



EBA/GL/2020/06

29/05/2020

Luotonantoa

ja -valvontaa koskevat ohjeet

1. Noudattamista ja ilmoittamista koskevat velvoitteet

Näiden ohjeiden asema

1. Tämä asiakirja sisältää ohjeita, jotka on annettu asetuksen (EU) N:o 1093/2010¹ 16 artiklan nojalla. Asetuksen (EU) N:o 1093/2010 16 artiklan 3 kohdan mukaan toimivaltaisten viranomaisten ja finanssilaitosten on kaikin tavoin pyrittävä noudattamaan ohjeita.
2. Ohjeissa esitetään Euroopan pankkiviranomaisen (EPV) näkemys Euroopan finanssivalvojen järjestelmässä toteutettavista asianmukaisista valvontakäytännöistä tai siitä, miten unionin lainsäädäntöä tulisi soveltaa tietyllä alalla. Asetuksen (EU) N:o 1093/2010 4 artiklan 2 kohdassa määritettyjen toimivaltaisten viranomaisten, joihin näitä ohjeita sovelletaan, on noudatettava ohjeita sisällyttämällä ne tarpeen mukaan valvontakäytäntöihinsä (esimerkiksi muuttamalla lainsäädäntöään tai valvontamenettelyjään). Tämä koskee myös ohjeita, jotka on suunnattu ensisijaisesti laitoksille.

Raportointivaatimukset

3. Asetuksen (EU) N:o 1093/2010 16 artiklan 3 kohdan nojalla toimivaltaisten viranomaisten on ilmoitettava Euroopan pankkiviranomaiselle viimeistään 27/08/2020, noudattavatko ne tai aikovatko ne noudattaa näitä ohjeita, sekä syyt niiden noudattamatta jättämiseen. Jos ilmoitusta ei toimiteta tähän määräaikaan mennessä, Euroopan pankkiviranomainen katsoo, etteivät toimivaltaiset viranomaiset noudata ohjeita. Ilmoitukset lähetetään Euroopan pankkiviranomaisen verkkosivustolta saatavalla lomakkeella sähköpostitse osoitteeseen compliance@eba.europa.eu. Viitteeksi merkitään "EBA/GL/2020/06". Ilmoituksen voi lähettää ainoastaan henkilö, jolla on asianmukaiset valtuudet ilmoittaa ohjeiden noudattamisesta toimivaltaisen viranomaisen puolesta. Myös ohjeiden noudattamisen osalta tehtävistä muutoksista on ilmoitettava Euroopan pankkiviranomaiselle.
4. Ilmoitukset julkaistaan Euroopan pankkiviranomaisen verkkosivustolla asetuksen (EU) N:o 1093/2010 16 artiklan 3 kohdan mukaisesti.

¹ Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) N:o 1093/2010, annettu 24 päivänä marraskuuta 2010, Euroopan valvontaviranomaisen (Euroopan pankkiviranomainen) perustamisesta sekä päätöksen N:o 716/2009/EY muuttamisesta ja komission päätöksen 2009/78/EY kumoamisesta (EUVL L 331, 15.12.2010, s. 12).

2. Aihe, soveltamisala ja määritelmät

Aihe

5. Näissä ohjeissa määritetään sisäiset hallinnointi- ja ohjausjärjestelmät, -prosessit ja -mekanismit, joista säädetään direktiivin 2013/36/EU² 74 artiklan 1 kohdassa, luotto- ja vastapuoliriskiä koskevat vaatimukset, joista säädetään saman direktiivin 79 artiklassa, sekä kuluttajan luottokelpoisuuden arviointia koskevat vaatimukset, joista säädetään direktiivin 2014/17/EU³ 6 luvussa ja direktiivin 2008/48/EY⁴ 8 artiklassa.

Soveltamisala

6. Nämä ohjeet on tarkoitettu asetuksen (EU) N:o 575/2013 4 artiklan 1 kohdan 3 alakohdassa määritetyille laitoksille. Jos laina kuuluu direktiivin 2014/17/EU (kiinnitysluottodirektiivi) soveltamisalaan, lukua 5 sovelletaan tämän direktiivin 4 artiklan 2 kohdassa määritettyihin luotonantajiin 93 kohtaa lukuun ottamatta. Jos laina kuuluu direktiivin 2008/48/EY (kulutusluottodirektiivi) soveltamisalaan, lukua 5 sovelletaan kyseisen direktiivin 3 artiklan b alakohdassa määritettyihin luotonantajiin 93 kohtaa lukuun ottamatta.
7. Näitä ohjeita sovelletaan laitosten sisäisiin hallinnointijärjestelyihin ja -menettelyihin, jotka liittyvät luotonmyöntöprosesseihin, luottojärjestelyjen koko elinkaaren ajan. Lisäksi näitä ohjeita sovelletaan riskienhallintakäytäntöihin, -periaatteisiin, -prosesseihin ja -menettelyihin, jotka koskevat luotonantoa ja terveiden ja erääntyneiden vastuiden seurantaa. Nämä ohjeet on sisällytettävä myös yleisiin hallinto- ja riskienhallintakehikkoihin.
8. Ohjeiden lukuja 4 ja 8 sovelletaan kaikkiin laitosten ottamiin luottoriskeihin lukuun ottamatta vieraan pääoman ehtoisia arvopapereita, johdannaisia ja arvopapereilla toteutettavia rahoitustoimia.
9. Lukuja 5 ja 6 sovelletaan kuluttajille, mikro- ja pienyrityksille sekä keskisuurille ja suurille yrityksille myönnettäviin lainoihin. Lukuja 5 ja 6 ei sovelleta lainoihin ja ennakkomaksuihin, jotka on myönnetty luottolaitoksille, sijoituspalveluyrityksille, rahoituslaitoksille, vakuutus- ja jälleenvakuutusyrityksille ja keskuspankeille, eikä lainoihin ja ennakkoihin, jotka on myönnetty valtioille, mukaan luettuina keskushallinnot, alue- ja paikallisviranomaiset sekä julkisyhteisöt ja

² Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2013/36/EU, annettu 26 päivänä kesäkuuta 2013, oikeudesta harjoittaa luottolaitostoimintaa ja luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten vakavaraisuusvalvonnasta, direktiivin 2002/87/EY muuttamisesta sekä direktiivien 2006/48/EY ja 2006/49/EY kumoamisesta (EUVL L 176, 27.6.2013, s. 338–436).

³ Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2014/17/EU, annettu 4 päivänä helmikuuta 2014, kuluttajille tarkoitetuista kiinteää asunto-omaisuutta koskevista luottosopimuksista ja direktiivien 2008/48/EY ja 2013/36/EU sekä asetuksen (EU) N:o 1093/2010 muuttamisesta (EUVL L 60, 28.2.2014, s. 34–85).

⁴ Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2008/48/EY, annettu 23 päivänä huhtikuuta 2008, kulutusluottosopimuksista ja neuvoston direktiivin 87/102/ETY kumoamisesta (EUVL L 133, 23.4.2008, s. 66–92).



julkisoikeudelliset laitokset. Lukuja 5 ja 6 ei sovelleta lainanhoitajoustosaamisiin eikä järjestämättömiin lainoihin.

10. Toimivaltaiset viranomaiset voivat harkita lukujen 6 ja 7 soveltamista direktiivin 2014/17/EU ja direktiivin 2008/48/EU soveltamisalaan kuuluviin luotonantajiin, jotka eivät ole luottolaitoksia.
11. Kun kiinteistö on kiinteistölainoituksen yhteydessä yhdistelmäkäytössä esimerkiksi asuin- ja liikekiinteistönä, kiinteistö on joko luokiteltava sen pääasiallisen käytön mukaisesti tai se on määritettävä kahdeksi eri kiinteistöksi kullekin käyttötarkoitukselle varatun osuuden mukaisesti. Jos tällaista arviointia ei voida tehdä objektiivisesti (tietyt kiinteistön osat voivat esimerkiksi olla yleisesti kaikkien käytettävissä), kiinteistö voidaan luokitella sen pääasiallisen käytön mukaisesti.
12. Toimivaltaisten viranomaisten on varmistettava, että laitokset soveltavat näitä ohjeita yksittäistapauksessa, alakonsolidointiryhmän tasolla ja konsolidointiryhmän tasolla direktiivin 2013/36/EU 109 artiklan mukaisesti, elleivät toimivaltaiset viranomaiset käytä direktiivin 2013/36/EU 21 ja 109 artiklassa määritettyjä poikkeuksia. Toimivaltaisten viranomaisten on myös varmistettava, että laitokset soveltavat näitä ohjeita alakonsolidointiryhmän tasolla ja yksittäistapauksessa konsolidointiryhmän tason toimintaperiaatteiden ja käytäntöjen mukaisesti ottaen huomioon näiden laitosten ja niiden luottosalkkujen ominaispiirteet.

Kohderyhmät

13. Nämä ohjeet koskevat asetuksen (EU) N:o 1093/2010 4 artiklan 2 kohdan i, iii, vi ja vii alakohdassa tarkoitettuja toimivaltaisia viranomaisia sekä asetuksen (EU) N:o 1093/2010 4 artiklan 1 kohdassa tarkoitettuja finanssilaitoksia.

Määritelmät

14. Jollei toisin ole määritetty, näissä ohjeissa käytetään seuraavissa asetuksissa, direktiivissä ja ohjeissa käytettyjä ja määriteltyjä termejä, joiden merkitys on näissä ohjeissa sama: asetus (EU) N:o 575/2013, direktiivi 2013/36/EU, direktiivi 2014/17/EU, direktiivi 2008/48/EY, direktiiviin 2013/36/EU perustuvat EPV:n ohjeet hallinnosta ja ohjauksesta⁵, EPV:n ohjeet asetuksen (EU) N:o 575/2013 4 artiklan 1 kohdan 39 alakohdan mukaisista asiakaskokonaisuuksista⁶, EPV:n ja ESMAn ohjeet johdon jäsenten ja keskeisistä toiminnoista vastaavien henkilöiden sopivuuden arvioinnista⁷, EPV:n ohjeet direktiivin 2013/36/EU 74 artiklan 3 kohdassa ja 75 artiklan 2 kohdassa tarkoitetuista moitteettomista palkitsemisjärjestelmistä sekä asetuksen (EU) N:o 575/2013 450 artiklan mukaisista tiedonantovelvollisuuksista⁸, EPV:n ohjeet

⁵ EBA/GL/2017/11.

⁶ EBA/GL/2017/15.

⁷ EBA/GL/2017/12.

⁸ EBA/GL/2015/22.



vähittäispankkituotteiden ja -palvelujenmyyntiin ja tarjontaan liittyvistä palkitsemisperiaatteista ja -käytännöistä⁹, EPV:n ulkoistamista koskevat ohjeet¹⁰, EPV:n ohjeet laitosten stressitestauksesta¹¹ sekä 6. toukokuuta 2003 annettu komission suositus mikroyritysten sekä pienten ja keskisuurten yritysten määritelmästä¹².

15. Lisäksi näissä ohjeissa käytetään seuraavia määritelmiä:

Luottopäätöksen tekijä	tarkoittaa luottokomiteaa tai -komiteoita ja yksittäisiä työntekijöitä, joille on siirretty valtuudet tehdä luottopäätöksiä, siten kuin se on määritetty luotonantoa koskevassa päätöksentekomenettelyssä, joka on määritelty laitosten toimintaperiaatteissa ja menettelytavoissa.
Liikekiinteistö	tarkoittaa samaa kuin suosituksen EJRK/2016/14 ¹³ 2 jakson 1 kohdan (Määritelmät) 4 alakohdassa
Ympäristön kannalta kestävä luotonanto	tarkoittaa luotonantoa ympäristön kannalta kestävän taloudellisen toiminnan rahoittamiseksi. Se on osa laajempaa ”kestävän rahoituksen” käsitettä, jolla tarkoitetaan mitä tahansa rahoitusvälinettä tai investointia, myös oman pääoman ehtoista rahoitusta, velkaa, takausta tai riskinhallintavälinettä, joka lasketaan ympäristön kannalta kestävän toiminnan kriteerit täyttävästä rahoitustoiminnan tarjoamiseksi.
Laina	tarkoittaa lainoja ja ennakkomaksuja komission täytäntöönpanoasetuksen (EU) N:o 680/2014 liitteessä V määritetyn mukaisesti.
Hankerahoitus	tarkoittaa sellaisten mikroyritysten sekä pienten, keskisuurten ja suurten yritysten (myös hanketta varten perustettujen erillisyhtiöiden) kaikkien toimintojen rahoittamista, jotka osallistuvat hankkeisiin, joissa luottojärjestelyjen hoito on pääasiassa riippuvainen toteutettavan hankkeenmyynnistä saatavasta kassavirrasta ja joissa hankkeen kaikki varat on pantattu hanketta rahoittavalle laitokselle.

⁹ EBA/GL/2016/06.

¹⁰ EBA/GL/2019/02.

¹¹ EBA/GL/2018/04.

¹² Komission suositus, annettu 6 päivänä toukokuuta 2003, mikroyritysten sekä pienten ja keskisuurten yritysten määritelmästä (EUVL L 124, 20.5.2003, s. 36–41).

¹³ Euroopan järjestelmäriskikomitean suositus EJRK/2019/3 kiinteistötiedoissa olevien aukkojen täydentämisestä annetun suosituksen EJRK/2016/14 muuttamisesta (EUVL C 271, 13.8.2019).



Yksittäistä asiakasta koskeva kokonaiskuva	tarkoittaa yhtenäistä ja johdonmukaista kokonaiskuva kaikkista asiakkaan varoista ja veloista, jotka laitoksessa tai luotonantajalla on konsolidoinnin perusteella, sekä tietoja kaikista taloudellisista sitoumuksista, myös niiden takaisinmaksuhistoriasta laitokselle tai luotonantajalle.
Merenkulkualan rahoitus	tarkoittaa kaikkien alusten ja avomerilaitosten rakentamiseen, hankintaan ja käyttämiseen liittyvien toimintojen rahoittamista, kun luottojärjestelyjen hoito on ensisijaisesti riippuvainen näiden alusten tai avomerilaitosten käytöstä tai myynnistä saatavasta kassavirrasta tai kun vakuus perustuu laivoihin tai avomerilaitoksiin, laivanrakennukseen tai erilaisiin vuokrausjärjestelyihin.
Takaisinmaksukyvyyn perusta	tarkoittaa luotonottajan kokonaisvaroihin, kassavirtaan ja maksukäyttäytymiseen liittyviä näkökohtia, jotka luotonantaja on kirjannut lainan myöntämishetkellä ja jotka kattavat kaikki kassavirtojen lähteet (kuten tulot, säännölliset yksityiset tulonsiirrot – elatusapu, kiinteistöjen vuokratulot, sijoitustulot, yksityisyrittäjästä tai henkilöyhtiöstä saadut tulot, muista lähteistä saadut tulot), rahavarat (kuten säästötilit ja sijoitustuotteet) ja säännölliset kulut.

Oikeasuhteisuus

16. Jotta voitaisiin varmistaa näiden ohjeiden oikeasuhteinen soveltaminen, on otettava huomioon seuraavat kriteerit:

- a. Luku 4: EPV:n hallintoa ja ohjausta koskevien ohjeiden I osastossa esitetyt kriteerit:
- b. Luku 5: luottojärjestelyn suuruusluokka, luonne ja monimutkaisuus, tämän kuitenkin rajoittamatta direktiivin 2014/17/EU 18 ja 20 artiklan ja direktiivin 2008/48/EU 8 artiklan soveltamista;
- c. Luku 7: luottojärjestelyn ja vakuuden suuruusluokka, luonne ja monimutkaisuus:
- d. Luku 8: laitoksen koko, luonne ja monimutkaisuus; luottojärjestelyn suuruusluokka, luonne ja monimutkaisuus sekä luotonottajan tyyppi, koko ja riskiprofiili.

17. Kun on kyse luotonannosta kuluttajille, laitosten ja luotonantajien on varmistettava, että kohdan 16 soveltaminen ei heikennä kuluttajansuojalle annettua tavoitetta, josta säädetään



direktiivissä 2008/48/EU ja direktiivissä 2014/17/EU. Sitä täsmennetään tarkemmin näissä ohjeissa, erityisesti luvussa 5.1 sekä luvuissa 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3 ja 5.2.4.

3. Täytäntöönpano

Soveltamispäivä

18. Näitä ohjeita aletaan soveltaa **30. kesäkuuta 2021**.
19. Lukuja 5 ja 6 sovelletaan lainoihin ja ennakkomaksuihin, jotka on myönnetty **30. kesäkuuta 2021** jälkeen. Lukua 5 sovelletaan myös **30. kesäkuuta 2021** jo olemassa oleviin lainoihin ja ennakkomaksuihin, jos niiden ehtoja on muutettu 30. kesäkuuta 2022 jälkeen, edellyttäen, että muutokset on tehty tietyn luottopäätöksen hyväksymisen jälkeen ja että niiden täytäntöönpano edellyttää luotonottajan kanssa tehtävää uutta lainasopimusta tai lisäystä voimassa olevaan sopimukseen.
20. Lukua 7 sovelletaan sellaiseen vakuutena käytettävän kiinteän omaisuuden ja irtaimen omaisuuden (rahoitusvakuuksia lukuun ottamatta) arvonmääritykseen, valvontaan ja uudelleenarvostukseen, jotka tehdään **30. kesäkuuta 2021** jälkeen.
21. Lukua 8 sovelletaan kaikkiin luottojärjestelyihin, jotka tehdään **30. kesäkuuta 2021** jälkeen.

Siirtymäsäännökset

22. Näiden ohjeiden seuraaviin säännöksiin sovelletaan seuraavia siirtymäjärjestelyjä, joskin toimivaltaiset viranomaiset voivat nopeuttaa siirtymää oman harkintansa mukaan:

Jos laitoksilla ei ole luvun 8 osalta kaikkia näissä ohjeissa täsmennettyjä asiaankuuluvia tietoja ja dataa, joita voitaisiin käyttää nykyisten luotonottajien tai ennen voimaantulopäivää myönnettyjen luottojärjestelyjen seurannassa, laitosten on kerättävä puuttuvat tiedot ja data **30. kesäkuuta 2024** mennessä luotonottajien näiden ohjeiden mukaisen säännöllisen luotonarvioinnin perusteella.

Kumoaminen

23. Seuraavat ohjeet kumotaan siitä päivästä alkaen, jona näitä ohjeita aletaan soveltaa:

Ohjeet luottokelpoisuuden arvioinnista (EBA/GL/2015/11).

4. Luotonmyönnön ja valvonnan hallinto ja ohjaus

24. Sen lisäksi, mitä EPV:n hallintoa ja ohjausta koskevissa ohjeissa määrätään, laitosten on sovellettava luotonmyöntöön ja valvontaan myös muita ehtoja, jotka esitetään tässä luvussa.

4.1 Luottoriskien hallinta ja luottokulttuuri

4.1.1 Johdon velvollisuudet

25. EPV:n hallintoa ja ohjausta koskevien ohjeiden mukaisesti johdon on luotonmyönnön osalta

- a. hyväksyttävä kokonaisriskistrategian puitteissa laitoksen luottoriskistrategia ja liiketoimintastrategia sen varmistamiseksi, että ne ovat yhdenmukaisia laitoksen riskinottohalukkuuden, pääoman ja likviditeetin suunnittelun kanssa sekä tarvittaessa sisäisen pääoman riittävyyden arviointiprosessin (ICAAP) ja sisäisen likviditeetin riittävyyden arviointiprosessin (ILAAP) kanssa;
- b. määritettävä luottoriskinottohalu koko riskinarviointikehikon rajoissa, myös luotonmyöntötandardit, laatua koskevat ilmoitukset, määrää koskevat mittarit ja rajat sekä eskaloitukynnysarvot ilman liiketoiminnan tuloksen vinoutumista koskevia tietoja;
- c. hyväksyttävä luottojen hyväksymisprosessia koskeva mekanismi, tarvittaessa myös sisäiset luotonmyöntö- ja -valvontarakenteet, ja määritettävä delegoidut päätöksentekovaltuudet;
- d. varmistettava luottoriskiluokituksen tehokas valvonta erityisesti luoton myöntämisen ja varausten yhteydessä;
- e. varmistettava riittävät luottojen hyväksymis-, seuranta- ja valvontaprosessit luottoriskien hallitsemiseksi tehokkaasti;
- f. varmistettava, että kaikilla luottoriskin ottamiseen, hallintaan, seurantaan ja valvontaan osallistuvilla työntekijöillä on riittävät taidot, resurssit ja kokemus;
- g. määritettävä ja hyväksyttävä laitoksen riskikulttuuri, keskeiset arvot ja luottoriskiä koskevat odotukset sekä valvottava niiden täytäntöönpanoa ja toteutumista;
- h. varmistettava, että palkka- ja palkkiokehys, myös mahdolliset asiaankuuluvat tuloksellisuustavoitteet, ja luottopäätöksentekijöiksi nimettyjä henkilöitä koskevat



tuloksellisuuden arviointiperusteet ovat edelleen yhdenmukaiset luottoriskin ja luottoriskinottohalukkuuden kanssa.

4.1.2 Luottoriskikulttuuri

26. Laitosten on kehitettävä luottoriskin kulttuuria osana yleistä riskikulttuuria toimintaperiaatteiden, viestinnän ja henkilöstön koulutuksen avulla EPV:n hallintoa ja ohjausta koskevien ohjeiden mukaisesti.
27. Luottoriskikulttuuriin on sisällyttävä asianmukainen ”johdon esimerkki” (tone from the top), ja sen avulla on voitava varmistaa, että luottoa myönnetään sellaisille luotonottajille, jotka laitoksen parhaan tietämyksen mukaan luoton myöntämisaikana pystyvät täyttämään luottosopimuksen ehdot ja joilla on tarvittaessa riittävät ja asianmukaiset vakuudet. Lisäksi on otettava huomioon luoton myöntämisen vaikutus laitoksen pääoma-asemaan, kannattavuuteen ja kestävyYTEEN, sekä asianmukaiset ympäristöön, yhteiskuntaan ja hyvään hallintotapaan liittyvät kriteerit.
28. Laitosten on varmistettava, että luottoriskikulttuuria sovelletaan tehokkaasti laitoksen kaikilla tasoilla ja että kaikki luottoriskin ottamiseen, luottoriskien hallintaan ja seurantaan osallistuvat työntekijät ovat siitä tietoisia ja että heidän katsotaan olevan vastuussa toimistaan.
29. Laitosten on otettava käyttöön sellaisia toimintaperiaatteita ja prosesseja, joilla valvotaan, että kaikki luotonmyöntö-, seuranta- ja valvontaprosesseihin osallistuvat työntekijät toimivat laitoksen luottoriskikulttuurin mukaisesti (esimerkiksi työntekijöiden tekemien itsearviointien avulla). Kun luottokulttuurissa on havaittu puutteita, jotka tulevat ilmi joko laitoksen itsearvioinnin tai valvontatoimien perusteella, laitoksen on ryhdyttävä selvästi määritettyihin, tuloshakuisiin ja oikea-aikaisiin toimiin näiden puutteiden korjaamiseksi. Luottoriskistrategia, luottokäytännöt ja -menettelyt on suunniteltava siten, että epäasianmukaisesta luottokulttuurista mahdollisesti aiheutuvia kielteisiä vaikutuksia voidaan lieventää.

4.2 Luottoriskinottohalukkuus, luottoriskistrategia ja luottoriskirajat

30. Luottoriskinottohalukkuus, luottoriskistrategia ja yleinen luottoriskipolitiikka on sovittava yhteen laitoksen yleisen riskinarviointikehyksen kanssa. Laitoksen luottoriskinottohalukkuuden avulla on määritettävä laitoksen luottoriskin laajuus ja painopiste, luottosalkun koostumus ja sen keskittyminen sekä hajautustavoitteet liiketoiminnan osa-alueiden, maantieteellisten alueiden, talouden alojen ja tuotteiden mukaan.
31. Luottoriskinottohalukkuus on toteutettava asianmukaisten luottoriskimittareiden ja -rajojen avulla. Näiden mittarien ja rajojen on katettava luottoriskinottohalukkuuden keskeiset näkökohdat sekä asiakassegmentit, valuutta, vakuustyytit ja luottoriskin vähentämiseen tarkoitettut välineet. Tarvittaessa luottomittareiden on oltava yhdistelmä taakse- ja eteenpäin



suuntautuvia indikaattoreita, ja ne on räätälöitävä laitoksen liiketoimintamallin ja monitahoisuuden mukaan.

32. Laitosten on varmistettava, että luottoriskinottohalua koskevat tiedot ja siihen liittyvät mittarit ja rajat annetaan asianmukaisesti tiedoksi laitoksen sisällä, myös kaikille asianomaisille konserniyhteisöille ja liiketoiminnan osa-alueille sekä luottoriskiä kantaville yksiköille.
33. Keskittymäriskin hallitsemiseksi laitosten on asetettava määrälliset sisäiset luottoriskirajat kokonaisluottoriskeilleen sekä salkuille, joissa on samankaltaiset luottoriskiominaisuudet, osasalkuille ja yksittäisille luotonottajille. Konserniyhteisöjen ja asiakaskokonaisuuksien osalta rajoissa on otettava huomioon myös konsolidoitu ja alakonsolidointiryhmän positio sekä yksittäisten yhteisöjen positio konsolidoidulla ja alakonsolidointiryhmän tasolla.

