

İYİ UYGULAMA REHBERİ**Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumundan:****KREDİ TAHSİS VE İZLEME SÜREÇLERİNE İLİŞKİN REHBER****BİRİNCİ KISIM****Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar****Amaç, Kapsam ve Dayanak**

1. Bu Rehberin amacı, 11.07.2014 tarih ve 29057 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Bankaların İç Sistemleri ve İçsel Sermaye Yeterliliği Değerlendirme Süreci Hakkında Yönetmelik’in “Risk yönetiminin amacı ve risk yönetim sisteminin tesisi” başlıklı 35’inci maddesi çerçevesinde kredi riskinin yönetimine ilişkin bankalardan beklenen iyi uygulamaları açıklamaktır.

2. Rehber, 19.10.2005 tarih ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu’nun 93’üncü maddesi ve 22.07.2006 tarih ve 26236 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu Tarafından Yapılacak Denetime İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik’in “İyi uygulama rehberleri” başlıklı 7/A maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

3. Bu Rehber, kredilerin yaşam döngüsü süresince ve kredi tahsis süreçlerine ilişkin olarak bankaların iç yönetim düzenlemeleri ve prosedürlerine yönelik olarak uygulanır. Ayrıca, bu Rehber, kredi tahsisi ve canlı kredilerin izlenmesine ilişkin risk yönetimi uygulamaları, politikaları, süreçleri ve prosedürleri ve bunların genel yönetim ve risk yönetimi sistemlerine entegrasyonuna yönelik olarak uygulanır.

4. İkinci Kısım ve Altıncı Kısım; bankaların borçlanma senetleri, türevler ve menkul kıymet finansman işlemleri dışındaki tüm kredi risklere uygulanır. Üçüncü Kısım ve Dördüncü Kısım; bireysel ve ticari nitelikli kredilere için uygulanır. Bu kısımlar bankalar, yatırım şirketleri, finansal kuruluşlar, sigorta ve reasürans şirketleri, merkezi yönetimler, merkez bankaları, bölgesel ve yerel yönetimler ve kamu kuruluşlarına verilen kredilere ve imtiyazlı yeniden yapılandırılmış alacaklara ve tahsili gecikmiş alacaklara uygulanmaz.

5. Kanun kapsamında Banka olarak anılan kuruluşlar bu Rehberde yer alan ilkelere tabidir. Bu Rehberde yer alan hususların banka faaliyetlerinin karmaşıklığı ve büyüklüğü de dikkate alınarak konsolide ve konsolide olmayan yapıya uygun olarak tesis edilmesi beklenmektedir.

6. Bu Rehberin orantılılık ilkesi çerçevesinde uygulanmasını sağlamak için Üçüncü Kısım’da kredinin büyüklüğü, yapısı ve karmaşıklığı; Beşinci Kısım’da, kredinin ve teminatın büyüklüğü, yapısı ve karmaşıklığı; Altıncı Kısım’da, bankanın büyüklüğü, yapısı ve karmaşıklığı; kredinin büyüklüğü, yapısı, karmaşıklığı ve borçlunun türü, büyüklüğü ve risk profili kriterleri dikkate alınmalıdır. Bankalar bu paragrafın uygulanmasında bireysel kredilere ilişkin olarak; Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamında ve 3.1, 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3

ve 3.2.4 bölümlerinde belirtildiği üzere, tüketicinin korunması amacına hanel gelmemesini sağlamalıdır.

Tanımlar

7. Bu Rehberde yer alan;

- a) Çevresel olarak sürdürülebilir kredilendirme: Çevresel olarak sürdürülebilir ekonomik faaliyetlerin finansmanında kullanılan kredileri (söz konusu krediler, daha kapsamlı bir kavram olan ve çevresel olarak sürdürülebilir olma kriterlerini karşılayan finansman faaliyetlerinin yerine getirilmesi karşılığında ihraç edilen hisse senedi, menkul kıymet, garanti veya bir risk yönetim aracı da dahil herhangi bir finansal araç veya yatırım anlamına gelen “sürdürülebilir finansman”ın bir parçasıdır),
- b) Denetim izi: Bir operasyonel ya da finansal işlemin başlangıcından bitimine kadar adım adım takip edilmesini sağlayacak kayıtlar ile ilgili bilgi sistemi varlığına kimin eriştiğini,
- c) En iyi çaba anlaşmaları: Aracı banka ile menkul kıymet ihraççısı arasında yapılan ve aracı bankanın anlaşılabilir fiyat üzerinden mümkün olan en fazla sayıda pay satmasına dayanan anlaşmaları,
- d) Finansal sponsor: Özel sermaye yatırımlarını ve / veya şirketlerin kaldıraçlı alımlarını; orta vadede bu yatırımlardan çıkmak amacıyla üstlenen yatırım firmasını,
- e) Gemi finansmanı: Kredilerin geri ödemesinin önemli ölçüde gemilerin işletilmesinden veya satılmasından veya açık denizdeki montajlardan kaynaklanan nakit akışına bağlı olduğu veya kredi teminatının gemiler, açık denizdeki montajlar, gemi yapımı veya gemi kiralama sözleşmeleri çerçevesinde oluşturulduğu durumda; gemilerin yapımı, alımı ve işletmesi ve açık denizdeki montajı ile ilgili tüm faaliyetlerinin finansmanını,
- f) Geri ödeme kapasitesinin kaynağı: Kredi sağlayıcısı tarafından kredi tahsisi esnasında tüm nakit akışlarının kaynağını (gelir, düzenli özel transferler – nafaka, gayrimenkul üzerinden kira geliri, finansal yatırımlardan gelirler, özel işler ve ortaklıklardan gelirler ve diğer kaynaklardan gelirler gibi), finansal kaynaklarını (tasarruf hesapları ve yatırım ürünleri gibi) ve düzenli harcamalarını kapsayacak şekilde kayıt altına alındığı üzere; borçlunun toplam finansal kaynaklarını, nakit akışını ve ödeme davranışı hususlarını,
- g) Kaldıraçlı işlemler¹: Yasal sermaye hesaplamaları çerçevesinde bankacılık hesaplarında veya alım-satım hesaplarında sınıflandırıldığına bakılmaksızın;

¹ Bir finansmanın “kaldıraçlı işlem” olarak belirlenmesi, kredinin oluşturulması, değiştirilmesi veya yeniden finansmanında yapılmalıdır.

borçlunun² kredi tahsisi sonrasında, Toplam Borç / FAVÖK (Faiz, vergi, amortisman ve amortisman öncesi karı) oranı olarak tanımlanan kaldıraç seviyesinin³ 4 katını aştığı her türlü kredi veya kredi riski ve bir veya daha fazla finansal sponsorun borçlu üzerinde sahipliğinin veya kontrolünün olduğu her türlü kredi veya kredi riski koşullarından en az birini taşıyan işlemleri,

- h) Kredi: 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 48 inci maddesinde yer alan kredi tanımına uygun işlemleri,
- i) Kredi karar vericisi: Bankanın politika ve prosedürlerinde belirtilen kredi karar verme çerçevesinde öngörüldüğü üzere bir kredi komitesini veya kredi karar verme sürecinde yetkisi olan komiteleri ve personeli,
- j) Kulüp anlaşmaları: Birden fazla banka tarafından yapılan kaldıraçlı satın alma yatırımlarına (kaldıraçlı sendikasyon yatırımları) dayanan anlaşmaları,
- k) Proje finansmanı: Tüzel kişi müşterilerin⁴ (belli bir proje için kurulmuş olan özel amaçlı kuruluşlar dahil), kredilerinin geri ödemesinin önemli ölçüde projenin gelirlerinden kaynaklanan nakit akışına bağlı olduğu ve projenin varlıklarının projenin finansmanını üstlenen bankaya rehneldiği projeler kapsamındaki tüm faaliyetlerinin finansmanını,
- l) Risk grubu: Bankacılık Kanunu'nun 49 uncu maddesinde yer alan risk grubunu,
- m) Tek müşteri görünümü: Bir müşterinin bir bankada tutulan varlıklarının ve yükümlülüklerinin, müşterinin bankadaki geri ödeme geçmişi dahil finansal yükümlülüklerine ilişkin tüm bilgiler dahil olacak şekilde konsolide bazda tek ve tutarlı bir şekilde görünümünü,
- n) Ticari gayrimenkul: Kiraya verilen konutlar da dahil olmak üzere mevcut veya yapım aşamasında olan gelir üreten herhangi bir gayrimenkulü veya mevcut veya yapım aşamasında olan maliki tarafından ticaret, hizmet veya etkinlik gibi faaliyetlerde kullanılan ve ikamet amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmayan, sosyal konutlandırma da dahil gayrimenkulü,
- o) Toplam Borç: Toplam yükümlülük tutarını (kullanılmış ve kullanılmamış taahhüt tutarları dahil) ve kredi sözleşmelerinin izin verebileceği herhangi bir ilave borcu,
- p) Üst Yönetim: Bankaların İç Sistemleri ve İçsel Sermaye Yeterliliği Değerlendirme Süreci Hakkında Yönetmelikte yer alan üst yönetimi

ifade eder.

² Gerçek kişiler, bankalar, yatırım firmaları, kamu sektörü kuruluşları ve finans sektörü kuruluşlara verilen krediler kaldıraçlı işlemler kapsamı dışında tutulacaktır.

³ Borçlunun mali zorluklar yaşaması durumunda borçlunun grup desteğinden yararlanmadığının varsayıldığı durumlar haricinde, kaldıraç katsayısı konsolide borçlu düzeyinde hesaplanmalıdır. Konsolide düzeydeki hesaplardan herhangi bir sapma gerekçelendirilmeli ve duruma göre yazılı hale getirilmelidir.

⁴ Mikro, küçük, orta ölçekli ve büyük işletmeler

İKİNCİ KISIM

Kredi Tahsis ve İzleme için İç Yönetim

8. Bankalar, Bankacılık Kanunu, Bankaların Kredi İşlemlerine İlişkin Yönetmelik, Bankaların İç Sistemleri ve İçsel Sermaye Yeterliliği Değerlendirme Süreci Hakkında Yönetmelik ve Bankaların Kredi Yönetimine İlişkin Rehber’de belirtilen hükümlere ek olarak, bu bölümde yer alan kredi tahsis ve kredi izleme ile ilgili şartları da uygulamalıdır.

2.1 Kredi Riski Yönetimi ve Kültürü

2.1.1 Üst Yönetimin Sorumlulukları

9. Kredi tahsisi ile ilgili olarak üst yönetim:

- a. Genel risk stratejisi ve iş stratejisi kapsamında bankanın kredi riski stratejisini; bankanın risk iştahı çerçevesinin, sermaye ve likidite planlaması ve ilgili olduğu durumlarda içsel sermaye yeterliliği değerlendirme süreci (İSEDES) ile içsel likidite yeterliliği değerlendirme sürecinin (İLİS) söz konusu stratejiler ile uyumlu olmasını sağlamak için onaylamalı;
- b. Kredi tahsis standartları, niteliksel beyanlar, nicel ölçütler ve limitler dâhil olmak üzere genel risk iştahı çerçevesi içinde kredi riski iştahını ve artış eşiklerini iş performansı kaygıları olmadan belirlemeli;
- c. İlgili olduğu durumlarda, kredi tahsis ve izleme için içsel yapılar da dâhil olmak üzere, kredi onay süreci çerçevesini onaylamalı ve yetki verilmiş karar alma otoritelerini tanımlamalı;
- d. Özellikle kredi tahsisi ve kredi karşılıkları ayırma anında, kredi riski kalitesinin etkin bir şekilde gözetimini sağlamalı;
- e. Kredi riskinin etkin yönetimi amacıyla yeterli düzeyde kredi onayı, izleme ve kontrol süreçlerinin olmasını sağlamalı;
- f. Kredi riski alma ve kredi riskinin yönetimi, izlenmesi ve kontrolü süreçlerinde yer alan tüm personelin yeterli beceriye, kaynaklara ve tecrübeye sahip olmasını sağlamalı;
- g. Bankanın risk kültürünü, temel değerlerini ve kredi riski ile ilgili beklentilerini belirlemeli, onaylamalı ve gözetlemeli;
- h. İlgili performans hedefleri dâhil olmak üzere ücretlendirme çerçevesinin ve personel olarak belirlenen kredi karar vericilerine yönelik performans değerlendirme çerçevesinin kredi riski ve kredi risk iştahıyla uyumlu kalmasını sağlamalıdır.

2.1.2 Kredi Risk Kültürü

10. Bankaların İç Sistemleri ve İçsel Sermaye Yeterliliği Değerlendirme Süreci Hakkında Yönetmelik'e uygun olarak bankalar politikalar, iletişim ve personel eğitimi yoluyla, genel risk kültürünün bir parçası olan bir kredi riski kültürü geliştirmelidir.

11. Kredi riski kültürü, bankada üst yönetimin etik açıdan yeterli liderlik ve rehberliğini içermeli ve kredinin, bankanın kredi tahsisi esnasındaki elindeki mevcut en iyi bilgiler çerçevesinde, kredi sözleşmesinin hüküm ve koşullarını yerine getirebilecek olan borçlulara tahsis edilmesini ve ilgili olduğu durumlarda, kredinin yeterli ve uygun teminatla teminatlandırılmış olmasını, bankanın sermaye pozisyonu ve karlılığı, sürdürülebilirliği, ilgili çevresel, sosyal ve yönetim ile ilgili (ÇSY) faktörleri⁵ üzerindeki etkisini de dikkate alarak sağlamalıdır.

12. Bankalar kredi riski kültürünün bankanın tüm seviyelerinde etkin bir şekilde uygulanmasını ve kredi riski alma, kredi riski yönetimi ve izleme süreçlerinde yer alan tüm personelin kredi risk kültürünün tam olarak bilincinde olmasını ve söz konusu personelin eylemlerinden sorumlu tutulmalarını sağlamalıdır.

13. Bankalar, kredi tahsis, izleme ve kontrol süreçlerinde yer alan tüm personelin bankanın kredi riski kültürüne bağlılığını izlemek (örneğin, tüm personel tarafından gerçekleştirilen öz değerlendirmeler yoluyla) için politikalar ve süreçler benimsemelidir. Kredi kültüründe bankanın öz değerlendirmesi veya denetleyici eylemler yoluyla kanıtlanan eksikliklerin olduğu durumlarda, banka bu eksiklikleri gidermek için iyi tanımlanmış, sonuç odaklı ve zamanında adımlar atmalıdır. Kredi riski stratejisi, kredi politikaları ve prosedürleri, zayıf bir kredi kültüründen kaynaklanan olası olumsuz etkileri azaltmaya yönelik olarak tasarlanmalıdır.

2.2 Kredi riski iştahı, stratejisi ve kredi riski limitleri

14. Kredi risk iştahı, kredi riski stratejisi ve genel kredi riski politikası, bankanın genel risk iştahı çerçevesi ile uyumlu olmalıdır. Bankanın kredi risk iştahı, kredi riskinin kapsamını ve odağını, kredi yoğunlaşması da dahil olmak üzere kredi portföyünün bileşimi ve faaliyet kolları, coğrafi bölgeler, ekonomik sektörler ve ürünlere göre çeşitlendirme hedeflerini belirtmelidir.

15. Kredi riski iştahı, uygun kredi riski ölçütleri ve limitleri ile desteklenerek uygulanmalıdır. Bu ölçütler ve limitler, kredi riski iştahının önemli yönlerinin yanı sıra müşteri segmentleri, para birimi, teminat türleri ve kredi riski azaltım araçlarını kapsamalıdır. İlgili olduğu durumlarda, kredi ölçütleri geriye dönük ve ileriye yönelik göstergelerin bir kombinasyonu olmalı ve bankanın iş modeline ve karmaşıklığına göre uyarlanmalıdır.

16. Bankalar, kredi riski taşıyan tüm ilgili grup şirketleri, faaliyet kolları ve birimleri dahil olmak üzere, kredi riski iştahının ve ilgili ölçütler ile limitlerin banka içinde uygun şekilde üst mercilerden alt mercilere akışını sağlamalıdır.

17. Yoğunlaşma riskini yönetmek amacıyla bankalar toplam kredi riskinin yanı sıra ortak kredi riski özelliklerine, alt portföylere ve bireysel borçlulara sahip portföyler için niceliksel içsel

⁵ Çevresel, Sosyal ve Yönetişim, bir şirkete veya işletmeye yapılan yatırımın sürdürülebilirliğini ve toplumsal etkisini ölçmede üç merkezi faktörü ifade eder. Bu kriterler, şirketlerin gelecekteki finansal performanslarının daha iyi belirlenmesine yardımcı olur.

kredi riski limitleri belirlemelidir. Bir risk grubu içerisinde yer alan müşterilerin olması durumunda limitler, konsolide ve konsolide olmayan bazdaki durumları ve risk grubu içerisindeki münferit şirketleri konsolide ve konsolide olmayan bazda da hesaplamaya dahil etmelidir.

2.3 Kredi riski politikaları ve prosedürleri

18. Bankalar kredi riski politika ve prosedürlerinde; kredi riskinin belirlenmesi, değerlendirilmesi, onaylanması, izlenmesi, raporlanması ile azaltılmasına yönelik kriterleri ile Kredilerin Sınıflandırılması ve Bunlar İçin Ayrılacak Karşılıklara İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik kapsamında ayrılan karşılıklar ve yasal sermaye yeterliliği hesaplamalarında İçsel Derecelendirmeye Dayalı Yaklaşımı kullanan bankalarda sermaye yeterliliği amaçları için ayrılan karşılıkları ölçme kriterlerini belirlemelidir. Bankalar söz konusu çerçeveyi yazılı hale getirmeli ve düzenli olarak güncellemelidir.

19. Kredi riski politika ve prosedürlerinde izlenmesi gereken amaç, kredi kalitesinin izlenmesi, kötüleşen kredinin erken belirlenmesi ve genel kredi kalitesinin ve portföyün ilişkili risk profilinin yönetilmesinde yeni kredi tahsis faaliyetlerini de içerecek şekilde uygulanmak üzere proaktif bir yaklaşımı teşvik etmek olmalıdır.

20. Kredi riski politikaları ve prosedürleri, tüm kredilendirme faaliyetlerini, varlık sınıflarını, müşteri segmentlerini, ürünleri ve belirli kredi ürünlerini, kredi riski yönetimi uygulamalarını ve ilgili sorumlulukları ve kontrolleri kapsamalıdır.

21. Kredi riski politika ve prosedürleri, kredi ürünüyle ilgili farklı piyasa segmentlerinin değişen karmaşıklığı ve büyüklüğü riskleriyle uyumlu olacak şekilde; farklı sektörler için bankanın belirli faaliyet kollarını kapsamak için yeterli ayrıntı düzeyine sahip olan belirli kredilendirme politika ve prosedürlerini içermelidir.

22. Kredi riski politikaları ve prosedürlerinde aşağıdaki hususlar açıkça belirtilmelidir:

- a. Kredi riski iştahı ve limitlerine göre belirlenen, uygun yetkilendirme seviyelerini içeren, kredi tahsis ve karar verme onayı için tasarlanmış kredi politika, prosedür ve kuralları;
- b. Ek 1'de atıfta bulunulan kredi tahsis kriterleri;
- c. Bu Rehberin 3.1 bölümünde belirtildiği üzere, kredibilite değerlendirmesi için gerekli bilgi ve verilerin işlenmesine ilişkin şartlar;
- d. Bu Rehberin 3.2 bölümünde atıfta bulunulan, duyarlılık analizini de içeren kredibilite değerlendirmesine ilişkin şartları;
- e. Risk tutarını toplulaştırma, kredi risk limitleri ve kredi riski yoğunlaşmalarının yönetimine ilişkin şartlar;
- f. Kredi ürününün yapısal riskini en aza indirmedeki etkinliklerini belirlemek için, teminat gibi kredi riski azaltım önlemlerinin kabulü ve kullanımına ilişkin şartlar ve prosedürler - bu tür şartlar ve prosedürler, varlık sınıfına ve ürün türüne özgü olmalı ve tahsis edilen kredinin türü, tutarı ve karmaşıklığını gerektiği şekilde dikkate almalıdır;

- g. Otomatik karar vermeye izin verilen ürünlerin, segmentlerin ve limitlerin belirlenmesi dâhil olmak üzere, kredi tahsis sürecinde otomatik karar vermenin uygulanmasına yönelik koşullar;
- h. Aşağıdaki hususları da içeren, standart kredi politikaları ve prosedürlerinden ve kredi tahsis kriterlerinden olası sapmaları ele alan riske dayalı bir yaklaşım:
 - i. Sapmalar ve istisnalar için onay sürecini tanımlayan koşullar ve denetim izi dahil olmak üzere spesifik dokümantasyon şartları;
 - ii. Kredi ret kriterleri ile bu kriterlerden sapmaların veya bunlara yapılacak istisnaların daha üst yetkili karar mercilerine havale edilmesine ilişkin kriterler (kişisel değerlendirme sonucunda yapılan değişiklikler ve/veya iptaller, muhtemelen genel kredi standartlarına istisna olarak onaylanan krediler ve farklı onay yetkisine sahip özel bir süreç altında diğer standart dışı faaliyetler);
 - iii. Kredi başvurusunun düzenli gözden geçirilmesi sırasında kredilerin ilgili birimler tarafından incelenmesi şartları ve politikalara ve limitlere uygunluk da dahil olmak üzere, istisnai bir kredi tahsis kararına ilişkin durumların ve koşulların izlenmesine yönelik şartlar;
- i. Örneklem seçimi ve denetim amaçları da dahil olmak üzere, kredi tahsis sürecinin bir parçası olarak yazılı hale getirilecek ve kayıt altına alınacak olan hususlarla ilgili şartlar – söz konusu şartlar, asgari olarak, kredi başvurularının tamamlanmasına ilişkin şartları, nitel ve nicel gerekçeleri/analizleri ve kredinin onaylanması veya reddedilmesine temel teşkil eden tüm destekleyici belgeleri içermelidir.
- j. Kredi tahsis faaliyetlerini izleme şartları (iç kontrol çerçevesinin, kredinin verilmesinden sonraki tüm aşamaları kapsamını sağlamalıdır);
- k. Uygulanabilir olduğu durumlarda, bu Rehberin 2.3.2, 2.3.3, 2.3.4, 2.3.5 ve 2.3.6 bölümlerinde belirtilen kriterler;
- l. Bu Rehberin 2.3.1 ve 2.3.7 bölümlerinde belirtilen kriterler.

23. Bankalar, kredi riski politikaları ve prosedürleri içerisinde ve kredi riski stratejisini temel alarak, sorumluluk ilkesi çerçevesinde kredi verme ilkelerini de dikkate almalıdır. Bankalar, özellikle:

- a. Ekonomik güçlükler içinde olan borçlulara adil muamelede bulunulması gibi bir borçlunun özel durumunu göz önünde bulundurmalıdır;
- b. Bireysel müşterilere sunulan kredi ürünlerini sağduyulu bir şekilde tasarlamalıdır.
- c. Bireysel müşterilerin algısını, sunulan kredi ürünlerine ilişkin eksik veya yanlış anlaşılabilir bilgilerle manipüle edebilecek uygulamalardan (örneğin, kredi ürünleriyle ilgili gerçeği yansıtmayan reklam ve pazarlama faaliyetleri) kaçınmalıdır.

24. Bireysel müşterilere sunulan kredi ürünleri için bankalar, kredi tahsis kriterlerinin borçlular ve bunların bakmakla sorumlu olduğu hane halkları için gereksiz zorluğa ve aşırı borçlanmaya teşvik etmeyecek şekilde belirlenmesini sağlamalıdır.

