



ÓBUDAI EGYETEM

**Keleti Károly Gazdasági Kar
Közgazdaságtudományi és Pénzügyi Intézet**

SZAKDOLGOZAT

**ÓE-KGK
2023**

Hallgató neve:
Hallgató törzskönyvi száma:

Majtényi Bertold
T008091/FI129



ÓBUDAI EGYETEM

Keleti Károly Gazdasági Kar
Közgazdaságtudományi és Pénzügyi Intézet

Strukturált banki finanszírozás menete és kockázatelemzése

ÓE-KGK
2023

Hallgató neve:
Hallgató törzskönyvi száma:

Majtényi Bertold
T008091/FI129



ÓBUDAI EGYETEM
ÓBUDA UNIVERSITY

Óbudai Egyetem
Keleti Károly Gazdasági Kar
Közgazdaságtudományi és Pénzügyi Intézet

SZAKDOLGOZAT FELADATLAP

Hallgató neve: Majtényi Bertold

Szaktervezési száma: SZD230828143552237

Törzskönyvi száma: T008091/FI12904/G

Neptun kódja:

Szak: Gazdálkodási és menedzsment (BA)

Specializáció: Pénzügyi menedzsment specializáció

A dolgozat címe: Strukturált banki finanszírozás menete és kockázatelemzése

A dolgozat címe angolul: Process and risk analysis of structured bank financing

A feladat részletezése:

1. Végezzen szakirodalmi kutatást hazai és külföldi források felhasználásával a banki finanszírozás folyamatáról, s annak során a kockázatbecslés és -kezelés módszereiről!
2. Mutassa be a strukturált banki finanszírozás menetét és a kockázatelemzést esettanulmányokra alapozva!
3. Elemesse megfelelő módszerekkel az adatokat!
4. Rendszerezze következtetéseit kutatásainak eredményeire alapozva, és adjon javaslatokat!

Intézményi konzulens neve: Dr. Takács István József

A kiadott téma elévülési határideje: 2024. 12. 15.

Beadási határidő: 2023. 12. 15.

A szaktervezési: Nem titkos.

Kiadva: Budapest, 2023. 10. 20.



Intézetigazgató

A dolgozatot beadásra alkalmasnak találom:

.....
belső konzulens

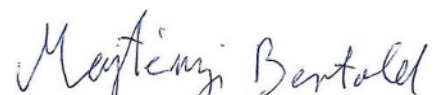
.....
külső konzulens



HALLGATÓI NYILATKOZAT

Alulírott Majtényi Bertold (Neptunkód: [REDACTED]) hallgató kijelentem, hogy a szakdolgozat saját munkám eredménye, a felhasznált szakirodalmat és eszközöket azonosíthatóan közöltem. Az elkészült szakdolgozatban található eredményeket az egyetem és a feladatot kiíró intézmény saját céljára térítés nélkül felhasználhatja, a titkosításra vonatkozó esetleges megkötések mellett.

Budapest, 2023. december. 15.


hallgató aláírása

TARTALOMJEGYZÉK

1.	BEVEZETÉS	1
2.	A Banki finanszírozás folyamata hazánkban	3
2.1.	A Finanszírozás evolúciója: A hitelezés kialakulása a strukturált finanszírozási lehetőségekig	3
2.2.	A banki finanszírozás folyamata napjainkban	5
2.3.	Az SL finanszírozás feltételrendszere	7
2.3.1.	Mikro-, kis-, közép és nagyvállalatoknak nyújtott hitelek:	8
2.3.2.	A kereskedelmi ingatlanokhoz kapcsolódó hitelezés:	9
2.3.3.	Ingatlanfejlesztéshez kapcsolódó hitelezés:.....	9
2.3.4.	Projektfinanszírozás:.....	10
2.3.5.	Akvíziós finanszírozás (cégvásárlások projektfinanszírozás megközelítésű finanszírozása):	10
2.4.	A Projekt tulajdonos/ szponzor szerepe	11
2.5.	Külső szakértők alkalmazására vonatkozó elvárások	12
2.6.	A Fővállalkozóval szemben támasztott általános elvárások:	13
2.7.	A Lényeges alvállalkozóval szemben támasztott alapvető elvárások:.....	14
2.8.	A kivitelezési szerződésekkel kapcsolatos alapvető elvárások:.....	15
2.9.	A SL ügylet keretében finanszírozható költségekkel kapcsolatos feltételek a következők:.....	15
2.10.	Az SL ügyletek folyósítására vonatkozó feltételek a következők:.....	16

2.11.	Törlesztési ütemezés és Balloon/bullet ügyletek finanszírozása.....	17
2.12.	Pénzügyi mutatók elvárásai	18
2.13.	Cash sweep elvárás:.....	19
2.14.	Fedezeti elvárások	19
2.15.	SL ügyletek futamideje.....	20
2.16.	FX és kamatkockázatok kezelésére vonatkozó elvárások	21
3.	Az SL finanszírozás folyamata	21
3.1.	Speciális előírások az előterjesztéshez.....	21
3.2.	Speciális előírások a hitelkérelemre.....	23
3.3.	Pénzügyi modellekre vonatkozó speciális elvárások	24
3.4.	Ügylet előminősítés, előzetes ügyfél/adós minősítés speciális előírásai	25
3.5.	A folyamat összegzése	25
4.	ESG.....	27
4.1.	ESG története	28
4.1.1.	Az ESG kezdetei az 1990-es években	28
4.1.2.	Az ESG a 2000-es években	29
4.1.3.	Az ESG a 2010-es években	29
4.1.4.	Az ESG fókusz növekedése és jövőbeli kilátások (2020-tól napjainkig). 29	
4.2.	Az ESG és a strukturált finanszírozás kapcsolata	30
4.2	ESG – IPRE kérdőív szegmentált kitöltések alapján.....	31
5.	ÖSSZEFOGLALÁS	44

IRODALOMJEGYZÉK	I
TARTALMI KIVONAT.....	III
SUMMARY / ZUSAMMENFASSUNG.....	IV

ÁBRAJEGYZÉK

1. ábra: Kérdőív 1. kérdése + diagram.....	32
2. ábra: Kérdőív 7. kérdése + diagram.....	32
3. ábra: Kérdőív 2. kérdése + diagram.....	33
4. ábra: Kérdőív 4. kérdése + diagram.....	33
5. ábra: Kérdőív 5. kérdése + diagram.....	35
6. ábra: Kérdőív 6. kérdése + diagram.....	35
7. ábra: Kérdőív 3. kérdése + diagram.....	36
8. ábra: Kérdőív 16. kérdése + diagram.....	36
9. ábra: Kérdőív 8. kérdése + diagram.....	38
10. ábra: Kérdőív 10. kérdése + diagram.....	38
11. ábra: Kérdőív 9. kérdése + diagram.....	40
12. ábra: Kérdőív 13. kérdése + diagram.....	40
13. ábra: Kérdőív 11. kérdése + diagram.....	42
14. ábra: Kérdőív 12. kérdése + diagram.....	42
15. ábra: Kérdőív 14. kérdése + diagram.....	43
16. ábra: Kérdőív 15. kérdése + diagram.....	43

1. BEVEZETÉS

Ezen szakdolgozat célja, hogy bemutassa a strukturált banki finanszírozás menetét és kockázatelemzését. A titkosítás hiánya miatt a dolgozatban megjelenő bank neve megváltoztatva jelenik meg, vagy egyáltalán nem jelenik meg, illetve ezen felül az olyan mutatószámok, amelyek egyediek a bankban, azok megváltoztatva jelennek meg, hogy ne kerüljenek esetlegesen publikálásra banktitkok, illetve üzleti titkok. A szakdolgozatban megjelenő információk alapjául szakirodalmi anyagok felelnek, amelyek hazai, illetve külföldi forrásokból származnak. Ezen felül a források egy része szakcikk, egy része banki szabályzat egy része pedig szakmai tapasztalatomból származik, mivel az egyetemi tanulmányaim mellett több mint két éve dolgozok Magyarország egyik piacvezető bankjánál, ahol lehetőségem volt arra, hogy tudást szerezzek a témával kapcsolatban, ez is hozzájárult ahhoz, hogy ezt a specifikus témát választottam. Ennek következményeképpen a speciális hitelezésen belül az IPRE finanszírozási ágat fogom a leg részletgazdagabban elemezni. Az IPRE (income producing real estate) szegmens a jövedelemtermelő ingatlan finanszírozási ágat foglalja magába.

A globalizált gazdaságban elengedhetetlen a hatékony és jól strukturált finanszírozási megoldások előteremtése és megtalálása a vállalatok és a projektek számára. Ezekben a helyzetekben a banki finanszírozásnak kiemelkedő szerepe van, hiszen, ha a tulajdonosi rendszer nem rendelkezik akkora bevétellel vagy tőkével, hogy tagi kölcsönöket vagy egyéb tőkebevonásokat vegyenek igénybe, abban az esetben a banki finanszírozások tudnak segítséget nyújtani a cél vagy a projekt megvalósításában. A strukturált banki finanszírozások képesek teljesíteni az összetett, egyedi, specifikus igényeket. Eme szakdolgozat viszont nem csak ezen mechanizmusok és folyamatok bemutatására fektet hangsúlyt, hanem összpontosít a kockázatelemzés -kezelés fontosságára is, hiszen egy ilyen folyamatnak a fő résztvevője az üzleti terület, illetve a kockázati terület. Ezen felül megismerjük a strukturált banki finanszírozás kialakulásának történetét.

A kutatás elsődleges célja, hogy átfogóan elemezze a banki finanszírozás folyamatát és feltételrendszerét hazai szempontból, szakirodalmi források, szabályzatok, illetve az elmúlt időszakban szerzett tapasztalatom alapján. Emellett szó fog esni a kockázatbecslés és -kezelés módszereire, mivel ezek kulcsfontosságúak a fenntartható és sikeres banki finanszírozás szempontjából. A finanszírozási típusok feltételrendszerének részletezésén lesz a fókusz ebben a fejezetben.

Ezen íromány második fókusza a strukturált banki finanszírozás, avagy SL(special leading) típusú finanszírozás menetének és kockázatelemzésének bemutatása, Ezen adatok lehetővé teszik számunkra, hogy valós életből merített példákon keresztül lássuk a működését egy strukturált finanszírozásnak. Ezek az adatok képesek lesznek

megmutatni, hogy a kockázatelemző milyen mutatók és elemzések, kritériumok és folyamatok alapján jósolja meg az esetleges kockázatokat.

Ezen felül a harmadik részben szót fog kapni a finanszírozásban az ESG, amely a jövőre tekintve igencsak egy fontos szempont, mivel az E: enviroment, S: social, G: Governance rövidítése, ami magyarul: környezeti, társadalmi, vállalatirányítási területeket foglalja magába és a fenntarthatóságot teszi a fókuszba és mérhetővé teszi a közép- és nagyvállalatok esetében, amelyekre a leginkább jellemző a strukturált finanszírozás. Illetve szó fog esni az ESG történelméről, hogy milyen döntések és helyzetek alapján jutott el az ESG a mai álláspontjához. A vállalati/finanszírozási fenntarthatósággal kapcsolatban készült kutatás/kérdőív eredményei kerülnek majd kibontásra és elemzésre.

Ezt követi majd egy összefoglaló elemzés, amely az egész folyamatról egy véleményt foglal majd össze.

2. A Banki finanszírozás folyamata hazánkban

A banki finanszírozás folyamata kiemelkedően fontos a vállalkozások számára, mivel ez és ennek kondíciói teszi lehetővé számukra a fejlesztést és növekedést. A szakdolgozatom elsődleges célja, hogy átfogó elemzést és leírást nyújtson a banki finanszírozás folyamatáról és menetéről. Ehhez felhasználva a szakirodalmi forrásokat, a releváns szabályzatokat és az elmúlt évben szerzett tapasztalataimat.

A banki finanszírozás egyik fontos eleme, hogy rendelkezzen a bank megfelelő ügyfélkapcsolatokkal és ezt folyamatosan fejlessze, építse. Ha nem rendelkezik megfelelő kapcsolatrendszerrel úgy alacsonyabb lesz a hitelkérelmek benyújtásának száma, tehát ennek marketingjére megfelelő hangsúlyt kell helyezni. Az ügyfélkapcsolat kiépítése során a vállalkozás és a bank között kommunikáció és információcsere történik, A hitelkérelem benyújtása során pedig a vállalkozás részletes információkat nyújt be a banknak, amelyek alapján a bank üzleti területe képes lesz a megfelelő kondíciók bemutatására és előterjesztésére.