4.3 Luottoriskiä koskevat toimintaperiaatteet ja menettelyt

34. Laitosten on esitettävä luottoriskiä koskevissa toimintaperiaatteissaan ja menettelyissään luottoriskien määrittämistä, arviointia, hyväksymistä, valvontaa, niistä raportointia ja vähentämistä koskevat kriteerit ja poikkeamien mittaamiseen sekä kirjanpitoa että vakavaraisuutta varten tarkoitetut kriteerit. Laitosten on dokumentoitava tämä kehikko ja päivitettävä sitä säännöllisesti.
35. Luottoriskiä koskevilla toimintaperiaatteilla ja menettelyillä on pyrittävä edistämään ennakoivaa lähestymistapaa luottoluokan seurannassa, havaitsemaan heikentyvä luottokelpoisuus varhaisessa vaiheessa ja hallitsemaan salkun yleistä luottoluokitusta ja siihen liittyvää riskiprofiilia, myös uusilla luotonmyöntötoimilla.
36. Luottoriskiä koskevien toimintaperiaatteiden ja menettelyjen on katettava kaikki luotonantotoimet, omaisuusluokat, asiakassegmentit, tuotteet ja erityiset luottojärjestelyt, luottoriskin hallintakäytännöt sekä niihin liittyvät vastuut ja valvontatoimet.
37. Luottoriskiä koskeviin toimintaperiaatteisiin ja menettelyihin on sisällytettävä tietyt luotonantoperiaatteet ja -menettelyt, jotka ovat riittävän yksityiskohtaisia, jotta laitoksen liiketoiminnan osa-alueet voitaisiin ottaa huomioon eri sektoreilla niiden vaihtelevan monimutkaisuuden ja koon sekä luottojärjestelyyn liittyvien eri markkinasegmenttien riskien mukaan.
38. Luottoriskiä koskevissa toimintaperiaatteissa ja menettelyissä on määritettävä seuraavat seikat:
 - a. luotonmyönnön hyväksymistä ja päätöksentekoa koskevat toimintatavat, menettelyt ja säännöt, myös asianmukaiset toimivaltuustasot, jotka on vahvistettu luottoriskinottohalukkuuden ja luottoriskirajojen mukaisesti;
 - b. luotonmyöntöperusteet ottaen huomioon liitteessä 1 tarkoitetut erät;



- c. luottokelpoisuuden arvioinnissa tarvittavien tietojen käsittelyä koskevat vaatimukset luvun 5.1 mukaisesti;
- d. luvussa 5.2 tarkoitetut luottokelpoisuuden arviointia ja herkkyyksianalyysia koskevat vaatimukset;
- e. vastuiden yhteenlaskemista ja luottoriskirajoja sekä luottoriskikeskittymien hallintaa koskevat vaatimukset;
- f. vakuuksien ja luottoriskin vähentämistoimenpiteiden hyväksymistä ja käyttöä koskevat vaatimukset ja menettelyt, jotta voitaisiin määrittää niiden tehokkuus luottojärjestelyn luontaisen riskin minimoinnissa. Tällaisten vaatimusten ja menettelyjen on oltava omaisuuserä- ja tuotetyyppikohtaisia, ja niissä on otettava asianmukaisesti huomioon myönnettävien luottojärjestelyjen tyyppi, suuruusluokka ja monimutkaisuus;
- g. automatisoidun päätöksenteon soveltamista luotonmyöntöprosessissa koskevat ehdot, myös niiden tuotteiden, segmenttien ja rajojen määrittäminen, joiden osalta automatisoitu päätöksenteko on sallittua;
- h. riskiperusteinen lähestymistapa, jossa käsitellään mahdollisia poikkeamia tavanomaisista luottokäytänteistä ja -menettelyistä sekä luoton myöntämiskriteereistä, mukaan luettuina seuraavat seikat:
 - i. ehdot, joiden mukaan määritetään poikkeamia ja poikkeuksia koskeva hyväksyntämenettely ja dokumentointivaatimukset sekä kirjausketju;
 - ii. hylkäämiskriteerit ja kriteerit, joilla poikkeamista/poikkeuksista ilmoitetaan ylempään tason päätöksentekijöille (myös ohitetut ja kumotut, vastuut, jotka on mahdollisesti hyväksytty poikkeuksena yleisistä luotonantostandardeista, ja muu epätavanomainen liiketoiminta tietyssä menettelyssä, jossa sovelletaan erilaisia hyväksyntävaltuuksia);
 - iii. vaatimukset, jotka koskevat poikkeukselliseen luotonmyönöpäätökseen liittyvien olosuhteiden ja ehtojen valvontaa, mukaan lukien vaatimukset tarkistaa/arvioida ne/niitä asianmukaisin toiminnoin toimintaperiaatteiden ja rajojen soveltamisen ja noudattamisen säännöllisen tarkistamisen yhteydessä;
- i. vaatimukset, jotka liittyvät siihen, mitä on dokumentoitava ja kirjattava osana luotonmyöntöprosessia, myös otantaa ja tilintarkastusta varten. Tähän on sisällyttävä ainakin luottihakemusten täyttämistä koskevat vaatimukset, laadulliset ja määrälliset perustelut/analyysit sekä kaikki tausta-asiakirjat, joiden perusteella luottojärjestely on hyväksytty tai hylätty;
- j. luotonmyöntötoiminnan valvontaa koskevat vaatimukset. Sisäisen valvonnan kehiksestä on varmistettava, että se kattaa kaikki luoton myönnon jälkeiset vaiheet;



- k. tarvittaessa kriteerit, jotka on esitetty luvuissa 4.3.2, 4.3.3, 4.3.4, 4.3.5 ja 4.3.6;
 - l. kriteerit, jotka on esitetty luvuissa 4.3.1 ja 4.3.7.
39. Laitosten on otettava huomioon myös vastuullisen luotonannon periaatteet luottoriskiä koskevissa toimintaperiaatteissaan ja menettelyissään luottoriskistrategiansa perusteella. Etenkin
- a. niiden on otettava huomioon kunkin luotonottajan tilanne ja esimerkiksi taloudellisissa vaikeuksissa olevien luotonottajien oikeudenmukainen kohtelu;
 - b. niiden on suunniteltava kuluttajille tarjottavat luottotuotteet vastuullisesti.
40. Kuluttajille tarjottavien luottotuotteiden osalta laitosten on varmistettava, etteivät luotonmyöntämiskriteerit aiheuta luotonottajille ja heidän kotitalouksilleen kohtuuttomia vaikeuksia ja ylivelkaantumista.
41. Luottoriskiä koskevissa toimintaperiaatteissaan ja luottopäätöksentekomenettelyissään (38 kohdan a alakohta) sekä luottokelpoisuuden arvioinneissaan (38 kohdan d alakohta) laitosten on myös täsmennettävä, miten mahdollisia automatisoituja malleja voitaisiin käyttää luottokelpoisuuden arvioinnissa ja luottopäätöksentekoprosesseissa luottojärjestelyn suuruusluokan, luonteen ja monimutkaisuuden ja luotonottajatyypin kannalta asianmukaisesti. Laitosten on erityisesti vahvistettava asianmukaiset hallintojärjestelyt tällaisten mallien suunnittelua ja käyttöä varten sekä niihin liittyvän malliriskin hallintaa varten ottaen huomioon luvussa 4.3.4 esitetyt kriteerit ja EPV:n ohjeet valvojan arviointiprosessin (SREP) yhteisistä menettelyistä ja menetelmistä¹⁴ malliriskeihin liittyvien näkökohtien osalta.
42. Laitosten on varmistettava, että luottoriskiä koskevat toimintaperiaatteet ja menettelyt suunnitellaan siten, että sisäisten tai ulkoisten petosten riski luotonmyöntöprosessissa on mahdollisimman pieni. Lisäksi laitoksilla on oltava käytössään asianmukaiset menettelyt, joilla voidaan seurata epäilyttävää tai vilpillistä toimintaa.
43. Laitosten on tarkistettava luottoriskiä koskevia toimintaperiaatteita ja menettelyjä säännöllisesti. Sitä varten niiden on yksilöitävä selkeästi ne toiminnot ja työntekijät, jotka ovat tähän mennessä vastanneet tiettyjen toimintaperiaatteiden ja menettelyjen ylläpitämisestä, sekä tarkistamiseen liittyvät tehtävät ja vastuut.

¹⁴ EBA/GL/2014/13.

4.3.1 Rahanpesun ja terrorismin rahoituksen torjuntaa koskevat toimintaperiaatteet ja menettelyt

44. Laitosten on myös määritettävä toimintaperiaatteissaan, miten ne havaitsevat rahanpesun ja terrorismin rahoituksen riskit, joille ne altistuvat luotonantotoimintansa vuoksi¹⁵, ja miten ne arvioivat ja hallitsevat niitä. Erityisesti laitosten on
- a. määritettävä liiketoimintansa tasolla rahanpesun ja terrorismin rahoituksen riski, joka liittyy niiden erilaisiin asiakastyyppeihin, niiden tarjoamiin lainatuotteisiin, maantieteellisiin alueisiin, joilla ne toimivat, sekä niiden käyttämiin jakelukanaviin, sekä arvioitava ja hallittava tätä riskiä;
 - b. määritettävä yksittäisen asiakassuhteen tasolla tähän suhteeseen liittyvä rahanpesun ja terrorismin rahoituksen riski, sekä arvioitava ja hallittava sitä. Osana tätä laitosten on
 - i. otettava huomioon luoton käyttötarkoitus;
 - ii. selvitettävä, missä määrin luonnolliseen henkilöön tai oikeushenkilöön, joka ei ole luotonottaja eikä luottojärjestelyyn osallistuva laitos, liittyvä yhteys aiheuttaa rahanpesuun tai terrorismin rahoitukseen liittyvän riskin;
 - iii. varsinkin tilanteissa, joissa yksittäiseen asiakassuhteeseen liittyvä rahanpesun ja terrorismin rahoituksen riski on todettu, laitosten on toteutettava riskialttiuteen perustuvia toimenpiteitä, jotta saataisiin selville, ovatko luoton takaisinmaksuun käytetyt varat, myös vakuudeksi annetut käteisvarat tai muut vastaavat varat, peräisin laillisista lähteistä. Selvittäessään varojen lähteen laillisuutta laitosten on otettava huomioon, millaisesta toiminnasta nämä varat ovat peräisin, ja se, ovatko nämä tiedot uskottavia ja johdonmukaisia siihen nähden, mitä laitos tietää asiakkaasta ja tämän ammatillisesta toiminnasta.
45. Laitoksilla on oltava sisäiset prosessit sen varmistamiseksi, että luottokelpoisuuden arviointia varten saatuja tietoja, joita ovat esimerkiksi näiden ohjeiden luvussa 5.1 ja liitteessä 2 määritetyt tiedot, voidaan hyödyntää myös niiden rahanpesun ja terrorismin rahoituksen torjuntaprosesseissa.
46. Laitoksilla on oltava käytössä toimintaperiaatteet ja menettelyt, joilla varmistetaan, että lainat maksetaan luottopäätöksen ja lainasopimuksen mukaisesti. Niiden on myös varmistettava, että käytössä on asianmukaiset tarkastukset, joilla tunnistetaan rahanpesun ja terrorismin rahoitukseen liittyvät riskit ja joilla niitä voidaan arvioida ja hallita, ja että asiaankuuluvat tiedot

¹⁵ Direktiivissä (EU) 2015/849 edellytetään, että laitokset ottavat käyttöön ja ylläpitävät tehokkaita toimintaperiaatteita ja menettelyjä, joilla torjutaan rahanpesua ja terrorismin rahoitusta sekä havaitaan ja ehkäistään niitä tarvittaessa. Laitosten on myös syytä tutustua Euroopan valvontaviranomaisten laatimiin riskitekijöitä koskeviin yhteisiin ohjeisiin (JC 2017 37), joissa on lisätietoja näistä seikoista.



säilytetään direktiivin (EU) 2015/849 mukaisten laitosten rahanpesun ja terrorismin rahoituksen torjuntaa koskevien laaja-alaisempien veloitteiden mukaisesti.

4.3.2 Vivutetut transaktiot

47. Laitoksilla on oltava toimintaperiaatteissaan ja menettelyissään vivutetuista transaktioista kattava määritelmä, jossa otetaan huomioon luotonottajan velkaantuneisuus ja transaktion tarkoitus. Tämän määritelmän on sisällettävä kaikki liiketoiminnan osa-alueet ja luottoriskin kantavat yksiköt.
48. Laitoksen vivutetun transaktion määritelmän laajuutta ja toteuttamista on tarkistettava säännöllisesti sen varmistamiseksi, ettei siitä ole suljettu mitään pois aiheettomasti.
49. Laitosten on määriteltävä vivutettujen transaktioiden toteuttamista koskeva halukkuutensa ja strategiansa siten, että määritelmä sisältää kaikki asianmukaiset liiketoimintayksiköt, jotka osallistuvat kyseisiin transaktioihin. Laitosten on määritettävä, minkä tyyppisiä vivutettuja transaktioita ne ovat valmiita toteuttamaan. Niiden on määritettävä hyväksyttävät arvot parametreille, joita ovat esimerkiksi luottoluokitus, maksukyvyttömyyden todennäköisyys, vakuustaso ja vivutustaso. Tarvittaessa nämä parametrit on määritettävä myös alakohtaisella tasolla.
50. Laitosten on määritettävä vivutettujen transaktioiden syndikointia koskeva riskinottohalukkuutensa ja rajoja koskevat periaatteet, joihin sisältyvät erityiset merkintälimitit ja tarkemmat alarajoja koskevat periaatteet, jossa eritellään sekä enimmäisrajat että niiden transaktioiden luonne, joihin laitos on valmis osallistumaan.
51. Laitosten on luotava vivutetuille transaktioille vankka hallintorakenne, jonka avulla kaikkien niiden myöntämiä, syndikoimia tai ostamia vivutettuja transaktioita voidaan valvoa kattavasti ja johdonmukaisesti, mukaan luettuina tarvittaessa "best effort"- ja "club deal"-sopimukset sekä tavanomaiset kahdenväliset lainat mikroyrityksille sekä pienille, keskisuurille ja suurille yrityksille.
52. Laitosten on varmistettava, että kaikki vivutetut transaktiot arvioidaan asianmukaisesti laitoksen riskinottohalukkuuden, strategioiden ja toimintaperiaatteiden mukaisesti ja että asianomaiset luottopäätöksentekijät hyväksyvät ne. Transaktioille, myös syndikointi- ja merkintäriskeille, on oltava tarkat hyväksyntävaatimukset ja -prosessit käytössä.

4.3.3 Teknologiaan perustuvat innovaatiot luotonmyönnössä

53. Kun laitokset käyttävät luotonmyönnössä teknologiaan perustuvia innovaatioita, niiden tulee toimia seuraavasti:
 - a. Laitosten on otettava teknologiaan perustuviin innovaatioihin liittyvät luontaiset riskit asianmukaisesti huomioon riskinhallinta- ja valvontakehyksissään. Tämän on oltava



oikeassa suhteessa liiketoimintamalliin, luottoriskille altistumiseen, menetelmien monimutkaisuuteen ja teknologiaan perustuvien innovaatioiden käytön laajuuteen.

- b. Laitosten on varmistettava, että johdolla on riittävä käsitys teknologiaan perustuvien innovaatioiden käytöstä sekä sen rajoituksista ja vaikutuksesta luotonmyöntömenettelyihin.
- c. Laitosten on ymmärrettävä perusteena käytetyt mallit, myös niiden ennustamiskyky, oletukset ja rajoitukset, sekä varmistettava niiden jäljitettävyyden, tarkastettavuuden, kestävyys ja häiriönsietokyky.
- d. Laitosten on varmistettava, että mallit ovat tarkoituksenmukaisia, kun otetaan huomioon määritetty tehtävä ja muut kriteerit, kuten mallien ennustekyky ja käyttö. Jos mallien käytön aikana tarvitaan selvennyksiä, on syytä harkita helpommin tulkittavissa olevan mallin kehittämistä.
- e. Laitosten on ymmärrettävä malliin syötettävän datan ja tietojen laatu ja voitava havaita ja ehkäistä vinoumat luottopäätöksenteossa varmistamalla, että asianmukaiset suojaustoimet, joilla taataan tietojen ja järjestelmien luottamuksellisuus, eheys ja saatavuus, ovat käytössä.
- f. Laitosten on varmistettava, että mallin ennustekykyä sekä sen tuotosten validiteettia ja laatua seurataan jatkuvasti ja että asianmukaiset korjaavat toimenpiteet toteutetaan oikea-aikaisesti, jos havaitaan ongelmia (esimerkiksi tulosten heikentyminen tai poikkeaminen odotuksenmukaisesta käyttäytymisestä).

4.3.4 Luottokelpoisuuden arviointia ja luottopäätöksen tekemistä koskevat mallit

54. Kun laitokset käyttävät automatisoituja malleja luottokelpoisuuden arviointiin ja luottopäätöksen tekemiseen, niiden on ymmärrettävä käytetyt mallit sekä niiden perusteena olevat menetelmät, syöttötiedot ja oletukset sekä mallien rajoitukset ja tuotokset. Lisäksi laitoksissa on oltava käytössä

- a. sisäiset toimintatavat ja menettelyt, joilla havaitaan ja ehkäistään vinoumia ja varmistetaan syöttötietojen laatu;
- b. toimenpiteet, joilla varmistetaan syöttötietojen ja tuotosten jäljitettävyyden, tarkastettavuuden, eheyden ja häiriönsietokyky;
- c. sisäiset toimintatavat ja menettelyt, joilla varmistetaan, että mallin tuotosten laatua arvioidaan säännöllisesti hyödyntämällä mallin käytön kannalta tarkoituksenmukaisia toimenpiteitä, joihin sisältyy myös mallin ennustekyvyn arviointi;
- d. valvontamekanismit, mallintamismenettelyt ja eskaloitimenettelyt tavanomaisen luottopäätöksentekokehyksen rajoissa, sekä laadulliset lähestymistavat, laadulliset



riskinarviointivälineet (mukaan luettuina asiantuntija-arviot ja kriittinen analyysi) ja määrälliset rajat.

55. Laitoksilla on oltava sopiva asiakirjamalli, johon merkitään tiedot seuraavista seikoista:

- a. menetelmät, oletukset ja syöttötiedot sekä lähestymistapa, jolla havaitaan ja ehkäistään vinoutumat ja varmistetaan syöttötietojen laatu;
- b. mallin tuottamien tulosten käyttö päätöksentekoprosessissa ja niiden automatisoitujen päätösten seuranta sen salkun tai niiden tuotteiden yleisen laadun kannalta, joissa näitä malleja käytetään.

4.3.5 Ympäristöön, yhteiskuntaan ja hyvään hallintotapaan liittyvät kriteerit

56. Laitosten on sisällytettävä ympäristöä, yhteiskuntaa ja hyvää hallintotapaa koskevat kriteerit ja luottoriskinottohalua ja riskienhallintaa koskeviin toimintalinjoihinsa sekä luottoriskejä koskeviin toimintaperiaatteisiinsa ja -menettelyihinsä kokonaisvaltaista lähestymistapaa soveltaen.

57. Laitosten on otettava huomioon luottoriskinottohalussaan, toimintaperiaatteissaan ja menettelyissään riskit, jotka liittyvät ympäristöön, yhteiskuntaan ja hyvään hallintotapaan liittyviin kriteereihin luotonottajien taloudellisessa tilanteessa. Erityisesti on otettava huomioon ympäristötekijöiden ja ilmastonmuutoksen mahdolliset vaikutukset. Luotonottajien maksukykyyn kohdistuvat ilmastonmuutokseen liittyvät riskit voivat toteutua ensisijaisesti fyysisinä riskeinä, joita ovat esimerkiksi ilmastonmuutoksen fyysisistä vaikutuksista luotonottajalle aiheutuvat riskit sekä ilmastonmuutokseen vaikuttamiseen liittyvät vastuuriskit, tai siirtymäriskeinä, joita ovat esimerkiksi vähähiiliseen ja ilmastonmuutoksen kestävään talouteen siirtymisestä luotonottajalle aiheutuvat riskit. Lisäksi voi olla muitakin riskejä, kuten markkina- ja kuluttajamieltymysten muutoksia ja oikeudellisia riskejä, jotka voivat vaikuttaa perustana olevien varojen kehitykseen.

4.3.6 Ympäristön kannalta kestävä luotonanto

58. Laitosten, jotka ovat myöntäneet tai aikovat myöntää ympäristön kannalta kestäviä luottojärjestelyjä, on osana luottoriskiä koskevia toimintaperiaatteitaan ja menettelyjään laadittava niiden ympäristön kannalta kestävää luotonantoa koskevista toimintaperiaatteista ja menettelyistä tarkat kuvaukset, jotka sisältävät myös tiedot tällaisten luottojärjestelyjen myöntämisestä ja valvonnasta. Näissä toimintaperiaatteissa ja menettelyissä on erityisesti

- a. esitettävä luettelo hankkeista ja toiminnoista sekä kriteerit, joiden laitos katsoo olevan ympäristön kannalta kestävään luotonantoon soveltuvia, tai viittaus nykyisiin ympäristön kannalta kestävää luotonantoa koskeviin standardeihin, joissa määritetään, minkä tyyppistä luotonantoa pidetään ympäristön kannalta kestäväenä;



- b. määritettävä prosessi, jonka perusteella laitokset arvioivat, että niiden myöntämistä ympäristön kannalta kestävästä luottojärjestelystä saadut tuotot käytetään ympäristön kannalta kestäviin toimintoihin. Kun on kyse luotonannosta yrityksille, prosessin on sisällettävä seuraavat osa-alueet:
- i. tietojen kerääminen luotonottajien ilmastoon ja ympäristöön liittyvistä tai muutoin kestävästä liiketoimintatavoitteista;
 - ii. sen arvioiminen, täyttävätkö luotonottajien rahoitushankkeet ympäristön kannalta kestävien hankkeiden tai toimintojen vaatimukset ja muut asiaankuuluvat kriteerit;
 - iii. sen varmistaminen, että luotonottajilla on halu ja kyky valvoa asianmukaisesti tuottojen kohdentamista ympäristön kannalta kestäviin hankkeisiin tai toimintoihin ja raportoida siitä;
 - iv. tuottojen asianmukaisen kohdentamisen säännöllinen valvonta (tämä voi tarkoittaa sitä, että luotonottajia pyydetään toimittamaan ajantasaiset tiedot tuottojen käytöstä, kunnes kyseinen luottojärjestely on maksettu takaisin).

59. Laitosten on asetettava ympäristön kannalta kestävä luotonantoa koskevat toimintaperiaatteensa ja -menettelynsä samaan yhteyteen kestävään rahoitukseen liittyvien yleisten tavoitteidensa, strategiansa ja toimintaperiaatteidensa kanssa. Lisäksi laitosten on asetettava laadullisia ja tarvittaessa määrällisiä tavoitteita, joilla tuetaan niiden ympäristön kannalta kestävä luotonannon kehittämistä ja eheyttä ja voidaan arvioida, missä määrin tämä kehitys vastaa niiden ilmastoon liittyviä ja ympäristön kannalta kestäviä yleisiä tavoitteita tai edistää niiden saavuttamista.

4.3.7 Datainfrastrukturi

60. Laitoksilla on oltava asianmukainen datainfrastrukturi sekä asiaankuuluvat toimintatavat ja menettelyt, joilla tuetaan luotonmyöntöprosessia ja hallitaan luottoriskejä ja seurataan niitä luottojärjestelyjen koko elinkaaren ajan (esim. luotonannon ja luottokelpoisuuden arviointi, riskinarviointi, luotonarviointi ja seuranta). Datainfrastruktuurilla on voitava varmistaa vastuita, luotonottajaa ja vakuuksia koskevien tietojen jatkuvuus, eheys ja turvallisuus luoton myöntämisestä alkaen ja koko luottojärjestelyn elinkaaren ajan.

61. Datainfrastruktuurin on oltava yksityiskohtainen ja riittävän rakeinen, jotta sen avulla voitaisiin kerätä lainakohtaisia tietoja etenkin luotonantohetkellä sovelletuista tosiasiallisista luotonmyöntöperusteista. Tämän infrastruktuurin avulla luotonottajaa koskevat tiedot voidaan yhdistää vakuuksia koskeviin tietoihin. Näin voidaan tukea luottoriskin tehokasta valvontaa (ks. luku 8), mahdollistaa tehokas auditointiketju, mitata toiminnan ja luotonannon tuloksellisuutta ja tehokkuutta sekä jäljittää toimintaperiaatteista poikkeamia, poikkeuksia ja tapauksia, joissa määrälliset rajat on ylitetty (myös luotto-/transaktioluokituksen tai pisteytyksen huomiotta jättäminen).



62. Tämän datainfrastruktuurin suunnittelua ja ylläpitoa varten laitosten on syytä harkita EPV:n järjestämättömiä lainoja koskevien transaktiomallipohjien¹⁶ asianmukaisten tietokenttien käyttöä.