25. 22 (a) paragrafında atıfta bulunulduğu üzere kredi karar verme sürecini ele alan kredi riski politika ve prosedürlerinde ve 22 (d) paragrafında atıfta bulunulan kredibilite değerlendirmelerinde, bankalar ayrıca, kredibilite değerlendirmesinde ve kredi karar verme süreçlerinde otomatize edilmiş modellerin kullanımını kredinin büyüklüğüne, niteliğine ve karmaşıklığına ve borçluların türlerine uygun bir şekilde belirlemelidir. Özellikle, bankalar bu Rehberin 2.3.4 bölümünde belirtilen kriterleri ve Kurum Tarafından Yapılan Denetimlerde Dikkate Alınan Değerlendirme Ölçütleri Hakkında Rehber'deki model tasarımı, validasyonu ve kullanımına ilişkin hususları dikkate alarak bu modellerin tasarımı ve kullanımı ve ilgili model riskinin yönetimi için uygun yönetim düzenlemeleri belirlemelidir.

26. Bankalar, kredi riski politika ve prosedürlerinin, kredi verme sürecinde banka içi veya banka dışı usulsüzlük riskini en aza indirecek şekilde tasarlanmasını sağlamalıdır. Bankalar, herhangi bir şüpheli veya hileli davranışı izlemek için halihazırda yeterli süreçlere sahip olmalıdır.

27. Bankalar, kredi riski politikalarını ve prosedürlerini düzenli olarak gözden geçirmeli ve bu amaçla, bugüne kadar belirli politika ve prosedürleri sürdürmekle görevli fonksiyonları ve personeli ve bu konudaki görev ve sorumluluklarını açıkça tanımlamalıdır.

2.3.1 Suç gelirlerinin aklanmasının ve terörün finansmanının önlenmesine yönelik politika ve prosedürler

28. Bankalar ayrıca, kredi tahsis faaliyetleri sonucunda maruz kaldıkları suç gelirlerinin aklanması ve terör finansmanı risklerini nasıl belirleyeceklerini, değerlendireceklerini ve yöneteceklerini politikalarında belirtmelidir⁶. Bankalar özellikle:

- a. Faaliyet düzeyinde; hizmet verdikleri müşterilerin türü, sağladıkları kredi ürünleri, maruz kaldıkları coğrafi bölgeler ve kullandıkları dağıtım kanalları ile ilişkili suç gelirlerinin aklanması ve terörün finansmanı riskini belirlemeli, değerlendirmeli ve yönetmelidir;
- b. Bireysel ilişki düzeyinde; bu ilişkiyle alakalı suç gelirlerinin aklanması ve terörün finansmanı riskini tanımlamalı, değerlendirmeli ve yönetmelidir. Bunun bir parçası olarak, Bankalar:
 - i. Kredinin tahsis amacını dikkate almalıdır;
 - ii. Borçlu veya banka olmayan gerçek veya tüzel kişinin krediyle ilişkisinin ne ölçüde suç gelirlerinin aklanması ve terörün finansmanı riskine yol açabileceği göz önünde bulundurulmalıdır;

⁶ Bankalar söz konusu politikaları belirlerken 11.10.2006 tarih ve 5549 sayılı Suç Gelirlerinin Aklanması Hakkında Kanun ve ilgili diğer düzenlemelerde yer alan usul ve esasları da dikkate almalıdır.

- iii. Özellikle, bireysel ilişkiyle alakalı suç gelirlerinin aklanması ve terörün finansmanı riskinin olduğu durumlarda, bankalar, teminat olarak sağlanan nakit veya nakit benzeri kıymetler de dahil olmak üzere krediyi geri ödemek için kullanılan kaynakların yasal yollarla temin edilip edilmediğini anlamak için riske duyarlı önlemler almalıdır. Teminatın kaynağının meşruiyeti değerlendirilirken, bankalar bu kaynakları yaratan faaliyeti ve bu faaliyet bilgisinin güvenilir ve bankanın müşteri bilgisi ve müşterinin mesleki faaliyeti ile tutarlı olup olmadığını dikkate almalıdır.

29. Bankalar, bu Rehberin 3.1 bölümünde ve Ek 2'sinde belirtilen bilgiler gibi kredibilitesinin değerlendirilmesi amacıyla elde edilen bilgilerin suç gelirlerinin aklanması ve terörün finansmanının önlenmesi hakkında da bilgi vermesini sağlamak için içsel süreçlere sahip olmalıdır.

30. Bankaların, kredi kullandırımının kredi tahsis kararı ve kredi sözleşmesi doğrultusunda yapılmasını sağlayacak politika ve prosedürleri olmalıdır. Bankalar, ayrıca, suç gelirlerinin aklanması ve terörün finansmanı risklerini tanımlamak, değerlendirmek ve yönetmek için uygun kontrollerin mevcut olmasını ve 5549 sayılı Suç Gelirlerinin Aklanmasının Önlenmesi Hakkında Kanun ve ilgili diğer mevzuat kapsamındaki yükümlülükleri doğrultusunda ilgili kayıtların tutulmasını sağlamalıdır.

2.3.2 Kaldıraçlı işlemler

31. Bankalar, politika ve prosedürlerinin bir parçası olarak, kaldıraçlı işlemleri borçlunun kaldıraç düzeyini ve işlemin amacını dikkate alarak, bu Rehber'in tanımlar kısmında verilen tanıma uygun şekilde kapsamlı bir şekilde tanımlamalıdır. Bu tanım, kredi riski taşıyan tüm faaliyet kollarını ve birimleri kapsamalıdır.

32. Banka tarafından kaldıraçlı işlem tanımının kapsamı ve uygulaması, makul bir gerekçe olmadan hiçbir işlemin kapsam dışında bırakılmadığından emin olmak adına düzenli olarak gözden geçirilmelidir.

33. Bankalar, kaldıraçlı işlemlere yönelik iştahlarını ve stratejilerini, bu tür işlemlere dahil olan tüm ilgili faaliyet birimlerini kapsayacak şekilde tanımlamalıdır. Bankalar, hangi tür kaldıraçlı işlemlere girmeye hazır olduklarını ve ilgili olduğu durumlarda sektör düzeyinde de olmak üzere; derecelendirme notu, temerrüt olasılığı, teminatlandırma seviyesi ve kaldıraç seviyeleri gibi parametreler için kabul edilebilir seviyeleri tanımlamalıdır.

34. Bankalar, kaldıraçlı sendikasyon işlemleri için risk iştahını tanımlamalı ve tahsis edilmiş aracılık taahhüt limitleri ve bankanın katılmaya hazır olduğu işlemlerin niteliğini ve maksimum limitleri detaylandıran ayrıntılı bir alt limit seti dahil olmak üzere kapsamlı bir limit çerçevesi türetmelidir.

35. Bankalar, kaldıraçlı işlemler için sağlam bir yönetim yapısı oluşturmalı, ilgili olduğu durumda "en iyi çaba anlaşmaları," "kulüp anlaşmaları" ve tüzel kişi müşterilere sağlanan standart iki taraflı krediler dahil olmak üzere kendileri tarafından başlatılan, sendikasyona dahil edilen veya satın alınan tüm kaldıraçlı işlemlerin kapsamlı ve tutarlı bir şekilde gözetimini sağlamalıdır.

36. Bankalar, tüm kaldıraçlı işlemlerin bankaların risk iştahı, stratejileri ve politikaları doğrultusunda yeterince gözden geçirilmesini ve ilgili kredi karar vericileri tarafından onaylanmasını sağlamalıdır. Sendikasyon ve aracılık taahhüdü risklerini içeren işlemler için, özel onay şartları ve süreçler yürürlükte olmalıdır.

2.3.3 Kredi tahsisi için teknoloji destekli yenilikler

37. Bankalar kredi tahsisinde teknoloji destekli yenilikleri kullanırken, aşağıda belirtilen hususlara uymalıdır:

- a. Bankalar risk yönetimi ve kontrol sistemlerinde, kullanımdaki teknoloji destekli yeniliklerle ilişkili içsel riskleri yeterli şekilde ele almalıdır. Söz konusu durum iş modeli, kredi riski tutarı, yöntemlerin karmaşıklığı ve teknoloji destekli yeniliklerin kullanım kapsamı ile orantılı olmalıdır.
- b. Bankalar üst yönetimin, teknolojinin etkin olduğu yeniliklerin kullanımı, buna ilişkin kısıtları ve kredi tahsis prosedürleri üzerindeki etkisi hakkında yeterli bir anlayışa sahip olmasını sağlamalıdır.
- c. Bankalar, kabiliyetleri, varsayımları ve kısıtları da dahil olmak üzere, kullanılan temel modelleri anlamalı ve modellerin izlenebilirliğini, denetlenebilirliğini, sağlamlığını ve esnekliğini sağlamalıdır.
- d. Bankalar, performans ve kullanım gibi belirlenen görev ve diğer kriterleri dikkate alarak modellerin amaca uygun olmasını sağlamalıdır. Modellerin kullanımı sırasında açıklamalara ihtiyaç duyulursa, yorumlanabilir bir model geliştirilmesine önem verilmelidir.
- e. Bankalar, bilgilerin ve sistemlerin gizliliğini, bütünlüğünü ve kullanılabilirliğini sağlamak için uygun önlemlerin alınmasını sağlayarak; modeldeki verilerin ve girdilerin kalitesini kavramalı ve kredi karar verme sürecindeki yanlılığı tespit etmeli ve önlemelidir.
- f. Bankalar, çıktılarının geçerliliği ve kalitesi de dahil olmak üzere, modelin performansının sürekli olarak izlendiğinden ve tespit edilen sorunlar olması durumunda (örneğin, beklenen davranıştan sapma veya kötüleşme) uygun iyileştirme önlemlerinin zamanında alınmasını sağlamalıdır.

2.3.4. Kredibilitiyi Değerlendirmede ve Kredi Kararı Alma Sürecinde Kullanılan Modeller

38. Bankalar, kredibilitiyi değerlendirmek ve kredi kararı almak için otomatize edilen modelleri kullanırken, kullanılan modeller ile metodolojilerini, girdi olarak kullanılan verileri, varsayımları, kısıtları ve çıktıları iyi anlamalıdır ve halihazırda:

- a. Yanlılığı tespit eden ve önleyen, kullanılan verinin kalitesini sağlayan içsel politikalara ve prosedürlere,
- b. Girdilerin ve çıktıların izlenebilirliği, denetlenebilirliği ve esnekliği ve sağlamlığını sağlayan ölçütlere,

- c. Modelin performansının geriye dönük testini de içeren modelin kullanımına uygun ölçütleri kullanarak, modellerin çıktılarının düzenli olarak değerlendirilmesini sağlayan içsel politikalara ve prosedürlere,
- d. Nitel yaklaşımları, nitel risk değerlendirme araçlarını (uzman görüşü ve eleştirel analizler dahil) ve sayısal limitleri içerecek şekilde standart kredi kararı verme sistemi çerçevesinde kontrol mekanizmalarına, model üzerindeki kişisel değerlendirme sonucunda yapılan değişiklikler ve üst karar yetki mercilerine havale etme prosedürlerine

sahip olmalıdır.

39. Bankalar, aşağıdaki hususları da kapsayacak şekilde, yeterli düzeyde model dokümantasyonuna sahip olmalıdır:

- a. Metodolojiler, varsayımlar ve girdi olarak kullanılan veriler ile yanlılık varsa tespit eden ve önleyen ve kullanılan verinin kalitesini sağlayan bir yaklaşımı,
- b. Karar alma süreçlerinde model çıktılarının kullanımını ve model kullanılan portföylerin ve ürünlerin genel kalitesine yönelik söz konusu otomatize edilmiş kararların izlenmesi.

2.3.5. Çevresel, Sosyal ve Yönetişim ile İlgili Faktörler

40. Bankalar, bütüncül bir yaklaşım benimseyerek, kredi riski iştahına ve risk yönetimi politikalarına, kredi riski politikalarına ve prosedürlerine ÇSY faktörlerini ve ilgili riskleri dahil etmelidir.

41. Bankalar, kredi riski iştahlarında, politikalarında ve prosedürlerinde, borçluların finansal durumuna yönelik ÇSY faktörleriyle ilişkili riskleri ve özellikle çevresel faktörlerin ve iklim değişikliğinin olası etkilerini dikkate almalıdır. Borçluların finansal performansına yönelik iklim değişikliği riskleri temel olarak, iklim değişikliğine sebebiyet verme durumunda sorumluluk riskleri dahil olmak üzere iklim değişikliğinin fiziksel etkilerinden kaynaklanan borçluya yönelik riskler gibi fiziksel riskler veya geçiş riskleri (örneğin, düşük karbonlu ve iklim değişikliklerine dayanıklı bir ekonomiye geçişten kaynaklanan borçluya yönelik riskler gibi) olarak gerçekleşebilir. Ayrıca, dayanak varlıkların performansını etkileyebilecek; piyasa ve müşteri tercihlerindeki değişiklikler ve yasal riskler gibi başka riskler de ortaya çıkabilir.

2.3.6. Çevresel Olarak Sürdürülebilir Krediler

42. Çevresel olarak sürdürülebilir kredi ürünleri tahsis eden veya tahsis etmeyi planlayan bankalar, kredi riski politika ve prosedürlerinin bir parçası olarak, bu tür kredi ürünlerinin verilmesi ve izlenmesini kapsayan çevresel olarak sürdürülebilir kredi politika ve prosedürlerine yönelik belirli ayrıntılar geliştirmelidir. Bu politikalar ve prosedürler özellikle;

- a. Projelerin ve faaliyetlerin bir listesinin yanı sıra, bankanın, söz konusu proje ve faaliyetlerin çevresel olarak sürdürülebilir krediye elverişliliğini değerlendirdiği kriterleri veya hangi tür kredilerin çevresel olarak sürdürülebilir olarak değerlendirileceğini tanımlayan ilgili mevcut çevresel olarak sürdürülebilir kredilere ilişkin standartlara atıfları sağlamalıdır.
- b. Banka çevresel olarak sürdürülebilir faaliyetlere yönelik olarak kullanılacak olan tahsis ettikleri çevresel olarak sürdürülebilir kredi ürünlerinin getirilerini değerlendirdiği süreci

açıkça belirtmelidir. İşletmelere kredi verildiği durumlarda, süreç aşağıdaki hususları içermelidir:

- i. Borçluların iklimle ilgili ve çevresel veya diğer türlü sürdürülebilir iş hedefleri hakkında bilgi toplanması;
- ii. Borçluların finansman projelerinin, çevresel olarak sürdürülebilir nitelikli projeler veya faaliyetler ve ilgili kriterlere uygunluğunun değerlendirilmesi;
- iii. Borçluların, gelirlerin çevresel olarak sürdürülebilir proje veya faaliyetlere tahsis edilmesini uygun şekilde izleme ve raporlama istek ve kapasitesine sahip olmasının sağlanması;
- iv. Gelirlerin uygun şekilde tahsis edildiğinin düzenli olarak izlenmesi (bu izleme, ilgili kredi geri ödenene kadar borçluların gelirlerin kullanımına ilişkin güncel bilgi sağlamalarını talep etmeyi içerebilir).

43. Bankalar, çevresel olarak sürdürülebilir kredi politikalarını ve prosedürlerini, sürdürülebilir finans ile ilgili kapsayıcı hedefleri, stratejileri ve politikaları bağlamında konumlandırmalıdır. Özellikle, bankalar çevresel olarak sürdürülebilir kredi faaliyetlerinin bütünlüğünü ve gelişimini desteklemek için ve bu gelişimin genel iklimle ilgili ve çevresel olarak sürdürülebilir hedeflerle ne ölçüde uyumlu olduğunu veya bunlara ne ölçüde katkıda bulunduğunu değerlendirmek için nitel ve ilgili olduğunda nicel hedefler oluşturmalıdır.

2.3.7. Veri Altyapısı

44. Bankalar, kredi tahsis sürecini desteklemek ve kredi risk yönetimi ve kredi ürünlerinin yaşam döngüsü boyunca (örneğin, kredi tahsisini başlatma ve kredibilite değerlendirmesi, risk değerlendirmesi, kredinin gözden geçirilmesi ve izlenmesi) izleme amaçlarıyla ilgili politika ve prosedürlerin yanı sıra uygun veri altyapısına sahip olmalıdır. Veri altyapısı, kredi tahsisinin başlangıcından itibaren ve yaşam döngüsü boyunca risk, borçlu ve teminat hakkındaki bilgilerin sürekliliğini, bütünlüğünü ve güvenliğini sağlamalıdır.

45. Veri altyapısı ayrıntılı olmalı ve kredi bazında belirli bilgileri kapsayacak şekilde yeterince detaylı olmalıdır. Veri altyapısı, özellikle, kredi riskinin etkin bir şekilde izlenmesini desteklemek (bkz. bu Rehberin Altıncı Kısım'ı) ve etkin denetim izi, operasyonel ve kredi performansı ve verimlilik ölçümünün yanı sıra politika sapmalarının, istisnaların ve karar ezmelerin (kredi/işlem derecesi veya skoru üzerinde yapılan manuel müdahaleler dahil) izlenmesine olanak sağlamak için kredi tahsisi esnasında uygulanan mevcut kredi tahsis kriterleri, borçluya ilişkin verilerin teminatla ilgili verilerle ilişkilendirilmesine izin vermelidir.

2.4. Kredi Kararı Verme

46. Bankalar, kredi karar vericilerine ilişkin hiyerarşinin ve bunların bankanın organizasyonel yapı ve iş yapısı ile raporlama yapılan mercilerin açıklaması da dahil olmak üzere, kredi karar verme sorumluluklarına ilişkin açık ve sağlam bir yapı oluşturmasına yönelik olarak açık ve detaylı bir şekilde yazılı hale getirilmiş bir kredi karar verme çerçevesi oluşturmalıdır.

47. Kredi karar vericilerinin yapısı, kredi riski iştahı, politika ve limitleri ile uyumlu ve bütünlükli olmalı ve bankaların iş modelini yansıtmalıdır. Kredi karar vericilerinin organizasyonel olarak ve iş yapısına uygun paylaşılması, organizasyon içindeki kredi riski

iştahını ve limitlerini kademeli olarak yansıtmalı ve risk göstergelerini de içerecek şekilde objektif kriterlere dayanmalıdır.

48. Kredi karar verme çerçevesi, her bir karar vericinin ve kredi karar verme amaçlarına yönelik olarak kullanılan herhangi bir otomatize edilmiş modelin, Bölüm 4.3.4'te belirtilen bu tür modeller için belirtilen kriterlere uygun olarak, karar verme yetkilerini ve sınırlamalarını açıkça ifade etmelidir. Bu yetkiler ve sınırlamalar, faaliyet kolları, coğrafi bölgeler, ekonomik sektörler ve ürünler ile ilgili olarak yoğunlaşma ve çeşitlendirme hedefleri dahil olmak üzere kredi portföyünün özelliklerini ve ayrıca kredi limitleri ve azami risk tutarlarını hesaba katmalıdır. İlgili durumlarda, bankalar devredilen yetkiler veya devredilen onayların hacmi için süre sınırları belirlemelidir.

49. Bankalar, çalışanlarına limitler dahil olmak üzere kredi karar verme yetkilerini devrederken, büyüklükleri ve karmaşıklıkları dahil olmak üzere, bu münferit karar verme sürecine tabi olan kredi ürünlerinin özelliklerini ve borçluların türlerini ve risk profillerini göz önünde bulundurmalıdır. Bankalar ayrıca, yetki verilen bu personelin yeterli düzeyde eğitilmesini ve kendilerine verilen belirli yetki ile ilgili olarak ilgili uzmanlık ve kıdeme sahip olmalarını sağlamalıdır.

50. Kredi karar verme çerçevesi, karar verme sürecinde risk bakış açısını hesaba katmalıdır. Söz konusu çerçeve, ayrıca, ürün türü, kredi tutarının büyüklüğü veya limiti ve borçlunun risk profili dahil olmak üzere, kredi ürünleri ve borçluların özelliklerini de hesaba katmalıdır.

51. Çerçeve ayrıca, uygun olduğunda oylama prosedürleri gibi hususlar dahil (oybirliği veya oyların basit çoğunluğu), kredi komitelerinin çalışma yöntemlerini ve üyelerinin rollerini de belirtmelidir.

52. Bankalar olumlu kredi kararları ile ilgili olarak risk yönetimi fonksiyonunun başındaki yöneticiye belirli veto hakları verirse, uygun olduğu durumda, üst yönetimin altındaki kredi karar verme çerçevesinin tüm seviyelerinde uygulanmasını sağlamak için; belirli kredi kararları için risk yönetimi fonksiyonu dahilindeki başka personele de bu veto haklarını vermeyi düşünmelidir. Bankalar söz konusu veto haklarının kapsamını, bir üst yetki merciine havale veya itiraz prosedürlerini ve üst yönetimin nasıl dahil olacağını belirtmelidir ve söz konusu kapsam ve prosedürler yazılı hale getirilmelidir.

2.4.1. Kredi Kararı Verilmesinde Tarafsızlık ve Bağımsızlık

53. Bankalar, Bankacılık Kanunu'nun 51 inci maddesi üçüncü fıkrası, Bankaların Kredi İşlemlerine İlişkin Yönetmelik ve Bankaların İç Sistemleri ve İçsel Sermaye Yeterliliği Değerlendirme Süreci Hakkında Yönetmelik çerçevesinde, kredi karar vericilerinin aldığı kararların tarafsız ve objektif olmasını ve herhangi bir çıkar çatışmasından olumsuz etkilenmemesini sağlamalıdır. Daha spesifik olarak, bu Rehberin amaçları doğrultusunda, bankalar, aşağıdaki hususlardan herhangi biri meydana gelirse çalışanları ve üst yönetim üyeleri gibi kredi karar verme sürecine dahil olan herhangi bir kişinin kredi kararlarında yer almamasını sağlamalıdır:

- a. Kredi karar verme sürecine dahil olan herhangi bir bireyin borçlu ile kişisel veya profesyonel bir ilişkisinin (bankayı temsil ederken mesleki ilişki dışında) var olması;

- b. Kredi karar verme sürecine dahil olan herhangi bir bireyin, borçluyla ilişkili doğrudan veya dolaylı, fiili veya potansiyel, finansal veya finansal olmayan dahil olmak üzere ekonomik veya başka bir çıkarının var olması;
- c. Kredi karar verme sürecine dahil olan herhangi bir bireyin borçlu üzerinde aşırı politik etkisinin veya borçlu ile politik bir ilişkisinin var olması.

54. Bankalarda kredi karar verme çerçevesini işler hale getirmek için uygulanan yönetim yapılarına bağlı kalmaksızın, bankaların kredi karar verme sürecinde tarafsızlığı ve bağımsızlığı garanti eden ve sağlayan politikaları, prosedürleri ve organizasyonel kontrolleri olmalıdır. Azaltıcı önlemler de dahil olmak üzere bu politikalar, prosedürler ve organizasyonel kontroller açıkça tanımlanmalı ve anlaşılmalıdır ve olası çıkar çatışmalarını ele almalıdır. Bankalar, tarafsızlıklarını ve bağımsızlıklarını sağlamak için, kredi tahsisi dahil olmak üzere, kredi karar vericileri tarafından alınan kararların etkin bir şekilde gözetimini sağlamalıdır.