Az étékelés során a bank figyelembe veszi a különböző eredményeket, faktorokat, például a vállalkozás pénzügyi állapotát, jövedelmezőségét és likviditását, illetve a tulajdonában lévő eszközöket, ingatlanokat. Ezen felül fontos szerepet játszik a vállalkozó személyes hitelképessége, hogy tud-e kezességet vállalni, illetve tapasztalata sem elhanyagolandó tényező. Ezen adatok és információk tudatában a bank üzleti területe és kockázati területe is megfogalmaz egy véleményt, döntést, majd ezt követően derül ki, hogy elfogadásra kerül-e a hitelkérelem, illetve itt kerülnek megállapításra a kondíciók, lehetőségek.

- (A banki finanszírozás jelentősége és folyamata vállalkozások számára" - Banki és Pénzügyi Szemle, 2018)

2.1. A Finanszírozás evolúciója: A hitelezés kialakulása a strukturált finanszírozási lehetőségekig

A Finanszírozások fajtái és története is az emberiség történetével együtt fejlődött. A pénzügyi világ története az egyik leg gazdagabb és leg bonyolultabb történet, amely egy igen sokszínű utat járt be a puszta hitelezéstől a mai strukturált finanszírozási

lehetőségekig. Az első hitelezési formák már az ókori civilizációkat is végig kísérték és azóta folyamatosan csiszolódtak, fejlődtek. Kezdetekben a hitelezés egyszerűbb formában létezett, de az idő múlásával szükség volt arra, hogy kifinomultabb módszereket alkalmazzanak, amelyek szépen lassan lehetővé tették a strukturált finanszírozási lehetőségek kialakulását és megjelenését. A hitelezés az egyik legrégebbi pénzügyi tevékenysége az emberiségnek és a történelem során számos formája kialakult.

Az első dokumentált hitelezésig igencsak messze kell visszautaznunk a múltba, egészen az ókori Mezopotámiáig, ahol a gazdasági tranzakciók alapjául a gabona és az egyéb értékes javak feleltek. Idővel ahogy fejlődtek a gazdasági rendszerek, ezzel együtt a hitelezés is fejlődött. Az ókori Görögországban, illetve az ókori Rómában már eljutottak addig, hogy pénzt használjanak a hitelezés során és ennek következményeképpen kialakult egyfajta kamatrendszer is, bár a kamatrendszer nagyon változatos volt és leginkább a magánhitelezés dominált. A lovagok a keresztesháborúk során már alkalmaztak finanszírozási megoldásokat a középkori Európában, az első hitelszerződések például így születtek meg. Ezt követte az ipari forradalom a 18. és 19. században, amely az új gazdasági struktúrákkal új lendületet adott a hitelezésnek.

A modern bankrendszer kialakulása a középkorig vezethető vissza, ekkor jelentek meg Európában az első bankok. Olasz városállamokban jöttek létre pénzváltóházak, amelyek lehetőséget nyújtottak a nemzetközi kereskedelemben való részvételre és könnyítette a pénzforgalmat. Ezzel párhuzamosan ebben az időszakban jelentek meg az első banki szolgáltatások is, ide tartoznak például az elszámolóházak, vagy a betétkezelési szolgáltatások.

A 20. század második fele úttörő volt a banki világban, mivel jelentős változások következtek be a pénzügyi világban. A globális piacok fejlődtek, a technológiai előre lépések sorozata következett és a vállalati szektor is folyamatosan növekedett ezek mind hozzájárultak a pénzügyi szolgáltatások bővüléséhez. A strukturált finanszírozási lehetőségek is itt jelentek meg a különböző pénzügyi termékek és tranzakciók elérhetőségével párhuzamosan. Ez a finanszírozási lehetőség egy olyan eszközrendszer volt, amely ötvözte a hitelezési és befektetési stratégiákat az ebbe a szegmensbe tartozó pénzügyi szereplők számára. Ezen finanszírozási forma számos szempontból előnyös

volt. Jelen típusú eszközrendszer használata lehetővé tette a résztvevők számára, hogy diverzifikálják a kockázatkezelést, miközben a likviditást növelték és hatékonyan optimalizálták a tőkét. Ezen felül a cégek így képesek kihasználni az egyedi befektetési lehetőségeket. A strukturált finanszírozás kiemelkedő lehetőségei közé tartozik a projektfinanszírozás, amely nagyobb infrastrukturális vagy energetikai projektek finanszírozását teszi fókuszba. Ebben a típusban szorosan meg van határozva a struktúra és így a különböző finanszírozási források összehangolásának köszönhetően, a projektfinanszírozás hozzájárul a nagyvolumenű, komplex beruházások megvalósításához.

A hitelezés története összességében a finanszírozások sokféleségét mutatja be. A strukturált finanszírozás felmerülése új dimenziókat nyitott meg a pénzügyi tervezésben, illetve a kockázatelemzésben. Ezen finanszírozási forma alkalmazása lehetővé tette a pénzügyi szereplők számára, hogy képesek legyenek hatékonyan lereagálni a változó gazdasági környezetet és képes legyen maximalizálni a potenciális hozamok mértékét miközben a kockázatokat minimalizálják. Ez folyamatosan fejlődik még napjainkban is és az innováció révén a pénzügyi világ is folyamatosan változik és alakul, illetve alkalmazkodik az új kihívások és lehetőségek teljesítéséhez.

- (Husztai Ernő féle Banktan (Tas Kiadó-2002))

2.2. A banki finanszírozás folyamata napjainkban

A Banki finanszírozás eljutott addig, hogy napjainkban a vállalkozások részére egy nélkülözhetetlen dologgá vált és sok esetben elengedhetetlen egy finanszírozás igénybevétele. A pénzintézetek tömérdeknyi lehetőséggel állnak a vállalatok rendelkezésére, hogy képesek legyenek fejlődni, illetve növekedni. A strukturált finanszírozás minden bank esetében egy komplex, specializált terület a pénzügyi szolgáltatásokban, amely képes a lehető leg egyedibb finanszírozási megoldásokat nyújtani.

Az általunk részletezett bankban, nevezzük el ezt PÉLDA BANK Nyrt.-nek, ez a bank materiális határokat alkalmaz a cégek hiteligényének szegmentálásában. 100 milliós hitelösszeg alatt nem nyújtható be úgynevezett SL (special lending) finanszírozási igény.

A 100 millió Ft és 1.000 millió Ft közötti hitelösszeg esetén csak standard folyamat keretein belül előre meghatározott feltételrendszer mellett nyújtható be igény, abban az esetben, ha az ügylet típusával kapcsolatban, áll rendelkezésre aktív, elfogadott, érvényes banki szabályzat. A projektfinanszírozás 1.000 millió Ft feletti hitelösszeg esetén történik, amely egyedi projektfinanszírozás keretein belül történik. Az MNB a speciális hitelezési kitétségek és a spekulatív ingatlanfinanszírozás definiálásáról szóló 10/2017. (VIII.8.) számú ajánlása alapján SL kitétségnek tekintendő azon vállalati kitétség, amelyre a következő tulajdonságok jellemzőek:

- a) A kitétség olyan szervezettel szemben áll fenn, amelyet kimondottan fizikai eszközök finanszírozására vagy működtetésére hoztak létre.
- b) A szerződéses megállapodások azt eredményezik, hogy a hitelező nagymértékben rendelkezik az eszközök és az általuk termelt jövedelem felett;
- c) A kötelezettség visszafizetésének fő forrása a finanszírozott eszközök által termelt jövedelem, nem pedig a tágabb értelemben vett kereskedelmi vállalkozás ettől független teljesítménye.

Az SL hitelezés típusai és altípusai közé tartozik öt csoport, amelyek a következők:

- A) Projektfinanszírozás (PF): Jellemzően nagy, komplex és költséges egyedi berendezések, létesítmények kivitelezésének vagy felújításának finanszírozása, amely esetén az üzemeltetésből fakadó cash-flow biztosítja a visszafizetést.
- B) Jövedelemtermelő ingatlan finanszírozása (IPRE – income producing real estate)
Ide tartoznak az olyan típusú kereskedelmi ingatlan (pl.: iroda, lakópark, hotel, bevásárlóközpont, raktár, ipari park, építési célú telek) megvásárlásának, kivitelezésének, felújításának finanszírozása, amelynél a hitel visszafizetése elsődlegesen az ingatlan hasznosításából, bérbeadásából, és/vagy tovább értékesítéséből származó jövedelemtől függ. Ennek több altípusa létezik:
 - Hotel finanszírozás
 - Kereskedelmi ingatlanok finanszírozása = CRE (iroda, logisztika, retail)
 - Értékesítési célú lakásfejlesztés finanszírozása
 - Bérbeadási célú lakásfejlesztés finanszírozás
 - Spekulatív finanszírozások:

- -Telek finanszírozás
 - -Értékesítési célú lakásfejlesztés finanszírozása
- C) Eszközfinanszírozás (OF – object finance): Ide tartoznak a nagyobb költségű fizikai berendezések vagy eszközök (pl.: repülőgép, hajó, gépjárműflotta, vonatszerelvény) vásárlásának vagy felújításának finanszírozása.
- D) Árufinanszírozás (CF – commodities finance): Ezek jellemzően készletek vagy tőzsdén forgalmazott áruknak strukturált, rövid lejáratú finanszírozása (pl.: haszonnövények, nyersolaj, fémek). Magyarországon nem mondható elterjednek ez a finanszírozási forma. Ez a finanszírozási típus nem összekeverendő a közraktári finanszírozással vagy a klasszikus készletfinanszírozással.
- E) Ide tartozik még az akvizíciós(AKV) célú, befektetési célú finanszírozási forma amely a részvényekre, a befektetési jegyek lejegyzésére vagy a spekulatív célú értékpapírok vásárlására kínál finanszírozási lehetőségeket.

2.3. Az SL finanszírozás feltételrendszere

A finanszírozásban érintett minden szereplőre vonatkozóan ellenőrizni kell a csalásmegelőzési rendszerekben jelenlévő információkat (amelyek neve jelen helyzetben titkosított), illetve, ha csalás gyanúja merülne fel azt egyből jelenteni szükséges. Ez esetben a bank csalásmegelőzési területe ellenőrzi az ügyfelet és az ügylet elbírálását a kivizsgálás idejére felfüggesztik. Ha ezen az ellenőrzésen sikerült tovább lendülni, abban az esetben megkezdődik az ügylet előkészítése és a hitelképesség vizsgálata.

A vállalatok számára nyújtott hitelek számos információt igényelnek a hitel céljával kapcsolatosan, illetve a vállalkozás pénzügyi helyzetéről. Lentebb bemutatom, hogy adott szegmensekre bontva milyen adatszolgáltatási kötelezettsége van az ügyfélnek a hitelkérelem benyújtása során az előkészítési fázisban, ezt a munkát az üzleti terület végzi és kommunikálja le az ügyféllel.

– (Titkos banki szabályzat - Spec Hitel Tev Ing és Proj fin Szabályzat)

2.3.1. Mikro-, kis-, közép és nagyvállalatoknak nyújtott hitelek:

Az ügyfél köteles a hitel céljára vonatkozó információkat közölni a banknak, a hitelkérelemnek tartalmaznia kell a hitel felhasználásának pontos célját, jelen kategóriában ez lehet pl.: beruházás, likviditásnövelés vagy működési költségfedezés. Ezt követően szükséges a hitel céljának igazolása, amely azt jelenti, hogy az igényelt hitel összegének indokoltnak kell lennie és összhangban kell állnia a vállalkozás céljaival. Adott esetben, ha beruházást terveznek, akkor dokumentálni kell a beruházás szükségességét és megtérülését. Ezen felül szükséges mellékelni pénzügyi kimutatásokat és tartalmaznia kell mérleget, eredménykimutatást és cashflow kimutatást. A kérelem benyújtásához szükséges még mellékelni korosított vevői/szállítói analitikát, amely tartalmazza az esetleges kintlévőségeket és tartozásokat. Az üzleti terv leadása is egy fontos támpont, mivel a hitelfelvevőnek részletes üzleti tervet kell benyújtania, amely magába foglalja a hitel felhasználásának terveit és várható eredményeit. Szükséges pénzügyi előrejelzéseket is mellékelni, amely tartalmazza a vállalkozás várható mérlegét, eredménykimutatását és cash flow kimutatását, ezek segítenek majd az értékelésben a bank munkatársait, hogy megbizonyosodjanak a vállalkozás jövedelmezőségéről és fizetőképességéről. A cég adóügyi státuszát is ellenőrizni kell és adókötelezettségeinek teljesítését és ezt a vállalkozásnak is igazolnia kell, bár ezeket külső portálokról is le tudja kérni a kockázatelemző, vagy az ügyfélkapcsolati menedzser, ez igaz a lentebb leírt adatokra is. Amennyiben készült illetve elérhető, abban az esetben a hitelfelvevő külső hitelminősítésére vonatkozó információk begyűjtése is szükséges. Ha fennáll régi szerződése akkor a már régebben előírt kovenánsoknak való megfelelést is be kell mutatnia az ügyfélnek. A fennálló szerződéseket, kötelezettségvállalásokat is el kell juttatni a bank felé. A biztosítékokra vonatkozó információkat, azok tulajdonjogát és értékének igazolását is szükséges bemutatnia az ügyfélnek a bank felé. A hitelfelvevőnek ezen felül be kell mutatnia a tulajdonosi szerkezetét és az arra vonatkozó információkat, ez is segít megakadályozni a pénzmosást illetve a terrorfinanszírozást.