4.4 Luottopäätöksen tekeminen

63. Laitosten on otettava käyttöön selkeä ja hyvin dokumentoitu luotonantoa koskeva päätöksentekokehikko. Siinä on määritettävä selkeä ja vakaa luotonantoa koskeva vastuurakenne laitoksessa, ja sen on sisällettävä kuvaus luottopäätöksentekijöiden hierarkiasta ja siitä, miten nämä henkilöt jakautuvat laitoksen organisaatio- ja liiketoimintarakenteessa ja mitkä ovat heidän raportointisuhteensa.
64. Luottopäätöksentekijöitä koskevan rakenteen on oltava linjassa luottoriskinottohalukkuuden, toimintaperiaatteiden ja rajojen kanssa ja integroitu niihin. Lisäksi sen on kuvastettava laitosten liiketoimintamallia. Siinä, miten luottopäätöksentekijät sijoitetaan organisaatio- ja liiketoimintarakenteeseen, on otettava huomioon organisaation luottoriskinottohalukkuus ja sen rajat. Rakenteen on myös perustuttava objektiivisiin kriteereihin riski-indikaattorit mukaan luettuina.
65. Luotonantoa koskevassa päätöksentekokehyksessä on ilmaistava selkeästi kunkin päätöksentekijän ja luottopäätöksenteossa käytettäviin automatisoituihin malleihin liittyvät päätöksentekovaltuudet ja -rajoitukset niiden näitä malleja koskevien kriteerien mukaisesti, jotka on esitetty luvussa 4.3.4. Näissä valtuuksissa ja rajoituksissa on otettava huomioon luottosalkun ominaispiirteet sekä sen keskittymistä ja hajauttamista koskevat tavoitteet liiketoiminta-alueisiin, maantieteellisiin alueisiin, talouden aloihin ja tuotteisiin sekä luottorajoihin ja enimmäisvastuisiin nähden. Tarvittaessa laitosten on asetettava määräjät delegoiduille päätöksentekovaltuuksille tai delegoitujen hyväksyntöjen suuruusluokalle.
66. Kun luotonantoa koskevaa päätöksentekovaltaa ja -rajoituksia siirretään työntekijöille, laitosten on otettava huomioon tämän yksittäisen päätöksenteon kohteena olevien luottojärjestelyjen erityispiirteet, niiden suuruusluokka ja monimutkaisuus sekä luotonottajien tyypit ja riskiprofiilit. Laitosten on myös varmistettava, että nämä työntekijät ovat asianmukaisesti koulutettuja ja että heillä on riittävästi asiantuntemusta ja kokemusta heille siirrettyihin toimivaltuuksiin nähden.
67. Luotonantoa koskevassa päätöksentekokehyksessä on otettava huomioon myös päätöksentekoon liittyvä riskinäköymä. Siinä on otettava huomioon myös luottotuotteiden ja luotonottajien erityispiirteet, tuotetyyppi, luottojärjestelyn tai -rajan suuruusluokka ja luotonottajan riskiprofiili.

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



68. Lisäksi kehyksessä on määritettävä luottokomiteoiden työskentelytavat ja niiden jäsenten tehtävät, tarvittaessa myös äänestysmenettelyt (yksimielisyys vai yksinkertainen ääntenenemmistö).
69. Jos laitokset myöntävät riskienhallintatoiminnon johtajalle myönteisiin luottopäätöksiin liittyviä veto-oikeuksia, laitosten on harkittava tällaisten veto-oikeuksien myöntämistä myös muille riskienhallintayksikön työntekijöille tiettyjä luottopäätöksiä varten. Näin varmistetaan, että tällaista veto-oikeutta voidaan tarvittaessa käyttää luotonantoa koskevan päätöksentekokehyksen kaikilla johtoa alemmilla tasoilla. Laitosten on täsmennettävä näiden veto-oikeuksien laajuus, eskalointi- tai muutoksenhakumenettelyt sekä johdon osallistumistapa.

4.4.1 Objektivisuus ja puolueettomuus luottopäätöksenteossa

70. Laitosten on varmistettava EPV:n sisäistä hallintoa ja ohjausta koskevien ohjeiden mukaisesti, että luottopäätöksentekijöiden tekemät päätökset ovat puolueettomia ja objektiivisia ja ettei mahdollinen eturistiriita vaikuta niihin kielteisesti. Näitä ohjeita sovellettaessa laitosten on erityisesti varmistettava, että luottopäätöksentekoon osallistuvat henkilöt, kuten työntekijät ja johdon jäsenet, eivät osallistu luottopäätöksiin, jos jokin seuraavista toteutuu:
- jollakin luottopäätöksentekoon osallistuvalla henkilöllä on henkilökohtainen tai ammatillinen suhde (muu ammatillinen suhde kuin laitoksen edustajana toimiminen) luotonottajaan;
 - jollakin luottopäätöksentekoon osallistuvalla henkilöllä on luotonottajaan liittyvä taloudellinen tai muu intressi (suora tai välillinen, toteutunut tai mahdollinen, taloudellinen tai muu kuin taloudellinen intressi);
 - jollakin luottopäätöksentekoon osallistuvalla henkilöllä on kohtuuttoman suurta poliittista vaikutusvaltaa tai poliittinen suhde luotonottajaan.
71. Niiden hallintorakenteiden lisäksi, joita laitokset ovat kehittäneet luotonantoa koskevan päätöksentekokehyksen vahvistamiseksi, laitoksilla on oltava käytössään toimintaperiaatteet, menettelyt ja organisatoriset valvontakeinot, joilla taataan ja varmistetaan luottopäätöksentekoprosessin objektiivisuus ja puolueettomuus. Nämä toimintaperiaatteet, menettelyt ja organisatoriset valvontakeinot sekä mahdolliset lieventävät toimenpiteet on määritettävä selkeästi ja ymmärrettävästi. Niissä on käsiteltävä myös mahdollisia eturistiriitoja. Laitosten on varmistettava, että luottopäätöksentekijöiden tekemiä päätöksiä, myös luotonantoa, valvotaan tehokkaasti niiden objektiivisuuden ja puolueettomuuden takaamiseksi.

4.5 Luottoriskien hallinnan ja sisäisen valvonnan kehikko

72. EPV:n hallintoa ja ohjausta koskevien ohjeiden mukaisesti laitosten on implementoitava vankka ja kattava sisäisen valvonnan ja luottoriskien hallinnan kehikko, joka perustuu muun muassa

vastuuvollisuuden, tehtävien ja vastuiden erottelun ja riippumattomuuden sekä tulosten kyseenalaistamisen ja varmistamisen periaatteisiin.

73. Luottoriskien hallinta ja sisäinen valvonta on sisällytettävä laitoksen yleisiin riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan kehikkoihin sekä organisaatio- ja päätöksentekorakenteeseen. Laitosten tulee varmistaa, että sisäinen valvontakehikko, luottoriskien hallinta mukaan luettuna, tukee luotettavaa ja asianmukaista luottoriskin ottamista, analysointia ja valvontaa luottajärjestelyn koko elinkaaren ajan. Tämä koskee myös tietyn tuotteen suunnittelua ja kehittämistä, myyntiä ja hallinnointia.
74. Laitosten on otettava käyttöön säännölliset ja avoimet raportointimekanismit, jotta johdolle, sen riskikomitealle (jos sellainen on perustettu) ja kaikille asiaankuuluville yksiköille tai toimintoille toimitettaisiin täsmälliset ja selkeät raportit oikea-aikaisesti. Näin ne voivat toimivaltuuksiansa rajoissa toteuttaa tietoon perustuvia ja tehokkaita toimia, jotta varmistettaisiin, että luottoriski tunnustetaan ja että sitä voidaan mitata, arvioida, valvoa ja hallita (ks. myös luku 8).
75. Laitosten on määritettävä selkeästi ja avoimesti vastuiden ja toimivaltuuksien jakautuminen organisaatiossa, liiketoiminta-alueilla, yksiköissä ja toiminnoissa ja niiden välillä sekä riskienhallinnassa. Tätä varten laitosten on määritettävä selkeästi ne toiminnot, jotka vastaavat luottoriskin ottamiseen ja luotonantoa koskevaan päätöksentekoprosessiin liittyvistä eri tehtävistä. Samalla on varmistettava, ettei eturistiriitää synny ja että luottoriskiä voidaan hallita tehokkaasti.
76. Luottoriskin alkuperäyksiköiden ja -liiketoiminta-alueiden on oltava ensisijaisesti vastuussa toiminnastaan aiheutuvan luottoriskin hallinnasta luoton koko elinkaaren ajan. Näillä liiketoiminta-alueilla ja yksiköillä on oltava riittävä sisäinen valvonta sen varmistamiseksi, että ne noudattavat sisäisiä toimintaperiaatteita ja asianmukaisia ulkoisia vaatimuksia.
77. Laitoksilla on oltava EPV:n hallintoa ja ohjausta koskevien ohjeiden mukainen riskienhallintatoiminto, jonka tehtävänä on varmistaa luottoriskin asianmukainen valvonta. Riskienhallintatoiminnon tulee olla riippumaton liiketoimintaa harjoittavista yksiköistä.
78. Soveltaessaan kohtaa 75 laitosten on otettava huomioon seuraavat osa-alueet/tehtävät:
 - a. luotonanto- ja valvontaprosessien ja -menettelyjen kehittäminen ja ylläpitäminen;
 - b. luottoriskinottohalukkuuteen, luottoriskistrategiaan ja luottoriskiä koskeviin toimintaperiaatteisiin liittyvien prosessien, mekanismien ja menetelmien määrittäminen ja kehittäminen, mukaan luettuina yleinen prosessi, jolla toimintaperiaatteet ja menettelyt jaetaan koko yhteisöön kaikille sen tasoille, ja liiketoimintastrategia;
 - c. asianmukaisen luotonantoa koskevan päätöksentekokehyksen suunnittelu ja toteutus näiden ohjeiden mukaisesti;



- d. luottoriskien valvonnan ja niistä raportoinnin suunnittelu, määrittäminen ja toteuttaminen; tämä koskee sekä ennakkovaroitusjärjestelmiä että luottosalkun ja kokonaisriskien valvontaa myös sisäisen pääoman riittävyyden arviointimenettelyn ja kaikenlaisen sääntelyyn perustuvan metriikan (esimerkiksi suuria riskikeskittymiä koskevat säännöt) yhteydessä;
- e. luottokelpoisuuden arviointi ja luottoriskianalyysin tekeminen pisteytystä tai luokitusta varten;
- f. riippumattoman/toisen lausunnon antaminen luottokelpoisuuden arvioinnista ja luottoriskianalyysistä luottoa koskevaa päätöksentekoa varten ja sen täsmentäminen, missä olosuhteissa riippumaton/toinen lausunto on merkityksellinen, kun otetaan huomioon luottojärjestelyn erityispiirteet ja suuruusluokka sekä luotonottajan riskiprofiili;
- g. poikkeamien asianmukaisuuden arviointi sovellettavan tilinpäätössäännösten mukaisesti;
- h. uusien luottotuotteiden kehittäminen sekä uusien tuotteiden hyväksymisprosessia koskevien vaatimusten huomioon ottaminen ja luottotuotteiden asianmukaisuuden jatkuva valvonta;
- i. ensimmäisten maksurästien ja järjestämättömien saamisten hoitaminen sekä lainanhoitajatoimenpiteiden myöntäminen ja seuranta EPV:n järjestämättömien saamisten ja lainanhoitajatoimien käsittelyä koskevien ohjeiden¹⁷ ja EPV:n maksamattomia lainoja ja ulosmittausta direktiivin 2014/17/EU mukaisesti koskevien ohjeiden¹⁸ sekä laitoksen sisäisten toimintaperiaatteiden mukaisesti – kuluttajille suunnatun luotonannon osalta tällaisiin tehtäviin voi tarvittaessa kuulua myös yhteydenpito riippumattomiin velkaneuvontapalveluihin;
- j. kokonaisluottosalkkua sekä merkityksellisiä osasalkkuja ja maantieteellisiä segmenttejä koskevien stressitestien tekeminen;
- k. yksittäisten vastuiden seuranta säännöllisten luotonarviointien avulla luvussa 8 vahvistettujen vaatimusten mukaisesti, myös luottojärjestelyjen otantatarkastukset;
- l. asetuksen (EU) N:o 575/2013 173 artiklassa kuvatun sisäisen luottoluokitusprosessin eheyden ja luotettavuuden varmistaminen, jos se on tarpeen niiden laitosten osalta, joilla on lupa käyttää sisäisten luottoluokitusmenetelmää, sekä laitoksen käyttämän luokitusasteikon ja luokitusprosessin eheyden ja luotettavuuden varmistaminen standardimenetelmää käyttävien laitosten osalta;

¹⁷ EBA/GL/2018/06.

¹⁸ EBA/GL/2015/12.

- m. luottoluokitusten laadunvarmistuksen toteuttaminen siten, että siinä otetaan huomioon asianmukainen otoskoko ja varmistetaan, että luottoriski tunnistetaan ja että sitä mitataan, seurataan ja hallitaan asianmukaisesti laitoksen liiketoiminnassa ja että säännöllisestä raportoinnista ilmoitetaan laitoksen johdolle.

4.6 Resurssit ja ammattitaito

79. Laitoksilla on oltava riittävästi resursseja ja henkilöstöä luottoriskien ottamiseen ja erityisesti luotonantoa koskevaan päätöksentekoon, luottoriskien hallintaan ja sisäiseen valvontaan liittyvissä tehtävissä. Organisaatorakennetta on arvioitava säännöllisesti sen varmistamiseksi, että luottoriskien hallintatoiminnoissa on luottoriskien tehokkaan hallinnan kannalta riittävästi resursseja, päteviä työntekijöitä ja asiantuntemusta.
80. Laitosten tulee varmistaa, että luotonantoon ja erityisesti päätöksentekoon, riskinhallintaan ja sisäiseen valvontaan osallistuvilla työntekijöillä on riittävästi kokemusta, ammattitaitoa ja luotonantoon liittyvä pätevyys.
81. Luoton myöntämiseen sekä luotonantoa koskevaan päätöksentekoon, luottoriskien hallintaan ja sisäiseen valvontaan osallistuvien työntekijöiden on saatava säännöllisesti asianmukaista koulutusta, johon kuuluu myös sovellettaviin säädös- ja sääntelykehikkoihin tehtyjen muutosten esitleminen. Koulutus on sovitettava yhteen laitosten luottokulttuurin ja liiketoimintastrategian kanssa, ja sitä on järjestettävä säännöllisesti sen varmistamiseksi, että kaikilla asiaankuuluvilla työntekijöillä on asianmukainen ammattitaito ja että he tuntevat laitosten luottokäytännöt, -menettelyt ja -prosessit.

4.7 Palkitseminen

82. Laitosten palkitsemisperiaatteita ja -käytäntöjä, joista on säädetty direktiivin 2013/36/EU 74, 75 ja 92 artiklassa, koskevien vaatimusten sekä vähittäispankkituotteiden ja -palvelujen myyntiin ja tarjontaan liittyvistä palkitsemisperiaateista ja -käytännöistä annettujen EPV:n ohjeiden, direktiivin 2013/36/EU 74 artiklan 3 kohdassa ja 75 artiklan 2 kohdassa tarkoitetuista moitteettomista palkitsemisjärjestelmistä sekä asetuksen (EU) N:o 575/2013 450 artiklan mukaisista tiedonantovelvollisuuksista annettujen EPV:n ohjeiden ja direktiivin 2014/17/EU 7 artiklan mukaan laitosten palkitsemisperiaatteiden ja -käytäntöjen on oltava linjassa luottoriskien hallintaa sekä luottoriskinottohalukkuutta ja -strategioita koskevan lähestymistavan kanssa, eivätkä ne saa aiheuttaa eturistiriitaa. Henkilöstöön ja erityisesti luotonantoon, luotonhallintaan ja -valvontaan osallistuviin nimettyihin henkilöihin sovellettavien palkitsemisperiaatteiden ja -käytäntöjen on oltava johdonmukaisia, eivätkä ne saa tarjota kannustimia sellaiseen riskinottoon, joka ylittää laitoksen hyväksyttävän riskin. Ne on myös sovitettava yhteen laitoksen liiketoimintastrategian, tavoitteiden ja pitkän aikavälin etujen kanssa. Lisäksi palkitsemisperiaateisiin ja -käytäntöihin on sisällytettävä toimenpiteitä, joilla hallitaan eturistiriitoja, jotta kuluttajia voitaisiin suojata myyntihenkilöstön palkitsemisesta aiheutuvilta epäsuotuisilta vaikutuksilta.



83. Laitosten palkitsemisperiaatteissa ja -käytännöissä on erityisesti varmistettava, että tuloksellisuuden ja riskin mittaamisessa käytettävä prosessi, jolla määritetään luoton myöntämiseen osallistuvien työntekijöiden muuttuva palkkio, sisältää asianmukaiset luottoluokan mittarit, jotka ovat linjassa laitoksen luottoriskinottohalukkuuden kanssa.

5. Lainan myöntämismenettelyt

5.1 Tietojen antaminen ja asiakirjat

84. Laitoksilla ja luotonantajilla on oltava riittävät, tarkat ja ajantasaiset tiedot, jotka ovat tarpeen luotonottajan luottokelpoisuuden ja riskiprofiilin arvioimiseksi ennen lainasopimuksen tekemistä.
85. Kuluttajien luottokelpoisuuden arviointia varten laitosten ja luotonantajien saatavilla on oltava tietoja ja niitä tukevia tarkoituksenmukaisia todisteita, joita laitosten on myös syytä käyttää, ainakin seuraavista seikoista:
- lainan käyttötarkoitus, jos sillä on merkitystä tuotetyypin kannalta;
 - hakijan työtilanne;
 - takaisinmaksukyvyyn lähde;
 - kotitalouden koostumus ja huollettavien määrä;
 - taloudelliset sitoumukset ja niiden hoitomenot;
 - säännölliset menot;
 - vakuudet (vakuudellinen luotonanto);
 - muut riskiä pienentävät tekijät, kuten takuut, jos niitä on saatavilla.

Laitokset ja luotonantajat voivat harkita myös liitteessä 2 esitettyjen erityistietojen, tietoerien ja todisteiden käyttöä.

86. Mikroyritysten, pienten ja keskisuurten ja suurten yritysten luottokelpoisuuden arviointia varten laitosten saatavilla on oltava tietoja ja niitä tukevia tarkoituksenmukaisia todisteita, joita laitosten on myös syytä käyttää, ainakin seuraavista seikoista:
- lainan käyttötarkoitus, jos sillä on merkitystä tuotetyypin kannalta;
 - tulot ja kassavirta;
 - rahoitusasema ja sitoumukset, myös pantatut varat ja ehdolliset velat;
 - liiketoimintamalli ja tarvittaessa yritys rakenne;
 - liiketoimintasuunnitelmat, joita täydentävät taloudelliset ennusteet;
 - vakuudet (vakuudellinen luotonanto);
 - muut riskiä pienentävät tekijät, kuten takuut, jos niitä on saatavilla;
 - tuotetyyppikohtaiset oikeudelliset asiakirjat (esimerkiksi luvat, sopimukset).

Laitokset voivat harkita myös liitteessä 2 esitettyjen erityistietojen, tietoerien ja todisteiden käyttöä.



87. Laitokset ja luotonantajat voivat käyttää nykyisistä asiakkaista ja luotonottajista jo saatavilla olevia tietoja asetuksen (EU) 2016/679 vaatimusten mukaisesti ja silloin, kun tällaiset tiedot ovat merkityksellisiä ja ajan tasalla.
88. Jos tiedot eivät ole helposti saatavilla, laitosten ja luotonantajien on kerättävä tarvittavat tiedot luotonottajalta ja/tai kolmansilta osapuolilta, tarvittaessa myös asianmukaisista tietokannoista. Kerätessään luotonottajaa koskevia tietoja kolmansilta osapuolilta laitosten ja luotonantajien on varmistettava, että asetuksen (EU) 2016/679 vaatimuksia noudatetaan.
89. Jos laitoksilla ja lainantantajilla on epäilyksiä tietojen paikkansapitävyydestä ja luotettavuudesta, niiden on tehtävä tarvittavat tarkastukset ja pyydyttävä kohtuulliset selvitykset luotonottajalta ja kolmansilta osapuolilta (esim. työnantajalta, viranomaisilta ja asianmukaisista tietokannoista), ja toteutettava kohtuulliset toimenpiteet, jotta kerätyt tiedot voitaisiin tarkistaa. Ennen kuin tällaisia luotonottajan henkilötietoja koskevia selvityspyyntöjä esitetään kolmansille osapuolille, laitosten ja luotonantajien on varmistettava, että asetuksen (EU) 2016/679 vaatimukset täyttyvät erityisesti, kun luotonottajalle ilmoitetaan ja hänen lupaansa pyydetään.
90. Laitoksilla ja luotonantajilla on oltava yksittäisestä asiakkaasta tarkka kokonaiskuva, jonka perusteella voidaan arvioida luotonottajan kykyä hoitaa taloudellisia sitoumuksia ja maksaa laina takaisin. Tätä yksittäistä asiakasta koskevaa kokonaiskuvaa sovelletaan yksittäisiin luotonottajiin, tarvittaessa kotitalouksiin ja konsolidoitujen yritysyhjämiin jäseniin. Yksittäistä asiakasta koskevaa kokonaiskuvaa on täydennettävä luotonottajan antamilla tiedoilla muissa laitoksissa tai muiden luotonantajien hallussa olevista varoista ja veloista.
91. Jos on todennäköistä, että luotonottajalla on taloudellisia vaikeuksia sopimusperusteisten lainavelvoitteiden täyttämisesssä, laitosten ja luotonantajien on pyydyttävä luotonottajalta luotettavia asiakirjoja, joiden perusteella voidaan tehdä realistinen arvio luotonottajan maksukyvyyn säilymisestä. Tässä tapauksessa voidaan käyttää sekä kolmansilta osapuolilta, kuten veroneuvojilta, tilintarkastajilta ja muilta asiantuntijoilta, että luotonottajilta saatuja tietoja.
92. Jos lainasopimukseen sisältyy takauksia kolmansilta osapuolilta, laitoksilla ja luotonantajilla on oltava riittävät tiedot takauksen ja tarvittaessa takaajan taloudellisen tilanteen arvioimiseksi.
93. Jos luotonottaja on asiakaskokonaisuuden osapuoli, laitosten on kerättävä tarvittavat tiedot asianomaisista asiakaskokonaisuuden osapuolista EPV:n asiakaskokonaisuuksia koskevien ohjeiden mukaisesti erityisesti silloin, kun takaisinmaksu on riippuvainen saman asiakaskokonaisuuden muilta osapuolilta tulevasta kassavirrasta.
94. Laitosten ja luotonantajien on dokumentoitava tiedot, joiden perusteella luotto on hyväksytty, sekä niiden toteuttamat toimet ja arvioinnit. Niiden on säilytettävä nämä asiakirjat helposti käytettävässä muodossa (joka on helposti toimivaltaisten viranomaisten saatavilla) vähintään lainasopimuksen keston ajan.

5.2 Luotonottajan luottokelpoisuuden arviointi

5.2.1 Luotonantoa kuluttajille koskevat yleiset määräykset

95. Laitosten on analysoitava luotonottajan lainahakemus sen varmistamiseksi, että hakemus vastaa laitoksen luottoriskinottohalukkuutta, toimintaperiaatteita, luotonmyöntökriteerejä, rajoja ja asiaankuuluvia mittareita sekä asiaankuuluvia makrovakaustoimenpiteitä, joita nimetty makrovakaustalvonnasta vastaava viranomainen mahdollisesti soveltaa.
96. Laitosten ja luotonantajien on asiaankuuluvan kuluttajansuojalainsäädännön mukaisesti arvioitava luotonottajan kykyä ja mahdollisuuksia täyttää lainasopimuksen mukaiset velvoitteet. Erityisesti niiden on arvioitava luotonottajan takaisinmaksukykyä ottaen huomioon lainan erityispiirteet, kuten sen luonne, maturiteetti ja korko.
97. Vakuudellisessa luotonannossa vakuuksien ei itsessään pitäisi olla ensisijainen kriteeri lainahakemuksen hyväksymiselle, eikä niillä yksinään voida perustella minkään lainasopimuksen hyväksymistä. Vakuutta on pidettävä laitoksen toissijaisena selviämiskeinona maksukyvyttömyystapauksessa tai riskiprofiilin merkittävän heikkenemisen yhteydessä eikä ensisijaisena takaisinmaksun lähteenä, lukuun ottamatta tapauksia, joissa lainan takaisinmaksu perustuu lainasopimuksen mukaan vakuutena tai likvidinä vakuutena olevan kiinteistön myyntiin.
98. Arvioidessaan luotonottajan kykyä täyttää lainasopimuksen mukaiset velvoitteensa laitosten ja luotonantajien on otettava huomioon merkitykselliset tekijät, jotka voivat vaikuttaa luotonottajan nykyiseen ja tulevaan takaisinmaksukykyyn, ja vältettävä aiheuttamasta kohtuuttomia vaikeuksia ja ylivelkaantumista. Tällaisia tekijöitä voivat olla muut lainanhoitovelvoitteet, niiden jäljellä oleva kestoaika, lainojen korot ja maksamatta oleva velkapääoma, sekä takaisinmaksukäyttäytyminen, kuten todisteet maksujen mahdollisista laiminlyönneistä ja niihin johtaneista olosuhteista, sekä asiaan suoraan vaikuttavat verot ja vakuutukset, mikäli ne ovat tiedossa.
99. Jos lainahakemuksen tekee useampi kuin yksi luotonottaja yhdessä, laitosten ja luotonantajien on tehtävä luottokelpoisuuden arviointi luotonottajien yhteisen takaisinmaksukyvyn perusteella.
100. Jos lainasopimukseen sisältyy jonkinlaisia takauksia kolmansilta osapuolilta, laitosten on arvioitava takauksen antaman suojan taso ja tarvittaessa takaajan luottokelpoisuus soveltamalla näiden ohjeiden asiaa koskevia määräyksiä sen mukaan, onko takaaja luonnollinen henkilö vai yritys.
101. Arvioidessaan luotonottajan kykyä täyttää lainasopimuksen mukaiset velvoitteensa laitokset ja luotonantajat voivat käyttää sopivia menetelmiä ja lähestymistapoja, joihin voi sisältyä malleja, kunhan ne ovat näiden ohjeiden mukaisia. Sopiva ja tarkoituksenmukainen menetelmä on valittava lainan riskitason, suuruusluokan ja tyyppin perusteella.

