povzročati nasprotja interesov. Politike in prakse prejemkov, ki se uporabljajo za zaposlene, zlasti za zaposlene s posebno naravo dela, ki sodelujejo pri odobravanju, upravljanju in spremljanju kreditov, bi morale biti dosledne in ne bi smele vključevati spodbud za prevzemanje tveganja, ki presega raven sprejemljivega tveganja za institucijo, ter bi morale biti usklajene s poslovno strategijo, cilji in dolgoročnimi interesi institucije. Politike in prakse prejemkov bi poleg tega morale vključevati ukrepe za obvladovanje nasprotij interesov, da bi preprečili oškodovanje potrošnikov, do katerega bi lahko prišlo zaradi prejemkov prodajnega osebja.
83. V okviru politik in praks prejemkov bi bilo treba zlasti zagotoviti, da proces merjenja uspešnosti in tveganj, s katerim se določajo variabilni prejemki zaposlenih, ki sodelujejo pri odobravanju kreditov, vključuje ustrezne metrike glede kreditne kakovosti, ki so skladne z nagnjenostjo institucije k prevzemanju kreditnega tveganja.

5. Postopki odobravanja kreditov

5.1 Informacije in dokumentacija

84. Institucije in dajalci kreditov bi morali imeti zadostne, natančne in ažurne informacije in podatke, potrebne za oceno kreditne sposobnosti in profila tveganosti kreditojemalca pred sklenitvijo kreditne pogodbe.
85. Za namen ocene kreditne sposobnosti potrošnikov bi morale institucije in dajalci kreditov imeti na voljo in uporabiti ustrezno podprte in dokazljive informacije, vsaj v zvezi z:
- namenom kredita, kadar je to pomembno zaradi vrste produkta;
 - zaposlitvijo;
 - virom zmožnosti odplačevanja;
 - sestavo gospodinjstva in vzdrževanimi družinskimi člani;
 - finančnimi obveznostmi in stroški njihovega servisiranja;
 - rednimi stroški;
 - zavarovanjem s premoženjem;
 - drugimi instrumenti za zmanjševanje tveganja, kot so jamstva, kadar so na voljo.

Institucije in dajalci kreditov lahko smiselno upoštevajo nabor informacij, podatkov in dokazil iz Priloge 2.

86. Za namene ocene kreditne sposobnosti mikro, malih, srednjih in velikih podjetij bi morale imeti institucije na voljo in uporabiti ustrezno podprte in dokazljive informacije, vsaj v zvezi z:
- namenom kredita, kadar je to pomembno zaradi vrste produkta;
 - prihodki in denarnim tokom;
 - finančnim položajem in obveznostmi, vključno z zastavljenimi sredstvi in pogojnimi obveznostmi;
 - poslovnim modelom in po potrebi organizacijsko strukturo podjetja;
 - poslovnimi načrti, podprtimi s finančnimi projekcijami;
 - zavarovanjem s premoženjem;
 - drugimi instrumenti za zmanjševanje tveganja, kot so jamstva, kadar so na voljo;
 - pravno dokumentacijo (npr. dovoljenja, pogodbe), kadar je ta pomembna za vrsto produkta.

Institucije lahko smiselno upoštevajo nabor informacij, podatkov in dokazil iz Priloge 2.

87. Institucije in dajalci kreditov lahko v skladu z zahtevami iz Uredbe (EU) 2016/679 uporabijo že razpoložljive informacije in podatke o obstoječih strankah in kreditojemalcih, kadar so te informacije in podatki relevantni in ažurni.
88. Če informacije in podatki niso dostopni, bi morale institucije in dajalci kreditov potrebne informacije in podatke pridobiti od kreditojemalca in/ali tretjih oseb, po potrebi tudi iz ustreznih zbirk podatkov. Pri pridobivanju informacij in podatkov o kreditojemalcu od tretjih oseb bi morale institucije in dajalci kreditov zagotoviti izpolnjevanje zahtev iz Uredbe (EU) 2016/679.
89. Če imajo institucije in dajalci kreditov pomisleke glede točnosti in zanesljivosti informacij in podatkov, bi morali opraviti potrebna preverjanja in razumne poizvedbe pri kreditojemalcu in tretjih osebah (npr. delodajalcu, javnih organih, v ustreznih zbirkah podatkov) ter opraviti razumna dejanja za potrditev zbranih informacij in podatkov. Institucije in dajalci kreditov bi morali pred poizvedovanjem po osebnih podatkih kreditojemalca pri tretjih osebah zagotoviti, da so izpolnjene zahteve iz Uredbe (EU) 2016/679, in sicer morajo o poizvedbi zlasti obvestiti kreditojemalca in zaprositi za dovoljenje.
90. Institucije in dajalci kreditov bi morali imeti točen in enoten pogled na stranko, ki omogoča oceno njene zmožnosti servisiranja in odplačevanja finančnih obveznosti. Enoten pogled na stranko se uporablja za posamezne kreditojemalce in, če je ustrezno, gospodinjstva, pri podjetjih pa za podjetja, vključena v konsolidirane skupine. Enoten pogled na stranko bi moral biti dopolnjen z informacijami o sredstvih in obveznostih pri drugih institucijah in dajalcih kreditov, katere predloži kreditojemalec.
91. Če je verjetno, da bo kreditojemalec imel finančne težave pri izpolnjevanju pogodbenih obveznosti, bi morale institucije in dajalci kreditov od njega zahtevati zanesljivo dokumentacijo z realnimi projekcijami njegove zmožnosti ohranjanja kapitalske ustreznosti. V tem primeru se lahko uporabijo tako informacije tretjih oseb, kot so davčni svetovalci, revizorji in drugi strokovnjaki, kot tudi informacije kreditojemalcev.
92. Če kreditna pogodba vključuje jamstva tretjih oseb, bi morale imeti institucije in dajalci kreditov dovolj informacij in podatkov, potrebnih za oceno jamstva in po potrebi finančnega položaja dajalca jamstva.
93. Če je kreditojemalec član skupine povezanih strank, bi morale institucije v skladu s Smernicami organa EBA o povezanih strankah zbrati potrebne informacije o ustreznih povezanih strankah, zlasti kadar je odplačilo odvisno od denarnega toka, ki izvira od drugih povezanih oseb v isti skupini.
94. Institucije in dajalci kreditov bi morali dokumentirati informacije in podatke, na podlagi katerih se odobri kredit, vključno z lastnimi aktivnostmi in ocenami, ter to dokumentacijo hraniti v dostopni obliki (na način da je na voljo pristojnim organom) vsaj do izteka kreditne pogodbe.

5.2 Ocena kreditne sposobnosti kreditojemalca

5.2.1 Splošne določbe za kreditiranje potrošnikov

95. Institucije bi morale analizirati vlogo kreditojemalca za kredit in s tem zagotoviti, da je vloga skladna z nagnjenostjo institucije k prevzemanju kreditnega tveganja, njenimi politikami, merili za odobritev kreditov, limiti in ustreznimi metrikami, pa tudi morebitnimi ustreznimi makrobonitetnimi ukrepi, ki jih je uvedel imenovani makrobonitetni organ.
96. Institucije in dajalci kreditov bi morali v skladu z ustrežno zakonodajo o varstvu potrošnikov oceniti kreditojemalčevo zmožnost in verjetnost izpolnitve obveznosti iz kreditne pogodbe, kar zajema zlasti oceno kreditojemalčevega vira zmožnosti odplačevanja ob upoštevanju specifik kredita, kot so njegova narava, zapadlost in obrestna mera.
97. Pri zavarovanih kreditih samo zavarovanje ne bi smelo biti najpomembnejše merilo za odobritev kredita, pri čemer nobene kreditne pogodbe ni mogoče odobriti samo na njegovi podlagi. Zavarovanje s premoženjem bi bilo treba obravnavati kot sekundarni vir poplačila institucije v primeru neplačila ali pomembnega poslabšanja profila tveganosti, ne pa kot glavni vir odplačila, razen kadar je v kreditni pogodbi predvideno, da odplačilo kredita temelji na prodaji premoženja, zastavljenega v zavarovanje, ali na podlagi zagotovljenega likvidnega zavarovanja.
98. Institucije in dajalci kreditov bi morali pri oceni zmožnosti kreditojemalca, da izpolni svoje obveznosti iz kreditne pogodbe, upoštevati vse bistvene dejavnike, ki bi lahko vplivali na kreditojemalčevo sedanjo in prihodnjo zmožnost odplačevanja, pri tem pa bi morali preprečiti povzročanje nepotrebnih stisk in prezadolženosti. Dejavniki bi morali vključevati druge obveznosti iz naslova servisiranja dolgov, njihovo preostalo obdobje trajanja, obrestne mere in višino še neodplačanih zneskov ter odplačilno disciplino, npr. dokazila o morebitnih zamujenih plačilih in razlogih zanje, in, če so ti znani, tudi neposredno pomembne davčne obveznosti in stroške zavarovanj.
99. Če vlogo za kredit predloži več kreditojemalcev skupaj, bi morale institucije in dajalci kreditov oceno kreditne sposobnosti izvesti na podlagi skupne zmožnosti odplačevanja kreditojemalcev.
100. Če kreditna pogodba vključuje kakršno koli jamstvo tretjih oseb, bi morale institucije oceniti raven zaščite, ki jo zagotavlja jamstvo, in po potrebi izvesti oceno kreditne sposobnosti dajalca jamstva, pri čemer bi morale uporabiti ustrezne določbe iz teh smernic, odvisno od tega, ali je dajalec jamstva fizična oseba ali podjetje.
101. Institucije in dajalci kreditov bi morali za oceno zmožnosti kreditojemalca, da izpolni obveznosti iz kreditne pogodbe, sprejeti primerne metode in pristope, ki lahko vključujejo modele, če so skladni s temi smernicami. Primerno in ustrežno metodo bi bilo treba izbrati na podlagi stopnje tveganja ter višine in vrste kredita.

5.2.2 Kreditiranje potrošnikov v zvezi s stanovanjskimi nepremičninami

102. V tem oddelku so podrobneje opredeljeni dejavniki, pomembni za oceno verjetnosti, da bo kreditojemalec izpolnil obveznosti iz kreditne pogodbe, kot je navedena v členu 18(1) in členu 20(1) Direktive 2014/17/EU. Pri kreditnih pogodbah, za katere se uporablja nacionalna zakonodaja, s katero je prenesena navedena direktiva, bi morale institucije in dajalci kreditov poleg določb iz oddelka 5.2.1 uporabljati tudi določbe iz tega oddelka.
103. Institucije in dajalci kreditov bi morali po potrebi, zlasti v primeru kreditojemalcev, ki so samozaposleni ali imajo sezonske ali druge neredne prihodke, izvesti razumne poizvedbe in opraviti razumna dejanja za potrditev informacij o viru zmožnosti odplačevanja.
104. Če je obdobje kredita daljše od pričakovane upokojitvene starosti kreditojemalca, bi morale institucije in dajalci kreditov ustrezno upoštevati primernost kreditojemalčevega predvidenega vira zmožnosti odplačevanja in njegovo zmožnost nadaljnjega izpolnjevanja obveznosti iz kreditne pogodbe po upokojitvi.
105. Institucije in dajalci kreditov bi morali zagotoviti, da zmožnost kreditojemalca, da izpolnjuje obveznosti iz kreditne pogodbe, ne temelji na pričakovanem znatnem povečanju prihodkov kreditojemalca, razen če se z dokumentacijo zagotovijo zadostni dokazi.
106. Pri ocenjevanju zmožnosti kreditojemalca, da izpolnjuje obveznosti iz kreditne pogodbe, bi morale institucije in dajalci kreditov upoštevati predvidene in druge nediskrecijske odhodke, kot so obstoječe obveznosti kreditojemalca, vključno z upoštevanjem in ustrezno utemeljitvijo življenjskih stroškov.
107. Institucije in dajalci kreditov bi morali v okviru ocene kreditne sposobnosti izvesti analize občutljivosti, ki odražajo možne negativne dogodke v prihodnosti, vključno z zmanjšanjem prihodkov, zvišanjem obrestnih mer v primeru kreditnih pogodb s spremenljivo obrestno mero, negativno amortizacijo kredita in napihnjenimi (baloon) plačili ali odloženimi plačili glavnice ali obresti.
108. V primeru kreditov v tuji valuti, kot so opredeljena v členu 4(28) Direktive 2014/17/EU, bi morale institucije in dajalci kreditov v oceno zmožnosti kreditojemalca, da izpolni obveznosti, vključiti možne negativne scenarije v zvezi z menjalnim tečajem med valuto kreditojemalčevih prihodkov in valuto kredita. Institucije in dajalci kreditov bi morali upoštevati in oceniti tudi morebitne strategije varovanja in dejansko vzpostavljena varovanja, vključno z naravnimi varovanji, za zmanjševanje valutnega tveganja.
109. Pri kreditnih pogodbah v zvezi z nepremičnino, v katerih je izrecno navedeno, da nepremičnina ne sme služiti kot bivališče kreditojemalca ali družinskega člana (tj. pogodbah *buy-to-let*), iz člena 3(3)(b) Direktive 2014/17/EU bi morali institucije in dajalci kreditov uporabljati merila iz oddelka 5.2.3.

5.2.3 Drugi zavarovani krediti potrošnikom

110. Pri kreditnih pogodbah, zavarovanih z nepremičninami, razen tistih iz oddelka 5.2.2, bi morale institucije in dajalci kreditov poleg določb iz oddelka 5.2.1 uporabljati določbe iz tega oddelka.
111. Če se nepremičnina še gradi in naj bi po dokončanju lastniku zagotavljala prihodke v obliki najemnin ali dobička od prodaje, bi morale institucije oceniti fazo razvoja in fazo po koncu razvoja, ko projekt dobi obliko nepremičnine, ki ustvarja prihodke. Institucije in kreditorejmalci bi morali za namene takih kreditnih pogodb potrditi:
- da ima kreditorejmalec uresničljiv načrt v zvezi s projektom, vključno z ocenami vseh stroškov, povezanih z razvojem;
 - da ima kreditorejmalec vzpostavljen odnos z gradbeniki, arhitekti, inženirji in izvajalci gradenj, ki bodo sodelovali pri razvoju;
 - da je kreditorejmalec pridobil ali bo lahko pridobil vsa potrebna dovoljenja in certifikate za razvoj v nadaljnjih korakih projekta.
112. Pri kreditnih pogodbah v zvezi z nepremičnino, v katerih je izrecno navedeno, da nepremičnina ne sme služiti kot bivališče kreditorejmalca ali družinskega člana (tj. pogodbah *buy-to-let*), bi morale institucije oceniti razmerje med prihodnjimi prihodki iz oddajanja nepremičnine in zmožnostjo kreditorejmalca, da izpolni obveznosti.
113. Institucije bi morale v okviru ocene kreditne sposobnosti izvesti analize občutljivosti, ki odražajo možne negativne tržne in druge manj verjetne, a ne izključene dogodke v prihodnosti, ki zadevajo vrsto in namen kredita. Ti dogodki lahko vključujejo zmanjšanje prihodkov, zvišanje obrestnih mer v primeru kreditnih pogodb s spremenljivo obrestno mero, negativno amortizacijo kredita, napihnjena (baloon) plačila ali odložena plačila glavnice ali obresti ter, kadar to zadeva kredit, poslabšanje tržljivosti nepremičnine, povečanje deleža praznih ali neoddanih prostorov in zmanjšanje cen najema podobnih nepremičnin. Institucije in dajalci kreditov bi morali po potrebi upoštevati tudi vpliv valutnega tveganja, kot je navedeno v odstavku 108.