– (Titkos banki szabályzat - Spec Hitel Tev Ing és Proj fin Szabályzat)

2.3.2. A kereskedelmi ingatlanokhoz kapcsolódó hitelezés:

A fenti 2.3.1 szakaszban meghatározott tételeken felül a következők szükségesek még:

- Az ügyfél köteles megosztani a bérleti díjak szintjét, mértékét és a bérlőkre vonatkozó információkat, ideértve a hitel céljához kapcsolódó konkrét ingatlanra vonatkozó szerződéseket is.
 - Az ingatlanportfólió / ingatlanok típusát (hotel, panzió, lakópark, stb.)
 - Szükséges ezen felül az üresedési ráta illetve az ingatlan bérbeadási fluktuáció arányának igazolása a portfólió vonatkozásában, típusra, korra és elhelyezkedésre bontva.
 - A fő bérlők adatait is meg kell adni, hogy ki, melyik ingatlannak hanyad részét bérli.
 - A hitellel érintett ingatlan működőképességére vonatkozó információkat is szükséges megadni, ezt természetesen az adott banknak az adott részlege felülvizsgálja és értékeléssel támasztja alá.
 - A biztosítékok értékének és adott esetben az ingatlanbiztosítékok különálló egységeinek értékének igazolása, értékbecslő által.
- (Titkos banki szabályzat - Spec Hitel Tev Ing és Proj fin Szabályzat)

2.3.3. Ingatlanfejlesztéshez kapcsolódó hitelezés:

A fenti 2.3.1 és 2.3.2 szakaszokban meghatározott tételeken felül a következők szükségesek:

- Hasonló projektekben és hasonló típusú eszközök, pl irodák, kereskedelmi és ipari ingatlanok terén szerzett tapasztalatok igazolása
- A hitelfelvevő folyamatban lévő fejlesztési projektjeire vonatkozó információk
- A tervezési és építési engedélyek igazolása
- Referenciák és szakmai tapasztalatra vonatkozó információk az építészek, mérnökök és fővállalkozók kapcsán

- A fejlesztés megvalósíthatóságára vonatkozó információk, amelyeket ingatlanügynök készített és az adott lokációra jellemző kínálati és keresleti viszonyokat veszi figyelembe az értékelés során
- Fejlesztési ütemtervek, költségbecslések igazolása, amely részletezi a költségtartalékokat is, ennek a dokumentumnak jóváhagyása szükséges egy belső banki szakember által.
– (Titkos banki szabályzat - Spec Hitel Tev Ing és Proj fin Szabályzat)

2.3.4. Projektfinanszírozás:

A fenti 2.3.1 szakaszban meghatározott tételeken felül:

- A projekthez kapcsolódó üzleti tervre vonatkozó információk
- Hasonló projekteken szerzett tapasztalatok igazolása
- A hitelfelvevő folyamatban lévő fejlesztési projektjeire vonatkozó információk
- A projekthez kapcsolódó tervezési és építési és egyéb hatósági engedélyek igazolása
- A fővállalkozó és fontosabb alvállalkozók, valamint tervezett üzemeltetők szakmai tapasztalatára vonatkozó információk és referenciák
- A vállalkozókkal kötött szerződések és a fejlesztésre vonatkozó dokumentáció, ideértve a kötbérekre, a garanciákra és a költségkeret-túllépésekre vonatkozó információkat is
- Megvalósíthatósági tanulmány, amennyiben azt a bank szükségesnek tartja a hiteldöntéshez.
- A tervezett ütemtervért és költségvetésért, tartalékokért alapjául fekvő információk

2.3.5. Akvizíciós finanszírozás (cégvásárlások projektfinanszírozás megközelítésű finanszírozása):

A fenti 2.3.1 és 2.3.4 szakaszban meghatározott tételeken felül a következők szükségesek:

- A felvásárolandó céltársasággal kapcsolatos cégjogi, üzleti, piaci, műszaki, humánerőforrás, számviteli-pénzügyi információk
 - az adásvételi szerződés tervezete és amennyiben releváns, a letéti szerződés tervezete
 - a pénzügyi zárás folyamatára vonatkozó információk
 - az ügyfél és a felvásárolandó céltársaság felvásárlás utáni felépítési és működési struktúrája
 - az ügyfél és céltársaság, valamint más ügyfélcsoporttagok között fennálló, vagy tervezett szerződések tervezete (pl. menedzsment szerződés)
 - a felajánlásra kerülő céltársasági biztosítékok A felvásárolandó céltársasággal kapcsolatos cégjogi, üzleti, piaci, műszaki, humánerőforrás, számviteli-pénzügyi információk
 - az adásvételi szerződés tervezete és amennyiben releváns, a letéti szerződés tervezete
 - a pénzügyi zárás folyamatára vonatkozó információk
 - az ügyfél és a felvásárolandó céltársaság felvásárlás utáni felépítési és működési struktúrája
 - az ügyfél és céltársaság, valamint más ügyfélcsoporttagok között fennálló, vagy tervezett szerződések tervezete (pl. menedzsment szerződés)
 - a felajánlásra kerülő céltársasági biztosítékok.
- (Titkos banki szabályzat - Spec Hitel Tev Ing és Proj fin Szabályzat)

2.4. A Projekt tulajdonos/ szponzor szerepe

A projekt tulajdonosainak, fővállalkozóinak és fontos alvállalkozóinak megfelelő szakmai tapasztalattal, referenciákkal és stabil pénzügyi háttérrel kell rendelkezniük a projekt megvalósításához, üzemeltetéséhez és a piaci elvárásoknak való megfeleléshez. Fontos, hogy képesek legyenek saját forrásokat biztosítani a projekt teljesítéséhez és esetleges pénzügyi nehézségek esetén is. Emellett elvárás, hogy a finanszírozás teljes időtartama alatt rendelkezésre álljanak további források, amelyeket fel lehet használni

költségek fedezésére, és elfogadható formában legyenek a bank számára (pl. kezességvállalás, céggarancia, bankgarancia, bankhitel, óvadék stb.). Ha ez nem lehetséges, akkor a saját tőke arányát megfelelően növelni kell. Szintén növelni kell a saját tőke arányát, ha a kalkulált kilépési ár (a hitel biztonságos visszafizetéséhez szükséges tartalék) nem éri el a minimálisan elvárt szintet.

A kockázatértékelés és hitelbírálat során figyelembe vett szempontok: Van-e hasonló területen szerzett tapasztalat az ügyfél/tulajdonosok/menedzsment részéről, sikeres/sikertelen projektekkel kapcsolatos háttér. Értékelés alá esnek a kivitelező partnerek, tanácsadók, ingatlanértékelők és bérlők is.

– (Titkos banki szabályzat - Spec Hitel Tev Ing és Proj fin Szabályzat)

2.5. Külső szakértők alkalmazására vonatkozó elvárások

Csak olyan külső szakértőt lehet megbízni, akit az Általános Compliance terület ellenőrzött és elfogadott.

Az ügylet típusától és/vagy nagyságától függően az alábbi Külső szakértők bevonása jellemző:

- Jogi szakértő;
- Műszaki szakértő;
- Pénzügyi-piaci szakértő;
- Egyéb (az előző pontokban fel nem sorolt) speciális szakértelemmel rendelkező szakértők.

A Külső Szakértői átvilágítási jelentések elkészülte előfeltétele lehet a kötelező ajánlat kiadásának, ha az ajánlat kiadásához szükséges döntést nem lehet meghozni az ajánlatban szereplő információk nélkül. A Külső Szakértők bevonása az ügylet teljes időtartama alatt (folyósítási és visszafizetési szakasz, általában Műszaki és Jogi szakértő), valamint eseti jelleggel is megtörténhet.

Fő szabályként a Kockázati Terület által elfogadott Külső Szakértők listáján szereplő szakértőket kell alkalmazni, de a projektek jellegétől függően további, a listán nem szereplő Külső szakértők bevonására is van lehetőség a Kockázati Terület egyetértésével.

Kereskedelmi és lakóingatlanfinanszírozás esetén a Külső szakértők által készített műszaki jellegű átvilágítási jelentéseket és szakértői jelentéseket minden esetben a bank saját Fedezetértékelési területének kell validálnia és jóváhagynia.

Amennyiben csalásghyanú merül fel a Külső Szakértő munkájával kapcsolatban, azt jelenteni kell a bank Vállalati Csalásmegelőzési területének. Az ügylet elbírálását a kivizsgálás idejére fel kell függeszteni, vagy más elfogadható Külső Szakértőt kell megbízni.

A Külső Szakértők alkalmazásának jelen szabályait a bank jelen szabályzatában nevesített tagvállalatainak is alkalmazni kell. A vonatkozó tagvállalati szabályzatokban továbbá meg kell határozni, hogy mely esetekben szükséges Külső Szakértők bevonása az ügylet előkészítéséhez vagy folyósításához, illetve piaci/pénzügyi, jogi és műszaki átvilágítási jelentés készítése (vagy egyéb az adott beruházás által igényelt átvilágítási jelentés).

– (Titkos banki szabályzat - Spec Hitel Tev Ing és Proj fin Szabályzat)

2.6. A Fővállalkozóval szemben támasztott általános elvárások:

A Fővállalkozónak a projekt méretével összhangban kell állnia a gazdasági társaság vagy cégcsoport méretével, pénzügyi helyzetével, tőkeerejével, bevételtermelő képességével és kapacitásával. A bank csoport tagjainak is meg kell felelniük ezeknek az elvárásoknak, és saját szabályzatukban is rögzíteniük kell a Fővállalkozóval szemben támasztott elvárásokat.

Legalább egy iparági, hasonló projekt sikeres megvalósítása szükséges.

Nem preferált az összefonódás a Fővállalkozó és az Ügyfél, tulajdonos/szponzori kör között, csak indokolt esetben fogadható el. Az összefonódás kockázatait csökkenteni lehet a megfelelő kiegészítő biztosítékok bevonásával.

A személyi szakmai feltételeknek is meg kell felelni, és ha valamely részfeladat esetében nincs megfelelő szakmai felkészültség, akkor alvállalkozókkal kell együttműködni.

A Fővállalkozóval kapcsolatban belső banki (esetlegesen bankcsoporti, csoporttagi) nyilvántartásokat kell lekérdezni, NAV oldalakat kell vizsgálni, és meg kell vizsgálni az összefonódást a hiteligénylővel, valamint az esetleges csalárd szándékú összefogást a hiteligénylővel.

A Fővállalkozónak előlegvisszafizetési és jóteljesítési bankgaranciát kell adnia a finanszírozás időtartamára, valamint szavatossági bankgaranciát az átadást követő garanciális időszakra. A jóteljesítés garancia minimális mértéke 10%, a szavatossági garancia esetén pedig 5%. A garanciák és a visszatartás összege a projekt jellegétől, műszaki tartamától és a piaci tapasztalatoktól függően eltérhet a fenti minimum értékektől. A szavatossági bankgarancia futam idejét és a visszatartás időtartamát a Műszaki szakértő javaslata alapján lehet meghatározni, figyelembe véve a piaci szokásokat.

– (Titkos banki szabályzat - Spec Hitel Tev Ing és Proj fin Szabályzat)

2.7. A Lényeges alvállalkozóval szemben támasztott alapvető elvárások:

A kivitelezőnek biztosítania kell valamilyen garanciát (teljesítési, jóteljesítési stb.), vagy visszatartást kell alkalmaznia a szállítói számlákból.

A gazdasági társaság vagy cégcsoport mérete, pénzügyi helyzete, tőkeereje, bevéeltermelő képessége és kapacitása összhangban kell legyen a projekt részfeladatainak terjedelmével. A bank csoport tagjainak is meg kell felelniük ezeknek az elvárásoknak, és saját szabályzatukban is rögzíteniük kell a Lényeges alvállalkozókkal szemben támasztott elvárásokat.

A személyi és szakmai feltételeken túl is meg kell felelni a követelményeknek.

Megfelelő referenciákkal kell rendelkezni a projektben elvégzendő feladatokhoz.