5.2.2 Kiinteää asunto-omaisuutta koskeva luotonanto kuluttajille

102. Tässä luvussa käsitellään tekijöitä, joilla on merkitystä arvioitaessa luotonottajan mahdollisuuksia täyttää lainasopimuksen mukaiset velvoitteensa direktiivin 2014/17/EU 18 artiklan 1 kohdan ja 20 artiklan 1 kohdan mukaisesti. Sellaisten lainasopimusten osalta, joihin sovelletaan kansallista lainsäädäntöä, jolla kyseinen direktiivi saatetaan osaksi kansallista lainsäädäntöä, laitosten ja luotonantajien on luvun 5.2.1 määräysten lisäksi sovellettava tässä kohdassa annettuja määräyksiä.
103. Laitosten ja luotonantajien on tarvittaessa ja erityisesti sellaisten luotonottajien tapauksessa, jotka ovat itsenäisiä ammatinharjoittajia tai joilla on kausiluonteisia tai muita epäsäännöllisiä tuloja, tehtävä kohtuullisia selvityksiä ja toteutettava kohtuullisia toimia takaisinmaksukyvyyn perustaa koskevien tietojen todentamiseksi.
104. Jos laina-aika jatkuu vielä luotonottajan odotuksenmukaisen eläkeiän täytyttyä, laitosten ja luotonantajien on otettava asianmukaisesti huomioon luotonottajan todennäköisen takaisinmaksukyvyyn riittävyys ja kyky jatkaa lainasopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämistä eläkkeellä.
105. Laitosten ja luotonantajien on varmistettava, ettei kuluttajan kyky täyttää lainasopimuksen mukaiset velvoitteensa perustu odotuksiin siitä, että kuluttajan tulot kasvaisivat huomattavasti, paitsi jos tämä voidaan osoittaa toteen asiakirjojen perusteella.
106. Arvioidessaan luotonottajan kykyä täyttää lainasopimuksen mukaiset velvoitteensa laitosten ja luotonantajien on otettava huomioon sidotut ja muut ei-harkinnanvaraiset menot, kuten luotonottajan nykyiset velvoitteet, sekä asianmukaisesti perustellut elinkustannukset.
107. Luottokelpoisuutta arvioidessaan laitosten ja luotonantajien on tehtävä herkkyysoanalyysyjä, joissa otetaan huomioon mahdolliset kielteiset tapahtumat tulevaisuudessa, kuten tulojen väheneminen, korkojen suureneminen vaihtuvakorkoisten lainasopimusten yhteydessä, lainan negatiivinen lyhennys sekä pääoman tai koron tavallista suuremmat viimeiset maksuerät (balloon payments) tai maksujen lykkääminen.
108. Kun on kyse direktiivin 2014/17/EU 4 artiklan 28 kohdassa määritetyistä valuuttalainoista, laitosten ja luotonantajien on otettava arvioinnissa huomioon luotonottajan kyky täyttää velvoitteet myös luotonottajan tulojen ja lainan valuutan väliseen valuuttakurssiin liittyvien mahdollisten negatiivisten skenaarioiden yhteydessä. Laitosten ja luotonantajien on myös otettava huomioon ja arvioitava mahdollisesti käytössä olevat suojausstrategiat ja tosiasialliset suojaukset, myös luonnolliset suojaukset, valuuttakurssiriskin pienentämiseksi.
109. Kun on kyse direktiivin 2014/17/EU 3 artiklan 3 kohdan b alakohdassa tarkoitetuista kiinteää omaisuutta koskevista lainasopimuksista, joissa nimenomaisesti todetaan, ettei luotonottaja tai perheenjäsen käytä kiinteää omaisuutta asuinpaikkana (sopimukset vuokralle antamista varten), laitosten ja luotonantajien on sovellettava luvussa 5.2.3 esitettyjä kriteerejä.

5.2.3 Muu vakuudellinen luotonanto kuluttajille

110. Sellaisten lainasopimusten yhteydessä, joiden vakuutena on kiinteää omaisuutta ja jotka ovat muita kuin luvussa 5.2.2 käsitellyt sopimuksia, laitosten ja luotonantajien on luvun 5.2.1 määräysten lisäksi sovellettava tässä kohdassa annettuja määräyksiä.
111. Jos kiinteistö on edelleen rakenteilla ja jos sen on valmistumisensa jälkeen tarkoitus tuottaa omistajalleen tuloa vuokrina tai myyntivoittoina, laitosten on arvioitava rakentamisvaihetta ja sen jälkeistä vaihetta, kun hankkeesta tulee tuloa tuottava kiinteistö. Tällaisten lainasopimusten osalta laitosten ja luotonantajien on varmistettava, että
- luotonottajalla on hankkeeseen liittyvä uskottava suunnitelma, johon sisältyy arviot kaikista rakentamiseen liittyvistä kustannuksista;
 - luotonottajalla on mahdollisuus käyttää rakennuttajia, arkkitehteja, insinöörejä ja urakoitsijoita, jotka osallistuvat rakennustyöhön;
 - luotonottaja on hankkinut tai pystyy tulevaisuudessa hankkimaan kaikki rakentamisessa tarvittavat luvat ja todistukset hankkeen edetessä.
112. Kun on kyse kiinteää omaisuutta koskevista lainasopimuksista, joissa nimenomaisesti todetaan, että luotonottaja tai perheenjäsen ei saa käyttää kiinteää omaisuutta asuinpaikkana (sopimukset vuokralle antamista varten), laitosten on arvioitava luotonottajan kykyä täyttää velvoitteet kiinteästä omaisuudesta tulevaisuudessa saataviin vuokratuloihin nähden.
113. Luottokelpoisuuden arvioinnin yhteydessä laitosten on tehtävä herkkyyshanalyyskejä, joissa otetaan huomioon mahdolliset tulevat negatiiviset markkinatapahtumat ja epäsystemaattiset tapahtumat, joilla on merkitystä lainan tyyppin ja käyttötarkoituksen kannalta. Tällaisia tapahtumia voivat olla esimerkiksi tulojen väheneminen; korkojen suurentuminen vaihtuvakorkoisten lainasopimusten yhteydessä; lainan negatiivinen lyhennys; pääoman tai koron suuret viimeiset maksuerät (balloon payments) tai lykättyt maksut sekä mahdollisesti kiinteän omaisuuden markkinakelpoisuuden heikentyminen, vapaana olevien kiinteistöjen määrän kasvaminen ja samanlaisista kiinteistöistä perittävien vuokrien pienentyminen. Tarvittaessa laitosten ja luotonantajien on otettava huomioon myös valuuttakurssiriskin vaikutus kohdan 108 mukaisesti.

5.2.4 Vakuudeton luotonanto kuluttajille

114. Tässä luvussa täsmennetään vaatimuksia, jotka koskevat direktiivin 2008/48/EY 8 artiklassa tarkoitettua luotonottajan luottokelpoisuuden arviointia. Sellaisten lainasopimusten yhteydessä, joihin sovelletaan kansallista lainsäädäntöä, jolla kyseinen direktiivi saatetaan osaksi kansallista lainsäädäntöä, laitosten ja luotonantajien on luvun 5.2.1 määräysten lisäksi sovellettava tässä kohdassa annettuja määräyksiä.
115. Laitosten ja luotonantajien on tarvittaessa ja erityisesti sellaisten luotonottajien tapauksessa, jotka ovat itsenäisiä ammatinharjoittajia tai joilla on kausiluonteisia tai muita epäsäännöllisiä tuloja, tehtävä kohtuullisia selvityksiä ja toteutettava kohtuullisia toimia takaisinmaksuhyvyn perustan arvioimiseksi ja todentamiseksi.



116. Laitosten ja luotonantajien on varmistettava, ettei kuluttajan kyky täyttää lainasopimuksen mukaiset velvoitteensa perustu odotuksiin siitä, että kuluttajan tulot kasvaisivat huomattavasti, paitsi jos tämä voidaan osoittaa toteen asiakirjojen perusteella.
117. Luottokelpoisuuden arvioinnin yhteydessä laitosten ja luotonantajien on tarvittaessa tehtävä herkkyysoanalyysiä, joissa otetaan huomioon lainatyyppiin liittyvät kielteiset tapahtumat, joita voi tulevaisuudessa ilmaantua. Tarvittaessa laitosten ja luotonantajien on otettava huomioon myös valuuttakurssiriskin vaikutus kohdan 108 mukaisesti.

5.2.5 Luotonanto mikro- ja pienyrityksille

118. Laitosten tulee arvioida luotonottajan nykyistä ja tulevaa kykyä täyttää lainasopimuksen mukaiset velvoitteet. Laitosten on analysoitava myös luotonottajan lainahakemus sen varmistamiseksi, että hakemus vastaa laitoksen luottoriskinottohalukkuutta, toimintaperiaatteita, luotonmyöntämiskriteerejä, rajoja ja asiaankuuluvia mittareita sekä asiaankuuluvia makrovakaustoimenpiteitä, joita nimetty makrovakaustalvonnasta vastaava viranomaismahdollisesti soveltaa.
119. Laitosten on otettava huomioon, että takaisinmaksun pääasiallisena lähteenä ovat luotonottajan tavanomaisesta liiketoiminnasta peräisin oleva kassavirta ja mahdollinen omaisuuden myynnistä saatava tuotto, jos se on lainasopimuksen kannalta tarkoituksenmukaista.
120. Arvioidessaan luotonottajan luottokelpoisuutta laitosten on painotettava luotonottajan realistisia ja kestäviä tulevia tuloja ja tulevaa kassavirtaa eikä käytettävissä olevia vakuuksia. Vakuuksien ei itsessään pitäisi olla ensisijainen kriteeri lainahakemuksen hyväksymiselle, eikä niillä yksinään voida perustella minkään lainasopimuksen hyväksymistä. Vakuutta on pidettävä laitoksen toissijaisena selviämiskeinona maksukyvyttömyystapauksessa tai riskiprofiilin merkittävän heikkenemisen yhteydessä eikä ensisijaisena takaisinmaksun lähteenä, lukuun ottamatta tapauksia, joissa lainan takaisinmaksu perustuu lainasopimuksen mukaan vakuutena tai likvidinä vakuutena olevan kiinteistön myyntiin.
121. Luottokelpoisuuden arvioinnin yhteydessä laitosten on
- analysoitava luotonottajan taloudellista tilannetta ja luottoriskiä jäljempänä esitetyllä tavalla;
 - analysoitava luotonottajan liiketoimintamallia ja -strategiaa jäljempänä esitetyllä tavalla;
 - määritettävä ja arvioitava luotonottajan luottopisteytys tai tarvittaessa sisäinen luokitus luottoriskiä koskevien toimintaperiaatteiden ja menettelyjen mukaisesti;
 - otettava huomioon kaikki luotonottajan taloudelliset sitoumukset, kuten laitosten kanssa tehdyt käytetyt ja käyttämättömät sitovat järjestelyt, myös käyttöpääomajärjestelyt, luotonottajan luottovastuut ja luotonottajan aiempi takaisinmaksukäyttäytyminen, sekä muut veroviranomaisiin, muihin viranomaisiin tai sosiaaliturvarahastoihin liittyvät velvoitteet;



- e. tarvittaessa arvioitava transaktion rakenne sekä rakenteellisen huonomman etuoikeusaseman riski ja siihen liittyvät ehdot, kuten kovenantit, ja tarvittaessa kolmansien osapuolten takaukset ja vakuusrakenne.
122. Laitosten on arvioitava luottokelpoisuus lainan erityispiirteiden, kuten sen luonteen, maturiteetin ja koron perusteella.
123. Arvioidessaan luotonottajan kykyä täyttää lainasopimuksen mukaiset velvoitteensa laitokset voivat käyttää sopivia menetelmiä ja lähestymistapoja, joihin voi sisältyä malleja, kunhan ne ovat näiden ohjeiden mukaisia. Sopiva ja tarkoituksenmukainen menetelmä on valittava lainan riskitason, suuruusluokan ja tyypin perusteella.
124. Jos luotonottaja on asiakaskokonaisuuden osapuoli, laitosten on tehtävä arviointi yksittäistasolla ja tarvittaessa ryhmätasolla EPV:n asiakaskokonaisuuksia koskevien ohjeiden mukaisesti erityisesti silloin, kun takaisinmaksu on riippuvainen saman asiakaskokonaisuuden muilta osapuolilta tulevasta kassavirrasta. Jos luotonottaja on sellaisen asiakaskokonaisuuden osapuoli, joka on sidoksissa keskuspankkeihin ja valtioihin, keskushallintoihin, alue- ja paikallisviranomaisiin sekä julkisyhteisöihin ja julkisoikeudellisiin laitoksiin, laitosten on arvioitava nimenomainen yksittäinen yhteisö.
125. Kun kyse on sellaisesta luotonannosta, johon liittyy rajat ylittäviä osa-alueita (esimerkiksi kaupan rahoitus, vientirahoitus), laitosten tulee ottaa huomioon poliittinen, taloudellinen ja oikeudellinen ympäristö, jossa laitoksen asiakkaan ulkomainen vastapuoli toimii. Laitosten on arvioitava ostajan kykyä siirtää varoja, toimittajan kykyä toteuttaa toimeksianto ja täyttää sovellettavat paikalliset lakisääteiset vaatimukset sekä toimittajan taloudellisia valmiuksia selvittää transaktioon mahdollisesti liittyvistä viivästyksistä.
126. Laitosten on arvioitava luotonottajan altistumista ympäristöön, yhteiskuntaan ja hyvään hallintotapaan liittyville tekijöille, erityisesti ympäristötekijöille ja ilmastonmuutoksen vaikutuksille, sekä luotonottajan esittämien lieventämisstrategioiden asianmukaisuutta. Tämä analyysi on tehtävä luotonottajakohtaisesti, mutta tarvittaessa laitokset voivat kuitenkin harkita tämän analyysin tekemistä salkkukohtaisesti.
127. Jotta olisi mahdollista tunnistaa sellaiset luotonottajat, joiden suoraan tai välillisesti ympäristöön, yhteiskuntaan ja hyvään hallintotapaan liittyvistä tekijöistä johtuva riski on kasvanut, laitokset voivat harkita ns. lämpökarttojen käyttöä. Niissä esimerkiksi talouden yksittäisten toimialojen (tai osa-alueiden) ilmastoon ja ympäristöön liittyvät riskit näytetään kaaviossa tai skaalausjärjestelmässä korostettuina. Sellaisten lainojen tai luotonottajien osalta, joiden ympäristöön, yhteiskuntaan ja hyvään hallintotapaan liittyvä riski on kasvanut, luotonottajan todellista liiketoimintamallia on arvioitava tarkemmin. Lisäksi on arvioitava nykyisiä ja ennustettuja kasvihuonekaasupäästöjä, markkinaympäristöä, kyseisten yritysten ympäristöön, yhteiskuntaan ja hyvään hallintotapaan liittyviä valvontavaatimuksia sekä ympäristöön, yhteiskuntaan ja hyvään hallintotapaan liittyvän sääntelyn todennäköisiä vaikutuksia luotonottajan taloudelliseen tilanteeseen.

Luotonottajan taloudellisen aseman analyysi

128. Kun laitokset analysoivat taloudellista asemaa luottokelpoisuuden arvioinnin yhteydessä edellä esitetyn mukaisesti, niiden on otettava huomioon seuraavat seikat:

- a. sekä nykyinen että ennustettu taloudellinen asema, mihin sisältyvät taseet, sopimusvelvoitteiden täyttämiseksi tarvittavan takaisinmaksukyvyyn perusta (myös mahdollisten epäsuotuisien tapahtumien yhteydessä) ja tarvittaessa pääomarakenne, käyttöpääoma, tulot ja kassavirta;
- b. tarvittaessa luotonottajan vivutustaso, osingonjako, todelliset ja ennakoit/ennustetut pääomamenot sekä käteiseksi muuntamisen sykli (cash conversion cycle) haettuun järjestelyyn nähden;
- c. tarvittaessa riskiprofiili maturiteettiin asti markkinoiden mahdollisiin muutoksiin, kuten ulkomaanvaluutan määräisiin vastuisiin ja sellaisiin vastuisiin, joiden vakuutena on takaisinmaksuvälineitä, nähden;
- d. soveltuvin osin maksulaiminlyönnin todennäköisyys luottoluokituksen tai sisäisen riskiluokituksen perusteella;
- e. asianmukaisten rahoitus-, omaisuuserä- tai tuotetyyppikohtaisten mittareiden ja indikaattorien käyttö laitoksen luottoriskinottohalukkuuden, toimintaperiaatteiden ja rajojen, jotka on määritetty luvuissa 4.2 ja 4.3, mukaisesti. Liitteessä 3 esitetyt mittarit voidaan ottaa huomioon soveltuvin osin, jos se on tietyn lainahakemuksen osalta tarkoituksenmukaista.

129. Laitosten on varmistettava, että analyysissä käytetyt taloudelliset ennusteet ovat realistisia ja järkeviä. Näiden ennusteiden/arvioiden on perustuttava vähintään tulevaisuuteen suuntautuvaan ennusteeseen, joka on laadittu historiallisten taloudellisten tietojen pohjalta. Laitosten tulee arvioida, vastaavatko nämä ennusteet laitoksen taloudellisia ja markkinoihin kohdistuvia odotuksia. Jos laitoksilla on perusteltuja huolenaiheita näiden taloudellisten ennusteiden luotettavuudesta, niiden on laadittava omat ennusteensa luotonottajien taloudellisesta tilanteesta ja takaisinmaksukyvyistä.

130. Tarvittaessa laitosten on arvioitava taloudellista tilannetta myöntäessään lainoja holdingyhtiöille sekä erillisenä yhteisönä esimerkiksi konsolidoidulla tasolla että yhtenä yhteisönä, jos holdingyhtiö ei ole varsinainen operatiivinen yhtiö tai jos laitoksilla ei ole operatiivisten yhtiöiden holdingyhtiölle antamia takauksia.

131. Arvioidessaan luotonottajien taloudellista tilannetta laitosten on arvioitava tulevan takaisinmaksukyvyyn kestävyyttä ja varmuutta mahdollisissa epäsuotuisissa olosuhteissa, jotka liittyvät lainan tyyppiin ja käyttötarkoitukseen ja joita voi esiintyä lainasopimuksen voimassaoloaikana. Tällaisia olosuhteita voivat olla vaikkapa tulojen ja muun kassavirran pienentyminen, korkojen suureneminen, lainan negatiivinen kuoletus sekä pääoman tai koron maksujen lykkääminen, markkinoiden ja luotonottajan toimintaolosuhteiden heikentyminen ja valuuttakurssimuutokset soveltuvin osin.

Luotonottajan liiketoimintamallin ja strategian analyysi

132. Laitosten on arvioitava luotonottajien liiketoimintamalli ja strategia myös lainan käyttötarkoitukseen nähden.
133. Laitosten tulee arvioida luotonottajan tietämystä, kokemusta ja kykyä hallita lainasopimukseen liittyviä liiketoimia, varoja tai sijoituksia (esimerkiksi liikekiinteistölainaan liittyvä tietty kiinteistö).
134. Laitosten on arvioitava liiketoimintasuunnitelman toteutuskelpoisuutta ja siihen liittyvien taloudellisten ennusteiden realistisuutta sen alan erityispiirteiden mukaisesti, jolla luotonottaja toimii.
135. Laitosten on arvioitava, missä määrin luotonottaja on riippuvainen keskeisistä sopimuksista, asiakkaista tai toimittajista, ja sitä, miten ne vaikuttavat kassavirran muodostumiseen. Myös mahdollisia keskittymiä tulee arvioida.
136. Laitosten on arvioitava, onko luotonottaja mahdollisesti riippuvainen tietystä avainhenkilöstä. Tarvittaessa laitosten on selvitettävä yhdessä luotonottajan kanssa, miten tällaista riippuvuutta voitaisiin vähentää.

Takausten ja vakuuksien arviointi

137. Laitosten on arvioitava kaikki riskien pienentämisessä käytettävät pantatut vakuudet niiden vakuuksia koskevien vaatimusten mukaisesti, jotka on määritetty laitoksen luottoriskinottohalukkuutta koskevissa ohjeissa, toimintaperiaatteissa ja menettelyissä, sekä vakuuksien arvostusta ja omistajuutta. Lisäksi on tarkastettava kaikki asiaankuuluvat asiakirjat (kuten se, onko kiinteistö rekisteröity asianmukaisesti rekistereihin).
138. Laitosten tulee arvioida kaikki takaukset, kovenantit, panttauskiellot ja lainanhoitosopimukset, joita käytetään riskien pienentämisessä.
139. Laitosten on arvioitava luotonottajan omaa pääomaa ja lisävakuusjärjestelyjä, kuten lainavakuutuksia, kiinnityssitoumuksia ja ulkoisiin lähteisiin perustuvia takaisinmaksutakuita, jos se on luottopäätösten kannalta merkityksellistä.
140. Jos lainasopimukseen sisältyy jonkinlaisia takauksia kolmansilta osapuolilta, laitosten on arvioitava takauksen antaman suojan taso ja tarvittaessa takaajan luottokelpoisuus soveltamalla näiden ohjeiden asiaa koskevia määräyksiä sen mukaan, onko takaaja luonnollinen henkilö vai yritys. Takaajan luottokelpoisuus on arvioitava oikeasuhteisesti takauksen suuruusluokan, lainan ja takaajatyyppin perusteella.

5.2.6 Luotonanto keskisuurille ja suurille yrityksille

141. Laitosten tulee arvioida luotonottajan nykyistä ja tulevaa kykyä täyttää lainasopimuksen mukaiset velvoitteet. Laitosten on analysoitava myös luotonottajan lainahakemus sen varmistamiseksi, että hakemus vastaa laitoksen luottoriskinottohalukkuutta, toimintaperiaatteita, luotonmyöntämiskriteerejä, rajoja ja asiaankuuluvia mittareita sekä



asiaankuuluvia makrovakaustoimenpiteitä, joita nimetty makrovakausvalvonnasta vastaava viranomaisen mahdollisesti soveltaa.

142. Laitosten on otettava huomioon, että takaisinmaksun pääasiallisena lähteenä ovat luotonottajan tavanomaisesta liiketoiminnasta peräisin oleva kassavirta ja mahdollinen omaisuuden myynnistä saatava tuotto, jos se on lainasopimuksen kannalta tarkoituksenmukaista.
143. Arvioidessaan luotonottajan luottokelpoisuutta laitosten on painotettava luotonottajan realistisia ja kestäviä tulevia tuloja ja tulevaa kassavirtaa eikä käytettävissä olevia vakuuksia. Vakuuksien ei itsessään pitäisi olla ensisijainen kriteeri lainahakemuksen hyväksymiselle, eikä niillä yksinään voida perustella minkään lainasopimuksen hyväksymistä. Vakuutta on pidettävä laitoksen toissijaisena selviämiskeinona maksukyvyttömyystapauksessa tai riskiprofiilin merkittävän heikkenemisen yhteydessä eikä ensisijaisena takaisinmaksun lähteenä, lukuun ottamatta tapauksia, joissa lainan takaisinmaksu perustuu lainasopimuksen mukaan vakuutena tai likvidinä vakuutena olevan kiinteistön myyntiin.
144. Luottokelpoisuuden arvioinnin yhteydessä laitosten on
- a. analysoitava luotonottajan taloudellista tilannetta ja luottoriskiä jäljempänä esitetyllä tavalla;
 - b. analysoitava luotonottajan organisaatorakennetta, liiketoimintamallia ja strategiaa jäljempänä esitetyllä tavalla;
 - c. määritettävä ja arvioitava luotonottajan luottopisteytys tai tarvittaessa sisäinen luokitus luottoriskiä koskevien toimintaperiaatteiden ja menettelyjen mukaisesti;
 - d. otettava huomioon kaikki luotonottajan taloudelliset sitoumukset, kuten kaikki laitosten kanssa tehdyt käytetyt ja käyttämättömät sitovat järjestelyt, myös käyttöpääomajärjestelyt, luotonottajan luottovastuut ja luotonottajan aiempi takaisinmaksukäyttäytyminen, sekä muut veroviranomaisiin, muihin viranomaisiin tai sosiaaliturvarahastoihin liittyvät velvoitteet;
 - e. arvioitava transaktion rakenne sekä rakenteellisen huonomman etuoikeusaseman riski ja siihen liittyvät ehdot, kuten kovenantit, ja tarvittaessa kolmansien osapuolten takaukset ja vakuusrakenne.
145. Laitosten on arvioitava luottokelpoisuus lainan erityispiirteiden, kuten sen luonteen, maturiteetin ja koron perusteella.
146. Laitosten on arvioitava luotonottajan altistumista ympäristöön, yhteiskuntaan ja hyvään hallintotapaan liittyville tekijöille, erityisesti ympäristötekijöille ja ilmastomuutoksen vaikutuksille, sekä luotonottajan esittämien lieventämisstrategioiden asianmukaisuutta.
147. Jos luotonottaja on asiakaskokonaisuuden osapuoli, laitosten on tehtävä arviointi yksittäistasolla ja tarvittaessa ryhmätasolla EPV:n asiakaskokonaisuuksia koskevien ohjeiden mukaisesti erityisesti silloin, kun takaisinmaksu on riippuvainen saman asiakaskokonaisuuden muilta osapuolilta tulevasta kassavirrasta. Jos luotonottaja on sellaisen asiakaskokonaisuuden osapuoli, joka on sidoksissa keskuspankkeihin ja valtioihin, keskushallintoihin, alue- ja

paikallisviranomaisiin sekä julkisyhteisöihin ja julkisoikeudellisiin laitoksiin, laitosten on arvioitava nimenomainen yksittäinen yhteisö.

