



EBA/GL/2020/06

29/05/2020

Suunised

laenude väljastamise ja jälgimise kohta

1. Järgimis- ja teatamiskohustus

Käesolevate suuniste staatus

1. Käesolev dokument sisaldab määruse (EL) nr 1093/2010¹ artikli 16 kohaselt väljastatud suuniseid. Määruse (EL) nr 1093/2010 artikli 16 lõike 3 kohaselt peavad pädevad asutused ja finantseerimisasutused võtma mis tahes meetmeid, et suuniseid järgida.
2. Suunistes esitatakse Euroopa Pangandusjärelevalve (EBA) seisukoht nõuetekohase järelevalvetava kohta Euroopa Finantsjärelevalve Süsteemis ehk kuidas tuleks liidu õigust konkreetses valdkonnas kohaldada. Määruse (EL) nr 1093/2010 artikli 4 lõikes 2 määratletud pädevad asutused, kellele suuniseid kohaldatakse, peaksid neid järgima ja kaasama need sobival viisil oma tavadesse (nt muutes õigusraamistikku või järelevalveprotsesse) ka siis, kui suunised on ette nähtud eelkõige finantseerimisasutustele.

Teatamisnõuded

3. Määruse (EL) nr 1093/2010 artikli 16 lõike 3 kohaselt peavad pädevad asutused teatama EBA-le hiljemalt 27/08/2020, kas nad järgivad või kavatsesid järgida käesolevaid suuniseid, või vastasel juhul mittejärgimise põhjused. Kui selleks tähtajaks teadet ei saada, peab EBA pädevat asutust nõudeid mitte täitvaks. Teated tuleks saata EBA veebilehel avaldatud vormil aadressil compliance@eba.europa.eu, märkides viite EBA/GL/2020/06. Teate peaks saatma isik, kes on asjakohaselt volitatud esitama oma pädeva asutuse nimel nõuete järgimise teateid. Nõuete järgimise staatuse mis tahes muutusest tuleb EBA-le teatada.
4. Kooskõlas määruse (EL) nr 1093/2010 artikli 16 lõikega 3 avaldatakse teated EBA veebilehel.

¹ Euroopa Parlamendi ja nõukogu 24. novembri 2010. aasta määrus (EL) nr 1093/2010, millega asutatakse Euroopa Järelevalveasutus (Euroopa Pangandusjärelevalve), muudetakse otsust nr 716/2009/EÜ ning tunnistatakse kehtetuks komisjoni otsus 2009/78/EÜ (ELT L 331, 15.12.2010, lk 12).

2. Sisu, kohaldamisala ja mõisted

Sisu

5. Käesolevates suunistes täpsustatakse direktiivi 2013/36/EL² artikli 74 lõikes 1 sätestatud sisemist juhtimiskorraldust, protseduure ja mehhanisme, sama direktiivi artiklis 79 sätestatud krediidiriski ja vastaspoole riski ning tarbija krediivõimelisuse hindamisega seotud nõudeid, mis on sätestatud direktiivi 2014/17/EL³ 6. peatükis ja direktiivi 2008/48/EÜ⁴ artiklis 8.

Kohaldamisala

6. Suuniseid kohaldatakse määruse (EL) nr 575/2013 artikli 4 lõike 1 punktis 3 nimetatud krediidasutustele ja investeerimisühingutele. Kui laen kuulub direktiivi 2014/17/EL (hüpoteekkrediidi direktiiv) kohaldamisalasse, kohaldatakse 5. jagu krediidiandjatele, nagu on määratletud selle direktiivi artikli 4 lõikes 2, välja arvatud punkti 93. Kui laen kuulub direktiivi 2008/48/EL (tarbijakrediidi direktiiv) kohaldamisalasse, kohaldatakse 5. jagu krediidiandjatele, nagu on määratletud selle direktiivi artikli 3 punktis b, välja arvatud punkti 93.
7. Suuniseid kohaldatakse krediidasutuste ja investeerimisühingute laenuandmisprotsessidega seotud sisemisele juhtimiskorraldusele ja protseduuridele krediidiinstrumendi kogu elutsükli jooksul. Lisaks kohaldatakse neid suuniseid laenude väljastamise ja nõuetekohaselt teenindatavate nõuete jälgimisega seotud riskijuhtimistavadele, -põhimõtetele, -protsessidele ja -menetlustele ning nende lõimimisele üldjuhtimise ja riskijuhtimise raamistikku.
8. 4. ja 8. jagu kohaldatakse kõikidele krediidasutuste ja investeerimisühingute võetud krediidiriskidele, v.a võlakirjad, tuletisinstrumendid ja väärtpaperite rahastamise tehingud.
9. 5. ja 6. jagu kohaldatakse tarbijatele, mikro- ja väikeettevõtetele ning keskmise suurusega ettevõtetele ja suurettevõtetele antavatele laenudele. 5. ja 6. jagu ei kohaldata laenudele ja ettemaksetele, mida antakse krediidasutustele, investeerimisfirmadele, finantsasutustele, kindlustus- ja edasikindlustusettevõtetele ja keskpankadele, ning laenudele ja ettemaksetele, mida antakse valitsustele, piirkondlikele ja kohalikele omavalitsustele ning avaliku sektori

² Euroopa Parlamendi ja nõukogu 26. juuni 2013. aasta direktiiv 2013/36/EL, mis käsitleb krediidasutuste tegevuse alustamise tingimusi ning krediidasutuste ja investeerimisühingute usaldatavusnõuete täitmise järelevalvet, millega muudetakse direktiivi 2002/87/EÜ ning millega tunnistatakse kehtetuks direktiivid 2006/48/EÜ ja 2006/49/EÜ (ELT L 176, 27.6.2013, lk 338–436).

³ Euroopa Parlamendi ja nõukogu 4. veebruari 2014. aasta direktiiv 2014/17/EL elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingute kohta ning millega muudetakse direktiive 2008/48/EÜ ja 2013/36/EL ja määrust (EL) nr 1093/2010 (ELT L 60, 28.2.2014, lk 34–85).

⁴ Euroopa Parlamendi ja nõukogu 23. aprilli 2008. aasta direktiiv 2008/48/EÜ, mis käsitleb tarbijakrediidilepinguid ja millega tunnistatakse kehtetuks nõukogu direktiiv 87/102/EMÜ (ELT L 133, 23.4.2008, lk 66–92).



asutustele. 5. ja 6. jagu ei kohaldata makseraskuste tõttu restruktureeritud nõuetele ja viivislaenudele.

10. Pädevad asutused võivad kaaluda 6. ja 7. jao kohaldamist krediidiandjatele, kes kuuluvad direktiivi 2014/17/EL ja 2008/48/EL kohaldamisalasse ning ei ole krediidasutused.
11. Kui kinnisvara on kinnisvaralaenu kontekstis segakasutusega, nt elamu- ja ärikinnisvara, tuleks kinnisvara liigitada selle peamise kasutuse alusel või käsitada seda eraldi kinnisvaradena, lähtudes mõlemale kasutusele määratud alast. Kui sellist hinnangut pole võimalik objektiivselt anda (nt teatud kinnisvaraosad võivad olla ühiselt kasutatavad), võib kinnisvara liigitada selle peamise kasutuse alusel.
12. Pädevad asutused peaksid tagama, et krediidasutused ja investeerimisühingud ning krediidiandjad kohaldavad käesolevaid suunised individuaalsel, allkonsolideeritud või konsolideeritud tasandil kooskõlas direktiivi 2013/36/EL artikliga 109, välja arvatud juhul, kui pädevad asutused kasutavad erandeid, nagu on sätestatud direktiivi 2013/36/EL artiklites 21 ja 109. Lisaks peaksid pädevad asutused tagama, et krediidasutused ja investeerimisühingud kohaldavad neid suuniseid allkonsolideeritud või konsolideeritud tasandil kooskõlas konsolideeritud tasandi põhimõtete ja tavadega, arvestades krediidasutuste ja investeerimisühingute eripära ja laenuportfelle.

Adressaadid

13. Suunised on adresseeritud määruse (EL) nr 1093/2010 artikli 4 lõike 2 punktides i, iii, vi ja vii määratletud pädevatele asutustele ning määruse (EL) nr 1093/2010 artikli 4 lõikes 1 määratletud finantseerimisasutustele.

Mõisted

14. Kui ei ole märgitud teisiti, on käesolevates suunistes kasutatud mõistetel sama tähendus kui järgmistes õigusaktides kasutatud ja määratletud mõistetel: määrus (EL) nr 575/2013, direktiiv 2013/36/EL, direktiiv 2014/17/EL, direktiiv 2008/48/EÜ, EBA suunised sisejuhtimise kohta vastavalt direktiivile 2013/36/EL⁵, EBA suunised omavahel seotud klientide kohta, nagu on määratletud määruse (EL) nr 575/2013 artikli 4 lõike 1 punktis 39⁶, EBA ja ESMA ühissuunised juhtorgani liikmete ja võtmeisikute sobivuse hindamise kohta⁷, EBA suunised usaldusväärse tasustamispoliitika kohta kooskõlas direktiivi 2013/36/EL artikli 74 lõikega 3 ja artikli 75 lõikega 2 ning avalikustamise kohta kooskõlas määruse (EL) nr 575/2013 artikliga 450⁸, EBA suunised jaepangandustoodete müügi ja teenuste osutamisega seotud

⁵ EBA/GL/2017/11.

⁶ EBA/GL/2017/15.

⁷ EBA/GL/2017/12.

⁸ EBA/GL/2015/22.



tasustamispoliitika ja -tavade kohta⁹, EBA tegevuse edasiandmise suunised¹⁰, EBA suunised finantseerimisasutuse stressitestide kohta¹¹ ja komisjoni 6. mai 2003. aasta soovitus mikroettevõtete ning väikeste ja keskmise suurusega ettevõtete määratlemise kohta¹².

15. Peale selle kasutatakse suunistes järgmisi mõisteid:

Laenuotsuse tegija	krediidikomitee(d) ja konkreetsed töötajad, kellele on delegeeritud laenuotsuse tegemise õigus, nagu on sätestatud krediidasutuste ja investeerimisühingute põhimõtetes ja korras sisalduvas laenuotsuste tegemise raamistikus
Ärikinnisvara	sama tähendus mis soovituse ESRB/2016/14 ¹³ 2. jao 1. lõike 4. punkti 1. mõistel
Keskkonnasäästlik laenuandmine	laenu andmine keskkonda säästva majandustegevuse rahastamiseks; see on osa laiemast kestliku rahanduse mõistest ja tähendab mis tahes finantsinstrumenti või investeeringut, sh aktsiat, võlga, garantiid või riskijuhtimisvahendit, mis on väljastatud keskkonnasäästlikele kriteeriumidele vastava tegevuse rahastamiseks
Laen	laenud ja ettemaksud, nagu on määratletud komisjoni rakendusmääruse (EL) nr 680/2014 V lisas
Projektide rahastamine	kõigi mikro-, väikeste ja keskmise suurusega ettevõtjate ning suurettevõtjate rahastamine (sh projekti jaoks loodud eriotstarbelised rahastamisvahendid), kui ettevõtja on seotud projektiga, kus krediidiinstrumendi teenindamine sõltub peamiselt projekti müügist saadavast rahavoost, ja kõik projekti varad on panditud projekti rahastavale asutusele
Kliendipõhine lähenemine	ühtne järjepidev ülevaade kliendi kõigist krediidasutuses või krediidiandja juures hoitavatest varadest ja kohustustest konsolideeritud alusel, sh kõigi finantskohustuste teave, sh krediidasutusele või krediidiandjale tehtud tagasimaksete ajalugu

⁹ EBA/GL/2016/06.

¹⁰ EBA/GL/2019/02.

¹¹ EBA/GL/2018/04.

¹² Komisjoni 6. mai 2003. aasta soovitus mikro-, väikeste ja keskmise suurusega ettevõtjate määratlemise kohta (ELT L 124, 20.5.2003, lk 0036–0041).

¹³ Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu soovitus, millega muudetakse otsust ESRN/2016/14 kinnisvaraandmete lünkade täitmise kohta ESRB/2019/3 (ELT C 271, 13.8.2019).



Laevanduse rahastamine	laevade ja avamererajatiste ehituse, omandamise ja käitamisega seotud tegevuse rahastamine, kui krediidiinstrumendi teenindamine sõltub peamiselt nende laevade või avamererajatiste käitamisest või müügist saadavast rahavoost või kui need laevad või avamererajatised, laevaehitus või eri prahilepingud on tagatise aluseks
Tagasimaksete allikas	laenuvõtja vahendite kogusumma, rahavoog ja maksekäitumine, mille laenuandja on registreerinud laenu väljastamisel ja mis hõlmab kõiki sissetulevaid rahavooge (nt sissetulek, regulaarsed kanded – elatis, kinnisvara renditulu, finantsinvesteeringute tulu, eraettevõtluusest või partnerlusest ja/või muudest allikatest saadav tulu), rahalisi vahendeid (nt säästukontod, investeerimistooted) ning regulaarseid kulusid

Proportsionaalsus

16. Et tagada suuniste proportsionaalne kohaldamine, tuleks arvestada järgmisi kriteeriumeid:

- a. 4. jagu: kriteeriumid, mis on sätestatud EBA sisejuhtimise suuniste I jaotises;
- b. 5. jagu: krediidiinstrumendi suurus, olemus ja keerukus, ilma et see piiraks direktiivi 2014/17/EL artiklite 18 ja 20 ning direktiivi 2008/48/EL artikli 8 kohaldamist;
- c. 7. jagu: krediidiinstrumendi suurus, olemus ja keerukus ning tagatis;
- d. 8. jagu: krediidasutuse või investeerimisühingu suurus, olemus ja keerukus; krediidiinstrumendi suurus, olemus ja keerukus ning laenuvõtja liik, suurus ja riskiprofiil.

17. Tarbijalaenude andmisel peaksid krediidasutused ja investeerimisühingud ning krediidiandjad tagama, et punkti 16 kohaldamine ei kahjustaks tarbijakaitse eesmärgi täitmist, nagu on sätestatud direktiivis 2008/48/EL, direktiivis 2014/17/EL ning on täpsustatud ka käesolevates suunistes, eelkõige punktides 5.1 ja 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3 ja 5.2.4.