Nem preferált az összefonódás a Lényeges alvállalkozó és az Ügyfél, tulajdonosi/szponzori kör között, csak indokolt esetben fogadható el. Például elfogadható,

ha a kivitelező rendelkezik kiemelkedő, speciális és pótolhatatlan szakmai tapasztalattal, amit a Műszaki szakértőnek igazolnia kell.

A Lényeges alvállalkozóval kapcsolatban továbbá belső banki (esetlegesen bankcsoporti, csoporttagi) nyilvántartásokat kell lekérdezni, NAV oldalakat kell vizsgálni, és meg kell vizsgálni az összefonódást a hiteligénylővel, valamint az esetleges csalárd szándékú összefogást a hiteligénylővel.

– (Titkos banki szabályzat - Spec Hitel Tev Ing és Proj fin Szabályzat)

2.8. A kivitelezési szerződésekkel kapcsolatos alapvető elvárások:

A Fővállalkozónak (és szükség esetén az összes Lényeges alvállalkozónak) teljes terjedelmében be kell mutatnia a bank és a külső Jogi és Műszaki Szakértő véleményezésére.

A fővállalkozói szerződésben szereplő vállalkozói díjnak összhangban kell lennie a bank által jóváhagyott költségvetéssel.

A fővállalkozói szerződésnek fix árú és határozott vállalási határidőt kell tartalmaznia. Pótmunka csak a Műszaki szakértő javaslata alapján, az bank

előzetes engedélyével történhet a szükséges források szponzorok/tulajdonosok általi előre történő biztosítása esetén.

– (Titkos banki szabályzat - Spec Hitel Tev Ing és Proj fin Szabályzat)

2.9. A SL ügylet keretében finanszírozható költségekkel kapcsolatos feltételek a következők:

A SL hitel segítségével finanszírozhatók a bank által elfogadott anyagi-műszaki összetétel szerinti beruházás nettó költségei, amelyek meghaladják a saját erőt.

Általában a projekt nettó költségvetése csak a beruházáshoz szorosan kapcsolódó, a beruházás részét képező Hard és Soft költségeket tartalmazhatja, amelyeket a 1. sz. Mellékletben meghatároztunk.

A Soft költségek aránya nem haladhatja meg a projekt nettó költségvetésének 15%-át, és minden Soft költséget külön kell vizsgálni és validálni.

A költségvetésnek tartalmaznia kell egy kötelező tartalékot, amely legalább a teljes költségvetés 5%-a. A tartalék összegét a Műszaki szakértőnek kell ellenőriznie és javaslatot kell tennie, ha az 5%-nál nagyobb.

A vállalkozói előleg legfeljebb a projekt költségvetésének 5%-át finanszírozhatja, előlegvisszafizetési garancia nélkül. Az előlegre folyósított hitelt feltétel nélküli és visszavonhatatlan előlegvisszafizetési garanciával kell biztosítani.

Ha a projekt tartalmaz állami támogatást, akkor a támogatással érintett résznek meg kell egyeznie a támogató által jóváhagyott anyagi-műszaki összetétellel (költségvetéssel).

Ha a projekt állami támogatásból és a bank által nyújtott hitelből valósul meg, a banknak együtt kell működnie a támogatást nyújtóval, és biztosítani kell, hogy a bank ellenőrizhesse a támogatás felhasználását. Ha a finanszírozást támogatással egészítik ki, a bank rendelkezésére kell bocsátani a támogatással kapcsolatos fő dokumentumokat (támogatói okirat, elszámolások, támogatási szerződés stb.).

Az egyes költségelemek finanszírozhatóságáról a bank a Műszaki szakértő és más Külső szakértő véleményét figyelembe véve dönt.

– (Titkos banki szabályzat - Spec Hitel Tev Ing és Proj fin Szabályzat)

2.10. Az SL ügyletek folyósítására vonatkozó feltételek a következők:

A bank csak a projekt céljára hagyhatja jóvá a folyósításokat.

A folyósítások jóváhagyásához szükséges készütségi fokot a Műszaki szakértőnek kell igazolnia.

A Műszaki szakértőnek szakértői jelentésekben kell igazolnia a műszaki- és pénzügyi készütségi fokot.

A jelentéseket rendszeresen el kell készíteni a projekt kivitelezése során.

A jelentések tartalmazniuk kell a projekt megnevezését, a szemle helyszínét és dátumát, a résztvevők nevét, az engedélyek és biztosítások meglétét, a megvalósult elemek felsorolását és készültségi fokát, valamint egyéb fontos információkat.

A jelentések gyakoriságát a projekt jellegétől és időtartamától függően kell meghatározni.

A szakértői jelentések alapján döntenek el, hogy a folyósításokat jóváhagyják-e vagy sem.

– (Titkos banki szabályzat - Spec Hitel Tev Ing és Proj fin Szabályzat)

2.11. Törlesztési ütemezés és Balloon/bullet ügyletek finanszírozása

A projektfinanszírozási kölcsönök esetében a balloon és bullet típusú visszafizetési ütemezés nem preferált, és csak egyedi döntéssel engedélyezett. Az engedélyezéshez szükséges feltételek:

Ingatlan projekteknél a balloon fizetésnek a teljes tökekövetelés 60%-a alatt kell maradnia.

Ingatlan projekteknél a bullet típusú törlesztés nem engedélyezett, kivéve a lakóingatlan projekteket. A bullet típusú lakóingatlan projekteknél figyelembe kell venni az előértékesítés mértékét és az adott lokációban a lakások gyorsértékesítési valószínűségét.

Ingó eszköz projekteknél bullet típusú ügyleteket csak indokolt esetben szabad jóváhagyni, amelyet külön indokolni kell a hitelelőterjesztésben.

A tényleges amortizációs periódus nem haladhatja meg a finanszírozott eszközök hasznos élettartamát, ingatlanok esetén legfeljebb 80%-a és maximum 25 év lehet.

A törlesztő részletek megállapításakor figyelembe kell venni a projekt cash-flow termelőképességét és az adósságszolgálatra fordítható cash-flowt.

Ha a bank releváns kockázatként értékeli, hogy az ügyfél nem teljesíti teljes adósságszolgálatát a szerződött futamidő végén, akkor vizsgálni kell a futamidő módosítással összefüggő várható kockázatokat.

Rövidebb futamidővel jóváhagyott ügyleteket a tényleges amortizációs periódus szerint kell kezelni, nem számolva a futamidő módosításának vagy az újrafinanszírozás lehetőségével.

Csak olyan balloon visszafizetési konstrukciókat lehet jóváhagyni, amelyek a finanszírozott eszköz(ök) gazdasági élettartamához igazodnak, és amelyeknél biztosított a visszafizetés forrása és módja.

A balloon/bullet típusú hitelügyletek mögötti fedezeteket szigorúbban kell monitorozni, és az értékcsökkenés esetén további fedezetek bevonását kell törekedni.

A balloon/bullet típusú hitelügyletek során folyamatosan figyelemmel kell kísérni az ügyfél törlesztési tervét és más feltételeit.

Az átstrukturálási szabályokat szigorúbban kell értelmezni az újrafinanszírozás során.

A balloon/bullet típusú hitel tovább-finanszírozása során kiemelt figyelmet kell fordítani az ügyfél kötelezettségeinek arányaira.

– (Balloon Mortgage Overview: <https://www.thebalancemoney.com/discount-points-315671>)

2.12. Pénzügyi mutatók elvárásai

Az alapvető elvárás az, hogy a hiteldokumentációban legalább az adósságszolgálat-fedezeti mutató (DSCR, Debt Service Coverage Ratio) pénzügyi mutató kötelezettségként szerepeljen, ha releváns

Az EBA ajánlása alapján az alábbi mutatókat kell figyelembe venni az ingatlanfejlesztések esetén:

- Befektetett eszközök-saját tőke aránya
- Hitelfedezeti arány (LTV)
- Az ingatlanok elhelyezkedése és minősége
- Hitel-költség arány (LTC)

- Adósságszolgálati fedezeti mutató, átlagos adósságszolgálati fedezeti mutató a kereskedelmi ingatlanokkal kapcsolatos tevékenységek esetében
- Kihasználtsági arány alakulása
- Bérleti díjból származó bevételek a kereskedelmi ingatlanokkal kapcsolatos kamatráfordításokhoz viszonyítva

– (Titkos banki szabályzat - Spec Hitel Tev Ing és Proj fin Szabályzat)

2.13. Cash sweep elvárás:

Amennyiben az SL hitel gazdasági megtérülési ideje (teljes amortizációs periódusa) hosszabb, mint 15 év, szerződéses kötelezettségvállalásként megkövetelendő az excess cash-flow (az adósságszolgálatra fordítandó cash flow-n felüli, ügyfélnél maradó többlet cash flow) minimum 25%-ának megfelelő rendszeres előtörlesztés (cash sweep) alkalmazása addig, amíg a gazdasági megtérülési idő (teljes amortizációs periódus) le nem csökken 15 évre.

2.14. Fedezeti elvárások

Az SL finanszírozás során alkalmazott biztosítéki elvárásokat az egész bankra vonatkozóan a bank Fedezetértékelés szabályzata határozza meg.

Az SL ügyletek preferált biztosítékai a következők:

- Első helyi jelzálogjog a finanszírozott ingatlanon (esetlegesen keretbiztosítéki jelleggel).
- Zálogjog a bevételi szerződésből származó követeléseken, preferáltan a bérleti díjakon, biztosítási eseményekből származó követeléseken, bankszámlákon, vagy óvadéki számlán (adósságszolgálat fedezeti számlák, tartalék számlák, működési célt szolgáló
- bankszámlák, hitelfolyósítási számlák stb.), más bankoknál vezetett számlákra, banknál vezetett számlák esetén lebegő zálogjog, illetve zárolt számlákra azonnali hatályú óvadék szükséges.

- A bérlelőktől vagy vevőktől beérkező fizetéseknek óvadéki számlára kell érkezniük.
- Zálogjog vagyonelemeken: körülírt ingó zálogjog a társaság vagyonát alkotó dolgok (1-3 számlaosztály) egészén.
- Specifikált zálogjog nagyobb ingóságon.
- Elidegenítési és terhelési tilalom, követelés és ingóság esetén is alkalmazható, kivéve a készletek.
- Üzletrész zálog (és adott esetben Üzletrész vételi opció).
- Biztosítéki típusú vételi opciók elsősorban ingatlanok esetében.
- Óvadéki jog.
- Óvadék a DSRA számlán elhelyezett tartalékon.
- Óvadék a Felújítási tartalék számlán elhelyezett felújítási tartalékon.
- Garanciák/kezeségek (tulajdonos, szponzor, csoporttag stb.).
- Garancia intézmény kezessége.
- Biztosítások (C.A.R, majd vagyonbiztosítás) esetén törvényes zálogjog, vagy követelészálog alkalmazása kedvezményezetti megjelöléssel.
– (Titkos banki szabályzat - Spec Hitel Tev Ing és Proj fin Szabályzat)

2.15. SL ügyletek futamideje

A hitel futamideje nem lehet hosszabb, mint a projektfinanszírozás során létrehozott eszköz várható gazdasági élettartamának 80%-a. Ez a korlátozás nem vonatkozik a koncessziós szerződésekben meghatározott futamidőkre.

- Általános futamidő (beleértve a türelmi időt is): legfeljebb 20 év;
- Beruházási/fejlesztési szakasz időtartama legfeljebb 3 év lehet, de ingatlanfejlesztés esetén legfeljebb 2 év.
- Ingatlanfinanszírozás esetén a bank Ingatlan Projektfinanszírozási Irányelveinek előírásainak is meg kell felelni. — (Titkos banki szabályzat - Spec Hitel Tev Ing és Proj fin Szabályzat)

2.16. FX és kamatkockázatok kezelésére vonatkozó elvárások

A hitel devizaneme általában forint vagy euró. Az árfolyamkockázat (FX risk) csökkentése érdekében alapvető elvárás, hogy a hitel devizanemét az ügylet bevételeként többségében jelentkező (vagy az adott devizához indexált szerződés) deviza nemében kell meghatározni.

3. Az SL finanszírozás folyamata

Az SL finanszírozás folyamata során a bank által meghatározott Hitelezési Politika irányelveit kell követni, kiegészítve néhány speciális előírással.

