

**A Magyar Nemzeti Bank 12/2018. (II.27.) számú ajánlása  
az ingatlanfinanszírozási projekthitelek értékeléséről és kezelésének egyes kérdéseiről**

**I. Az ajánlás célja és hatálya**

Az ajánlás célja az ingatlanfinanszírozási projekthitelek értékelésével és kezelésével kapcsolatban a Magyar Nemzeti Bank (a továbbiakban: MNB) elvárásainak megfogalmazása, és ezzel a jogalkalmazás kiszámíthatóságának növelése, a vonatkozó jogszabályok egységes alkalmazásának elősegítése.

A pénzügyi szervezetek számára alapvető fontosságú az ingatlanfinanszírozási projekthitelek megfelelő értékelése és kezelése, ugyanis az elmúlt évek tapasztalatai egyértelműen rámutattak arra, hogy ezen kitettségek nagymértékben érzékenyek a gazdasági ciklusokra, így ezek magas koncentrációja, nem megfelelő monitoringja és nem kellően prudens kockázati megítélése jelentős veszteségekhez vezethet.

Az MNB jelen ajánlással iránymutatást kíván adni az ingatlanfinanszírozási projekthitelek értékelésének és kezelésének egyes kérdései vonatkozásában, annak érdekében, hogy növelje a hitelintézetek ingatlanfinanszírozási projekthitelezéssel összefüggő kockázattudatosságát, valamint ösztönözze az azzal kapcsolatos kockázatkezelés fejlesztését.

Az ajánlás címzettjei a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény (a továbbiakban: Hpt.) hatálya alá tartozó, magyarországi székhellyel rendelkező hitelintézetek (a továbbiakban: hitelintézet).

Jelen ajánlás a jogszabályi rendelkezésekre teljeskörűen nem utal vissza az elvek és elvárások megfogalmazásakor, a kapcsolódó jogszabályi előírásoknak való megfelelésre azonban természetesen kötelesek az ajánlás címzettjei.

Az ajánlásban foglaltak összhangban állnak a pénzügyi szervezetek működésének európai kereteit meghatározó előírásokkal.

**II. Fogalmak**

1. Jelen ajánlás alkalmazásában:

- a) *átstrukturálás*: a nem teljesítő kitettségre és az átstrukturált követelésre vonatkozó prudenciális követelményekről szóló 39/2016. (X. 11.) MNB rendelet (a továbbiakban: 39/2016. MNB rendelet) szerinti fogalom,
- b) *ingatlanfinanszírozási projekthitel*: a speciális hitelezési kitettségek és a spekulatív ingatlanfinanszírozás definiálásáról szóló 10/2017. (VIII. 8.) számú MNB ajánlás szerinti

- jövedelemtermelő ingatlan finanszírozása (IRB alatt kezelt portfólió esetén), és a spekulatív ingatlanfinanszírozás (sztenderd módszer alatt kezelt portfólió esetén),
- c) *jogsabályon alapuló adósságrendezési eljárás*: az együttesen finanszírozott vállalati adósokkal szembeni követelések megegyezésén alapuló átstrukturálási folyamatáról szóló 6/2017. (V. 30.) számú MNB ajánlás (a továbbiakban: OOCR ajánlás) szerinti fogalom.
  - d) *nem teljesítő kitettség*: a 39/2016. (X. 11.) MNB rendelet szerinti fogalom,
  - e) *társfinanszírozás*: az ügyfél- és partnerminősítés, valamint a fedezetértékelés prudenciális követelményeiről szóló 40/2016. (X. 11.) MNB rendelet szerinti fogalom.

### **III. Általános elvárás**

- 2. Az MNB elvárja, hogy a jelen ajánlásban foglalt felügyeleti elvárásokat az ingatlanfinanszírozási projekthitelezési tevékenységet folytató hitelintézet a hitelkockázat méréséről, kezeléséről és kontrolljáról szóló 11/2017. (XI.06.) számú MNB ajánlás, az IFRS 9 értékvesztési előírásainak alkalmazásával összefüggő kérdésekről szóló 12/2017. (XI.6.) számú MNB ajánlás, valamint a pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló 11/2018. (II.27.) számú MNB ajánlás keretein belül alkalmazza, összhangban a speciális hitelezési kitettségek és a spekulatív ingatlanfinanszírozás definiálásáról szóló 10/2017. (VIII. 8.) számú MNB ajánlással.