3. Rakendamine

Kohaldamise alguskuupäev

18. Suuniseid kohaldatakse alates **30. juunist 2021.**
19. 5 ja 6. jagu kohaldatakse laenudele ja ettemaksetele, mis on väljastatud pärast **30. juunit 2021.**
5. jagu kohaldatakse ka laenudele ja ettemaksetele, mis juba kehtivad **30. juunil 2021**, kui nende tingimusi muudeti pärast 30. juunit 2022, eeldusel et muudatused tulenevad konkreetsest laenuotsusest, ja nende rakendamiseks on vaja sõlmida laenuvõtjaga uus laenuleping või koostada olemasolevale lepingule lisa.
20. 7. jagu kohaldatakse vallas- või kinnisvaratagatise (v.a finantstagatise) hindamisele, jälgimisele ja ümberhindamisele, mis toimub pärast **30. juunit 2021.**
21. 8. jagu kohaldatakse kõigile krediidiinstrumentidele, mis väljastati pärast **30. juunit 2021.**

Üleminekusätted

22. Suuniste konkreetsetele nõuetele kohaldatakse järgmist üleminekukorda, kuigi pädevad asutused võivad seda üleminekut oma äranägemise järgi kiirendada:

8. jagu: kui krediidiasutustel ja investeerimisühingutel pole olemasolevate laenuvõtjate või enne kohaldamiskuupäeva väljastatud krediidiinstrumentide jälgimiseks piisavalt teavet ja andmeid, nagu on suunistes sätestatud, peaksid nad koguma puuduva teabe ja andmed **30. juuniks 2024** tavapärase laenuvõtja krediidiriski kontrollimise kaudu vastavalt suunistes sätestatule.

Kehtetuks tunnistamine

23. Käesolevate suuniste kohaldamise kuupäevast tunnistatakse kehtetuks järgmised suunised:

krediidivõimelisuse hindamise suunised (EBA/GL/2015/11).

4. Laenude andmise ja jälgimise sisejuhtimine

24. Lisaks EBA sisejuhtimise suunistele peaksid krediidasutused ja investeerimisühingud kohaldama laenude andmise ja jälgimisega seoses täiendavaid tingimusi, mis on esitatud selles jaos.

4.1 Krediidiriski juhtimine ja kultuur

4.1.1 Juhtorgani kohustused

25. Vastavalt EBA sisejuhtimise suunistele peaks juhtorgan tegema seoses laenuandmisega järgmist:

- a. kinnitama krediidasutuse või investeerimisühingu riskistrateegia üldises raamistikus krediidiriski strateegia ja äristrateegia, et tagada nende kooskõla asutuse riskivalmidusraamistiku, kapitali ja likviidsuse planeerimise ning sisemise kapitali adekvaatsuse hindamise protsessi ja sisemise likviidsuse adekvaatsuse hindamise protsessiga, kui see on asjakohane;
- b. määrama krediidiriskivalmiduse üldises riskivalmidusraamistikus, sh laenuandmise standardid, kvalitatiivsed aruanded, kvantitatiivsed määrdikud ja limiidid ning eskalatsioonikünnised, ilma et äritulemused seda mõjutaksid;
- c. kinnitama laenu heakskiitmise protsessi raamistiku, sh (kui asjakohane) laenude andmise ja jälgimise sisemehhanismid, ning määrama delegeeritud otsuseõigusega organid;
- d. tagama krediidiriski kvaliteedi tõhusa järelevalve, eriti laenuandmisel, ja proviseerimisel;
- e. tagama krediidiriski tulemuslikuks juhtimiseks nõuetekohased laenu heakskiitmise, jälgimise ja kontrolli protsessid;
- f. tagama, et kõigil töötajatel, kes on seotud krediidiriski võtmise ning krediidiriski juhtimise, jälgimise ja kontrollimisega, on piisavad oskused, ressursid ja kogemused;
- g. määrama, kinnitama ja jälgima asutuse riskikultuuri, põhiväärtuste ja krediidiriskiga seotud eelduste rakendamist;



- h. tagama, et tasustamisraamistik, sh asjakohased tulemuslikkuse eesmärgid ja tulemuslikkuse hindamise raamistik, on kindlaksmääratud töötajatest otsusetegijate jaoks kooskõlas krediidiriski ja krediidiriskivalmidusega.

4.1.2 Krediidiriski kultuur

26. Krediidasutused ja investeerimisühingud peaksid looma üldise krediidikultuuri raames põhimõtete, teabevahetuse ja töötajate koolitamise kaudu krediidiriski kultuuri, võttes aluseks EBA sisejuhtimise suunised.
27. Krediidiriski kultuur peaks hõlmama sobivat „ülalt alla edastatavat sõnumit“ ja tagama, et laenu antakse laenuvõtjatele, kes on laenuandmise ajal asutuse parima arusaamise järgi suutelised täitma laenulepingu tingimusi ning kellel on vajaduse korral piisav ja asjakohane tagatis, ning võtma arvesse ka asutuse kapitalipositsioonile ja kasumlikkusele avalduvat mõju, kestlikkust ning asjakohaseid keskkonna-, ühiskonna- ja juhtimistegureid.
28. Krediidasutused ja investeerimisühingud peaksid tagama, et krediidiriski kultuuri rakendatakse tõhusalt asutuse kõigil tasanditel ning et kõik krediidiriski võtmise, juhtimise ja jälgimise protsessides osalevad töötajad on sellest täielikult teadlikud ning vastutavad oma tegude eest.
29. Krediidasutused ja investeerimisühingud peaksid võtma vastu põhimõtted ja protsessid, et jälgida, kuidas laenude andmise, jälgimise ja kontrollimise protsessides osalevad töötajad järgivad asutuse krediidiriski kultuuri (nt töötajate enesehindamise kaudu). Kui krediidikultuuris tuvastatakse puudused kas asutuse enesehindamise või järelevalvetegevuste kaudu, tuleks võtta hästi määratletud, tulemustele suunatud ja õigeaegseid meetmeid, et need puudused kõrvaldada. Krediidiriski strateegia, krediidipõhimõtted ja -kord peaksid olema kavandatud nii, et need leevendaksid kehvast krediidikultuurist tulenevaid võimalikke negatiivseid mõjusid.

4.2 Krediidiriskivalmidus, krediidiriski strateegia ja limiidid

30. Krediidiriskivalmidus, krediidiriski strateegia ja üldised krediidiriski põhimõtted peaksid olema kooskõlas krediidasutuse või investeerimisühingu üldise riskivalmidusraamistikuga. Krediidasutuse või investeerimisühingu krediidiriskivalmidus peaks hõlmama asutuse krediidiriski ulatust ja fookust, krediidiportfelli ülesehitust, sh selle kontsentratsiooni, ning portfelli hajutamise eesmärgi seoses ärivaldkondade, geograafiliste piirkondade, majandussektorite ja toodetega.
31. Krediidiriskivalmidust tuleks rakendada koos asjakohaste krediidiriski mõõdikute ja limiitidega. Need mõõdikud ja limiidid peaksid hõlmama krediidiriskivalmiduse põhiaspekte ning kliendisegmente, vääringuid, tagatiste liike ja krediidiriski maandamise vahendeid. Asjakohasel juhul võiksid krediidimõõdikud hõlmata tagasivaatavaid ja tulevikku suunatud näitajaid ning olla kohandatud asutuse ärimudelile ja keerukusele.

32. Krediidasutused ja investeerimisühingud peaksid tagama, et asutuse krediidiriskivalmidus ning asjakohased määrdikud ja limiidid on töötatud välja kõigi asjakohaste krediidiriski kandvate kontserni üksuste, ärivaldkondade ja osakondade tasandil.
33. Kongsentratsiooniriski maandamiseks peaksid krediidasutused ja investeerimisühingud kehtestamata kvantitatiivsed krediidiriski siseliimid oma kogukrediidiriski ning jagatud krediidiriski tunnustega portfelli, alamportfelli ja üksikute laenuvõtjate jaoks. Kontserni üksuste ja omavahel seotud klientide liimitide seadmisel tuleks arvestada ka konsolideeritud ja konsolideerimata seisundit ning iga üksuse seisundit konsolideeritud ja konsolideerimata tasandil.

4.3 Krediidiriski põhimõtted ja kord

34. Krediidasutused ja investeerimisühingud peaksid oma krediidiriski põhimõtetes ja korras määratlema krediidiriski tuvastamise, hindamise, kinnitamise, jälgimise, aruandluse ja maandamise kriteeriumid ning nii raamatupidamise kui ka kapitali adekvaatsusega seotud allahindluste määrdimise kriteeriumid. Krediidasutused ja investeerimisühingud peaksid raamistiku dokumenteerima ja seda korrapäraselt uuendama.
35. Krediidiriski põhimõtetes ja korras sätestatud eesmärk peaks olema ettevaatava lähenemisviisi edendamise, et jälgida krediidi kvaliteeti, tuvastada halvenev krediit varakult ning hallata portfelli üldist krediidikvaliteeti ja seonduvat riskiprofiili, sh uute laenuandmistevõude kaudu.
36. Krediidiriski põhimõtted ja kord peaksid hõlmama kõiki laenuandmisega seotud tegevusi, varaklasse, kliendisegmente, tooteid ja konkreetseid krediidiinstrumente, krediidiriski maandamise tavasid ning seonduvat vastutust ja kontrolli.
37. Krediidiriski põhimõtted ja kord peaksid sisaldama konkreetseid laenuandmispõhimõtteid ja -menetlusi ning andma sektorite lõikes piisavalt üksikasjaliku ülevaate krediidasutuse või investeerimisühingu ärivaldkondadest, arvestades nende keerukust ja suurust ning krediidiinstrumendiga seotud eri turusegmentide riske.
38. Krediidiriski põhimõtted ja kord peaksid sisaldama järgmist:
 - a. laenuandmise heakskiitmise ja otsuste tegemise põhimõtted, menetlused ja eeskirjad, sh asjakohased volituste tasemed, mis on määratud krediidiriskivalmiduse ja liimitide alusel;
 - b. laenuandmise kriteeriumid, võttes arvesse 1. lisas esitatud loetelu;
 - c. krediidivõimelisuse hindamiseks vajaliku teabe ja andmete menetlemise nõuded, nagu on sätestatud punktis 5.1;
 - d. krediidivõimelisuse hindamise nõuded, sh tundlikkusanalüüs, nagu on osutatud punktis 5.2;



- e. riskipositsioonide liitmisele ja krediidiriski limiitidele kohaldatavad nõuded ning krediidiriski kontsentratsiooni haldamine;
 - f. tagatise aktsepteerimise ja kasutamisega seotud nõuded ja menetlused ning krediidiriski maandamise meetmed, et teha kindlaks nende tõhusus krediidiinstrumendile omase riski vähendamisel – need nõuded ja menetlused peaksid olema varaklassi- ja tooteliigipõhised ning võtma nõuetekohaselt arvesse väljastatava krediidiinstrumendi liiki, suurust ja keerukust;
 - g. laenuandmisprotsessis automaatse otsusetegemise rakendamise tingimused, sh selliste toodete, segmentide ja limiitide tuvastamine, mille puhul on automaatsed otsused lubatud;
 - h. riskipõhine meetod, mis tuvastab võimalikud hälbed tavapäraest krediidipõhimõtetest ja -menetlustest ning laenuandmise kriteeriumidest, sh:
 - i. tingimused, millega määratletakse hälvete ja erandite heakskiitmise protsess ning konkreetsed dokumendinõuded, sh kontrolljälg;
 - ii. äraütlemise kriteeriumid ja hälvete/erandite kõrgematele otsustustasanditele suunamise kriteeriumid (sh tühistamine, tagasilükkamine, laenuandmise tavanormide võimaliku erandina kinnitatud riskipositsioonid ning muu mittestandardne tegevus eriprotsessi alusel erinevate kinnitavate organitega);
 - iii. asjaolude ja tingimuste jälgimise nõuded erakorralise laenuandmisotsuse korral, sh sellise kontrolli nõuded, mida teostavad asjakohased funktsioonid põhimõtete ja limiitide kohaldamise ja järgimise korrapärase kontrolli käigus;
 - i. nõuded andmetele, mis tuleks laenuandmisprotsessis dokumenteerida ja talletada, sh valikuuringu ja auditi eesmärgil – need peaksid hõlmama vähemalt laenuandmise täitmise nõudeid, kvalitatiivset ja kvantitatiivset põhjendust/analüüsi ning kõiki laenu heakskiitmise või tagasilükkamise aluseks olevaid tugidokumente;
 - j. laenuandmistegevuste jälgimise nõuded – sisekontrolliraamistik peaks tagama, et see hõlmab kõiki laenu andmisele järgnevaid etappe;
 - k. kriteeriumid, mis on sätestatud punktides 4.3.2, 4.3.3, 4.3.4, 4.3.5 ja 4.3.6 (kui kohaldatavad);
 - l. kriteeriumid, mis on sätestatud punktides 4.3.1 ja 4.3.7.
39. Krediidiasutused ja investeerimisühingud võiksid oma krediidiriski põhimõtete ja korra raames ning krediidiriski strateegiale tuginedes võtta arvesse ka vastutustundliku laenuandmise põhimõtteid, eelkõige tegema järgmist:



- a. arvestama laenuvõtja konkreetset olukorda, näiteks majandusraskustes laenuvõtjaid peaks kohtlema õiglaselt;
 - b. looma laenu tooted, mida pakutakse tarbijatele vastutustundlikult.
40. Tarbijatele pakutavate laenu toodetega seoses tuleks tagada, et laenuandmise kriteeriumid ei põhjustaks laenuvõtjatele ega nende leibkondadele alusetuid raskusi ega liigset võlakooormust.
41. Krediidiasutused ja investeerimisühingud peaksid sätestama oma krediidiriski põhimõtetes ja korras seoses laenuotsuse tegemisega, millele on viidatud punktis 38a, ja krediidivõimelisuse hindamisega, millele on viidatud punktis 38d, automatiseeritud mudelite kasutamise krediidivõimelisuse hindamisel ja laenuotsuse tegemisel viisil, mis vastab krediidiinstrumendi suurusele, olemusele ja keerukusele ning laenuvõtja tüübile. Eelkõige peaksid asutused määratlema nõuetekohase juhtimiskorra seoses selliste mudelite loomise ja kasutamisega ning kaasneva mudeliriski juhtimisega, arvestades punkti 4.3.4 kriteeriume, ning mudelite riskiaspektidega, mis on esitatud EBA suunistes järelevalvealase läbivaatamise ja hindamise protsessi kohta¹⁴.
42. Krediidiasutused ja investeerimisühingud peaksid tagama, et krediidiriski põhimõtted ja kord on kavandatud nii, et vähendada sisemise või välise pettuse riski laenuandmisprotsessis. Tuleks kehtestada nõuetekohased protsessid kahtlase või petturliku käitumise tuvastamiseks.
43. Krediidiasutused ja investeerimisühingud peaksid vaatama korrapäraselt üle krediidiriski põhimõtted ja korra ning ühtlasi määratlema konkreetsete põhimõtete ja korra haldamisega tegelevad funktsioonid ja töötajad ning nende vastavad rollid ja kohustused.

4.3.1 Rahapesu ja terrorismi rahastamise vastu võitlemise põhimõtted ja kord

44. Krediidiasutused ja investeerimisühingud peaksid oma põhimõtetes täpsustama, kuidas nad tuvastavad, hindavad ja maandavad rahapesu ja terrorismi rahastamise riske, millele nad on finantseerimisasutusena avatud¹⁵. Eelkõige peaksid nad:
- a. tuvastama, hindama ja maandama oma äritegevuse tasandil rahapesu ja terrorismi rahastamise riske seoses teenindatava kliendi liigi, pakutavate laenu toodete, geograafiliste piirkondade ja kasutatavate jaotuskanalitega;
 - b. tuvastama, hindama ja maandama üksikute kliendisuhetega seotud rahapesu ja terrorismi rahastamise riske; selleks peaksid nad:
 - i. arvestama laenu eesmärki;

¹⁴ EBA/GL/2014/13.