2.5. Kredi Riski Yönetimi ve İç Kontrol Çerçevesi

55. Bankaların İç Sistemleri ve İçsel Sermaye Yeterliliği Değerlendirme Süreci Hakkında Yönetmelik kapsamında, bankalar, diğer hususların yanı sıra hesap verebilirlik, görev ve sorumlulukların ayrımı ve bağımsızlığı, sonuçların sorgulanması ve kontrolünün sağlanması ilkelerine saygı gösteren, kredi riski yönetimi de dahil olmak üzere sağlam ve kapsamlı bir iç kontrol çerçevesi uygulamalıdır.

56. Kredi riskine ilişkin risk yönetimi ve iç kontroller, bankanın genel risk yönetimi ve iç kontrol çerçevelerinin yanı sıra organizasyon ve karar alma yapısına entegre edilmelidir. Bankalar, kredi riski yönetimi dahil olmak üzere iç kontrol çerçevesinin, belirli bir ürünün tasarımı ve geliştirilmesi, pazarlama ve yönetim süreçleri de dahil olmak üzere, bir kredi ürününün yaşam döngüsü boyunca sağlam ve uygun kredi riski alma, analiz ve izleme süreçlerini desteklemesini sağlamalıdır.

57. Bankalar, yönetim kuruluna, denetim komitesine varsa risk komitesine ve ilgili tüm birimlere veya fonksiyonlara zamanında, doğru ve öz bir şekilde raporlar sunulması ve bu birim ve fonksiyonların kredi riskinin tanımlanması, ölçülmesi veya değerlendirilmesi, izlenmesi ve yönetilmesini sağlamak için kendi yetkileri dahilinde bilinçli ve etkili eylemlerde bulunabilmeleri (ayrıca bkz. Altıncı Kısım) için düzenli ve şeffaf raporlama mekanizmaları kurmalıdır.

58. Bankalar, risk yönetimini de içerecek şekilde faaliyet kolları, birimler ve fonksiyonlar bünyesinde ve arasında dahil olmak üzere organizasyon içindeki sorumlulukların ve yetkilerin dağılımını açık ve şeffaf bir şekilde tanımlamalıdır. Bu amaçla bankalar, çıkar çatışmasına yol açmayacak ve kredi riskinin etkin yönetimini sağlayacak şekilde belirlenen, kredi riski alma ve kredi karar verme süreciyle ilgili çeşitli görevleri yerine getirmekle sorumlu fonksiyonları açıkça tanımlamalıdır.

59. Kredi riskini oluşturan faaliyet kolları ve birimler, faaliyetlerinden kaynaklanan kredi riskinin yönetiminden kredinin ömrü boyunca öncelikli olarak sorumlu olmalıdır. Bu iş kolları ve birimler, içsel politikalara ve ilgili dışsal şartlara uyumu sağlamak için hâlihazırda yeterli iç kontrollere sahip olmalıdır.

60. Bankaların, kredi riskinin uygun şekilde kontrol edilmesini sağlamaktan sorumlu, Bankaların İç Sistemleri ve İçsel Sermaye Yeterliliği Değerlendirme Süreci Hakkında

Yönetmelik ile uyumlu bir risk yönetimi fonksiyonuna sahip olmalıdır. Risk yönetimi fonksiyonu, icrai mahiyette faaliyet gösteren birimlerinden bağımsız olmalıdır.

61. 58'inci paragrafta yer alan amaçlar doğrultusunda, bankalar aşağıdaki alanları/görevleri göz önünde bulundurmalıdır:

- a. Kredi tahsis ve izleme süreçlerinin ve prosedürlerinin geliştirilmesi ve sürdürülmesi;
- b. Politikalar ve prosedürler için üst mercilerden alt mercilere doğru akan genel süreç ve iş stratejisi dahil olmak üzere kredi riski iştahı, kredi riski stratejisi ve kredi riski politikaları için süreçler, mekanizmalar ve metodolojilerin tanımlanması ve geliştirilmesi,
- c. Bu Rehberde uygun olarak uygun bir kredi karar verme çerçevesinin tasarlanması ve uygulanması,
- d. Erken uyarı sistemleri, kredi portföyü, İSEDES ve yürürlükte olan herhangi bir yasal ölçütü (ör. kredi sınırları) ilgili olanlar dahil, toplam risk izleme dahil olmak üzere kredi riski izleme ve raporlamanın tasarlanması, tanımlanması ve gerçekleştirilmesi,
- e. Skorlama veya derecelendirme amaçları doğrultusunda kredibilite değerlendirmesi ve kredi riski analizinin gerçekleştirilmesi,
- f. Kredinin özellikleri, tutarı ve borçlunun risk profili göz önünde bulundurulduğunda, hangi durumlarda bağımsız / ikinci bir görüşün uygun olduğunu belirterek; kredi karar verme amaçları doğrultusunda kredibilite değerlendirmesi ve kredi riski analizi hakkında bağımsız / ikinci bir görüşün sağlanması,
- g. Ayrılan karşılıkların uyguladığının ilgili muhasebe çerçevesi uyarınca değerlendirilmesi,
- h. Yeni ürün onay sürecine ilişkin şartları da göz önünde bulundurarak yeni kredi ürünlerin geliştirilmesi ve kredi ürünlerinin uygunluğunun sürekli olarak izlenmesi,
- i. Sorunlu Alacak Çözümleme Rehberi hükümlerine uygun olarak; bankanın bireysel kredilerine ilişkin içsel politika dokümanlarına uyumlu olacak şekilde gecikmeye henüz girmiş alacakların ve takipteki alacakların yönetilmesi ve söz konusu alacaklara ödemede erteleme gibi esnekliklerin tanınması ve bu esnekliklerin izlenmesi,
- j. Toplam kredi portföyünün yanı sıra ilgili alt portföyler ve coğrafi segmentler bazında stres testlerinin gerçekleştirilmesi;
- k. Örneklem üzerinden gerçekleştirilen kredi limitlerinin gözden geçirilmesi de dahil olmak üzere, Bu Rehberin Altıncı Kısım'ında belirtilen şartlara uygun olarak düzenli yapılan kredi gözden geçirmeleri yoluyla, münferit düzeyde risklerin izlenmesi;
- l. Kredi Riskine Esas Tutarın İçsel Derecelendirmeye Dayalı Yaklaşımlar ile Hesaplanmasına İlişkin Tebliğ'de açıklandığı üzere, içsel derecelendirmeye dayalı yaklaşım kullanma izni olan bankalara ilişkin olarak içsel derecelendirme notlarını atama sürecinin bütünlüğü ve güvenilirliğinin sağlanması ve standart yaklaşım kullanan bankalara ilişkin olarak, bu bankalar tarafından kullanılan derecelendirme cetvelinin ve derecelendirme notu atama sürecinin bütünlüğün ve güvenilirliğin sağlanması;

- m. Kredi değerlendirmelerinin kalite güvencesinin, uygun bir örneklem büyüklüğü hesaba katılarak gerçekleştirilmesi ve kredi riskinin uygun şekilde tanımlanması, ölçülmesi, izlenmesi ve bankanın tahsis faaliyetleri kapsamında yönetilmesinin ve düzenli raporlamanın bankanın üst yönetimine iletilmesinin sağlanması.

2.6. İç Denetim

62. İç kontrol sürecini de içerecek şekilde kredi riskinin yönetimi çerçevesi iç denetim birimi tarafından asgari yılda bir kez denetlenmelidir. İç denetimin, bu Rehber ilkelerinin tümüne uyum incelemesini kapsamaması gerekmektedir.

2.7. Kaynaklar ve Beceriler

63. Bankalar, kredi riski alma ve özellikle kredi kararı verme, kredi riski yönetimi ve iç kontrol faaliyetleri için yeterli kaynaklara ve tahsis edilmiş personele sahip olmalıdır. Kredi riskini etkin bir şekilde yönetmek için, kredi riski yönetimi fonksiyonları içinde yeterli kaynak, yetkinlik ve uzmanlığın olmasını sağlamak için organizasyon yapısı düzenli olarak gözden geçirilmelidir.

64. Bankalar, kredi tahsis sürecine, özellikle karar verme, risk yönetimi ve iç kontrol süreçlerine, dahil olan personelin makul seviyede tecrübe, beceri ve krediyle ilgili yeterliliğe sahip olmasını sağlamalıdır.

65. Kredi kararı verme, kredi riski yönetimi ve iç kontrol dahil olmak üzere kredi verme sürecine dahil olan personel, sıklıkla, yürürlükte olan yasal ve düzenleyici çerçevelerdeki değişiklikleri dikkate almayı içeren uygun eğitimi almalıdır. Eğitim, bankaların kredi kültürü ve iş stratejisiyle uyumlu hale getirilmeli ve ilgili tüm personelin uygun becerilere sahip olmasını ve bankaların kredi politikaları, prosedürleri ve süreçleri hakkında bilgi sahibi olmasını sağlamak için düzenli olarak yapılmalıdır.

2.8. Ücretlendirme

66. Bankalarda İyi Ücretlendirme Uygulamalarına İlişkin Rehber'in 9'uncu paragrafında yer alan prensiplerde belirtildiği üzere bankaların ücretlendirme politikalarının gerekliliklerinin bir parçası olarak; bankaların ücretlendirme politika ve uygulamaları, kredi riski yönetimi yaklaşımı, kredi riski iştahı ve stratejileri ile uyumlu olmalı ve çıkar çatışması yaratmamalıdır. Özellikle kredinin verilmesi, kredinin yönetimi ve gözetimi faaliyetlerinde bulunan personel başta olmak üzere personel için geçerli ücret politikaları ve uygulamaları tutarlı olmalı; bankanın taşıyabileceği risk düzeyini aşan risk alımını teşvik edici mahiyette olmamalı ve bankanın iş stratejisiyle, hedefleriyle ve uzun vadeli çıkarlarıyla uyumlu olmalıdır. Buna ek olarak, ücretlendirme politikaları ve uygulamaları, müşterileri pazarlama personelinin ücretlendirmesinden kaynaklanan istenmeyen zararlardan korumak amacıyla çıkar çatışmalarını yönetmeye yönelik önlemler içermelidir.

67. Bankalar, ücretlendirme politikaları ve uygulamalarının, özellikle, kredi verme sürecine dahil olan personelin değişken ücretlerini belirlemeye yönelik performans ve risk ölçüm sürecinin, bankanın kredi riski iştahıyla uyumlu kredi kalitesi ölçütlerini içermesini sağlamalıdır.

ÜÇÜNCÜ KISIM

Kredi Tahsis Sürecine İlişkin Prosedürler

3.1. Bilgi Toplama ve Belgelendirme

68. Bankalar, kredi sözleşmesi yapmadan önce yeterli, doğru ve güncel bilgilere ve borçlunun kredibilitesi ile risk profilini değerlendirmek için gereken verilere sahip olmalıdır.

69. Bireysel müşterilerin kredibilitesini değerlendirmek amacıyla, bankalar asgari olarak aşağıdaki hususlara dair mümkün olduğu ölçüde uygun kanıtlarla desteklenen bilgilere sahip olmalı ve bu bilgileri kullanmalıdır:

- a. Kredi türüyle ilgili olduğu durumda kredinin amacı;
- b. Çalışma ve gelir durumu;
- c. Geri ödeme kapasitesinin kaynağı;
- d. Ailesinin ve kendisine ekonomik olarak bağımlı kişilerin durumu;
- e. Finansal yükümlülükler ve bu yükümlülüklerin karşılanmasına yönelik masraflar;
- f. Düzenli harcamalar;
- g. Teminat (teminatlı krediler için);
- h. Varsa garanti gibi diğer risk azaltıcılar.

Bankalar, Ek 2’de belirtilen spesifik bilgiler, veri unsurları ve tevsik edici belgelerin kullanımını göz önünde bulundurabilir.

70. Tüzel kişi müşterilerin kredibilitesini değerlendirmek amacıyla, bankalar asgari olarak aşağıdaki hususlara dair mümkün olduğu ölçüde uygun kanıtlarla desteklenen bilgilere sahip olmalı ve bu bilgileri kullanmalıdır:

- a. Kredi türüyle ilgili olduğu durumda kredinin amacı;
- b. Gelir ve nakit akışı;
- c. Rehinli varlıklar ve şarta bağlı yükümlülükler dahil finansal pozisyonlar ve taahhütler;
- d. İş modeli ve kurumsal yapı;
- e. Finansal tahminlerle desteklenmiş iş planları;
- f. Teminat (teminatlı krediler için);
- g. Varsa garanti gibi diğer risk azaltıcılar
- h. Ürün türüne özgü yasal dokümantasyon (ör. izin belgesi, sözleşmeler)

Bankalar, Ek 2’de belirtilen spesifik bilgiler, veri unsurları ve tevsik edici belgelerin kullanımını göz önünde bulundurabilir.

71. Bankalar, halihazırdaki müşteriler ve borçlular için mevcuttaki bilgi ve verileri, Bankacılık Kanunu, Kişisel Verileri Koruma Kanunu (KVKK) ve ilgili diğer mevzuat hükümleri saklı

kalmak kaydıyla ve bu bilgi ve verilerin amacına uygun ve güncel olduğu durumlarda kullanılabilir.

72. Eğer, söz konusu bilgiler ve veriler mevcut değilse, bankalar uygun olduğu durumda gerekli bilgi ve veriyi borçludan ve/veya ilgili veri tabanları dahil üçüncü taraflardan toplamalıdır. Üçüncü taraflardan borçlunun bilgi ve verinin toplanmasına ilişkin olarak, bankalar Bankacılık Kanunu, KVKK ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyumun sağlandığından emin olmalıdır.

73. Eğer bankaların bilgilerin ve verilerin doğruluğu ve güvenilirliğine ilişkin endişeleri varsa, borçlu ve üçüncü taraflarla (örneğin, işveren, kamu otoriteleri, ilgili veritabanları) gerekli kontroller gerçekleştirilmeli ve mantıksal incelemeler yapılmalı, toplanan verileri ve bilgileri teyit etmek için makul adımlar atılmalıdır. Borçlunun kişisel verilerine ilişkin olarak yapılacak olan üçüncü taraflara yönelik incelemelerden önce, bankalar, özellikle borçlunun bilgilendirilmesi ve rızasının alınması hususlarındaki Bankacılık Kanunu, KVKK ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uygunluğunun sağlandığından emin olmalıdır.

74. Bankalar, bir borçlunun finansal yükümlülüklerini yerine getirme ve geri ödeme kabiliyetinin değerlendirilmesine imkan veren tek bir müşteri görünümüne sahip olmalıdır. Bu tek müşteri görünümü, uygun olduğu durumda tekil borçlular ve hane halkları için ve işletmeler bazında ise konsolide grubun üyeleri için geçerlidir. Tek müşteri görünümü, borçlu tarafından sağlanan diğer bankalarda bulunan varlık ve yükümlülükler hakkındaki bilgilerle desteklenmelidir.

75. Borçlunun sözleşmeye bağlı kredi yükümlülüklerini yerine getirmede finansal zorluklarla karşılaşması muhtemel ise, bankalar borçludan ödeme gücünü sürdürebilme kabiliyetinin gerçekçi tahminlerini gösteren güvenilir belgeler talep etmelidir. Bu durumda, hem vergi danışmanları, denetçiler ve diğer uzmanlar gibi üçüncü taraflardan gelen bilgiler hem de borçlulardan alınan bilgiler kullanılabilir.

76. Kredi sözleşmesi üçüncü taraflardan alınan garantileri içeriyorsa, bankalar garantiyi ve gerektiğinde garantörün finansal pozisyonunu değerlendirmek için yeterli düzeyde bilgilere ve verilere sahip olmalıdır.

77. Eğer, borçlunun bir risk grubu bulunuyorsa, özellikle kredi geri ödemesi aynı risk grubundaki diğer bağlantılı taraflardan kaynaklı nakit akışına bağlıysa, bankalar ilgili bağlantılı taraflar hakkında gerekli bilgileri toplamalıdır.

78. Bankalar, kendileri tarafından gerçekleştirilen çalışmalar ve değerlendirmeler de dahil olmak üzere kredi onayını sağlayan bilgileri ve verileri belgelemeli ve bu belgeleri en azından kredi sözleşmesinin geçerli olduğu süre boyunca denetime hazır ve talep edilmesi halinde ibraz edilebilir şekilde muhafaza etmelidir.

3.2. Borçlunun Kredibilitesini Değerlendirme

3.2.1. Bireysel Kredilere İlişkin Genel Hükümler

79. Bankalar, borçlunun kredi başvurusunun bankanın risk iştahı, politikaları, kredi tahsis kriterleri, limitleri, ilgili metrikler ve makroihtiyati politikalar oluşturulan kurum ve kuruluşlar tarafından uygulanan makroihtiyati tedbirler ile uyumlu olmasını sağlamak amacıyla söz konusu kredi başvurusunu analiz etmelidir.

80. Bankalar, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ile uyumlu olacak şekilde, borçlunun kredi sözleşmesi kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirme kabiliyetini ve olasılığını değerlendirmelidir. Bu kapsamda; özellikle kredinin niteliği, vadesi ve faiz oranı gibi özellikleri dikkate alacak şekilde, borçlunun geri ödeme kapasitesinin kaynağı da değerlendirilmelidir.

81. Teminatlı kredi verilmesi durumunda, teminat bir kredinin onaylanması için tek başına etkili bir kriter olmamalıdır ve kredi sözleşmesinin onaylanmasına tek başına gerekçe olarak gösterilmemelidir. Temerrüt olması veya risk profilinin somut olarak bozulması durumunda, kredi sözleşmesinde kredi geri ödemelerinin, teminat olarak gösterilen gayrimenkul rehininin satışına veya likit teminata dayandığı öngörülen durumlar haricinde, teminatlar bankalar için ilk geri ödeme kaynağı olarak değil, ikincil bir kaynak olarak değerlendirilmelidir.

82. Bankalar, borçlunun kredi sözleşmesi kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirebilme kabiliyetini değerlendirirken, borçlunun bugün ve gelecekteki geri ödeme kapasitesini etkileyen ilgili faktörleri dikkate almalı ve borçluları gereksiz zorluğa ve aşırı borçlanmaya teşvik etmekten kaçınmalıdır. Bu faktörler, diğer yükümlülüklerin yerine getirilmesi, borçluların borçlarının kalan vadelerini, faiz oranlarını ve henüz ödenmemiş kısımlarını ve gerçekleştirilmeyen ödemeler ile bu durumların ayrıntılarına ilişkin kanıtlar gibi geri ödeme davranışlarının yanında bilinmesi halinde doğrudan alakalı vergileri ve sigortaları kapsamalıdır.

83. Birden fazla borçlunun ortaklaşa kredi başvurusu yapması durumunda, bankalar söz konusu borçluların ortak geri ödeme kapasitesini baz alarak kredibilitesini hesaplamalıdır.

84. Bir kredi sözleşmesi üçüncü taraflardan herhangi bir garanti türünü içeriyorsa, bankalar garanti ile sağlanan koruma düzeyini değerlendirmelidir ve amacına uygun olduğu durumda, garantörün gerçek kişi mi yoksa tüzel kişi mi olduğuna bağlı olarak bu Rehberin ilgili hükümlerini uygulayarak garantör için bir kredibilite değerlendirmesi yapmalıdır.

85. Borçlunun kredi sözleşmesi kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirebilme kabiliyetini değerlendirmek için, bankalar uygun yöntemler ve yaklaşımlar benimsemelidir. Söz konusu yöntem ve yaklaşımlar bu Rehberin hükümlerine uygun olduğu sürece model kullanımını da içerebilir. Uygun ve yeterli yöntemin seçilmesi riskin düzeyine, büyüklüğüne ve kredinin türüne bağlıdır.

3.2.2. İkamet Amaçlı Gayrimenkul İpoteğiyle Teminatlandırılmış Krediler

86. Bu bölüm ikamet amaçlı gayrimenkul ipoteğiyle teminatlandırılmış bir kredi sözleşmesi kapsamındaki yükümlülükleri yerine getirme imkânının değerlendirilmesine ilişkin faktörleri de açıklamaktadır. Bu tür kredi sözleşmeleri ile ilgili olarak, bankalar, bu Rehberin 3.2.1 bölümünde belirtilen hükümlere ek olarak, bu bölümde belirtilen hükümlere de başvurmalıdır.

87. Gerektiğinde, özellikle serbest meslek sahibi olan veya mevsimsel çalışan veya düzensiz gelire sahip borçlularda, bankalar makul incelemeler yapmalı ve geri ödeme kapasitesinin kaynağına ilişkin bilgileri doğrulamak için makul adımlar atmalıdır.

88. Kredi vadesi borçlunun beklenen emeklilik dönemini aşarsa, bankalar borçlunun olası geri ödeme kapasitesinin yeterliliği ve mümkün olduğu ölçüde emeklilikte kredi sözleşmesi kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmeye devam edebilme yeterliliğini dikkate almalıdır.

89. Bankalar, güçlü kanıtlarla desteklenmediği sürece, borçlunun kredi sözleşmesi kapsamındaki yükümlülükleri yerine getirme kabiliyetinin borçlunun gelirinde beklenen önemli bir artışa dayanmamasını sağlamalıdır.

90. Bankalar, borçlunun kredi sözleşmesi kapsamındaki yükümlülükleri yerine getirme kabiliyetini değerlendirirken, TÜİK tarafından açıklanan asgari geçim tutarı dikkate alınarak hesaplanan yaşam giderlerinin uygun şekilde doğrulanması ve değerlendirilmesi dahil olmak üzere borçlunun mevcut yükümlülükleri gibi sözleşmeye bağlanan yükümlülükler ve diğer zorunlu harcamaları gibi mevcut yükümlülüklerini de dikkate almalıdır.

91. Kredibilite değerlendirmesinin bir parçası olarak, bankalar, gelir düşüşünü de kapsayacak şekilde gelecekteki olası olumsuz olaylar için, değişken faiz oranlı kredi sözleşmesi yapılması durumunda faiz oranlarında artış, kredinin negatif amortismanı (kredi taksiti ödemesinde faizin bir kısmının ödenmeyerek ötelenmesi) ve kredinin anaparasındaki ve faizindeki ötelenmiş ödemeler veya defaten (balon) ödemeler (borcun tamamının tek seferde ödenmesi) gibi hususlardan ilgili olanları da dikkate alarak duyarlılık analizleri yapmalıdır.

92. Yabancı para cinsinden kredi verilmesi halinde, bankalar, borçlunun yükümlülüklerini yerine getirme kapasitesini değerlendirirken borçlunun gelirine ilişkin para cinsi ile kredinin verildiği para cinsi arasındaki döviz kuruna ilişkin olası olumsuz senaryoları da hesaba katmalıdır. Bankalar, kur riskini azaltmak için, doğal korunma işlemleri de dahil olmak üzere her türlü finansal riskten korunma stratejilerini ve halihazırda dikkate alınmış olan riskten koruma unsurlarını dikkate almalı ve değerlendirmelidir.

93. Gayrimenkulün borçlu ya da bir aile üyesi tarafından ikamet yeri olarak kullanılmayacağını açıkça ifade eden gayrimenkullerle ilgili kredi sözleşmeleri için, bankalar bu Rehberin 3.2.3 bölümünde belirtilen kriterleri uygulamalıdır.

3.2.3. Diğer Teminatlı Bireysel Krediler

94. Bu Rehberin 3.2.2 bölümünde yer alanlar dışında, gayrimenkul ipoteği ile teminat altına alınan kredi sözleşmelerine ilişkin olarak, bankalar bu Rehberin 3.2.1 bölümünde yer alan hükümlere ilaveten bu kısımdaki hükümleri de dikkate almalıdır.