Minden résztvevőnek, aki részt vesz a finanszírozásban, kötelező az adatbázisok átvizsgálása a Csalásmegelőzési rendszerekben. Ha bármelyik pontban vagy már finanszírozott ügyfél/ügylet esetén gyanú merül fel a csalásra, azonnal jelenteni kell a bank Vállalati Csalásmegelőzési területének. Az SL finanszírozás folyamata során a Bank által meghatározott Hitelezési Politika irányelveit kell követni, kiegészítve néhány speciális előírással. – (Titkos banki szabályzat - Spec Hitel Tev Ing és Proj fin Szabályzat)

3.1. Speciális előírások az előterjesztéshez

A finanszírozás a meghatározott limitek alapján történik, amelyek önálló limitsorként kerülnek felállításra. Az ügylet bonyolultsága és az Ügyfél tapasztalata/referenciái alapján kell eldönteni, hogy szükséges-e külső szakértők (pénzügyi-piaci, műszaki, jogi) bevonása az ügyfél költségére a projekt/ügylet jellegétől függően, valamint ingatlan- és/vagy vagyonértékbecslő, biztosítási- vagy környezetvédelmi szakértő bevonása indokolt esetben (az előterjesztésben jelezni kell a javasolt szakértők körét). Minden kivitelezési szakaszban lévő SL ügylet esetén kötelező a műszaki szakértő alkalmazása és az általa elvégzendő feladatok elvégzése. Ha a kockázatkezelés szükségessé teszi, akkor más külső szakértők bevonása is kötelező. A kivitelezési szakasz lezárultát

követően is kötelező a műszaki szakértő alkalmazása, ha kivitelezéssel kapcsolatos szakértői kérdés/feladat merül fel (pl. garanciális visszatartás kifizetése).

Az előterjesztésnek tartalmaznia kell a kérelem háttérét, az elbírálási szempontokat és az ehhez kapcsolódó elemzéseket, valamint be kell mutatnia az ügylet kondícióit és kockázatait, valamint javaslatokat azok kezelésére.

Az előterjesztés kötelező tartalmi elemei:

- Az előterjesztésnek tartalmaznia kell a 3.2 pontban felsorolt vizsgálatok eredményét, különös tekintettel az alábbi vizsgálatokra:
- Partnerek vizsgálata: A partnerek vizsgálata azt jelenti, hogy meg kell vizsgálni az Ügyfél, annak tulajdonosai és a projekt egyéb fontos résztvevőinek (pl. szponzorok, kivitelezők, üzemeltetők stb.) pénzügyi és jogi helyzetét, szakmai felkészültségét, referenciáit, jó hírnevét és piaci helyzetét. Emellett meg kell vizsgálni a kezeseket, az ügyfél nevében eljáró meghatalmazottakat és a szállítókat is.
- Projekt megvalósíthatósági vizsgálati eredményének bemutatása:
 - a) Be kell mutatni a műszaki, piaci és pénzügyi-gazdasági megvalósíthatóságról szóló tanulmányt, engedélyeket, rendelkezésre álló műszaki dokumentációt és más szakértői véleményeket. Ha ezek a dokumentumok még nem állnak rendelkezésre a döntési folyamat során, akkor az előterjesztést kivételnek kell tekinteni, és a bank Kockázati Kompetenciarend kivételek jóváhagyására vonatkozó szabályok szerint kell eljárni.
 - b) Be kell mutatni az adásvételi, fővállalkozói és lényeges alvállalkozói szerződések főbb feltételeit. Ha ezek a dokumentumok még nem állnak rendelkezésre a döntési folyamat során, akkor az előterjesztést kivételnek kell tekinteni, és a bank Kockázati Kompetenciarend kivételek jóváhagyására vonatkozó szabályok szerint kell eljárni. Ha ezeket a dokumentumokat nem mutatják be a döntéshozatalig, akkor az ügyleti szerződésben elő kell írni a beszerzésüket folyósítási feltételként, és a banknak, valamint a Műszaki szakértőnek dokumentáltan ellenőriznie kell a folyósítás előtt.
 - c) Be kell mutatni a rendelkezésre álló projekt/ingatlan értékbecslését és a

Műszaki Szakértői induló jelentés zéró riport eredményét.

d) Állami támogatás esetén be kell mutatni az Ügyfél által a bank rendelkezésére bocsátott összes támogatással kapcsolatos dokumentumot és információt.

e) Be kell mutatni a projekt helyszínének megtekintése során szerzett tapasztalatokat és a megvalósulás helyszínére vonatkozó nyilvános adatbázisokban elérhető információkat a lehetséges kockázatokkal együtt. A projekt helyszíni szemlájén a Műszaki szakértőnek is részt kell vennie. Be kell mutatni a szakértők által adott szakvéleményt is.

f) Be kell mutatni a projekthez kapcsolódó jogi due diligence (átvilágítási jelentés) eredményét, a kockázatok jogi szempontból történő értékelését végző szervezeti egység vagy külső jogi iroda szakvéleményét, amely tartalmazza a projekt megvalósítását és megtérülését befolyásoló lényeges jogi kérdéseket, projektdokumentumokat és a projekthez kapcsolódó biztosítékok jogi helyzetének értékelését.

- Finanszírozási struktúra vizsgálata: elemzés a hitel és a saját erő beruházási költségen belüli arányáról, a saját erő rendelkezésre bocsátásának módjáról és ütemezéséről, a javasolt banki kötelezettségvállalások fő feltételeinek kialakításáról, valamint a beruházás műszaki összetételének bemutatása.
- Megtérülési számítás és érzékenységi vizsgálatok eredményének bemutatása.
- A projekttel kapcsolatos összes lényeges kockázat bemutatása.
- Az előterjesztésben fel kell tüntetni, ha az adott ügyfél vagy ügylet kapcsán speciális szabályokat határoztak meg, vagy ha nem felel meg a jelen szabályzatban vagy más alkalmazandó szabályzatban foglalt előírásoknak.
- Az előterjesztés jóváhagyási szintjét, különös tekintettel az esetre, amikor az ügyfél vagy az ügylet nem felel meg valamelyik alkalmazandó szabályzat előírásainak, pontosan bemutatva kell megjelölni.
– (Titkos banki szabályzat - Spec Hitel Tev Ing és Proj fin Szabályzat)

3.2. Speciális előírások a hitelkérelemre

Az SL típusú hitelkérelmek esetében a formális hitelkérelemnek tekintjük, ha az Ügyfél benyújtja az információs memorandumot, az üzleti tervet és/vagy a

megvalósíthatósági tanulmányt, amelyek elegendő információt nyújtanak egy indikatív ajánlat kiadásához vagy a döntési folyamat elindításához.

3.3. Pénzügyi modellekre vonatkozó speciális elvárások

Az Ügyfél által benyújtott jövőbeli pénzügyi-üzleti tervadatok alapján készített elemző, értékelő számításokat kell végezni. Ezek a számítások tartalmazzák a hivatkozásokat és alkalmasak érzékenységvizsgálatra. Az elemzés alapján meg lehet vizsgálni és értékelni az Ügyfél jövőbeli terveinek pénzügyi megalapozottságát, adósságszolgálati képességét, jövedelmezőségét, valamint a makrogazdasági változások hatását az Ügyfélre/ügyletre. A pénzügyi modellhez szükséges input adatok a következők:

- A modell alapjául szolgáló feltételezések.
- A beruházás/fejlesztés anyagi-műszaki összetétele és költségösszetétele.
- A beruházás/fejlesztés forrásösszetétele.
- Az igényelt hitel folyósításának időbeli tervezett ütemezése.
- Az igényelt hitel futamidejére vonatkozó mérleg- és eredményterv, cash-flow terv és/vagy a bérbeadandó/értékesítendő ingatlanegységekre készített cash-flow terv.
- Szöveges leírás a modell értelmezéséhez.

A pénzügyi modellben az input adatok felhasználásával meg kell határozni a törlesztési ütemezést, a cash-flow tervet, valamint el kell végezni a DSCR számítást és érzékenységvizsgálatot. Az érzékenységvizsgálat módszertana a következő: Első lépésként meg kell határozni az ügyfél által készített üzleti tervben azt a paramétert (esetleg egynél többet), amelynek a megvalósulása kérdéses, esetleg túl optimista a bank nézete szerint. Ez a paraméter tekinthető az üzleti terv megvalósulásának fő kockázati tényezőjeként. (Ilyen lehet például egy irodaház projektben a teljes hasznos terület kiadásának a várható ideje.) Második lépésként a bank a kiválasztott paraméter értékét az általa reálisabbnak ítélt értékre módosítja, és az üzleti tervet ezzel az értékkel újra kalkulálja.

– (Titkos banki szabályzat - Spec Hitel Tev Ing és Proj fin Szabályzat)

3.4. Ügylet előminősítés, előzetes ügyfél/adós minősítés speciális előírásai

Az előminősítés célja, hogy a bank indikatív ajánlatot tudjon adni az ügyfélnek anélkül, hogy teljes hitelelemzést végezne. Az előminősítés során vizsgáljuk a projekt főbb jellemzőit, elhelyezkedését, állapotát, piaci környezetét és jogi helyzetét. Megvizsgáljuk a cégstruktúrát, tulajdonosi kört, szerződéses struktúrát, saját erőt, várható felhasználókat és egyéb projektspecifikus információkat. Az előzetes ügyfél/adósminősítést a bank ügyfélminősítési szabályzat szerint végezzük.

– (Titkos banki szabályzat - Spec Hitel Tev Ing és Proj fin Szabályzat)

3.5. A folyamat összegzése

A fentebb olvasható fejezetek alapján tehát összeáll a kép, hogy egy előterjesztési folyamat sok input anyagot igényel és több ember munkája szükséges a megvalósuláshoz.

A két főbb terület, amelyik ezzel foglalkozik, az az üzleti és a kockázati terület, így tehát a folyamat a következő:

- Előkészítés és adatbekérés
- Előterjesztés készítése – üzleti terület
- Előterjesztés készítése – kockázati terület
- Döntéshozatal
- Szerződés készítés
- Szerződés írás + egyedi szövegezés, ha szükséges
- Szerződéskötés
- Folyósítás előkészítése
- Folyósítás előtti ellenőrzés
- Biztosítékok rögzítése és folyósítás
- Riporting és monitoring + rendkívüli adatbekérés negyedévente

A folyósított hitelt követően az üzleti és a kockázati terület minden évben felülvizsgálja a limitet, ez segíti a bankot a követeléskezelésben és kiszűrheti az esetleges kockázatokat. Ha problémássá válna az ügyfél akkor ezt az éves limitfelülvizsgálat segíthet kideríteni még a workout-ra való kerülés előtt, ha az ügyfél WO-ra kerül, ott általában restruktúrálják az ügyletet.

Fentebb olvashattuk azt is, hogy egy előterjesztés megírása több egyedi kalkulációt is kíván maga után, az egyik ilyen pl a DSCR (Debt Service Coverage Ratio – Adósságszolgálati fedezeti ráta), ezt a következőképpen tudjuk ki kalkulálni:

$$DSCR = \frac{EBITDA - \text{Adófizetési kötelezettség} - \text{Sajáterős CAPEX}}{\text{Kamatkozó kötelezettségek éven belüli törlesztése} + \text{Összes fizetendő kamat}}$$

Általában kovenánsként elő szokták írni, hogy mennyi lehet a minimális DSCR érték.

Ezen felül szó esett még az LTC (Loan to Cost – Hitel költség) mutatóról, amely az ingatlan projekteknel használatos és segít megmutatni a bekerülési költségek és a finanszírozási összeg arányát. A következőképpen tudjuk kiszámolni:

$$LTC = \frac{A \text{ finanszírozás teljes összege}}{\text{Teljes bekerülési összeg}}$$

Általában ennek minimum/maximum értékét is szerződésbe foglalják kovenánsként.

A megvalósult ingatlanprojektek esetében amikor már felépült ingatlanról van szó és a hitel fedezetét akarjuk kiszámolni akkor jön szóba az LTV (Loan to Value – Hitelfedezeti) mutató, amely megmutatja a hitel és a fedezet értékének az arányát, ennek a minimum/maximum értékét is szerződésbe szokták foglalni kovenánsként. A

követzőképpen számoljuk az LTV-t:
$$LTV = \frac{A \text{ finanszírozás teljes összege}}{\text{Teljes biztosítéki érték}}$$

Ezekon felül érdemes még szóba hozni a Balloon és a Bullet törlesztési típust. A Balloon törlesztési típus az éven túli hitelkonstrukció, amelynek a viszonylag hosszú törlesztési idő a jellemzője, az elején általában alacsony tőkeösszeget törleszt és döntően csak a kamatokat és a díjakat fizeti, majd a későbbi időszakban, általában a futamidő utolsó 20%-ában kezdi el nagyobb összegben fizetni a tőkét.

A Bullet törlesztési típus is hasonló, itt is csak a kamatokat és az egyéb költségeket fizeti a hitelfelvevő, majd a törlesztési futamidő végén egy összegben törleszti vissza a tőkeintélevőséget.