148. Kun kyse on sellaisesta luotonannosta, johon liittyy rajat ylittäviä osa-alueita (esimerkiksi kaupan rahoitus, vientirahoitus), laitosten tulee ottaa huomioon poliittinen, taloudellinen ja oikeudellinen ympäristö, jossa laitoksen asiakkaan ulkomainen vastapuoli toimii. Laitosten on arvioitava ostajan kykyä siirtää varoja, toimittajan kykyä toteuttaa toimeksianto ja täyttää sovellettavat paikalliset lakisääteiset vaatimukset sekä toimittajan taloudellisia valmiuksia selvittää transaktioon mahdollisesti liittyvistä viivästyksistä.

149. Jotta olisi mahdollista tunnistaa sellaiset luotonottajat, joiden suoraan tai välillisesti ympäristöön, yhteiskuntaan ja hyvään hallintotapaan liittyvistä tekijöistä johtuvat riskit ovat kasvaneet, laitokset voivat harkita ns. lämpökarttojen käyttöä: niissä korostetaan esimerkiksi talouden yksittäisten toimialojen (tai osa-alueiden) ilmastoon ja ympäristöön liittyviä riskejä kaaviossa tai skaalausjärjestelmässä. Sellaisten lainojen tai luotonottajien osalta, joiden ympäristöön, yhteiskuntaan ja hyvään hallintotapaan liittyvä riski on kasvanut, luotonottajan todellista liiketoimintamallia on arvioitava tarkemmin. Lisäksi on arvioitava nykyisiä ja ennustettuja kasvihuonekaasupäästöjä, markkinaympäristöä, kyseisten yritysten ympäristöön, yhteiskuntaan ja hyvään hallintotapaan liittyviä valvontavaatimuksia sekä ympäristöön, yhteiskuntaan ja hyvään hallintotapaan liittyvän sääntelyn todennäköisiä vaikutuksia luotonottajan taloudelliseen tilanteeseen.

Luotonottajan taloudellisen aseman analyysi

150. Kun laitokset analysoivat taloudellista asemaa luottokelpoisuuden arvioinnin yhteydessä edellä esitetyn mukaisesti, niiden on otettava huomioon seuraavat seikat:

- a. sekä nykyinen että ennustettu taloudellinen asema, mihin sisältyvät taseet ja pääomarakenne, käyttöpääoma, tulot ja kassavirta sekä sopimusvelvoitteiden täyttämiseksi tarvittavan takaisinmaksukyvyyn perusta eli lainanhoitokyky, myös mahdollisten epäsuotuisien tapahtumien yhteydessä (ks. myös herkkyysanalyysiä koskeva kohta) – analysoitaviin seikkoihin on sisällytettävä muun muassa vapaa kassavirta, joka on käytettävissä arvioitavana olevan lainajärjestelyn lainanhoitoon;
- b. nettoliikevoitto ja kannattavuus etenkin korolliseen velkaan nähden;
- c. luotonottajan vivutustaso, osingonjako, todelliset ja ennakoidut/ennustetut pääomamenot sekä käteiseksi muuntamisen sykli (cash conversion cycle) haettuun järjestelyyn nähden;
- d. riskiprofiili maturiteettiin asti markkinoiden mahdollisiin muutoksiin nähden (ulkomaanvaluutan määräiset vastuut ja sellaiset vastuut, joiden vakuutena on takaisinmaksuvälineitä);
- e. soveltuvien osien maksulaiminlyönnin todennäköisyys luottoluokituksen tai sisäisen riskiluokituksen perusteella;



- f. asianmukaisten rahoitus-, omaisuuserä- tai tuotetyyppikohtaisten mittareiden ja indikaattorien käyttö laitoksen luottoriskinottohalukkuuden, toimintaperiaatteiden ja rajojen, jotka on määritetty luvussa 4.2 ja 4.3, mukaisesti. Liitteessä 3 esitetyt mittarit voidaan ottaa huomioon soveltuvin osin, jos se on tietyn lainahakemuksen osalta tarkoituksenmukaista.
151. Laitosten on varmistettava, että analyysissä käytetyt ennusteet ovat realistisia ja järkeviä ja että ne vastaavat laitosten taloudellisia ja markkinoita koskevia odotuksia. Jos laitoksilla on perusteltuja huolenaiheita näiden taloudellisten ennusteiden luotettavuudesta, niiden on laadittava omat ennusteensa luotonottajien taloudellisesta tilanteesta ja takaisinmaksukyvyistä ja käytettävä niitä tarvittaessa luotonottajien toimittamien ennusteiden luotettavuuden tarkistamiseen.
152. Laitosten tulee myös arvioida luotonottajan kykyä toimia kannattavasti tulevaisuudessa, jotta voitaisiin mitata kertyneiden voittovarojen vaikutusta ja siten myös niiden vaikutusta omaan pääomaan erityisesti tapauksissa, joissa luotonottaja ei ole pystynyt tuottamaan voittoa ajan mittaan.
153. Laitosten on arvioitava luotonottajan käteiseksi muuntamisen sykli eli määrittää se aika, jonka yritys tarvitsee voidakseen muuntaa varastoon ja muihin resursseihin tehdyt investoinnit käteiseksi myymällä tuotteitaan ja palvelujaan. Laitosten on voitava ymmärtää luotonottajan käteiseksi muuntamisen sykli, jotta voitaisiin arvioida luotonottajan käyttöpääoman tarve ja määrittää toistuvat menot. Näin voidaan arvioida luotonottajan takaisinmaksukyvyyn jatkuvuutta.
154. Tarvittaessa laitosten on arvioitava näitä taloudellisia mittareita myös vertaamalla niitä laitoksen luottoriskinottohalukkuuden, luottoriskiperiaatteiden ja rajojen yhteydessä lukujen 4.2 ja 4.3 mukaisesti määritettyihin mittareihin ja rajoihin.
155. Laitosten on arvioitava taloudellista tilannetta myöntäessään lainoja holdingyhtiöille sekä erillisenä yhteisönä esimerkiksi konsolidoidulla tasolla että yhtenä yhteisönä, jos holdingyhtiö ei ole varsinainen operatiivinen yhtiö tai jos laitoksilla ei ole operatiivisten yhtiöiden holdingyhtiölle antamia takauksia.

Herkkyyshanalyysi luottokelpoisuuden arvioinnissa

156. Laitosten on arvioitava luotonottajan taloudellisen tilanteen kestävyyttä ja varmuutta sekä tulevaa takaisinmaksukykyä mahdollisissa epäsuotuisissa olosuhteissa, joita voi esiintyä lainasopimuksen voimassaoloaikana. Tätä varten laitosten on tehtävä yhden tai useamman tekijän sisältävä herkkyyshanalyysi, jossa otetaan huomioon markkinatapahtumat ja epäsystemaattiset tapahtumat tai niiden yhdistelmä.
157. Herkkyyshanalyysissä on otettava huomioon kaikki yleiset ja omaisuuserä- ja tuotekohtaiset näkökohdat, joilla voi olla vaikutusta luotonottajan luottokelpoisuuteen.
158. Kun laitokset tekevät herkkyyshanalyysiä luotonottajan takaisinmaksukyvyistä tulevisissa olosuhteissa, jotka voivat olla negatiivisia, niiden on otettava huomioon seuraavat



tapahtumat, jotka ovat tiettyjen olosuhteiden ja luotonottajan liiketoimintamallin kannalta oleelliset:

Epäsystemaattiset tapahtumat

- a. luotonottajan tulojen tai voittomarginaalien vakava mutta mahdollinen pieneneminen;
- b. vakava mutta mahdollinen operatiivisen tappion aiheuttava tapahtuma;
- c. vakavat mutta mahdolliset johtamiseen liittyvät ongelmat;
- d. merkittävien kauppakumppaneiden, asiakkaiden tai toimittajien toimintaan liittyvät häiriöt;
- e. vakava mutta mahdollinen maineen vahingoittuminen;
- f. vakava mutta mahdollinen likviditeetin vähentyminen, rahoituksen muutokset tai velkojen lisääntyminen luotonottajan taseessa;
- g. sellaiset omaisuuserien (esimerkiksi raaka-aineiden tai lopputuotteiden) epäsuotuisat hintamuutokset, joille luotonottaja pääasiallisesti altistuu, ja valuuttakurssiriski.

Markkinatapahtumat

- h. vakava mutta mahdollinen makrotaloudellinen laskusuhdanne;
- i. vakava mutta mahdollinen laskusuhdanne niillä talouden aloilla, joilla luotonottaja ja sen asiakkaat toimivat;
- j. poliittisten, lainsäädännöllisten ja maantieteellisten riskien merkittävä muutos;
- k. rahoituskustannusten voimakas mutta mahdollinen suureneminen (esimerkiksi luotonottajan kaikkien lainajärjestelyjen korkotason nousu 200 peruspisteellä).

Luotonottajan liiketoimintamallin ja strategian analyysi

159. Laitosten on arvioitava luotonottajien liiketoimintamalli ja strategia myös lainan käyttötarkoitukseen nähden.
160. Laitosten tulee arvioida luotonottajan tietämystä, kokemusta ja kykyä hallita lainasopimukseen liittyviä liiketoimia, varoja tai sijoituksia (esimerkiksi tiettyä liikekiinteistölainaan liittyvää kiinteistöä).
161. Laitosten on arvioitava liiketoimintasuunnitelman toteutuskelpoisuutta ja siihen liittyvien taloudellisten ennusteiden realistisuutta sen alan erityispiirteiden mukaisesti, jolla luotonottaja toimii.
162. Laitosten on arvioitava, missä määrin luotonottaja on riippuvainen keskeisistä sopimuksista, asiakkaista tai toimittajista, ja sitä, miten ne vaikuttavat kassavirran muodostumiseen. Myös mahdollisia keskittyviä tulee arvioida.

Takausten ja vakuuksien arviointi

163. Laitosten on arvioitava kaikki pantatut vakuudet niiden vakuuksia koskevien vaatimusten mukaisesti, jotka on määritetty laitoksen luottoriskinottohalukkuutta koskevissa ohjeissa, toimintaperiaatteissa ja menettelyissä, sekä vakuuksien arvostusta ja omistajuutta. Lisäksi on tarkastettava kaikki asiaankuuluvat asiakirjat (kuten se, onko kiinteistö rekisteröity asianmukaisesti rekistereihin).
164. Laitosten tulee arvioida kaikki takaukset, kovenantit, panttauskiellot ja lainanhoitosopimukset, joita käytetään riskien pienentämisessä. Laitosten on myös selvitettävä, liittyykö vakuuden arvo jollain tavalla luotonottajan liiketoimintaan tai kykyyn tuottaa kassavirtaa.
165. Laitosten on arvioitava luotonottajan omaa pääomaa ja lisävakuusjärjestelyjä, kuten lainavakuutuksia, kiinnityssitoumuksia ja ulkoisiin lähteisiin perustuvia takaisinmaksutakuita.
166. Jos lainasopimukseen sisältyy jonkinlaisia takauksia kolmansilta osapuolilta, laitosten on arvioitava takauksen antaman suojan taso ja tarvittaessa takaajan luottokelpoisuus soveltamalla näiden ohjeiden asiaa koskevia määräyksiä sen mukaan, onko takaaja luonnollinen henkilö vai yritys. Takaajan luottokelpoisuus on arvioitava oikeasuhteisesti takauksen suuruusluokan, lainan ja takaajatyypin perusteella.
167. Jos maksuvirrat kulkevat syndikoidun luotonannon tai hankerahoitukseen liittyvien transaktioiden yhteydessä kolmannen osapuolen, esimerkiksi nimetyn asiamiehen, laitosten (tai valtuutettujen pääjärjestäjien tai niiden nimeämien edustajien) kautta, myös asiamiehen luotettavuus on arvioitava. Rajat ylittävässä luotonannon ja hankerahoitukseen liittyvien transaktioiden yhteydessä asiamiehen on oltava toimittajan puolesta transaktion yhteydessä annettujen takausten, remburssien tai vastaavien asiakirjojen ainoa antaja.

5.2.7 Liikekiinteistöluotonanto

168. Arvioidessaan luotonottajien luottokelpoisuutta liikekiinteistöluotonannon yhteydessä laitosten on sovellettava niiden luottokelpoisuuden arviointia koskevien yleisten kriteerien lisäksi, jotka on määritetty luvuissa 5.2.5 ja 5.2.6, tässä kohdassa esitettyjä erityiskriteerejä. Kun laitokset arvioivat luotonottajien luottokelpoisuutta silloin, kun kyseessä on luotonanto liikekiinteistöön, jota kiinteistön omistavan luotonottajan on tarkoitus käyttää liiketoiminnan harjoittamiseen, laitosten tulee soveltaa ainoastaan luvuissa 5.2.5 ja 5.2.6 esitettyjä kriteerejä.
169. Laitosten on arvioitava, millaista kokemusta luotonottajalla on liikekiinteistön tyypistä, koosta ja maantieteellisestä sijainnista, ja todennettava se. Kun luotonottaja on toisen yhteisön rahoittama erillisyhtiö, laitosten on arvioitava myös järjestävän yhteisön kokemusta liikekiinteistön tyypistä, koosta ja maantieteellisestä sijainnista.
170. Laitosten on arvioitava kiinteistön tulontuottokykyä ja tehtävä arvio jälleenrahoitusmahdollisuuksista. Näissä arvioinneissa on otettava huomioon kyseisen lainahakemuksen mukaisen liikekiinteistölainan laina-aika, johon luotonottaja sitoutuu.

171. Arvioidessaan luotonottajan takaisinmaksukykyä laitosten on arvioitava seuraavat seikat soveltuvien osin:
- kassavirran kestävyys;
 - vuokralaisten laatu, nykyisten vuokratulojen muutosten vaikutus lainan takaisinmaksuaikatauluun, vuokrasopimusten ehdot, erääntymisaajat ja -ehdot sekä vuokralaisen maksuhistoria, jos se on saatavilla;
 - jälleenvuokrausmahdollisuudet, kassavirta, jota lainan hoitaminen lainasopimuksen mukaisesti edellyttää, jos jälleenvuokraus on tarpeen; tarvittaessa omaisuuden taloudellinen suorituskyky talouden laskusuhdanteessa ja vuokratuoton vaihtelut ajan mittaan, jotta voitaisiin arvioida, onko tuotto supistunut liikaa;
 - kiinteistöön liittyvät välttämättömät pääomamenot koko laina-ajalta.
172. Arvioidessaan kiinteistöjen jälleenvuokrausmahdollisuuksia laitosten on otettava huomioon, mikä on kyseiseen kiinteistöön kohdistuva kysyntä, kun otetaan huomioon vastaavanlaisten kiinteistöjen tarjonta, kiinteistön kunto ja muut tekniset tiedot sekä kiinteistön sijainti ja läheisyys kiinteistön kannalta oleelliseen infrastruktuuriin.
173. Jos liikekiinteistöön myönnetään ainoastaan korollisia lainoja, laitosten tulee arvioida, tukeeko kiinteistöjen kassavirta kiinteistön ennakoitua taloudellista elinkaarta vastaavaa lyhennystä, jotta se kattaisi lainan pääoman ja koron siinä tapauksessa, että kiinteistön luototusaste (LTV) nousisi, tai vaikka luototusaste olisi normaali asianomaisilla markkinoilla. Laitosten on syytä harkita tällaista analyysiä myös silloin, kun luotonottajilla on lisävarausjärjestelyjä, esimerkiksi realisoitavia omaisuuseriä, jotka ovat laillisesti täytäntöönpanokelpoisia kohtuullisen ajan kuluessa.
174. Epäsuotuisien markkinatapahtumien ja epäsystemaattisten tapahtumien herkkyyksianalyysia varten laitosten tulee ottaa luvuissa 5.2.5 ja 5.2.6 määritettyjen tapahtumien lisäksi soveltuvien osien huomioon seuraavat seikat:
- jälleenvuokraus, myös vuokran muutos, vuokrasopimuksen kesto laina-ajan lainanhoitomaksuihin nähden, vapaana olevien kiinteistöjen määrän kasvu, ylläpito- ja kunnostuskustannukset, vuokravapaat jaksot ja vuokrakannustimet;
 - jälleenrahoitukseen liittyvät riskit ja viivästykset;
 - pääomamenoihin liittyvä riski;
 - muut asianmukaiset kriteerit.

5.2.8 Luotonanto kiinteistörakentamiseen

175. Arvioidessaan luotonottajien luottokelpoisuutta kiinteistörakentamiseen tarkoitettun luotonannon yhteydessä laitosten on sovellettava niiden luottokelpoisuuden arviointia koskevien yleisten kriteerien lisäksi, jotka on määritetty luvuissa 5.2.5 ja 5.2.6, tässä kohdassa esitettyjä erityiskriteerejä.



176. Luottokelpoisuuden arvioinnin on sisällettävä lainan elinkaaren mukaisesti sekä rakentamisvaihe (tarvittaessa kaikkine eri vaiheineen) että rakennuksen valmistumisen jälkeinen vaihe, kun hanke muuttuu liikekiinteistölainaksi. Jälkimmäistä vaihetta on arvioitava liikekiinteistöluotonantona näissä ohjeissa olevien määräysten mukaisesti.
177. Rakentamisvaihetta arvioidessaan laitosten on varmistettava, että luotonottajalla
- on uskottava liiketoimintasuunnitelma, joka sisältää rakennushankkeen perustelut ja kaikkien rakentamiseen liittyvien kustannusten arvion, jonka riippumaton asiantuntija on vahvistanut;
 - on mahdollisuus käyttää rakentajia, arkkitehteja, insinöörejä ja urakoitsijoita kiinteistön rakentamisessa;
 - on kaikki rakentamisessa tarvittavat luvat ja todistukset hankkeen edetessä ja ennen lainaerän (-erien) maksamista tai hän pystyy tulevaisuudessa hankkimaan ne.
178. Laitosten tulee varmistaa, että rakentamiseen liittyviä kustannuksia laskettaessa otetaan huomioon satunnaiset kulut, joiden vuoksi kustannukset voivat ylittyä. Määritetyt satunnaiset kulut on sisällytettävä luottolimiittiin tai omaan pääomaan. Laitosten on arvioitava luotonottajan käteisvarojen määrää ja likviditeettiprofilia sen varmistamiseksi, että luotonottajalla on valmiudet rahoittaa satunnaisiin menoihin määritetyn summan ylittäviä menoja ja mahdollisia viivästyksiä.
179. Laitosten on arvioitava ennakoidun nettomyyntiennusteen realistisuutta sekä myynnin arvon ja määrän että määräaikaisten osalta.
180. Laitosten on tehtävä tutustumiskäyntejä kohteeseen, tarvittaessa yhdessä riittävän pätevän henkilön kanssa, jotta ne voisivat todentaa kohteen tärkeimmät osa-alueet sekä erilaiset oikeudet ja kohteen erityispiirteet. Yhteenveto työmaakäynnistä pitää säilyttää luotonottajaa koskeissa tiedoissa.
181. Luotonottajan luottokelpoisuuden arvioinnin lisäksi laitosten on tarvittaessa (esimerkiksi vakuuksien muutospyyntöjen yhteydessä) arvioitava hankkeeseen sijoittavia pääomasijoittajia. Siinä on tarkasteltava sijoittajien taloudellista tilannetta, asiantuntemusta ja kokemusta vastaavista hankkeista sekä sitä, miten pääomasijoittajien ja samalle hankkeelle lainaa tarjoavien laitosten väliset intressit voidaan sovittaa yhteen.

5.2.9 Vivutetut transaktiot

182. Arvioidessaan luotonottajien luottokelpoisuutta vivutettujen transaktioiden yhteydessä niiden luottokelpoisuuden arviointia koskevien yleisten kriteerien soveltamisen lisäksi, jotka on määritetty luvuissa 5.2.5 ja 5.2.6, laitosten on määritettävä mahdollinen ylivelkaantuneisuus luotonantohetkellä. Se määritetään seuraavien tekijöiden suhdelukuna: kokonaisvelka suhteessa tulokseen ennen korkoja, veroja, poistoja ja kuoletuksia (EBITDA). Sellaisten transaktioiden, joihin liittyy ylivelkaantumista, pitäisi olla poikkeuksellisia (ja niiden on oltava linjassa laitoksen riskinottohalukkuuden kanssa), ja niiden on oltava osa laitoksen luotonantovaltuuksien ja riskienhallinnan eskaloitimenettelyä.



183. Laitosten on tehtävä perusteellinen arviointi luotonottajan kyvystä maksaa laina takaisin tai pienentää velkarahoituksen määrää kestäväälle tasolle kohtuullisen ajan kuluessa.

5.2.10 Merenkulkualan rahoitus

184. Arvioidessaan luotonottajien luottokelpoisuutta merenkulkualan rahoituksen yhteydessä laitosten on sovellettava niiden luottokelpoisuuden arvioinnista luvuissa 5.2.5 ja 5.2.6 annettujen yleisten kriteerien lisäksi tässä kohdassa esitettyjä erityiskriteerejä. Laitosten tulee arvioida erityisesti seuraavia seikkoja:

- a. aluksen tulot kustannuksiin (toimintakustannukset, myös vakuutukset, palkat, kunnossapito, voiteluaineet ja korkokulut) nähden;
- b. aluksen senhetkisen iän ja sen arvioidun käyttöiän suhde;
- c. luotonottajan laivaston ominaispiirteet suhteessa koko laivastoon (rakenteilla olevien uusien alusten määrä, käyttöön otettujen alusten määrä, romutettujen alusten määrä kutakin osa-aluetta kohti ja alusten ikä vaikuttavat aluskannan vetoisuuden ylittymiseen ja rahtimaksuihin);
- d. alusten arvonmääritykset aliarvostuksen kanssa tai ilman sitä (jos ne on sisällytetty hakemukseen takaisinmaksun perustaksi), jotta voitaisiin ottaa huomioon myyntikustannukset, rahan aika-arvo ja omaisuuserän likviditeettiin ja markkinakelpoisuuteen liittyvät epävarmuustekijät, elleivät yksittäiset arvonmääritykset ole mahdollisia, jos alukset toimivat osana suurempaa laivastoa, jossa tulojen tyypit vaihtelevat suuresti.

185. Laitosten on otettava huomioon myös muita tekijöitä, kuten kyseisen alustyyppin tarjonta ja kysyntä markkinoilla, kyseisen alustyyppin nykyiset ja tulevat kauppavirrat, se, onko lainan tarkoitus olla ns. non-recourse-laina vai onko sille hankittava takauksia tai pitkäaikainen rahtaussopimus ja hyväksyttävä loppukäyttäjä. Lisäksi on selvitettävä, voiko aluksen omistaja antaa muita vakuuksia, joita ovat muun muassa rahtaussopimusten ja vakuutusten luovutukset, osakkeista ja käteisvakuuksista saatavat maksut tai muiden omaisuuserien, kuten kiinteistöjen ja sisaralusten kiinnitykset.

186. Laivanrakentamiseen tarkoitettujen lainojen yhteydessä laitosten on varmistettava, että luotonottajalla

- a. on uskottava liiketoimintasuunnitelma, jossa on perustelut rakennushankkeelle ja riippumattoman asiantuntijan vahvistama arvio kaikista rakentamisen kustannuksista;
- b. on mahdollisuus käyttää rakentajia, laivanrakennusinsinöörejä, muita insinöörejä ja laivanrakennusurakoitsijoita;
- c. on kaikki rakentamisessa tarvittavat luvat ja todistukset hankkeen edetessä tai hän pystyy tulevaisuudessa hankkimaan ne.