95. Gayrimenkul hala inşa ediliyorsa ve tamamlandıktan sonra sahibine satışından kira geliri veya kar şeklinde bir gelir sağlaması planlanıyorsa, bankalar geliştirme aşamasını ve projenin gelir getiren bir gayrimenkule dönüştüğü geliştirme aşamasının tamamlanmasından sonraki aşamayı değerlendirmelidir. Bu tür kredi sözleşmeleri için bankalar aşağıdaki hususları tesis etmelidir:

- a. Borçlunun, projeye ilişkin, geliştirme aşaması ile ilgili tüm maliyetlerin tahminlerini de içeren makul bir planı var olmalıdır.
- b. Borçlunun geliştirme aşamasının bir parçası olarak yer alacak müteahhitlere, mimarlara, mühendislere ve yüklenicilere erişimi var olmalıdır.
- c. Borçlu, proje ilerledikçe, geliştirme sürecinin yürümesi için gerekli tüm izinleri ve ruhsatları elde etmiş veya gelecekte edinebiliyor olmalıdır.

96. Gayrimenkulün, borçlu veya bir aile üyesi tarafından ikamet yeri olarak kullanılmayacağı açıkça ifade eden gayrimenkullerle ilgili kredi sözleşmeleri için, bankalar, gayrimenkulün

gelecekteki kira geliri ile borçlunun yükümlülüklerini yerine getirme kabiliyeti arasındaki ilişkiyi değerlendirmelidir.

97. Kredibilite değerlendirmesinin bir parçası olarak bankalar, gelecekte kredinin türü ve amacı ile ilgili muhtemel olumsuz piyasa ve borçlunun/kredinin kendine özgü (idiyosinkratik) olaylarını yansıtacak duyarlılık analizleri yapmalıdır. Bu olaylar gelirdeki düşüşü, değişken faiz oranlı kredi sözleşmesi yapılması durumunda faiz oranlarındaki artışı, kredinin negatif amortismanını ve kredinin anaparasındaki ve faizindeki ötelenmiş ödemeleri veya defaten (balon) ödemeleri, gayrimenkulün piyasada kolaylıkla satılabilir olma durumundaki bozulmayı, boş gayrimenkul oranlarındaki artışı ve benzer nitelikteki gayrimenkuller için kira fiyatlarındaki azalmayı içermelidir. Bankalar ayrıca 92'nci paragrafta belirtildiği üzere kur riskinin etkisini de göz önünde bulundurmalıdır.

3.2.4. Teminatsız Bireysel Krediler

98. Bu bölümde borçlunun kredibilitesini değerlendirme gerekliliklerini açıklanmaktadır. Bölüm 3.2.1'de ve bu bölümde belirtilen hükümlere ek olarak, bankalar kredi sözleşmelerini Borçlar Kanunu, Tüketicilerin Korunması Hakkında Kanun ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uygun olarak gerçekleştirmelidir.

99. Özellikle serbest meslek sahibi olan veya mevsimsel çalışan veya düzensiz gelire sahip borçlularda, bankalar makul incelemeler yapmalı ve geri ödeme kapasitesinin kaynağını değerlendirmeli ve doğrulamak için makul adımlar atmalıdır.

100. Bankalar, belgelerle desteklenmediği sürece, borçlunun kredi sözleşmesi kapsamındaki yükümlülükleri yerine getirme kabiliyetinin borçlunun gelirinde beklenen önemli bir artışa dayanmamasını sağlamalıdır.

101. Kredibilite değerlendirmesinin bir parçası olarak, bankalar, eğer varsa, gelecekte oluşabilecek kredi türüne özgü potansiyel olumsuz olayları yansıtacak duyarlılık analizleri yapmalıdır. İlgili olduğunda, bankalar ayrıca 92'nci paragrafta belirtildiği üzere kur riski riskinin etkisini de göz önünde bulundurmalıdır.

3.2.5. Mikro ve Küçük İşletmelere Verilen Ticari Nitelikli Krediler

102. Bankalar, borçlunun kredi sözleşmesi kapsamında mevcut ve gelecekteki yükümlülüklerini yerine getirme kabiliyetini değerlendirmelidir. Bankalar ayrıca, borçlunun kredi başvurusunun bankanın kredi riski iştahı, kredi politikaları, kredi verme kriterleri, limitler, ilgili metrikler ve makro ihtiyati politikalar oluşturulan kurum ve kuruluşlar tarafından uygulanan makro ihtiyati tedbirler ile uyumlu olmasını sağlamak amacıyla söz konusu kredi başvurusunu analiz etmelidir.

103. Bankalar, borçlunun ticari faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışının ve kredi sözleşmesi kapsamında uygulanabilir olduğunda, varlıkların satışından elde edilen gelirin başlıca geri ödeme kaynağı olduğunu göz önünde bulundurmalıdır.

104. Bankalar borçlunun kredibilitesini değerlendirirken, mevcut teminatlar yerine, borçlunun gerçekçi ve sürdürülebilir gelecekteki gelirine ve gelecekteki nakit akışına önem vermelidir. Teminatın kendisi bir krediyi onaylamak için tek başına etkili bir kriter olmamalı ve herhangi bir kredi sözleşmesinin onaylanmasını tek başına gerekçe olarak gösterilmemelidir. Teminat, kredi sözleşmesinin kredinin geri ödemesinin ipotekli gayrimenkulün satışına veya likit

teminata dayalı olmasını öngörmesi haricinde, birincil geri ödeme kaynağı değil, risk profilinin maddi olarak bozulması veya temerrüt durumunda bankanın ikincil bir kaynak olarak değerlendirilmelidir.

105. Kredibilite değerlendirilmesi yapılırken, bankalar tarafından:

- a. Aşağıda belirtildiği üzere borçlunun finansal durumu ve kredi riski analiz edilmelidir.
- b. Aşağıda belirtildiği üzere borçlunun iş modeli ve stratejisi analiz edilmelidir.
- c. Uygulanabilir olduğu durumda, kredi riski politikaları ve prosedürleri ile uyumlu şekilde borçlunun kredi skoru veya içsel derecelendirme notu tespit edilmeli ve değerlendirilmelidir.
- d. İşletme sermayesi kredileri, borçlunun kredi riski tutarı ve borçlunun geçmişteki geri ödeme davranışının yanı sıra vergi veya diğer kamu otoriteleri veya sosyal güvenlik fonlarından kaynaklanan diğer yükümlülükler de dahil olmak üzere tüm nakdi ve gayrinakdi kredi ve taahhütler gibi borçlunun tüm finansal yükümlülükleri göz önünde bulundurulmalıdır.
- e. İlgili olduğu durumda, yapısal subordinasyon (bankanın şirketin varlıklarına erişim hakkı ve sırası) ve bunun özel kredi şartları (covenant) gibi ilgili maddelerinden kaynaklanan risk de dahil olmak üzere kredi işleminin yapısı ve varsa üçüncü taraf garantileri ve teminat yapısı değerlendirilmelidir.

106. Bankalar, kredinin niteliği, vadesi ve faiz oranı gibi özelliklerine göre kredibilite değerlendirmesini yapmalıdır.

107. Borçlunun kredi sözleşmesi kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirme kabiliyetini değerlendirmek için, bankalar uygun yöntemler ve yaklaşımlar benimsemelidir. Söz konusu yöntem ve yaklaşımlar Rehber hükümlerine uyumlu olmak şartıyla model kullanımını içerebilir. Uygun ve yeterli yöntemin seçimi, risk seviyesine, kredinin büyüklüğüne ve türüne bağlı olmalıdır.

108. Borçlu bir risk grubunda yer alıyorsa, bankalar değerlendirmeyi münferit düzeyde ve uygun olduğu durumlarda, özellikle geri ödemenin risk grubundaki diğer bağlantılı taraflardan kaynaklı nakit akışına bağlıysa, Bankacılık Kanunu ve Bankaların Kredi İşlemlerine İlişkin Yönetmeliğe uyumlu olacak şekilde risk grubu düzeyinde gerçekleştirmelidir. Borçlu; merkezi yönetimler, bölgesel ve yerel yönetimler ve kamu kuruluşları da dahil olmak üzere merkez bankalarına ve merkezi yönetimler ile ilişkili bir grup üyesi ise, bankalar borçluyu münferit düzeyde değerlendirmelidir.

109. Yurtdışı işlemlerle bağlantılı (örneğin, ticaretin finansmanı, ihracatın finansmanı) sahip kredilendirme faaliyetleri için, bankalar müşterilerinin yurtdışındaki karşı taraflarının faaliyet gösterdiği siyasi, ekonomik ve yasal ortamı dikkate almalıdır. Bankalar, borçlunun alıcısının fon transfer etme imkanını, tedarikçinin siparişi teslim etme ve geçerli yerel yasal gereklilikleri yerine getirme kapasitesi ve tedarikçinin teslim işlemindeki olası gecikmelerle başa çıkma mali kapasitesini değerlendirmelidir.

110. Bankalar, borçlunun ÇSY faktörlerine maruz kalma durumunu, özellikle çevresel faktörleri ve iklim değişikliği üzerindeki etkisini ve borçlu tarafından belirlenen söz konusu etkileri azaltma stratejilerinin uygunluğunu değerlendirmelidir. Bu analiz borçlu bazında

yapılmalıdır; bununla birlikte, bankalar bu analizleri portföy bazında yapmayı da düşünebilirler.

111. Doğrudan veya dolaylı olarak ÇSY faktörlerine ilişkin riske maruz kalan borçluları tanımlamak için bankalar, örneğin, bir grafikte veya ölçek sistemiyle münferit ekonomik (alt) sektörlerin iklim ile ilgili ve çevresel risklerini vurgulayan ısı haritaları kullanmayı düşünmelidir. Daha yüksek bir ÇSY riski ile ilişkili krediler veya borçlular için, mevcut ve öngörülen sera gazı emisyonları, piyasa ortamı, söz konusu şirketler için denetleyici ÇSY gereklilikleri ve ÇSY düzenlemesinin borçlunun finansal durumu üzerindeki muhtemel etkilerinin gözden geçirilmesi dahil olmak üzere, borçlunun mevcut iş modelinin daha uygun bir şekilde analiz edilmesi gereklidir.

Borçlunun finansal durumunun analizi

112. Yukarıda belirtildiği gibi kredibilitenin incelenmesinde finansal durumun analizi amacıyla bankalar aşağıdaki hususları dikkate almalıdır:

- a. Bilançolar da dâhil olmak üzere hem mevcut hem de öngörülen finansal durum, olası olumsuz durumlar da dahil olmak üzere sözleşmeye bağlı yükümlülükleri yerine getirmek için geri ödeme kapasitesi ve ilgili olduğu durumlarda sermaye yapısı, işletme sermayesi, gelir ve nakit akışı,
- b. İlgili olduğu durumlarda, borçlunun kaldıraç seviyesi, temettü dağıtımı, mevcut ve öngörülen/tahmin edilen sermaye harcaması ve incelenen krediye ilişkin nakit dönüşüm döngüsü,
- c. İlgili olduğu durumlarda, yabancı para cinsinden riskler ve geri ödeme araçları tarafından teminat altına alınan riskler gibi potansiyel piyasa hareketleriyle ilgili olarak vadeye kadar olan risk profili,
- d. Uygulanabilir olması durumunda kredi skoruna veya içsel derecelendirme notuna dayalı temerrüt olasılığı,
- e. Bu Rehberin 2.2 ve 2.3 bölümleri uyarınca belirlenen kredi riski iştahı, politikalar ve limitler doğrultusunda, spesifik kredi tekliflerine uygulanabilir olan ve Ek 3'teki metrikler de dikkate alarak; uygun finansal, varlık sınıfına veya ürün türüne özgü metriklerin ve göstergelerin kullanılması.

113. Bankalar, söz konusu analizde kullanılan finansal tahminlerin gerçekçi ve makul olmasını sağlamalıdır. Bu projeksiyonlar/tahminler asgari olarak geçmişe ait finansal verilerin geleceğe yansıtılmasına dayanmalıdır. Bankalar, bu tahminlerin bankanın ekonomik ve piyasa beklentileri ile uyumlu olup olmadığını değerlendirmelidir. Bankaların bu finansal tahminlerin güvenilirliği konusunda önemli endişeleri olduğunda, borçluların finansal durumları ve geri ödeme kapasiteleri hakkında kendi tahminlerini yapmaları gerekmektedir.

114. Uygulanabilir olduğu durumda, bankalar holding Őirketlerine kredi verirken Şirketin finansal durumunu; holding Şirketinin kendisi faal bir Şirket değilse veya bankalar holding Őirketi için bünyesinde yer alan faal Şirketlerden bir garanti sađlamamıŐsa, hem konsolide düzeyde hem de sadece holding Şirketinin kendisi düzeyinde değerlendirme yapmalıdır.

115. Boruların finansal durumlarını değerlendirirken, bankalar kredinin türü ve amacı ile ilgili olan ve kredi sözleşmesinin geçerli olduğu süre boyunca oluşabilecek olan potansiyel olumsuz koşullar altındaki gelecekteki geri ödeme kapasitesinin sürdürülebilirliğini ve fizibilitesini değerlendirmelidir. Bu olumsuz olaylar; gelir ve diğer nakit akıŐlarında düşüşler, faiz oranlarındaki artış, kredinin negatif amortismanı (kredi taksidi ödemesinde faizin bir kısmının ödenmeyerek ötelenmesi), ertelenmiş anapara veya faiz ödemeleri; piyasadaki ve borunun faaliyet koşullarındaki bozulma ve döviz kuru değerlikliklerini içerebilir.

Borunun iş modeli ve stratejisinin analizi

116. Bankalar, kredinin amacına ilişkin olanlar da dahil olmak üzere, boruların iş modelini ve stratejisini değerlendirmelidir.

117. Bankalar, boruların kredi sözleşmeleriyle bağlantılı ticari faaliyetleri, varlıkları veya yatırımları (örneğin ticari gayrimenkul ipoteğiyle teminatlandırılmış krediye konu edilen gayrimenkul) yönetme konusundaki bilgi, birikim, deneyim ve kapasitesini değerlendirmelidir.

118. Bankalar, borunun faaliyet gösterdiği sektörün özelliklerine uygun olarak, mümkün olduğu ölçüde, iş planının ve bununla ilgili finansal projeksiyonların fizibilitesini değerlendirmelidir.

119. Bankalar, borunun ana sözleşmelere, müşterilere veya tedarikçilere olan bağımlılığını ve bunların herhangi bir yoğunlaşma durumu dahil nakit akışı yaratılmasını nasıl etkilediğini değerlendirmelidir.

120. Bankalar, borçlu ile ilgili herhangi bir kilit konumdaki personele bağımlılık durumunun varlığını değerlendirmeli ve gerektiğinde, borçlu ile birlikte bu duruma ilişkin oluşabilecek olumsuz etkileri azaltabilecek önlemleri belirlemelidir.

Garanti ve teminatların değerlendirilmesi

121. Bankalar, değerleme ve mülkiyet hususları da dahil olmak üzere, bankanın kredi riski iŐtađı, politika ve prosedürlerinde belirtilen teminatlara ilişkin gereklilikler kapsamında risk azaltımı amacıyla kullanılan rehin veya ipotek edilmiş teminatları değerlendirmeli ve ilgili tüm belgeleri kontrol etmelidir (örneğin gayrimenkulün tapu ve kadastro kayıtlarında kayıtlı olup olmadığı). Uygulanabilir olduğu durumlarda, banka rehin veya ipotek edilmiş teminatlarına ilişkin önemli bilgilerin (örneğin, gayrimenkulün ipotek derecesi, ipotek tutarı, değerleme raporundaki değerleme tutarı ve değerleme tarihi vs.) etkin bir Şekilde izlenmesini ve güncel olmasını sağlayan sistem ve süreçler oluşturulmalıdır.

122. Bankalar, risk azaltma amacıyla kullanılan her türlü garantileri, kredi sözleşme şartlarını, menfi rehin şartlarını ve borç servis sözleşmelerini değerlendirmelidir.

123. Kredi kararlarıyla ilgili olduğunda, bankalar borçlunun özkaynaklarını ve ipotek sigortası, kredi alma taahhütleri ve dış kaynaklardan geri ödeme garantileri gibi kredi kalitesinin iyileştirilmesi hususlarını değerlendirmelidir.

124. Eğer bir kredi sözleşmesi üçüncü taraflardan herhangi bir tür garanti içeriyorsa, bankalar garanti tarafından sağlanan koruma seviyesini değerlendirmeli ve eğer amacına uygunsa, garantörün gerçek kişi veya tüzel kişi olup olmadığına bağlı olarak, bu Rehberin ilgili hükümlerini uygulayarak garantör için bir kredibilite değerlendirmesi yapmalıdır. Garantörün kredibilite değerlendirmesi, garantör türüne ve krediye ilişkin garantinin büyüklüğü ile orantılı olmalıdır.

3.2.6. Orta ve büyük ölçekli işletmelere verilen ticari nitelikli krediler

125. Bankalar, borçlunun kredi sözleşmesi kapsamındaki yükümlülükleri yerine getirme konusundaki mevcut ve gelecekteki kabiliyetini değerlendirmelidir. Bankalar ayrıca borçlunun kredi başvurusunun kredi riski iştahı, politikaları, kredi verme kriterleri, limitleri, ilgili metrikler ve varsa makro ihtiyati politikalar oluşturulan kurum ve kuruluşlar tarafından uygulanan ilgili makro ihtiyati tedbirlere uygun olmasını sağlamak için söz konusu kredi başvurusunu analiz etmelidir.

126. Bankalar, borçlunun olağan ticari faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışının ve kredi sözleşmesinin amacı kapsamında uygulanabilir olduğu durumda varlıkların satışından elde edilen gelirin başlıca geri ödeme kaynakları olduğunu göz önünde bulundurmalıdır.

127. Borçlunun kredibilitelerini değerlendirirken, bankalar mevcut teminatlara değil, borçlunun gerçekçi ve sürdürülebilir gelecekteki gelirine ve gelecekteki nakit akışına önem vermelidir. Teminat tek başına bir krediyi onaylamak için baskın bir kriter olmamalı ve herhangi bir kredi sözleşmesinin onaylanmasına tek başına gerekçe olarak gösterilmemelidir. Kredi sözleşmesinde, kredinin geri ödemesinin teminatın satışına dayalı olmasının öngörülmesi haricinde, birincil geri ödeme kaynağı değil, temerrüt durumunda veya risk profilinin önemli ölçüde bozulması durumunda, teminatlar bankanın ikincil bir kaynağı olarak değerlendirilmelidir.

128. Kredibilite değerlendirmesini yaparken bankalar:

- a. Borçlunun finansal durumunu ve kredi riskini aşağıda belirtildiği gibi analiz etmeli,
- b. Aşağıda belirtildiği şekilde borçlunun organizasyon yapısını, iş modelini ve stratejisini analiz etmeli,
- c. Kredi riski politikaları ve prosedürlerine uygun olarak borçlunun kredi skorunu veya içsel derecelendirme notunu belirlemeli ve değerlendirmeli,
- d. İşletme sermayesi kredileri, borçlunun kredi riski tutarı ve geçmiş geri ödeme davranışının yanı sıra, mümkün olduğu ölçüde, sosyal güvenlik fonları veya diğer kamu otoritelerinden kaynaklanan diğer yükümlülükler de dâhil olmak üzere, tüm nakdi ve

gayrinakdi kredi ve taahhütler gibi borçlunun tüm finansal yükümlülüklerini göz önünde bulundurmalı,

- e. İlgili olduğu durumda, yapısal subordinasyon (bankanın şirketin varlıklarına erişim hakkı ve sırası) ve bunun özel kredi şartları gibi ilgili maddelerinden kaynaklanan risk de dahil olmak üzere kredi işleminin yapısını ve varsa üçüncü taraf garantileri ve teminat yapısını değerlendirmelidir.

129. Bankalar, kredinin nitelik, vade ve faiz oranı gibi özelliklerine göre kredibilite değerlendirmesini yapmalıdır.

130. Bankalar, borçlunun ÇSY faktörlerine maruz kalma durumunu, özellikle çevresel faktörlere açık olmasına ve iklim değişikliği üzerindeki etkisine ve borçlu tarafından belirlenen söz konusu etkileri azaltma stratejilerinin uygunluğunu değerlendirmelidir.

131. Borçlu, bir risk grubunda yer alıyorsa, bankalar değerlendirmeyi münferit düzeyde ve uygun olduğu durumlarda, özellikle geri ödemenin risk grubundaki diğer bağlantılı taraflardan kaynaklanan nakit akışına bağlıysa, Bankacılık Kanunu ve Bankaların Kredi İşlemlerine İlişkin Yönetmeliğe uyumlu olacak şekilde risk grubu düzeyinde gerçekleştirmelidir. Borçlu; merkezi hükümet, bölgesel ve yerel otoriteler, kamu kuruluşları da dahil olmak üzere merkez bankası ve merkezi yönetimler ile ilişkili bir grup üyesi ise, bankalar borçluyu münferit düzeyde değerlendirmelidir.

132. Yurtdışı unsurlarla (örneğin, ticaret finansmanı, ihracat finansmanı) kredi verme faaliyetleri için bankalar, bankanın müşterisinin yurtdışındaki karşı tarafının faaliyet gösterdiği siyasi, ekonomik ve yasal ortamı dikkate almalıdır. Bankalar, alıcının fon transfer etme imkânını, geçerli yerel yasal gereklilikleri yerine getirme kapasitesi de dâhil olmak üzere tedarikçinin siparişi teslim etme kapasitesini ve tedarikçinin teslim işlemindeki olası gecikmelerle başa çıkma mali kapasitesini değerlendirmelidir.

133. Doğrudan veya dolaylı olarak ÇSY faktörlerine ilişkin riske maruz kalan borçluları tanımlamak için bankalar, örneğin, bir grafikte veya ölçek sistemiyle münferit ekonomik (alt) sektörlerin iklim ile ilgili ve çevresel risklerini vurgulayan ısı haritaları kullanmayı düşünmelidir. Daha yüksek bir ÇSY riski ile ilişkili krediler veya borçlular için, mevcut ve öngörülen sera gazı emisyonlarının, piyasa ortamının, söz konusu şirketler için denetleyici ÇSY gerekliliklerinin ve ÇSY düzenlemesinin borçlunun finansal durumu üzerindeki olası etkilerinin gözden geçirilmesi de dahil edilerek borçlunun mevcut iş modelinin daha yoğun bir şekilde analiz edilmesi gereklidir.

Borçlunun finansal durumunun analizi

134. Yukarıda belirtildiği gibi kredibilite değerlendirmesi kapsamındaki finansal durumun analizi amacıyla bankalar aşağıdaki hususları dikkate almalıdır:

- a. Hem normal koşullarda hem de olası olumsuz durumlar (duyarlılık analizi çerçevesinde) altında; bilanço ve sermaye yapısı, işletme sermayesi, gelir, nakit akışı ve sözleşme yükümlülüklerini yerine getirmek için geri ödeme kapasitesinin kaynağı (ör. Borç servisi kapasitesi) dahil olmak üzere hem mevcut hem de öngörülen finansal

durum (analiz edilecek olan kalemler, söz konusu kredinin borç servisini karşılamak için serbest nakit akışını içermeli ancak bununla sınırlı kalmamalıdır);

- b. Özellikle faiz yükü olan borçlara istinaden, net faaliyet geliri ve kârlılık;
- c. Borçlunun kaldıraç seviyesi, temettü dağıtımı, fiili ve öngörülen sermaye harcaması ile söz konusu araca ilişkin nakit dönüşüm döngüsü;
- d. Potansiyel piyasa hareketlerine göre vadeye kadar olan risk profili (örneğin, yabancı para riski ve geri ödeme araçlarıyla teminat altına alınan riskler);
- e. Uygulanabilir olduğunda, kredi skoruna veya içsel derecelendirme notuna dayalı temerrüt olasılığı;
- f. Bu Rehberin 2.2 ve 2.3 bölümleri uyarınca belirlenen kredi riski iştahı, politikalar ve limitler doğrultusunda, spesifik kredi tekliflerine uygulanabilir ve uygun olduğu ölçüde Ek 3'teki ölçütleri dikkate alarak uygun finansal varlık sınıfına veya ürün türüne özgü ölçütlerin kullanılması.