5.2.4 Nezavarovani krediti potrošnikom

114. V tem oddelku so podrobneje opredeljene zahteve za oceno kreditne sposobnosti kreditorejmalca iz člena 8 Direktive 2008/48/ES. Pri kreditnih pogodbah, za katere se uporablja nacionalna zakonodaja, s katero je prenesena navedena direktiva, bi morali institucije in dajalci kreditov poleg določb iz oddelka 5.2.1 uporabljati določbe iz tega oddelka.
115. Institucije in dajalci kreditov bi morali po potrebi, zlasti v primeru kreditorejmalcev, ki so samozaposleni ali imajo sezonske ali druge neredne prihodke, izvesti razumne poizvedbe in opraviti razumna dejanja za oceno in potrditev vira zmožnosti odplačevanja.

116. Institucije in dajalci kreditov bi morali zagotoviti, da zmožnost kreditojemalca, da izpolnjuje obveznosti iz kreditne pogodbe, ne temelji na pričakovanem znatnem povečanju prihodkov kreditojemalca, razen če se z dokumentacijo zagotovijo zadostni dokazi.
117. Institucije in dajalci kreditov bi morali v okviru ocene kreditne sposobnosti po potrebi izvesti analize občutljivosti, ki odražajo možne negativne dogodke, značilne za zadevno vrsto kredita, v prihodnosti. Institucije in dajalci kreditov bi morali po potrebi upoštevati tudi vpliv valutnega tveganja, kot je navedeno v odstavku 108.

5.2.5 Kreditiranje mikro in malih podjetij

118. Institucije bi morale oceniti sedanjo in prihodnjo zmožnost kreditojemalca, da izpolnjuje obveznosti iz kreditne pogodbe. Institucije bi morale tudi analizirati vlogo kreditojemalca za kredit in s tem zagotoviti, da je vloga skladna z nagnjenostjo institucije k prevzemanju kreditnega tveganja, njenimi politikami, merili za odobritev kreditov, omejitvami in ustreznimi metrikami, pa tudi morebitnimi ustreznimi makrobonitetnimi ukrepi, ki jih je uvedel imenovani makrobonitetni organ.
119. Institucije bi morale kot glavna vira odplačila šteti denarni tok iz običajnih poslovnih dejavnosti kreditojemalca in, če to ustreza namenu kreditne pogodbe, morebitne prihodke iz prodaje sredstev.
120. Pri ocenjevanju kreditne sposobnosti kreditojemalca bi se morale institucije osredotočiti na realne in dolgoročno vzdržne prihodnje prihodke kreditojemalca in prihodnji denarni tok, ne pa na razpoložljivo zavarovanje s premoženjem. Samo zavarovanje s premoženjem ne bi smelo biti najpomembnejše merilo za odobritev kredita, pri čemer nobene kreditne pogodbe ni mogoče odobriti samo na njegovi podlagi. Zavarovanje s premoženjem bi bilo treba obravnavati kot sekundarno možnost poplačila institucije v primeru neplačila ali pomembnega poslabšanja profila tveganosti, ne pa kot glavni vir odplačila, razen kadar je v kreditni pogodbi predvideno, da odplačilo kredita temelji na prodaji premoženja, zastavljenega kot zavarovanje, ali na podlagi zagotovljenega likvidnega zavarovanja.
121. Institucije bi morale pri ocenjevanju kreditne sposobnosti:
- a. analizirati finančni položaj in kreditno tveganje kreditojemalca, kot je določeno v nadaljevanju;
 - b. analizirati poslovni model in strategijo kreditojemalca, kot je določeno v nadaljevanju;
 - c. po potrebi določiti točkovno kreditno oceno kreditojemalca ali oceniti njegovo notranjo bonitetno oceno v skladu s politikami in postopki upravljanja s kreditnim tveganjem;
 - d. upoštevati vse finančne obveznosti kreditojemalca, kot so črpani in neizkoriščeni odobreni posli pri institucijah, vključno s krediti za obratni kapital, kreditnimi izpostavljenostmi kreditojemalca in preteklo odplačilno disciplino kreditojemalca, pa tudi drugimi obveznostmi, povezanimi z davčnimi ali drugimi javnimi organi ali skladi socialne varnosti;

- e. po potrebi oceniti strukturo posla, vključno s tveganjem vsebinske podrejenosti in podobnih elementov, npr. pogodbenih zavez, ter jamstva tretjih oseb in strukturo zavarovanja s premoženjem, če je ustrezno.
122. Institucije bi morale izvesti oceno kreditne sposobnosti v povezavi s specifikami kredita, kot so njegova narava, zapadlost in obrestna mera.
123. Institucije bi morale za oceno zmožnosti kreditojemalca, da izpolni obveznosti iz kreditne pogodbe, sprejeti primerne metode in pristope, ki lahko vključujejo modele, če so skladni s temi smernicami. Primerno in ustrezno metodo bi bilo treba izbrati na podlagi stopnje tveganja ter višine in vrste kredita.
124. Če je kreditojemalec član skupine povezanih strank, bi morale institucije v skladu s Smernicami organa EBA o povezanih strankah izvesti oceno na posamični ravni in po potrebi na ravni skupine, zlasti kadar je odplačilo odvisno od denarnega toka, ki izvira od drugih povezanih oseb. Če je kreditojemalec član skupine povezanih strank, ki je povezana s centralnimi bankami in državami, vključno z enotami centralne, regionalne in lokalne ravni držav ter subjekti javnega sektorja, bi morale institucije oceniti kreditojemalca.
125. Pri kreditnih dejavnostih s čezmejnimi elementi (npr. trgovinsko financiranje, financiranje izvoza) bi morale institucije upoštevati politično, ekonomsko in pravno okolje, v katerem posluje tuja nasprotna stranka kreditojemalca. Institucije bi morale oceniti sposobnost kupca, da izvede čezmejno plačilo, zmožnost dobavitelja, da izpolni naročilo, vključno z njegovo zmožnostjo izpolnitve veljavnih lokalnih pravnih zahtev, in dobaviteljevo finančno zmogljivost obvladovanja morebitnih zamud pri poslu.
126. Institucije bi morale oceniti izpostavljenost kreditojemalca ESG dejavnikom, zlasti okoljskim dejavnikom in vplivu podnebnih sprememb, ter ustreznost varovalnih strategij, ki jih je določil kreditojemalec. To analizo bi bilo treba izvesti na ravni kreditojemalca, vendar, če je primerno, lahko institucije razmislijo tudi o njeni izvedbi na ravni portfelja.
127. Da bi institucije opredelile kreditojemalce, ki so neposredno ali posredno izpostavljeni povečanemu tveganju, povezanemu z ESG dejavniki, bi morale razmisliti o uporabi orodij za grafični prikaz pogostosti in moči vpliva posameznih dejavnikov, na katerih so v obliki grafikona ali lestvice poudarjena na primer podnebna in okoljska tveganja posameznih gospodarskih (pod)sektorjev. Pri kreditih ali kreditojemalcih, povezanih z večjim ESG tveganjem, je potrebna intenzivnejša analiza dejanskega poslovnega modela kreditojemalca, vključno s pregledom sedanjih in predvidenih emisij toplogrednih plinov, tržnega okolja, nadzorniških ESG zahtev za zadevne družbe ter verjetnih učinkov zakonskega urejanja na področju ESG dejavnikov na finančni položaj kreditojemalca.

Analiza finančnega položaja kreditojemalca

128. Institucije bi morale za namene analize finančnega položaja v okviru ocene kreditne sposobnosti, kot je opredeljena zgoraj, upoštevati:

- a. sedanji in predvideni finančni položaj, vključno z bilancami stanja, virom zmožnosti servisiranja pogodbenih obveznosti, tudi ob morebitnih neugodnih dogodkih, ter po potrebi strukturo kapitala, obratni kapital, prihodke in denarni tok;
 - b. po potrebi kreditojemalčevo stopnjo finančnega vzvoda, razdelitev dividend ter dejanske in predvidene/napovedane naložbe v osnovna sredstva, pa tudi proces udenaranja zalog in terjatev (cash conversion cycle) v zvezi z zadevnim kreditom;
 - c. po potrebi profil izpostavljenosti do zapadlosti v zvezi z morebitnimi gibanji na trgih, kot so izpostavljenosti, denominirane v tujih valutah, in izpostavljenosti, zavarovane s sredstvi, ki ustvarjajo denarni tok namenjen odplačevanju kredita;
 - d. po potrebi verjetnost neplačila na podlagi kreditnega točkovanja ali notranje bonitetne ocene;
 - e. uporabo ustreznih metrik in kazalnikov, in sicer finančnih, značilnih za razred sredstev ali značilnih za vrsto produkta, v skladu s svojo nagnjenostjo k prevzemanju kreditnega tveganja, politikami kreditnega tveganja in limiti kreditnega tveganja, določenih v skladu z oddelkoma 4.2 in 4.3, vključno z upoštevanjem metrik iz Priloge 3 v ustreznem delu, ki se uporablja za zadevni kreditni predlog.
129. Institucije bi morale zagotoviti, da so finančne projekcije, uporabljene pri analizi, realne in razumne. Te projekcije/napovedi bi morale temeljiti vsaj na projiciranju preteklih finančnih podatkov v prihodnost. Institucije bi morale oceniti, ali so te projekcije skladne z njihovimi gospodarskimi in tržnimi pričakovanji. Kadar imajo institucije pomembne pomisleke glede zanesljivosti teh finančnih projekcij, bi morale pripraviti svoje projekcije finančnega položaja kreditojemalcev in njihove zmožnosti odplačevanja.
130. Po potrebi bi morale institucije pri odobritvi kreditov holdingom ločeno oceniti finančni položaj holdinga kot subjekta, npr. na konsolidirani podlagi, in holdinga kot samostojnega subjekta, če holding sam ni operativna družba ali institucije nimajo jamstev operativnih družb za holding.
131. Pri ocenjevanju finančnega položaja kreditojemalcev bi morale institucije oceniti vzdržnost in verjetnost prihodnje zmožnosti odplačevanja v morebitnih neugodnih razmerah, ki zadevajo vrsto in namen kredita ter bi lahko nastale v obdobju trajanja kreditne pogodbe. Te razmere lahko vključujejo zmanjšanje prihodkov in drugih denarnih tokov, zvišanje obrestnih mer, negativno amortizacijo kredita, odložena plačila glavnice ali obresti, poslabšanje tržnih pogojev in pogojev poslovanja za kreditojemalca ter, kadar je ustrezno, spremembe menjalnega tečaja.

Analiza poslovnega modela in strategije kreditojemalca

132. Institucije bi morale oceniti poslovni model in strategijo kreditojemalcev, upoštevajoč tudi namen kredita.
133. Institucije bi morale oceniti kreditojemalčevo znanje, izkušnje in sposobnost upravljanja poslovnih dejavnosti, sredstev ali naložb, povezanih s kreditnimi pogodbami (npr. zadevne nepremičnine pri kreditu za poslovno nepremičnino).

134. Institucije bi morale oceniti izvedljivost poslovnega načrta in povezanih finančnih projekcij v skladu z značilnostmi sektorja, v katerem posluje kreditojemalec.
135. Institucije bi morale oceniti odvisnost kreditojemalca od ključnih pogodb, strank ali dobaviteljev ter to, kako ti vplivajo na ustvarjanje denarnih tokov, vključno z morebitnimi koncentracijami navedenih odvisnosti.
136. Institucije bi morale oceniti, ali je morda kreditojemalec odvisen od kakšne ključne osebe, ter po potrebi skupaj s kreditojemalcem opredeliti možne varovalne ukrepe.

Ocena jamstev in zavarovanja s premoženjem

137. Institucije bi morale oceniti zavarovanje v obliki zastavljenega premoženja, uporabljenega za zmanjševanje tveganja, glede na zahteve za zavarovanje s premoženjem v okviru nagnjenosti institucije k prevzemanju kreditnega tveganja ter njenih politik in postopkov upravljanja kreditnega tveganja, vključno z vrednotenjem in lastništvom zastavljenega premoženja, ter preveriti vso ustrezno dokumentacijo (npr. ali so nepremičnine vpisane v ustrezne registre).
138. Institucije bi morale oceniti morebitna jamstva, zaveze, prepovedi obremenjevanja premoženja kreditojemalca in pogodbe (dogovore) o servisiranju dolga, ki se uporabljajo z namenom zmanjševanja tveganj.
139. Kadar je to pomembno za odločitve o kreditih, bi morale institucije oceniti lastniški kapital kreditojemalca in kreditne izboljšave, kot so hipotekarno zavarovanje, prejeto jamstvo refinanciranja in jamstva za odplačilo kredita iz zunanjih virov.
140. Če kreditna pogodba vključuje kakršno koli jamstvo tretjih oseb, bi morale institucije oceniti raven zaščite, ki jo zagotavlja jamstvo, in po potrebi izvesti oceno kreditne sposobnosti dajalca jamstva, pri čemer bi morale uporabiti ustrezne določbe iz teh smernic, odvisno od tega, ali je dajalec jamstva fizična oseba ali podjetje. Ocena kreditne sposobnosti dajalca jamstva bi morala biti sorazmerna z višino jamstva v povezavi s kreditom in vrsto dajalca jamstva.

5.2.6 Kreditiranje srednjih in velikih podjetij

141. Institucije bi morale oceniti sedanjo in prihodnjo zmožnost kreditojemalca, da izpolnjuje obveznosti iz kreditne pogodbe. Institucije bi morale tudi analizirati vlogo kreditojemalca za kredit in s tem zagotoviti, da je vloga skladna z nagnjenostjo institucije k prevzemanju kreditnega tveganja, njenimi politikami, merili za odobritev kreditov, limiti in ustreznimi metrikami, pa tudi morebitnimi ustreznimi makrobonitetnimi ukrepi, ki jih je uvedel imenovani makrobonitetni organ.
142. Institucije bi morale kot glavna vira odplačila šteti denarni tok iz običajnih poslovnih dejavnosti kreditojemalca in, če to ustreza namenu kreditne pogodbe, morebitne prihodke iz prodaje sredstev.

143. Pri ocenjevanju kreditne sposobnosti kreditojemalca bi se morale institucije osredotočiti na realne in vzdržne prihodnje prihodke kreditojemalca in prihodnji denarni tok, ne pa na razpoložljivo zavarovanje s premoženjem. Samo zavarovanje s premoženjem ne bi smelo biti najpomembnejše merilo za odobritev kredita, pri čemer nobene kreditne pogodbe ni mogoče odobriti samo na njegovi podlagi. Zavarovanje s premoženjem bi bilo treba obravnavati kot sekundarno možnost poplačila institucije v primeru neplačila ali pomembnega poslabšanja profila tveganosti, ne pa kot glavni vir odplačila, razen kadar je v kreditni pogodbi predvideno, da odplačilo kredita temelji na prodaji premoženja, zastavljenega kot zavarovanje, ali na podlagi zagotovljenega likvidnega zavarovanja.
144. Institucije bi morale pri ocenjevanju kreditne sposobnosti:
- a. analizirati finančni položaj in kreditno tveganje kreditojemalca, kot je določeno v nadaljevanju;
 - b. analizirati organizacijsko strukturo, poslovni model in strategijo kreditojemalca, kot je določeno v nadaljevanju;
 - c. po potrebi določiti in oceniti točkovno kreditno oceno kreditojemalca ali oceniti njegovo notranjo bonitetno oceno v skladu s politikami in postopki upravljanja s kreditnim tveganjem;
 - d. upoštevati vse finančne obveznosti kreditojemalca, kot so črpani in neizkoriščeni odobreni posli pri institucijah, vključno s posli za obratni kapital, kreditnimi izpostavljenostmi kreditojemalca in preteklo odplačilno disciplino kreditojemalca, pa tudi drugimi obveznostmi, povezanimi z obveznostmi iz naslova davkov, obveznih prispevkov in drugih dajatev;
 - e. oceniti strukturo posla, vključno s tveganjem strukturne podrejenosti in podobnih elementov, npr. zavez, ter jamstva tretjih oseb in strukturo zavarovanja s premoženjem, če je le-to ustrezno.
145. Institucije bi morale izvesti oceno kreditne sposobnosti v povezavi s specifikami kredita, kot so njegova narava, zapadlost in obrestna mera.
146. Institucije bi morale oceniti izpostavljenost kreditojemalca ESG dejavnikom, zlasti okoljskim dejavnikom in vplivu na podnebne spremembe, ter ustreznost varovalnih strategij, ki jih je določil kreditojemalec.
147. Če je kreditojemalec član skupine povezanih strank, bi morale institucije v skladu s Smernicami organa EBA o povezanih strankah izvesti oceno na posamični ravni in po potrebi na ravni skupine, zlasti kadar je odplačilo odvisno od denarnega toka, ki izvira od drugih povezanih oseb. Če je kreditojemalec član skupine povezanih strank, ki je povezana s centralnimi bankami in državami, vključno z enotami centralne, regionalne in lokalne ravni držav ter subjekti javnega sektorja, bi morale institucije oceniti kreditojemalca.