¹⁵ Direktiivi (EL) 2015/849 kohaselt peavad krediidi- ja finantseerimisasutused kehtestama tõhusad strateegiad ja protseduurid, et ennetada rahapesu ja terrorismi rahastamise riske ning vajadusel need riskid tuvastada ja kõrvaldada. Asutused peaksid tutvuma ka Euroopa järelevalveasutuste riskitegurite suunistega (JC 2017 37), et saada nende küsimuste kohta lisateavet.



- ii. arvestama, mil määral põhjustab suhe füüsilise või juriidilise isikuga, kes ei ole laenuvõtja ega laenu andev asutus, rahapesu ja terrorismi rahastamise riske;
 - iii. eelkõige olukorras, kus tehakse kindlaks rahapesu ja terrorismi rahastamise risk konkreetses kliendisuhetes, võtma riskitundlikkuse meetmeid, et mõista, kas laenu tagasimaksmiseks kasutatavad vahendid, sh tagatisena esitatud raha või raha ekvivalendid, on pärit õiguspärastest allikatest. Vahendite allika õiguspärasuse kindlakstegemisel tuleks arvestada tegevust, millega vahendid tekitati, ning kas vastav teave on usaldusväärne ning vastab krediidasutuse või investeerimisühingu andmetele kliendi ja tema kutsetegevuse kohta.
45. Krediidasutuses või investeerimisühingus peaks olema kehtestatud sisekord, millega tagatakse, et krediitivõimelisuse hinnangu jaoks kogutud teave, näiteks suuniste punktis 5.1 ja 2. lisas täpsustatud teave, aitab ka rahapesu ja terrorismi rahastamise riskidega võidelda.
46. Peaks olema kehtestatud põhimõtted ja kord, et laene väljastatakse kooskõlas laenuotsuse ja laenulepinguga. Lisaks tuleks tagada, et on kehtestatud nõuetekohane kontroll rahapesu ja terrorismi rahastamise riskide tuvastamiseks, hindamiseks ja maandamiseks ning et dokumente säilitatakse kooskõlas krediidasutuste ja investeerimisühingute rahapesu ja terrorismi rahastamise riskidega võitlemise laiemate kohustustega vastavalt direktiivile (EL) 2015/849.

4.3.2 Võimendusega tehingud

47. Krediidasutuste ja investeerimisühingute põhimõtted ja kord peaks sisaldama võimendusega tehingute üldist määratlust, mis arvestab laenuvõtja võimenduse taset ning tehingu eesmärki. Määratlus peaks hõlmama kõiki ärivaldkondi ja -üksuseid, mis kannavad krediidiriski.
48. Võimendusega tehingu määratluse ulatus ja rakendamine tuleks korrapäraselt üle vaatama, et ennetada põhjendamatute välistuste lubamist.
49. Krediidasutused ja investeerimisühingud peaksid määratlema oma krediidiriskivalmiduse ja strateegia seoses võimendusega tehingutega viisil, mis hõlmab kõiki asjakohase tegevusega seotud äriüksuseid. Nad peaksid määratlema, milliseid võimendusega tehinguid nad on valmis sõlmima ning millised on näitajate aktsepteeritavad väärtused, nt reiting, makseviivituse tõenäosus, tehingu tagamise tase ja võimenduse tasemed, sh sektori tasandil, kui see on asjakohane.
50. Krediidasutused ja investeerimisühingud peaksid määratlema oma krediidiriskivalmiduse võimendusega sündikaattehingutes ja põhjaliku limiidiraamistiku, sh konkreetsed tagamislimiidid ja üksikasjalikud alamlimiidid, täpsustades nii maksimumlimiidid kui ka tehingute olemuse, milles asutus on valmis osalema.
51. Võimendusega tehingute jaoks tuleks kehtestada usaldusväärne juhtimisstruktuur, mis annaks kõigist asutuse väljastatud, ühiselt antud või soetatud võimendusega tehingutest põhjaliku ja



järjepideva ülevaate, sh asjakohasel juhul nn võimaluste piires tehtavad tehingud ja sündikaattehingud, aga ka tavapärased kahepoolsed laenud mikro- ja väikeettevõtetele, keskmise suurusega ettevõtetele ja suurettevõtetele.

52. Krediidiasutused ja investeerimisühingud peaksid veenduma, et kõiki võimendusega tehinguid on nõuetekohaselt kontrollitud, need on kooskõlas asutuse krediidiriskivalmiduse, strateegiate ja põhimõtetega ning asjakohased laenuotsuse tegijad on need heaks kiitnud. Sündikaat- ja tagamiriske hõlmavate tehingute jaoks peaks olema kehtestatud kindlad kinnitusnõuded ja -protsessid.

4.3.3 Tehnoloogiapõhised uuendused laenuandmisel

53. Kui krediidiasutused ja investeerimisühingud kasutavad laenuandmiseks tehnoloogiapõhiseid uuendusi, peavad nad tegema järgmist:

- a. võtma oma riskijuhtimis- ja kontrolliraamistikkes adekvaatselt arvesse riske, mis tulenevad kasutatavatest tehnoloogiapõhistest uuendustest; see peaks vastama ärimudelile, krediidiriski positsioonile, tehnoloogiapõhiste uuenduste kasutamise meetoditele ja ulatusele;
- b. tagama, et juhtkond mõistaks piisavalt hästi tehnoloogiapõhiste uuenduste kasutamist, piiranguid ja nende mõju laenuandmise korrale;
- c. mõistma kasutatavaid mudeleid, sh nende suutlikkust, eelduseid ja piiranguid, ning tagama nende jälgitavuse, auditeeritavuse, elastsuse ja stabiilsuse;
- d. tagama, et mudelid sobiksid nende eesmärgiga, arvestades määratletud ülesannet ja muid kriteeriume, nagu tulemuslikkus ja kasutus; kui mudeli kasutuse ajal on vaja selgitusi, tuleks kaaluda tõlgendatava mudeli arendamist;
- e. mõistma andmete kvaliteeti ja mudeli sisendeid ning tuvastama ja ennetama kallutatust laenuotsuse tegemise protsessis, veendudes, et on kehtestatud piisavad kaitsemeetmed konfidentsiaalsuse, terviklikkuse ja teabe ja süsteemide kättesaadavuse tagamiseks;
- f. tagama, et mudeli tulemuslikkust, sh selle väljundite kehtivust ja kvaliteeti jälgitaks pidevalt ning tuvastatud probleemide korral võetaks õigel ajal asjakohaseid parandusmeetmeid (nt kui eeldatav käitumine halveneb või muul viisil muutub).

4.3.4 Krediidivõimelisuse hindamise ja laenuotsuse tegemise mudelid

54. Krediidivõimelisuse hindamise ja laenuotsuse tegemise automatiseeritud mudelite kasutamisel peaksid krediidiasutused ja investeerimisühingud mõistma kasutatavaid mudeleid ning nende metoodikat, sisendandmeid, eeldusi, piiranguid ja väljundeid ning kehtestama:



- a. sisepõhimõtted ja -korra kallutatuse tuvastamiseks ja ennetamiseks ning sisendandmete kvaliteedi tagamiseks;
 - b. sisendite ja väljundite jälgitavuse, auditeeritavuse, elastsuse ja stabiilsuse tagamise meetmed;
 - c. sisepõhimõtted ja -korra, et tagada mudeli väljundi kvaliteedi korrapärase hindamine, kasutades mudeliga sobivaid meetmeid, sh mudeli tulemuslikkuse järeltestimist;
 - d. kontrollmehhanismid, mudeli korrigeerimispiirid ja eskalatsioonikorra laenuotsuse tegemise tavaraamistikus, sh kvalitatiivsed meetodid, kvalitatiivsed riskihindamise vahendid (sh eksperdiarvamus ja kriitiline analüüs) ning kvantitatiivsed limiidid.
55. Krediidasutustel ja investeerimisühingutel peaksid olema nõuetekohased mudeli dokumendid, mis hõlmavad järgmist:
- a. meetodika, eeldused ja andmesisendid ning kallutatuse tuvastamise ja ennetamise ja sisendandmete kvaliteedi tagamise meetod;
 - b. mudeli väljundite kasutamine otsustusprotsessis ning portfelli või toote (kus mudelit kasutatakse) üldise kvaliteedi kohta tehtud automatiseeritud otsuste jälgimine.

4.3.5 Keskkonna-, ühiskonna- ja juhtimistegurid

56. Krediidasutused ja investeerimisühingud peaksid lisama oma krediidiriskivalmiduse ja riskijuhtimise põhimõttesse, krediidiriski põhimõttesse ja korda keskkonna-, ühiskonna- ja juhtimistegurid ning asjakohased riskid, võttes kasutusele terviklikuma lähenemisviisi.
57. Krediidiriskivalmiduse ja krediidiriski põhimõtetes ja korras tuleks arvestada keskkonna-, ühiskonna- ja juhtimisteguritest tulenevaid riske laenuvõtjate finantseerimistingimustele, eelkõige keskkonnategureid ja kliimamuutuste võimalikku mõju. Kliimamuutustest tulenev risk laenuvõtjate finantstulemustele võib peamiselt väljenduda füüsilise riskina, näiteks laenuvõtjale kaasnevad riskid, mis tulenevad kliimamuutuste füüsilisest mõjust, sh kliimamuutuste soodustamisega seotud vastutuse riskid või üleminekuriskid, nt laenuvõtja riskid, mis tulenevad üleminekust vähese CO₂-heitega ja kliimamuutuste suhtes vastupanuvõimelisele majandusele. Sellele võivad lisanduda muud riskid, nagu turuolukorra ja tarbijate eelistuste muutused ning õigusriskid, mis võivad mõjutada alusvarade tulemuslikkust.

4.3.6 Keskkonnasäästlik laenuandmine

58. Krediidasutused ja investeerimisühingud, mis väljastavad või plaanivad väljastada keskkonnasäästlike laene, peaksid lisama oma krediidiriski põhimõttesse ja korda keskkonnasäästliku laenuandmise põhimõtete ja korra konkreetseid üksikasjad, et hõlmata ka selliste laenude andmist ja jälgimist. Need põhimõtted ja kord peaks muu hulgas sisaldama järgmist:



- a. loetelu projektidest, tegevustest ja kriteeriumidest, mida asutus peab keskkonnasäästliku laenuandmise tingimustele vastavaks, või viide keskkonnasäästlikku laenuandmist käsitlevatele olemasolevatele standarditele, milles on määratletud, millist laenuandmist peetakse keskkonnasäästlikuks;
 - b. protsessi üksikasjad, mille alusel asutus hindab, kas tema väljastatud keskkonnasäästlike laenude tulu kasutatakse keskkonnasäästlike tegevuste jaoks. Ettevõtetele laenuandmisel peaks see protsess hõlmama järgmist:
 - i. teabe kogumine laenuvõtjate kliimaga või keskkonnaga seotud või muul viisil kestlike ettevõtluseesmärkide kohta;
 - ii. hindamine, kas laenuvõtjate rahastusprojektid vastavad kvalifitseeruvatele keskkonnasäästlikele projektidele või tegevustele või asjakohastele kriteeriumidele;
 - iii. kontrollimine, kas laenuvõtjatel on tahe ja võime nõuetekohaselt jälgida tulu eraldamist keskkonnasäästlikele projektidele või tegevustele ning esitada asjakohaseid aruandeid;
 - iv. korrapärase jälgimine, et kontrollida, kas tulu on eraldatud nõuetekohaselt (võib hõlmata laenuvõtjalt tulu kasutamise kohta ajakohastatud teabe nõudmist, kuni vastav laen on tagasi makstud).
59. Krediidiasutused ja investeerimisühingud peaksid paigutama oma keskkonnasäästliku laenuandmise põhimõtted ja korra kestliku finantseerimise üldeesmärkide, strateegia ja põhimõtete konteksti. Eelkõige peaksid nad seadma kvalitatiivsed ja vajaduse korral kvantitatiivsed eesmärgid, et toetada oma keskkonnasäästliku laenuandmise arengut ja terviklikkust, ning hindama, mil määral see areng on kooskõlas üldiste kliimaga seotud või keskkonnasäästlike eesmärkidega või panustab nendes.

4.3.7 Andmetaristu

60. Krediidiasutustel ja investeerimisühingutel peaksid olema nõuetekohased andmetaristud ning põhimõtted ja kord, et toetada laenuandmisprotsessi ning maandada krediidiriski ja jälgida krediidiinstrumenti kogu elutsükli jooksul (nt laenu väljastamine ja krediidivõimelisuse hindamine, riskihindamine, krediidiriski kontrollimine ja jälgimine). Andmetaristu peaks tagama, et riskipositsiooni, laenuvõtjat ja tagatist käsitlev teave on järjepidev, terviklik ja turvatud alates laenu väljastamisest kuni laenu tagasimaksete lõpuni.
61. Andmetaristu peaks olema piisavalt üksikasjalik ja sisaldama iga laenu kohta spetsiifilisi andmeid, eelkõige laenu väljastamisel tegelikult kohaldatud laenuandmise kriteeriumeid, võimaldades laenuvõtjaga seotud teavet seostada tagatise teabega, et krediidiriski saaks tõhusalt jälgida (vt 8. jagu) ning tagada efektiivne kontrolljälg, tegevuse ja laenuandmise



tulemuslikkuse ja tõhususe mõõtmine ning tuvastada põhimõtete hälbed, erandid ja korrigeerimispiirid (sh krediidi/tehingute reiting või hinnangu korrigeerimispiirid).

62. Selle andmetaristu kujundamiseks ja haldamiseks peaksid krediidiasutused ja investeerimisühingud kasutama EBA viivislaenude tehinguvormide¹⁶ asjakohaseid andmevälju.