135. Bankalar, söz konusu analizde kullanılan tahminlerin gerçekçi ve makul olmasını aynı zamanda bankanın ekonomik ve piyasa beklentileri ile uyumlu olmasını sağlamalıdır. Bankalar bu finansal tahminlerin güvenilirliği konusunda önemli endişeleri olduğunda, borçluların finansal pozisyonlarına ilişkin kendi tahminlerini yaparak gerektiğinde bunları karşılaştırma yapmak için kullanmalıdır.

136. Bankalar ayrıca, özellikle borçlunun zaman içinde pozitif kâr elde edemediği durumlarda, birikmiş karların özkaynak üzerindeki etkisini ölçmek için borçlunun gelecekteki kârlılık kapasitesini değerlendirmelidir.

137. Bankalar, işletmenin belli mal ve hizmetlerinin satışı yoluyla envanter ve diğer kaynak girdilerine yapılan yatırımı nakde çevirmesi için geçen süreyi ölçmek için borçlunun nakit dönüşüm döngüsünün bir değerlendirmesini yapmalıdır. Bankalar, zaman içinde borçlunun kredisini geri ödeme kapasitesini değerlendirmek için, borçlunun işletme sermayesi ihtiyaçlarını tahmin etmek ve cari maliyetleri belirlemek amacıyla nakde çevirim döngüsünü anlayabilmelidir.

138. Bankalar, ilgili olduğu durumlarda, bu finansal ölçütleri; bu Rehberin 2.2 ve 2.3 bölümlerine göre kredi riski iştahı, kredi riski politikaları ve limitlerinde belirtilen ölçütlere ve limitler doğrultusunda değerlendirmelidir.

139. Bankalar, holding şirketlere kredi kullandırırken her bir şirketin finansal durumunu hem münferit hem de konsolide düzeyde değerlendirmelidir. (Örneğin, holding şirketinin kendisinin işletme olarak faaliyette bulunan bir şirket olup olmaması veya bankanın faaliyet gösteren şirketlerden holding şirkete olan herhangi bir garantisinin mevcut olup olmaması durumları değerlendirilmelidir).

Kredibilite değerlendirmesinde duyarlılık analizi

140. Bankalar, kredi sözleşmesinin geçerli olduğu süre boyunca oluşabilecek potansiyel olumsuz koşullar altında borçlunun finansal durumunun sürdürülebilirliğini, fizibilitesini ve

gelecekteki geri ödeme kapasitesini değerlendirmelidir. Bu amaçla, bankalar piyasanın ve borunun kendine özgü (idiyosinkratik) koşullarını veya bunların bir kombinasyonunu göz önünde bulundurarak tek veya çok faktörlü bir duyarlılık analizi yapmalıdır.

141. Bu duyarlılık analizi, borunun kredibilitesini etkileyebilecek tüm genel ve varlık sınıfı ile ürüne özgü hususları hesaba katmalıdır.

142. Borunun gelecekte olumsuz koşullar altındaki geri ödeme kapasitesinin duyarlılık analizini gerçekleştirirken, bankalar borunun spesifik koşulları ve iş modeliyle en alakalı olan ama bunlarla sınırlı kalmamak kaydıyla mümkün olduğu lde aşağıdaki olayları dikkate almalıdır:

Borçluya zg (İdiyosinkratik) Olaylar

- a. Borunun gelirlerinde veya kar marjlarında ciddi ancak olası bir düşüş;
- b. Ciddi ancak olası bir operasyonel kayıp olayı;
- c. Ciddi ancak olası yönetim sorunlarının ortaya çıkması;
- d. nemli ticari ortakların, müşterilerin veya tedarikçilerin başarısızlıkları;
- e. Ciddi ancak olası bir itibar kaybı;
- f. Ciddi ancak olası likidite ıkışları, finansmandaki değişiklikler veya borunun bilanço kaldıracındaki artış;
- g. Borunun önemli lde ihtiyaç duyduğu varlıkların fiyatındaki olumsuz hareketler (rneğin hammadde veya son ürün gibi) ve kur riski;

Piyasa Olayları

- h. Ciddi ancak olası bir makroekonomik gerileme;
- i. Borunun ve müşterilerinin faaliyet gösterdiği ekonomik sektörlerde ciddi ancak olası bir gerileme;
- j. Politik, yasal mevzuat ve coğrafi risklerde önemli bir değişiklik;
- k. Fonlama maliyetinde ciddi ancak olası bir artış, r. borunun tüm kredilerinin faiz oranlarının 200 baz puan artması.

Borunun iş modeli ve stratejisinin analizi

143. Bankalar, kredinin amacıyla ilişkisi de dahil olmak üzere, boruların iş modelini ve stratejisini değerlendirmelidir.

144. Bankalar, boruların kredi sözleşmeleriyle bağlantılı ticari faaliyetleri, varlıkları veya yatırımları yönetme konusundaki bilgi, birikim, deneyim ve kapasitesini değerlendirmelidir (rneğin borunun ticari gayrimenkul ipoteğiyle teminatlandırılmış kredisine konu edilen gayrimenkul).

145. Bankalar, iş planının ve ilgili finansal tahminlerin fizibilitesini, borçlunun faaliyet gösterdiği sektörün özelliklerine uygun olarak değerlendirmelidir.

146. Bankalar, borçlunun ana sözleşmelere, müşterilere veya tedarikçilere olan bağımlılığını ve bunların herhangi bir yoğunlaşma durumu dahil nakit akışı yaratılmasını nasıl etkilediğini değerlendirmelidir.

Garanti ve Teminatların Değerlendirilmesi

147. Bankalar, değerlendirme ve sahiplik hususları da dahil olmak üzere bankanın kredi riski iştahı, politika ve prosedürlerinde belirtilen teminatlara ilişkin gereklilikleri kapsamında rehin edilmiş her bir teminatı değerlendirmeli ve ilgili tüm belgeleri kontrol etmelidir (örneğin gayrimenkulün tapu ve kadastro kayıtlarında kayıtlı olup olmadığı).

148. Bankalar, risk azaltma amacıyla kullanılan garantileri, kredi sözleşme şartlarını, aleyhte rehin hükümlerini ve borç servis anlaşmalarını değerlendirmelidir. Bankalar, teminat değerinin bir şekilde borçlunun işi veya nakit akışı yaratma kapasitesi ile ilişkili olup olmadığını da göz önünde bulundurmalıdır.

149. Bankalar, borçlunun özkaynaklarını ve ipotek sigortası, kredi alma taahhütleri ve dış kaynaklardan geri ödeme garantileri gibi kredibilitenin artırılması hususlarını değerlendirmelidir.

150. Eğer bir kredi sözleşmesi üçüncü taraflardan herhangi bir garanti içeriyorsa, bankalar garanti tarafından sağlanan koruma seviyesini değerlendirmeli ve eğer uygunsa, garantörün gerçek kişi veya tüzel kişi olup olmadığına bağlı olarak, bu Rehberin ilgili hükümlerini uygulayarak garantör için bir kredibilite değerlendirmesi yapmalıdır. Garantörün kredibilite değerlendirmesi, krediye ve garantör türüne göre garantinin büyüklüğü ile orantılı olmalıdır.

151. Sendikasyon kredisi veya proje finansmanı işlemlerinde, ödeme akış işlemleri tayin edilmiş bankalar veya diğer aracı kuruluşlar (örneğin, sendikasyon kredilerindeki lider bankalar veya onların yetkili aracıları) gibi üçüncü taraflar vasıtasıyla gerçekleştiriliyorsa bankalar bu aracı kuruluşların sağlamlığını değerlendirmelidir. Yurtdışı borç verme ve proje finansmanı işlemlerine ilişkin olarak; aracı kuruluş, ilgili işlemde tedarikçi adına verilen garantilerin, akreditiflerin veya benzeri belgelerin tek ihraççısı olmalıdır.

3.2.7 Ticari Gayrimenkul İpoteğiyle Teminatlandırılmış Krediler

152. Ticari gayrimenkul ipoteğiyle teminatlandırılmış kredilerde borçluların kredibilitesini değerlendirirken, bu Rehberin 3.2.5 ve 3.2.6 bölümlerinde belirtilen genel kredibilite değerlendirmesine ek olarak, bankalar bu bölümde belirtilen özel kriterleri uygulamalıdır. Ticari gayrimenkul ipoteğiyle teminatlandırılmış kredinin ticari gayrimenkule sahip olan borçluya ticari faaliyetlerini yürütmek için kullandırılması durumunda, borçluların kredibilitesini değerlendirirken, bankalar sadece bu Rehberin 3.2.5 ve 3.2.6 bölümlerinde belirtilen kriterleri uygulamalıdır.

153. Bankalar, borçlunun ticari gayrimenkul türü, büyüklüğü ve coğrafi konumu ile ilgili deneyimini değerlendirmeli ve doğrulamalıdır. Borçlunun başka bir kuruluş tarafından sponsor

olunan özel amaçlı kurulmuş şirket (SPV) olduğu durumda, bankalar sponsorun ticari gayrimenkulün türü, büyüklüğü ve coğrafi konumu ile ilgili deneyimini değerlendirmelidir.

154. Bankalar, gayrimenkulün gelir getirici kapasitesinin ve yeniden finansman imkânının bir değerlendirmesini yapmalıdır. Bu değerlendirmeler, söz konusu kredi başvurusu kapsamında ticari gayrimenkul ipoteğiyle teminatlandırılmış kredinin vadesini dikkate almalıdır.

155. Borçlunun geri ödeme kapasitesinin değerlendirilmesinde, bankalar ilgili durumlarda mümkün olduğu ölçüde aşağıdaki hususları değerlendirmelidir:

- a. Nakit akışının sürdürülebilirliği;
- b. Kiracının kalitesi, cari kira gelirindeki değişikliklerin amortisman çizelgesine etkisi, kiralama süresi, vadesi, koşulları ve halihazırda mevcutsa kiracının ödeme geçmişi;
- c. Kira kontratının yenilenme beklentisi. Kira kontratının yenilenmesi gerekiyorsa, kredi sözleşmesine uygun olarak kredinin ödenmesi için gereken nakit akışı; uygulanabilir olduğu durumda, ekonomik bir gerileme döneminde gayrimenkulün performansı ve kira getirisinde yaşanabilecek aşırı daralmanın varlığını değerlendirmek için zaman içinde kira gelirlerindeki dalgalanmalar;
- d. Kredinin vadesi boyunca gayrimenkul için gerekli sermaye harcaması.

156. Herhangi bir gayrimenkulün yeniden kiralanması olasılığının değerlendirilmesinde bankalar, benzer özellikteki gayrimenkul arzı, gayrimenkulün koşulları ve özellikleri, gayrimenkulün konumu ve gayrimenkule hizmet veren ilgili altyapıya yakınlığı gibi hususları göz önünde bulundurarak kiracıların söz konusu gayrimenkule olan talebini hesaba katmalıdır.

157. Anapara ertelemeli (sadece faiz ödemeli) ticari gayrimenkul ipoteğiyle teminatlandırılmış kredilerde, kredi teminat oranının yükselmesi veya bu oranın piyasadaki olağan kredi teminat oranı seviyesinin üzerine çıkması durumunda anapara ve faiz tutarını karşılamak için; bankalar, ticari gayrimenkulün öngörülen ekonomik yaşam döngüsüne eşdeğer bir amortisman seviyesini destekleyecek gayrimenkule ilişkin nakit akışlarını değerlendirmelidir. Bankalar ayrıca, borçluların ek kredibilitesinin artırılması (ör. makul bir süre içinde yasal olarak elden çıkarılacak varlıkları) hususlarını da dikkate almalıdır.

158. Olumsuz piyasa koşulları ve borçlunun kendisine özgü olaylar altındaki duyarlılık analizini gerçekleştirmek amacıyla bankalar, bu Rehberin 3.2.5 ve 3.2.6 bölümlerinde belirtilen olaylara ek olarak, aşağıdaki hususları da dikkate almalıdır:

- a. Kira fiyatlarındaki değişiklik, kiralama süresi ile kredinin vadesine göre alınan hizmet bedeli arasındaki ilişkisi, hizmet ücretleri, gayrimenkul boş kalma oranlarındaki artış, bakım ve yenileme maliyetleri, kira ödemesiz dönemler ve kira teşviki hususları dahil olmak üzere kira kontratının yenilenmesi durumu
- b. Yeniden finansmanla ilişkili riskler ve gecikmeler;
- c. Sermaye harcamaları riski;
- d. Diğer ilgili kriterler.

3.2.8 Gayrimenkul Geliştirme Kredileri

159. Gayrimenkul geliştirme kredilerinde borçluların kredibilitesini değerlendirirken, bu Rehberin 3.2.5 ve 3.2.6 bölümlerinde belirtilen kredibilite değerlendirmesine ilişkin genel hükümlere ek olarak, bankalar bu bölümün özel hükümlerini uygulamalıdır.

160. Kredibilite değerlendirmesi, kredinin yaşam döngüsüne uygun olarak, geliştirme aşamaları da dahil olmak üzere projenin bir ticari gayrimenkul kredisine dönüştüğü zaman gelişiminin tamamlanmasından sonraki aşamayı kapsamalıdır. Sonraki aşama, bu Rehberin hükümlerine uygun olarak ticari gayrimenkul ipoteğiyle teminatlandırılmış kredi olarak değerlendirilmelidir.

161. Gelişme aşamasının değerlendirilmesinde bankalar borçlunun aşağıdaki hususları sağlamasını tesis etmelidir:

- a. Borçlunun, bağımsız bir uzman tarafından teyit edilen, geliştirme gerekçesini ve geliştirme ile ilişkili tüm maliyetlerin tahminini içeren makul bir iş planına sahip olması;
- b. Borçlunun gayrimenkulün geliştirilmesi için müteahhitlere, mimarlara, mühendislere ve yüklenicilere erişiminin olması;
- c. Borçlunun proje ilerledikçe, ödemelerden önce geliştirme için gerekli tüm izinleri ve sertifikaları elde etmiş veya gelecekte edinebiliyor olması.

162. Bankalar, geliştirmeye ilişkin maliyet hesaplamasının, maliyet aşımalarının olabileceği durumlara ilişkin ihtiyatlılık payını da içermesini sağlamalıdır. Olası durumlara karşı planlanan ihtiyatlılık payı kredi limitine veya özkaynaklara dahil edilmelidir. Bankalar, ihtiyatlılık payının üzerinde oluşabilecek maliyet aşımları ve gecikmelere neden olabilecek planlanmamış beklenmedik durumlara karşı, borçlunun fonlama kapasitesine sahip olduğundan emin olmak için, borçlunun nakit rezervleri düzeyini ve likidite profilini değerlendirmelidir.

163. Bankalar, öngörülen net satış hasılatı tahmini fizibilitesinin, satışların değeri ve hacmi ile zamanında satış açısından değerlendirmesini yapmalıdır.

164. Bankalar, erişim ve konum özellikleri de dahil olmak üzere, konumun ana bileşenlerini doğrulamak ve borçlunun dosyasına saha ziyaretinin bir özetini koymak için, ilgili olduğu durumlarda, uygun niteliklere sahip bir kişinin eşlik ettiği yerinde ziyaretler gerçekleştirmelidir.

165. Bankalar, borçlunun kredibilitesini değerlendirmenin yanı sıra, ilgili olduğunda (örneğin erken ödeme koşullarının oluşması durumunda), projedeki sermaye yatırımcılarını, bunların finansal durumlarını, ilgili uzmanlıklarını ve benzer projelerdeki deneyimlerini ve hisse senedi yatırımcıları ile aynı projeye kredi sağlayan bankalar arasındaki çıkarların birbiriyle uyumunu değerlendirmelidir.

3.2.9 Kaldıraçlı İşlemler

166. Kaldıraçlı işlemlerde borçluların kredibilitesini değerlendirirken, bu Rehberin 3.2.5 ve 3.2.6 bölümlerinde belirtilen kredibilite değerlendirmesine ilişkin genel hükümlere ek olarak, bankalar, toplam borcun FAVÖK'e oranı olarak tanımlanan, başlangıçtaki aşırı kaldıraç oranını

belirlemelidir. Aşırı kaldıraçlı işlemler istisnai kalmalı, bankanın risk iştahına uygun olmalı ve bankanın kredi yetkilendirme ve risk yönetimi çerçevesinin bir parçasını oluşturmalıdır.

167. Bankalar, borçlunun makul bir süre içinde geri ödeme yapma veya sürdürülebilir borç seviyelerine ulaşmasının kapsamlı bir değerlendirmesini yapmalıdır.

3.2.10 Gemi Finansmanı

168. Gemi finansmanı durumunda borçluların kredibilitelerini değerlendirirken, bu Rehberin 3.2.5 ve 3.2.6 bölümlerinde belirtilen kredi güvenilirliği değerlendirmesine ilişkin genel hükümlere ek olarak, bankalar bu bölümde belirtilen spesifik kriterleri uygulamalıdır. Özellikle, bankalar aşağıdaki hususları değerlendirmelidir:

- a. Geminin gelirlerinin giderlerine (sigorta, maaş, bakım, madeni yağ ve faiz maliyeti dahil işletme giderleri) oranı;
- b. Geminin mevcut yaşının beklenen kullanım ömrüne oranı;
- c. Mümkün olduğu ölçüde, borçlunun filosunun dünyadaki filo nüfusuna göre özellikleri (yeni inşa faaliyetinin büyüklüğü, kullanımdan çekilen gemi sayısı, her bir segment için hurdaya çıkarılan gemi sayısı ve gemilerin aşırı tonajı belirleyecek ve taşıma ücretini etkileyecek olan yaş);
- d. Mümkün olduğu ölçüde, gemilerin çok farklı kazanç türlerine, sahip daha büyük bir filonun bir parçası olarak işletildiği durumda münferit değerlemelerin mümkün olmadığı durumlar olmadığı sürece; satış maliyetlerini, paranın zaman değerini ve varlığın likiditesine ve pazarlanabilirliğine ilişkin belirsizlikleri yansıtmak için iskontolu olan veya olmayan (eğer bir geri ödeme kaynağı olarak dahil edilirse) gemi değerlemeleri.

169. Bankalar ayrıca, söz konusu geminin türü için piyasadaki arz ve talebi, şimdiki ve gelecekteki ticaret hacmini, kredinin rücu edilemez olması veya garantilerinin mevcut olması gereği veya kabul edilebilir bir son kullanıcı ile uzun vadeli bir gemi kira sözleşmesine sahip olması ve eğer gemi sahibinin, gemi kira sözleşmesi ve sigorta tahsisleri, hisse senetleri ve nakit teminat veya gayrimenkul ve kardeş gemiler gibi diğer varlıkların ipotekleri gibi diğer menkul kıymetlerinin mevcut olup olmaması gibi diğer faktörleri de göz önünde bulundurmalıdır.

170. Gemi inşasına kredi verilmesi durumunda, bankalar borçlunun aşağıdaki hususları sağlamasını temin etmelidir:

- a. Borçlunun bağımsız bir uzman tarafından teyit edilen geliştirme gerekçesini ve geliştirme ile ilişkili tüm maliyetlerin tahminini içeren makul bir iş planına sahip olması;
- b. Borçlunun inşaatçılara, deniz mimarlarına, mühendislere ve gemi inşa yüklenicilerine erişiminin olması;
- c. Borçlunun proje ilerledikçe, geliştirme için gerekli tüm izinleri ve sertifikaları elde edebilir veya gelecekte edinebiliyor olması.

3.2.11 Proje finansmanı

171. Proje finansmanı durumunda borçluların kredibilitelerini değerlendirirken, bu Rehberin 3.2.5 ve 3.2.6 bölümlerinde belirtilen kredibilite değerlendirmesine ilişkin genel hükümlere ek olarak, Bankalar bu bölümün özel kriterlerine uymalıdır.

172. Bankalar, finanse edilen varlıklardan (proje) elde edilen gelir olan kredinin ana geri ödeme kaynağını değerlendirmelidir. Bankalar, projenin tamamlanmasından sonra gelecekteki gelir getirme kapasitesi de dahil olmak üzere, uygulanabilir düzenleyici veya yasal kısıtlamaları dikkate alarak projeye ilişkili nakit akışını değerlendirmelidir (ör. fiyat düzenlemesi, getiri oranı düzenlemesi, al ya da öde sözleşmelerine tabi olan gelirler, çevre mevzuatı ve bir projenin karlılığını etkileyen düzenlemeler).

173. Bankalar, mümkün olduğu ölçüde, projenin tüm varlıkları ile şimdiki ve gelecekteki nakit akışının ve hesaplarının, proje için özel amaçlı bir şirket oluşturulursa ilgili şirketin hisselerinin krediyi sağlayan bankaya veya sendikasyon kredilerinde / birden fazla banka tarafından ortak verilen kredilerde (kulüp anlaşması) aracı bankaya / yükleniciye (sendikasyondaki lider banka) rehin/temlik edilmesini sağlamalıdır. Sendikasyon kredilerinde / kulüp anlaşmalarında, kredi veren bankalar arasındaki anlaşmalar, her bir bankanın rehin/ipotek ettirilen fonlara ve varlıklara erişimini düzenlemelidir.

174. Projenin geliştirme aşamasının değerlendirilmesinde, Bankalar borçlunun aşağıdaki hususları sağladığından emin olmalıdır:

- a. Borçlunun bağımsız bir uzman tarafından teyit edilen, geliştirme gerekçesini ve geliştirme ile ilişkili tüm maliyetlerin tahminini içeren makul bir iş planına sahip olması;
- b. Borçlunun proje için müteahhitlere, mimarlara, mühendislere ve yüklenicilere erişiminin olması;
- c. Borçlunun proje ilerledikçe, geliştirme için gerekli tüm izinleri ve sertifikaları elde edebilir veya gelecekte edinebiliyor durumda olması.

175. Bankalar, borçlu tarafından bankaya sunulan geliştirme ile ilgili maliyet hesaplamasının, olası maliyet aşmaları için ihtiyatlılık payı içerdiğinden emin olmalıdır. İhtiyatlılık payı kredi limitine veya özkaynaklara dahil edilmelidir. Bankalar, ihtiyatlılık payının üzerinde oluşabilecek maliyet aşmaları ve gecikmelere neden olabilecek planlanmamış beklenmedik durumlara karşı fonlama kapasitesine sahip olduklarından emin olmak için borçlunun veya sermaye yatırımcılarının nakit rezervleri düzeyini ve likidite profilini değerlendirmelidir.

176. Borçlunun kredibilitelerini değerlendirmenin yanı sıra, bankalar projede yer alan sermaye yatırımcılarını değerlendirmelidir. Bu değerlendirmeyi yaparken ilgili olduğu durumlarda bu yatırımcıların finansal durumlarını, ilgili uzmanlıklarını, benzer projelerdeki deneyimlerini, projeyi projenin ömrü boyunca destekleme kabiliyetini ve isteğini dikkate almalıdır.