148. Pri kreditnih dejavnostih s čezmejnimi elementi (npr. trgovinsko financiranje, financiranje izvoza) bi morale institucije upoštevati politično, ekonomsko in pravno okolje, v katerem posluje tuja nasprotna stranka kreditojemalca. Institucije bi morale oceniti sposobnost kupca, da izvede čezmejno plačilo, zmožnost dobavitelja, da izpolni naročilo, vključno z njegovo zmožnostjo izpolnitve veljavnih lokalnih pravnih zahtev, in dobaviteljevo finančno zmogljivost obvladovanja morebitnih zamud pri poslu.
149. Da bi institucije opredelile kreditojemalce, ki so neposredno ali posredno izpostavljeni povečanim tveganjem, povezanim z ESG dejavniki, bi morale razmisliti o uporabi orodij za grafični prikaz pogostosti in moči vpliva posameznih dejavnikov, na katerih so v obliki grafikona ali lestvice poudarjena na primer podnebna in okoljska tveganja posameznih gospodarskih (pod)sektorjev. Pri kreditih ali kreditojemalcih, povezanih z večjim ESG tveganjem, je potrebna intenzivnejša analiza dejanskega poslovnega modela kreditojemalca, vključno s pregledom sedanjih in predvidenih emisij toplogrednih plinov, tržnega okolja, nadzorniških ESG zahtev za zadevne družbe ter verjetnih učinkov zakonskega urejanja na področju ESG dejavnikov na finančni položaj kreditojemalca.

Analiza finančnega položaja kreditojemalca

150. Institucije bi morale za namene analize finančnega položaja v okviru ocene kreditne sposobnosti, kot je opredeljena zgoraj, upoštevati:
- a. sedanji in predvideni finančni položaj, vključno z bilancami stanja in strukturo kapitala, obratnim kapitalom, prihodki, denarnim tokom ter virom zmožnosti odplačevanja za izpolnjevanje pogodbenih obveznosti, npr. sposobnostjo servisiranja dolga, tudi ob morebitnih neugodnih dogodkih (glej tudi analizo občutljivosti) – analizirane postavke bi morale med drugim vključevati prosti denarni tok, ki je na voljo za servisiranje dolga, povezanega z zadevnim kreditnim poslom;
 - b. neto poslovne prihodke in dobičkonosnost, zlasti v povezavi z obrestovanim dolgom;
 - c. kreditojemalčevo stopnjo finančnega vzvoda, razdelitev dividend ter dejanske in predvidene naložbe v osnovna sredstva, pa tudi njegov proces udenarjanja zalog in terjatev (cash conversion cycle) v zvezi z zadevnim kreditnim poslom;
 - d. struktura izpostavljenosti do zapadlosti v odvisnosti od morebitnih gibanj na trgih (npr. izpostavljenosti, denominirane v tujih valutah, in izpostavljenosti, zavarovane s sredstvi, ki ustvarjajo denarni tok namenjen odplačevanju kredita);
 - e. po potrebi verjetnost neplačila na podlagi kreditnega točkovanja ali notranje bonitetne ocene;
 - f. uporabo ustreznih metrik in kazalnikov, in sicer finančnih ali značilnih za razred sredstev ali vrsto produkta, v skladu s svojo nagnjenostjo k prevzemanju kreditnega tveganja, politikami kreditnega tveganja in limiti za kreditno tveganje, določenih v skladu z oddelkoma 4.2 in 4.3, vključno z upoštevanjem metrik iz Priloge 3 v ustreznem delu, ki se uporablja za zadevni kreditni predlog.

151. Institucije bi morale zagotoviti, da so finančne projekcije, uporabljene pri analizi, realne in razumne ter skladne z njihovimi gospodarskimi in tržnimi pričakovanji. Kadar imajo institucije pomembne pomisleke glede zanesljivosti teh finančnih projekcij, bi morale pripraviti svoje projekcije finančnega položaja kreditojemalcev in z njimi kritično primerjati projekcije, ki so jih predložili kreditojemalci.
152. Institucije bi morale tudi oceniti kreditojemalčev potencial za dobičkonosno poslovanje v prihodnosti, da izmerijo vpliv zadržanih dobičkov in s tem vpliv na lastniški kapital, zlasti v primerih, ko kreditojemalec že dlje časa ni ustvaril pozitivnega čistega poslovnega izida.
153. Institucije bi morale izvesti oceno kreditojemalčevega procesa udenarjanja zalog in terjatev, da bi izmerile, koliko časa bi podjetje potrebovalo, da naložbo v inventar in druge oblike sredstev pretvori v denarna sredstva s prodajo svojega blaga in storitev. Institucije bi morale razumeti kreditojemalčev proces udenarjanja zalog in terjatev, da bi ocenile potrebe po obratnem kapitalu in opredelile ponavljajoče se stroške, na podlagi tega pa ocenile dolgoročno vzdržno zmožnost odplačevanja kreditov.
154. Institucije bi morale po potrebi te finančne metrike oceniti glede na metrike in limite, določene z njihovo nagnjenostjo k prevzemanju kreditnega tveganja, politikami kreditnega tveganja in omejitvami za kreditno tveganje v skladu z oddelkoma 4.2 in 4.3.
155. Institucije bi morale pri odobritvi kreditov holdingom oceniti finančni položaj, in sicer finančni položaj holdinga kot subjekta, npr. na konsolidirani podlagi, in kot samostojnega subjekta, če holding sam ni operativna družba ali institucije nimajo jamstev operativnih družb za holding.

Analiza občutljivosti v okviru ocene kreditne sposobnosti

156. Institucije bi morale oceniti vzdržnost in verjetnost kreditojemalčevega finančnega položaja in prihodnje zmožnosti odplačevanja v morebitnih neugodnih razmerah, ki bi lahko nastale v obdobju trajanja kreditne pogodbe. Zato bi morale izvesti analizo občutljivosti z enim ali več dejavniki, pri kateri upoštevajo tržne in druge manj verjetne, a ne izključene dogodke ali njihovo poljubno kombinacijo.
157. Pri analizi občutljivosti bi bilo treba upoštevati vse splošne vidike in vidike, značilne za posamezne razrede sredstev ali produkte, ki lahko vplivajo na kreditno sposobnost kreditojemalca.
158. Institucije bi morale pri izvajanju analize občutljivosti za kreditojemalčevo zmožnost odplačevanja v negativnih prihodnjih razmerah upoštevati naslednje dogodke, ki najbolj zadevajo posebne okoliščine in poslovni model kreditojemalca:

Drugi manj verjetni, a ne izključeni dogodki

- a. resno, a verjetno zmanjšanje prihodkov ali stopenj dobička kreditojemalca;
- b. resen, a verjeten dogodek operativne izgube;

- c. pojav resnih, a verjetnih težav pri upravljanju;
- d. propad pomembnih poslovnih partnerjev, strank ali dobaviteljev;
- e. resna, a verjetna škoda za ugled;
- f. resen, a verjeten likvidnostni odliv, spremembe financiranja ali povečanje finančnega vzvoda v bilanci stanja kreditojemalca;
- g. neugodno gibanje cene sredstev, ki mu je kreditojemalec v veliki meri izpostavljen (npr. cene surovine ali končnega proizvoda), in valutnega tveganja;

Tržni dogodki

- h. resen, a verjeten makroekonomski upad;
- i. resen, a verjeten upad v gospodarskih sektorjih, v katerih poslujejo kreditojemalec in njegove stranke;
- j. bistvena sprememba političnega, regulativnega in geografskega tveganja;
- k. resno, a verjetno povečanje stroškov financiranja, npr. zvišanje obrestne mere za 200 bazičnih točk pri vseh kreditnih poslih.

Analiza poslovnega modela in strategije kreditojemalca

- 159. Institucije bi morale oceniti poslovni model in strategijo kreditojemalcev, upoštevajoč tudi namen kredita.
- 160. Institucije bi morale oceniti kreditojemalčevo znanje, izkušnje in sposobnost upravljanja poslovnih dejavnosti, sredstev ali naložb, povezanih s kreditnimi pogodbami (npr. zadevne nepremičnine pri kreditu za poslovno nepremičnino).
- 161. Institucije bi morale oceniti izvedljivost poslovnega načrta in povezanih finančnih projekcij v skladu z značilnostmi sektorja, v katerem posluje kreditojemalec.
- 162. Institucije bi morale oceniti odvisnost kreditojemalca od ključnih pogodb, strank ali dobaviteljev ter to, kako ti vplivajo na ustvarjanje denarnih tokov, vključno z morebitnimi koncentracijami navedenih odvisnosti.

Ocena jamstev in zavarovanja s premoženjem

- 163. Institucije bi morale oceniti zavarovanje v obliki zastavljenega premoženja glede na zahteve za zavarovanje s premoženjem, določene v okviru nagnjenosti institucije k prevzemanju kreditnega tveganja ter njenih politik in postopkov upravljanja kreditnega tveganja, vključno z vrednotenjem in lastništvom zastavljenega premoženja, ter preveriti vso ustrezno dokumentacijo (npr. ali so nepremičnine vpisane v ustrezne registre).
- 164. Institucije bi morale oceniti morebitna jamstva, zaveze, klavzule, prepovedi obremenjevanja premoženja kreditojemalca in pogodbe (dogovore) o servisiranju dolga, ki se uporabljajo z namenom zmanjševanja tveganj. Institucije bi morale tudi razmisliti, ali je

vrednost zavarovanja s premoženjem kakorkoli povezana s poslovanjem kreditojemalca ali njegovo zmožnostjo ustvarjanja denarnega toka.

165. Institucije bi morale oceniti lastniški kapital kreditojemalca in kreditne izboljšave, kot so hipotekarno zavarovanje, prejeto jamstvo refinanciranja in jamstva za odplačilo kredita iz zunanjih virov.
166. Če kreditna pogodba vključuje kakršno koli jamstvo tretjih oseb, bi morale institucije oceniti raven zaščite, ki jo zagotavlja jamstvo, in po potrebi izvesti oceno kreditne sposobnosti dajalca jamstva, pri čemer bi morale uporabiti ustrezne določbe iz teh smernic, odvisno od tega, ali je dajalec jamstva fizična oseba ali podjetje. Ocena kreditne sposobnosti dajalca jamstva bi morala biti sorazmerna z višino jamstva v povezavi s kreditom in vrsto dajalca jamstva.
167. Če pri sindiciranih kreditih ali poslih projektnega financiranja tokovi plačil potekajo prek osebe, ki ni stranka v poslu, npr. imenovanega zastopnika oz. agenta, bi morale institucije (ali pooblaščen organizatorji ali njihovi imenovani zastopniki) oceniti zanesljivost zastopnika. Pri čezmejnem kreditiranju in poslih projektnega financiranja bi moral biti zastopnik oz. agent edini izdajatelj morebitnih jamstev, akreditivov ali podobnih dokumentov, izdanih v imenu dobavitelja v poslu.

5.2.7 Krediti za poslovne nepremičnine

168. Institucije bi morale pri ocenjevanju kreditne sposobnosti kreditojemalcev v primeru kreditov za poslovne nepremičnine poleg splošnih meril za oceno kreditne sposobnosti iz oddelkov 5.2.5 in 5.2.6 uporabljati posebna merila, določena v tem oddelku. Pri ocenjevanju kreditne sposobnosti kreditojemalcev v primeru kredita za poslovno nepremičnino, ki jo bo kreditojemalec, ki je njen lastnik, uporabljal za potrebe lastnega poslovanja, bi morale institucije uporabljati le merila iz oddelkov 5.2.5. in 5.2.6.
169. Institucije bi morale oceniti in preveriti izkušnje kreditojemalca z vrsto, velikostjo in geografsko lokacijo poslovne nepremičnine. Kadar je kreditojemalec subjekt za posebne namene, ki ga finančno in tudi drugače podpira (sponzorira) drug subjekt, bi morale institucije oceniti izkušnje subjekta, ki sponzorira subjekt za posebne namene, z vrsto, velikostjo in geografsko lokacijo poslovne nepremičnine.
170. Institucije bi morale izvesti oceno zmožnosti nepremičnine za ustvarjanje prihodkov in oceno verjetnosti refinanciranja. Pri teh ocenah bi bilo treba upoštevati odobreno trajanje kredita za poslovno nepremičnino iz zadevne vloge za kredit.
171. Institucije bi morale pri ocenjevanju kreditojemalčeve zmožnosti odplačevanja po potrebi oceniti:
 - a. trajnost denarnega toka;
 - b. kakovost najemnikov, vpliv sprememb sedanjega dohodka od najemnin na amortizacijski načrt, pogoje in zapadlosti najema ter v primeru obstoječih najemnikov tudi zgodovino plačevanja;

- c. možnosti oddaje novim najemnikom, denarni tok, potreben za servisiranje kredita v skladu s kreditno pogodbo, v kolikor se pojavi potreba po oddaji novim najemnikom, po potrebi atraktivnost nepremičnine za oddajanje v času gospodarskega upada in nihanje donosov oddajanja v najem, da ocenijo morebitno dolgoročno nevzdržno raven vrednosti nepremičnin;
 - d. potrebne naložbe v osnovna sredstva za nepremičnino v celotnem obdobju trajanja kredita.
172. Pri ocenjevanju možnosti oddaje katere koli nepremičnine novim najemnikom bi morale institucije upoštevati povpraševanje najemnikov po zadevni nepremičnini ob upoštevanju ponudbe primerljivih nepremičnin, pogojev in specifikacij nepremičnine, lokacije nepremičnine in bližine ustrezne infrastrukture za potrebe nepremičnine.
173. Kadar se za poslovne nepremičnine sklenejo krediti, pri katerih se določeno obdobje odplačujejo samo obresti, bi morale institucije oceniti denarni tok nepremičnine, da bi na podlagi tega določile stopnjo amortizacije, enakovredno predvidenemu ekonomskemu življenjskemu ciklu nepremičnine, ter poravnale glavnico in obresti kredita v primeru povečanja razmerja med vrednostjo kredita in vrednostjo zastavljene nepremičnine ali običajnega razmerja med vrednostjo kredita in vrednostjo zastavljenih nepremičnin na zadevnem trgu. Institucije bi morale o taki analizi razmisliti tudi, kadar imajo kreditorejmalci dodatne kreditne izboljšave, npr. sredstva za odprodajo, ki so pravno izvršljiva v razumnem roku.
174. Institucije bi morale za namene analize občutljivosti za neugodne tržne in druge manj verjetne, a ne izključene dogodke poleg dogodkov iz oddelkov 5.2.5 in 5.2.6 po potrebi upoštevati še:
- a. oddajo novim najemnikom, vključno s spremembo cen najema, dolžino najema v povezavi z zaračunanimi stroški v obdobju kredita, povečanje deleža praznih ali neoddanih prostorov, stroške vzdrževanja in obnove, obdobja brez zaračunavanja najemnine ter spodbude za sklenitev najema;
 - b. tveganja in zamude, povezane z refinanciranjem;
 - c. tveganje v zvezi z naložbami v osnovna sredstva;
 - d. druga ustrezna merila.