4.4 Laenuotsuse tegemine

63. Krediidiasutused ja investeerimisühingud peaksid kehtestama selge ja hästi dokumenteeritud laenuotsuste tegemise raamistiku, milles määratakse kindlaks asutuses laenuotsustega seotud vastutuse selge ja usaldusväärne struktuur, sh laenuotsuste tegijate hierarhia kirjeldus ning nende paigutus asutuse organisatsioonilises ja äristruktuuris ja vastavad aruandlusahelad.
64. Laenuotsuse tegijate struktuur peaks olema kooskõlas krediidiriskivalmiduse, põhimõtete ja piirangutega ning nendesse lõimitud ja kajastama asutuse ärimudelit. Laenuotsuse tegijate paigutus organisatsioonilises ja äristruktuuris peaks kajastama organisatsiooni astmelist krediidiriskivalmidust ja -limiite ning põhinema objektiivsetel kriteeriumidel, sh riskinäitajatel.
65. Laenuotsuste tegemise raamistik peaks selgelt väljendama iga laenuotsuse tegija ja automatiseeritud mudeli volitusi ja piiranguid kooskõlas punktis 4.3.4 sellistele mudelitele seotud kriteeriumidega. Need volitused ja piirangud peaksid arvestama laenuportfelli ülesehitust, sh selle kontsentratsiooni ja hajutamise eesmärke seoses ärivaldkondade, geograafiliste piirkondade, majandussektorite ja toodetega, ning krediidilimiite ja maksimaalseid riskipositsioone. Vajaduse korral peaksid krediidiasutused ja investeerimisühingud määrama volituste ajapiirangud või delegeeritud kinnituste mahu.
66. Laenuotsuse tegemise volituste, sh limiitide delegeerimisel töötajatele peaksid krediidiasutused ja investeerimisühingud võtma arvesse vastava otsusega seotud laenu üksikasju, sh selle suurust ja keerukust ning laenuvõtja tüüpi ja riskiprofiili. Lisaks tuleks tagada, et töötajad on nõuetekohaselt koolitatud, neil on piisav pädevus ja töökogemus seoses neile delegeeritud volitusega.
67. Laenuotsuste tegemise raamistik peaks võtma arvesse otsuse tegemise riskiaspekti. Samuti tuleks arvestada laenutoote ja -võtja eripära, sh toote liiki, krediidiiinstrumendi või limiidi suurust ning laenuvõtja riskiprofiili.
68. Raamistikus peaks olema täpsustatud ka krediidikomisjonide töökord ja nende liikmete rollid, sh asjakohasel juhul näiteks hääletamise kord (üksmeel või lihthälteenamus).
69. Kui krediidiasutused ja investeerimisühingud annavad riskijuhtimise funktsiooni juhile positiivsete laenuotsuste vetoõiguse, tuleks kaaluda sellise vetoõiguse andmist ka teistele riskijuhtimises osalevatele töötajatele, et vetoõigust saaks asjakohasel juhul kasutada kõigil

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



juhtkonnast madalamatel laenuotsuse tegemise tasanditel. Täpsustada tuleks vetoõiguste ulatuse, eskalatsiooni- või edasikaebamise kord ja kuidas juhtkond on asjasse kaasatud.

4.4.1 Objektiivsus ja erapooletus laenuotsuse tegemisel

70. Krediidiasutused ja investeerimisühingud peaksid kooskõlas EBA sisejuhtimise suunistega tagama, et laenuotsuste tegijate tehtud otsused oleks erapooletud ja objektiivsed ning neid ei mõjutaks huvide konfliktid. Nimelt peaksid krediidiasutused ja investeerimisühingud nende suuniste raames tagama, et laenuotsuse tegemises osalevad isikud, nt töötajad ja juhtkonna liikmed, ei osale laenuotsuse tegemises järgmistel juhtudel:

- a. kui laenuotsuse tegemises osaleval isikul on laenuvõtjaga isiklik või ametialane suhe (muu kui asutuse esindamisest tulenev ametialane suhe);
- b. kui laenuotsuse tegemises osalev isikul on laenuvõtjaga seoses otsene või kaudne, tegelik või võimalik, rahaline või mitterahaline, majanduslik või muu huvi;
- c. kui laenuotsuse tegemises osaleval isikul on laenuvõtjale lubamatu poliitiline mõju või temaga poliitiline suhe.

71. Hoolimata sellest, millist juhtimisstruktuuri krediidiasutus või investeerimisühing laenuotsuste tegemise raamistiku rakendamiseks kasutab, tuleks kehtestada põhimõtted, kord ja organisatsioonilised kontrollimehhanismid, millega tagatakse laenuotsuse tegemise protsessi objektiivsus ja erapooletus. Need põhimõtted, kord ja organisatsioonilised kontrollimehhanismid, sh kõik leevendusmeetmed, peaksid olema selgelt määratletud ja mõistetavad ning suunatud võimalike huvide konfliktide lahendamisele. Asutused peaksid tagama laenuotsuse tegijate tehtud otsuste, sh positiivsete otsuste tõhusa järelevalve, et need oleksid objektiivsed ja erapooletud.

4.5 Krediidiriski juhtimise ja sisekontrolli raamistik

72. EBA sisejuhtimise suuniste kohaselt peaksid krediidiasutused ja investeerimisühingud kasutama tugevat ja põhjalikku sisekontrolliraamistikku, sh krediidiriski juhtimist, järgides seejuures funktsioonide ja kohustuste vastutuse, eraldamise ja sõltumatuse ning tulemuste vaidlustamise ja kinnitamise põhimõtteid.

73. Riskijuhtimine ja krediidiriski sisekontroll peaksid olema lõimitud asutuse üldisesse riskijuhtimis- ja sisekontrolliraamistikku ning organisatsioonilisse ja otsuste tegemise struktuuri. Tuleks tagada, et sisekontrolliraamistik, sh krediidiriski juhtimine, toetaks ranget ja nõuetekohast krediidiriski võtmist, analüüsi ja jälgimist krediidiinstrumendi kogu elutsükli jooksul, sh konkreetse toote kavandamine ja arendus, müük ja haldus.

74. Krediidiasutused ja investeerimisühingud peaksid kehtestama korrapärased ja läbipaistvad aruandlusmehhanismid, et juhtkonnale, selle riskikomiteele (kui see on olemas) ja kõigile asjakohastele üksustele või funktsioonidele esitataks õigel ajal täpsed ja kokkuvõtlikud



aruanded ning nad saavad võtta oma volituste piires teadlikke ja tõhusaid meetmeid, et tagada krediidiriski tuvastamine, mõõtmine või hindamine, jälgimine ja juhtimine (vt ka 8. jagu).

75. Krediidiasutused ja investeerimisühingud peaksid määratlema organisatsioonis selgelt ja läbipaistvalt vastutuse ja volitused, sh ärivaldkondade, üksuste ja funktsioonide, sh riskijuhtimise funktsiooni sees ja vahel. Selleks tuleks selgelt määratleda funktsioonide vastutus krediidiriski võtmisega seotud eri ülesannete täitmisel ja laenuotsuste tegemisel, et see määratlus ei põhjustaks huvide konflikti, vaid tagaks krediidiriski tõhusa juhtimise.
76. Krediidiriskiga seotud ärivaldkonnad ja üksused peaksid vastutama peamiselt oma tegevusega tekkiva krediidiriski juhtimise eest kogu laenu elutsükli jooksul. Nendes ärivaldkondades ja üksustes peaks olema kehtestatud nõuetekohane sisekontroll, et tagada sisemiste põhimõtete ja vastavate välisnõuete järgimine.
77. Krediidiasutustes ja investeerimisühingutes peaks olema riskijuhtimise funktsioon, mis vastutab krediidiriski nõuetekohase kontrolli eest kooskõlas EBA sisejuhtimise suunistega. Riskijuhtimise funktsioon peaks olema klientidega vahetult suhtlevatest üksustest sõltumatu.
78. Punkti 75 kohaldamisel tuleks arvesse võtta järgmiseid valdkondi/ülesandeid:
 - a. laenuandmise ja jälgimise protsesside ja korra arendamine ja haldamine;
 - b. krediidiriskivalmiduse, krediidiriski strateegia ja põhimõtete protsesside, mehhanismide ja metodikate määratlemine ja arendamine, sh üldine astmeline protsess seoses põhimõtete ja korra ning äristrateegiaga;
 - c. nõuetekohase laenuotsuste tegemise raamistiku kavandamine ja rakendamine käesolevate suuniste alusel;
 - d. krediidiriski jälgimis- ja aruandluspõhimõtete kujundamine, määratlemine ja täitmine, sh varajase hoiatamise süsteemid, laenuportfelli ja koondriski jälgimine, sh seoses sisemise kapitali adekvaatsuse hindamise protsessi ja kohaldatavate regulatiivsete näitajate, nt suurte riskipositsioonide eeskirjadega;
 - e. krediividivõimelisuse hindamine ja krediidiriski analüüs reitingu või hinnangu andmiseks;
 - f. laenuotsuse tegemisel krediividivõimelisuse hinnangu ja krediidiriski analüüsi kohta sõltumatu/teise arvamuse esitamine, täpsustades, mis oludes (st arvestades krediidiinstrumendi üksikasju, suurust ja laenuvõtja riskiprofiili) on sõltumatu/teine arvamus vajalik;
 - g. allahindluste asjakohasuse hindamine vastava raamatupidamisraamistiku alusel;
 - h. uute laenutoodete arendamine, arvestades ka uue toote heakskiitmise protsessi nõudeid, ja laenutoodete sobivuse pidev jälgimine;



- i. võlgnevuste ja viivisnõuete varane haldamine ning makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmete võimaldamine ja jälgimine kooskõlas EBA suunistega viivisnõuete ja makseraskuste tõttu restruktureeritud nõuete haldamise kohta¹⁷ ning EBA suunistega võlgnevuste ja turule pääsu piiramise kohta vastavalt direktiivile 2014/17/EL¹⁸ ning asutuse sisemiste põhimõtetega – tarbijalaenude andmisel võivad need ülesanded hõlmata ka vajadust teha koostööd sõltumatute laenuõustamisteenuste pakkujatega;
- j. laenu koondportfelli ning vajalike alamportfellide ja geograafiliste segmentide stressitestimine;
- k. üksikute riskipositsioonide jälgimine korrapärase krediidikontrolli kaudu 8. jao nõuete alusel, sh krediidiliinide näidiskontrollid;
- l. määruse (EL) nr 575/2013 artiklis 173 kirjeldatud sisereitingu määramise protsessi terviklikkuse ja usaldusväarsuse tagamine (kui asjakohane) asutustes, kus tohib kasutada sisereitingu meetodit, ning reitinguskaala ja reitingu määramise protsessi terviklikkuse ja usaldusväarsuse tagamine standardmeetodit kasutavates asutustes;
- m. krediidi hinnangute kvaliteedi kontrollimine, arvestades asjakohast valimi suurust ja tagades, et asutuse töötajad on äritegevuse krediidiriski nõuetekohaselt tuvastanud, mõõtnud, jälginud ja juhtinud ning juhtkonnale esitatakse korrapäraselt aruandeid.

4.6 Ressursid ja oskused

- 79. Krediidiasutustel ja investeerimisühingutel peaks olema piisavalt ressursse ja töötajaid, kes tegelevad krediidiriski võtmise ning eriti laenuandmisega seotud otsuste tegemise, krediidiriski juhtimise ja sisekontrolliga. Organisatsioonilist struktuuri tuleks korrapäraselt kontrollida, et krediidiriski juhtimise funktsioonidel oleksid krediidiriski juhtimiseks piisavad ressursid, pädevus ja asjatundlikkus.
- 80. Krediidiasutused ja investeerimisühingud peaksid tagama, et töötajatel, kes osalevad laenuandmisel, eelkõige otsuste tegemises, riskijuhtimises ja sisekontrollis, on vajalikud kogemused, oskused ja krediidiga seotud pädevus.
- 81. Laenuandmisel, sh otsuste tegemises, riskijuhtimises ja sisekontrollis osalevad töötajad peaksid läbima sageli ajakohaseid koolitusi, mis hõlmavad ka kehtivates õigusraamistikes tehtud muudatuste arvestamist. Koolitused peaksid olema kooskõlas asutuse krediidikultuuri ja äristrateegiaga ning toimuma korrapäraselt, et kõik asjakohased töötajad oleksid vajalike oskustega ning tunneksid asutuse laenuandmise põhimõtteid, korda ja protsesse.

¹⁷ EBA/GL/2018/06.

¹⁸ EBA/GL/2015/12.



4.7 Tasustamine

82. Kooskõlas direktiivi 2013/36/EL artiklites 74, 75 ja 92 sätestatud krediidasutuste ja investeerimisühingute tasustamis põhimõtete nõuetega ning EBA suunistega jaepangandustoodete müügi ja teenuste osutamise seotud tasustamis poliitika ja -tavade kohta ning EBA suunistega usaldusväärse tasustamis poliitika kohta kooskõlas direktiivi 2013/36/EL artikli 74 lõikega 3 ja artikli 75 lõikega 2 ning avalikustamise kohta kooskõlas määruse (EL) nr 575/2013 artikliga 450 ja direktiivi 2014/17/EL artikliga 7 peaksid krediidasutuste ja investeerimisühingute tasustamis põhimõtted ja -tavad vastama krediidiriski juhtimise, krediidiriskivalmiduse ja -strateegiatele ega tohiks tekitada huvide konflikti. Tasustamis põhimõtted ja -tavad, mida kohaldatakse töötajatele, eelkõige laenu andmises, haldamises ja jälgimises osalevatele töötajatele, peaksid olema järjepidevad ega tohiks tekitada stiimuleid riskide võtmiseks, mis ületavad asutuse riskitaluvuse taset, ning olema kooskõlas asutuse äristrateegia, eesmärkide ja pikaajaliste huvidega. Peale selle peaksid tasustamis põhimõtted ja -tavad sisaldama meetmeid huvide konfliktide lahendamiseks, pidades silmas tarbijate kaitset müügitöötajate tasustamisest tuleneva soovimatu tegevuse vastu.
83. Krediidasutuste ja investeerimisühingute tasustamis põhimõtted ja -tavad peaksid kindlasti tagama, et tulemuslikkuse ja riskide hindamise protsess, mida kasutatakse laenuandmises osalevate töötajate muutuvtasu määramiseks, hõlmab asjakohaseid krediidikvaliteedi näitajaid, mis on kooskõlas asutuse krediidiriskivalmidusega.

5. Laenude väljastamise kord

5.1 Teave ja dokumentatsioon

84. Krediidasutustel ja investeerimisühingutel ning krediidiandjatel peaks olema enne laenulepingu sõlmimist piisav, täpne ja ajakohane teave laenuvõtja krediitvõimelisuse ja riskiprofiili hindamiseks.
85. Krediidasutustel ja investeerimisühingutel ning krediidiandjatel peaks tarbija krediitvõimelisuse hindamiseks olema kättesaadavad vähemalt järgmised andmed koos vajalike ja asjakohaste tõenditega:
- laenu eesmärk, kui see on laenukoostise oluline;
 - tööhõive;
 - tagasimaksete allikas;
 - leibkonna koosseis ja ülalpeetavad;
 - finantskohustused ja nende teenindamise kulud;
 - regulaarsed kulud;
 - tagatis (tagatisega laenu korral);
 - muud krediidiriski maandavad tegurid, nt garantiid (kui on).

Krediidasutused ja investeerimisühingud ning krediidiandjad võivad kaaluda 2. lisa esitatud konkreetse teabe, andmekirjete ning tõendite kasutamist.