### **IV. A teljesítő ingatlanfinanszírozási projekthitelek monitoringjára vonatkozó speciális elvárások**

- 3. Elvárt, hogy az ingatlanfinanszírozási projekthitelek monitoring folyamatába kerüljenek beépítésre olyan speciális indikátorok is, melyek érzékenyek az ingatlanfinanszírozásra vonatkozó mikro- és makrogazdasági változásokra, valamint a hitelkihelyezéskor vizsgált projekt (tranzakciós) paraméterekre is és preventív jellegűknél fogva alkalmasak az ezekből származó potenciális veszteségek elkerülésére, illetve csökkentésére. A fejlesztési szakaszban lévő ingatlanfinanszírozási projekthitelek esetében ezen túlmenően olyan addicionális indikátorok beépítése is elvárás, melyek alkalmasak a beruházási szakasz speciális kockázatainak figyelésére és a várható problémák előrejelzésére.
- 4. Az ingatlanfinanszírozási projekthitelek monitoring tevékenységével összefüggésben az MNB elvárja legalább az alábbi jellemzők folyamatos vizsgálatát és minimum negyedévente történő dokumentálását:
  - a) a cash-flow-t befolyásoló paraméterek alakulása (például: bérbeadottság változása; bérleti szerződések feltételei – különösen a bérleti szerződések felmondhatósága, a bérlőcserélődés mértéke és gyakorisága, a bérleti díj, indexálás –; bérlői/vevői mix, árfolyam-elmozdulás hatása; egy nagy bérlő/vevő esetén a bérlő/vevő fizetőképességének nyomon követése, bérlői, vevői, illetve bevételi díj koncentráció stb.);
  - b) a számlaforgalom alakulása (például: biztosítéki célszámla/ projekt fedezeti, biztosítéki

- számla, debt service reserve account – a továbbiakban: DSRA stb.);
- c) a szerződéses kötelezettségek teljesítésének alakulása (például: adásvételi szerződések és bérleti szerződések megkötése, hitelintézetnek történő benyújtása);
  - d) az ingatlan értékében, jogi helyzetében (szolgalmi jog, bérleti jog, zálogjog, perfeljegyzés) bekövetkező esetleges változások, ingatlanra vonatkozó jogszabályi változások, adózás, építési előírások, önkormányzati szabályozás folyamatos figyelemmel kísérése; illetve a projekt szempontjából releváns jogszabályi környezet és annak változása;
  - e) a hitelfedezeti mutató (loan to value ratio, a továbbiakban: LTV), kivitelezési szakaszban hitel-költség mutató (loan to cost ratio) alakulása;
  - f) az adósságszolgálat fedezeti rátájának (a továbbiakban: DSCR), lakóprojektek esetében a kivitelezési költségek (projekt költségvetés) alakulása;
  - g) a rendszeres műszaki ellenőri jelentések (pl: költségvetés, készültségi fok, műszaki állapot nyomon követése, ütemszerű megvalósulás ellenőrzése);
  - h) a teljeskörű vagyonbiztosítás megléte a fedezeti ingatlanra, továbbá adott esetben az ingatlan működéséhez kapcsolódó, az adós tulajdonában álló gépekre, berendezésekre vonatkozóan (pl. hotelek esetében);
  - i) a projektmanagement és annak változása, a management megítélésének változása, management-díjak és azok változása;
  - j) a cégcsoporton belül adott/kapott kölcsönök és
  - k) az adós pénzügyi helyzetének folyamatos monitoringja (pl.: jövedelmezőség, vevői követelés és szállítói kötelezettség állományok lejáratú bontása alapján a követelés és kötelezettség állomány nyomon követése (vevők, szállítók korosított kimutatása)).
5. Elvárt, hogy a teljesítő ingatlanfinanszírozási projekthitel-állomány tekintetében a 3-4. pont szerint végzett monitoring eredménye épüljön be a 39/2016. MNB rendelet 3. §-a szerinti követelésminősítés folyamatába.
6. Az MNB elvárja, hogy az IFRS 9 értékvesztési előírásainak alkalmazásával összefüggő kérdésekről szóló MNB ajánlásban megadott eseteken túlmenően, a hitelintézet az IFRS 9 Pénzügyi eszközök nemzetközi pénzügyi beszámolási standard alkalmazásában, a 3-4. pont szerinti monitoring tevékenység alapján, a hitelkockázat jelentős növekedésének tekintse a teljesítő kitettségnek tekinthető ingatlanfinanszírozási projekthitelekkel összefüggésben bekövetkező alábbi eseményeket is:
- a) az LTV 1 fölé emelkedik (kivéve: kivitelezési szakasz);
  - b) az időszak (éves) megtermelt és nem kumulált cash alapján számított DSCR vagy a projektált adósságszolgálati mutató (a továbbiakban: PDSCR ) 1,05 alá csökken;
  - c) a fejlesztési szakasz az eredeti tervekhez képest 1 évet meghaladó csúszásba kerül;
  - d) a projektfinanszírozási ügylet feltételeiben olyan módosítás következik be (akár az eredeti szerződés módosításával, akár refinanszírozásával), amely az ügylet megítélésében összességében kockáztnövekedést eredményez a hitelintézet számára; és
  - e) a projekt eredeti költségvetése olyan mértékben megnő, melyet a piaci érték