4. ESG

Az ESG (Enviromental, Social, Gvernance) egy olyan koncepció, amely egyre inkább létfontosságú a vállalatok és a befektetők körében. Az ESG szempontok fontos szerepet játszanak az üzleti döntéshozatalban, illetve a befektetési stratégiák kialakítása során. Az ESG alapelv három fő szempontot foglal magába, amelyek a következők: környezeti szempontok, fenntarthatóság, illetve a társadalmi felelősségvállalás és a jó kormányzás.

Az ESG rendszer célja, hogy ösztönözze a vállalatokat a fenntartható üzleti működésre és ezt alkalmazza is gyakorlatban. A környezeti fenntarthatóság területén a vállalatoknak figyelembe kell venniük a klímaváltozás hatásait, az energiatakarékosságot, illetve az erőforrások fenntartható használatát. A társadalmi felelősségvállalás pedig azt jelenti, hogy a vállalatoknak tiszteletben kell tartaniuk az emberi jogokat, támogatniuk kell a munkavállalókat, azok jóllétét és hozzá kell járulniuk a közösségi fejlődéshez. A jó kormányzás pedig biztosítja a vállalatok számára az átláthatóságot, az integritást és a felelősségteljes döntéshozatalt.

Az ESG szempontok egyre nagyobb hatást gyakorolnak a befektetési döntésekre is. Az ESG alapú befektetések olyan eszközök, amelyek figyelembe veszik az ESG tényezőket, annak érdekében, hogy hosszútávon fenntarthatóak legyenek. Az ESG alapú befektetések növekvő népszerűségét alátámasztja még az is, hogy a befektetők egyre magasabb százaléka felméri ennek fontosságát és átlátják a párhuzamot ennek hatásai és az üzleti teljesítmény, illetve a hosszútávú értékteremtés között.

Az ESG keretrendszernek azonban vannak nehézségei, illetve kihívásai is. Az egyik legnagyobb kihívás az adatgyűjtésben és az elemzésben rejlik. Az ESG adatok gyakran nem állnak rendelkezésre vagy nehezen összehasonlítható formában állnak rendelkezésünkre. Emellett az ESG tényezők értékelése igencsak összetett feladat lehet, mivel sok esetben tartalmaznak szubjektív elemeket is.

Összességében az ESG egy olyan keretrendszer, amely segíti a vállalatokat és a befektetőket abban, hogy képesek legyenek fenntartható üzleti modelleket működtetni és biztosítsák ennek hosszútávú sikerességét. Az ESG alapelvek figyelembevétele mindenképpen pozitív hatással van a vállalatokra véleményem szerint, mivel elősegíti a környezeti fenntarthatóságot, a társadalmi felelősségvállalást és a jó kormányzást, ezek mind növelik a vállalat teljesítményét és társadalmi elfogadottságát, a környezeti hatások figyelembevétele pedig igencsak fontos napjainkban, mivel az erőforrásaink nem végtelenek.

4.1. ESG története

Az ESG története a pénzügyi világban távolabbra nyúlik vissza, mint gondolnánk, tehát napjainkban ez nem egy újkeletű jelenség. Az ESG szempontokat először az 1970-es években kezdték el fontosnak tartani, amikor a környezeti problémák és a társadalmi felelősségvállalás egyre inkább kezdett a középpontba kerülni, azonban az igazi lendület az ESG befektetések és a stratégiák fejlődése kapcsán az 1990-es években kezdett beindulni.

4.1.1. Az ESG kezdetei az 1990-es években

Az ESG fogalom először az 1990-es években kezdett el megjelenni, amikor az ENSZ környezetvédelmi programja, az UNEP kiadta az „Our Common Future” című jelentését. Ez a jelentés hívta fel a figyelmet a fenntarthatóság fontosságára és arra, hogy a környezeti, társadalmi és kormányzati tényezők összefüggnek egymással. Az ESG szempontokra való fókuszálás célja az volt, hogy a befektetők és a vállalatok ne csak a pénzügyi teljesítményt vegyék figyelembe, hanem azokat a tényezőket is, amelyek hatással lehetnek a hosszútávú értékteremtésre. Illetve 1992-ben Rio de Janeiroban tartották az ENSZ környezeti és fejlesztési konferenciáját(UNCED), itt is megmutatkozott az ESG iránti érdeklődés. Az UNCED-en elfogadták a fenntartható fejlődésről szóló Agenda 21-et, amely felhívta a figyelmet a környezeti problémákra és a társadalmi, illetve gazdasági kihívásokra.

-(Rio de Janeiro, Brazil, 1992 - AGENDA 21)

4.1.2. Az ESG a 2000-es években

A 2000-es években az ESG elkezdett intézményesülni a pénzügyi világban. A befektetési alapok, illetve az intézmények egyre inkább kezdték figyelembe venni az ESG szempontokat a portfóliók összeállításakor. Az első ESG szabványok is ebben az időszakban kezdtek megjelenni, amelyek segítették az intézményeket abban, hogy mérhető és összehasonlítható adatokat kapjanak az ESG teljesítményről.

Az ESG fejlődése során számos kezdeményezés jött létre amelyeknek célja az ESG szempontok bevezetése volt, 2006-ban létrejött az ENSZ környezetvédelmi programja az UNEP és az ENSZ Globális Ellenőrzési Kezdeményezése a GCNI, amelyek segítettek előmozdítani az ESG gyakorlását a vállalatok között.

(https://commission.europa.eu/business-economy-euro/banking-and-finance/sustainable-finance_en)

4.1.3. Az ESG a 2010-es években

Az ESG területeinek bővülése és integrációja az a 2010-es évek közepén kezdett igazán belendülni. A befektetők rájöttek, hogy nemcsak a környezeti tényezőket kell figyelembe venniük, hanem a társadalmi tényezőkre és az irányítási aspektusokra is figyelniük kell. Egyre fontosabbá vált a vállalatok társadalmi felelősségvállalása, például a munkaerővel való bánásmód vagy az emberi jogok tiszteletben tartása. Ezen időszakban a befektetők felismerték azt is, hogy az ESG tényezők figyelembevétele segítheti csökkenteni a kockázatokat és növelheti a hosszútávú hozamot.

(<https://sdgs.un.org/goals>)

4.1.4. Az ESG fókusz növekedése és jövőbeli kilátások (2020-tól napjainkig)

Az utóbbi években az ESG tényezők iránti érdeklődés tovább erősödött és számos nagybefektető és intézmény kezdte el követni az ESG irányelveket. Az ügyfelek és a befektetők egyre inkább elvárják a vállalatoktól, hogy átláthatóan kommunikáljanak az ESG teljesítményükről.

A jövőben várhatóan tovább növekszik az ESG fókusz szerepe a pénzügyi világban. A fenntarthatóság és a társadalmi felelősségvállalás egyre inkább meghatározó tényezővé válik mind a befektetési döntésekben, mind pedig a vállalati stratégiák kidolgozásában.

4.2. Az ESG és a strukturált finanszírozás kapcsolata

Az ESG-irányelvek és a strukturált banki finanszírozás között szoros kapcsolat van, mivel mindkettő a fenntarthatóságot és a társadalmi felelősségvállalás előmozdítását kívánja megcélolni.

A strukturált banki finanszírozás során a bankok olyan projekteket és vállalatokat támogatnak, amelyek hosszú távú fenntarthatóságot képviselnek. Az ESG-irányelvek segítenek a bankoknak azonosítani az olyan projekteket és vállalatokat, amelyek összhangban vannak a fenntarthatósági célokkal. Például, egy bank nem fog támogatni egy olyan projektet, amely környezeti károkat okoz vagy megsérti a munkavállalók jogait. Ehelyett inkább olyan projekteket választ, amelyek környezetbarátak és társadalmilag felelős módon működnek.

Az ESG-irányelvek bevezetése jelentős hatással volt a strukturált banki finanszírozásra. A bankoknak figyelembe kell venniük ezeket az irányelveket, amikor döntenek arról, hogy milyen projekteket és vállalatokat támogatnak. Ez azt jelenti, hogy a bankoknak át kell gondolniuk az üzleti modelljüket és az ügyfelekkel való kapcsolatukat annak érdekében, hogy megfeleljenek az ESG-irányelveknek. Például, egy banknak lehetőséget kell biztosítania ügyfeleinek arra, hogy bemutassák fenntarthatósági eredményeiket és gyakorlataikat.

Az ESG-irányelvek bevezetése számos előnnyel jár a strukturált banki finanszírozásban. Először is, ezek az irányelvek kockázatcsökkentést eredményezhetnek a bankok számára. Az olyan projektek és vállalatok támogatása, amelyek összhangban vannak az ESG-irányelvekkel, csökkentik a környezeti és társadalmi kockázatokat. Másodszor, az ESG-irányelvek segíthetnek növelni a bankok hitelességét és jó hírnevét. Az ügyfelek egyre inkább értékelik a fenntartható és társadalmilag felelős vállalkozások támogatását. Végül pedig az ESG-irányelvek segíthetnek előmozdítani a pozitív társadalmi változást és hozzájárulhatnak a fenntartható fejlődéshez.

4.2 ESG – IPRE kérdőív szegmentált kitöltések alapján

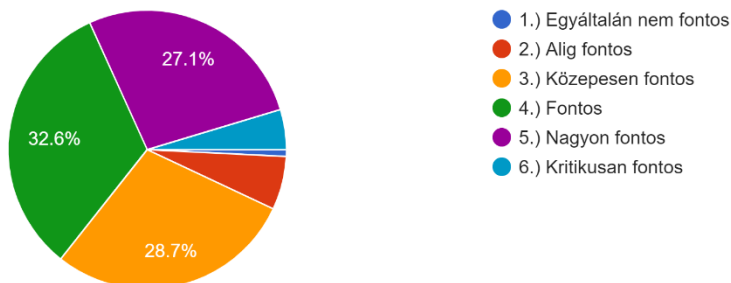
A szakdolgozat kérdőíve azt a célt szolgálja, hogy megpróbálja szemléltetni a kapcsolatot az ingatlanfinanszírozás és az ESG között. Azért választottam az ingatlanfinanszírozási szegmenst mert ebben van a legnagyobb gyakorlatom a finanszírozási kategóriákon belül, illetve a kérdőív kitöltésére való tekintettel is, az emberek nagyobb része tud válaszolni az ingatlanos kérdésekre.

A kérdőív kitöltése során szegmentáltan, csak olyan emberekhez jutott el a kérdőív, akik kompetensek az adott kérdések válaszadásában. Nagyvállalati vezetők, felső-közép vállalati vezetők, banki kockázatelemzők, értébecslők, üzleti területen dolgozó banki kollégák, ESG területen dolgozó munkatársak töltötték ki a kérdőívet. 129 kitöltés adatai alapján történik a kérdőív elemzése, amely képes redundánsan szemléltetni a kérdéseket és az azokra kapott válaszokat.

Az elemzés során a hasonló jellegű kérdések párosítva lettek és így a válaszok közötti kapcsolatok alapján próbálom szemléltetni az egyes párhuzamokat. Ez alól kivétel két kérdés, amelyet a lenti elemzésben láthatunk majd.

1. Kérdés: Az ingatlanfejlesztések során Ön/Az ügyfelek mennyire tartja/tartják fontosnak az ESG (környezeti, társadalmi és kormányzati) szempontokat?

129 responses

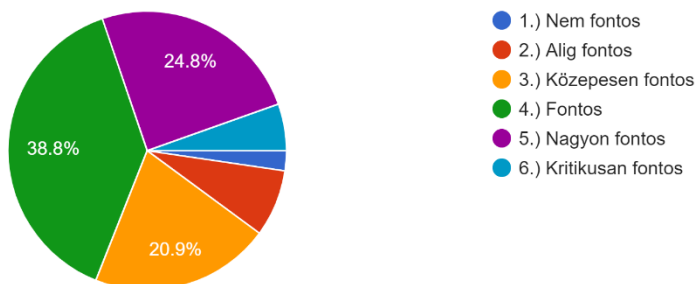


1. ábra: Kérdőív 1. kérdése + diagram

A válaszadók 32,6%-a tartotta fontosnak, a 28,7%-a közepesen fontosnak, a 27,1%-a nagyon fontosnak az ESG szempontokat egy ingatlanfejlesztés során.

7. Kérdés: Az Ön/Az ügyfelek személyes preferenciái szerint, mennyire tartja/tartják fontosnak az ingatlanbefektetések során az ökológiai fenntarthatóságot?