86. Et krediidasutused ja investeerimisühingud saaksid hinnata mikro- ja väikeettevõtete ning keskmise suurusega ja suurettevõtete krediitvõimelisust, peaksid neil olema kättesaadavad vähemalt järgmised andmed koos vajalike ja asjakohaste tõenditega:
- laenu eesmärk, kui see on laenukoostise oluline;
 - sissetulek ja rahavoog;
 - finantspositsioon ja kohustused, sh panditud varad ja tingimuslikud kohustused;
 - ärimudel ja vajaduse korral ettevõtte struktuur;
 - äriplaanid koos finantsprognosidega;
 - tagatis (tagatisega laenu korral);
 - muud krediidiriski maandavad tegurid, nt garantiid (kui on).
 - tooteliigiga seotud õigusdokumendid (nt load, lepingud).

Krediidasutused ja investeerimisühingud võivad kaaluda 2. lisa esitatud konkreetse teabe, andmekirjete ja tõendite kasutamist.

87. Krediidasutused ja investeerimisühingud ning krediidiandjad võivad kasutada klientide ja laenuvõtjate kohta juba kättesaadavaid andmeid kooskõlas määruse (EL) nr 2016/679 nõuetega, kui need andmed on asja- ja ajakohased.
88. Kui sellised andmed ei ole kättesaadavad, peaksid krediidasutused ja investeerimisühingud ning krediidiandjad koguma vajalikud andmed laenuvõtjalt ja/või kolmandatelt isikutelt, sh vajaduse korral asjakohastest andmebaasidest. Kui laenuvõtja kohta kogutakse andmeid kolmandatelt isikutelt, peaksid krediidasutused ja investeerimisühingud ning krediidiandjad tagama, et nad järgivad määruse (EL) nr 2016/679 nõudeid.
89. Kui krediidasutustel ja investeerimisühingutel ning krediidiandjatel on seoses andmete täpsuse ja usaldusväärsusega kahtlusi, peaksid nad andmeid kontrollima ning esitama laenuvõtjale ja kolmandatele isikutele (nt tööandja, ametiasutused, asjakohased andmebaasid) vastavad päringud ning võtma vajalikke meetmeid kogutud andmete kinnitamiseks. Enne kui krediidasutused ja investeerimisühingud ning krediidiandjad teevad kolmandatele isikutele laenuvõtja isikuandmete kohta järelepärimise, peaksid nad veenduma, et järgivad määruse (EL) nr 2016/679 nõudeid, eelkõige seoses laenuvõtja teavitamise ja temalt loa saamisega.
90. Krediidasutustel ja investeerimisühingutel ning krediidiandjatel peaksid järgima täpset kliendipõhist lähenemist, mis võimaldab hinnata laenuvõtja võimet finantskohustusi teenindada ja tagasi maksta. Kliendipõhine lähenemine kehtib üksikute laenuvõtjate ja leibkondade kohta (kui asjakohane) ning ettevõtete konsolideerimisgruppide liikmete kohta. Kliendipõhist lähenemist peaks täiendama laenuvõtja esitatud teave teiste asutuste või krediidiandjate hoitavate varade ja kohustuste kohta.
91. Kui laenuvõtja satub laenukohustuste täitmisel tõenäoliselt rahalistesse raskustesse, peaksid krediidasutused ja investeerimisühingud ning krediidiandjad paluma laenuvõtjal esitada usaldusväärsed dokumendid, mis näitavad tema tegelikku võimet jääda maksevõimeliseks. Sellisel juhul võib kasutada kolmandatelt isikutelt, nt maksunõustajatelt, audiitoritelt ja muudelt asjatundjatelt, ning ka laenuvõtjatelt saadud teavet.
92. Kui laenuleping hõlmab kolmandate isikute garantiisid, peaksid krediidasutused ja investeerimisühingud ning krediidiandjad hankima piisavalt teavet, et hinnata garantiid ning vajaduse korral ka selle andja finantsseisundit.
93. Kui laenuvõtja kuulub omavahel seotud klientide gruppi, tuleks koguda vajalik teave asjakohastelt seotud klientidelt kooskõlas EBA suunistega omavahel seotud klientide kohta, eriti kui tagasimaksed sõltuvad samasse gruppi kuuluvate omavahel seotud isikute rahavoost.
94. Krediidasutused ja investeerimisühingud ning krediidiandjad peaksid dokumenteerima andmed, mille alusel tehakse positiivne laenuotsus, sh nende tegevused ja hinnangud, ning säilitama dokumente kättesaadaval kujul (pädevatele asutustele lihtsasti ligipääsetavana) vähemalt laenulepingu kehtivuse ajal.

5.2 Laenuvõtja krediivõimelisuse hindamine

5.2.1 Tarbijalaenude andmist käsitlevad üldsätted

95. Krediidasutused ja investeerimisühingud peaksid analüüsima laenuvõtja laenuaotlust, et tagada selle kooskõla asutuse krediidiriskivalmiduse, põhimõtete, laenuandmise kriteeriumide, limiitide ja asjakohaste mõõdikutega ning makrotasandi usaldatavusjärelvalve rakendatavate võimalike makrotasandi usaldatavusmeetmetega.
96. Krediidasutused ja investeerimisühingud ning krediidiandjad peaksid asjakohaste tarbijakaitse õigusaktide alusel hindama laenuvõtja võimet ja võimalust täita laenulepingu tingimusi, pöörates erilist tähelepanu laenuvõtja tagasimaksete allika hindamisele, arvestades laenu üksikasju, nt olemust, kestust ja intressimäära.
97. Tagatisega laenu korral ei tohiks tagatis iseenesest olla peamine laenu heakskiitmise kriteerium ja see ei saa üksinda õigustada laenulepingu kinnitamist. Tagatist tuleks käsitada kui asutuse varuvarianti laenuvõtja kohustuste täitmata jätmisel või riskiprofiili olulisel halvenemisel, mitte kui peamist tagasimakseallikat, välja arvatud juhul, kui laenuleping näeb ette, et laenu tagasimaksmine põhineb tagatiseks seatud kinnisvara müügil või likviidsel tagatisel.
98. Hinnates laenuvõtja võimet täita laenulepingu tingimusi, peaksid krediidasutused ja investeerimisühingud ning krediidiandjad arvestama asjakohaseid tegureid, mis võivad mõjutada laenuvõtja praegust ja tulevast tagasimaksevõimet, ning vältima alusetute raskuste ja liigse võlakoormuse tekitamist. Need tegurid võiksid muu hulgas olla muud maksete tasumise kohustused, nende ülejäänud kestus, intressimäärad ja tasumata põhisumma ning tagasimaksekäitumine, nt tõendid mis tahes tegemata jäänud maksete ja nende asjaolude kohta, samuti otseselt seotud maksud ja kindlustus (kui teada).
99. Kui laenulepingu esitavad mitu laenuvõtjat ühiselt, peaksid krediidasutused ja investeerimisühingud ning krediidiandjad hindama nende krediivõimelisust, võttes aluseks laenuvõtjate ühise tagasimaksevõime.
100. Kui laenuleping hõlmab kolmandate isikute mis tahes vormis garantiisid, tuleks hinnata garantii pakutava kaitse taset ja vajadusel garantii andja krediivõimelisust, võttes aluseks käesolevate suuniste vastavad sätted, olenevalt sellest, kas garantii andja on füüsiline isik või ettevõtte.
101. Kui krediidasutused ja investeerimisühingud ning krediidiandjad hindavad laenuvõtja võimet täita laenulepingu tingimusi, peaksid nad suuniste järgimiseks võtma kasutusele sobivad meetodid, näiteks mudelid. Sobivate ja piisavate meetodite valimine peaks sõltuma riskitasemest, laenu suurusest ja liigist.

5.2.2 Elamukinnisvaraga seotud tarbijalaenu

102. Selles punktis on esitatud tegurid, mis on olulised kontrollimaks väljavaadet, et tarbija täidab oma krediidilepingust tulenevaid kohustusi, nagu on sätestatud direktiivi 2014/17/EL artikli 18 lõikes 1 ja artikli 20 lõikes 1. Seoses laenulepingutega, mida reguleerivad riiklikud õigusaktid,



millega see direktiiv üle võeti, peaksid krediidasutused ja investeerimisühingud ning krediidiandjad kohaldama lisaks punkti 5.2.1 sätetele käesoleva jao nõudeid.

103. Kui see on vajalik, eelkõige füüsilisest isikust laenuvõtjate või hooajalist või muul viisil ebaregulaarset töötasu saavate laenuvõtjate puhul, peaksid krediidasutused ja investeerimisühingud ning krediidiandjad esitama vajalikke päringuid ning võtma vajalikke meetmeid, et kontrollida tagasimaksete allikat käsitlevat teavet.
104. Kui laenuperiood ulatub laenuvõtja eeldatavasse pensioniaega, tuleks nõuetekohaselt arvestada laenuvõtja tõenäolise tagasimaksete allika piisavust ning võimet jätkata laenulepingu kohustuste täitmist pensioni ajal.
105. Krediidasutused ja investeerimisühingud ning krediidiandjad peaksid tagama, et laenulepingust tulenevate kohustuste täitmise võime ei rajane laenuvõtja sissetuleku eeldatavale olulisel suurenemisel, välja arvatud juhul, kui selle kohta on piisavalt tõendavaid dokumente.
106. Hinnates laenuvõtja võimet täita laenulepingust tulenevaid kohustusi, peaksid krediidasutused ja investeerimisühingud ning krediidiandjad arvestama kulukohustusi ning muid mittediskretsionaarseid kulusid, näiteks laenuvõtja praeguseid kohustusi, sh asjakohaselt põhjendatud ja arvesse võetud elamiskulusid.
107. Krediidivõimelisuse hindamisel tuleks teha tundlikkusanalüüsid, mis kajastavad võimalikke tulevasi negatiivseid sündmuseid, sh sissetuleku vähenemist, intressimäära tõusu (ujuva intressimäära korral), laenu amortisatsiooni ja suuri lõppmakseid ning põhisumma või intressi edasilükkunud makseid.
108. Kui tegemist on välisvaluutas laenuga, nagu on määratletud direktiivi 2014/17/EL artikli 4 lõikes 28, peaksid krediidasutused ja investeerimisühingud ning krediidiandjad arvestama laenuvõtja hindamisel ka tema võimet täita kohustusi laenuvõtja sissetuleku valuuta ja laenuvaluuta vahelise vahetuskursi võimalike negatiivsete stsenaariumide korral. Arvestada ja hinnata tuleks ka riskide maandamise strateegiaid ning võetud maandusmeetmeid, sh riskide loomulikkude maandamist, et leevendada välisvaluutas laenude vahetuskursiga seotud riske.
109. Kui kinnisasjaga seotud laenulepingus on selgelt märgitud, et kinnisasi ei tohi olla laenuvõtja või tema pereliikme elukoht (nt üürimiseks ostetud kinnisasi), nagu on viidatud direktiivi 2014/17/EL artikli 3 lõike 3 punktis b, tuleks kohaldada punktis 5.2.3 esitatud kriteeriume.

5.2.3 Muud tagatisega tarbijalaenud

110. Kui laenulepingu tagatis on muu kui punktis 5.2.2 nimetatud kinnisasi, peaksid krediidasutused ja investeerimisühingud ning krediidiandjad kohaldama lisaks punktile 5.2.1 ka käesolevas jaos esitatud nõudeid.
111. Kui kinnisasi on veel ehitusjärgus ja peaks valmimisel tooma omanikule rendi- või müügitulu, tuleks hinnata arendusetappi ja valmimisjärgset etappi, millal projektist saab tulutoov

kinnisasi. Selliste laenulepingute korral peaksid krediidasutused ja investeerimisühingud ning krediidiandjad selgitama välja, kas:

- a. laenuvõtjal on projektiga seotud reaalne plaan, sh kõigi arendusega seotud kulude hinnang;
- b. laenuvõtjal on ligipääs ehitajatele, arhitektidele, inseneridele ja töövõtjatele, kes arenduses osalevad;
- c. laenuvõtja on saanud või tal on võimalik saada kõik arenduseks vajalikud load ja sertifikaadid.

112. Kui kinnisasjaga seotud laenulepingus on selgelt märgitud, et kinnisasi ei tohi olla laenuvõtja või tema pereliikme elukoht (nt üürimiseks ostetud kinnisasi), tuleks hinnata kinnisasja tulevase renditulu ja laenuvõtja kohustuste täitmise võime vahelist suhet.

113. Krediidivõimelisuse hindamisel peaksid krediidasutused ja investeerimisühingud tegema tundlikkusanalüüsid, mis kajastavad võimalikke tulevase negatiivseid sündmusi ja idiosünkraatilisi sündmusi, mis on olulised seoses laenu liigi ja eesmärgiga. Need sündmused võivad hõlmata sissetuleku vähenemist, intressimäära tõusu (ujuva intressimäära korral), laenu amortisatsiooni, suuri lõppmakseid ning põhisumma või intressi edasilükkunud makseid ja (kui asjakohane) kinnisasja turukõlblikkuse halvenemist, vabade pindade osakaalu suurenemist ja sarnaste kinnisasjade rendihindade langust. Arvestada tuleks ka valuutakursi muutustest tulenevat riski, nagu on sätestatud punktis 108.

5.2.4 Tagatiseta tarbijalaenud

114. Selles jaos on täpsustatud direktiivi 2008/48/EÜ artiklis 8 sätestatud laenuvõtja krediidivõimelisuse hindamise nõuded. Seoses laenulepingutega, mida reguleerivad riiklikud õigusaktid, millega see direktiiv üle võeti, peaksid krediidasutused ja investeerimisühingud ning krediidiandjad kohaldama lisaks punktile 5.2.1 ka käesolevas jaos esitatud nõudeid.

115. Kui see on vajalik, eelkõige füüsilisest isikust laenuvõtjate või hooajalist või muul viisil ebaregulaarset töötasu saavate laenuvõtjate puhul, peaksid krediidasutused ja investeerimisühingud ning krediidiandjad esitama vajalikke päringuid ning võtma vajalikke meetmeid, et kontrollida tagasimaksete allikat käsitlevat teavet.

116. Krediidasutused ja investeerimisühingud ning krediidiandjad peaksid tagama, et laenulepingust tulenevate kohustuste täitmise võime ei rajane laenuvõtja sissetuleku eeldatavale olulisel suurenemisel, välja arvatud juhul, kui selle kohta on piisavalt tõendavaid dokumente.

117. Krediidivõimelisuse hindamisel tuleks teha asjakohasel juhul tundlikkusanalüüsid, mis kajastavad võimalikke tulevase negatiivseid sündmusi, mis on seotud laenu liigiga. Arvestada tuleks ka valuutakursi muutustest tulenevat riski, nagu on sätestatud punktis 108.