3.3 Kredi kararı ve kredi sözleşmesi

177. Güvenilir ve doğru bir kredibilite değerlendirmesi yapmak için, bankalar kredi kararları ve kredi sözleşmeleri ile ilgili dokümantasyonu; borçlu, kredi aracıları veya kredi başvurusunun değerlendirilmesinde yer alan banka personeli tarafından ilgili bilgilerin anlaşılmasını sağlayacak ve hatalı beyanını önlemeye yardımcı olacak şekilde tasarlamalıdır.

178. Bu Rehberin 3.2 bölümüne uygun olarak yapılan kredibilite değerlendirmesi, uygun şekilde yazılı hale getirilmeli ve ilgili kredi karar vericisinin kredi başvurusunu onaylama veya reddetme teklifine esas oluşturacak şekilde kullanılmalıdır. Kredibilite değerlendirmesinin yazılı hale getirilmiş sonuçları, kredi başvurusunu onaylama veya reddetme teklifine tek başına gerekçe oluşturabilmelidir.

179. Kredi başvurusunu onaylama veya reddetme kararı (kredi kararı), bu Rehberin 2.3 bölümünde belirtilen politika ve prosedürlere ve yönetim düzenlemelerine uygun olarak ilgili kredi karar alıcısı tarafından alınmalıdır.

180. Kredi kararı açık ve detaylı bir şekilde yazılı hale getirilmiş olmalı ve kredibilite değerlendirmesinde tanımlanan riskleri (ÇSY faktörlerine ilişkin riskler gibi) azaltabilecek hususlar da dahil olmak üzere kredi sözleşmesi ve ödemeye ilişkin tüm koşulları ve ön koşulları içermelidir. Kredi kararı sürecinde yer alan yetkili mercilerin kredi kararına ilişkin görüşlerinin kayıt altına alınmasını ve gerektiğinde etkin bir şekilde takip edilmesini sağlayacak sistem ve süreçler oluşturulmalıdır.

181. Kredi kararının geçerli olduğu azami süre açıkça belirtilmelidir. Bu süre içinde kredinin onaylanmış olan kullandırımı gerçekleşmezse, onay için yeni bir kredi teklifi sunulmalıdır.

182. Bankalar kredi kararlarının devamı olarak kredi sözleşmesi imzalarlar. Ödeme, genel çerçevesi belirlenen istisnai durumlar dışında, kredi sözleşmesinin imzalanmasından sonra yapılmalıdır.

DÖRDÜNCÜ KISIM

Fiyatlama

183. Fiyatlama mekanizmaları bankaların karlılık ve risk bakış açısını da içerecek şekilde risk iştahını ve iş stratejilerini yansıtmalıdır. Kredi fiyatlaması kredi ürününün özellikleri ile ilişkili olmalı ve rekabeti ve hüküm süren piyasa koşullarını dikkate almalıdır. Bankalar, ayrıca, fiyatlamaya karşı yaklaşımını borçlu türü, kredi kalitesi ve uygun olduğu durumda borçlunun riskliliğine (münferit fiyatlama olduğu durumda) göre tanımlamalıdır. Bankalar fiyatlama mekanizmasının iyi bir şekilde yazılı hale getirilmesini, toplu fiyatlama mekanizmasının sürdürülmesini ve ilgili olduğu durumda münferit fiyatlama kararlarını bu kararlarından sorumlu olan fiyatlama komitesi gibi uygun yönetim yapılarıyla desteklenmesini sağlamalıdır.

184. Bankalar kredi ve borçlu türlerine bağlı olarak fiyatlama mekanizmaları arasında farklılaştırma yapmayı dikkate almalıdır. Bireysel müşteriler ile mikro ve küçük işletmelere ilişkin fiyatlama daha çok portföy ve ürün bazlı olmalı; orta ölçekli ve büyük işletmelere ilişkin fiyatlama ise daha çok işlem ve krediye özgü olmalıdır.

185. Bankalar bu bölümde belirtilen riske dayalılık ve performansın dikkate alınması hususlarının tam olarak geçerli olmadığı durumda, promosyonlu (düşük faiz oranlı) kredilerin fiyatlamasında özel yaklaşımlar ortaya koymalıdır.

186. Bankalar kredi fiyatlamasında bir sonraki yeniden fiyatlama tarihine veya kredinin vadesine kadar aşağıdakileri de içeren tüm ilgili maliyetleri dikkate almalı ve bu maliyetleri fiyatlamaya yansıtmalıdır:

- a. Belirlenen kırılımlara (ör. coğrafi bölge, faaliyet kolu ve ürün) göre mevcut sermaye tahsisinden kaynaklanan sermaye maliyeti (hem yasal hem ekonomik sermayeyi dikkate alacak şekilde);
- b. Kredinin temel özellikleriyle (örneğin, kredinin hem sözleşme vadesi hem de önceden ödeme riski gibi davranışsal varsayımlarını dikkate alan beklenen durasyonu) uyumlu fonlama maliyeti;
- c. Maliyet dağıtımından kaynaklanan işletme ve yönetim giderleri;
- d. Kredi riski kayıplarının muhasebeleştirilmesine ilişkin tarihsel deneyim dikkate alınarak ve ilgili olduğu durumda beklenen kredi zararı modelleri kullanılarak, farklı homojen risk grupları için hesaplanan kredi riski maliyetleri;
- e. İlgili olduğu durumda vergi ile ilgili hususlar da dahil olmak üzere söz konusu krediyle ilişkili diğer tüm gerçek maliyetler;
- f. Belirli kredi segmentlerin ve belirli kredi ürünleri için rekabet ve hüküm süren piyasa koşulları.

187. Krediler ve faaliyet birimleri/kolları arasındaki çapraz sübvansiyonlar dahil olmak üzere fiyatlama ve karlılığın ölçülmesi amaçlarına yönelik olarak, bankalar riske göre ayarlanmış performans ölçütlerini kredinin ve borçlunun risk profilinin büyüklüğü, yapısı ve karmaşıklığıyla orantılı olacak şekilde dikkate almalı ve hesaba katmalıdır. Söz konusu performans ölçütleri ekonomik katma değer (EVA), riske göre ayarlanmış sermaye getirisi (RAROC), risk ağırlıklı varlıkların getirisi (RORWA), toplam aktiflerin getirisi (ROTA) ve kredinin özellikleriyle ilgili diğer ölçütleri içerebilir. Riske göre ayarlanmış performans ölçütleri bankaların sermaye planlama stratejilerine ve politikalarına bağlı olabilir ve bunları yansıtabilir.

188. Bankalar temel maliyet dağıtım çerçevesini şeffaf bir şekilde yazılı hale getirmeli ve gözden geçirmelidir. Bankalar faaliyet kollarının ve mümkün olduğu ölçüde münferit kredilerin üstlenilen riske ilişkin beklenen getiriyi doğru bir şekilde yansıtmasını sağlamak için, organizasyon içerisinde maliyetlerin adil bir şekilde dağıtılmasını tesis etmelidir.

189. Bankalar işlem riski, fiyatlama ve uygun bir düzeyde beklenen toplam karlılığı birlikte ilişkilendirerek, faaliyet ve ürün kolları da dahil olmak üzere işlem araçlarını ve gerçekleşen işlem sonrası süreçleri izlemelidir. Maliyetlerin altında olan tüm önemli işlemler, banka tarafından oluşturulmuş olan politika ve prosedürlere uygun bir şekilde raporlanmalı ve uygun bir şekilde gerekçelendirilmelidir. İzleme süreci, faaliyet ve risk bakış açısıyla, genel fiyatlama sürecinin yeterliliğinin gözden geçirilmesine bir girdi oluşturmalıdır. Gerekli durumlarda, bankalar hedeflerle ve risk iştahıyla uyumluluğu sağlamak için aksiyonlar almalıdır.

BEŞİNCİ KISIM

Teminat Değerlemesi

5.1. Kredi tahsis sürecinin başında değerlendirme

190. Bir kredi ürünü gayrimenkul veya menkul bir varlık ile teminatlandırıldığında, bankalar kredi tahsis sürecinde söz konusu teminatın değerlendirilmesinin doğru bir şekilde gerçekleştirilmesini sağlamalıdır. Teminat değerlendirme sürecinin kredi kullandırımından önce tamamlanması sağlanmalıdır. Bankalar teminatların değerlendirilmesi için içsel politikalar ve prosedürler belirlemelidir. Söz konusu politika ve prosedürler değerlendirme uzmanı tarafından kullanılacak değerlendirme yaklaşımlarını ve gelişmiş istatistiksel modellerin kullanımını varsa her bir teminat türüne ilişkin bu tür modellerin kullanımını açıkça belirtmelidir. Bankalar bu yaklaşımların ihtiyatlı olmasını; teminatın türü, potansiyel değerleri ve kredi sözleşmesiyle orantılı olmasını ve bu Rehberin 5.4 bölümünde belirlenen kredi riski politika ve prosedürlerine uygun olmasını sağlamalıdır.

191. Bankalar teminat değerlendirmesinin 12.01.2017 tarih ve 29946 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğe ve ilgili uluslararası standartlara uygun bir şekilde gerçekleştirilmesini sağlamalıdır.

192. Uygulanabilir olduğu durumda, bankalar teminatın değerini etkileyen ESG faktörlerini (örneğin, binaların enerji verimliliği) dikkate almalıdır.

5.1.1. Gayrimenkul teminatlar

193. Kredi tahsis sürecinin başında bankalar bireysel müşteriler ve tüzel kişi müşterilere verilen kredilere ilişkin gayrimenkul teminatının değerinin değerlendirme uzmanı tarafından yapılan gayrimenkulün değerlendirmesine yönelik etraflı bir ziyaret ve gözden geçirme ile belirlenmesini sağlamalıdır. Teminat değerlendirme sürecinin kredi kullandırımından önce tamamlanması sağlanmalıdır.

194. Gayrimenkul piyasasının gelişmişlik düzeyinin uygun olduğu durumlarda, değerlendirme uzmanı tarafından yapılan ikamet amaçlı edinilen gayrimenkullerin değerlendirilmesi, gelişmiş istatistiksel modeller ile desteklenebilir. Bu Rehberin 5.4 bölümünde belirtilen şartları sağlayan gelişmiş istatistiksel modellerin, söz konusu modellerin önerdiği değerlerin sağlamlığını gösteren bir güven ölçütünü ve ilgili gayrimenkule özgü diğer bilgileri de içerecek şekilde, destekleyici araçlar olarak kullanıldığı durumlarda; değerlendirme uzmanının değerlendirme sürecine ve sonucuna ilişkin sorumluluğu devam etmektedir. Bu durumda, model tarafından önerilen değer; modelde dikkate alınan tüm girdileri ve varsayımları anlayabilecek düzeyde olan değerlendirme uzmanı tarafından değerlendirilmesi, gözden geçirilmesi ve onaylanması gerekmektedir. Eğer destekleyici gelişmiş istatistiksel modeldeki güven ölçütü düşük sağlamlık gösteriyorsa ve/veya gayrimenkule özgü diğer bilgiler önerilen değer ile ilgili belirsizliğin artmasına yol açıyorsa, değerlendirme uzmanı masüstü değerlendirmesinden başka bir değerlendirme yöntemi seçmelidir.

195. Bankaların değerlendirme faaliyetlerine ilişkin olarak aldıkları dışsal değerlendirme hizmetinin Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek

Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun olması ve bu hizmetin alındığı değerlendirme şirketlerinin gayrimenkul sektörünün ilgili segmentlerinde uzmanlığa sahip olması sağlanmalıdır.

196. Bankalar değerlendirme uzmanının bağımsız, açık, şeffaf ve objektif bir değerlendirme oluşturmasını ve her bir değerlemenin gayrimenkule ve değerlendirme sürecine ilişkin gerekli bilgileri sağlayan nihai bir raporunun oluşturulmasını sağlamalıdır. Değerleme raporunda, değerlemenin kimin tarafından talep edildiği ve değerlemenin kredi başvurusu, yenilenmesi veya kredi sözleşmesindeki ayarlamalar amacıyla veya yapısal değişikliklerin olduğu durumda talep edildiği açıkça belirtilmelidir.

197. Değerleme sürecinin sonunda, bankalar her bir teminat için, teminatın değerini belirleyen bütün unsurların ve parametrelerin ve bunların kolay bir şekilde anlaşılmasını sağlayan gerekli ve yeterli tüm bilgilerin yazılı hale getirildiği açık ve şeffaf bir değerlendirme raporunun edinilmesini sağlamalıdır. Söz konusu unsurlar ve parametreler özellikle aşağıdaki hususları içermelidir:

- a. Teminatın referans değeri;
- b. Teminatın değerinin belirlenmesinde kullanılan yaklaşımlar, metodoloji, ana parametreler ve varsayımlar;
- c. Teminatın mevcut veya varsa çoklu kullanımını da içeren bir açıklama ve teminatın türü ile yaş ve korunma durumunu da içeren özellikleri;
- d. Teminatın konumu, yerel piyasa şartları ve likiditesine ilişkin bir açıklama;
- e. Teminatın yasal ve gerçek özellikleri;
- f. Teminatın kısa vadede değerini etkileyebilecek kesinlik veya belirsizlik derecesini etkileyen bilinen durumlar

198. Bankalar değerlendirme uzmanından elde ettikleri değerlemeyi; özellikle anlaşılabilirlik (yaklaşımların ve varsayımların açık ve şeffaf olup olmadığı), varsayımların ihtiyatlılığı (ör. nakit akışı ve iskonto oranları) ve değerlendirme karşılaştırması olarak kullanılan benzer özelliklerin açık ve makul bir şekilde belirlenmesi gibi hususlara odaklanarak eleştirel bir bakışla gözden geçirmelidir.

5.1.2. Menkul teminatlar

199. Kredi tahsis sürecinde, bankalar tüm menkul teminatlarının değerlemesinin, banka içi veya dışsal değerlendirme uzmanı, gelişmiş istatistiksel modeller veya Kredi Riski Azaltım Tekniklerine İlişkin Tebliğ'in 63 üncü maddesinin ikinci fıkrasında atıfta bulunulan gerçeğe uygun değeri dikkate alarak bu Rehberin 5.4 bölümünde belirtilen şartları sağlayan diğer yöntemlerle (örneğin, endeks kullanımı) teminatın yapısı, türü ve karmaşıklığıyla orantılı olan uygun ve ihtiyatlı bir yaklaşımla yapılmasını sağlamalıdır.

200. Uygulanabilir olduğu durumda, bankalar politika ve prosedürlerinde söz konusu değerlemenin amacına ilişkin yaklaşımları belirlemeli ve kredi tahsis sürecinde değerlendirme

uzmanı tarafından gerçekleştirilecek olan menkul teminatın münferit bir değerlemesini gerektiren içsel eşik değerleri ve limitler belirlemelidir.

201. Bankaların dışsal değerlendirme uzmanı kullandığı durumda, teminat olarak kullanılacak ve bankanın kredi verme faaliyetleri ve bu faaliyetlerin konumuyla ilgili belirli bir varlığı da kapsayacak şekilde, kabul görmüş dışsal değerlendirme şirketlerinin listesini oluşturmaları gerekmektedir. Söz konusu değerlendirme uzmanları, gemi, uçak ve fabrika makineleri gibi büyük ve karmaşık menkul varlıkların değerlemesinde kullanılmalıdır.

202. Değerleme uzmanı tarafından münferit bir değerlemeye tabi tutulan menkul teminatına ilişkin olarak, bankalar 197'nci paragrafta belirtilen, teminatın değerini belirleyecek olan tüm unsurlar ve parametrelerin yazılı hale getirildiği açık ve şeffaf bir değerlendirme raporunun edinilmesini sağlamalıdır.

203. İstatistik modellerle değerlemeye tabi tutulan menkul teminatlar için, bankalar teminatın değerini belirleyen açık ve şeffaf bir model sonucu elde edilmesini sağlamalıdır. Bankalar kullanılan modellerin metodolojilerini, ana parametrelerini, varsayımlarını ve kısıtlarını yeterli bir şekilde kavramalıdır.

204. Bankalar hâlihazırda yeterli BT süreç, sistem ve kabiliyetlerine ve istatistiksel model tabanlı değerlendirme araçlarının kullanıldığı durumda bu amaçlara yönelik yeterli ve doğru verilere sahip olmalıdır.

5.2. İzleme ve yeniden değerlendirme

5.2.1. Gayrimenkul teminatlar

205. Kredi Riski Azaltım Tekniklerine İlişkin Tebliğ'in 21 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan hüküm uyarınca gayrimenkulün değerini izlerken bankalar, bu Rehberin amacına uygun olarak, gayrimenkul teminatın izlenmesi yaklaşımı ve sıklığını belirten politika ve prosedürler de oluşturmalıdır. Söz konusu politika ve prosedürler, ilgili olduğu durumda, aşağıdaki unsurları dikkate almalıdır:

- a. Gayrimenkulün türü
- b. Gayrimenkul ile teminatlandırılan kredinin kalitesi
- c. Gayrimenkulün tamamlanma durumu
- d. Gayrimenkulün değeri
- e. Değerlemede yapılan varsayımlar
- f. Piyasa koşullarındaki değişimler

206. Bankalar kredi sözleşmesine göre teminatın değerinin izlenmesine ilişkin uygun sıklıkları, teminatın türü ve kredi tahsis sürecindeki değerini de göz önünde bulundurmak suretiyle aşağıdaki hususları dikkate alarak oluşturmalıdır:

- a. İnşaat aşamasındaki gayrimenkullerin ve bölümlerin (örneğin, tamamlanmamış binalar) izlenme sıklığı, tamamlanmış olan benzer varlık ve bölümlere göre daha fazla olmalıdır;

- b. Defter değeri veya kredi teminat oranı daha yüksek olan varlıkların ve bölümlerin izlenme sıklığı, defter değeri veya kredi teminat oranı daha düşük olan benzer varlıklara ve bölümlere göre daha fazla olmalıdır;
- c. Kredi kalitesi daha düşük olan gayrimenkul veya gayrimenkul bölümü ile teminatlandırılmış kredilerin izlenme sıklığı, kredi kalitesi daha yüksek olan benzer kredilere göre daha fazla olmalıdır.

207. Endeks ve istatistiksel model kullanımının olduğu durumlarda, bankalar teminatın değerinin izlenmesinde kullanılan bu yöntemlerin yeterince açıklayıcı detayda olmasını, metodolojinin varlık türüne ve kredi ürününe uygun olmasını ve teminatın geçmişteki işlemlerine, değerlemesine veya benzer nitelikteki bir teminata ilişkin gözlemlerden oluşturulmuş yeterli zaman serisine dayalı olmasını sağlamalıdır.

208. Bankalar gayrimenkul teminatların yeniden değerlemesine ilişkin, çeşitli türdeki teminatlar için yeniden değerlendirme yaklaşımlarını (ör. masaüstü değerlendirme, genel ziyaret usulü değerlendirme, varlığın içsel ve dışsal değerlemesini kapsayan etraflı ziyaret, istatistiksel model) belirten politika ve prosedürlere sahip olmalıdır. Bankalar söz konusu yaklaşımların ihtiyatlı ve teminatın türü, potansiyel değerleri ve kredi sözleşmesiyle göre orantılı olmasını sağlamalıdır. Ayrıca, bankalar izleme sürecinin yeniden değerlemeye yol açtığı veya teminatın yeniden değerlendirme gerektirdiği zamanı gösteren belirli tetiklenme seviyeleri (ör. değerlendirme sürecinde yapılan varsayımlardaki bir değişiklik) belirlemelidir.

209. Kredi Riski Azaltım Tekniklerine İlişkin Tebliğ'in 21 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan hüküm uyarınca yeniden gözden geçirmeye ilişkin koşulların olduğu durumda, bankalar gayrimenkul teminatın değerini, bu Rehberin 5.4 bölümünde belirtilen koşulları sağlayan ve varlığın münferit özellikleri ile coğrafi konumunu hesaba katan uygun gelişmiş istatistiksel modellerle de desteklenebilecek değerlendirme uzmanı tarafından gerçekleştirilen bir yeniden değerlendirme yoluyla güncellemelidir. Bankalar söz konusu modelleri yeniden değerlemenin tek aracı olarak kullanmamalıdır.

210. Kredi Riski Azaltım Tekniklerine İlişkin Tebliğ'inin 21 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan yeniden gözden geçirmeye ilişkin koşulların oluşmadığı durumda; bankalar gayrimenkul teminatın değerini, değerlendirme uzmanı tarafından gerçekleştirilen bir yeniden değerlendirme yoluyla veya 5.4 bölümünde belirtilen koşulları sağlayan ve varlığın münferit özellikleri ile coğrafi konumunu hesaba katan uygun gelişmiş istatistiksel modeller vasıtasıyla güncelleyebilir.

5.2.2. Menkul teminatlar

211. Menkul teminatın izleme sürecine ilişkin olarak, bankalar uygun istatistiksel modellere veya endekslere dayanabilirler. Menkul teminatın yeniden değerlendirme sürecine ilişkin olarak, bankalar değerlendirme uzmanlarının değerlendirmesine, istatistiksel modellere ve endekslere dayanabilirler.

212. Bankalar, politika ve prosedürlerinde, değerlendirme uzmanı veya istatistiksel modeller kullanımıyla ilgili yaklaşımlar belirlemeli; değerlendirme uzmanları tarafından gerçekleştirilen yeniden değerlemelere yönelik olarak belirli bir teminat türüne en uygun olan yaklaşımları (masaüstü değerlendirme, genel ziyaret yoluyla değerlendirme, içsel ve dışsal değerlendirme) tanımlamalı ve menkul teminatların izleme ve yeniden değerlendirme sıklığını belirlemelidir.

213. Bankaların politikaları ve prosedürleri, uygulanabilir olduğu durumda, gerekli niteliklere, kabiliyete ve tecrübeye sahip olan değerlendirme uzmanı tarafından menkul teminatın değerinin münferit olarak izlenmesi ve yeniden değerlemesine ilişkin kriterleri içermelidir. Kredi uçak, gemi, fiziksel fabrika ve makine teçhizatı gibi menkul teminatın türü, yapısı ve karmaşıklığıyla orantılı olarak; kredi bu kriterler asgari olmak üzere, menkul teminatın tahsis sürecinin başındaki değeri, varlığın ömrü, amortisman ve bakım gibi fiziki varlıkların durumu ve fiziki muayene ve sertifikasyon ihtiyacı ile ilişkilendirilmelidir.

214. Bankalar yeterli BT süreç, sistem ve kabiliyetlerine ve istatistiksel model tabanlı değerlendirme ve endeks bazlı yeniden değerlendirme araçlarının kullanıldığı durumda bu amaçlara yönelik yeterli verilere sahip olmalıdır.

5.3. Değerleme Uzmanları İçin Kriterler

215. Bankalar değerlendirme ve yeniden değerlendirme faaliyetlerini yürütecek bir değerlendirme uzmanının, Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'te yer alanlar hükümlere ilave olarak;

- a. Mesleki açıdan yeterli olmasını ve değerlendirme uzmanına ilişkin veya belirli bir değerlendirme faaliyetinin gerçekleştirilmesine ilişkin ulusal veya uluslararası şartları ve kabul edilmiş mesleki standartları karşılmasını;
- b. Değerleme faaliyetini yürütmek için uygun teknik becerilere ve deneyime sahip olmasını;
- c. Gerekli bilgi birikimine, yani değerlendirme, ilgili varlık piyasası ve değerlemenin amacı hakkındaki bilgi birikimine sahip olmasını
- d. Kredi karar sürecinin bağımsız olmasını

sağlamalıdır.