5.2.11 Hankerahoitus

187. Arvioidessaan luotonottajien luottokelpoisuutta hankerahoituksen yhteydessä laitosten on sovellettava niiden luottokelpoisuuden arviointia koskevien yleisten kriteerien lisäksi, jotka on määritetty luvuissa 5.2.5 ja 5.2.6, tässä kohdassa esitettyjä erityiskriteerejä.
188. Laitosten on arvioitava lainan ensisijainen takaisinmaksulähde, joka on rahoitettavista omaisuuseristä (hankkeesta) saatava tulo. Laitosten on arvioitava hankkeeseen liittyvä kassavirta, myös tuleva tulontuotto kyky, kun hanke on saatu päätökseen. Lisäksi on otettava huomioon mahdolliset sovellettavat sääntelyyn liittyvät tai lakisääteiset rajoitukset (esimerkiksi hintasääntely, tuottoasteen sääntely, tulot, joihin sovelletaan ota tai maksa -sopimuksia, ympäristölainsäädäntö ja määräykset, jotka vaikuttavat hankkeen kannattavuuteen).
189. Mikäli mahdollista, laitosten on varmistettava, että kaikki hankkeen varat sekä nykyinen ja tuleva kassavirta ja tilit pantataan luotonantajalaitokselle tai asiamiehelle/järjestäjälle, jos kyseessä on syndikoitu transaktio / club deal -sopimus. Jos hanketta varten perustetaan erillisyhtiö, tämän erillisyhtiön osakkeet on pantattava laitokselle, jotta laitos/asiamies voisi tarvittaessa ottaa yhtiön haltuunsa. Syndikoitujen transaktioiden / club deal -sopimusten yhteydessä kunkin luotonantajan mahdollisuudesta saada pantattuja varoja ja omaisuuseriä on määrättävä luotonantajien välisillä sopimuksilla.
190. Hankkeen rakentamisvaihetta arvioidessaan laitosten on varmistettava, että luotonottajalla
- on uskottava liiketoimintasuunnitelma, joka sisältää rakennushankkeen perustelut ja kaikkien rakentamiseen liittyvien kustannusten arvion, jonka riippumaton asiantuntija on vahvistanut;
 - on mahdollisuus käyttää rakentajia, arkkitehteja, insinöörejä ja urakoitsijoita hankkeessa;
 - on hankkinut tai pystyy tulevaisuudessa hankkimaan kaikki rakentamisessa tarvittavat luvat ja todistukset hankkeen edetessä.
191. Laitosten tulee varmistaa, että rakentamiseen liittyviä kustannuksia koskevassa laskelmassa, jonka luotonottaja on toimittanut, otetaan huomioon satunnaiset kulut, joiden vuoksi kustannukset voivat ylittyä. Tällaiset määritetyt satunnaiset kulut on sisällytettävä luottolimiittiin tai omaan pääomaan. Laitosten on arvioitava luotonottajan tai pääomasijoittajien käteisvarojen määrä ja likviditeettiprofiili sen varmistamiseksi, että niillä on valmiudet rahoittaa satunnaisiin kuluihin määritetyn summan ylittäviä menoja ja mahdollisia viivästyksiä.
192. Luotonottajan luottokelpoisuuden arvioinnin lisäksi laitosten on arvioitava hankkeeseen sijoittavia pääomasijoittajia. Siinä on tarkasteltava soveltuvien osin sijoittajien taloudellista tilannetta, hankkeeseen liittyvää asiantuntemusta ja kokemusta vastaavista hankkeista sekä sijoittajien kykyä ja halukkuutta tukea hanketta sen koko keston ajan.

5.3 Luottopäätös ja lainasopimus

193. Jotta laitokset ja luotonantajat voisivat arvioida luottokelpoisuuden tarkasti, niiden on suunniteltava luottopäätöksiä ja lainasopimuksia koskevat asiakirjat siten, että niiden avulla voidaan havaita se, jos luotonottaja, luotonvälittäjä tai laitoksen työntekijät, jotka osallistuvat lainahakemuksen arviointiin, antavat virheellisiä tietoja, ja ehkäistä se.
194. Luvun 5.2 mukaisesti tehty luottokelpoisuuden arviointi on dokumentoitava asianmukaisesti, ja asianomaisen luottopäätöksentekijän on käytettävä sitä lainahakemuksen hyväksymistä tai hylkäämistä koskevan ehdotuksen perustana. Lainahakemuksen hyväksymistä tai hylkäämistä koskeva ehdotus on voitava perustella luottokelpoisuuden arvioinnin dokumentoiduilla tuloksilla.
195. Päätöksen lainahakemuksen hyväksymisestä tai hylkäämisestä (luottopäätös) tekee asianomainen luottopäätöksentekijä luvussa 4.3 esitettyjen toimintaperiaatteiden, menettelyjen ja hallinnollisten järjestelyjen mukaisesti.
196. Luottopäätöksen on oltava selkeä ja hyvin dokumentoitu, ja sen on sisällettävä kaikki lainasopimusta ja lainaerää koskevat ehdot ja ennakkoehdot, myös ne, joilla pienennetään luottokelpoisuuden arvioinnissa määritettyjä riskejä, muun muassa niitä, jotka liittyvät ympäristöön, yhteiskuntaan ja hyvään hallintotapaan.
197. Luottopäätöksessä on mainittava selkeästi sen voimassaolon enimmäisaika. Jos hyväksytyä liiketoimea ei toteuteta tämän ajan kuluessa, hakijan on toimitettava uusi lainahakemus hyväksyttäväksi. Tarvittaessa direktiivin 2014/14/EU 14 artiklan 6 kohdan säännökset sitovan tarjouksen voimassaolosta on otettava asianmukaisesti huomioon.
198. Luottosopimusta ei tule tehdä, elleivät laitokset ja luotonantajat ole varmistaneet, että kaikki luottopäätöksessä asetetut ennakkoehdot ja muut ehdot täyttyvät. Laina tulee maksaa luotonottajalle vasta, kun lainasopimus on tehty.

6. Hinnoittelu

199. Hinnoitteluperiaatteissa on otettava huomioon laitosten luottoriskinottohalukkuus ja liiketoimintastrategiat sekä kannattavuus- ja riskinäkömät. Lainojen hinnoittelu olisi myös kytkettävä lainatuotteen ominaisuuksiin, ja siinä tulee ottaa huomioon kilpailu ja vallitsevat markkinaolosuhteet. Laitosten on myös tarvittaessa määritettävä lähestymistapansa sellaiseen hinnoitteluun, joka perustuu luotonottajatyyppeihin ja luottoluokkaan sekä luotonottajan riskialttiuteen (kun kyseessä on yksilöllinen hinnoittelu). Laitosten on varmistettava, että hinnoitteluperiaatteet on dokumentoitu hyvin ja että laitoksissa on niitä tukevat asianmukaiset hallintorakenteet, kuten hinnoittelukomitea, joka vastaa yleisten hinnoitteluperiaatteiden ylläpitämisestä ja tarvittaessa yksittäisistä hinnoittelupäätöksistä.
200. Laitosten tulee harkita hinnoitteluperiaatteidensa eriyttämistä lainatyyppien ja luotonottajien mukaan. Kuluttajien sekä mikro- ja pienyritysten osalta hinnoittelun olisi oltava enemmän salkku- ja tuotepohjaista, kun taas keskusurten ja suurten yritysten hinnoittelun olisi oltava enemmän transaktio- ja lainakohtaista.
201. Laitosten tulee vahvistaa erityiset menettelytavat myynninedistämislainojen hinnoittelussa, kun tässä luvussa määritettyjä riski- ja tulosperusteisia näkökohtia ei sovelleta täysimääräisesti.
202. Laitosten tulee ottaa lainojen hinnoittelussa huomioon kaikki asiaankuuluvat kustannukset seuraavaan uudelleenhinnoittelupäivään tai maturiteettiin saakka, ja tämän tulee myös näkyä lainojen hinnoittelussa. Huomioon on otettava muun muassa
- pääomakustannukset (sekä lakisääteinen että taloudellinen pääoma huomioon ottaen), jotka on määritettävä pääoman kohdentamisessa käytettävien vakiintuneiden jaottelujen, kuten maantieteen, liiketoiminta-alueen ja tuotteen, perusteella;
 - rahoituskustannukset, joiden on vastattava lainan keskeisiä ominaisuuksia, esimerkiksi odotuksenmukaista laina-aikaa, ja sopimusehtojen lisäksi huomioon on otettava myös käyttäytymistä koskevat oletukset (esimerkiksi ennenaikaisen takaisinmaksun riski);
 - toiminta- ja hallintokustannukset, jotka on määritettävä kustannusten kohdentamisen perusteella;
 - erilaisille homogeenisille riskiryhmille lasketut luottoriskikustannukset, joissa otetaan huomioon aiemmat kokemukset luottoriskeistä johtuvien tappioiden kirjaamisesta ja joissa käytetään tarvittaessa odotuksenmukaisia tappiomalleja;
 - muut kyseiseen lainaan liittyvät todelliset kustannukset, tarvittaessa myös verotukselliset näkökohdat;



- f. kilpailu ja vallitsevat markkinaolosuhteet, erityisesti lainasegmentit, etenkin tiettyjen lainatuotteiden osalta.
203. Hinnoittelussa ja kannattavuuden mittaamisessa (myös lainojen tai liiketoimintayksiköiden tai -alojen välisen ristiinrahoittamisen osalta) laitosten tulee arvioida ja käsitellä riskikorjattuja tulosmittareita lainan suuruusluokkaan, luonteeseen ja monimutkaisuuteen sekä luotonottajan riskiprofiiliin nähden oikeasuhteisesti. Tällaisia tulosmittareita voivat olla muun muassa taloudellinen lisäarvo, riskisopeutetun pääoman tuotto (RORAC) ja pääoman riskikorjattu tuotto (RAROC), riskipainotettujen omaisuuserien tuotto (RORWA), kokonaispääoman tuotto (ROTA) ja muut lainan ominaispiirteiden kannalta merkitykselliset mittarit. Myös laitosten pääomasuunnitteluun liittyvät strategiat ja toimintaperiaatteet voivat vaikuttaa riskikorjattuihin tulosmittareihin, tai mittarit voivat kuvastaa niitä.
204. Laitosten on dokumentoitava perustana olevat kustannusten kohdentamisperiaatteet ja arvioitava niitä avoimesti. Laitosten tulee jakaa kustannukset organisaation sisällä tasapuolisesti sen varmistamiseksi, että liiketoiminta-alueilla ja mahdollisuuksien mukaan yksittäisissä lainoissa otetaan huomioon odotuksenmukainen tuotto, joka vastaa oletettua riskiä.
205. Laitosten on otettava käyttöön sellaisia välineitä, joita voidaan hyödyntää ennen transaktion toteuttamista, ja tehtävä jälkikäteisvalvontaa, jotta transaktioon liittyvä riski, hinnoittelu ja odotuksenmukainen yleinen kannattavuus, jonka tulee olla riittävä, voitaisiin yhdistää, myös liiketoiminta-alueiden ja tuotelinjojen osalta. Kaikki oleelliset alihintaan toteutetut transaktiot on ilmoitettava ja perusteltava asianmukaisesti laitoksen määrittämien toimintaperiaatteiden ja menettelyjen mukaisesti. Valvontaprosessista olisi saatava osviittaa myös yleisen hinnoittelun asianmukaisuuden arviointiin liiketoiminnan ja riskien näkökulmasta. Laitosten on tarvittaessa ryhdyttävä toimiin, joilla varmistetaan tavoitteiden ja riskinottohalukkuuden mukaisesti toimiminen.

7. Kiinteän ja irtaimen omaisuuden arvon määrittäminen

7.1 Arvon määrittäminen luotonannon yhteydessä

206. Kun luottojärjestelyn vakuutena on kiinteää tai irtainta omaisuutta, laitosten tulee varmistaa, että vakuuden arvo määritetään tarkasti luotonannon yhteydessä. Laitosten on laadittava sisäiset toimintaperiaatteet ja menettelyt vakuuksien arvon määrittämistä varten. Näissä toimintaperiaatteissa ja menettelyissä on täsmennettävä arvonmääritysmenetelmät, joita arvioijan on käytettävä, ja kehittyneiden tilastollisten mallien käyttö kunkin vakuustyyppin osalta. Laitosten tulee varmistaa, että nämä menetelmät perustuvat varovaisuuteen ja ovat oikeasuhteisia vakuuden tyyppiin ja mahdolliseen arvoon sekä luottosopimukseen nähden. Niiden on oltava myös luvussa 7.4 esitettyjen luottoriskejä koskevien periaatteiden, menettelyjen ja ehtojen mukaisia.
207. Laitosten on varmistettava, että kiinteistövuokuden arvo määritetään sovellettavien kansainvälisten, eurooppalaisten ja kansallisten standardien mukaisesti. Niitä ovat laatineet esimerkiksi kansainvälisiä arvonmääritysstandardeja antava neuvosto (International Valuation Standards Council), European Group of Valuers 'Association, European Valuation Standards Board ja Royal Institution of Chartered Surveyors.
208. Tarvittaessa laitosten on otettava huomioon sellaiset ympäristöön, yhteiskuntaan ja hyvään hallintotapaan liittyvät tekijät, jotka vaikuttavat vakuuden arvoon, esimerkiksi rakennusten energiatehokkuus.

7.1.1 Kiinteistövuokuu

209. Luotonannon yhteydessä laitosten tulee varmistaa, että kaikkien kuluttajille sekä mikroyrityksille, pienille, keskiuurille ja suurille yrityksille myönnettäviin lainoihin liittyvien kiinteistövuokuuksien arvon määrittää sisäinen tai ulkopuolinen arvioija, joka tekee kohdekiinteistöön katselmuksen paikan päällä ja laatii siitä sisäisen ja ulkoisen arvion.
210. Kun määritetään asuinkiinteistön arvoa kehittyneillä ja kypsillä kiinteistömarkkinoilla, arvo voidaan kohdasta 209 poiketen määrittää ns. desktop-menetelmällä, jonka tekee sisäinen tai ulkopuolinen arvioija täydentäen arviotaan kehittyneillä tilastollisilla malleilla. Arvioija on vastuussa arvonmäärittämisestä, jonka tukena tulisi käyttää luvussa 7.4 esitettyjä vaatimukset täyttäviä kehittyneitä tilastollisia malleja. Lisäksi niissä on oltava luotettavuusmittari, joka osoittaa arvoa koskevan ehdotuksen ja muiden asiaankuuluvien kiinteistöä koskevien tietojen luotettavuus. Tässä tapauksessa sisäisen tai ulkopuolisen arvioijan on arvioitava, tarkistettava ja hyväksyttävä arvoa koskeva ehdotus, ja hänen on myös ymmärrettävä kaikki mallissa käytetyt syötöt ja oletukset. Jos täydentävän kehittyneen tilastollisen mallin luotettavuusmittari osoittaa, että luotettavuus on heikko ja/tai että muut kiinteistökohtaiset



tiedot ovat omiaan aiheuttamaan arvoa koskevaan ehdotukseen kohdistuvaa epävarmuutta, arvioijan on valittava jokin toinen arvonmäärittämenetelmä kuin desktop-arvonmäärittäminen.

211. Jos laitokset käyttävät ulkopuolisia arvioijia, niiden on laadittava luettelo hyväksytyistä ulkopuolisista arvioijista. Arvioijaluettelon tarkoituksena on varmistaa, että arvioijilla on tarvittava asiantuntemus kiinteistöalan eri segmenteistä.
212. Laitosten tulee varmistaa, että arvioijat tekevät arvonmäärittäksen puolueettomasti, selkeästi, avoimesti ja objektiivisesti. Jokaisesta arvonmäärittäyksestä on laadittava loppuraportti, joka sisältää tarvittavat tiedot arvonmäärittämisprosessista ja kiinteistöistä. Arvonmäärittämisraportissa on ilmoitettava selvästi, kuka arvonmäärittäksen on tilannut, ja se, että arvonmäärittäystä on pyydetty lainojen hakemista, uusimista tai sopimusperusteisia mukautuksia varten tai rakenteellisten muutosten yhteydessä. Arvonmäärittäksen voi tehdä (sisäinen arvonmäärittäminen) laitos tai vakuusasiainmies (syndikoitujen lainojen yhteydessä) tai ne voivat tilata sen (ulkopuolinen arvonmäärittäminen), ellei luotonottaja pyydä sitä tehtäväksi.
213. Arvonmäärittämisprosessin päätteeksi laitosten tulisi varmistaa, että ne ovat saaneet kunkin kiinteistövakuuden osalta selkeän ja avoimen arvonmäärittämisraportin, jossa esitetään kaikki vakuuden arvon määrittävät osatekijät ja parametrit sekä kaikki tarvittavat ja riittävät tiedot, jotka helpottavat näiden tekijöiden ja parametrien ymmärtämistä, etenkin seuraavat tiedot:
- a. vakuuden viitearvo;
 - b. lähestymistavat, menetelmät ja keskeiset parametrit ja oletukset, joita arvonmäärittämisessä on käytetty;
 - c. vakuuden kuvaus, joka sisältää tiedot sen nykyisestä käytöstä tai mahdollisista monista käyttötavoista sekä kiinteistön tyypistä, laadusta, iästä ja kunnosta;
 - d. kuvaus vakuuden sijainnista, paikallisista markkinaolosuhteista ja likviditeetistä;
 - e. vakuuteen liittyvät oikeudelliset ja tosiasialliset näkökohdat;
 - f. kaikki tiedossa olevat seikat, jotka voivat vaikuttaa arvoon lyhyellä aikavälillä, sekä huomion kiinnittäminen sellaisiin seikkoihin, jotka mahdollisesti vaikuttavat varmuuteen tai epävarmuuteen, ja näiden seikkojen kommentointi.
214. Laitosten tulee tarkastella arvioijalta saamaansa arvonmäärittäystä kriittisesti ja keskittyä erityisesti muun muassa ymmärrettävyyteen (ovatko lähestymistavat ja oletukset selkeitä ja läpinäkyviä), oletusten varovaisuuteen (esimerkiksi kassavirran ja diskonttokorkojen osalta) ja siihen, onko vertailuarvona käytetyt vertailukelpoiset kiinteistöt määritetty selkeästi ja järkevästi.

7.1.2 Vakuutena irtainta omaisuutta

215. Luotonannon yhteydessä laitosten tulee varmistaa, että sisäinen tai ulkopuolinen arvioija määrittää kaiken vakuutena käytettävän irtaimen omaisuuden arvon asianmukaisella ja varovaisuuteen perustuvalla menetelmällä, joka on oikeasuhteinen vakuuden luonteeseen,



tyyppiin ja monimutkaisuuteen nähden, luvussa 7.4 määritetyt edellytykset täyttävillä asianmukaisilla kehittyneillä tilastollisilla malleilla tai muilla vakiomenetelmillä, kuten indeksoinnilla, ottaen huomioon asetuksen (EU) N:o 575/2013 229 artiklan 3 kohdassa tarkoitetun markkina-arvon.

216. Tarvittaessa laitosten tulee määrittää toimintaperiaatteissaan ja menettelyissään tässä arvonmäärityksessä käytettävät lähestymistavat sekä sisäiset kynnsarvot ja rajat, joiden ylityksessä arvioijan on määritettävä vakuutena käytettävän irtaimen omaisuuden arvo erikseen luotonannon yhteydessä.
217. Kun laitokset käyttävät ulkopuolisia arvonmäärittäjiä, niiden on koottava hyväksytyistä ulkopuolisista arvioijista koostuva ryhmä, joka voi arvioida vakuutena käytettävää omaisuutta ja joka on oleellinen laitoksen luotonantotoiminnan ja näiden toimintojen sijainnin kannalta. Tätä asiantuntijapaneelia on käytettävä, kun arvioidaan suurta ja monimutkaista vakuutena käytettävää irtainta omaisuutta, kuten laivoja, lentokoneita sekä koneita ja laitteita.
218. Kun kyseessä on vakuutena käytettävä irtain omaisuus, jonka arvioija arvioi erikseen, laitosten tulee varmistaa, että ne ovat saaneet kohdan 213 mukaisesti selkeän ja avoimen arvonmääritysraportin, jossa esitetään kaikki arvoa määrittävät osatekijät ja parametrit.
219. Kun kyseessä on irtain omaisuus, jonka arvo määritetään tilastollisilla malleilla, laitosten on varmistettava, että ne ovat saaneet mallilla selkeän ja avoimen tuloksen, jolla määritetään vakuuden arvo. Laitosten on ymmärrettävä malleissa käytetyt menetelmät, keskeiset parametrit, oletukset ja niiden rajoitukset.
220. Laitoksilla on oltava käytössään asianmukaiset tietotekniset prosessit, järjestelmät ja valmiudet sekä riittävästi tarkkaa dataa tilastollisiin malleihin perustuvaa arvonmääritystä varten.

7.2 Valvonta ja uudelleenarvostus

7.2.1 Kiinteistövakuus

221. Valvoessaan kiinteistöjen arvoja asetuksen (EU) N:o 575/2013 208 artiklan 3 kohdan mukaisesti laitosten tulee näitä ohjeita soveltaessaan määrittää myös toimintaperiaatteet ja menettelyt, joissa määritetään kiinteistövakuuden valvontamenetelmä ja -tiheys. Näissä toimintatavoissa ja menettelyissä on otettava huomioon seuraavat seikat soveltuvin osin:
 - a. kiinteistön tyyppi;
 - b. sen lainan luottoluokitus, jonka vakuutena kiinteistö on;
 - c. kiinteistön rakentamisen tilanne;
 - d. kiinteistön arvo;
 - e. arvonmäärityksessä tehdyt oletukset;



- f. markkinaolosuhteiden muutokset.
222. Laitosten tulee määrittää vakuuden arvon asianmukainen valvontatiheys vakuuden tyyppin ja luotonantohetkellä määritetyn arvon perusteella. Luottosopimuksen osalta on otettava huomioon seuraavat seikat:
- rakenteilla olevien kiinteistöjen ja osien (ts. keskeneräisten rakennusten) valvontatiheys on suurempi kuin samankaltaisten valmiiden rakennusten ja osien valvontatiheys;
 - sellaisten kiinteistöjen ja osien, joiden kirjanpitoarvo on suuri tai joiden luototusaste on korkea, valvontatiheys on suurempi kuin samankaltaisten kiinteistöjen ja osien, joiden kirjanpitoarvo on pieni tai joiden luototusaste on matala;
 - sellaisten lainojen valvontatiheys, joiden vakuutena on kiinteistö tai kiinteistön osa, joiden luottoluokitus on tavallista huonompi, on suurempi kuin sellaisten vastaavien lainojen valvontatiheys, joiden vakuutena on kiinteistö tai kiinteistön osa, jonka luottoluokitus on parempi.
223. Laitosten tulee varmistaa, että mahdolliset indeksit ja tilastolliset mallit, joita käytetään vakuuden arvon seurannassa, ovat riittävän yksityiskohtaisia ja että menetelmä on omaisuuserän ja lainatuotteen kannalta asianmukainen ja perustuu riittävään aikasarjaan empiirisistä todisteista, joita on saatu aiemmista liiketoimista ja vakuuden tai vastaavien vakuuksien arvon määrittämisestä.
224. Laitoksilla on oltava kiinteistövakuuksien uudelleenarvostusta koskevat toimintaperiaatteet ja menettelyt, joissa täsmennetään uudelleenarvostusmenetelmät (esimerkiksi desktop-arvonmääritys, drive-by-arvonmääritys, kohteena olevan kiinteistön perusteellinen katselmus sekä sisäinen ja ulkopuolinen arviointi, tilastolliset mallit) erityyppisten kiinteistövakuuksien osalta. Samalla on varmistettava, että lähestymistapa tai lähestymistapojen yhdistelmä perustuu varovaisuuteen ja on oikeasuhteinen vakuuksien tyyppiin ja mahdollisiin arvoihin sekä luottosopimukseen nähden. Lisäksi laitosten on määritettävä tietyt laukaisevat tekijät (esimerkiksi muutokset arvonmäärityksen perusteena olevissa oletuksissa) ja ilmoitettava, milloin valvonta johtaa uudelleenarvostukseen tai milloin vakuuksien arvo on määritettävä uudelleen.
225. Kun asetuksen (EU) N:o 575/2013 208 artiklan 3 kohdan b alakohdan mukaisen uudelleenarvioinnin edellytykset täyttyvät, laitosten on saatettava kiinteistövakuuden arvo ajan tasalle uudelleenarvostuksella. Sen tekee arvioija, joka täydentää arviotaan mahdollisesti asianmukaisilla kehittyneillä tilastomalleilla, jotka täyttävät luvussa 7.4 määritetyt edellytykset ja joissa otetaan huomioon kiinteistön ja maantieteellisen alueen erityispiirteet. Näitä malleja ei tulisi käyttää uudelleenarvostuksen ainoana välineenä.
226. Jos asetuksen (EU) N:o 575/2013 208 artiklan 3 kohdan b alakohdan mukaisen uudelleenarvioinnin edellytykset eivät täyty, laitokset voivat saattaa kiinteistövakuuden arvon ajan tasalle joko arvioijan tekemällä uudelleenarvostuksella tai asianmukaisilla tilastomalleilla,



jotka täyttävät luvussa 7.4 määritetyt edellytykset ja joissa otetaan huomioon kiinteistön ja maantieteellisen alueen erityispiirteet.

7.2.2 Vakuutena irtainta omaisuutta

227. Laitokset voivat käyttää vakuutena olevan irtaimen omaisuuden arvon valvonnassa asianmukaisia tilastollisia malleja ja indeksejä. Vakuutena olevan irtaimen omaisuuden uudelleenarvostuksessa laitokset voivat tukeutua arvioijien tekemiin arvioihin, tilastollisiin malleihin ja indekseihin.
228. Laitosten on määritettävä toimintaperiaatteissaan ja menettelyissään, käytetäänkö uudelleenarvostuksessa arvioijaa vai tilastollisia malleja. Lisäksi niiden on määritettävä, mikä lähestymistapa (esimerkiksi desktop-arvonmääritys, drive-by-arvonmääritys, omaisuuden arvon sisäinen ja ulkopuolinen arviointi) on sopivin tietyn tyyppiselle vakuudelle, jonka arvon arvioijat määrittävät uudelleen, ja päätettävä vakuutena käytetyn irtaimen omaisuuden valvonnan ja uudelleenarvostuksen tiheys.
229. Laitosten toimintaperiaatteisiin ja menettelyihin tulee tarvittaessa sisältyä perusteet, joiden mukaisesti arvioija, jolla on tarvittava pätevyys, osaaminen ja kokemus, valvoo vakuutena käytettävän irtaimen omaisuuden arvoa ja määrittää sen uudelleen. Sen mukaan, millaista vakuutena käytettävä irtain omaisuus (esimerkiksi lentokoneet, laivat sekä fyysiset koneet ja laitteet) on tyyppiltään, luonteeltaan ja monimutkaisuudeltaan, näihin kriteereihin tulee sisältyä vähintään vakuutena käytettävän irtaimen omaisuuden arvo luotonantovaiheessa, lainan elinkaari, aineellisen käyttöomaisuuden tila, kuten arvonalennus ja huoltomenot, sekä konkreettisen tarkastuksen ja sertifiointin tarve.
230. Laitoksilla on oltava käytössään asianmukaiset tietotekniset prosessit, järjestelmät ja valmiudet sekä riittävästi dataa tilastollisiin malleihin perustuvaa arvonmääritystä varten.