növekedésének mértéke nem tud követni, továbbá a költségnövekedéssel a projekt/adós finanszírozási igénye is növekszik, és az emelt összegű hitel kockázati paraméterei (többek között: LTV, DSCR, kamatfedezettség, balloon/bullet mértéke, teljes visszafizetés ideje) az eredeti jóváhagyáshoz képest megnövekedett kockázati szintet jeleznek.

## **V. A nem teljesítő ingatlanfinanszírozási projekthitelek értékelésére vonatkozó elvárások**

7. Elvárt, hogy az ingatlanfinanszírozási projekthitelezési tevékenységet folytató hitelintézet rendelkezzen a nem teljesítő kitettségnek minősülő ingatlanfinanszírozási projekthitelek értékelésére vonatkozó, a hitelintézet működésének sajátosságaival, üzleti modelljével és stratégiájával összhangban álló, rendszeresen (legalább évente) felülvizsgált, és a hitelintézet irányítási jogkörrel rendelkező vezető testülete által jóváhagyott értékelési módszertannal és modellel, és ezt a jóváhagyást követő első negyedéves adatszolgáltatás keretében juttassa el az MNB részére.
8. Az MNB elvárja, hogy a hitelintézet a nem teljesítő kitettségnek minősülő ingatlanfinanszírozási projekthitelek értékelésére vonatkozó módszertant és modellt az alábbi szempontokra tekintettel alakítsa ki:
  - a) a nem teljesítő ingatlanfinanszírozási projekthitel értékvesztés elszámolási célból megállapított értéke a fedezeti ingatlan piaci értékének és a piaci értékkel bíró további biztosítékok értékének a működési- és kockázati költségek, valamint az eljárási költségek (átstrukturálás esetén átstrukturálási költségek, jogi úton történő rendezésnél jogi költségek, békés úton történő rendezésnél az OOCR ajánlás alapján felmerülő költségek, stb.) levonása utáni, a kintlévőség bruttó értékénél nem magasabb jelenértékeként kerül meghatározásra, az eljárási idő és az értékesítés idejének figyelembevétele mellett,
  - b) a fedezeti ingatlan piaci értéke a pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló MNB ajánlás alapján kerül meghatározásra,
  - c) az ingatlanon kívüli egyéb biztosítékokat kizárólag piacképes kereslet esetén lehet értékkel figyelembe venni a hitel értékének meghatározásánál,
  - d) társfinanszírozás esetén a biztosíték értékét a konzorciális szerződésben meghatározott arányok alapján veszi figyelembe,
  - e) a működési, kockázati és eljárási költségek a hitelintézet saját pénzügyi adatai és tervei alapján kerülnek a modellbe beépítésre,
  - f) az ingatlanfinanszírozási projekthitel 8.a) pont szerinti értékének megállapítása során a hitelintézet vizsgálja, hogy a hitel átstrukturálható-e, az OOCR ajánlás alapján békés úton rendezhető-e, vagy jogszabályon alapuló adósságrendezési eljárás keretében zárható-e le, és ezekre eltérő hitelértékeket szükséges megállapítani,
  - g) az átstrukturálhatóság megállapításához legalább az alábbi tényezők figyelembevétele elvárás:

ga.) a projekt cash-flow termelő képességét a pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló MNB ajánlás figyelembevételével lefolytatott értékbecslés alapján határozza meg,

gb.) szükség esetén megfelelő indoklás és dokumentáltság mellett az értékbecslésben szereplő cash-flowk felülvizsgálhatók, azonban elvárt, hogy a hitelintézet határozza meg a cash-flow korrigálásának előírásait és eljárási szabályait (jóváhagyási, dokumentációs követelmények). Az MNB az értékbecslésben szereplő cash flowtól való eltérés korrekciójánál kizárólag a lefelé történő módosítást tartja elfogadhatónak,

gc.) a projektre vonatkozóan legalább az alábbiak kerüljenek dokumentáltan figyelembe vételre, és akár súlyozva, akár súlyozás nélkül beépítésre: árfolyamkockázat, bérlők cserélődésének mértéke és gyakorisága, üzemeltetői kockázat, management kockázat, tulajdonosi kockázat, az ingatlan jogi helyzete, az ingatlan műszaki állapota, az ingatlan típusa, az ingatlan elhelyezkedése,

h) amennyiben a 8.g) pont alapján végzett vizsgálat eredményeképpen az ingatlanfinanszírozási projekthitel nem átstrukturálható, akkor annak megállapítására, hogy a hitelviszony békés úton rendezhető-e, javasolt dokumentáltan az ingatlanfinanszírozási projekthitelt érintő releváns főbb tényezők kiértékelése (pl.: management együttműködése, ingatlan állapota, bérbeadottság stb. alapján), valamint

i) jogszabályon alapuló adósságrendezési eljárás által érintett vagy a 8. f)-h) pont alapján végzett vizsgálat eredménye alapján csak annak alkalmazásával rendezhető ingatlanfinanszírozási projekthitelekre vonatkozóan további, a jogi eljárás költségét és időigényét tükröző diszkontot épít az értékelési modellbe be a hitelintézet.

9. A 8. pont szerinti modell a hitelintézet megfontolása alapján a teljesítő ingatlanfinanszírozási projekthitelek értékvesztés elszámolási célból megállapítandó értékének számítására is használható.

## **VI. Az ingatlanfinanszírozási projekthitelekkel összefüggő kockázatkezelési elvárások**

10. Az MNB a hitelkockázat méréséről, kezeléséről és kontrolljáról szóló MNB ajánlásban megfogalmazottakon túl, az ingatlanfinanszírozási projekthitelek esetében az alábbi szempontok érvényre juttatását is elvárja. Az a) és b) pontokban írt elvárásokat az MNB az új hitelek esetében mindenképpen, a meglévő hitelek esetén pedig „best effort” alapon várja el.

a) Kockázatkezelési célból az MNB jó gyakorlatnak tartja, hogy az ingatlanfinanszírozási projekthitelek esetében (kivétel lakóprojektek), amennyiben a működési szakaszban a befektetési időszaki (éves) megtermelt és nem kumulált cash alapján számított projektált adósságszolgálati mutatója LLCR (loan life coverage ratio) vagy azzal egyenértékű módon számított átlagos adósságszolgálati fedezeti rátája (továbbiakban: ADSCR) 1,2 alatti, akkor a finanszírozás feltételeként alkalmazásra kerül a DSRA legalább 3 havi adósságszolgálatl.