5.2.8 Krediti za razvoj nepremičnin

175. Institucije bi morale pri ocenjevanju kreditne sposobnosti kreditorejmalcev v primeru kreditov za razvoj nepremičnin poleg splošnih določb o oceni kreditne sposobnosti iz oddelkov 5.2.5 in 5.2.6 uporabljati posebne določbe iz tega oddelka.
176. Ocena kreditne sposobnosti bi morala v skladu z življenjskim ciklom kredita zajemati tako fazo razvoja, po potrebi vključno z njenimi posameznimi koraki, in fazo po koncu razvoja, ko kredit za projekt postane kredit za poslovno nepremičnino. Drugo fazo bi bilo treba ocenjevati kot kredit za poslovno nepremičnino v skladu z določbami teh smernic.

177. Institucije bi morale pri oceni faze razvoja potrditi:
- da ima kreditojemalec izvedljiv poslovni načrt, vključno z utemeljitvijo razvoja in projekcijo vseh stroškov, povezanih z razvojem, ki jih je potrdil neodvisen strokovnjak;
 - da ima kreditojemalec vzpostavljene odnose z gradbeniki, arhitekti, inženirji in izvajalci gradenj, ki bodo sodelovali pri razvoju nepremičnine;
 - da je kreditojemalec pridobil ali bo lahko pridobil vsa potrebna dovoljenja in certifikate za razvoj v nadaljnjih korakih projekta pred izplačili.
178. Institucije bi morale zagotoviti, da izračun stroškov, povezanih z razvojem, vključuje možnost prekoračitve stroškov v primeru izrednih dogodkov. Načrtovani izredni dogodki bi morali biti vključeni v kreditni limit ali pokriti z lastniškim kapitalom. Institucije bi morale oceniti raven denarnih rezerv in likvidnostni profil kreditojemalca ter s tem zagotoviti, da je kreditojemalec zmožen financirati morebitne prekoračitve stroškov in zamude zaradi nenačrtovanih izrednih dogodkov, ki bi presegle znesek za izredne dogodke.
179. Institucije bi morale izvesti oceno realnosti morebitne projekcije predvidenih neto prihodkov iz prodaje v smislu vrednosti in obsega prodaje ter časovnih okvirov.
180. Institucije bi morale izvajati ogleda lokacij, po potrebi skupaj z ustrezno usposobljeno osebo, da potrdijo glavne značilnosti lokacije, vključno s posebnostmi dostopa in lokacije, ter hraniti povzetek ogleda lokacije v dokumentaciji o kreditojemalcu.
181. Poleg ocene kreditne sposobnosti kreditojemalca bi morale institucije po potrebi (npr. pri pozivih k doplačilu kritja) oceniti vlagatelje lastniškega kapitala v projekt, pri čemer bi se morale osredotočiti na njihov finančni položaj, ustrezno strokovno znanje in izkušnje s podobnimi projekti, pa tudi usklajenost interesov med vlagatelji lastniškega kapitala in institucijami, ki ponujajo kredite za zadevni projekt.

5.2.9 Posli s finančnim vzvodom

182. Institucije bi morale pri ocenjevanju kreditne sposobnosti kreditojemalcev v primeru poslova s finančnim vzvodom poleg upoštevanja splošnih določb o oceni kreditne sposobnosti iz oddelkov 5.2.5 in 5.2.6 ugotoviti, ali je finančni vzvod v trenutku nastanka kredita, opredeljen kot razmerje med skupnim dolgom in dobičkom pred obrestmi, davki in amortizacijo (EBITDA), prevelik. Posli s prevelikim finančnim vzvodom bi morali biti izjema (in skladni z nagnjenostjo institucije k prevzemanju tveganj) ter vključeni v okvir institucije o eskalacijah pooblastil pri odločanju in stopnjevanju pristojnosti pri upravljanju kreditnih tveganj.
183. Institucije bi morale izvesti celovito oceno zmožnosti kreditojemalca, da v razumnem času odplača dolg ali zmanjša finančni vzvod na vzdržno raven dolga.

5.2.10 Financiranje ladjarstva

184. Institucije bi morale pri ocenjevanju kreditne sposobnosti kreditojemalcev v primeru financiranja ladjarstva poleg splošnih določb o oceni kreditne sposobnosti iz oddelkov 5.2.5 in 5.2.6 uporabljati posebna merila, določena v tem oddelku. Institucije bi morale zlasti oceniti:

- a. razmerje med prihodki in stroški (stroški delovanja, vključno z zavarovanjem, plačami, vzdrževanjem, mazivi in stroški obresti) plovila;
- b. razmerje med sedanjo starostjo plovila in pričakovano dobo koristnosti;
- c. značilnosti flote kreditojemalca glede na populacijo svetovnih flot (število novih plovil v gradnji, število plovil, vzetih iz prometa, število razrezanih plovil v vsakem segmentu in starost plovil lahko nakazujejo na prevelike prevozne kapacitete in vplivajo na prevoznine);
- d. vrednotenje plovil z odbitkom ali brez njega (če so ti vključeni kot vir odplačila), ki odraža stroške prodaje, časovno vrednost denarja ter negotovosti v zvezi z likvidnostjo in tržnostjo sredstva, razen če vrednotenje posameznih plovil ni mogoče, ker plovila delujejo v okviru večje flote z zelo različnimi vrstami prihodkov.

185. Institucije bi morale upoštevati tudi druge dejavnike, kot so ponudba in povpraševanje za zadevno vrsto plovila na trgu, sedanji in prihodnji trgovinski tokovi za zadevno vrsto plovila, upoštevanje, ali se kredit v primeru neplačila lahko poplača samo s premoženjem, s katerim je zavarovan, ali vključuje tudi jamstva ali dolgoročni zakup s sprejemljivim končnim uporabnikom, ter to, ali lahko lastnik ladje zagotovi druge oblike zavarovanj, kot so asignacije zakupov in zavarovanj, obremenitve delnic in zavarovanje z denarnimi sredstvi ali hipoteke na drugih sredstvih, kot so nepremičnine in sestrška plovila.

186. Institucije bi morale v primeru kreditov za gradnjo plovil potrditi:

- a. da ima kreditojemalec izvedljiv poslovni načrt, vključno z utemeljitvijo razvoja in projekcijo vseh povezanih stroškov, ki jih je potrdil neodvisen strokovnjak;
- b. da ima kreditojemalec vzpostavljen odnos z ladjedelnici, načrtovalci plovil, inženirji in izvajalci gradnje, ki bodo sodelovali pri gradnji plovila;
- c. da je kreditojemalec pridobil ali bo še lahko pridobil vsa potrebna dovoljenja in certifikate za razvoj projekta.

5.2.11 Projektno financiranje

187. Institucije bi morale pri ocenjevanju kreditne sposobnosti kreditojemalcev v primeru projektnega financiranja poleg splošnih določb o oceni kreditne sposobnosti iz oddelkov 5.2.5 in 5.2.6 upoštevati posebna merila iz tega oddelka.

188. Institucije bi morale oceniti glavni vir odplačila kredita, tj. prihodke, ustvarjene s sredstvi (projektom), ki se financirajo. Institucije bi morale oceniti denarni tok, povezan s projektom, vključno s prihodnjo zmogljivostjo za ustvarjanje prihodkov po zaključku projekta, ob

upoštevanju morebitnih veljavnih regulativnih ali pravnih omejitev (npr. regulacije cen, regulacije stopnje donosa, tega, da so prihodki predmet pogodb „vzemi ali plačaj“, okoljske zakonodaje in predpisov, ki vplivajo na dobičkonosnost projekta).

189. Institucije bi morale v največji možni meri zagotoviti, da se vsa sredstva projekta ter sedanji in prihodnji denarni tok in računi zastavijo instituciji, ki daje kredit, ali zastopniku (agentu)/odkupniku (prevzemniku tveganj) prve izdaje finančnih instrumentov v primeru sindiciranega posla/klubskega dogovora (club deal). Če se za projekt ustanovi subjekt za posebne namene (SPV), bi bilo treba deleže v tem subjektu za posebne namene zastaviti instituciji, da lahko institucija/zastopnik po potrebi postane lastnik družbe. V primeru sindiciranih poslov/klubskih dogovorov bi moral biti dostop posameznih dajalcev kredita do zastavljenih sredstev urejen s sporazumom med dajalci kredita.
190. Institucije bi morale pri oceni faze razvoja projekta potrditi:
- a. da ima kreditojemalec izvedljiv poslovni načrt, vključno z utemeljitvijo razvoja in projekcijo vseh stroškov, povezanih z razvojem, ki jih je potrdil neodvisen strokovnjak;
 - b. da ima kreditojemalec vzpostavljene odnose z gradbeniki, arhitekti, inženirji in izvajalci gradenj, ki bodo sodelovali pri razvoju projekta;
 - c. da je kreditojemalec pridobil ali bo še lahko pridobil vsa potrebna dovoljenja in certifikate za razvoj v nadaljnjih korakih projekta.
191. Institucije bi morale zagotoviti, da izračun stroškov, povezanih z razvojem, ki ga je predložil kreditojemalec, vključuje možnost prekoračitve stroškov v primeru izrednih dogodkov. Ti načrtovani izredni dogodki bi morali biti vključeni v kreditni limit ali pokriti z lastniškim kapitalom. Institucije bi morale oceniti raven denarnih rezerv in likvidnostni profil kreditojemalca ali vlagateljev lastniškega kapitala ter s tem zagotoviti, da so zmožni financirati morebitne prekoračitve stroškov in zamude zaradi nenačrtovanih izrednih dogodkov, ki bi presegle znesek za izredne dogodke.
192. Poleg ocene kreditne sposobnosti kreditojemalca bi morale institucije oceniti vlagatelje lastniškega kapitala v projekt, pri čemer bi se morale po potrebi osredotočiti na oceno njihovega finančnega položaja, ustreznega strokovnega znanja, izkušenj s podobnimi projekti ter zmožnosti in pripravljenosti podpirati projekt med njegovim trajanjem.

5.3 Odločitev o kreditu in kreditna pogodba

193. Da bi institucije in dajalci kreditov izvedli zanesljivo in natančno oceno kreditne sposobnosti, bi morali zasnovati ustrezno dokumentacijo v zvezi z odločitvami o kreditih in kreditnimi pogodbami na način, ki omogoča lažje odkrivanje in preprečevanje napačnega prikazovanja informacij s strani kreditojemalca, kreditnega posrednika ali zaposlenih v instituciji, ki sodelujejo pri oceni vloge.
194. Ocena kreditne sposobnosti, izvedena v skladu z oddelkom 5.2, bi morala biti ustrezno dokumentirana, zadevni nosilec odločanja o kreditih pa bi jo moral uporabiti kot podlago za

predlog odobritve ali zavrnitve vloge za kredit. Dokumentirani izid ocene kreditne sposobnosti bi moral biti sam po sebi dovolj za utemeljitev predloga odobritve ali zavrnitve vloge za kredit.

195. Odločitev o odobritvi ali zavrnitvi vloge za kredit (odločitev o kreditu) bi moral sprejeti zadevni nosilec odločanja o kreditih v skladu s politikami, postopki in ureditvami notranjega upravljanja, določenimi v oddelku 4.3.
196. Odločitev o kreditu bi morala biti jasna in dobro dokumentirana ter vključevati vse pogoje in predpogoje za kreditno pogodbo in izplačilo, vključno s tistimi za zmanjševanje tveganj, ugotovljenih v oceni kreditne sposobnosti, kot so tveganja, povezana z ESG dejavniki.
197. V odločitvi o kreditu bi bilo treba jasno navesti najdaljše obdobje njene veljavnosti. Če se odobreni posel ne izvrši v tem obdobju, bi bilo treba v odobritev predložiti nov kreditni predlog. Kadar je primerno, bi bilo treba ustrezno upoštevati določbe člena 14(6) Direktive 2014/17/EU o obdobju veljavnosti zavezujoče ponudbe.
198. Kreditna pogodba se ne bi smela skleniti, če institucije in dajalci kredita niso preverili, ali so izpolnjeni vsi predpogoji in pogoji, določeni v odločitvi o kreditu. Izplačilo bi bilo treba izvesti šele po sklenitvi kreditne pogodbe.

6. Določanje cen

199. Okviri določanja cen bi morali odražati nagnjenost institucije k prevzemanju kreditnega tveganja in njene poslovne strategije, vključno z vidikom dobičkonosnosti in tveganja. Določanje cen kreditov bi moralo biti tudi povezano z značilnostmi kreditnega produkta ter upoštevati konkurenco in prevladujoče tržne pogoje. Institucije bi morale poleg tega opredeliti svoj pristop k določanju cen po vrstah kreditojemalcev in kreditni kakovosti ter, kadar je ustrezno, po tveganosti kreditojemalca (v primeru določanja cen za posamezne kreditojemalce). Institucije bi morale zagotoviti, da je okvir določanja cen dobro dokumentiran in podprt z ustreznimi strukturami upravljanja, kot je odbor za določanje cen, ki so odgovorne za vzdrževanje splošnega okvira določanja cen in, če je ustrezno, za posamezne odločitve o cenah.
200. Institucije bi morale razmisliti o uporabi različnih okvirov določanja cen glede na vrste kreditov in kreditojemalcev. Določanje cen za potrošnike ter mikro in mala podjetja bi moralo bolj temeljiti na portfeljih in produktih, določanje cen za srednja in velika podjetja pa bi moralo biti bolj prilagojeno posameznim poslom in kreditom.
201. Institucije bi morale določiti posebne pristope k določanju cen promocijskih kreditov, pri katerih se vidiki v zvezi s tveganji in uspešnostjo iz tega oddelka ne upoštevajo v celoti.
202. Institucije bi morale upoštevati, določanje cen pa odražati, vse ustrezne stroške do naslednjega datuma popravka cene ali zapadlosti, vključno s:
- stroški kapitala (pri čemer bi morale upoštevati tako regulativni kot ekonomski kapital), ki bi morali izhajati iz vzpostavljene razporeditve kapitala, v skladu z ustaljenimi razčlenitvami, npr. po geografskih območjih, poslovnih področjih in produktih;
 - stroški financiranja, ki bi morali ustrezati ključnim značilnostim kredita, npr. njegovemu pričakovanemu trajanju, pri čemer bi morale upoštevati ne le pogodbene pogoje, temveč tudi predpostavke o obnašanju kredita, npr. tveganje predčasnega odplačila;
 - operativnimi in administrativnimi stroški, ki bi morali izhajati iz razporeditve stroškov;
 - stroški kreditnega tveganja, izračunanimi za različne homogene skupine tveganja, pri čemer bi morale upoštevati pretekle izkušnje s priznavanjem izgub iz kreditnega tveganja in po potrebi uporabiti model pričakovanih izgub;
 - morebitnimi drugimi dejanskimi stroški, povezanimi z zadevnim kreditom, tudi davčnimi vidiki, če je pomembno;
 - konkurenco in prevladujočimi tržnimi pogoji v posameznih kreditnih segmentih in pri posameznih kreditnih produktih.