5.2.5 Laenuandmine mikro- ja väikeettevõtetele

118. Krediidasutused ja investeerimisühingud peaksid hindama, kas laenuvõtja on praegu ja edaspidi võimeline täitma laenulepingust tulenevaid kohustusi. Krediidasutused ja investeerimisühingud peaksid analüüsima laenuvõtja laenuaotlust, et tagada selle koosõla asutuse krediidiriskivõime, põhimõtete, laenuandmise kriteeriumide, limiitide ja asjakohaste mõõdikutega ning makrotasandi usaldatavusjärelvalve rakendatavate võimalike makrotasandi usaldatavusmeetmetega.
119. Krediidasutused ja investeerimisühingud peaksid arvestama, et laenuvõtja tavapärasest äritegevusest saadav rahavoog ja varade müügist saadav tulu, kui see on laenulepingu eesmärgi raames asjakohane, on tagasimaksete põhiallikad.
120. Laenuvõtja krediitivõime hindamisel tuleks panna rõhku laenuvõtja tegelikule ja tulevasele kestlikule sissetulekule ja rahavoole, mitte olemasolevale tagatisele. Tagatis ei tohiks iseenesest olla peamine laenu heakskiitmise kriteerium ja see ei saa üksinda õigustada ühegi laenulepingu kinnitamist. Tagatist tuleks käsitleda kui asutuse varuvarianti laenuvõtja kohustuste täitmata jätmisel või riskiprofiili olulisel halvenemisel, mitte kui peamist tagasimakseallikat, välja arvatud juhul, kui laenuleping näeb ette, et laenu tagasimaksimine põhineb tagatiseks seatud kinnisvara müügil või likviidsel tagatisel.
121. Krediitivõime hindamisel tuleks:
- analüüsida laenuvõtja finantsseisundit ja krediidiriski, nagu on selgitatud allpool;
 - analüüsida laenuvõtja ärimudelit ja -strateegiat, nagu on selgitatud allpool;
 - määrata laenuvõtja krediidi- või sisereiting (kui kohaldatav) ning hinnata seda krediidiriski põhimõtete ja korra alusel;
 - kaaluda kõiki laenuvõtja finantskohustusi, nt kasutatud ja kasutamata siduvad laenud, sh käibekapital, laenuvõtja krediidipositsioon ja varasem maksekäitumine ning muud maksukohustused või muud riigiasutuste või sotsiaalkindlustusfondidega seotud kohustused;
 - hinnata tehingu struktuuri, sh struktuurset alluvust ja seotud tingimusi, nt lepinguklausleid, ning kolmandate isikute garantiisid ja nende struktuuri (kui kohaldatav).
122. Krediidasutused ja investeerimisühingud peaksid hindama krediitivõimelisust seoses laenu üksikasjadega, nagu laenu olemus, kestus ja intressimäär.
123. Kui hinnatakse laenuvõtja võimet täita laenulepingu tingimusi, tuleks suuniste järgimiseks võtta kasutusele sobivad meetodid, näiteks mudelid. Sobivate ja piisavate meetodite valimine peaks sõltuma riskitasemest, laenu suuruselt ja liigist.
124. Kui laenuvõtja kuulub omavahel seotud klientide gruppi, peaksid krediidasutused ja investeerimisühingud hindama laenuvõtjat eraldi ja vajaduse korral ka grupi tasandil vastavalt EBA suunistele omavahel seotud klientide kohta, eriti kui tagasimaksed sõltuvad omavahel seotud isikute rahavoost. Kui laenuvõtja kuulub omavahel seotud klientide gruppi, mis on

seotud keskpankade ja valitsustega, sh keskvalitsuste, piirkondlike ja kohalike omavalitsustega, ning avaliku sektori asutustega, tuleks hinnata üksust eraldi.

125. Kui laenud sisaldavad piiriüleseid elemente (nt kaubanduse rahastamine, ekspordi finantseerimine), tuleks arvestada poliitilist, majandus- ja õiguskeskkonda, kus kliendi välismaine osaline tegutseb. Krediidiasutused ja investeerimisühingud peaksid hindama ostja võimet vahendeid üle kanda, tarnija võimet tellimust täita, sh järgida kohalikke õigusnõudeid, ning tarnija finantssuutlikkust seoses tehingute võimalike viivitustega.
126. Hinnata tuleks laenuvõtja riskipositsiooni seoses keskkonna-, ühiskonna- ja juhtimisteguritega ja kliimamuutustele avalduva mõjuga ning laenuvõtja märgitud leevendusstrateegiate asjakohasust. See analüüs tuleks teha laenuvõtja alusel, ent vajaduse korral võiks kaaluda analüüsi tegemist ka portfelli alusel.
127. Et tuvastada laenuvõtjad, keda ohustavad otseselt või kaudselt keskkonna-, ühiskonna- ja juhtimisteguritega seotud riskid, tuleks kaaluda termokaartide kasutamist, milles tuuakse välja näiteks teatud majandus(all)sektorite kliima- ja keskkonnariskid graafiku või hindamissüsteemina. Suurema keskkonna-, ühiskonna- ja juhtimisteguritega seotud riskidega laenude või laenuvõtjate puhul peaks vajadusel tegema laenuvõtja tegeliku ärimudeli põhjalikuma analüüsi, sh ülevaade praegusest ja prognoositud kasvahoonegaasiheitest, turukeskkonnast ning keskkonna-, ühiskonna- ja juhtimisteguritega seotud järelevalvenõuetest ning keskkonna-, ühiskonna- ja juhtimisteguritega seotud eeskirjade võimalikust mõjust laenuvõtja finantsseisundile.

Laenuvõtja finantsseisundi analüüs

128. Kui asutused teevad eespool kirjeldatud krediidivõimelisuse hindamise raames finantsseisundi analüüsi, peaksid nad arvesse võtma järgmist:
- praegune ja prognoositud finantsseisund, sh bilanss, tagasimaksete allika võime täita lepingust tulenevaid tingimusi, sh võimalikud ebasoodsad sündmused ning asjakohasel juhul kapitali struktuur, käibekapital, tulu ja rahavoog;
 - kui asjakohane, laenuvõtja võimenduse tase, dividendide jaotus ja prognoositud kapitalikulu ning käibekapitali tsüklid seoses kavandatava laenuga;
 - kui asjakohane, riskipositsiooni profiil kuni lõpptähtajani võimalike turuliikumiste kontekstis, nt välisvaluutas nomineeritud laenud ja tagasimaksevahendiga tagatud riskipositsioonid;
 - makseviivituse tõenäosus, võttes aluseks krediidi- või sisereitingu (kui kohaldatav);
 - nõuetekohaste finants-, varaklassi- või tootepõhiste mõõdikute ja näitajate kasutamine kooskõlas krediidiriskivalmiduse, põhimõtete ja limiitidega, mis on määratud punktide 4.2 ja 4.3 alusel, sh 3. lisas esitatud mõõdikud, kui need on vastava laenupakkumise suhtes kohaldatavad ja asjakohased.

129. Krediidiasutused ja investeerimisühingud peaksid tagama, et analüüsis kasutatavad finantsprognosid on realistlikud ja mõistlikud. Need prognosid peaksid põhinema vähemalt varasematel finantstulemustel. Asutused peaksid hindama, kas need prognosid on kooskõlas asutuse majandus- ja turuootustega. Kui finantsprognoside usaldusväärsus tekitab suuri kahtlusi, tuleks koostada laenuvõtja finantspositsiooni ja tagasimaksevõime kohta oma prognoos.
130. Valdusettevõtetele laenu andmisel tuleks asjakohasel juhul hinnata finantsseisundit nii üksuse, st konsolideeritud tasandil, kui ka üksikettevõtte tasandil, kui valdusettevõtte ei ole ise tegutsev ettevõtte või tegutsevad ettevõtted ei paku valdusettevõttele garantiisid.
131. Laenuvõtjate finantsseisundi hindamisel tuleks hinnata tulevase tagasimaksevõime kestlikkust ja tõenäosust võimalikes ebasoodsates tingimustes, mis on olulised laenu liigi ja eesmärgi seisukohalt ning võivad esineda laenulepingu kehtivuse ajal. Need sündmused võivad hõlmata tulu ja muu rahavoo vähenemist, intressimäärade tõusu, laenu amortisatsiooni, põhisumma või intressi edasilükkunud makseid, turuolukorra ja laenuvõtja tegutsemistingimuste halvenemist ning (kui asjakohane) valuutakursi muutusi.

Laenuvõtja ärimudeli ja -strateegia analüüs

132. Krediidiasutused ja investeerimisühingud peaksid hindama laenuvõtja ärimudelit ja -strateegiat, sh pidades silmas laenu eesmärki.
133. Hinnata tuleks laenuvõtja teadmisi ja kogemusi ning laenulepingutega seotud äritegevuse, varade või investeringute juhtimise võimet (nt konkreetne kinnisasi ärikinnisvara puhul).
134. Krediidiasutused ja investeerimisühingud peaksid hindama äriplaani teostatavust ja seonduvaid finantsprognose laenuvõtja tegevusvaldkonna eripärast lähtuvalt.
135. Nad peaksid hindama laenuvõtja sõltuvust põhilepingutest, klientidest ja tarnijatest ning seda, kuidas need mõjutavad rahavoo tekkimist, sh kontsentratsioone.
136. Nad peaksid hindama ka võimalike võtmeisikute sõltuvust laenuvõtjast ja vajaduse korral tuvastama koos laenuvõtjaga võimalikud riskimaandusmeetmed.

Garantiide ja tagatiste hindamine

137. Krediidiasutused ja investeerimisühingud peaksid võrdlema riskide maandamiseks kasutatavat panditud tagatist asutuse krediidiriskivalmiduses, põhimõtetes ja korras kehtestatud tagatist käsitlevate nõuetega, sh selle väärtust ja omandiõigust, ning kontrollima kõiki asjakohaseid dokumente (nt kas kinnisasi on registreeritud vajalikes registrites).
138. Nad peaksid hindama garantiisid, kokkuleppeid, tagatise andmise piiramise klausleid ja laenuteeninduslepinguid, mida kasutatakse riskide maandamiseks.
139. Kui see on laenuotsuse tegemiseks oluline, tuleks hinnata laenuvõtja omakapitali ja krediidikvaliteeti parandavaid tegureid, näiteks hüpoteegikindlustus, väljamaksekohustused ning tagasimaksegarantiid välisallikatest.

140. Kui laenuleping hõlmab kolmandate isikute mis tahes vormis garantiid, tuleks hinnata garantii pakutava kaitse taset ja vajadusel garantii andja krediitdivõimelisust, võttes aluseks käesolevate suuniste vastavad sätted, olenevalt sellest, kas garantii andja on füüsiline isik või ettevõtte. Garantii andja krediitdivõimelisuse hindamine peaks olema proportsionaalne garantii suurusega lähtuvalt laenust ja garantii andja liigist.

5.2.6 Laenuandmine keskmise suurusega ettevõtetele ja suurettevõtetele

141. Krediidiasutused ja investeerimisühingud peaksid hindama, kas laenuvõtja on praegu ja edaspidi võimeline täitma laenulepingust tulenevaid kohustusi. Asutused peaksid analüüsima laenuvõtja laenuaotlust, et tagada selle kooskõla asutuse krediidiriskivalmiduse, põhimõtete, laenuandmise kriteeriumide, limiitide ja asjakohaste mõõdikutega ning makrotasandi usaldatavusjärelvalve rakendatavate võimalike makrotasandi usaldatavusmeetmetega.

142. Krediidiasutused ja investeerimisühingud peaksid arvestama, et laenuvõtja tavapärasest äritegevusest saadav rahavoog ja varade müügist saadav tulu, kui see on laenulepingu eesmärgi raames asjakohane, on tagasimaksete põhiallikad.

143. Laenuvõtja krediitdivõimelisuse hindamisel tuleks panna rõhku laenuvõtja tegelikule ja tulevasele kestlikule sissetulekule ja rahavoole, mitte olemasolevale tagatisele. Tagatis ei tohiks iseenesest olla peamine laenu heakskiitmise kriteerium ja see ei saa üksinda õigustada ühegi laenulepingu kinnitamist. Tagatist tuleks käsitada kui asutuse varuvarianti laenuvõtja kohustuste täitmata jätmisel või riskiprofiili olulisel halvenemisel, mitte kui peamist tagasimakseallikat, välja arvatud juhul, kui laenuleping näeb ette, et laenu tagasimaksmine põhineb tagatiseks seatud kinnisvara müügil või likviidsel tagatisel.

144. Krediitdivõimelisuse hindamisel tuleks:

- a. analüüsida laenuvõtja finantsseisundit ja krediidiriski, nagu on selgitatud allpool;
- b. analüüsida laenuvõtja organisatsioonilist struktuuri, ärimudelit ja -strateegiat, nagu on selgitatud allpool;
- c. määrata laenuvõtja krediidi- või sisereiting (kui kohaldatav) ning hinnata seda krediidiriski põhimõtete ja korra alusel;
- d. kaaluda kõiki laenuvõtja finantskohustusi, näiteks kasutatud ja kasutamata siduvad laenud, sh käibekapital, laenuvõtja krediitdipositsioon ja varasem maksekäitumine ning muud maksukohustused või muud riigiasutuste või sotsiaalkindlustusfondidega seotud kohustused;
- e. hinnata tehingu struktuuri, sh struktuurset alluvust ja seotud tingimusi, nt lepinguklausleid, ning kolmandate isikute garantiisid ja nende struktuuri (kui kohaldatav).

145. Krediidiasutused ja investeerimisühingud peaksid hindama krediitdivõimelisust seoses laenu üksikasjadega, nagu laenu olemus, kestus ja intressimäär.

146. Hinnata tuleks laenuvõtja riskipositsiooni seoses keskkonna-, ühiskonna- ja juhtimisteguritega ja kliimamuutustele avalduva mõjuga ning laenuvõtja märgitud leevendusstrateegiate asjakohasust.
147. Kui laenuvõtja kuulub omavahel seotud klientide gruppi, peaksid krediidiasutused ja investeerimisühingud hindama laenuvõtjat eraldi ja vajaduse korral ka grupi tasandil vastavalt EBA suunistele omavahel seotud klientide kohta, eriti kui tagasimaksed sõltuvad omavahel seotud isikute rahavoost. Kui laenuvõtja kuulub omavahel seotud klientide gruppi, mis on seotud keskpankade ja valitsustega, sh keskvalitsuste, piirkondlike ja kohalike omavalitsustega, ning avaliku sektori asutustega, tuleks hinnata üksust eraldi.
148. Kui laenud sisaldavad piiriüleseid elemente (nt kaubanduse rahastamine, ekspordi finantseerimine), tuleks arvestada poliitilist, majandus- ja õiguskeskkonda, kus kliendi välismaine osaline tegutseb. Krediidiasutused ja investeerimisühingud peaksid hindama ostja võimet vahendeid üle kanda, tarnija võimet tellimust täita, sh järgida kohalikke õigusnõudeid, ning tarnija finantsstabiilsust seoses tehingute võimalike viivitustega.
149. Et tuvastada laenuvõtjad, keda ohustavad otseselt või kaudselt keskkonna-, ühiskonna- ja juhtimisteguritega seotud riskid, tuleks kaaluda termokaartide kasutamist, milles tuuakse välja näiteks teatud majandus(all)sektorite kliima- ja keskkonnariskid graafiku või hindamissüsteemina. Suurema keskkonna-, ühiskonna- ja juhtimisteguritega seotud riskidega laenude või laenuvõtjate puhul peaks vajadusel tegema laenuvõtja tegeliku ärimudeli põhjalikuma analüüsi, sh ülevaade praegusest ja prognoositud kasvuhoonegaasiheitest, turukeskkonnast ning keskkonna-, ühiskonna- ja juhtimisteguritega seotud järelevalvenõuetest ning keskkonna-, ühiskonna- ja juhtimisteguritega seotud eeskirjade võimalikust mõjust laenuvõtja finantsstabiilsusele.