129 responses



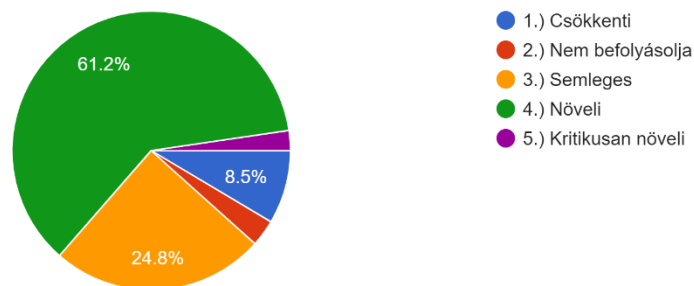
2. ábra: Kérdőív 7. kérdése + diagram

A válaszadók 38,8%-a tartotta fontosnak, a 20,9%-a közepesen fontosnak, a 24,8%-a nagyon fontosnak az ökológiai fenntarthatóságot az ingatlanbefektetések során.

Azon válaszadók akik az ingatlanfejlesztés során inkább fontosnak tartották az ESG szempontokat, egyértelműen egyetértettek azzal, hogy inkább nagyon fontos az ökológiai fenntarthatóság is az ingatlanbefektetések során.

2. Kérdés: Ön/ Az ügyfelek szerint az ESG szempontok beépítése növeli vagy csökkenti az ingatlanfejlesztési projektek hozamát?

129 responses

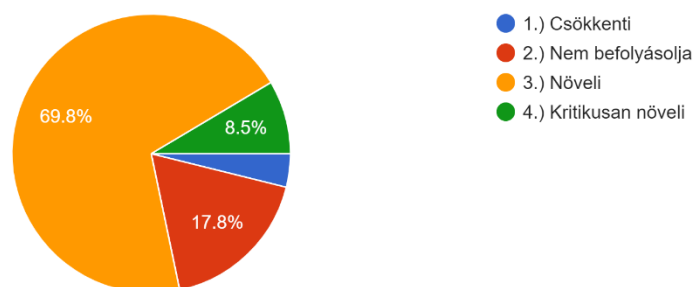


3. ábra: Kérdőív 2. kérdése + diagram

A válaszadók 61,2%-a értett egyet azzal, hogy növeli, a 24,8%-a értett egyet azzal, hogy semleges, 8,15%-a értett egyet azzal, hogy csökkenti az ingatlanfejlesztés projektek hozamát az ESG szempontok beépítése.

4. Kérdés: Ön/ Az ügyfelek szerint az ESG szempontok betartása növeli vagy csökkenti az ingatlanberuházások hosszútávú értékét?

129 responses



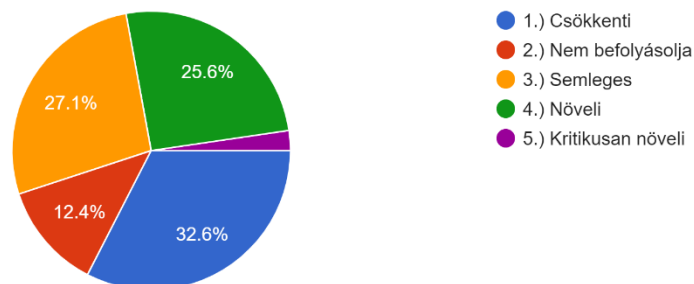
4. ábra: Kérdőív 4. kérdése + diagram

A válaszadók 69,8%-a értett egyet azzal, hogy növeli , a 17,8%-a értett egyet azzal, hogy nem befolyásolja és 8,5%-a értett egyet azzal, hogy kritikusan növeli az ESG szempontok betartása az ingatlanberuházások hosszú távú értékét.

Azon válaszadók akik az ESG szempontok beépítését érték növelő tényezőként határozta meg szintén egyetértett azzal, hogy az ESG szempontok betartása növeli az ingatlanberuházás hosszú távú értékét.

5. Kérdés: Ön/ Az ügyfelek szerint az ESG szempontoknak való megfelelés növeli vagy csökkenti az ingatlanfinanszírozási projektek hosszú távú kockázatit?

129 responses

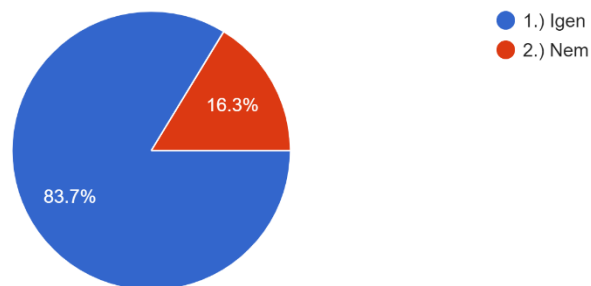


5. ábra: Kérdőív 5. kérdése + diagram

Ezen kérdésre a válaszadók elég vegyesen reagáltak, de kijelenthető, hogy a többség egyetértett azzal, hogy az ESG szempontoknak való megfelelés inkább csökkenti az ingatlanfinanszírozási projektek hosszú távú kockázatait.

6. Kérdés: Ön/ Az ügyfelek szerint az ESG szempontoknak való megfelelés növelheti-e az ingatlan ingatlanpiacon való versenyképességét?

129 responses



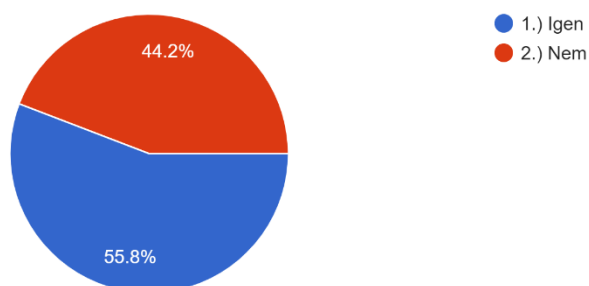
6. ábra: Kérdőív 6. kérdése + diagram

Ezen kérdésre a válaszadók 83,7%-a igen választ adott, tehát kijelenthetjük, hogy egyetértenek azzal, hogy az ESG szempontok betartása egyértelműen növeli az ingatlan piaci versenyképességét.

Azon válaszadók akik az ESG szempontoknak való megfelelésre való kockázatot csökkentő tényezőként határozták meg, egyetértettek azzal is, hogy az ESG szempontok betartása növeli az ingatlan piaci versenyképességét.

3. Kérdés: Az ESG kritériumoknak megfelelő projektekbe történő befektetés során Ön/az ügyfél hajlandó-e elfogadni kisebb hozamot?

129 responses

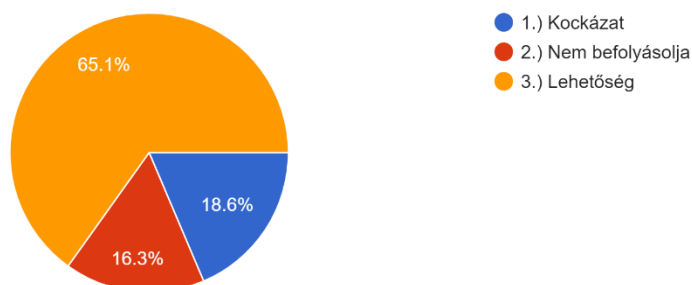


7. ábra: Kérdőív 3. kérdése + diagram

A válaszadók kis többséggel egyetértettek azzal, hogy az ESG kritériumoknak való megfelelés mellett megéri elfogadni a kisebb hozamot, ezt a válaszadók 55,8% gondolta így.

16. Kérdés: Ön/az ügyfelek szerint az ESG szempontoknak való megfelelés inkább kockázati tényező vagy lehetőség az ingatlanfinanszírozási projektek számára?

129 responses



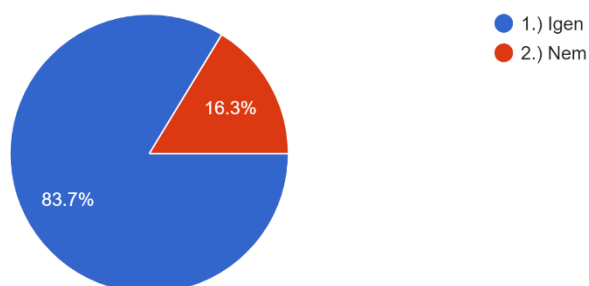
8. ábra: Kérdőív 16. kérdése + diagram

A válaszadók nagy többsége szerint az ESG szempontoknak való megfelelés lehetőség egy ingatlanfinanszírozási projekt során.

Azon válaszadók akik az egyetértettek azzal, hogy az ESG kritériumoknak való megfelelés mellett megéri elfogadni a kisebb hozamot, egyetértettek azzal is, hogy az ESG szempontoknak való megfelelés lehetőség egy ingatlanfinanszírozási projekt során.

8. Kérdés: Ön/ Az ügyfelek szerint az ESG szempontok figyelembevétele elősegítheti a pozitív társadalmi hatásokat az ingatlanfejlesztés során?

129 responses

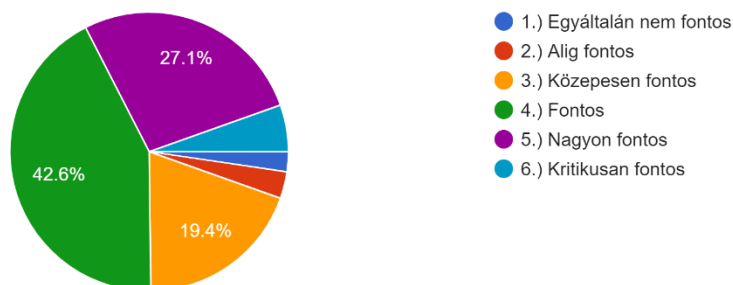


9. ábra: Kérdőív 8. kérdése + diagram

A válaszadók 83,7% ban abszolút többségben egyetértett azzal, hogy az ESG szempontok figyelembevétele elősegítheti a pozitív társadalmi hatásokat az ingatlanfejlesztés során.

10. Kérdés: Az ingatlanfejlesztések során Ön / Az ügyfél mennyire érzi fontosnak a társadalmi szempontokat (pl. közösségfejlesztés, munkahelyteremtés, stb.) ?

129 responses



10. ábra: Kérdőív 10. kérdése + diagram

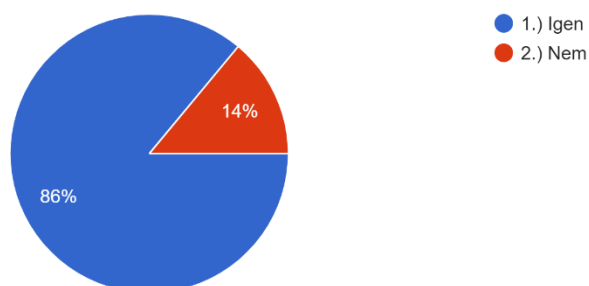
A válaszadók többségben inkább fontosnak tartották az ingatlanfejlesztések során a társadalmi szempontokat (közösségfejlesztés, munkahelyteremtés, stb)

Azon válaszadók akik egyetértettek azzal, hogy az ESG szempontok figyelembevétele elősegítheti a pozitív társadalmi hatásokat az ingatlanfejlesztés során, inkább fontosnak

tartották azt, hogy érdemes szem előtt tartani a társadalmi szempontokat is egy ingatlanfejlesztési projekt során.

9. Kérdés: Fontos az Ön/Az ügyfelek számára egy ingatlanfejlesztési projektben az esetleges környezeti hatások minimalizálása?

129 responses

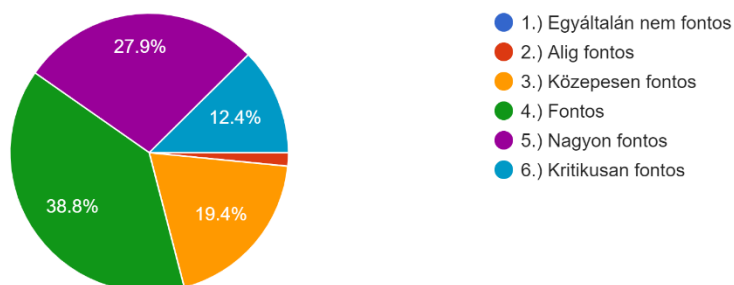


11. ábra: Kérdőív 9. kérdése + diagram

A válaszadók abszolút többségben 86%-ban egyetértettek azzal, hogy az ügyfelek számára egy ingatlanfejlesztési projektben az esetleges környezeti hatások minimalizálása fontos szempont.