203. Institucije bi morale za namene določanja cen in merjenja dobičkonosnosti, vključno z navzkrižnim subvencioniranjem med krediti ali poslovnimi enotami/področji, upoštevati merila tveganju prilagojenega delovanja na način, ki je sorazmeren z višino, naravo in kompleksnostjo kredita in profilom tveganosti kreditojemalca. Ta merila delovanja lahko vključujejo ekonomsko dodano vrednost (EVA), donosnost tveganju prilagojenega kapitala (RORAC) in tveganju prilagojeno donosnost kapitala (RAROC), donosnost tveganju prilagojenih sredstev (RORWA), donosnost vseh sredstev (ROTA) in druga merila, ki ustrezajo značilnostim kredita. Merila tveganju prilagojenega delovanja so lahko tudi odvisna od strategij in politik kapitalskega načrtovanja institucije ter jih odražajo.
204. Institucije bi morale pregledno dokumentirati in pregledovati osnovni okvir razporeditev stroškov. Institucije bi morale vzpostaviti pravično razporeditev stroškov v organizaciji in s tem zagotoviti, da poslovna področja in, kolikor je mogoče, posamezni krediti odražajo pravičen pričakovani donos, ki ustreza prevzetemu tveganju.
205. Institucije bi morale uporabljati orodja za določanje cen kreditnih poslov ex ante in redno izvajati naknadno spremljanje le-teh, pri čemer bi morale povezati tveganje izpostavljenosti, določanje cen in pričakovano skupno dobičkonosnost na ustrezni ravni, vključno s poslovnimi področji in linijami produktov. Vse pomembne posle, katerih cene so nižje od stroškov, bi bilo treba identificirati in ustrezno utemeljiti, v skladu s politikami in postopki, ki jih je vzpostavila institucija. S procesom spremljanja bi se morali zagotoviti podatki za pregled ustreznosti splošnega določanja cen s poslovnega vidika in vidika tveganja. Institucije bi morale po potrebi sprejeti ukrepe za zagotovitev skladnosti s cilji in nagnjenostjo k prevzemanju tveganja.

7. Vrednotenje nepremičnin in premičnin

7.1 Vrednotenje ob vzpostavitvi zavarovanja

206. Kadar je kreditni posel zavarovan z nepremičninami ali premičninami, bi morale institucije zagotoviti, da se ob vzpostavitvi zavarovanja s premoženjem natančno izvede njegovo vrednotenje. Institucije bi morale določiti notranje politike in postopke za vrednotenje zavarovanja s premoženjem. V teh politikah in postopkih bi morali biti določeni pristopi k vrednotenju, ki jih uporablja cenilec, in uporaba naprednih statističnih modelov za vsako vrsto zavarovanja s premoženjem. Institucije bi morale zagotoviti, da so ti pristopi preudarni in sorazmerni z vrsto in potencialno vrednostjo zavarovanja s premoženjem ter kreditnih pogodb ter skladni s politikami in postopki upravljanja kreditnega tveganja ter pogoji iz oddelka 7.4.
207. Institucije bi morale zagotoviti, da se zavarovanje z nepremičninami ali premičninami vrednoti v skladu z veljavnimi mednarodnimi, evropskimi in nacionalnimi standardi, kot so standardi Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (International Valuation Standards Council), evropski standardi vrednotenja evropske skupine združenj cenilcev (European Group of Valuers' Associations) in standardi kraljevega inštituta pooblaščenih ocenjevalcev (Royal Institution of Chartered Surveyors).
208. Institucije bi morale po potrebi upoštevati ESG dejavnike, ki vplivajo na vrednost zavarovanja s premoženjem, na primer energijsko učinkovitost zgradb.

7.1.1 Zavarovanje z nepremičninami

209. Institucije bi morale ob vzpostavitvi zavarovanja zagotoviti, da vrednost vsakega zavarovanja z nepremičninami pri kreditih potrošnikom, mikro, malim, srednjim in velikim podjetjem oceni notranji ali zunanji cenilec, ki opravi celovit ogled nepremičnine (full visit) z notranjo in zunanjo oceno nepremičnine.
210. Z odstopanjem od odstavka 209 lahko pri vrednotenju stanovanjskih nepremičnin na dobro razvitih in zrelih nepremičninskih trgih vrednost nepremičnine oceni notranji ali zunanji cenilec brez ogleda ob podpori naprednih statističnih modelov. Za vrednotenje je še vedno odgovoren cenilec, napredni statistični modeli pa bi se morali uporabljati le kot podporna orodja ob izpolnjevanju pogojev iz oddelka 7.4 in z vključitvijo merila zaupanja, ki kaže zanesljivost predlagane vrednosti, in drugih relevantnih informacij o zadevni nepremičnini. V tem primeru bi moral predlagano vrednost oceniti, pregledati in odobriti notranji ali zunanji cenilec, ki bi moral razumeti vse vhodne podatke in predpostavke, upoštevane v modelu. Če merilo zaupanja v podpornem naprednem statističnem modelu kaže, da je zanesljivost modela nizka, in/ali je zaradi drugih informacij o zadevni nepremičnini predlagana vrednost negotova, bi moral cenilec izbrati drugo metodo vrednotenja in ne vrednotenja brez ogleda nepremičnine.

211. Kadar institucije uporabljajo zunanje cenilce, bi morale vzpostaviti skupino (seznam) zunanjih cenilcev, ki so zanje sprejemljivi. Sestava skupine cenilcev bi morala zagotavljati, da imajo cenilci ustrezno strokovno znanje o relevantnih segmentih nepremičninskega sektorja.
212. Institucije bi morale zagotoviti, da cenilci izvajajo nepristransko, jasno, pregledno in objektivno vrednotenje, vsako vrednotenje pa bi moralo vključevati končno poročilo s potrebnimi informacijami o procesu vrednotenja in nepremičnini. V cenitvenem poročilu bi moralo biti jasno navedeno, kdo je naročil vrednotenje in da je bilo vrednotenje zahtevano za namene vloge za kredit, obnovitve kredita ali prilagoditev (sprememb) pogodbe ali v primeru strukturnih sprememb. Vrednotenje bi morala izvesti (notranje vrednotenje) ali naročiti (zunanje vrednotenje) institucija ali zastopnik (agent) za zavarovanje (v primeru sindiciranih kreditov), razen če ga zahteva kreditojemalec.
213. Na koncu procesa vrednotenja bi morale institucije zagotoviti, da so za vsako zavarovanje z nepremičnino pridobile jasno in pregledno cenitveno poročilo, v katerem so dokumentirani vsi elementi in parametri, ki določajo vrednost zavarovanja, vključno z vsemi potrebnimi informacijami, ki zadostujejo za preprosto razumevanje teh elementov in parametrov, zlasti:
- a. referenčno vrednostjo zavarovanja s premoženjem;
 - b. pristopi, metodologijo in ključnimi parametri ter predpostavkami, uporabljenimi za oceno vrednosti;
 - c. opisom zavarovanja s premoženjem, vključno z njegovo sedanjo rabo ali možnimi rabami, če je ustrezno, ter vrsto in kakovostjo nepremičnine, vključno z njeno starostjo in ohranjenostjo;
 - d. opisom lokacije zavarovanja s premoženjem, lokalnih tržnih pogojev in likvidnosti;
 - e. pravnimi in dejanskimi značilnostmi zavarovanja s premoženjem;
 - f. vsemi znanimi okoliščinami, ki lahko kratkoročno vplivajo na vrednost, vključno z izpostavitvijo morebitnih vprašanj, ki vplivajo na stopnjo gotovosti ali negotovosti, in pripombami v zvezi s tem.
214. Institucije bi morale kritično pregledati vrednotenje, ki ga prejmejo od cenilca, pri čemer bi se morale zlasti osredotočiti na vidike, kot so razumljivost (ali so pristopi in predpostavke jasni in pregledni), preudarnost predpostavk (npr. glede denarnega toka in diskontnih stopenj) ter jasna in razumna opredelitev primerljivih nepremičnin, uporabljenih za referenčno vrednost.

7.1.2 Zavarovanje s premičninami

215. Institucije bi morale ob vzpostavitvi zavarovanja zagotoviti, da vrednost vsakega zavarovanja s premičninami z ustreznim in preudarnim pristopom, ki je sorazmeren z naravo, vrsto in kompleksnostjo zavarovanja, oceni notranji ali zunanji cenilec, ali pa je vrednost ocenjena z ustreznimi naprednimi statističnimi modeli, ki izpolnjujejo pogoje iz oddelka 7.4, ali drugimi standardnimi metodami, kot je indeksacija, ob upoštevanju tržne vrednosti iz člena 229(3) Uredbe (EU) št. 575/2013.

216. Institucije bi morale po potrebi v svojih politikah in postopkih določiti pristope za namene tega vrednotenja ter notranje pragove in limite, v skladu s katerimi mora cenilec izvesti posamično vrednotenje zavarovanja s premičninami ob vzpostavitvi zavarovanja.
217. Kadar institucije uporabljajo zunanje cenilce, bi morale vzpostaviti skupino (izbor) zunanjih cenilcev, ki so zanje sprejemljivi, in z njo pokriti konkretno vrsto premičnin, ki se uporablja kot zavarovanje. Skupina cenilcev bi morala ustrezati kreditnemu poslovanju institucije in lokaciji kreditiranja. To skupino strokovnjakov bi bilo treba uporabiti za vrednotenje velikega in kompleksnega zavarovanja s premičninami, kot so plovila, zrakoplovi in industrijski stroji.
218. Za zavarovanje s premičninami, pri katerem mora posamično vrednotenje izvesti cenilec, bi morale institucije zagotoviti, da so pridobile jasno in pregledno cenitveno poročilo, v katerem so dokumentirani vsi elementi in parametri, ki določajo vrednost zavarovanja, kot je opisano v odstavku 213.
219. Za premičnine, pri katerih se vrednotenje izvede s statističnimi modeli, bi morale institucije zagotoviti, da so pridobile jasen in pregleden rezultat modela, ki določa vrednost zavarovanja. Institucije bi morale razumeti metodologije, ključne parametre, predpostavke in omejitve uporabljenih modelov.
220. Institucije bi morale za vsako vrednotenje na podlagi statističnega modela imeti vzpostavljene ustrezne informacijske procese, sisteme in zmogljivosti ter imeti zadostne in točne podatke.

7.2 Spremljanje in prevrednotenje

7.2.1 Zavarovanje z nepremičninami

221. Institucije bi morale pri spremljanju vrednosti nepremičnin, kot je določeno v členu 208(3) Uredbe (EU) št. 575/2013, za namene teh smernic vzpostaviti tudi politike in postopke, v katerih določijo pristop in pogostost spremljanja vrednosti zavarovanja z nepremičninami. V teh politikah in postopkih bi bilo treba, kadar je ustrezno, upoštevati naslednje elemente:
- a. vrsto nepremičnine;
 - b. kakovost kredita, zavarovanega z nepremičnino;
 - c. stopnjo razvoja nepremičnine;
 - d. vrednost nepremičnine;
 - e. predpostavke, uporabljene pri vrednotenju;
 - f. spremembe tržnih pogojev.
222. Institucije bi morale določiti ustrezno pogostost spremljanja vrednosti zavarovanja ob upoštevanju vrste in vrednosti zavarovanja ob njegovi vzpostavitvi ter v zvezi s kreditno pogodbo upoštevati naslednje:

- a. nepremičnine in njihovi deli, ki se še razvijajo, tj. nedokončane zgradbe, se spremljajo pogosteje kot podobne dokončane nepremičnine in njihovi deli;
 - b. nepremičnine in njihovi deli z visoko knjigovodsko vrednostjo ali visokim kazalnikom LTV se spremljajo pogosteje kot podobne nepremičnine in njihovi deli z nizko knjigovodsko vrednostjo ali nizkim kazalnikom LTV;
 - c. krediti, zavarovani z nepremičninami ali njihovimi deli, z nižjo kreditno kakovostjo se spremljajo pogosteje kot podobni krediti, zavarovani z nepremičninami ali njihovimi deli, z višjo kreditno kakovostjo.
223. Institucije bi morale zagotoviti, da so vsi indeksi in statistični modeli, uporabljeni pri spremljanju vrednosti zavarovanja s premoženjem, dovolj podrobni ter da metodologija ustreza vrsti sredstva in kreditnemu produktu ter temelji na dovolj dolgi časovni vrsti ugotovljenih empiričnih dokazov o predhodnih transakcijah in cenitvah zadevnega ali podobnega zavarovanja s premoženjem.
224. Institucije bi morale imeti politike in postopke za prevrednotenje zavarovanja z nepremičninami, v katerih določijo pristope k prevrednotenju (npr. vrednotenje brez ogleda nepremičnine, vrednotenje s hitrim ogledom zunanosti nepremičnine, celovit ogled nepremičnine z notranjo in zunanjo oceno nepremičnine, statistični modeli) za različne vrste zavarovanja z nepremičninami, ter zagotoviti, da je pristop ali kombinacija pristopov preudarna ter sorazmerna z vrsto in potencialnimi vrednostmi zavarovanja s premoženjem ter s kreditnimi pogodbami. Poleg tega bi morale institucije določiti posebne sprožilce (npr. sprememba predpostavk, uporabljenih pri vrednotenju), ki pokažejo, kdaj spremljanje vodi v prevrednotenje ali kdaj je treba izvesti prevrednotenje zavarovanja s premoženjem.
225. Kadar so izpolnjeni pogoji za pregled vrednosti nepremičnine v skladu s členom 208(3)(b) Uredbe (EU) št. 575/2013, bi morale institucije posodobiti vrednost zavarovanja z nepremičninami s prevrednotenjem, ki ga izvede cenilec, ki si lahko pomaga z ustreznimi naprednimi statističnimi modeli, ki izpolnjujejo pogoje iz oddelka 7.4 ter upoštevajo značilnosti posamezne nepremičnine in geografskega območja. Institucije ne bi smele uporabljati teh modelov kot edini način za prevrednotenje.
226. Kadar pogoji za pregled vrednosti nepremičnine v skladu s členom 208(3)(b) Uredbe (EU) št. 575/2013 niso izpolnjeni, lahko institucije posodobijo vrednost zavarovanja z nepremičninami bodisi s prevrednotenjem, ki ga izvede cenilec, bodisi z ustreznimi statističnimi modeli, ki izpolnjujejo pogoje iz oddelka 7.4 ter upoštevajo značilnosti posamezne nepremičnine in geografskega območja.

7.2.2 Zavarovanje s premičninami

227. Pri spremljanju vrednosti zavarovanja s premičninami lahko institucije uporabljajo ustrezne statistične modele in indekse. Pri prevrednotenju zavarovanja s premičninami lahko institucije uporabljajo ocene cenilcev (cenitve), statistične modele in indekse.

228. Institucije bi morale v svojih politikah in postopkih opredeliti pristope k uporabi cenilca ali statističnih modelov ter določiti pristop (npr. vrednotenje brez ogleda premičnine, vrednotenje s hitrim ogledom zunanosti premičnine, celovit ogled premičnine z notranjo in zunanjo oceno premičnine), ki je najprimernejši za prevrednotenje posamezne vrste premičnine, ki ga izvede cenilec, in pogostost spremljanja in prevrednotenja zavarovanja s premičninami.
229. Politike in postopki institucije bi morali po potrebi vključevati merila za posamično spremljanje vrednosti in prevrednotenje zavarovanja s premičninami, ki ga izvede cenilec s potrebnimi kvalifikacijami, sposobnostmi in izkušnjami. Ta merila bi morala biti sorazmerno z vrsto, naravo in kompleksnostjo zavarovanja s premičninami, kot so zrakoplovi, ladje, fizična oprema in stroji, povezana vsaj z vrednostjo zavarovanja s premičninami v fazi vzpostavitve zavarovanja, življenjsko dobo, stanjem opredmetenih sredstev, ki vključuje amortizacijo in vzdrževanje, potrebo po fizičnem pregledu ter certificiranju.
230. Institucije bi morale za vsako prevrednotenje na podlagi statističnega modela ali indeksov imeti ustrezne informacijske procese, sisteme in zmogljivosti ter dovolj podatkov.