Laenuvõtja finantsstabiilsuse analüüs

150. Kui asutused teevad eespool kirjeldatud krediidivõimelisuse hindamise raames finantsstabiilsuse analüüsi, peaksid nad arvesse võtma järgmist:
- praegune ja prognoositud finantsstabiilsus, sh bilanss ja kapitali struktuur, käibekapital, tulu, rahavoog, tagasimaksede allika võime täita lepingust tulenevaid tingimusi, sh laenu teenindamise võime, sh võimalikud ebasoodsad sündmused (vt ka tundlikkusanalüüs) – muu hulgas tuleks analüüsida võimaliku laenuvõtja laenu teenindamiseks vaba rahavoogu;
 - netokogutulu ja kasumlikkus, eriti seoses intressi kandva võlaga;
 - laenuvõtja võimenduse tase, dividendide jaotus ning tegelik ja prognoositud kapitalikulu ning käibekapitali tsükkel seoses kavandatava laenuga;
 - riskipositsiooni profiil kuni lõpptähtajani võimalike turuliikumiste kontekstis (nt välisvaluutas nomineeritud laenud ja tagasimaksevahendiga tagatud riskipositsioonid);
 - makseviivituse tõenäosus, võttes aluseks krediidivõimelisuse või sisereitingu (kui kohaldatav);

- f. nõuetekohaste finants-, varaklassi- või tootepõhiste mõõdikute ja näitajate kasutamine kooskõlas krediidiriskivalmiduse, põhimõtete ja limiitidega, mis on määratud punktide 4.2 ja 4.3 alusel, sh 3. lisas esitatud mõõdikud, kui need on vastava laenupakkumise suhtes kohaldatavad ja asjakohased.
151. Krediidiasutused ja investeerimisühingud peaksid tagama, et analüüsis kasutatavad prognoosid on realistlikud ja mõistlikud ning kooskõlas nende majandus- ja turuootustega. Kui nende finantsprognooside usaldusväärsus tekitab suuri kahtlusi, tuleks koostada laenuvõtja finantspositsiooni ja tagasimaksevõime kohta oma prognoos ning vajaduse korral kasutama neid laenuvõtja esitatud prognooside vaidlustamiseks.
152. Lisaks tuleks hinnata laenuvõtja võimet saavutada tulevikus kasumlikkus, et hinnata jaotamata kasumi mõju ja seega ka mõju omakapitalile, eriti kui laenuvõtja pole aja jooksul suutnud kasumit saada.
153. Krediidiasutused ja investeerimisühingud peaksid koostama laenuvõtja käibekapitali tsükli hinnangu, mõõtes aega, mis kulub ettevõttel selleks, et konverteerida inventari ja muudesse ressursidesse tehtud investeeringud rahaks oma kaupade ja teenuste müügi kaudu. Nad peaksid suutma mõista laenuvõtja käibekapitali tsüklit käibekapitali vajaduste hindamiseks ja korduvate kulude tuvastamiseks, et hinnata olemasolevat võimet laen aja jooksul tagasi maksta.
154. Nad peaksid vajaduse korral võrdlema neid finantsnäitajaid krediidiriskivalmiduses, põhimõtetes ja korras sätestatud näitajatega kooskõlas punktidega 4.2 ja 4.3.
155. Valdusettevõtetele laenu andmisel tuleks asjakohasel juhul hinnata finantsseisundit nii üksuse, st konsolideeritud tasandil, kui ka üksikettevõtte tasandil, kui valdusettevõtte ei ole ise tegutsev ettevõtte või tegutsevad ettevõtted ei paku valdusettevõttele garantiisid.

Krediidivõimelisuse hinnangu tundlikkusanalüüs

156. Krediidiasutused ja investeerimisühingud peaksid hindama laenuvõtja finantspositsiooni ning tulevase tagasimaksevõime kestlikkust ja tõenäosust võimalikes ebasoodsates tingimustes, mis võivad esineda laenulepingu kehtivuse ajal. Selleks peaksid nad tegema ühe või mitme teguriga tundlikkusanalüüsi, arvestades turgu ja idiosünkraatilisi sündmuseid või nende kombinatsiooni.
157. Tundlikkusanalüüs peaks hõlmama kõiki üldiseid, varaklassiga seotud ja tootepõhiseid aspekte, mis võivad laenuvõtja krediidivõimelisust mõjutada.
158. Kui krediidiasutused ja investeerimisühingud teevad laenuvõtja tagasimaksevõime tundlikkusanalüüsi tulevaste negatiivsete olude tingimustes, peaksid nad arvestama järgmisi sündmuseid, mis on laenuvõtja konkreetsete asjaolude ja ärimudeli seisukohalt kõige olulisemad:

Idiosünkraatilised sündmused

- a. laenuvõtja tulu või kasumimarginaali suur ja realistlik vähenemine;
- b. raske ja realistlik tegevusriski juhtum;

- c. suured ja realistlikud juhtimisprobleemid;
- d. oluliste kaubanduspartnerite, klientide või tarnijate tõrked;
- e. suur ja realistlik mainekahju;
- f. suur ja realistlik likviidsuse vähenemine, rahastamise muutused või laenuvõtja bilansi finantsvõimenduse kasv;
- g. selliste varade hindade negatiivsed muutused, millega laenuvõtja on peamiselt seotud (nt tooraine või lõpptoode) ja valuutakursimuutus;

Turusündmused

- h. suur ja realistlik makromajanduslik langus;
- i. suur ja realistlik langus majandussektorites, kus laenuvõtja ja tema kliendid tegutsevad;
- j. suur poliitiline, regulatiivne ja geograafiline oht;
- k. suur ja realistlik rahastuskulude kasv, nt kõigi laenuvõtja laenude intressimäära tõus 200 baaspunkti võrra.

Laenuvõtja ärimudeli ja -strateegia analüüs

- 159. Krediidiasutused ja investeerimisühingud peaksid hindama laenuvõtja ärimudelit ja -strateegiat, sh pidades silmas laenu eesmärki.
- 160. Hinnata tuleks laenuvõtja teadmisi ja kogemusi ning laenulepingutega seotud äritegevuse, varade või investeringute juhtimise võimet (nt konkreetne kinnisasi ärikinnisvara puhul).
- 161. Krediidiasutused ja investeerimisühingud peaksid hindama äriplaani teostatavust ja seonduvaid finantsprognose laenuvõtja tegevusvaldkonna eripärast lähtuvalt.
- 162. Nad peaksid hindama laenuvõtja sõltuvust põhilepingutest, klientidest ja tarnijatest ning seda, kuidas need mõjutavad rahavoo tekkimist, sh kontsentratsioone.

Garantiide ja tagatiste hindamine

- 163. Krediidiasutused ja investeerimisühingud peaksid võrdlema panditud tagatist asutuse krediidiriskivalmiduses, põhimõtetes ja korras kehtestatud tagatist käsitlevate nõuetega, sh selle väärtust ja omandiõigust, ning kontrollima kõiki asjakohaseid dokumente (nt kas kinnisasi on registreeritud vajalikes registrites).
- 164. Hinnata tuleks garantiisid, kokkuleppeid, tagatise andmise piiramise klausleid ja laenuteeninduslepinguid, mida kasutatakse riskide maandamiseks. Peale selle tuleks kaaluda, kas tagatise väärtus on kuidagi seotud laenuvõtja äritegevuse või võimega tekitada rahavoogu.
- 165. Krediidiasutused ja investeerimisühingud peaksid hindama laenuvõtja omakapitali ja krediidikvaliteeti parandavaid tegureid, nagu hüpoteegikindlustus, väljamaksekohustused ning tagasimaksegarantiid välisallikatest.

166. Kui laenuleping hõlmab kolmandate isikute mis tahes vormis garantiisid, tuleks hinnata garantii pakutava kaitse taset ja vajadusel garantii andja krediivõimelisust, võttes aluseks käesolevate suuniste vastavad sätted, olenevalt sellest, kas garantii andja on füüsiline isik või ettevõtte. Garantii andja krediivõimelisuse hindamine peaks olema proportsionaalne garantii suurusega lähtuvalt laenust ja garantii andja liigist.
167. Kui sündikaatlaenu või projektide rahastamise tehingute korral kulgeb maksejada läbi kolmanda isiku (nt määratud esindaja), peaksid asutused (või volitatud juhtivhaldurid või nende esindajad) hindama esindaja usaldusväärsust. Piiriülese laenuandmise ja projektide rahastamise tehingute korral peaks esindaja olema tagatiste, akreditiivide või tehingu raames tarnija nimel väljastatavate sarnaste dokumentide ainuväljastaja.

5.2.7 Ärikinnisvaralaenud

168. Kui krediidasutused ja investeerimisühingud hindavad ärikinnisvaralaenude väljastamisel laenuvõtja krediivõimelisust, peaksid nad kohaldama lisaks punktides 5.2.5 ja 5.2.6 esitatud krediivõimelisuse hindamise üldkriteeriumidele käesoleva jao konkreetseid kriteeriume. Kui nad hindavad ärikinnisvaralaenude väljastamisel laenuvõtja krediivõimelisust, kuid laenuvõtja on ärikinnisvara omanik, peaksid nad kohaldama ainult punktide 5.2.5 ja 5.2.6 kriteeriume.
169. Krediidasutused ja investeerimisühingud peaksid hindama ja kontrollima laenuvõtja kogemust seoses ärikinnisvara liigi, suuruse ja geograafilise asukohaga. Kui laenuvõtja on teise ettevõtte spondeeritud eriotstarbeline ettevõtte, tuleks hinnata spondeeriva asutuse kogemust seoses ärikinnisvara liigi, suuruse ja geograafilise asukohaga.
170. Krediidasutused ja investeerimisühingud peaksid hindama vara tulu teenimise võimet ja refinantseerimise võimalust. Hinnangus tuleks arvestada kõnealuse ärikinnisvaralaenu tähtjalist krediidilimiiti.
171. Laenuvõtja tagasimaksevõime hindamiseks tuleks asjakohasel juhul hinnata järgmist:
- rahavoogude jätkusuutlikkus;
 - rentnike kvaliteet, praeguse renditulu muutuste mõju amortisatsioonikavale, renditingimused ja tähtajad ning rentniku maksete ajalugu (kui on);
 - edasirentimise võimalused, laenu teenindamiseks vajalik rahavoog, kui on vajadus kinnisasi edasi rentida; varade tulemuslikkus majanduslanguse korral ja renditulu kõikumine aja jooksul, et hinnata liiga väikse tulu olemasolu;
 - kinnisasja jaoks vajalik kapitalikulu kogu laenuperioodi jooksul.
172. Kinnisasja edasirentimise võimaluste hindamisel tuleks võtta arvesse rentnike nõudlust selle kinnisasja järele, arvestades võrreldavate kinnisasjade pakkumist, kinnisasja olukorda, üksikasju ja asukohta ning kaugust kinnisasja teenindavast taristust.
173. Kui ärikinnisvara rahastamiseks antakse ainult intressipõhiseid laene, tuleks hinnata kinnisasja rahavoogu, et see toetaks amortisatsiooni taset kinnisasja prognoositud majandusliku eluea suhtes, et kliirida laenu põhisumma ja intress laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarvu



(LTV) suurenemise korral või korrapärase LTV tasemeni asjakohasel turul. Sellist analüüsi tuleks kaaluda ka juhul, kui esinevad laenuvõtja krediitkvaliteeti parandavad tegurid, nt varade võõrandamine, mis on mõistliku aja jooksul õiguslikult jõustata.

174. Tundlikkusanalüüsi tegemisel ebasoodsate turutingimuste ja idiosünkraatiliste sündmuste korral tuleks lisaks punktis 5.2.5 ja punktis 5.2.6 loetletud sündmustele arvestada järgmist (kui asjakohane):

- a. edasirentimine, sh rendihindade muutused, rendilepingu kehtivusaeg seoses laenu tähtaja teenusetasudega, vabade pindade osakaalu suurenemine, hooldus- ja renoveerimiskulud, rendivabad perioodid ja rendisoodustused;
- b. refinantseerimisega seotud riskid ja viivitused;
- c. kapitalikulude risk;
- d. muud asjakohased tegurid.

5.2.8 Kinnisvaraarenduse laenud

175. Kui krediidasutused ja investeerimisühingud hindavad kinnisvaraarenduse laenude väljastamisel laenuvõtja krediitdivõimelisust, peaksid nad kohaldama lisaks punktides 5.2.5 ja 5.2.6 esitatud krediitdivõimelisuse hindamise üldsätetele käesoleva jao konkreetseid nõudeid.

176. Krediitdivõimelisuse hinnang peaks hõlmama laenu elutsükli kohaselt nii arendusetappi, sh vajadusel alaetappe, ja arendusjärgset etappi, kui projekt läheb üle ärikinnisvaralaenuks. Viimast etappi peaks hindama kui ärikinnisvaralaenu kooskõlas käesolevate suuniste sätetega.

177. Arendusetapi hindamisel tuleks välja selgitada, kas laenuvõtjal on:

- a. reaalne äriplaan, sh arenduse põhjendus ja arenduskulude prognoos, mille on kinnitanud sõltumatu asjatundja;
- b. ligipääs ehitajatele, arhitektidele, inseneridele ja ettevõtjatele, kes kinnisvara arenduses osalevad;
- c. ta on saanud või tal on võimalik saada kõik arenduseks vajalikud load ja sertifikaadid projekti edenedes ning enne väljamakse(te) tegemist.

178. Krediidasutused ja investeerimisühingud peaksid tagama, et arendusega seotud kuluarvutused hõlmavad ettenägematuid kulusid. Planeeritud ettenägematud kulud peaksid olema lisatud krediitlimiiti või omakapitali. Hinnata tuleks laenuvõtja rahareservi taset ja likviidsusprofiili, et tagada tema võime katta planeerimata ettenägematud kulud võimalike ülekulude ja viivituste korral.

179. Krediidasutused ja investeerimisühingud peaksid hindama prognoositud netomüügitulu tõenäosust seoses nii müügi väärtuse ja mahu kui ka tähtaegadega.

180. Krediidasutused ja investeerimisühingud peaksid korraldama vajadusel kohapealseid külaskäike koos nõuetekohaselt kvalifitseeritud isikuga, et teha kindlaks arenduse

põhikomponendid, sh juurdepääs ja üksikasjad, ning salvestama külastuse kokkuvõtte laenuvõtja faili.