- b) Amennyiben az ingatlanfinanszírozási projekthitel gazdasági megtérülési ideje (teljes amortizációs periódusa) hosszabb, mint 20 év új fejlesztésű irodára, és kiskereskedelmi (retail) ingatlanra vonatkozóan, illetve hosszabb, mint 15 év minden egyéb esetben, akkor elvárt az excess cash-flow (az adósságszolgálatra fordítandó cash flow-n felüli, ügyfélnél maradó szabad cash flow) minimum 25%-ának megfelelő cash sweep (rendszeres előtörlesztés) alkalmazása legalább féléves rendszerességgel addig, amíg a gazdasági megtérülési idő (teljes amortizációs periódus) le nem csökken 15 évre.
- c) Elvárt, hogy az ingatlanfinanszírozási projekthitelezési tevékenységet folytató hitelintézet a hitelkockázat méréséről, kezeléséről és kontrolljáról szóló MNB ajánlás 29. pontja szerinti, a hitelkockázattal összefüggésben kialakítandó belső szabályozásban rögzítse az ingatlanfinanszírozási projekthitelezéssel összefüggő speciális előírásokat is.
- d) Az MNB elvárja, hogy a hitelintézet olyan döntési szabályzatot és gyakorlatot alakítson ki az átstrukturálásra vonatkozóan előterjesztett hitelkockázati döntések esetére, amely biztosítja, hogy az ingatlanfinanszírozási projekthitel átstrukturálásáról legalább a fennálló kitettség alapján számított legmagasabb döntési szinten lehessen döntést hozni.

## **VII. Az ingatlanfinanszírozási projekthitelekkel összefüggő számviteli kérdések**

- 11. Az MNB elvárja, hogy a vonatkozó számviteli szabályozás szerinti értékvesztés-elszámolás a nem teljesítő ingatlanfinanszírozási projekthitek esetében a 8. pont szerinti szempontok figyelembevételével kialakított értékelési modellen alapuljon, az elszámolandó értékvesztés meghatározásának alapja a jelen ajánlás szerint meghatározott érték legyen.
- 12. Elvárt továbbá, hogy a hitelintézet olyan értékvesztési politikát alakítson ki, amely biztosítja, hogy az ingatlanfinanszírozási projekthitek esetében a nem teljesítő kitettségeként történő minősítéstől számított:
  - a) maximum kettő éven belül az értékvesztési szint elérje a fedezetlen követelés rész 100 %-át,
  - b) maximum hét éven belül pedig a teljes (fedezett és fedezetlen) követelés 100%-át.

## **VIII. Záró rendelkezések**

- 13. Az ajánlás a Magyar Nemzeti Bankról szóló 2013. évi CXXXIX. törvény 13. § (2) bekezdés i) pontja szerint kiadott, a felügyelt pénzügyi szervezetekre kötelező erővel nem rendelkező szabályozó eszköz. Az MNB által kiadott ajánlás tartalma kifejezi a jogszabályok által támasztott követelményeket, az MNB jogalkalmazási gyakorlata alapján alkalmazni javasolt elveket, illetve módszereket, a piaci szabványokat és szokványokat.
- 14. Az ajánlásnak való megfelelést az MNB az általa felügyelt pénzügyi szervezetek körében az ellenőrzési és monitoring tevékenysége során figyelemmel kíséri és értékeli, összhangban az általános európai felügyeleti gyakorlattal.

15. Az MNB felhívja a figyelmet arra, hogy a pénzügyi szervezet az ajánlás tartalmát szabályzatai részévé teheti. Ebben az esetben a pénzügyi szervezet jogosult feltüntetni, hogy vonatkozó szabályzatában foglaltak megfelelnek az MNB által kiadott vonatkozó számú ajánlásnak. Amennyiben a pénzügyi szervezet csupán az ajánlás egyes részeit kívánja szabályzataiban megjeleníteni, úgy az ajánlásra való hivatkozást kerülje, illetve csak az ajánlásból átemelt részek tekintetében alkalmazza.
16. Az MNB az ajánlás alkalmazását 2018. július 1-jétől várja el az érintett pénzügyi szervezetektől.

Dr. Matolcsy György sk.  
a Magyar Nemzeti Bank elnöke