7.3 Merila za cenilce

231. Institucije bi morale zagotoviti, da za cenilca, ki opravlja naloge vrednotenja ali prevrednotenja, velja naslednje:
- je strokovno usposobljen in izpolnjuje vse nacionalne ali mednarodne zahteve ter sprejete poklicne standarde, ki se uporabljajo za cenilca ali za izvedbo zadevnega vrednotenja;
 - ima ustrezno tehnično znanje in izkušnje za izvedbo te naloge;
 - ima potrebno znanje, tj. ima znanje o predmetu vrednotenja in zadevnem nepremičninskem ali premičninskem trgu ter je seznanjen z namenom vrednotenja;
 - je neodvisen od procesa odločanja o kreditih.
232. Institucije bi morale zagotoviti, da plačilo cenilcu ali njegova plača in rezultat vrednotenja nista povezana tako, da bi nastalo nasprotje interesov.
233. Institucije bi morale ocenjevati uspešnost cenilcev, zlasti natančnost vrednotenj, ki jih izvedejo, npr. s testiranjem vrednosti zavarovanja s premoženjem za nazaj (backtesting) z naprednimi statističnimi modeli. V okviru teh ocen bi morale institucije preučiti tudi koncentracijo vrednotenj, ki so jih izvedli posamezni cenilci, in plačil, ki so jih prejeli.
234. Za zadostno omejitev nasprotja interesov bi morale institucije z razumnimi ukrepi, npr. pogodbenimi pogoji, zagotoviti, da cenilci, ki bodo dejansko opravili cenitev določene nepremičnine ali premičnine, ter njihovi ožji družinski člani izpolnjujejo vse naslednje pogoje:
- ne sodelujejo pri vlogi za kredit, njeni oceni, odločitvi o odobritvi kredita ali izvajanju nalog zalednih služb;

- b. jih ne usmerja kreditorejmalčeva kreditna sposobnost niti ta nanje ne vpliva;
 - c. nimajo dejanskega ali morebitnega nasprotja interesov v zvezi z zadevno nepremičnino ali premoženjem ter procesom in rezultatom vrednotenja;
 - d. nimajo nobene neposredne ali posredne lastninske pravice na nepremičnini ali premoženju;
 - e. niso povezani s kupcem ali prodajalcem nepremičnine ali premoženja.
235. Institucije bi morale zagotoviti ustrezno rotacijo cenilcev in določiti število zaporednih posamičnih vrednotenj iste nepremičnine ali premoženja, ki jih lahko izvede isti cenilec. Če se izvede še kakšno prevrednotenje, s katerim se to število preseže, bi bilo treba cenilca zamenjati, tako da bi bil imenovan drug notranji cenilec ali drug zunanji cenilec.

7.4 Merila za napredne statistične modele vrednotenja

236. Institucije bi morale v svojih politikah in postopkih določiti merila za uporabo naprednih statističnih modelov za namene vrednotenja, prevrednotenja in spremljanja vrednosti zavarovanja s premoženjem. Te politike in postopki bi morali upoštevati dokaze o uspešnosti teh modelov, uporabljene spremenljivke v zvezi s posameznimi nepremičninami ali premoženji, uporabo najmanjšega obsega razpoložljivih in točnih informacij ter negotovost modelov.
237. Institucije bi morale zagotoviti, da za napredne statistične modele velja naslednje:
- a. dovolj podrobno upoštevajo posamezno nepremičnino ali premoženje in njeno lokacijo (npr. pošto številko pri zavarovanju z nepremičninami);
 - b. so veljavni in natančni, zanje pa se izvajajo zanesljivi in redni testi za nazaj glede na dejanske transakcijske cene nepremičnin;
 - c. temeljijo na dovolj velikem in reprezentativnem vzorcu dejanskih transakcijskih cen nepremičnin;
 - d. temeljijo na posodobljenih podatkih visoke kakovosti.
238. Kadar institucije uporabljajo te napredne statistične modele, nosijo končno odgovornost za njihovo ustreznost in uspešnost, cenilec pa je odgovoren za vrednotenje, izvedeno z naprednim statističnim modelom. Institucije bi morale razumeti metodologije, vhodne podatke in predpostavke uporabljenih modelov. Institucije bi morale zagotoviti, da je dokumentacija modelov posodobljena.
239. Institucije bi morale za vsako vrednotenje ali prevrednotenje zavarovanja s premoženjem na podlagi statističnega modela imeti vzpostavljene ustrezne informacijske procese, sisteme in zmogljivosti ter imeti dovolj točnih podatkov.

8. Okvir za spremljanje

8.1 Splošne določbe za okvir za spremljanje kreditnega tveganja

240. Institucije bi morale imeti zanesljiv in učinkovit okvir za spremljanje kreditnega tveganja, podprt z ustrezno podatkovno infrastrukturo, ki zagotavlja, da so informacije v zvezi z njihovimi izpostavljenostmi iz naslova kreditnega tveganja, kreditorejmalci in zavarovanjem s premoženjem ustrezne in posodobljene ter da je zunanje poročanje zanesljivo, popolno, posodobljeno in pravočasno.
241. Okvir za spremljanje bi moral institucijam omogočati, da svoje izpostavljenosti iz naslova kreditnega tveganja upravljajo in spremljajo v skladu s svojo nagnjenostjo k prevzemanju kreditnega tveganja ter strategijo, politikami in postopki upravljanja kreditnega tveganja na ravni portfelja in, kadar je to ustrezno in pomembno, na ravni posameznih izpostavljenosti.
242. Institucije bi morale zagotoviti, da je okvir za spremljanje kreditnega tveganja jasno opredeljen in dokumentiran ter vključen v okvir upravljanja tveganj in ureditev notranjih kontrol institucije ter omogoča sledenje vsem kreditnim izpostavljenostim v njihovem celotnem življenjskem ciklu.
243. Institucije bi si morale pri zasnovi in izvajanju svojega okvira za spremljanje kreditnega tveganja prizadevati, da:
- okvir in podatkovna infrastruktura zagotavljata možnost zbiranja in samodejnega združevanja podatkov v zvezi s kreditnim tveganjem brez nepotrebnih zamud in brez potrebe po večjih ročnih postopkih;
 - okvir in podatkovna infrastruktura omogočata ustvarjanje razčlenjenih podatkov o tveganjih, ki so združljivi z nameni upravljanja tveganj v sami instituciji in se uporabljajo zanje, vendar lahko tudi izpolnjujejo zahteve pristojnih organov za namene rednega bonitetnega in statističnega poročanja, pa tudi nadzorniškega stresnega testiranja in kriznega upravljanja;
 - okvir in podatkovna infrastruktura zagotavljata učinkovito spremljanje vseh kreditnih izpostavljenosti in zavarovanja ter omogočata spremljanje procesa odločanja o kreditih;
 - okvir in podatkovna infrastruktura zagotavljata, da institucije vzdržujejo ustrezne časovne vrste poročanja o tekočih izpostavljenostih, novih vrstah kreditiranja in kazalnikih zgodnjega opozarjanja v obdobju načrtovanega spremljanja kreditnega tveganja.
244. Proces spremljanja bi moral temeljiti na načelu nadaljnega ukrepanja, da se podpre in oblikuje reden povratni tok informacij, s tem pa zagotovijo informacije za določanje/pregled nagnjenosti k prevzemanju kreditnega tveganja, politik in limitov.

245. Okvir za spremljanje kreditnega tveganja bi moral zajemati:
- a. plačilno disciplino kreditnojemalcev, vključno z vsemi odstopanji od zahtev kreditnih pogodb, kot so zapoznela in delna plačila ter neplačila;
 - b. kreditno tveganje, povezano tako s kreditnojemalcem kot s poslom, v zvezi s:
 - i. posameznimi kreditnimi izpostavljenostmi in izgubo ob neplačilu, kadar je ustrezno;
 - ii. posameznimi kreditnojemalci, vključno z vrednostjo izpostavljenosti do njih, njihovo verjetnostjo neplačila in bonitetno oceno, kadar je ustrezno;
 - iii. skupino povezanih strank;
 - iv. portfeljem;
 - c. kreditno tveganje glede na geografsko lokacijo in gospodarski sektor končne izpostavljenosti, kadar je ustrezno;
 - d. oslabitve, razveljavitve oslabitvev, odpise in druge odločitve v zvezi s prilagoditvami vrednosti kreditne izpostavljenosti.
246. Okvir za spremljanje in podatkovna infrastruktura bi morala institucijam omogočati spremljanje procesa odločanja o kreditih, vključno s spremljanjem vseh odločitev o kreditih, odstopanj od kreditne politike (izjem) in prenosov odločitev (eskalacije) na višje ravni odločanja o kreditih ter poročanjem o tem. Zato bi morale institucije znotraj okvira za spremljanje zagotoviti vzpostavitev in uporabo ustreznih ključnih kazalnikov tveganja, ki so značilni za posamezno vrsto sredstev ali portfelj, da bi določile razvijajoč se profil kreditnega tveganja portfeljev in institucije.
247. Institucije bi morale zagotoviti, da okvir za spremljanje kreditnega tveganja in podatkovna infrastruktura omogočata tudi enoten pogled na stranko.
248. Institucije bi morale v okviru spremljanja kreditnega tveganja in poročanja o njem opredeliti ustrezne dejavnike, ki vplivajo na njihovo celotno kreditno tveganje ter kreditno tveganje njihovih portfeljev in podportfeljev, ob upoštevanju makroekonomskih (tudi demografskih) dejavnikov in dejstva, da se dejavniki kreditnega tveganja sčasoma lahko spremenijo. Dejavnike kreditnega tveganja bi bilo treba meriti, analizirati in spremljati, funkcija upravljanja kreditnega tveganja pa bi morala o rezultatih analize redno poročati upravljalnemu organu.
249. Institucije bi morale imeti pri spremljanju kreditnega tveganja ustrezne metodologije in prakse, ki omogočajo seštevanje izpostavljenosti iz naslova kreditnega tveganja po poslovnih področjih, portfeljih, podportfeljih, produktih, panogah in geografskih območjih, ter podpirati ugotavljanje koncentracije kreditnega tveganja. Institucije bi morale zagotoviti, da podatki o kreditnem tveganju in podatkovna infrastruktura izpolnjujejo naslednje zahteve:
- a. poglobljenost in širino, da zajemajo vse pomembne dejavnike tveganja – to bi moralo, med drugim, omogočiti združevanje izpostavljenosti po skupnih značilnostih kreditnega tveganja, kot so institucionalni sektor, v katerega sodi kreditnojemalec, namen posla in

geografska lokacija kreditojemalca/zavarovanja s premoženjem, da se izvede analiza na agregatni ravni, na podlagi katere je mogoče določiti izpostavljenost subjekta tem pomembnim dejavnikom tveganja;

- b. točnost, celovitost, zanesljivost in pravočasnost podatkov;
- c. doslednost, ki temelji na skupnih virih informacij ter enotnih opredelitvah konceptov, ki se uporabljajo pri upravljanju kreditnega tveganja in, če je mogoče, za računovodenje;
- d. sledljivost, ki omogoča opredelitev vira informacij.

250. Institucije bi morale zagotoviti, da uporabljane metrike v zvezi z upravljanjem kreditnega tveganja ustrezajo njihovem profilu kreditnega tveganja in se uporabljajo sorazmerno. To vključuje vse spremembe opredelitev osnovnih metrik kreditiranja, pomembne spremembe bonitetnih lestvic ali sistemov ali politik/ureditev v zvezi s kreditnim tveganjem, ki pomagajo ugotavljati/meriti kreditno tveganje, in spreminjati pogoje produkta, da bi se preprečile kršitve politike ali izjeme.

8.2 Spremljanje kreditnih izpostavljenosti in kreditojemalcev

251. Institucije bi morale v okviru spremljanja kreditnih izpostavljenosti in kreditojemalcev spremljati vse neporavnane zneske ter limite in če kreditojemalec izpolnjuje vse obveznosti odplačevanja, kot so določene v kreditni pogodbi, ter upošteva pogoje, določene ob odobritvi kredita, kot so kreditne metrike in zaveze.

252. Prav tako bi morale institucije spremljati, ali sta kreditojemalec in zavarovanje s premoženjem skladna s politikami kreditnega tveganja in pogoji, določenimi ob odobritvi kredita, npr. ali zavarovanje s premoženjem in druge tehnike kreditne izboljšave ne izgubljajo vrednosti, ali se ohranjajo kakršne koli veljavne zaveze in ali je prišlo do negativnega razvoja teh dejavnikov ali drugih dejavnikov, ki vplivajo na profil tveganosti kreditojemalca in/ali kreditnih izpostavljenosti.

253. Institucije bi morale stalno spremljati in ocenjevati kakovost kreditnih izpostavljenosti in finančni položaj kreditojemalcev, da bi zagotovile, da lahko ugotovijo in izmerijo naknadne spremembe kreditnega tveganja glede na začetno pripoznanje kreditnih izpostavljenosti.

254. Stalno spremljanje bi moralo temeljiti na notranjih informacijah v zvezi s kreditnimi izpostavljenostmi in plačilnimi navadamii kreditojemalcev, kakor tudi na uporabi zunanjih virov (npr. informacij, pridobljenih od uradov za ocenjevanje kreditnega tveganja (kreditni biroji) ali neposredno od kreditojemalca).

255. Poleg tega bi morale institucije spremljati tudi mere koncentracije glede na vrednosti, določene v njihovi nagnjenosti k prevzemanju kreditnega tveganja ter politikah in postopkih kreditnega tveganja, kjer je to ustrezno tudi po produktih, geografskih območjih, panogah,

značilnostih zavarovanja s premoženjem (vrsta, lokacija) in kakovosti portfeljev, podportfeljev in izpostavljenosti.

256. Institucije, ki se ukvarjajo s sindiciranjem poslov s finančnim vzvodom, bi morale za te dejavnosti implementirati notranje standarde in funkcije spremljanja. Institucije bi morale identificirati posle, pri katerih je bilo sindiciranje neuspešno – tj. posle, ki niso bili sindicirani v 90 dneh po datumu prevzema obveznosti. Institucije bi morale vzpostaviti poseben okvir za obravnavanje teh „obviselih“ poslov v smislu strategije posedovanja, praks knjiženja in računovodenja, regulativne razvrstitve in naknadnega izračuna kapitalskih zahtev.

8.3 Redno pregledovanje kreditorejmalcev

257. Institucije bi morale izvajati tudi redne preglede kreditorejmalcev, ki so srednja ali velika podjetja, da bi odkrile morebitne spremembe njihovega profila tveganosti, finančnega položaja ali kreditne sposobnosti glede na merila in oceno ob odobritvi kredita, pa tudi pregledale in posodobile vsako relevantno notranjo bonitetno oceno/kreditne točke.
258. Proces in pogostost pregledovanja bi morala biti prilagojena vrsti in profilu tveganosti kreditorejmalca ter vrsti, velikosti in kompleksnosti kreditnega posla ter sorazmerna z njimi in bi morala biti navedena v ustreznih politikah in postopkih. Institucije bi morale preglede izvajati pogosteje, če ugotovijo, da sta se poslabšali kreditna kakovost in kakovost sredstev. Splošni okvir za spremljanje kreditnega tveganja in podatkovna infrastruktura bi morala institucijam omogočiti potrditev, da so se izvedli redni pregledi kreditov v skladu s politikami in postopki kreditnega tveganja, in odkrivanje morebitnih odstopanj/izjem, ki jih je treba označiti za nadaljnje ukrepanje.
259. Zato bi morale institucije, če je ustrezno, tudi redno posodabljati ustrezne finančne informacije o kreditorejmalcu ter oceniti nove informacije glede na merila za ocenjevanje kreditne sposobnosti, določena v skladu z oddelkom 4.3 teh smernic. Zbiranje in ocenjevanje teh informacij bi moralo biti instituciji v pomoč pri prepoznavanju zgodnjih opozorilnih znakov poslabšanja kreditne kakovosti.
260. Institucije bi morale izvajati redne preglede za namene ocenjevanja tveganja neplačila kreditorejmalca ter morebitne potrebe po prehodih med kategorijami tveganj in razredi.
261. Kreditni pregledi kreditorejmalcev bi morali vključevati oceno obstoječega dolga in po potrebi občutljivosti kreditorejmalcev na zunanje dejavnike, kot je nestanovitnost valutnega tečaja, ki lahko vplivajo na velikost dolga in zmožnost odplačevanja, tudi v skladu z zahtevami za analizo občutljivosti, kot so navedene v oddelku 5.2.6.
262. Institucije bi morale oceniti tveganja, povezana z refinanciranjem obstoječega dolga, pri čemer bi redno spremljale kredite z odplačilom glavnice ob zapadlosti/napihnjem (baloon) odplačilom, ločeno od drugih kreditov. Analizirati bi morale potencialne učinke na kreditorejmalčevo nezmožnost obnovitve/refinanciranja obstoječega dolga ter med drugim vključiti v prihodnost usmerjene makroekonomske obete in dostop do kapitalskih trgov ter

druge vrste strukture dolga. Institucije bi morale pozorno spremljati zmožnost kreditojemalcev, da odplačajo ali refinancirajo svoje dolgove, v celotnem življenjskem ciklu kredita in ne samo proti koncu zapadlosti kredita.