13. Kérdés: Ön/ az ügyfelek számára milyen mértékben fontos a zöld energia használatának támogatása?

129 responses



12. ábra: Kérdőív 13. kérdése + diagram

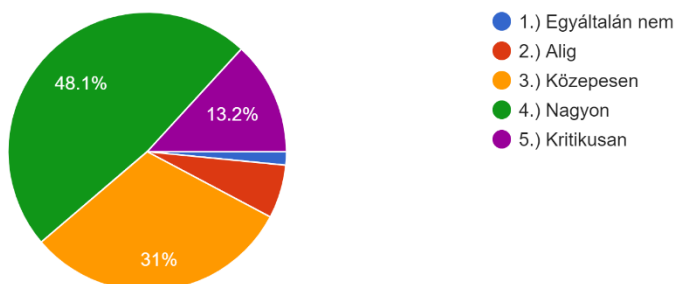
A válaszadók inkább fontosnak tartották azt, hogy az ügyfelek számára fontos a zöldenergia használatának támogatása.

Azon válaszadók akik egyetértettek azzal, hogy az ügyfelek számára egy ingatlanfejlesztési projektben az esetleges környezeti hatások minimalizálása fontos

szempont, szintén egyetértettek azzal, hogy az ügyfelek számára fontos a zöldenergia használatának támogatása.

11. Kérdés: Mennyire figyel oda Ön/ Az ügyfél ingatlanfejlesztések során a kormányzati irányelvek és szabályozások betartására?

129 responses

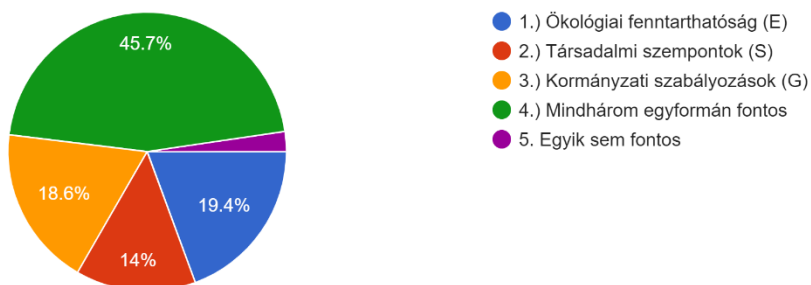


13. ábra: Kérdőív 11. kérdése + diagram

A válaszadók inkább fontosnak tartották azt a szempontot, hogy egy ingatlanfejlesztés során a kormányzati irányelveket és szabályozásokat be kell tartani.

12. Kérdés: Ön/ Az ügyfelek számára melyik a legfontosabb ESG aspektus az ingatlanfejlesztések kapcsán?

129 responses



14. ábra: Kérdőív 12. kérdése + diagram

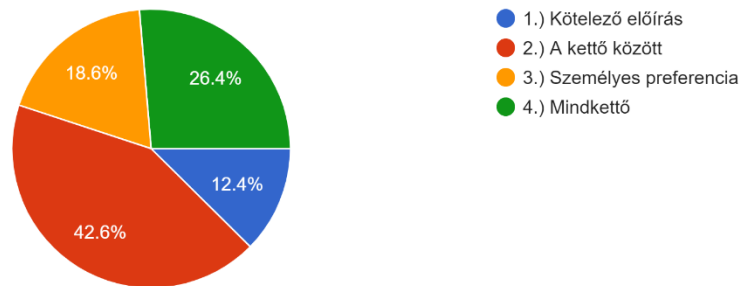
A válaszadók többsége 45,7%-a úgy gondolta, hogy az ESG szempontok közül mindhárom szempont egyformán fontos (Ökológia fenntarthatóság, Társadalmi szempontok, Kormányzati szabályozások)

Azon válaszadók akik inkább fontosnak tartották azt a szempontot, hogy egy ingatlanfejlesztés során a kormányzati irányelveket és szabályozásokat be kell tartani,

egyetértettek azzal, hogy ESG szempontok közül mindhárom szempont egyformán fontos (Ökológia fenntarthatóság, Társadalmi szempontok, Kormányzati szabályozások)

14. Kérdés: Ön/Az ügyfelek szerint az ingatlanfejlesztési projektek kapcsán az ESG kritériumok betartása kötelező előírás, vagy inkább személyes preferencia?

129 responses

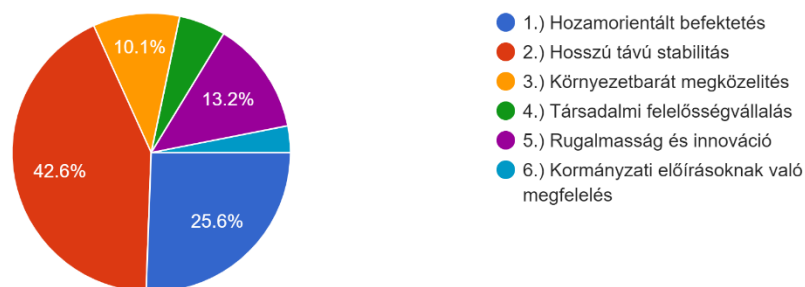


15. ábra: Kérdőív 14. kérdése + diagram

Ezen kérdés nem volt párosítható, de kijelenthetjük, hogy a válaszadók többsége 42,6% úgy gondolja, hogy az ingatlanfejlesztési projektek kapcsán az ESG kritériumok betartása a kötelező előírás és a személyes preferencia fontossága ugyan olyan fontos.

15. Kérdés: Ön/Az ügyfelek számára melyik a leginkább jellemző tulajdonság az ingatlanfinanszírozás kapcsán?

129 responses



16. ábra: Kérdőív 15. kérdése + diagram

Ezen kérdés nem volt párosítható, de kijelenthetjük, hogy a többség inkább úgy gondolja, hogy egy ingatlanfinanszírozás kapcsán a legjellemzőbb tulajdonság a hosszú távú stabilitás.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A téma választás okául az szolgált, hogy immár két éve foglalkozok banki kockázatelemzéssel. A szakdolgozat jelen helyzetben segít jobban specializálódni az egyetemi tanulmányaim végére, illetve segíti szakmai jártasságomat, illetve tudásom mélyítését.

Munkamódszeremnek azt választottam, hogy banki szabályzatok, online és külföldi források, szakirodalmak alapján mutattam be a finanszírozás főbb elveit, az eljárások menetét.

A vizsgálatok rávilágítottak az egyes folyamatok szükségességére, illetve állást foglaltam egyes folyamatok hatékonyságával kapcsolatban.

A Strukturált banki finanszírozás egy igencsak specifikus dolog, amely az évek során folyamatos fejlődést mutat és ennek köszönhetően a vállalatok olyan finanszírozási lehetőségeket kaphatnak a bankoktól, amelyek képesek megvalósítani az egyedi lehetőségeket. Fontosnak tartom, hogy az emberek tisztában legyenek ezen lehetőséggel, hiszen sok esetben egy jól időzített és pozicionált hitel, olyan kapukat nyithat meg a cégek/ vállalatok életében, amelyekről talán álmodni se mertek a vezetők. Természetesen a hitel is egy kockázati tényező, az üzleti világban bármikor bármi megtörténhet, így célszerű jól megfontolni és stratégiailag megfelelően felépíteni a hitelezési terveket.

Az SL hitelezési lehetőségek specifikusan, majdnem az összes létező vállalati szegmens részére képesek hitelezési lehetőségeket nyújtani, ha van rendelkezésre álló elfogadott banki szabályzat az igénnyel kapcsolatban.

Az ESG szempontok igencsak fontosak a mai világban, hiszen az emberiség nagyon pazarló életmódot él, tehát véleményem szerint mind vállalati, mind magánéleti szempontból fontosnak tartom ezeknek a szempontoknak ismeretét, alkalmazását.

A kérdőív segített egy képet felállítani azzal kapcsolatban, hogy az emberek számára is fontosak az ESG szempontok, adott esetben hajlamosak kevesebb jövedelem realizálására is, hogy teljesüljenek az ESG szempontok.

Véleményem szerint a döntési és hitelezési folyamatok során az ESG szempontok mélyítése javulási irány, bízok benne, hogy ez a következő években nagyobb szerepet fog játszani a folyamatokban.

IRODALOMJEGYZÉK

1. Banki Finanszírozás Magyarországon - Szabó Gergely, 2018.
2. Magyar Nemzeti Bank - Banki Finanszírozás Szabályozása.
3. Bardi, U., & Pagani, L. (2014). The first banks in history: evidence from the palazzo Brusoni in Cremona.
4. De Roover, R. (1963). The rise and decline of the Medici Bank.
5. Fabozzi, F. J., Focardi, S., & Kolm, P. N. (2006). Financial Modelling of the Equity Market: From CAPM to Cointegration.
6. Das, S., & Sundaram, R. K. (2002). Structured Products and Related Credit Derivatives: A Comprehensive Guide for Investors.
7. Merton, R. C., & Bodie, Z. (1995). A Conceptual Framework for Analyzing the Financial Environment.
8. Duffie, D., & Singleton, K. J. (2003). Credit Risk: Pricing, Measurement and Management.
9. Huszti Ernő féle Banktan (Tas Kiadó-2002)
10. Titkos banki szabályzat - Spec Hitel Tev Ing és Proj fin Szabályzat
11. Nemzeti Közszoigálati Egyetem (NKE) Könyvtára
12. Diákhitel Központ Zrt
13. Pénzpiaci Szaklapok és Szakértői Blogok
14. Pénzügyi lízing és hitelezés - szerző: Dr. Bódi-Schubert Anikó
15. Lízing és hitelezés - szerző: Dr. Farkas András
16. Pénzügyi számvitel és elemzés - szerző: Dr. Szabó László
17. Pénzügyi elemzés és értékelés - szerző: Dr. Veress Richárd
18. Banki hitel- és finanszírozási technikák- szerző: Dr. Szabó László
19. Banki szemináriumok és továbbképzések
20. Koltay József féle banki képzések
21. A banki finanszírozás jelentősége és folyamata vállalkozások számára" - Banki és Pénzügyi Szemle, 2018
22. Rio de Janerio, Brazil,1992 - AGENDA 21

Elektronikus hivatkozások

23. World Economic Forum (2020). The Future of Sustainable Investing: Shifting to Positive Impact with System Value Creation. Retrieved from <https://www.weforum.org/whitepapers/the-future-of-sustainable-investing-shifting-to-positive-impact-with-system-value-creation>
24. United Nations Environment Programme (UNEP) - <https://www.unenvironment.org/>
25. United Nations Global Compact (UNGC) - <https://www.unglobalcompact.org/>
26. Magyar Nemzeti Bank (MNB): (<https://www.mnb.hu/>)
27. Pénzügyi Stabilitás Szakértői Testület (PSZT): (<https://www.pszaf.hu/>)
28. Magyar Bankszövetség: (<https://bankszovetseg.hu/>)
29. Központi Statisztikai Hivatal (KSH): (<https://www.ksh.hu/>)
30. Üzleti Híradó: (<https://uzletihirado.hu/>)
31. Nemzetközi Pénzügyi Intézmények: (<https://www.worldbank.org/>, <https://www.imf.org/>)
32. International Financial Reporting Standards (IFRS): (<https://www.ifrs.org/>)
33. CFA Institute: (<https://www.cfainstitute.org/>)
34. Balloon Mortgage Overview: <https://www.thebalancemoney.com/discount-points-315671>
35. https://commission.europa.eu/business-economy-euro/banking-and-finance/sustainable-finance_en
36. <https://sdgs.un.org/goals>

TARTALMI KIVONAT

A szakdolgozat a strukturált banki finanszírozás menetéről és kockázatelemzéséről szól. Szó esik benne a finanszírozás kialakulásáról és visszanyúlik egészen a Mezopotámiáig illetve az ókori népekig. Bemutatja, a történetet az emberiségről, hogy hogyan jutott el a kezdeti kölcsönözési megoldásoktól a strukturált finanszírozási lehetőségek sokaságához. Ezen felül bemutatja, hogy a strukturált finanszírozás milyen kemény követelményrendszer és milyen sok szabályozás alapján működik. Ezt követően olvashatunk ennek folyamatáról. Ezt követi az ESG-ről egy történet, hogy hogyan kezdett el kialakulni és milyen lépések következtében jutottunk el a mai ESG szempontokig, majd párhuzamot von az ESG és a strukturált finanszírozás kapcsolatrendszeréről. Ezt követi egy ESG- ingatlanfinanszírozási kérdőív és annak elemzése.

SUMMARY / ZUSAMMENFASSUNG

The thesis is about the process and risk analysis of structured bank financing. It discusses the evolution of financing, tracing it back to Mesopotamia and ancient civilizations. It presents the history of humanity, explaining how it progressed from initial borrowing solutions to a wide range of structured financing options. Additionally, it showcases the rigorous requirements and regulations that govern structured financing. The thesis then delves into the process of structured financing. Following that, it presents the story of ESG (Environmental, Social, and Governance) and how it began to develop, highlighting the steps that led to the current ESG considerations. It draws parallels between ESG and structured financing, exploring their relationship. The thesis concludes with an ESG real estate financing questionnaire and its analysis.