216. Bankalar değerlendirme uzmanının ücreti veya maaşının ve değerlendirme sonucunun çıkar çatışması yaratacak bir durumla ilişkilendirilmemesini sağlamalıdır.

217. Bankalar değerlendirme uzmanlarının performanslarını, özellikle sunulan değerlendirmelerin doğruluğu, (örneğin, teminatın değerinin gelişmiş istatistiksel modeller yoluyla geriye dönük testi) hususunda değerlendirmelidir. Bu tür değerlendirmelerin bir parçası olarak, bankalar ayrıca belirli değerlendirme uzmanları tarafından yapılan değerlemelerin yoğunlaşmasına ve bu uzmanlara ödenen ücretlere bakmalıdır.

218. Muhtemel bir çıkar çatışmasını olabildiğince azaltmak amacıyla, bankalar krediye konu edilen varlığın gerçek değerinin belirlenmesini gerçekleştirecek değerlendirme uzmanlarının ve

bunların birinci dereceden yakınlarının aşağıdaki koşulları karşılmasını sağlamalıdır. Bu kişiler;

- a. Kredi başvurusu, değerlendirmesi, karar veya yönetiminde yer almamalıdır.
- b. Borçlunun kredibilitesinden etkilenmemelidir.
- c. Değerlemeye konu varlığa ilişkin fiili veya potansiyel bir çıkar çatışmasına sahip olmamalıdır.
- d. Değerlemeye konu varlık üzerinde doğrudan veya dolaylı olarak menfaati bulunmamalıdır.
- e. Değerlemeye konu varlığın alıcısıyla veya satıcısıyla ilişkili olmamalıdır.

219. Bankalar değerlendirme uzmanlarının yeterli bir şekilde rotasyonunu sağlamalı ve aynı teminatın aynı değerlendirme uzmanı tarafından ardışık olarak gerçekleştirilebilecek münferit değerlendirme sayısını belirlemelidir. Belirlenen sayının üzerinde yeniden değerlemelerin olması durumunda, ilgili teminata başka bir değerlendirme uzmanının atanarak değerlendirme uzmanı rotasyonu sağlanmalıdır.

5.4. Değerlemeye yönelik gelişmiş istatistiksel modellere ilişkin kriterler

220. Bankalar, politika ve prosedürlerinde, değerlendirme, yeniden değerlendirme ve teminat değerini izleme amaçlarıyla kullanılacak olan gelişmiş istatistiksel modellerin kullanımına ilişkin kriterler belirlemelidir. Söz konusu politika ve prosedürler bu tür modellerin kanıtlanmış geçmiş performansını, dikkate alınan varlığa özgü değişkenleri, asgari mevcut ve doğru bilgileri ve modellerdeki belirsizliği hesaba katmalıdır.

221. Bankalar gelişmiş istatistiksel modellerin;

- a. Yeterli detay düzeyde teminata ve konuma özgü olmasını (örneğin, gayrimenkul teminatının posta kodu);
- b. Geçerli ve doğru olmasını, sağlam ve gözlemlenen gerçek işlem fiyatlarına göre düzenli geriye dönük teste tabi tutulmasını;
- c. Yeterince büyük, temsil kabiliyeti yüksek ve gözlemlenen işlem fiyatları esas alınarak oluşturulan bir örnekleme dayalı olmasını;
- d. Yüksek kaliteye sahip güncel verilere dayanmasını

sağlamalıdır.

222. Söz konusu gelişmiş istatistiksel modelleri kullanırken, bankalar modellerin uygunluğundan ve performansından nihai olarak sorumlu olup, değerlendirme uzmanları gelişmiş istatistiksel model kullanılarak yapılan değerlemeden sorumlu olmaya devam etmelidir. Bankalar kullanılan modellerin metodolojisini, girdi verilerini ve varsayımlarını yeterli bir şekilde anlamalıdır. Bankalar modellerin dokümantasyonunun güncel olmasını sağlamalıdır.

223. Bankalar halihazırda yeterli BT süreç, sistem ve kabiliyetlerine ve istatistiksel model tabanlı değerlendirme ve teminatın yeniden değerlemesi amaçlarına yönelik yeterli ve doğru verilere sahip olmalıdır.

ALTINCI KISIM

İzleme Sistemi

6.1 Kredi Riski İzleme Sistemine İlişkin Genel Hükümler

224. Bankalar kredi riskine maruz alacakları, borçluları ve teminatlarına ilişkin bilgilerin amacına uygun, güncel olmasını ve dışsal raporlamanın güvenilir, tam, güncel ve zamanında olmasını sağlamak için yeterli veri altyapısıyla desteklenen sağlam ve etkin bir izleme sistemleri olmalıdır.

225. Bankalar izleme sistemlerini kredi riskine maruz alacaklarının; kredi riski iştahı, stratejisi, politika ve prosedürleri doğrultusunda portföy düzeyinde, ilgili ve önemli olduğu durumda ise alacak/müşteri düzeyinde; yönetilmesini ve izlenmesini sağlamalıdır.

226. Bankalar kredi riski izleme sistemlerinin iyi tanımlanmış ve yazılı hale getirilmiş, risk yönetimi ve kontrol sistemlerine entegre edilmiş olmasını ve tüm kredi alacaklarının kredi yaşam döngüsü boyunca takip edilebilmesine olanak vermesini sağlamalıdır.

227. Bankalar kredi riski izleme sistemlerinin tasarımı ve uygulamasında aşağıdaki hususları dikkate almalıdır:

- a. Kredi riskine ilişkin verileri aşırı gecikme olmadan ve mümkün olduğunca en az manuel süreçlerle toplama ve otomatik olarak derleme kabiliyetini sağlayan;
- b. Bankanın kendi risk yönetim sistemi amaçlarıyla uyumlu, Kurumun talep ettiği makro ihtiyati ve istatistiksel raporlama, stres testleri ve kriz yönetimi gereksinimlerini karşılayabilecek detaylı risk verilerinin oluşturulmasına ve gerektiğinde talep edilebilecek ilave bilgileri sağlayabilecek esnekliğe izin veren;
- c. Tüm kredi alacaklarının ve teminatların etkin izlenmesini ve kredi karar verme sürecinin takibini sağlayan;
- d. Bankaların kredi riski planlama vadesi çerçevesinde mevcut kredilerinin, yeni kredi türlerinin ve erken uyarı göstergelerinin (EUG) raporlamasına ilişkin uygun zaman serilerinin oluşturulmasını sağlayan

sistem ve veri altyapısının oluşturulması.

228. İzleme süreci, kredi riski iştahının, politikalarının ve limitlerinin oluşturulmasını/gözden geçirilmesine yönelik bildirim yapmak için düzenli bir geri bildirim döngüsünü destekleyecek ve sonuçlandıracak nitelikte bir takip aksiyonu ilkesine dayanmalıdır.

229. Kredi riski izleme sistemi aşağıdaki hususları içermelidir:

- a. Kredi sözleşme şartlarındaki gecikmiş, atlanmış veya yapılan kısmi ödemeler gibi sapmaları ve kredi temditlerini de içerecek şekilde borçluların ödeme davranışları;

- b. Hem borçlu hem de işleme ilişkin kredi riski hususunda:
 - i. Uygulanabilir olduğunda münferit kredi alacakları ve temerrüt halinde kayıp;
 - ii. Uygun olduğu durumda alacak tutarı, temerrüt olasılığı (TO) ve kredi derecesini de içerecek şekilde münferit borçlular
 - iii. Risk grubu;
 - iv. Portföy;
- c. Uygun olduğu durumda nihai alacağın ait olduğu her bir coğrafi bölge ve ekonomik sektör bazında kredi riski
- d. Bir kredi alacağına ilişkin değer ayarlamaları hususunda değer düşüklüğü, değer düşüklüğünün tersine dönmesi, kredinin zarar olarak yazılması ve diğer kararlar

230. İzleme sistemi ve veri altyapısı bankaların bütün kredi kararlarının izlenmesi ve raporlanması ile kredi politikaları istisnaları ve kredi kararlarının daha üst yetki onay mercilerine taşınmasını da içeren kredi karar verme sürecini takip etmelerine izin vermelidir. Bu amaçla, izleme sistemi içerisinde, bankalar bankanın ve portföylerinin kredi riski profilinin süregelen değişimini belirlemek için varlık türü ve portföy düzeyinde amacına uygun temel risk göstergelerinin uygulanmasını sağlamalıdır.

231. Bankalar kredi riski izleme sisteminin ve veri altyapısının tek bir müşteri bazında incelenmesine imkan vermesini sağlamalıdır.

232. Kredi riski izleme ve raporlamanın bir parçası olarak, bankalar makroekonomik faktörlerin (demografik faktörler dahil) ve kredi riski faktörlerinin zaman içerisinde değişebileceğini de dikkate alarak toplam portföy, ana portföyler ve alt portföyler bazındaki kredi riskini ve ilişkili faktörleri tanımlamalıdır. Kredi riski faktörleri ölçülmeli, analiz edilmeli ve izlenmelidir. Kredi riski yönetim fonksiyonu bu analizlerin sonuçlarını düzenli olarak üst yönetime raporlamalıdır.

233. Bankaların kredi riskini izlerken, bankaların faaliyet kolları, portföyler, alt portföyler, ürünler, sektörler ve coğrafi segmentlerdeki kredi riskine maruz alacaklarını toplulaştırmasına ve kredi riski yoğunlaşmalarını tespit etmesine imkan veren uygun metodolojileri ve uygulamaları olmalıdır. Bankalar kredi riski verilerinin ve veri altyapısının aşağıdaki şartları karşılamasını sağlamalıdır:

- a. Önemli risk faktörlerini içerecek kadar derin ve geniş olması – bu nitelik, bankanın maruz kaldığı önemli risk faktörlerinin tespit edilmesine izin veren toplu analizlerin yapılmasını sağlamak için; borçlunun ait olduğu sektör, işlemin amacı ve borçlunun/teminatın coğrafi konumu gibi ortak kredi riski özelliklerinin gruplanmasına da imkan vermelidir.
- b. Verinin doğruluğu, tamlığı, güvenilirliği ve güncel olması;
- c. Tutarlılık, yani kredi riski yönetimine ve mümkün olduğu ölçüde muhasebeye ilişkin olarak ortak bilgi kaynaklarının ve kavramlarının yeknesak tanımlarının kullanılması
- d. İzlenebilirlik, yani bilginin kaynağının tespit edilmesine imkan vermesi

234. Bankalar kredi riski yönetişimi ile ilgili operasyonel ölçütlerin kredi riski profiline uygun olmasını ve bu ölçütlerin orantılı bir şekilde uygulanmasını sağlamalıdır.

6.2. Kredilerin ve borçluların izlenmesi

235. Kredi alacakları ve borçluları izleme sürecinin bir parçası olarak, bankalar tüm mevcut bakiyeleri ve limitleri ve borçluların kredi sözleşmelerinde yer alan ödeme yükümlülüklerini yerine getirme durumunu ve kredi tahsisi esnasında belirlenen kredi ölçütleri ve sözleşme şartlarına uyum gibi şartlara uyum durumunu izlemelidir.

236. Bankalar ayrıca borçluların ve teminatların kredi riski politikalarına ve kredi tahsisi esnasında belirlenen şartlara uyum durumunu izlemelidir. Bu şartlara örnek olarak; teminatın değerinin ve diğer kredibiliteyi artırma tekniklerinin korunması/sürdürülmesi durumu, uygulanabilir kredi sözleşme şartlarının sürdürülmesi durumu, bu faktörlerde veya borçlunun ve/veya kredi işleminin risk profilini etkileyebilecek başka faktörlerde herhangi bir negatif gelişme olup olmaması durumu verilebilir.

237. Bankalar, kredi tahsisinden sonra kredi ömrü içerisinde kredi riskinde meydana gelebilecek değişikliklerin tespit edilmesini ve ölçülmesini sağlamak için kredi alacakların kalitesini ve borçluların finansal durumunu sürekli olarak izlemeli ve değerlendirmelidir.

238. Yürütölmekte olan izleme süreci kredi ürünlerine ve borçluların ödeme alışkanlıklarına ilişkin içsel bilgilere ve ilgili olduğu durumda dışsal kaynakların kullanımına (örneğin, KKB verileri, doğrudan borçludan edinilen bilgiler) dayanmalıdır.

239. İlaveten, bankalar kredi riski iştahi, politikaları ve prosedürlerinde belirlenen ve ilgili olduğu durumda ürün, coğrafi bölge, sektör, teminat özellikleri (tür, konum), portföy, alt portföy ve alacak kalitesi bazında belirlenen değerlere göre yoğunlaşma ölçütlerini de izlemelidir.

240. Sendikasyona tabi kaldıraçlı işlemlere sahip bankalar bu faaliyetlerine ilişkin içsel standartlar ve izleme fonksiyonları uygulamalıdır. Bankalar sendikasyonu sağlanamayan işlemleri (yükümlülük tarihinden sonraki 90 gün içerisinde sendikasyonu yapılamayan işlemler) tanımlamalıdır. Bankalar bu tür askıda kalan işlemleri; elde tutma stratejisi, muhasebeleştirme, mevzuat çerçevesinde sınıflandırma ve akabinde sermaye gereksinimi hesaplama açısından ele almak için özel bir sistem oluşturmalıdır.

6.3 Borçluların kredilerinin düzenli olarak gözden geçirilmesi

241. Bankalar, kredi talebi ve tahsisi anındaki kriterler ve değerlendirmelere göre borçlularının risk profilleri, finansal durumları ve kredibilitedeki değişimlerin tespit edilmesi ve ilgili içsel kredi derecesinin/skorunun gözden geçirilmesi ve güncellenmesi amacıyla, asgari olarak orta ve büyük ölçekli şirketler olmak üzere, borçlularının kredilerini düzenli olarak gözden geçirmelidir.

242. Gözden geçirme süreci ve sıklığı, borçluların türü ve risk profiline ve kredi işleminin türü, büyüklüğü ve karmaşıklığına özgü ve bununla orantılı olmalı ve ilgili politika ve prosedürlerde belirlenmelidir. Bankalar kredi ve varlık kalitesinde herhangi bir bozulma tespit ederse daha sık

gözden geçirme gerçekleştirmelidir. Bütün kredi riski izleme sistemi ve veri altyapısı bankalara, kredi riski politikalarıyla uyumlu bir şekilde düzenli kredi gözden geçirmelerinin yapıldığının teyit edilmesine ve takip edilmesi için işaretlenecek olan herhangi bir uç değerin/istisnanın tespit edilmesine imkan vermelidir.

243. Bu amaçla, bankalar ayrıca uygun olduğu durumda borçlunun ilgili finansal bilgilerini periyodik olarak güncellemeli ve bu Rehberin 2.3 bölümüne (kredi riski politikaları ve prosedürleri) uygun bir şekilde oluşturulan kredibilite değerlendirme kriterlerine ilişkin yeni bilgileri değerlendirmelidir. Bu bilgilerin toplanması ve değerlendirilmesi bankayı kredi kalitesindeki düşüşe ilişkin erken uyarı sinyallerinin fark edilmesinde desteklemelidir.

244. Bankalar borçlunun temerrüt riskini ve risk kategorileri ve derecelendirme notları arasındaki olası geçiş yapma ihtiyacını değerlendirmek amacıyla düzenli gözden geçirmeler gerçekleştirmelidir.

245. Borçluların gözden geçirilmesi, mevcut borcun ve borçluların, ilgili olduğu durumda, döviz kuru volatilitesi gibi borcun büyüklüğünü ve geri ödeme kapasitesini etkileyebilecek dışsal faktörlere olan duyarlılığının değerlendirilmesini de içermelidir. Söz konusu değerlendirme bu Rehberin 3.2.6 bölümündeki duyarlılık analizi şartlarıyla da uyumlu olmalıdır.

246. Bankalar mevcut borcun yeniden finansmanıyla ve defaten ödeme (borcun tek seferde tamamen ödenmesi) şartları olan kredilerin diğer kredilerden farklı olarak düzenli olarak izlenmesiyle ilişkili riskleri değerlendirmelidir. Bankalar borçluların mevcut borçlarını yenileyememesi/yeniden finansmanını sağlayamaması durumlarının olası etkilerini analiz etmeli ve bunun yanı sıra ileriye yönelik makroekonomik görünümü ve sermaye piyasalarına ve diğer borçlanma olanaklarına erişim durumunu da dikkate almalıdır. Bankalar borçluların borçlarını geri ödeyebilme veya yeniden finansman yapabilme kabiliyetini sadece kredinin vadesinin yaklaştığı dönemde değil kredinin tüm yaşam döngüsü boyunca düzenli aralıklarla (örneğin, yıllık gözden geçirme süreçlerinde) yakından izlemelidir.

247. Düzenli bir kredi gözden geçirmesi alacağın hem münferit hem de ilgili makroekonomik faktörler ve belirli ekonomik sektörler veya faaliyetler ve geri ödeme kapasitesinin bu faktörlerden nasıl etkilenebileceği hususu da dahil olmak üzere toplam risk profilini dikkate almalıdır.

248. Uygulanabilir olduğu durumda, bankalar kredi sözleşmesinde yer alan garantörleri de düzenli olarak gözden geçirmelidir. Garantörün kredibilitesinin devam edip etmediğinin değerlendirilmesine ilaveten, garantinin etkin olup olmadığının analizi, garantinin hukuken bağlayıcılığı ve uygulanabilirliği ve garantinin ödeme şartı gerçekleştiğinde devreye girmesi gereken süre de dikkate alınmalıdır.

249. Kredi ve finansal ölçütlerin izlenmesine ilaveten, bankalar kredinin geri ödemesinde ilgili ve etkili olabilecek nitel faktörlere ilişkin bilgileri dikkate almalıdır. Bu faktörler; yönetim kalitesiyle ilgili bilgiler, hissedarlar/ortaklar arasındaki anlaşmalar/anlaşmazlıklar, hissedarların borçluya olan taahhütleri, piyasa büyüme tahminleri, şirketin fiyat belirleme gücü, maliyet yapısı ve maliyetlerin esnekliği, trend, sermaye harcamalarının ve ARGE harcamalarının büyüklüğü ve içeriği ve bankaların konsolide bir grup şeklinde şirkete verdiği kredilerde her bir borç sağlayıcının payları gibi faktörleri içerebilir.

6.4 Kredi sözleşme şartlarının izlenmesi

250. İlgili ve uygulanabilir olduğu durumda belirli kredi sözleşmede ilişkin olarak; bankalar kredi sözleşmeleri ve kredi işlemlerine ilişkin şartlara uygun olarak, teminat sigortasının şartlarını izlemeli ve takip etmelidir.

251. Uygulanabilir olduğu durumda, bankalar borçluların kredi sözleşmelerinde uzlaşılan şartlara uyum durumunu izlemelidir. Borçlunun sözleşme şartlarına uyum durumları erken uyarı araçları olarak kullanılmalıdır. Sapmaların erken teşhisi bankanın borçluya ve diğer muhtemel alacaklılara karşı pozisyonunu korumasında önem arz etmektedir. Yürütülmekte olan finansal sözleşme şartlarının izleme süreci, kredi şartlarında belirlenen tüm ilgili rasyoların (örneğin, net borç/FAVÖK, faiz karşılama oranı, borç servis karşılama oranı) takibini içermelidir.

252. Bankalar ayrıca finansal olmayan sözleşme şartlarını da izlemelidir. Bu izlemeyi yaparken borçlunun şartlara uyumunun kontrolünün yapılmasının yanında, uygulanabilir olduğu durumda, müşteri yetkilisi vasıtasıyla borçlu ile yakın temas gibi diğer yolları da kullanmalıdır.

6.5 Kredi izleminde erken uyarı göstergelerinin (EUG)/izleme listelerinin kullanımı

253. İzleme sistemlerinin bir parçası olarak, bankalar; toplam portföy, ana portföy, alt portföy, sektör, coğrafi bölge ve münferit alacak bazında kredi riskindeki artışları zamanında tespit etmeye imkan veren uygun bir BT ve veri altyapısı tarafından desteklenen ilgili nicel ve nitel EUG'lar geliştirmeli, bunları sürdürmeli ve düzenli olarak değerlendirmelidir.

254. EUG'lar için; kredi riski iştahı, strateji ve kredi riski politikalarında belirtilen seviyelere göre belirlenen tetikleme seviyeleri tanımlanmalı ve takip aksiyonları için atanmış görev ve sorumlulukları da içeren açıkça belirlenmiş üst mercilere havale etme prosedürlerine sahip olmalıdır. Üst mercilere havale prosedürleri, hususi izleme yapmak için alacak ve borçlu seçilmesini, yani bir izleme listesi oluşturulmasını da içermelidir.

255. EUG sistemi, borçlu türü ve işlem özellikleri veya uygun olduğu durumda homojen portföy grupları konusunda göstergelerin amacına uygunluğunu gösteren bir açıklamayı da içermelidir.

256. Münferit alacak, ana portföy, alt portföy ve borçlu grubu düzeyinde tetiklenen bir EUG olayının tespit edilmesi durumunda, bankalar daha sık izleme gerçekleştirmeli ve uygun olduğu durumda bu alacakları izleme listesine dahil etmeyi ve önceden tanımlanmış önlemler almayı değerlendirmelidir. Söz konusu izleme listesinin izlenmesi, risk yönetim fonksiyonu yöneticisi, kredi tahsis sürecinde yer alan fonksiyonların yöneticileri ve üst yönetim tarafından düzenli olarak gözden geçirilen spesifik raporlar oluşturmakla sonuçlanmalıdır.

257. Müşteri ile etkileşimi içeren aksiyonların olması durumunda, bankalar bunların münferit durumlarını göz önünde bulundurmalıdır. Ödeme zorlukları olduğu durumlarda borçlu ile temas ve iletişim düzeyi bilgi gereksinimleriyle orantılı olmalıdır.