263. Pri rednem pregledu kreditnega tveganja bi bilo treba upoštevati tako posamezni kot celoten profil tveganosti izpostavljenosti, vključno z ustreznimi makroekonomskimi dejavniki in posebnimi gospodarskimi sektorji ali dejavnostmi ter tem, kako ti dejavniki lahko vplivajo na zmožnost odplačevanja.
264. Institucije bi morale po potrebi pregledovati tudi dajalce jamstva iz pogodbe o kreditnem poslu. Poleg ocene, ali je dajalec jamstva še naprej kreditno sposoben, bi bilo treba pri analizi učinkovitosti jamstva upoštevati tudi izvršljivost in čas, potreben za unovčitev jamstva.
265. Poleg spremljanja kreditnih in finančnih metrik bi morale institucije upoštevati informacije, povezane s kvalitativnimi dejavniki, ki bi lahko pomembno vplivali na odplačilo kredita. Ti dejavniki bi lahko vključevali informacije o kakovosti upravljanja, dogovorih/sporih med lastniki, obveznosti lastnika do kreditojemalca, napovedani rasti trga, moči družbe pri določanju cen, stroškovni strukturi in prožnosti stroškov, gibanju, obsegu in naravi naložb v osnovna sredstva ter naložb v raziskave in razvoj ter razporeditvi med upniki in serviserji dolga znotraj konsolidirane skupine institucij.

8.4 Spremljanje zavez

266. Kadar je to relevantno in ustrezno za posamezne kreditne pogodbe, bi morale institucije v skladu s kreditnimi pogodbami ali zahtevami kreditov spremljati zahteve glede zavarovanja zastavljenega premoženja in v zvezi z njimi sprejemati nadaljnje ukrepe.
267. Institucije bi morale po potrebi spremljati, ali kreditojemalci spoštujejo zaveze, dogovorjene v kreditnih pogodbah. Kreditojemalčevo spoštovanje zavez ter po potrebi pravočasna predložitev potrdil o izpolnjevanju zavez bi se morala uporabljati kot orodji za zgodnje opozarjanje. Zgodnje odkrivanje odstopanj je ključno za zaščito položaja institucije v odnosu do kreditojemalca in morebitnih drugih dajalcev kreditov. Stalno spremljanje finančnih zavez bi moralo vključevati vse ustrezne kazalnike, določene v zavezah (npr. razmerje med neto dolgom in EBITDA, stopnja kritja obresti, stopnja kritja servisiranja dolga (DSCR)).
268. Institucije bi morale tudi spremljati nefinančne zaveze, in sicer ne le tako, da zbirajo potrdila o izpolnjevanju zavez, kadar je to ustrezno, temveč tudi z drugimi sredstvi, npr. s tesnim stikom med kreditojemalcem in vodjo odnosov s strankami.

8.5 Uporaba kazalnikov zgodnjega opozarjanja/opazovalnih seznamov pri spremljanju kreditov

269. Institucije bi morale v svojem okviru za spremljanje razviti, vzdrževati in redno ocenjevati ustrezne kvantitativne in kvalitativne kazalnike zgodnjega opozarjanja, podprte s primerno informacijsko (IT) in podatkovno infrastrukturo, ki bi omogočali zgodnje odkrivanje povečanega

kreditnega tveganja na nivoju celotnega portfelja ter posameznih portfeljev, podportfeljev, panog, geografskih območij in posameznih izpostavljenosti.

270. Za kazalnike zgodnjega opozarjanja bi morale biti opredeljene sprožitvene ravni, določene glede na ravni, navedene v okviru nagnjenosti k prevzemanju kreditnega tveganja, strategije in politik kreditnega tveganja, ter določeni postopki eskalacije, vključno z dodelitvijo odgovornosti za nadaljnje ukrepe. Ti postopki eskalacije bi morali vključevati izbiro izpostavljenosti ali kreditojemalcev za posebno spremljanje – oblikovanje opazovalnega seznama (watch list).
271. Okvir kazalnikov zgodnjega opozarjanja bi moral vsebovati opis ustreznosti kazalnikov glede na značilnosti poslov in vrste kreditojemalcev ali za homogene skupine portfeljev, kadar je to ustrezno.
272. Kadar institucije ugotovijo sprožilni dogodek v zvezi s kazalnikom zgodnjega opozarjanja na ravni posamezne izpostavljenosti, portfelja, podportfelja ali skupine kreditojemalcev, bi morale povečati pogostost spremljanja ter po potrebi razmisliti o njeni ali njegovi umestitvi na opazovalni seznam ter sprejetju vnaprej opredeljenih varovalnih ukrepov. Na podlagi spremljanja tega opazovalnega seznama bi se morala pripravljati posebna poročila, ki jih redno pregledujejo vodja funkcije upravljanja tveganj, vodje funkcij, vključenih v odobravanje kreditov, in upravljalni organ.
273. Kadar ukrepi vključujejo interakcijo s kreditojemalcem, bi morale institucije upoštevati njihove specifične okoliščine. Raven stikov in komunikacije s kreditojemalcem v času, ko ima težave z odplačevanjem, bi morala biti sorazmerna z zahtevami za informacije, kot je določeno v Smernicah organa EBA o zamudah pri plačilih in izvršbi.
274. Institucije bi morale v okviru stalnega spremljanja kreditnega tveganja upoštevati naslednje znake poslabšanja kreditne kakovosti:
 - a. negativne makroekonomske dogodke (med drugim gospodarski razvoj, spremembe zakonodaje in tehnološke grožnje za panogo), ki vplivajo na prihodnjo dobičkonosnost panoge, geografskega območja, skupine kreditojemalcev ali posameznega kreditojemalca (podjetja), pa tudi na povečano tveganje brezposelnosti za skupine posameznikov;
 - b. znane negativne spremembe finančnega položaja kreditojemalcev, kot je znatno povečanje stopnje zadolženosti ali stopnje servisiranja dolga;
 - c. znaten upad prometa ali, na splošno, rednega denarnega toka (vključno z izgubo pomembne pogodbe/stranke/najemnika);
 - d. znatno zmanjšanje dobička iz poslovanja ali prihodkov iz poslovanja;
 - e. znatno odstopanje dejanskih prihodkov od napovedanih ali znatna zamuda pri izvajanju poslovnega načrta za projekt ali naložbo;

- f. spremembe kreditnega tveganja posla, zaradi katerih bi se pogoji znatno razlikovali, če bi posel nastal na novo ali bi bil izdan na datum poročanja (npr. zahteval bi se višji znesek zavarovanja s premoženjem ali jamstev ali večje kritje z rednimi prihodki kreditojemalca);
- g. dejansko ali pričakovano znatno zmanjšanje zunanje bonitetne ocene glavnega posla ali drugih zunanjih tržnih kazalnikov kreditnega tveganja za določen posel ali podoben posel z enakim pričakovanim trajanjem;
- h. spremembe pogojev dostopa do trgov, poslabšanje finančnih pogojev ali znano zmanjšanje finančne podpore, ki jo kreditojemalcu zagotavljajo tretje osebe;
- i. upočasnitev poslovanja ali neugodne trende v poslovanju kreditojemalca, ki lahko povzročijo znatno spremembo zmožnosti kreditojemalca, da izpolnjuje svoje dolžniške obveznosti;
- j. znatno povečanje nestanovitnosti gospodarstva ali trga, ki lahko negativno vpliva na kreditojemalca;
- k. pri poslih, zavarovanih s premoženjem, znatno poslabšanje razmerja med njihovim zneskom in vrednostjo zavarovanja s premoženjem zaradi neugodnih sprememb vrednosti zavarovanja s premoženjem ali nespremenjen ali povečan neporavnani znesek zaradi določenih plačilnih pogojev (kot so podaljšana obdobja odloga plačila glavnice, obroki, ki se povečujejo ali se prilagajajo, podaljšana zapadlost);
- l. znatno povečanje kreditnega tveganja pri drugih poslih istega kreditojemalca ali znatne spremembe glede na pričakovano plačilno disciplino kreditojemalca, če so znane;
- m. znatno povečanje kreditnega tveganja zaradi povečanih težav v skupini, ki ji pripada kreditojemalec, kot so prebivalci nekega geografskega območja, ali znatne neugodne spremembe uspešnosti v sektorju gospodarske dejavnosti kreditojemalca ali povečane težave v skupini povezanih kreditojemalcev, ki ji pripada kreditojemalec;
- n. znane sodne postopke, ki lahko znatno vplivajo na finančni položaj kreditojemalca;
- o. zapozneno predložitev potrdila o skladnosti z zavezami, zahtevo za oprostitev zavez ali prošnjo za dovoljeno kršitev zavez, vsaj finančnimi, če je relevantno;
- p. prehode v nižje (slabše) notranje bonitetne razrede/višje razrede tveganja znotraj celotnega kreditnega portfelja ali posameznih portfeljev/segmentov;
- q. dejansko ali pričakovano poslabšanje notranje bonitetne ocene/razvrstitve glede na tveganje posla ali kreditojemalca ali znižanje točkovne kreditne ocene na podlagi obnašanja kreditojemalca, s katero institucija ocenjuje kreditno tveganje;
- r. mnenje s pridržkom iz poročil zunanjih revizorjev institucije ali kreditojemalca;

- s. dejstvo, da pri enem ali več kreditih kreditojemalec 30 dni zamuja s plačilom obveznosti.

8.5.1 Proces nadaljnega ukrepanja in eskalacije pri sproženih kazalnikih zgodnjega opozarjanja

- 275. Kadar se sproži kazalnik zgodnjega opozarjanja, ki zahteva pozornejše spremljanje in nadaljnjo preverjanje, bi bilo treba sprejeti takojšnje ukrepe v skladu s politikami in postopki institucije iz oddelka 4.3 teh smernic. Imenovane funkcije bi morale izvesti analizo, da bi ocenile resnost sprožilnega dogodka ter predlagale ustrezno ukrepanje in nadaljnje ukrepe. To analizo bi bilo treba brez nepotrebne odlašanja predstaviti ustreznim nosilcem odločanja o kreditih, imenovanih v politiki in postopkih.
- 276. Ustrezni nosilci odločanja o kreditih bi morali na podlagi omenjene analize in drugih pomembnih dostopnih informacij odločiti o primernih nadaljnjih korakih. To odločitev bi bilo treba dokumentirati in sporočiti ustreznim službam (enotam) institucije, ki so odgovorne za ukrepanje in nadaljnje ukrepe.
- 277. S sprožitvijo kazalnikov zgodnjega opozarjanja bi se morala povečati pogostost pregledovanja, vključno z razpravami in odločitvami nosilcev odločanja o kreditih, zbiranje informacij, pridobljene od kreditojemalca, pa bi moralo postati intenzivnejše. Zbrane informacije bi morale zadoščati za podporo pogostejšim pregledom kreditojemalcev.

Priloga 1 – Merila za odobritev kreditov

Ta priloga vsebuje nabor meril, ki bi jih bilo treba upoštevati pri oblikovanju in dokumentiranju meril za odobritev kreditov v skladu s temi smernicami.

Kreditiranje potrošnikov

1. merila za sprejemljivost strank, tj. vrste strank, starostne omejitve za stranke, kreditna zgodovina;
2. opredelitev sprejemljivega dohodka;
3. minimalne zahteve za zavarovanje s premoženjem;
4. minimalne zahteve za jamstva;
5. najvišji zneski kreditov;
6. najdaljše ročnosti kreditov;
7. zahteve glede amortizacijskega načrta (vključno z vrsto obrestnih mer za kredite);
8. omejitve na podlagi tveganj (koncentracija, vrsta produkta itd.);
9. sprejemljive meje za razmerje med vrednostjo kredita in vrednostjo zavarovanja (LTV, pri zavarovanih kreditih);
10. sprejemljive meje za razmerje med vrednostjo kredita in dohodkom;
11. sprejemljive meje za razmerje med dolgom in dohodkom;
12. sprejemljive meje za razmerje med dohodkom in skupno kreditno obveznostjo (smiselno za različne definicije dohodka, kot so npr. bruto dohodek, dohodek po plačilu davkov in premij, dohodek po plačilu finančnih izdatkov, dohodek po plačilu drugih rednih izdatkov);
13. sprejemljiv največji obseg kredita glede na zmožnost odplačevanja;
14. politika skladnosti z makrobonitetnimi zahtevami, kadar je relevantno.

Kreditiranje mikro, malih, srednjih in velikih podjetij

1. specifikacija geografskih trgov in gospodarskih sektorjev;
2. merila za sprejemljivost strank, tj. za posamezne verjetnosti neplačila, zunanje bonitetne ocene, vrste strank, zgodovino itd.;
3. minimalne zahteve za prihodke, denarni tok in finančne projekcije;
4. minimalne zahteve za zavarovanje s premoženjem;
5. minimalne zahteve za jamstva in kreditne izboljšave;
6. minimalne zahteve za sprejemljive zaveze;

7. zahteve za črpanje kredita s strani kreditojemalca;
8. najvišji zneski kreditov;
9. ustrezne omejitve za kredite, katerih del ali celota se lahko poplača samo s premoženjem, s katerim je zavarovano;
10. najdaljše ročnosti kreditov;
11. amortizacijski načrti in standardi za sprejemljivost kreditov brez amortizacije ter omejitve zanje in za uporabo obrestnih rezerv in obveznega dodatnega plačila kredita v primeru, ko kreditojemalec ob koncu referenčnega obdobja izkaže presežek prostih denarnih sredstev nad načrtovanimi (cash sweep structures);
12. tveganjem prilagojeni limiti (v smislu koncentracije, vrste produkta itd.);
13. sprejemljive meje za razmerje med vrednostjo kredita in vrednostjo zavarovanja (pri zavarovanih kreditih);
14. sprejemljive meje za stopnjo kritja servisiranja dolga (DSCR);
15. sprejemljive meje za stopnjo kritja obresti;
16. sprejemljive meje za EBITDA;
17. sprejemljive meje za količnik finančnega vzvoda;
18. sprejemljive meje za razmerje med dolžniškim in lastniškim kapitalom;
19. sprejemljive meje za razmerje med kreditom in stroški;
20. sprejemljive meje za razmerje med denarnim tokom in servisiranjem dolga;
21. sprejemljive meje za kazalnik donosnosti lastniškega kapitala;
22. sprejemljive meje za stopnjo kapitalizacije (razmerje med čistimi poslovnimi prihodki in tržno vrednostjo);
23. standardi za obravnavanje in zmanjševanje tveganj, povezanih z okoljskim tveganjem;
24. politika skladnosti z makrobonitetnimi zahtevami, kadar je relevantno.