7.3 Arvioijia koskevat kriteerit

231. Laitosten tulee varmistaa, että arvonmäärityksestä tai uudelleenarvostuksesta vastaava arvioija täyttää seuraavat kriteerit:
- arvioija on ammatillisesti pätevä ja täyttää kaikki kansalliset tai kansainväliset vaatimukset ja hyväksytyt ammatilliset standardit, joita sovelletaan arvioijaan tai tietyn arvonmääritystoimeksiannon toteuttamiseen;
 - arvioijalla on asianmukainen toimeksiannon toteuttamisessa edellytettävä tekninen osaaminen ja kokemus;
 - arvioijalla on tarvittavat tiedot arvonmäärityksen kohteesta, niistä kiinteistömarkkinoista, joilla kauppaa käytäisiin, sekä arvonmäärityksen tarkoituksesta.
 - arvioija on riippumaton luotonantoa koskevasta päätöksentekoprosessista.



232. Laitosten on varmistettava, että arvioijan palkkio tai palkka ja arvonmäärityksen tulos eivät ole sidoksissa toisiinsa siten, että siitä aiheutuisi eturistiriita.
233. Laitosten on arvioitava arvioijien suoriutumista, etenkin heidän tekemiensä arvonmääritysten tarkkuutta esimerkiksi testaamalla vakuuksien määritettyä arvoa myös kehittyneiden tilastollisten mallien avulla. Näissä arvioinneissa laitosten on tarkasteltava myös sitä, ovatko arvonmääritykset mahdollisesti keskittyneet tietyille arvioijille, ja heille maksettuja palkkioita.
234. Jotta mahdollisia eturistiriitoja voitaisiin vähentää riittävästi, laitosten tulee varmistaa esimerkiksi sopimusehdoilla, että arvioijat, joiden on tarkoitus määrittää tietyn omaisuuden arvo, ja heidän ensimmäisen asteen sukulaisensa täyttävät kaikki seuraavat ehdot:
- He eivät osallistu lainahakemuksen tekemiseen ja arviointiin eivätkä luottopäätöksen tekemiseen tai hallintointiin.
 - Luotonottajan luottokelpoisuus ei ohjaa heitä tai vaikuta heihin.
 - Heillä ei ole tosiasiallista tai mahdollista eturistiriitaa kyseisen omaisuuden eikä sen arvonmääritysprosessin ja tuloksen osalta.
 - Heillä ei ole omaisuuteen liittyviä intressejä.
 - Heillä ei ole sidoksia omaisuuden ostajaan tai myyjään.
235. Laitosten on varmistettava, että toimeksiantoja kierrätetään eri arvioijilla riittävästi. Lisäksi niiden on määritettävä, montako kertaa peräkkäin sama arvioija voi määrittää saman omaisuuden arvon. Jos tämä määrä ylittyy, toimeksianto on annettava toiselle sisäiselle arvioijalle tai toiselle ulkopuoliselle arvioijalle.

7.4 Kehittyneitä tilastollisia malleja koskevat kriteerit

236. Laitosten tulee määrittää toimintaperiaatteissaan ja menettelyissään kriteerit, joiden mukaisesti kehittyneitä tilastollisia malleja käytetään vakuuksien arvon määrittämisessä, uudelleenarvostuksessa ja valvonnassa. Näissä toimintatavoissa ja menettelyissä on otettava huomioon tällaisilla malleilla todistetusti saadut tulokset, omaisuuskohtaiset muuttujat, se, käytetäänkö saatavilla olevia vähimmäistietoja vai tarkkoja tietoja, sekä malleihin liittyvät epävarmuustekijät.
237. Laitosten on varmistettava, että käytettävät kehittyneet tilastolliset mallit
- ovat kiinteistö- ja sijaintikohtaisia ja riittävän tarkkoja (esimerkiksi postinumero kiinteistövakuuden osalta);
 - ovat valideja ja tarkkoja; mallien ennustekykyä on myös testattava yksityiskohtaisesti ja säännöllisesti toteutuneisiin transaktiohintoihin nähden;
 - perustuvat riittävän suureen ja edustavaan otokseen, joka pohjautuu toteutuneisiin transaktiohintoihin;



d. perustuvat ajantasaisiin ja laadukkaisiin tietoihin.

238. Kun laitokset käyttävät näitä kehittyneitä tilastollisia malleja, ne ovat viime kädessä vastuussa mallien asianmukaisuudesta ja suorituskyvystä, kun taas arvioija on edelleen vastuussa kehittyntä tilastollista mallia käyttäen tehtävästä arvonmäärityksestä. Laitosten on ymmärrettävä malleissa käytetyt menetelmät, keskeiset syöttötiedot ja oletukset. Laitosten on varmistettava, että mallien dokumentointi on ajan tasalla.

239. Laitoksilla on oltava käytössään asianmukaiset tietotekniset prosessit, järjestelmät ja valmiudet sekä riittävästi tarkkaa dataa tilastollisiin malleihin perustuvaa vakuuden arvonmääritystä tai uudelleenarvostusta varten.

8. Valvontakehikko

8.1 Luottoriskin valvontakehikkoa koskevat yleiset määräykset

240. Laitoksilla on oltava vankka ja tehokas valvontakehikko, jota tuetaan asianmukaisella datainfrastruktuurilla, sen varmistamiseksi, että laitosten luottoriskejä, luotonottajia ja vakuuksia koskevat tiedot ovat relevantteja ja ajantasaisia ja että ulkoinen raportointi on luotettavaa, kattavaa, ajantasaista ja oikea-aikaista.
241. Valvontakehikon tarkoituksena on mahdollistaa se, että laitokset voivat hallita ja valvoa luottoriskivastuitaan luottoriskinottohalukkuutensa, strategiansa, toimintaperiaatteidensa ja menettelyjensä mukaisesti salkun ja oleellisten yksittäisten vastuiden tasolla, mikäli se on tarpeen ja oleellista.
242. Laitosten tulee varmistaa, että luottoriskien valvontakehikko on määritetty ja dokumentoitu hyvin ja integroitu laitosten riskienhallinta- ja valvontakehikkoihin ja että kaikkia luottoriskejä voidaan valvoa koko niiden elinkaaren ajan tämän kehikon avulla.
243. Laitosten on suunniteltava luottoriskin valvontakehikko ja pantava se täytäntöön siten, että
- kehikko ja datainfrastruktuuri mahdollistavat luottoriskiä koskevien tietojen keräämisen ja automaattisen kokoamisen ilman aiheetonta viivästystä ja siten, että manuaalisia prosesseja käytetään vain vähän;
 - kehikon ja datainfrastruktuurin avulla voidaan tuottaa sellaisia yksityiskohtaisia riskitietoja, jotka soveltuvat ja joita käytetään myös laitoksen omiin riskienhallintatarkoituksiin, mutta jotka voivat täyttää myös toimivaltaisten viranomaisten säännöllistä vakavaraisuusraportointia ja tilastollista raportointia sekä valvonnallista stressitestausta ja kriisinhallintaa koskevat vaatimukset;
 - kehikolla ja datainfrastruktuurilla varmistetaan kaikkien luottovastuiden ja vakuuksien tehokas valvonta ja mahdollistetaan se, että luotonantoa koskevaa päätöksentekoprosessia voidaan noudattaa;
 - kehikolla ja datainfrastruktuurilla varmistetaan, että laitokset noudattavat asianmukaisia aikasarjoja raportoidessaan nykyisistä vastuista, uudentyyppisestä lainannosta ja ennakkovaroitusedikaattoreista luottoriskien suunnitteluhorisonttiin nähden.
244. Valvontaprosessin on perustuttava sellaisiin seurantatoimiin, joilla tuetaan säännöllisen ja tietoon perustuvan palautemekanismin kehittymistä. Sen avulla saadaan tietoa luottoriskinottohalukkuuden, toimintatapojen ja rajojen määrittämistä tai tarkistamista varten.
245. Luottoriskin valvontakehikon on sisällettävä seuraavat seikat:
- luotonottajien maksukäyttäytyminen, myös mahdolliset poikkeamat lainasopimusten vaatimuksista sekä myöhästyneet, maksamatta jääneet tai osittaiset maksut;



- b. sekä luotonottajaan että liiketoimeen liittyvä luottoriski, joka liittyy seuraaviin seikkoihin:
 - i. yksittäiset luottovastuut ja tappio-osuus soveltuvien osien;
 - ii. yksittäiset luotonottajat ja niiden vastuuarvo, maksukyvyttömyyden todennäköisyys ja luottoluokitus soveltuvien osien;
 - iii. asiakaskokonaisuus;
 - iv. salkku;
 - c. luottoriski, joka perustuu lopullisen riskin maantieteelliseen sijaintiin ja toimialaan (soveltuvien osien);
 - d. arvonalentumiset ja niiden peruutukset, luottotappiot ja muut luottovastuun arvonlaskennan koskevat päätökset
246. Valvontakehikon ja datainfrastruktuurin avulla laitosten on voitava valvoa luotonantoa koskevaa päätöksentekoprosessia sekä kaikkia luottopäätöksiä, luotonantoperiaatteista poikkeamia ja niistä ilmoittamista ylemmän tason päätöksentekijöille, ja niiden on voitava raportoida näistä kaikista. Siksi laitosten on varmistettava, että asiaankuuluvat keskeiset riski-indikaattorit, jotka ovat omaisuuserätyyppi- tai salkkutasokohtaisia, otetaan valvontakehikossa käyttöön ja että niitä sovelletaan salkkujen ja laitoksen jatkuvasti muuttuvan luottoriskiprofiilin määrittämisessä.
247. Laitosten tulee varmistaa, että luottoriskin valvontakehikon ja datainfrastruktuurin avulla on mahdollista luoda kokonaiskuva yksittäisestä asiakkaasta.
248. Osana luottoriskin valvontaa ja raportointia laitosten tulee määrittää kokonaisluottoriskinsä kannalta merkitykselliset tekijät sekä niiden salkkuihin ja osasalkkuihin liittyvä luottoriski. Tässä on otettava huomioon makroekonomiset (myös demografiset) tekijät ja se, että luottoriskiinkin vaikuttavat tekijät voivat muuttua ajan mittaan. Luottoriskiinkin vaikuttavat tekijät on mitattava ja analysoitava, ja niitä on seurattava. Luottoriskien hallinnasta vastaavan yksikön on ilmoitettava analyysin tulokset säännöllisesti laitoksen johdolle.
249. Luottoriskiä valvoessaan laitoksilla on oltava asianmukaiset menetelmät ja käytännöt, joiden avulla voidaan koota yhteen tiedot liiketoiminta-alojen, salkkujen, osasalkkujen, tuotteiden, toimialojen ja maantieteellisten segmenttien luottoriskeistä ja tukea luottoriskikeskittymien tunnistamista. Laitosten tulee varmistaa, että luottoriskitiedot ja datainfrastruktuuri täyttävät seuraavat vaatimukset:
- a. Riittävä syvyys ja laajuus siten, että kaikki merkittävät riskitekijät katetaan. Tämän avulla pitäisi voida muun muassa ryhmitellä vastuut yhteisten luottoriskipiirteiden perusteella, joita ovat esimerkiksi institutionaalinen sektori, johon luotonottaja kuuluu, transaktion tarkoitus ja luotonottajan/vakuuden maantieteellinen sijainti. Näin voidaan tehdä kokonaisanalyysi, jonka avulla voidaan määrittää yhteisön altistuminen näille merkittävälle riskitekijöille.



- b. Tietojen tarkkuus, eheys, luotettavuus ja ajantasaisuus.
 - c. Johdonmukaisuus, joka perustuu yhteisiin tietolähteisiin ja luottoriskien hallinnassa ja mahdollisuuksien mukaan kirjanpidossa käytettävien käsitteiden yhdenmukaisiin määritelmiin.
 - d. Jäljitettävyys, mikä tarkoittaa sitä, että tiedonlähteen tulee olla selvillä.
250. Laitosten tulee varmistaa, että luottoriskin hallintaan liittyvät toiminnalliset mittarit ovat asianmukaisia niiden luottoprofiilin kannalta ja että niitä sovelletaan oikeasuhteisesti. Tähän sisältyvät kaikki muutokset, jotka tehdään luotonannon perusteena oleviin mittareihin, sekä muutokset, jotka tehdään luottoriskin määrittämisessä/mittaamisessa käytettäviin luokitusasteikkoihin tai -järjestelmiin taikka luottoriskiin liittyviin periaatteisiin/kehyksiin, ja sellaiset muutokset tuotteiden ehtoihin, joilla pyritään välttämään toimintaperiaatteiden rikkominen tai poikkeusten soveltaminen.

8.2 Luottovastuiden ja luotonottajien valvonta

251. Osana luottovastuiden ja luotonottajien valvontaa laitosten on seurattava kaikkia maksamatta olevia määriä ja rajoja sekä sitä, täyttääkö luotonottaja luottosopimuksessa määrätyt takaisinmaksuveloitteet ja noudattaako se luotonmyöntämishetkellä asetettuja ehtoja, jotka liittyvät esimerkiksi luottomittareihin ja kovenantteihin.
252. Laitosten tulee myös seurata sitä, täyttävätkö luotonottaja ja vakuudet edelleen luotonmyöntämishetken luottoriskiperiaatteet ja -ehdot: laitosten on selvitettävä, onko vakuuden arvo säilynyt, ovatko muut lisävakuusjärjestelyt ennallaan, ovatko mahdolliset kovenantit ennallaan ja onko näissä tekijöissä tai muissa tekijöissä, jotka vaikuttavat luotonottajan riskiprofiiliin ja/tai luottojärjestelyihin kielteisesti, tapahtunut kielteistä kehitystä.
253. Laitosten on seurattava ja arvioitava luottovastuiden laatua ja luotonottajien taloudellista tilannetta jatkuvasti sen varmistamiseksi, että luottoriskiin kohdistuvat myöhemmät muutokset alun perin määritettyihin lainavastuisiin nähden voidaan havaita ja kvantifioida.
254. Jatkuvan seurannan on perustuttava sisäisiin tietoihin luottojärjestelyistä ja luotonottajien maksukäytännöistä sekä tarvittaessa ulkoisten lähteiden (esimerkiksi luottotietokeskukset, suoraan luotonottajalta saatavat tiedot) käyttöön.
255. Lisäksi laitosten tulee seurata keskittymisestä kertovia mittareita niiden luottoriskinottohalukkuudessa, toimintatavoissa ja menettelytavoissa määritettyihin arvoihin nähden, tarvittaessa tuotteittain, maantieteellisesti ja toimialoittain sekä vakuuksien ominaispiirteiden (tyyppi, sijainti), salkkujen, osasalkkujen ja vastuiden laadun mukaan.
256. Vivutettuja transaktioita syndikoivien laitosten on otettava käyttöön sisäisiä standardeja ja valvontatoimia näitä toimintoja varten. Laitosten tulee yksilöidä transaktiot, joiden osalta syndikointi ei ole onnistunut, eli ne transaktiot, joita ei ole syndikoitu 90 päivän kuluessa sitoumuksen tekopäivästä. Laitosten on määritettävä toimintaperiaatteet näiden "keskeneräisten transaktioiden" käsittelemistä varten hallussapitostrategian, kirjanpito- ja

tilinpäätöskäytäntöjen, sääntelyn mukaisen luokittelun ja pääomavaatimusten myöhemmän laskennan osalta.

8.3 Luotonottajia koskeva säännöllinen luototusarviointi

257. Laitosten on tehtävä säännöllisiä luototusarviointeja sellaisten luotonottajien osalta, jotka ovat vähintään keskikokoisia tai suuria yrityksiä. Tällaisen arvioinnin tarkoituksena on määrittää mahdolliset muutokset luotonottajien riskiprofiilissa, taloudellisessa tilanteessa tai luottokelpoisuudessa vertaamalla niitä luotonantohetkellä käytettyihin kriteereihin ja tehtyyn arviointiin. Lisäksi on arvioitava ja päivitettävä kaikki keskeiset sisäiset luottoluokitukset/-pisteytykset.
258. Arviointiprosessi ja -tiheys on suunniteltava luotonottajan tyyppin ja riskiprofiilin sekä luottojärjestelyn tyyppin, suuruusluokan ja monimutkaisuuden perusteella oikeasuhteisesti, ja ne on määritettävä asianmukaisissa toimintaperiaatteissa ja menettelyissä. Laitosten on tehtävä arviointeja useammin, jos ne havaitsevat, että luottoluokitus ja omaisuusarvon laatu ovat heikentyneet. Yleisen luottoriskin valvontakehikon ja datainfrastruktuurin avulla laitosten on voitava todentaa, että säännölliset luotonarviointit on tehty luottoriskiä koskevien toimintaperiaatteiden ja menettelyjen mukaisesti. Niiden avulla on voitava tunnistaa myös mahdolliset poikkeamat/poikkeukset ja voitava merkitä ne jatkotoimia varten.
259. Sitä varten laitosten on myös tarvittaessa päivitettävä luotonottajaa koskevat oleelliset taloudelliset tiedot ja arvioitava uudet tiedot niiden luottokelpoisuuden arviointia koskevien kriteerien perusteella, jotka on esitetty näiden ohjeiden luvussa 4.3. Näitä tietoja keräämällä ja arvioimalla laitosten pitäisi voida tunnistaa luottoluokituksen heikentymisestä kertovat ennakkovaroitusmerkit.
260. Laitosten on tehtävä säännöllisiä arviointeja, jotta voitaisiin arvioida luotonottajan maksulaiminlyöntiriskiä ja sitä, onko luotonottajan riskikategoriaa ja riskin suuruutta mahdollisesti muutettava.
261. Luotonottajien luototusarvioinnissa on arvioitava nykyinen velka ja selvitettävä luotonottajien herkkyys ulkoisille tekijöille (kuten valuuttakurssien vaihtelulle), jotka voivat vaikuttaa velan määrään ja takaisinmaksukykyyn. Tämä on tehtävä niiden herkkyysanalyysiä koskevien vaatimusten mukaisesti, jotka on määritetty luvussa 5.2.6.
262. Laitosten on arvioitava nykyisen velan jälleenaikojen liittyvät riskit ja valvottava lainoja, jotka maksetaan takaisin kertamaksuna/balloon tai joiden viimeinen maksuerä on suurempi (balloon payment), erikseen säännöllisesti. Niiden on analysoitava mahdollisia vaikutuksia, jos luotonottaja ei voi järjestellä uudelleen / jälleenaikojen maksua nykyistä velkaansa. Tähän on sisällytettävä muun muassa tulevaisuuden suuntautuvat makrotalouden näkymät ja mahdollisuus hyödyntää pääomamarkkinoita ja muun tyyppisiä velkarakenteita. Laitosten on seurattava tiiviisti koko laina-ajan luotonottajien kykyä maksaa tai jälleenaikojen maksua eikä vain silloin, kun luotonottajan laina-aika lähestyy loppuaan.
263. Säännöllisessä luottoriskin arvioinnissa on otettava huomioon sekä vastuuseen liittyvä yksilöllinen riskiprofiili että kokonaisriskiprofiili, myös merkitykselliset makrotaloudelliset

tekijät ja tietyt talouden alat tai toiminnot sekä se, miten nämä tekijät voivat vaikuttaa takaisinmaksukykyyn.

264. Tarvittaessa laitosten on arvioitava myös luottojärjestelysopimuksen takaajat. Takaajan jatkuvan luottokelpoisuuden arvioinnin lisäksi on analysoitava takauksen tehokkuutta, ja siinä on otettava huomioon myös takauksen täytäntöönpanokelpoisuus ja sen realisoimiseen tarvittava aika.
265. Luottomittareiden ja taloudellisten mittareiden seurannan lisäksi laitosten on otettava huomioon tiedot laadullisista tekijöistä, joilla voi olla merkitystä lainan takaisinmaksun kannalta. Tällaisia tekijöitä voivat olla muun muassa tiedot johtamisen laadusta, omistajien väliset yksimielisyydet/erimielisyydet, omistajan sitoutuneisuus luotonottajaan, markkinoiden ennustettu kasvu, yrityksen hinnoitteluvoima, kustannusrakenne ja kustannusten joustavuus, pääomamenojen suuntaus, suuruusluokka ja luonne, tutkimus- ja kehittämismenot sekä velallisten ja hallintojien jakautuminen konsolidoidussa laitosryhmässä.

8.4 Kovenanttien valvonta

266. Laitosten on valvottava ja seurattava vakuuden vakuuttamista koskevia vaatimuksia luottosopimusten tai luottojärjestelyjä koskevien vaatimusten mukaisesti, mikäli se on tarpeen ja sovellettavissa yksittäisiin luottosopimuksiin.
267. Tarvittaessa laitosten on valvottava sitä, noudattavatko luotonottajat kovenanteja, joista on sovittu luottosopimuksessa. Sitä, miten luotonottaja noudattaa kovenanteja ja miten oikea-aikaisesti luotonottaja toimittaa niiden noudattamista koskevan todistuksen, tulisi käyttää ennakkovaroitusvälineinä, mikäli tarpeen. Poikkeamien varhainen havaitseminen on keskeistä, jotta laitoksen asema luotonottajaan ja muihin mahdollisiin luotonantajiin nähden voitaisiin suojata. Rahoitukseen liittyvien kovenanttien jatkuvaan valvontaan on sisällytettävä kaikki kovenanttien ehdoissa määritetyt asiaankuuluvat suhdeluvut (esimerkiksi nettovelka/käyttökate, korkokate ja velanhoitosuhde).
268. Laitosten on myös valvottava muita kuin rahoitukseen liittyviä kovenanteja paitsi pyytämällä niistä tarvittaessa todistus myös muilla tavoin, esimerkiksi siten, että laitoksen johdon edustaja pitää luotonottajaan tiiviisti yhteyttä.

8.5 Ennakkovaroitusindikaattorien/tarkkailulistojen käyttö luotonvalvonnassa

269. Osana valvontakehikkoaan laitosten on kehitettävä, ylläpidettävä ja säännöllisesti arvioitava asiaankuuluvia määrällisiä ja laadullisia ennakkovaroitusindikaattoreita. Niitä on tuettava asianmukaisella tietotekniikka- ja datainfrastruktuurilla, jotta kasvanut luottoriski laitosten kokonaisluottosalkussa sekä muissa salkuissa, osasalkuissa, toimialoilla, maantieteellisillä alueilla ja yksittäisissä vastuissa voitaisiin havaita ajoissa.
270. Ennakkovaroitusindikaattoreille on määritettävä kynnysarvot luottoriskinottohalukkuuden, -strategian ja luottoriskipolitiikan osalta määritettyjen tasojen



mukaan sekä selkeät eskaloitimenettelyt ja nimetyt vastualueet seurantatoimien osalta. Näihin eskaloitimenettelyihin on sisällyttävä myös erityisvalvontaan (tarkkailulistalle) otettavien vastuiden tai luotonottajien valinta.