258. Yürütülen kredi riski izleme sürecinin bir parçası olarak, bankalar kredi kalitesinde aşağıdaki bozulma sinyallerini dikkate almalıdır:

- a. Bir sektörün, coğrafi segmentin, bir borçlu grubunun veya münferit bir kurumsal borçlunun gelecekteki karlılığını ve bireysel bir borçlu grubunun artan işsizlik riskini

- etkileyen olumsuz makroekonomik olaylar (bunlarla sınırlı olmamak kaydıyla ekonomik gelişme, mevzuat değişiklikleri ve bir sektöre karşı teknolojik tehditler dahil);
- b. Borç seviyelerinde veya borç servis oranında önemli artışlar gibi borçluların finansal durumunda bilinen olumsuz değişiklikler
 - c. Ciroda veya, genel olarak, sürekli nakit akışında önemli bir düşüş (önemli bir sözleşmenin/müşterinin/kiracının kaybı dahil);
 - d. Faaliyet kar marjında veya gelirinde önemli daralma;
 - e. Gerçekleşen kazançların tahminlerden önemli ölçüde sapması veya bir proje veya yatırımın iş planında önemli bir gecikme
 - f. Bir kredi işleminin kredi riskinde, eğer kredi işlemi raporlama tarihinde gerçekleştirilseydi/tahsis edilseydi kredi sözleşme madde ve şartlarında mevcut duruma göre önemli farklılıklara neden olacak derecedeki değişimler (örneğin istenen teminat veya garanti tutarının artırılması veya borçlunun daha yüksek sürekli gelir karşılama oranına sahip olmasının istenmesi);
 - g. Ana işlemin dışsal kredi derecelendirme notunda veya benzer vadeye sahip belli bir işlem veya benzeri bir işlemin kredi riskine ilişkin diğer dışsal piyasa göstergelerinde gerçekleşen veya öngörülen önemli düşüş;
 - h. Piyasalara erişim şartlarındaki değişiklikler, finansman koşullarında bir kötüleşme veya borçluya üçüncü taraflarca sağlanan finansal destekte bilinen azalmalar;
 - i. Borçlunun ticari faaliyetlerinde azalma veya borçlunun faaliyetlerinde ödeme yükümlülüklerini yerine getirme kabiliyetinde önemli değişime sebep olabilecek olumsuz eğilimleri;
 - j. Ekonomi veya piyasa volatilitesinde borçlu üzerinde olumsuz etkisi olabilecek önemli bir artış;
 - k. Teminatla korunan işlemlere ilişkin olarak, teminat değerindeki istenmeyen değişimlerden dolayı kredi tutarının teminatın değerine oranında önemli bir kötüleşme olması veya kararlaştırılan ödeme şartlarından (örneğin anapara ödemesine ilişkin ödemesiz sürenin uzatılması, kredi taksit sayılarının artırılması veya taksitlerde esneklik sağlanması, vadenin uzatılması vs.) dolayı mevcut bakiye tutarında bir değişim olmaması veya bu tutarın artması;
 - l. Aynı borçlunun diğer işlemlerine ilişkin kredi riskindeki önemli artış veya bilindiği durumlarda borçlunun beklenen ödeme davranışında önemli değişiklikler;
 - m. Belli bir coğrafi bölgede ikamet edenler gibi borçlunun dahil olduğu grupta yaşanan zorlukların artmasından dolayı kredi riskinde önemli bir artış veya borçlunun ekonomik faaliyet gösterdiği sektörün performansında istenmeyen önemli değişimler veya borçlunun ait olduğu birbiriyle ilişkili borçlu grubunda yaşanan zorluklardaki artış;
 - n. Borçlunun finansal durumunu önemli ölçüde etkileyebilecek olan bilinen yasal aksiyonlar;

- o. Sözleşmeye bağlılık sertifikalarının geç teslimi, uygulanabilir olduğu durumda asgari olarak finansal sözleşme şartlarıyla ilgili olmak üzere, sözleşme şartlarına ilişkin muafiyet talebi veya bu şartlarda bir ihlal;
- p. Toplam kredi portföyünde veya belirli portföylerde/segmentlerde içsel kredi derecelendirme notunda/risk sınıflarındaki olumsuz geçişler;
- q. Borçlu veya işleme ilişkin gerçekleşen veya beklenen bir içsel kredi derecelendirme notunun/risk sınıfının düşürülmesi veya kredi riskini içsel olarak değerlendirmek için kullanılan davranış skorunda bir düşüş;
- r. Bağımsız denetim şirketleri tarafından bankaya veya müşteriye yönelik hazırlanan raporlarda dile getirilen endişeler;
- s. Borçluya ait kredilerin en az birinde 30 gün gecikme bulunması.

6.5.1 Takip etme ve tetiklenen EUG'lara ilişkin üst mercilere havale süreci

259. Bir EUG, yakın izleme ve daha fazla inceleme için tetiklendiğinde, bu Rehberin 2.3 bölümünde belirtildiği üzere, bankanın politika ve prosedürleri doğrultusunda acil olarak eyleme geçilmelidir. Görevlendirilmiş fonksiyonlar/birimler tetiklenen olayın ciddiyetini değerlendirmek ve uygun eylemleri ve takip sürecini önermek için bir analiz gerçekleştirmelidir. Bu analiz, aşırı gecikme olmaksızın politika ve prosedürlerde görevlendirilmiş ilgili kredi karar vericilerine sunulmalıdır.

260. İlgili kredi karar vericileri yukarıda bahsedilen analize ve diğer ulaşılabilir ilgili bilgilere dayanarak uygun olan ileri aşamalara karar vermelidir. Söz konusu karar yazılı hale getirilmeli ve bankanın ilgili birimlerince gerekli aksiyonların alınması ve takip edilmesi için iletilmelidir.

261. EUG'ların tetiklenmesi, kredi karar vericilerinin görüşmeleri ve kararları da dahil olmak üzere, gözden geçirme sürecinin sıklığının artmasıyla ve müşteriden daha yoğun bilgi toplanmasıyla sonuçlanmalıdır. Elde edilen bilgiler borçluların daha sık bir şekilde kredi gözden geçirmelerini destekleyecek yeterlilikte olmalıdır.

Ek 1 – Kredi tahsis kriterleri

Bu ek, bu Rehber hükümlerine uygun olarak, kredi tahsis kriterlerinin tasarımı ve dokümantasyonunda dikkate alınacak kriterler setini sunmaktadır.

Bireysel krediler

1. Müşteri kabul kriterleri, yani müşteri türleri, müşteri yaş limitleri, müşteri kredi kaydı
2. Kabul edilebilir gelirin tanımı
3. Asgari teminat şartları
4. Asgari garanti şartları
5. Azami kredi tutarları
6. Azami kredi vadeleri
7. İtfâ şartları (kredilere ilişkin faiz oranı türü dahil)
8. Riske dayalı limitler (yoğunlaşma, ürün türü, vs.)
9. Kabul edilebilir kredi teminat oranı limitleri (teminatlı krediler için)
10. Kabul edilebilir kredi gelir oranı limitleri
11. Kabul edilebilir borç gelir oranı limitleri
12. Kabul edilebilir gelirin toplam kredi yükümlülüklerine oranı limitleri (brüt gelir, vergi ve prim sonrası gelir, finansal giderler sonrası gelir, düzenli diğer giderler sonrası gelire ilişkin olanlar dahil)
13. Geri ödeme kapasitesine göre kabul edilebilir azami kredi tutarı büyüklüğü
14. İlgili olduğu durumda, makroihtiyati şartlara uyum politikası

Ticari nitelikli krediler

1. Coğrafi piyasaların ve ekonomik sektörlerin özellikleri
2. Müşteri kabul kriterleri, yani belirli TO'lar, dışsal dereceler, müşteri türleri, geçmiş performans, vs. için
3. Gelirler, nakit akışı ve finansal tahminler için asgari şartlar
4. Teminat için asgari şartları
5. Garantiler ve kredi değerinin artırılmasına ilişkin asgari şartlar
6. Kabul edilebilir kredi sözleşme koşullarına ilişkin asgari şartlar
7. Kredinin müşteriye kullanımına ilişkin şartlar
8. Azami kredi tutarları
9. Kısmi rücu edilebilen veya rücu edilemeyen kredilere ilişkin uygun limitler

10. Azami kredi vadeleri
11. Taksitli kredilerde itfa planı ve taksitsiz (taksit döneminde sadece faizin ödendiği ve anaparanın tek seferde ödendiği) kredilerin kabul edilebilirliği ve limitlerine ve faiz rezervleri ile otomatik ödeme yapılarına ilişkin standartlar
12. Riske dayalı limitler (yoğunlaşma, ürün türüne yönelik)
13. Kabul edilebilir kredi teminat oranı limitleri (teminatlı krediler için)
14. Kabul edilebilir borç servisi karşılama oranı limitleri
15. Kabul edilebilir faiz karşılama oranı limitleri
16. Kabul edilebilir FAVÖK limitleri
17. Kabul edilebilir kaldıraç oranı limitleri
18. Kabul edilebilir borç/özkaynak oranı limitleri
19. Kabul edilebilir kredi/maliyet oranı limitleri
20. Kabul edilebilir nakit akışı/borç servisi oranı limitleri
21. Kabul edilebilir özkaynak getirisi oranı limitleri
22. Kabul edilebilir kapitalizasyon oranı (net faaliyet geliri/piyasa değeri) limitleri
23. Çevresel riskleri ele almak ve azaltmak için standartlar
24. İlgili olduğu durumda, makroihtiyati şartlara uyum politikası

Ticari gayrimenkul ipotegiyle teminatlandırılmış krediler

Ticari nitelikli müşterilere verilen kredilere ilişkin yukarıda belirtilen genel kriterlere ilave olarak, bankalar ürün türüne özgü aşağıdaki kriterleri belirlemelidir:

1. Bir bankanın finansman sağlamayı düşündüğü belirli ticari gayrimenkul çeşitleri (hane halkının sahip olmadığı ve ikamet etmediği ofis, perakende, sınai ve birden fazla ailenin ikamet ettiği gayrimenkuller; bu gayrimenkuller, satış veya kira yoluyla kar veya gelir elde edilen arazi ve üzerindeki binalar olarak tanımlanabilir)
2. Borçlu tarafından sağlanan özkaynakların ve ipotek konulan ticari gayrimenkulün piyasa değerinin düzeyi
3. Spekülatif gayrimenkul geliştirme kredilerine ilişkin riske dayalı limitler
4. Kredi kullandırım seviyesine göre ticari gayrimenkul geliştirme/İNŞAAT sürecinin çeşitli aşamalarını değerlendirmek için standartlar

5. Kat'i teminat⁷ (performans bonusu) ve ödeme teminatı⁸ (ödeme bonusu) ve konut sigortası şartlarıyla ilgili asgari standartlar
6. İnşaatın asgari düzeyde gözetimini sağlamak için sözleşmeli çalışan bulundurulması ve ilgili meslek gruplarından (ör. mimarlar, miktar etütçüleri ve inşaat sahası yöneticileri) uygun tecrübeli çalışanların saha ziyareti şeklindeki standartlar
7. Yüklenicilerin veya malzeme tedarikçilerinin uygunluğunu ve tecrübesini etkin bir şekilde değerlendirmek için asgari standartlar
8. Ticari gayrimenkuller için kiralama öncesine/satış öncesine ilişkin asgari standartlar

Gemi finansmanı

Ticari nitelikli müşterilere verilen kredilere ilişkin yukarıda belirtilen genel kriterlere ilave olarak, bankalar ürün türüne özgü aşağıdaki kriterleri belirlemelidir:

1. Finansmanın amacı (gemi inşası, satın alma, faaliyet)
2. Finansman türü (ipoteğe dayalı krediler, yeni inşa finansmanı, teminatsız/kurumsal krediler, ara (mezzanine) finansman, vs.)
3. Kredi sözleşmesinin ana hükümleri (geminin ömrüne dayalı azami vade, azami katkı, kural olarak birinci dereceden ipotek olması, finansmanın riskliliğine bağlı olarak kendi katılımı, vs.)
4. Gereken sertifikalara (sınıflandırma, kirlilik, güvenlik, vs.) ilişkin asgari şartlar
5. Kabul edilebilir sicil bandıralara/bayraklara ilişkin asgari şartlar
6. Kabul edilebilir sınıflandırma müesseselerine ilişkin asgari şartlar

⁷ İnşaat şirketlerinin anlaşmada yer alan şartlara uyacağını ve belli kriterlerde performans göstereceğini garanti eden bono

⁸ İnşaat şirketlerinin her bir sözleşme yükümlülükleri kapsamında tüm işçilerine, malzeme tedarikçilerine ve alt yüklenicilerine ödemelerini yapacağını garanti eden bono

Ek 2 - Kredibilite değerlendirmesi için bilgi ve veriler

Bu ek, bu Rehber hukmlerine uygun olarak, kredibilite değerlendirmesi amacıyla bilgi toplanırken bankalar ve alacaklılar tarafından dikkate alınacak bir dizi bilgi, veri ögesi ve kanıt sunmaktadır. İlgili olduğu durumlarda ve daha zelleştirildiğinde, örneğin kredi vermede otomatik modeller kullanılırken, bankalar ve alacaklılar, yürürlükteki mevzuat ve değerlendirme için gerekli olan diğer ekonomik/finansal nitelikteki bilgi/veri türlerini/kaynaklarını kullanabilirler.

A. Bireysel krediler

1. Kimlik belgesi
2. İkametgh belgesi
3. Mümkün olduğunda kredinin amacı hakkında bilgi
4. Mümkün olduğunda kredinin amacının uygunluğuna ilişkin belgeler
5. Tr, sektör, statü (rneğin tam zamanlı, yarı zamanlı, yüklenici, serbest meslek sahibi) ve süre dâhil istihdam belgesi
6. Maaş bordroları, cari banka hesap zetleri ve denetlenmiş veya profesyonel olarak doğrulanmiş hesaplar (serbest meslek sahipleri için) dahil olmak üzere makul bir dönemi kapsayan gelir veya diğer geri ödeme kaynaklarına (yıllık ikramiye, komisyon, fazla mesai dahil) ilişkin belge
7. Finansal varlık ve borçlara ilişkin bilgiler, örneğin tasarruf hesap zetleri ve kalan ödenmemiş kredi bakiyelerini gösteren kredi hesap zetleri
8. ocuk bakımı, eğitim ücretleri ve ilgili nafakalar gibi diğer mali yükümlülükler hakkında bilgi
9. Hane halkı kompozisyonu ve bakmakla yükümlü oldukları kişiler hakkında bilgi
10. Vergi durumu belgesi
11. Uygulanabilir olduğu durumda, adı geçen borçlular için hayat sigortası belgesi
12. Uygulanabilir olduğu durumda, TBB Risk Merkezi'nden, kredi KKB'den veya diğer ilgili veri tabanlarından, finansal yükümlülükler ve ödemesi gecikmiş borçlar hakkındaki bilgileri kapsayan veriler
13. Varsa teminat bilgisi
14. Teminatın mülkiyet hakkına ilişkin belge
15. Teminatın değerine ilişkin belge
16. Teminatın sigortasına ilişkin belge
17. Garantiler, varsa diğer kredi riskini azaltıcı faktörler ve garantörler hakkında bilgi

18. Varsa kira sözleşmesi veya kiraya verilmek üzere satın alınan gayrimenkuller için potansiyel kira gelirine ilişkin belgeler

19. Gayrimenkul inşası ve iyileştirmesi kredileri için varsa izinler ve maliyet tahminleri

B. Ticari nitelikli krediler

1. Kredinin amacı hakkında bilgi

2. İlgili olduğu durumlarda, kredinin kullanım amacını kanıtlar nitelikte belge

3. Konsolide olmayan ve konsolide bazda makul bir süreyi kapsayan, finansal tablolar ve bunlara ilişkin notlar (bilanço, kar veya zarar, nakit akışı), varsa denetlenmiş veya profesyonel olarak doğrulanmış hesap bilgileri

4. Borçluya ilişkin eski raporlar / beyanlar

5. Borçluya ve kredinin kullanım amacına ilişkin iş planı

6. Finansal tahminler (bilanço, kar veya zarar, nakit akışı)

7. Vergi durumu ve vergi yükümlülüklerine ilişkin belgeler

8. Finansal yükümlülükler ve ödemesi gecikmiş borçlar hakkında asgari bilgileri kapsayan TBB Risk Merkezi'nden ve/veya KKB'den alınan veriler

9. Varsa, borçlunun dışsal derecelendirme notuna ilişkin bilgiler

10. Mevcut sözleşme şartları ve borçlunun bu şartlara uyumluluğu hakkında bilgi

11. Başvuru anında borçluyu ilgilendiren başlıca davalar hakkında bilgi

12. Varsa teminat bilgisi

13. Mümkün olduğunda teminatın mülkiyet hakkına ilişkin belge

14. Teminatın değerine ilişkin belge

15. Teminatın sigortasına ilişkin belge

16. Teminatın uygulanabilirliği hakkında bilgi (kredinin ihtisas kredisi olması durumunda, işlemin yapısının ve koruma paketinin açıklaması)

17. Garantiler, varsa diğer kredi riskini azaltıcı faktörler ve garantörler hakkında bilgi

18. Suç Gelirlerinin Aklanmasının ve Terörün Finansmanının Önlenmesi kapsamında borçlunun ortaklık yapısı hakkında bilgi

C. Ticari gayrimenkul ipoteğiyle teminatlandırılmış krediler

Bölüm B'de belirtilen yukarıdaki maddelere ek olarak:

1. Kredinin amacı ile ilgili belirli gayrimenkule ilişkin sözleşmeler de dahil olmak üzere kira düzeyleri, gayrimenkulün boş kalma durumu ve kiracılar hakkında bilgi

2. Gayrimenkul portföyünün türü hakkında bilgi

3. Portföye ilişkin olarak gayrimenkul türü, gayrimenkul yaşı ve konuma göre gayrimenkulün boş kalma ve devir oranları hakkında belge
4. Gayrimenkul türü, gayrimenkul yaşı ve konuma göre kira düzeyleri hakkında belge
5. Gayrimenkul türü, gayrimenkul yaşı ve konuma göre önemli kiracılar hakkında bilgi
6. Krediyeye konu edilen gayrimenkulün gerekçesine ilişkin ilgili uzmanlığa sahip muteber bir emlak acentesi tarafından emlak piyasasındaki arz ve talebin konuma özgü olarak gözden geçirilmesiyle desteklenen, bilgiler
7. Gayrimenkul teminat değerinin ve uygulanabilir olduğu durumunda gayrimenkulün ayrı birimlerinin teminat değerlerinin belgesi

D. Gayrimenkul geliştirme kredileri

Bölüm B'de belirtilen yukarıdaki maddelere ek olarak:

1. Benzer projelerdeki ve benzer varlık türlerindeki (ör. ofisler, perakende ve sektörel) deneyim belgesi
2. Borçlu tarafından geliştirilmekte olan devam eden herhangi bir proje hakkında bilgi
3. Planlama ve inşaat izinlerinin belgesi
4. Müteahhitler, mimarlar, mühendisler ve yükleniciler hakkında bilgi
5. Yüklenicilerle yapılan sözleşmelerin belgesi ve cezalar, garantiler ve bütçe aşımalarının maliyeti hakkında bilgiler de dahil olmak üzere geliştirme ile ilgili belgeler
6. İlgili uzmanlığa sahip muteber bir emlak acentesi tarafından piyasadaki arz ve talebin konuma özgü olarak gözden geçirilmesiyle desteklenen geliştirme gerekçesiyle ilgili bilgiler
7. Maliyet tahminlerinin belgesi ve geliştirme için beklenmedik durumlar durumlara karşılık ayrılan ihtiyatlılık payları da dahil olmak üzere geliştirme için bir zaman çizelgesi

E. Gemi finansmanı

Bölüm B'de belirtilen yukarıdaki maddelere ek olarak:

1. Benzer tipte bir gemi ve segmentte deneyim belgesi
2. Gemiler hakkında bilgi içeren varlıkların mülkiyet hakkı belgesi, ör. isim, kayıt numarası, tipi, yaşı ve büyüklüğü
3. Banka tarafından kabul edilebilir bir sınıflandırma müessesesi tarafından yapılan varlıkların sigortalanması ve sınıflandırılması hakkında bilgi

4. Gemicilik sektörünü düzenleyen güvenlik ve çevre düzenlemelerine uyum belgesi
5. Piyasa verilerine dayalı olarak, her bir gemi tipi ve segment görünümüne ilişkin bilgiler, ör. geçmiş ve planlanan gelecek seyahatlerin coğrafi konumu
6. Gemilerin kiraya verilmesi ve vadeli navlun sözleşmesi pozisyonları gibi bilanço dışı yükümlülüklerin belgesi

F. Proje finansmanı

Bölüm B'de belirtilen yukarıdaki maddelere ek olarak:

1. Proje ile ilgili iş planı hakkında bilgi
2. Benzer projelerde deneyim belgesi
3. Borçlu tarafından geliştirilmekte olan herhangi bir proje hakkında bilgi
4. Proje ile ilgili planlama ve inşaat izinlerinin belgesi
5. Müteahhitler, mimarlar, mühendisler ve yükleniciler hakkında bilgi
6. Yüklenicilerle yapılan sözleşmelerin belgesi ve cezalar, garantiler ve bütçe aşımalarının maliyeti hakkında bilgiler de dahil olmak üzere geliştirme ile ilgili belgeler
7. İlgili uzmanlığa sahip muteber bir emlak acentesi tarafından piyasadaki arz ve talebin konuma özgü olarak gözden geçirilmesiyle desteklenen geliştirme gerekçeleri hakkında bilgi
8. Nitelikli ve muteber bir nicelik araştırmacısı (veya benzeri) tarafından onaylanan, geliştirme için beklenmedik durumlara karşılık ayrılan ihtiyatlılık payları dahil olmak üzere maliyet tahminleri ve bir zaman çizelgesi belgesi

Ek 3 – Kredi tahsisi ve izlemeye ilişkin ölçütler

Bu ekte bu Rehber doğrultusunda kredibilite değerlendirmesi ve kredi riski izleme faaliyetleri gerçekleştirirken, bankalar tarafından dikkate alınabilecek krediye özgü ölçüt seti verilmiştir. İlgili ve daha uygun olduğu durumda, bankalar bu amaca yönelik olarak diğer ölçütleri de kullanabilirler.

A. Bireysel krediler

1. Kredi tutarının gelire oranı
2. Kredi servisinin gelire oranı
3. Toplam borcun gelire oranı
4. Toplam borç servisinin gelire oranı
5. Kredi teminat oranı

B. Ticari nitelikli krediler

6. Özkaynak oranı (özkaynakların toplam aktiflere oranı)
7. (Uzun vadeli) toplam borcun özkaynağa oranı
8. FAVÖK
9. Borç getirisi (net faaliyet geliri/kredi tutarı)
10. Faiz içeren borç/FAVÖK
11. Kaldıraç oranı (toplam borçlar/FAVÖK)
12. İşletme değeri (hisse senetlerinin piyasa değeri, imtiyazlı sermayenin piyasa değeri, borcun piyasa değeri, azınlık payına sahip hisseler toplamından nakit ve yatırımların toplam değerinin farkı)
13. Kapitalizasyon oranı (net faaliyet geliri/piyasa değeri)
14. Aktif kalitesi
15. Toplam borç servisi karşılama oranı (FAVÖK/toplam borç servisi)
16. Nakit borç servisi karşılama oranı (ticari faaliyetlerden sağlanan net nakdin şirketin belli bir zaman dilimindeki ortalama kısa vadeli yükümlülüklerine oranı)
17. Karşılama oranı (toplam cari aktiflerin toplam kısa vadeli borçlara oranı)
18. Gelecek nakit akışı analizi
19. Aktif karlılık
20. Borç servisi
21. Kredinin maliyetlere oranı

22. Faiz karşılama oranı
23. Özkaynak karlılığı oranı (faiz ve vergi sonrası net gelirin ortalama özkaynağa oranı)
24. Kullanılan sermayenin getirisi
25. Net karlılık marjı
26. Ciro değişimi

C. Gayrimenkul geliştirme kredisi

27. Sabit varlıkların özkaynaklara oranı
28. Kredi teminat oranı
29. Gayrimenkulün konumu ve özellikleri
30. Kredinin maliyetlere oranı
31. Ticari gayrimenkul faaliyetlerine ilişkin borç servisi karşılama oranı (DSCR)
32. Gayrimenkul doluluk oranı gelişimi

Karlılık

33. Kira gelirinin ticari gayrimenkule ilişkin faiz masraflarına oranı

D. Kaldıraçlı finansman, varlığa dayalı finansman ve proje finansmanı

34. Şerefiye değeri
35. Şirketin koruma altına alınmış varlık veya iştirakleri (ring-fencing)
36. Kredi teminat oranı
37. İş planına bağlılık
38. Kaldıraç oranı (toplam borçlar/FAVÖK)
39. Geri ödeme kapasitesi

E. Gemi finansmanı

40. Kaldıraç oranı
41. Derecelendirme notu
42. İşletme faaliyetlerinden gelen nakit akışından kaynaklanan geri ödemeler
43. Garantörden kaynaklanan geri ödemeler
44. Gemi satışından kaynaklanan geri ödemeler
45. Ödenmemiş borçlar