Kreditni za poslovne nepremičnine

Poleg splošnih meril za kreditiranje mikro, malih, srednjih in velikih podjetij, navedenih zgoraj, bi morale institucije določiti naslednja merila za posamezne vrste produktov:

1. konkretne oblike poslovnih nepremičnin, ki jih institucija namerava financirati (pisarniški prostori, objekti, namenjeni trgovski dejavnosti, industrijski objekti in večstanovanjski objekti, ki niso v lasti gospodinjstev, ki v njih prebivajo; opredelijo se lahko kot zemljišče in zgradba ali zgradbe na njem, ki ustvarjajo dobiček ali prihodke od kapitalskih dobičkov ali najemnin);
2. minimalen obseg lastniškega kapitala, ki ga mora zagotoviti kreditojemalec, in tržno vrednost poslovne nepremičnine, dane pod hipoteko;
3. tveganjem prilagojeni limiti za kreditiranje špekulativnega razvoja nepremičnin;

4. standarde za ocenjevanje različnih korakov razvoja/gradnje poslovne nepremičnine v povezavi s črpanjem kredita;
5. minimalne standarde v zvezi z zahtevami za garancije za dobro izvedbo del, zavarovanje plačila in zavarovanje lastninske pravice;
6. minimalne standarde za zagotovitev minimalne ravni nadzora nad gradnjo s pogodbeno prisotnostjo in ogledom na lokaciji nepremičnine s strani ustreznih izkušenih strokovnjakov, npr. arhitektov, nadzornikov in vodij gradbišč;
7. minimalne standarde za učinkovito ocenjevanje primernosti in izkušenosti vseh izvajalcev gradenj ali dobaviteljev materiala;
8. minimalne standarde za zahteve v zvezi z oddajanjem ali prodajanjem poslovnih nepremičnin pred izgradnjo.

Financiranje ladjarstva

Poleg splošnih meril za posojanje mikro, malim, srednjim in velikim podjetjem, navedenih zgoraj, bi morale institucije določiti naslednja merila za posamezne vrste produktov:

1. namen financiranja (tj. ladjedelništvo, nakup, obratovanje);
2. vrsto financiranja (hipotekarni krediti, financiranje izgradnje nove ladje, nezavarovani krediti/krediti podjetjem, hibridno financiranje s kombinacijo dolžniškega in lastniškega financiranja (mezzanine) itd.);
3. osnovne pogoje kreditne pogodbe (najdaljše trajanje na podlagi življenjske dobe plovila), največji delež dolžniškega financiranja, zastavna pravica prvega reda kot pravilo, lastna udeležba, odvisna od tveganosti financiranja, itd.);
4. minimalne zahteve za potrebne certifikate (v zvezi s klasifikacijo, onesnaževanjem, varnostjo itd.);
5. minimalne zahteve za sprejemljive registracije/zastave, pod katerimi pluje ladja;
6. minimalne zahteve za sprejemljiv urad za standardizacijo in klasificiranje.

Priloga 2 – Informacije in podatki za oceno kreditne sposobnosti

Ta priloga vsebuje nabor informacij, podatkovnih elementov in dokazil, ki bi jih morali institucije in dajalci kreditov upoštevati pri zbiranju informacij za namene ocene kreditne sposobnosti v skladu s temi smernicami. Institucije in dajalci kreditov lahko, kadar je to ustrezno in primernejše, npr. kadar pri odobritvi kreditov uporabljajo avtomatizirane modele, uporabljajo druge vire informacij in podatkov ekonomske ali finančne narave, ki so potrebni za oceno, v skladu z veljavno zakonodajo, zlasti Direktivo 2008/48/ES, Direktivo 2014/17/EU in Uredbo (EU) 2016/679.

A. Kreditiranje potrošnikov

1. dokazilo o istovetnosti;
2. dokazilo o prebivališču;
3. informacije o namenu kredita, kadar je ustrezno;
4. dokazilo o upravičenosti za namene kredita, kadar je ustrezno;
5. dokazilo o zaposlitvi, vključno z vrsto, sektorjem, statusom (npr. polni delovni čas, krajši delovni čas, pogodbeni izvajalec, samozaposleni) in trajanjem;
6. dokazilo o dohodku ali drugih virih odplačila (po potrebi vključno z letnimi nagradami, provizijami in nadurami), ki zajema razumno obdobje, vključno z obračunskimi listi plače, izpiski bančnega tekočega računa ter revidiranimi ali strokovno potrjenimi izkazi (za samozaposlene);
7. informacije o finančnih sredstvih in obveznostih, npr. izpiski varčevalnih računov in izpiski kreditov, na katerih so navedeni neporavnani zneski kreditov;
8. informacije o drugih finančnih obveznostih, kot so preživninske obveznosti za otroke, šolnine in preživnine, če je ustrezno;
9. informacije o sestavi gospodinjstva in vzdrževanih družinskih članih;
10. dokazilo o davčnem statusu;
11. dokazilo o življenjskem zavarovanju za imenovane kreditojemalce, kadar je ustrezno;
12. kadar je ustrezno, podatki iz kreditnih registrov ali od uradov za kreditne informacije ali iz drugih ustreznih zbirk podatkov, ki zajemajo informacije o finančnih obveznostih in zamudah pri plačilu;
13. informacije o zavarovanju s premoženjem, če obstaja;
14. dokazilo o lastništvu zastavljenega premoženja;
15. dokazilo o vrednosti zastavljenega premoženja;
16. dokazilo o zavarovanju zastavljenega premoženja;

17. informacije o jamstvih, drugih dejavnikih zmanjševanja kreditnega tveganja in dajalcih jamstva, če obstajajo;
18. kreditna pogodba ali dokazilo o potencialnem dohodku od najemnin pri kreditih, namenjenih financiranju nakupa nepremičnine z namenom nadaljnjega oddajanja v najem (*buy-to-let*), če obstajajo;
19. če je relevantno, dovoljenja in ocene stroškov pri kreditih za gradnjo in prenovo nepremičnin.

B. Kreditiranje mikro, malih, srednjih in velikih podjetij

1. informacije o namenu kredita;
2. dokazilo o namenu kredita, kadar je ustrezno;
3. računovodski izkazi in pripadajoča pojasnila na ravni posameznega subjekta in konsolidirani podlagi (bilanca stanja, dobiček ali izguba, denarni tok), ki zajemajo razumno obdobje, in so revidirani ali strokovno potrjeni, kadar je to relevantno;
4. poročila/izpiski o dolžnikih kreditojemalca po zapadlosti terjatev;
5. poslovni načrt kreditojemalca, upoštevajoč namen kredita;
6. finančne projekcije (bilanca stanja, dobiček ali izguba, denarni tok);
7. dokazilo o davčnem statusu in davčnih obveznostih;
8. podatki iz kreditnih registrov ali od uradov za kreditne informacije, ki zajemajo vsaj informacije o finančnih obveznostih in zamudah pri plačilu;
9. informacije o zunanji bonitetni oceni kreditojemalca, kadar je relevantno;
10. kadar je relevantno, informacije o obstoječih zavezah in spoštovanju le-teh s strani kreditojemalca;
11. informacije o pomembnejših pravnih postopkih, v katere je vključen kreditojemalec v času vloge;
12. informacije o zavarovanju s premoženjem, če obstaja;
13. dokazilo o lastništvu zastavljenega premoženja, kadar je ustrezno;
14. dokazilo o vrednosti zastavljenega premoženja;
15. dokazilo o zavarovanju zastavljenega premoženja;
16. informacije o izvršljivosti zavarovanja s premoženjem (v primeru posebnih kreditnih aranžmajev opis strukture in zavarovalnega paketa posla);
17. informacije o jamstvih, drugih dejavnikih zmanjševanja kreditnega tveganja in dajalcih jamstva, če obstajajo;
18. informacije o lastniški strukturi kreditojemalca za namene preprečevanje pranja denarja in za boj proti financiranju terorizma.

C. Krediti za poslovne nepremičnine

Poleg elementov, navedenih v oddelku B:

1. informacije o višini najemnin, neoddanih prostorih v najem in najemnikih, vključno s pogodbami za konkretno nepremičnino, na katero se kredit nanaša;
2. informacije o vrsti portfelja nepremičnin;
3. dokazila o deležu neoddanih prostorov v najem in stopnji oz. hitrosti menjave najemnikov za portfelj ter glede na vrsto, starost in lokacijo nepremičnine;
4. dokazila o višini najemnin glede na vrsto, starost in lokacijo nepremičnine;
5. informacije o pomembnih najemnikih glede na vrsto, starost in lokacijo nepremičnine;
6. informacije o utemeljitvi odločitve za nepremičnino, povezano s kreditom, podprte s pregledom ponudbe in povpraševanja na trgu za zadevno lokacijo, ki ga izvede ugleden nepremičninski posrednik z ustreznim strokovnim znanjem;
7. dokazilo o vrednosti zavarovanja s premoženjem in posameznih enot zavarovanja s premoženjem, kadar je ustrezno.

D. Krediti za razvoj nepremičnin

Poleg elementov, navedenih v oddelku B:

1. dokazilo o izkušnjah s podobnimi projekti in podobnimi vrstami sredstev, npr. pisarniški prostori, objekti, namenjenimi trgovski dejavnosti in industrijskimi objekti;
2. informacije o vseh tekočih projektih, ki jih razvija kreditojemalec;
3. dokazila o urbanističnih in gradbenih dovoljenjih;
4. informacije o gradbenikih, arhitektih, inženirjih in izvajalcih gradenj;
5. dokazila o pogodbah z izvajalci gradenj in ustrezna dokumentacija o razvoju, vključno z informacijami o kaznih, jamstvih in prekoračitvah stroškov;
6. informacije o utemeljitvi odločitve za razvoj, podprte s pregledom ponudbe in povpraševanja na trgu za zadevno lokacijo, ki ga izvede ugleden nepremičninski posrednik z ustreznim strokovnim znanjem;
7. dokazila o ocenah stroškov in terminski načrt, vključno z možnimi izrednimi dogodki med razvojem.

E. Financiranje ladjarstva

Poleg elementov, navedenih v oddelku B:

1. dokazila o izkušnjah s podobnimi vrstami plovil in segmentov;
2. dokazila o lastništvu z informacijami o plovilih, npr. navedbo imena, registrske številke, vrste, starosti in velikosti;

3. informacije o zavarovanju in klasifikaciji plovila, ki jo je izvedel urad za standardizacijo in klasificiranje, ki ga institucija priznava;
4. dokazila o skladnosti z varnostnimi in okoljskimi predpisi, ki veljajo v sektorju ladjarstva;
5. informacije, ki temeljijo na tržnih podatkih, o vsaki vrsti plovila in obetih za segment, npr. geografska lokacija preteklih in načrtovanih prihodnjih plovb;
6. dokazila o zunajbilančnih obveznostih, kot so zakupljena plovila in pozicije v terminskih pogodbah na prevozne stroške.

F. Projektno financiranje

Poleg elementov, navedenih v oddelku B:

1. informacije o poslovnem načrtu v zvezi s projektom;
2. dokazila o izkušnjah s podobnimi projekti;
3. informacije o vseh tekočih projektih, ki jih razvija kreditojemalec;
4. dokazila o urbanističnih in gradbenih dovoljenjih, povezanih s projektom;
5. informacije o gradbenikih, arhitektih, inženirjih in izvajalcih gradenj;
6. dokazila o pogodbah z izvajalci gradenj in ustrezna dokumentacija o razvoju, vključno z informacijami o kaznih, jamstvih in prekoračitvah stroškov;
7. informacije o utemeljitvi odločitve za razvoj, podprte s pregledom ponudbe in povpraševanja na trgu za zadevno lokacijo, ki ga izvede ugleden nepremičninski posrednik z ustreznim strokovnim znanjem;
8. dokazila o ocenah stroškov in terminski načrt, vključno z možnimi izrednimi dogodki med razvojem, ki jih potrdi usposobljen in ugleden nadzornik (ali podoben strokovnjak).

Priloga 3 – Metrike za odobritev in spremljanje kreditov

Ta priloga vsebuje nabor posebnih kreditnih metrik, ki bi jih morali institucije in dajalci kreditov upoštevati pri izvajanju ocen kreditne sposobnosti in spremljanju kreditnega tveganja v skladu s temi smernicami. Institucije in dajalci kreditov lahko, kadar je to ustrezno in primernejše, za ta namen uporabljajo druge metrike.

A. Kreditiranje potrošnikov

1. razmerje med vrednostjo kredita in dohodkom;
2. razmerje med odplačilom kredita in dohodkom;
3. razmerje med dolgom in dohodkom;
4. razmerje med odplačilom dolga in dohodkom;
5. razmerje med vrednostjo kredita in vrednostjo zavarovanja (LTV).

B. Kreditiranje mikro, malih, srednjih in velikih podjetij

6. delež lastnih sredstev (razmerje med lastniškim kapitalom delničarjev in celotnimi sredstvi);
7. razmerje med (dolgoročnim) dolgom in lastniškim kapitalom;
8. EBITDA;
9. donosnost dolga (razmerje med čistimi poslovnimi prihodki in zneskom kredita);
10. razmerje med obrestovanim dolgom in EBITDA;
11. vrednost podjetja (vsota tržne vrednosti navadnih delnic, tržne vrednosti prednostnega lastniškega kapitala, tržne vrednosti dolga in manjšinskih deležev, zmanjšana za denarna sredstva in naložbe);
12. stopnja kapitalizacije (razmerje med čistimi poslovnimi prihodki in tržno vrednostjo);
13. kakovost sredstev;
14. stopnja kritja servisiranja celotnega dolga (presežek EBITDA nad zneskom servisiranjem celotnega dolga)
15. stopnja denarnega kritja obveznosti (čista denarna sredstva, ustvarjena s poslovnimi dejavnostmi v primerjavi s povprečjem kratkoročnih obveznosti družbe v določenem obdobju);
16. stopnja kritja (celotna kratkoročna sredstva, deljena s celotnim kratkoročnim dolgom);
17. analiza prihodnjega denarnega toka;
18. donosnost sredstev;

19. odplačilo dolga;
20. razmerje med kreditom in stroški (LTC);
21. stopnja kritja obresti;
22. donosnost lastniškega kapitala (razmerje med čistim dobičkom po plačilu obresti in davkov in povprečnim lastniškim kapitalom delničarjev);
23. donosnost vezanega kapitala (ROCE);
24. čisti dobiček glede na prihodke;
25. gibanje prometa.

C. Krediti za razvoj nepremičnin

26. razmerje med stalnimi sredstvi in lastniškim kapitalom;
27. razmerje med vrednostjo kredita in vrednostjo zastavljenih nepremičnin (LTV);
28. lokacija in kakovost nepremičnin;
29. razmerje med kreditom in stroški (LTC);
30. DSCR za dejavnosti poslovnih nepremičnin;
31. gibanje stopnje zasedenosti nepremičnin.

Dobičkonosnost

32. razmerje med dohodkom od najemnin in odhodki za obresti, povezane s poslovnimi nepremičninami.

D. Financiranje z vzvodom, kreditiranje na podlagi zastavljenega premoženja (asset-based lending) in projektno financiranje

33. vrednost pridobljenega dobrega imena;
34. izločitev določenih sredstev od ostalega premoženja (ring fencing);
35. razmerje med vrednostjo kredita in vrednostjo zastavljenega premoženja (LTV);
36. upoštevanje poslovnega načrta;
37. količnik finančnega vzvoda (razmerje med celotnim dolgom in EBITDA);
38. zmožnost odplačevanja.

E. Financiranje ladjarstva

39. količnik finančnega vzvoda;
40. bonitetna ocena;
41. odplačilo z denarnim tokom iz poslovanja;

- 42. odplačilo s strani dajalca jamstva;
- 43. odplačilo s prodajo plovila;
- 44. neporavnana/neizvršena plačila.