271. Ennakkovaroitusindikaattoreita koskevan järjestelmän on sisällettävä kuvaus kunkin indikaattorin merkityksellisyydestä transaktioiden erityispiirteisiin ja luotonottajatyyppeihin tai tarvittaessa homogeenisiin salkkuryhmiin nähden, mikäli tarpeen.
272. Kun yksittäisen vastuun, salkun, osasalkun tai luotonottajaryhmän tasolla on havaittu ennakkovaroituksen laukaissut tapahtuma, laitosten on alettava valvoa niitä tarkemmin ja harkittava niiden asettamista tarkkailulistalle sekä ennalta määritettyihin toimenpiteisiin ja lieventämistoiimiin ryhtymistä. Tarkkailulistan seurannan tulisi johtaa siihen, että riskienhallintatoiminnon johtaja, luotonantoon osallistuvien toimintojen johtajat ja johto arvioivat tiettyjä raportteja säännöllisesti.
273. Jos toimiin sisältyy vuorovaikutusta luotonottajan kanssa, laitosten on selvitettävä kunkin luotonottajan yksilölliset olosuhteet. Maksuvaikeuksien aikana luotonottajaan on pidettävä yhteyttä tiedonantovaatimusten edellyttämällä tavalla, kuten EPV:n maksamattomia lainoja ja ulosmittausta koskevilla ohjeilla on todettu.
274. Osana jatkuvaa luottoriskin valvontaa laitosten tulee ottaa huomioon seuraavat luottoluokituksen heikkenemisestä kertovat signaalit:
- a. kielteiset makrotaloudelliset tapahtumat (esimerkiksi talouskehitys, lainsäädännön muutokset ja toimialaan kohdistuvat teknologiset uhat), jotka vaikuttavat toimialan, maantieteellisen segmentin, luotonottajaryhmän tai yksittäisen luotonottajaryhtymän tulevaan kannattavuuteen, sekä yksityishenkilöryhmien kasvanut työttömyysriski;
 - b. tiedossa olevat epäsuotuisat muutokset luotonottajien taloudellisessa tilanteessa, kuten velkaantumistasen merkittävä suureneminen tai velanhoitosuhteen merkittävä kasvu;
 - c. liikevaihdon tai yleensä toistuvan kassavirran merkittävä väheneminen (myös merkittävän sopimuksen/asiakkaan/vuokralaisen menetys);
 - d. käyttökatteiden tai tulojen merkittävä pieneneminen;
 - e. todellisten tulojen merkittävä poikkeama ennusteesta tai merkittävä viivästyminen hanke- tai investointisuunnitelmaan nähden;
 - f. sellaiset muutokset transaktion luottoriskissä, joiden vuoksi ehdot olisivat merkittävästi erilaiset, jos laina olisi myönnetty vastikään tai jos se olisi myönnetty raportointipäivänä (esimerkiksi vaadittujen vakuuksien tai takausten määrän kasvu tai luotonottajan toistuvien tulojen suurentuminen);
 - g. pääasiallisen transaktion ulkoisen luottoluokituksen tosiasiallinen tai odotuksenmukainen heikentyminen taikka tietyn transaktion tai samanlaisen



transaktion, jonka laina-aika on sama, luottoriskin muiden ulkoisten markkinaindikaattoreiden heikentyminen;

- h. muutokset markkinoille pääsyn ehdoissa, rahoitusehtojen heikkeneminen tai kolmansien osapuolten luotonottajalle antaman rahoitustuen määrän tiedossa oleva väheneminen;
- i. luotonottajan liiketoiminnan hidastuminen tai epäsuotuisat suuntaukset, jotka voivat aiheuttaa merkittävän muutoksen luotonottajan kyvyssä täyttää velan takaisinmaksuun liittyvät velvollisuutensa;
- j. talouden tai markkinoiden epävakauden merkittävä lisääntyminen, jolla voi olla kielteinen vaikutus luotonottajaan;
- k. vakuudellisten transaktioiden osalta niiden määrän ja vakuuden arvon välisen suhteen merkittävä heikkeneminen vakuuden arvon epäsuotuisan kehityksen vuoksi tai se, että maksamatta oleva määrä ei muutu tai kasvaa vahvistettujen maksuehtojen vuoksi (kuten pitkät lyhennysvapaat kaudet, kasvavat tai joustavat lyhennykset, pidennetty laina-aika);
- l. saman luotonottajan muihin liiketoimiin liittyvän luottoriskin merkittävä kasvu tai merkittävät muutokset luotonottajan odotuksenmukaisessa maksukäyttäytymisessä, jos ne ovat tiedossa;
- m. luottoriskin merkittävä kasvu, joka johtuu sen ryhmän vaikeuksien lisääntymisestä, johon luotonottaja kuuluu, kuten tietyn maantieteellisen alueen asukkaiden vaikeudet, tai huomattavasta epäsuotuisasta kehityksestä luotonottajan toimialalla tai lisääntyneistä vaikeuksista samankaltaisten luotonottajien ryhmässä, johon luotonottaja kuuluu;
- n. tiedossa olevat oikeudelliset toimet, jotka voivat vaikuttaa merkittävästi luotonottajan taloudelliseen tilanteeseen;
- o. vaatimusten noudattamista koskevan todistuksen, poikkeuslupapyynnön tai ainakin rahoitussopimusvakuuksien ehtojen rikkomista koskevan ilmoituksen toimittaminen myöhässä sen mukaan, mikä on sovellettavissa;
- p. laitoksen sisäisen luottoluokituksen/riskiluokan negatiivinen muutos kokonaisluottosalkussa tai tietyissä salkuissa/segmenteissä;
- q. transaktion tai luotonottajan toteutunut tai odotuksenmukainen sisäinen luottoluokituksen/riskiluokan heikkeneminen tai luottoriskin sisäisessä arvioinnissa käytetty käyttäytymiseen perustuvan pisteytyksen huononeminen;
- r. laitoksen tai luotonottajan ulkopuolisten tilintarkastajien raporteissa esiin tuodut huolenaiheet;



- s. yksi tai useampi luotonottajaan liittyvä järjestely, joka on ollut erääntyneenä 30 päivää.

8.5.1 Ennakkovaroitusindikaattoreihin perustuvien ilmoitusten seurantatoimet ja eskalointimenettely

275. Kun ennakkovaroitusindikaattorin perusteella on aihetta tiiviimpään seurantaan ja lisätutkimuksiin, on ryhdyttävä välittömiin toimiin laitoksen toimintaperiaatteiden ja menettelyjen mukaisesti, kuten näiden ohjeiden luvussa 4.3 opastetaan. Nimettyjen yksiköiden on tehtävä analyysi, jotta voitaisiin arvioida ennakkovaroitukseen johtaneen tapahtuman vakavuus ja ehdottaa sopivia toimia ja jatkotoimia. Tämä analyysi on esitettävä viipymättä asianomaisille luottopäätöksen tekijöille, jotka on nimetty laitoksen toimintaperiaatteissa ja menettelyissä.
276. Asianomaisten luottopäätöksentekijöiden on päätettävä tarkoituksenmukaisista jatkotoimista edellä mainitun analyysin ja muiden saatavilla olevien asiaankuuluvien tietojen perusteella. Päätös on dokumentoitava, ja siitä on ilmoitettava laitoksen asiaankuuluville tahoille toimenpiteitä ja seurantaa varten.
277. Ennakkovaroitusindikaattoreiden aiheuttaman ilmoituksen pitäisi johtaa siihen, että arviointitiheyttä lisätään. Myös luottopäätöksen tekijöiden on syytä keskustella ja tehdä päätöksiä, ja luotonottajalta pitää pyytää tarkempia tietoja tilanteesta. Kerättyjen tietojen perusteella tulisi voida määrittää, onko luotonottajien luottoarviointeja syytä tehdä aiempaa useammin.

Liite 1 – Luotonmyöntöperusteet

Tässä liitteessä esitetään kriteerit, jotka on otettava huomioon luotonmyöntöperusteiden suunnittelussa ja dokumentoinnissa näiden ohjeiden mukaan.

Luotonanto kuluttajille

1. Asiakkaiden hyväksymiskriteerit eli asiakastyypit sekä asiakkaiden ikäraajat ja luottotiedot
2. Hyväksyttävän tulon määritelmä
3. Vakuuksia koskevat vähimmäisvaatimukset
4. Takauksia koskevat vähimmäisvaatimukset
5. Lainan enimmäismäärä
6. Enimmäislaina-aika
7. Lyhennysvaatimukset (myös lainojen korkotyyppi)
8. Riskiperusteiset rajat (keskittymä, tuotetyppi jne.)
9. Hyväksyttävän luototusasteen rajat (vakuudellisessa luotonannossa)
10. Hyväksyttävän laina-tulosuhteen rajat
11. Hyväksyttävän velka-tulosuhteen rajat
12. Hyväksyttävän tulo-kokonaisluottovelvoitesuhteen rajat (ml. bruttotulo, tulo verojen ja vakuutusmaksujen jälkeen, tulo rahoituskulujen jälkeen ja tulo muiden säännöllisten kulujen jälkeen)
13. Takaisinmaksukykyyn nähden hyväksyttävä lainan enimmäismäärä
14. Makrovakauserävaatimusten noudattamista koskevat periaatteet tarvittaessa

Luotonanto mikroyrityksille sekä pienille, keskisuurille ja suurille yrityksille

1. Maantieteellisten markkinoiden ja toimialojen erittely
2. Asiakkaiden hyväksymiskriteerit, esimerkiksi tietyt maksukyvyttömyyden todennäköisyydet, ulkoiset luokitukset, asiakastyypit, maine jne.
3. Tuloja, kassavirtaa ja rahoituslaskelmia koskevat vähimmäisvaatimukset
4. Vakuuksia koskevat vähimmäisvaatimukset
5. Takauksia ja lisävakuusjärjestelyjä koskevat vähimmäisvaatimukset
6. Hyväksyttäviä kovenantteja koskevat vähimmäisvaatimukset
7. Lainannostoa koskevat vaatimukset (luotonottaja)



8. Lainan enimmäismäärä
9. Osittaiseen takautumisoikeuteen perustuvia lainoja tai takautumisoikeudettomia lainoja koskevat asianmukaiset rajat
10. Enimmäislaina-aika
11. Lyhennysaikataulut ja vaatimukset, jotka koskevat kertalyhenteisten lainojen hyväksyttävyyttä ja rajoja sekä korkovarausten ja cash sweep -rakenteiden käyttöä
12. Riskiperusteiset rajat (keskittymä, tuotetyyppi jne.)
13. Hyväksyttävän luototusasteen rajat (vakuudellisessa luotonannossa)
14. Hyväksyttävän velanhoitokatteen rajat
15. Hyväksyttävän korkokatteen rajat
16. Hyväksyttävän käyttökatteen (EBITDA) rajat
17. Hyväksyttävän vähimmäisomavaraisuusasteen rajat
18. Hyväksyttävän velkaantumisasteen rajat
19. Hyväksyttävän lainan ja kustannusten välisen suhteen rajat
20. Hyväksyttävän kassavirran ja velanhoitosuhteen välisen suhteen rajat
21. Hyväksyttävän oman pääoman tuottosuhteen rajat
22. Hyväksyttävän pääomitusasteen (nettotulos/markkina-arvo) rajat
23. Standardit, joilla käsitellään ja pienennetään ympäristöriskeihin liittyviä riskejä
24. Makrovakausta vaatimusten noudattamista koskevat periaatteet tarvittaessa

Liikekiinteistöluotonanto

Edellä mainittujen mikroyrityksille sekä pienille, keskisuurille ja suurille yrityksille myönnettäviä lainoja koskevien yleisten kriteerien lisäksi laitosten on määritettävä seuraavat tuotetyyppikohtaiset kriteerit:

1. Ne liikekiinteistötyypit, joita laitos aikoo rahoittaa (toimisto-, vähittäiskauppa- ja teollisuuskiinteistöt ja muut kuin kotitalouksien omistamat ja niiden käytössä olevat monen perheen asuinrakennukset; ne voidaan määritellä maa-alueeksi ja sillä oleviksi rakennuksiksi, jotka tuottavat voittoa tai tuloa luovutusvoitoista tai vuokrista)
2. Oman pääoman vähimmäismäärä, joka luotonottajalla on oltava, ja kiinnitetyn liikekiinteistön markkina-arvo
3. Spekulaatiiviseen rakentamiseen myönnettävien lainojen riskiperusteiset rajat
4. Vaatimukset, joiden mukaan arvioidaan liikekiinteistön suunnittelun/rakentamisen eri vaiheita nostettuun lainamäärään nähden



5. Takauksia ja vakuuksia sekä omistusoikeusvakuutusta koskeviin vaatimuksiin liittyvät vähimmäisvaatimukset
6. Vähimmäisvaatimukset, joilla varmistetaan rakentamisen valvonnan vähimmäistaso sopimalla kokoneiden ammattilaisten, kuten arkkitehtien, kustannus- ja määrälaskijoiden ja rakennustyömaan johtajien läsnäolosta ja heidän tekemistään katselmuksista työmaalla
7. Vähimmäisvaatimukset urakoitsijoiden tai materiaalityöntekijöiden soveltuvuuden ja kokemuksen asianmukaista arviointia varten
8. Liikekiinteistön ennakkovuokrausta ja ennakkomyyntiä koskevat vähimmäisvaatimukset

Merenkulkualan rahoitus

Edellä mainittujen yleisten kriteerien, jotka koskevat mikroyrityksille sekä pienille, keskisuurille ja suurille yrityksille myönnettäviä lainoja, lisäksi laitosten on määritettävä seuraavat tuotetyyppikohtaiset kriteerit:

1. Rahoituksen tarkoitus (esimerkiksi laivanrakennus, hankinta, toiminta)
2. Rahoituksen tyyppi (kiinnelainat, uudisrakentamisen rahoitus, vakuudettomat/yrityslainat, välirahoitus jne.)
3. Lainasopimuksen perusehdot (enimmäiskesto aluksen käyttöänsä perusteella), enimmäisrahoitusosuus, pääsääntöisesti panttioikeus, oma rahoitusosuus rahoituksen riskialttiuden mukaan jne.
4. Vaadittavia todistuksia koskevat vähimmäisvaatimukset (luokitus, saastuttaminen, turvallisuus jne.)
5. Hyväksyttäviä rekistereitä/”lippuja” koskevat vähimmäisvaatimukset
6. Hyväksyttäviä luokituslaitoksia koskevat vähimmäisvaatimukset

Liite 2 – Luottokelpoisuuden arviointiin tarvittavat tiedot ja aineisto

Tässä liitteessä määritetään tiedot, tietoyerät ja todisteet, jotka laitosten ja luotonantajien on otettava huomioon, kun ne keräävät tietoja näiden ohjeiden mukaista luottokelpoisuuden arviointia varten. Laitokset ja luotonantajat voivat käyttää myös muun tyyppisiä arvioinnin kannalta tarpeellisia taloudellisia tai rahoitukseen liittyviä tietoja sovellettavan lainsäädännön ja erityisesti direktiivin 2008/48/EY, direktiivin 2014/17/EU ja asetuksen (EU) 2016/679 mukaisesti, jos se on merkityksellistä ja tarkoituksenmukaisempaa (esimerkiksi käytettäessä luoton myöntämisessä automatisoituja malleja).

A. Luotonanto kuluttajille

1. Henkilöllisyyden tarkistaminen
2. Asuinpaikan tarkistaminen
3. Tarvittaessa tiedot lainan käyttötarkoituksesta
4. Tarvittaessa todisteet lainan käyttötarkoituksen hyväksyttävyydestä
5. Todisteet työsuhteesta ja sen tyypestä, toimialasta, statuksesta (esimerkiksi kokoaikainen, osa-aikainen, urakoitsija, itsenäinen ammatinharjoittaja) ja työsuhteen kestosta
6. Todisteet tuloista tai muista takaisinmaksun lähteistä (mukaan luettuina vuotuiset bonukset, provisiot, ja ylityöt soveltuvin osin) kohtuulliselta ajalta, myös palkkakuitit, käyttötilin tiliotteet sekä tarkastettu tai ammatillaisen vahvistama tilinpäätös (itsenäiset ammatinharjoittajat)
7. Tiedot varoista ja veloista, esimerkiksi säästötilin tiliotteet ja todisteet, joista käy ilmi lainojen jäljellä oleva määrä
8. Tarvittaessa tiedot muista taloudellisista sitoumuksista, kuten lasten elatuksesta, koulutusmaksuista ja elatusapumaksuista
9. Tiedot kotitalouden kokoonpanosta ja huollettavista
10. Todistus verotuksellisesta asemasta
11. Tarvittaessa todisteet nimettyjen luotonottajien henkivakuutuksesta
12. Tarvittaessa luottorekistereistä tai luottotietotoimistoista tai muista asiaankuuluvista tietokannoista saatavat tiedot, jotka sisältävät tiedot veloista ja maksuviivästyksistä
13. Mahdollista vakuutta koskevat tiedot
14. Todisteet vakuuden omistuksesta
15. Todisteet vakuuden arvosta
16. Todisteet vakuuden vakuuttamisesta



17. Mahdolliset tiedot takauksista, muista luottoriskiä pienentävistä tekijöistä ja takaajista
18. Vuokrasopimus tai todisteet mahdollisista vuokratuloista sijoitusasunnon hankkimiseen tarkoitettujen lainojen osalta
19. Kiinteistöjen rakentamiseen ja parannuslainoihin liittyvät luvat ja kustannusarviot tarvittaessa

B. Luotonanto mikroyrityksille sekä pienille, keskisuurille ja suurille yrityksille

1. Tiedot lainan käyttötarkoituksesta
2. Tarvittaessa todisteet lainan käyttötarkoituksesta
3. Yhden yhteisön ja konsolidoidun tason tilinpäätökset ja liitetiedot (tase, tuloslaskelma, kassavirta) kohtuulliselta ajalta, sekä tarvittaessa tarkastettu tai ammattilaisen vahvistama tilinpäätös
4. Luettelot/tiedot erääntyneistä saatavista
5. Sekä luotonottajaa koskeva että lainan käyttötarkoitukseen liittyvä liiketoimintasuunnitelma
6. Taloudelliset laskelmat (tase, tuloslaskelma, kassavirta)
7. Todisteet verotuksellisesta asemasta ja verovelosta
8. Luottorekistereistä tai luottotietokeskuksista tai muista asiaankuuluvista tietokannoista saatavat tiedot, jotka sisältävät ainakin tiedot veloista ja maksuviivästyksistä
9. Tarvittaessa tiedot luotonottajan ulkoisesta luottoluokituksesta
10. Tarvittaessa tiedot nykyisistä sopimusvakuusehdoista ja siitä, miten luotonottaja noudattaa niitä
11. Tiedot merkittävistä riita-asioista, joissa luotonottaja on osallisena lainahakemuksen tekohetkellä
12. Mahdollista vakuutta koskevat tiedot
13. Todisteet vakuuden omistuksesta tarvittaessa
14. Todisteet vakuuden arvosta
15. Todisteet vakuuden vakuuttamisesta
16. Tiedot vakuuden täytäntöönpanokelpoisuudesta (erityisluotonannon osalta kuvaus transaktion rakenteesta ja vakuuspaketista)
17. Mahdolliset tiedot takauksista, muista luottoriskiä pienentävistä tekijöistä ja takaajista
18. Tiedot luotonottajan omistusrakenteesta rahanpesun ja terrorismin rahoituksen torjuntaa varten

C. Liikekiinteistöluotonanto

Edellä B-kohdassa määritettyjen seikkojen lisäksi:

1. Tiedot vuokratasosta, vapaana olevista kiinteistöistä ja vuokralaisista, myös lainan käyttötarkoitukseen liittyvää kiinteistöä koskevat sopimukset
2. Tiedot kiinteistösalkun tyypistä
3. Todisteet vapaana olevista kiinteistöistä ja salkun liikevaihdosta kiinteistöjen tyypin, iän ja sijainnin mukaan
4. Todisteet vuokratasosta kiinteistön tyypin, iän ja sijainnin mukaan
5. Tiedot tärkeimmistä vuokralaisista kiinteistön tyypin, iän ja sijainnin mukaan
6. Tiedot lainaan liittyvän kiinteistön hankintaperusteista sekä niitä täydentävä, hyvämaineisen kiinteistönvälittäjän, jolla on tarvittava asiantuntemus, laatima sijaintikohtainen katsaus markkinoiden tarjonnasta ja kysynnästä
7. Tarvittaessa todisteet vakuuden arvosta ja kiinteistövakuuden erillisistä osista

D. Kiinteistörakentamiseen tarkoitettu luotonanto

Edellä B-kohdassa määritettyjen seikkojen lisäksi:

1. Todisteet kokemuksesta samankaltaisista hankkeista ja samankaltaisista omaisuuserätyypeistä, esim. toimisto-, vähittäiskauppa- ja teollisuuskiinteistöistä
2. Tiedot käynnissä olevista hankkeista, joita luotonottaja suunnittelee
3. Todisteet suunnittelu- ja rakennusluvista
4. Tiedot rakentajista, arkkitehteistä, insinööreistä ja urakoitsijoista
5. Todisteet urakoitsijoiden kanssa tehdyistä sopimuksista ja asianmukainen dokumentaatio rakentamisesta, myös tiedot seuraamuksista, takuista ja ylitysten kustannuksista
6. Tiedot rakennushankkeen perusteista sekä niitä täydentävä, hyvämaineisen kiinteistönvälittäjän, jolla on tarvittava asiantuntemus, laatima sijaintikohtainen katsaus markkinoiden tarjonnasta ja kysynnästä
7. Todisteet rakennushankkeen kustannusarvioista, aikataulusta ja satunnaisista menoista

E. Merenkulkualan rahoitus

Edellä B-kohdassa määritettyjen seikkojen lisäksi:

1. Todisteet kokemuksesta samantyyppisestä aluksesta ja alussegmentistä
2. Todisteet omaisuuserien omistuksesta ja tiedot aluksista, esimerkiksi nimi, rekisterinumero, tyyppi, ikä ja koko



3. Tiedot vakuutuksesta sekä laitoksen hyväksymän luokituslaitoksen tekemä omaisuuserien luokitus
4. Todisteet merenkulkualan turvallisuus- ja ympäristömääräysten noudattamisesta
5. Markkinatietoihin perustuvat tiedot kustakin alustyyppistä ja alussegmentin näkymistä, esimerkiksi aiempien ja suunniteltujen tulevien matkojen maantieteellinen sijainti
6. Todisteet taseen ulkopuolisista velvoitteista, kuten alusten vuokraamisesta ja rahtitermiinisopimuksista

F. Hankerahoitus

Edellä B-kohdassa määritettyjen seikkojen lisäksi:

1. Tiedot hankkeeseen liittyvästä liiketoimintasuunnitelmasta
2. Todisteet kokemuksesta samankaltaisista hankkeista
3. Tiedot käynnissä olevista hankkeista, joita luotonottaja suunnittelee
4. Todisteet hankkeeseen liittyvistä suunnittelu- ja rakennusluvista
5. Tiedot rakentajista, arkkitehdeistä, insinööreistä ja urakoitsijoista
6. Todisteet urakoitsijoiden kanssa tehdyistä sopimuksista ja asianmukainen dokumentaatio rakentamisesta, myös tiedot seuraamuksista, takuista ja ylitysten kustannuksista
7. Tiedot rakennushankkeen perusteista sekä niitä täydentävä, hyvämaineisen kiinteistönvälittäjän, jolla on tarvittava asiantuntemus, laatima sijaintikohtainen katsaus markkinoiden tarjonnasta ja kysynnästä
8. Pätevän ja hyvämaineisen kustannus- ja määrälaskijan (tai vastaavan) vahvistamat todisteet kustannusarvioista ja aikataulusta sekä hankkeen satunnaisista menoista

Liite 3 – Luottojen myöntämisessä ja valvonnassa käytettävät mittarit

Tässä liitteessä esitetään luottokohtaisia mittareita, jotka laitosten ja luotonantajien on otettava huomioon arvioidessaan luottokelpoisuutta ja valvoessaan luottoriskejä näiden ohjeiden mukaisesti. Laitokset ja luotonantajat voivat käyttää myös muita mittareita, jos se on tarpeen ja tarkoituksenmukaisempaa.

A. Luotonanto kuluttajille

1. Lainan ja tulojen välinen suhde
2. Lainanhoitomenojen ja tulojen välinen suhde
3. Velkaantumisaste
4. Velanhoitokulujen suhde käytettävissä oleviin tuloihin
5. Luototusaste

B. Luotonanto mikroyrityksille sekä pienille, keskisuurille ja suurille yrityksille

6. Oman pääoman osuus (osakkaiden oma pääoma jaettuna kokonaisvaroilla)
7. (Pitkäaikaisen) velan ja oman pääoman suhde
8. Käyttökate
9. Vieraan pääoman tuotto (nettotulos / lainan määrä)
10. Korollinen velka/käyttökate
11. Yrityksen arvo (osakkeiden markkina-arvon, etuosakkeiden markkina-arvon, velan markkina-arvon ja vähemmistöosuuden summa miinus käteisvarat ja sijoitukset)
12. Pääomitusaste (nettotulos/markkina-arvo)
13. Omaisuuserän laatu
14. Kokonaisvelanhoitokate (EBITDA) suhteessa kokonaisvelanhoitomenoihin
15. Kassavarojen ja velkojen suhde (liiketoiminnan nettokassavarat suhteessa yrityksen keskimääräisiin juokseviin velkoihin tiettyinä ajanjaksona)
16. Kattavuusaste (omaisuuserät yhteensä jaettuna lyhytaikaisten velkojen kokonaismäärällä)
17. Tulevan kassavirran analyysi
18. Kokonaispääoman tuotto
19. Velanhoito

20. Lainojen osuus kustannuksista (LTC)
21. Korkokate
22. Oman pääoman tuotto (nettotulot korkojen ja verojen jälkeen suhteessa keskimääräiseen omaan pääomaan)
23. Sijoitetun pääoman tuotto
24. Nettovoittomarginaali
25. Liikevaihdon kehitys

C. Kiinteistörakentamiseen tarkoitettu luotonanto

26. Pysyvien vastaavien ja pääoman suhde
27. Luototusaste
28. Kiinteistöjen sijainti ja laatu
29. Lainojen osuus kustannuksista
30. Velanhoitosuhde liikekiinteistötoiminnassa
31. Käyttöasteen kehitys

Kannattavuus

32. Vuokratuottojen ja liikekiinteistöön liittyvien korkomenojen välinen suhde

D. Vivutettu rahoitus, omaisuusperusteinen luotonanto ja hankerahoitus

33. Hankinnan liikearvon arvo
34. Erottelu
35. Luototusaste
36. Liiketoimintasuunnitelman noudattaminen
37. Vähimmäisomavaraisuusaste (kokonaisvelka suhteessa käyttökatteeseen)
38. Takaisinmaksukyky

E. Merenkulkualan rahoitus

39. Vähimmäisomavaraisuusaste
40. Luokitus
41. Takaisinmaksu liiketoiminnan kassavirrasta saatavilla varoilla
42. Takaisinmaksu takaajalta
43. Takaisinmaksu aluksen myynnistä saatavilla varoilla
44. Maksamatta olevat maksut