181. Lisaks laenuvõtja krediivõimelisuse hindamisele tuleks vajaduse korral (nt lisatagatise nõude korral) hinnata projekti omakapitaliinvestoreid, keskendudes nende finantspositsioonide, vajaliku pädevuse ja sarnastes projektides osalemise kogemuse ning omakapitaliinvestorite ja sama projekti jaoks laenu pakkuvate asutuste huvide ühitamise hindamisele.

5.2.9 Võimendusega tehingud

182. Kui krediidasutused ja investeerimisühingud hindavad laenuvõtja krediivõimelisust võimendusega tehingute korral, peaksid nad lisaks punktides 5.2.5 ja 5.2.6 esitatud krediivõimelisuse hindamise üldsätetele tuvastama laenu väljastamisel ülemäärase finantsvõimenduse, mis on määratletud järgmiselt: koguvõla ning intressi-, maksu- ja amortisatsioonieelse kasumi (EBITDA) suhe. Ülemäärase finantsvõimendusega tehingud peaksid jääma erandiks (ja vastama asutuse riskivalmidusele) ning moodustama osa asutuse laenu delegerimise ja riskijuhtimise eskaleerimise raamistikust.
183. Mõistliku aja jooksul tuleks põhjalikult hinnata laenuvõtja tagasimaksevõimet või jätkusuutliku võlataseme tagamiseks toimuvat finantsvõimenduse vähenemist.

5.2.10 Laevanduse rahastamine

184. Kui krediidasutused ja investeerimisühingud hindavad laenuvõtja krediivõimelisust laevanduse rahastamise korral, peaksid nad kohaldama lisaks punktides 5.2.5 ja 5.2.6 esitatud krediivõimelisuse hindamise üldsätetele käesoleva jao konkreetseid kriteeriume. Eelkõige tuleks hinnata järgmist:
- laeva tulude ja kulude (tegevuskulud, sh kindlustus, palgad, hooldus, määrdeained ja intressikulud) suhe;
 - laeva praeguse vanuse ja eeldatava kasuliku eluea suhe;
 - laenuvõtja laevastiku omadused võrreldes üleilmse laevastikuga (uue ehitustegevuse maht, kasutusel olevate laevade arv, igas segmendis mahakantud laevade arv ning laevade vanus määravad kindlaks ületonnaaži ja mõjutavad veo hindasid);
 - laevade väärtus väärtuskärpega ja ilma (kui need on lisatud tagasimakseallikana), et kajastada müügikulu, raha ajaväärtust ning ebakindlust seoses vara likviidsuse ja turustatavusega, v.a juhul, kui üksikväärtusi pole võimalik näidata, sest laevu käitatakse osana suuremast laevastikust, millel on väga erinevad tuluteenimise liigid.
185. Krediidasutused ja investeerimisühingud peaksid arvestama ka teisi tegureid, näiteks kõnealuse laevaga seotud pakkumine ja nõudlus turul, kõnealuse laevaga seotud praegune ja tulevane kaubandusstruktuur, regressiõigusega või garantiiga laenu vajadus või pikaajaline veoleping nõuetekohase lõppkasutajaga, ning kas laeva omanik saab pakkuda muid tagatise, näiteks veolepingute ja kindlustuse määramine, aktsiatega seotud tasud ja sularahatagatised või hüpoteegid muule varale, nt kinnisvarale ja sõsarlaevadele seatud hüpoteegid.

186. Laevaehitusele antavate laenude korral tuleks kindlaks teha, kas laenuvõtjal on:

- a. reaalne äriplaan, sh arenduse põhjendus ja arenduskulude prognoos, mille on kinnitanud sõltumatu asjatundja;
- b. ligipääs ehitajatele, merearhitektidele, inseneridele ja laevaehituse ettevõtjatele;
- c. ta on saanud või tal on võimalik saada kõik arenduseks vajalikud load ja sertifikaadid.

5.2.11 Projektide rahastamine

187. Kui krediidasutused ja investeerimisühingud hindavad laenuvõtja krediivõimelisust projekti rahastamise korral, peaksid nad kohaldama lisaks punktides 5.2.5 ja 5.2.6 esitatud krediivõimelisuse hindamise üldsätetele käesoleva jao konkreetseid kriteeriume.

188. Hinnata tuleks laenu tagasimakse peamist allikat, mis on finantseeritavatest varadest (projektist) teenitav tulu. Krediidasutused ja investeerimisühingud peaksid hindama projektiga seotud rahavoogu, sh edasist tulu teenimise võimet, kui projekt on valmis, arvestades võimalikke kehtivaid regulatiiv- või õiguspiiranguid (nt hinnaregulatsioon, tulumäära reguleerimine, võta-või-maksa-lepingutest tulenevad tulud, keskkonnaõigusaktid, projekti kasumlikkust mõjutavad eeskirjad).

189. Krediidasutused ja investeerimisühingud peaksid võimaluse piires tagama, et kõik projekti varad ning praegused ja tulevased rahavood ja kontod oleksid panditud laenu andvale asutusele või sündikaattehingute korral esindajale/emissiooni tagajale. Kui projekti jaoks luuakse eriotstarbeline ettevõtte, peaksid ettevõtte osakud olema panditud laenu andvale asutusele, et asutus/esindaja saaks vajaduse korral ettevõtte üle võtta. Sündikaattehingute korral tuleks iga laenuvõtja juurdepääsu panditud vahenditele ja varadele reguleerida krediidiandjate vaheliste lepingutega.

190. Projekti arendusetapi hindamisel tuleks kindlaks teha, kas laenuvõtjal on:

- a. reaalne äriplaan, sh arenduse põhjendus ja arenduskulude prognoos, mille on kinnitanud sõltumatu asjatundja;
- b. ligipääs ehitajatele, arhitektidele, inseneridele ja projekti alltöövõtjatele;
- c. ta on saanud või tal on võimalik saada kõik arenduseks vajalikud load ja sertifikaadid.

191. Krediidasutused ja investeerimisühingud peaksid tagama, et arendusega seotud laenuvõtja esitatud kuluarvutused hõlmavad ettenägematuid kulusid. Planeeritud ettenägematud kulud peaksid olema lisatud krediidilimiiti või omakapitali. Hinnata tuleks laenuvõtja või omakapitaliinvestorite rahareservi taset ja likviidsusprofiili, et tagada nende võime katta planeerimata ettenägematud kulud võimalike ülekulude ja viivituste korral.

192. Lisaks laenuvõtja krediivõimelisuse hindamisele tuleks hinnata projekti omakapitaliinvestoreid, keskendudes vajaduse korral nende finantspositsioonide, vajaliku pädevuse ja sarnastes projektides osalemise kogemuse hindamisele ning taatele ja võimele toetada projekti selle eluea jooksul.

5.3 Laenuotsus ja laenuleping

193. Krediidivõimelisuse usaldusväärseks ja täpseks hindamiseks peaksid krediidasutused ja investeerimisühingud ning krediidiandjad koostama laenuotsuste ja -lepingutega seotud asjakohased dokumendid viisil, mis aitaks tuvastada ja ennetada andmete väärtõlgendamist laenuvõtja, laenuvahendaja või taotlust hindavate töötajate poolt.
194. Punkti 5.2 kohaselt tehtav krediidivõimelisuse hindamine peaks olema nõuetekohaselt dokumenteeritud, et asjakohane laenuotsuse tegija saaks selle alusel teha laenu taotluse heakskiitmise või tagasilükkamise ettepaneku. Krediidivõimelisuse hindamise dokumenteeritud tulemuste alusel peaks olema võimalik põhjendada laenu taotluse heakskiitmise või tagasilükkamise ettepanekut.
195. Laenu taotluse heakskiitmise või tagasilükkamise otsuse (laenuotsuse) peaks tegema asjakohane laenuotsuse tegija punktis 4.3 sätestatud põhimõtete ja korra ning juhtimiskorralduse alusel.
196. Laenuotsus peaks olema selge ja hästi dokumenteeritud ning sisaldama kõiki laenulepingu ja laenu väljastamisega seotud tingimusi ja eeltingimusi, sh krediidivõimelisuse hinnangus määratletud riskide, nt keskkonna-, ühiskonna- ja juhtimisteguritega seotud riskide maandamise tingimusi.
197. Laenuotsuses peaks olema selgelt väljendatud selle maksimaalne kehtivusaeg. Kui heakskiidetud tehingut ei täideta selle perioodi jooksul, peaks esitama heakskiitmiseks uue laenu pakkumise. Vajaduse korral tuleks arvestada ka direktiivi 2014/17/EL artikli 14 lõike 6 sätteid, mis käsitlevad siduva pakkumise kestust.
198. Laenulepingut ei tohiks sõlmida enne, kui krediidasutused ja investeerimisühingud ning krediidiandjad on kindlaks teinud, et kõik laenuotsuses esitatud tingimused ja eeltingimused on täidetud. Laenu tohib väljastada alles pärast laenulepingu sõlmimist.

6. Hinnakujundus

199. Hinnakujundusraamistik peaks kajastama krediidasutuste ja investeerimisühingute riskivalmidust ja äristrateegiaid, sh kasumlikkust ja riske. Laenude hinnakujundus peaks olema seotud ka laenutoote omadustega ning võtma arvesse konkurente ja kehtivaid turutingimusi. Peale selle peaksid asutused määratlema laenuvõtja liigi ja krediidikvaliteedi põhjal oma hinnakujundusmeetodi ning asjakohasel juhul laenuvõtja riskitaseme (individuaalse hinnakujunduse korral). Nad peaksid tagama, et hinnakujundusraamistik on hästi dokumenteeritud ja seda toetavad asjakohased juhtimisstruktuurid (nt hinnakujunduskomitee), kes vastutavad üldise hinnakujundusraamistiku halduse ja vajadusel konkreetsete hinnakujundusega seotud otsuste tegemise eest.
200. Krediidasutused ja investeerimisühingud peaksid kaaluma oma hinnakujundusraamistike eristamist, võttes aluseks laenu liigi ja laenuvõtja. Tarbijate ning mikro- ja väikeettevõtete hinnakujundus peaks põhinema rohkem portfelligil ja toodetel ning keskmise suurusega ja suurettevõtetel rohkem tehingu ja laenu liigil.
201. Tugilaenude hinnakujunduse jaoks tuleks kehtestada konkreetsed meetodid, kui selles jaos sätestatud riski- ja tulemuslikkuspõhiseid kaalutlusi ei kohaldata.
202. Krediidasutused ja investeerimisühingud peaksid laenude hinnakujunduses arvestama ja kajastama kõiki asjakohaseid kulusid kuni järgmise ümberhindamiskuupäeva või tähtajani, sh järgmist:
- kapitalikulu (arvestades nii regulatiivset kui ka majanduslikku kapitali), mis peaks tulenema kapitali jaotusest olemasoleva liigituse alusel, nt geograafia, ärivaldkond ja toode;
 - rahastamiskulu, mis peaks vastama laenu põhiomadustele, nt laenu eeldatav kestus, arvestades nii lepingu tingimusi kui ka käitumispõhiseid eeldusi, nt ettemakse riski;
 - tegevus- ja halduskulud, mis peaksid tulenema kulude jaotusest;
 - eri homogeensete rühmade kohta arvatud krediidiriskikulud, arvestades varasemat kogemust krediidiriskikahjude tuvastamisel ja kasutades vajaduse korral eeldatava kahju arvutamise mudeleid;
 - muud kõnealuse laenuga seotud tegelikud kulud, sh maksukaalutlused, kui neid kohaldatakse;
 - konkureerivad ja valitsevad turutingimused, eriti laenuandmissegmendid, eelkõige kindlate laenutoodete korral.



203. Hinnakujundusel ja kasumlikkuse hindamisel, sh laenude või äriüksuste/valdkondade ristsubsideerimisel tuleks arvestada riskiga korrigeeritud tulemusnäitajaid, et need vastaksid laenu suurusele, olemusele ja keerukusele ning laenuvõtja riskiprofiilile. Sellised tulemusnäitajad võiksid sisaldada majanduslikku lisandväärtust, riskiga kaalutud kapitali tootlust (RORAC) ja riskiga korrigeeritud tulusust (RAROC), riskivarade tootlust (RORWA), koguvara tootlust (ROTA) ning muid laenu omadustega seotud olulisi näitajaid. Riskiga korrigeeritud tulemusnäitajad võivad sõltuda ka asutuste kapitaliplaneerimise strateegiast ja põhimõtetest ning neid kajastada.
204. Krediidiasutused ja investeerimisühingud peaksid läbipaistvalt dokumenteerima ja kontrollima kulude jaotuse alusraamistikku. Nad peaksid kehtestama organisatsioonis kulude õiglase jaotuse põhimõtted, et ärivaldkonnad ja võimalikult suures ulatuses ka üksikud laenud kajastaksid õiget eeldatavat tasuvust, mis vastab võetud riskile.
205. Krediidiasutused ja investeerimisühingud peaksid kasutama tehingueelseid vahendeid ja tegema pärast korrapäraselt järelevalvet, sidudes omavahel asjakohasel tasandil tehinguriski, hinnakujunduse ja eeldatava üldkasumlikkuse, sh ärivaldkonnad ja tooteseeriad. Kõik omahinnast madalama hinnaga tehtud olulised tehingud peaksid olema dokumenteeritud ja nõuetekohaselt õigustatud kooskõlas asutuse kehtestatud põhimõtete ja korraga. Järelevalveprotsess peaks andma sisendi üldise hinnakujunduse adekvaatsuse kontrollimiseks äritegevuse ja riski vaatenurgast. Vajaduse korral peaksid asutused võtma meetmeid, et tagada vastavus oma eesmärkidele ja riskivalmidusele.

7. Kinnis- ja vallasvara hindamine

7.1 Hindamine laenu väljastamisel

206. Kui krediidiimiidi tagatis on kinnis- või vallasvara, peaksid krediidasutused ja investeerimisühingud tagama, et tagatise hindamine toimub täpselt laenu väljastamise ajal. Nad peaksid kehtestama tagatise hindamiseks sisemised põhimõtted ja korra. Põhimõtetes ja korras peaks olema täpsustatud hindaja kasutatavad hindamismeetodid ning uued statistikamudelid igat liiki tagatiste jaoks. Tuleks tagada meetodite usaldusväärsus ja vastavus tagatise liigi ja võimaliku väärtuse ja laenulepingutega; need peaksid ka olema kooskõlas krediidiriski põhimõtete ja korraga ning punktis 7.4 sätestatud tingimustega.

207. Krediidasutused ja investeerimisühingud peaksid tagama, et kinnisvaratagatist hinnatakse kehtivate rahvusvaheliste, Euroopa ja riiklike hindamisstandardite, nt rahvusvahelise hindamisstandardite nõukogu (International Valuation Standards Committee), Euroopa hindajate ühingute grupi (European Group of Valuers' Associations) ja tunnustatud hindajate kuningliku instituudi (Royal Institution of Chartered Surveyors) standardite alusel.

208. Arvestada tuleks ka keskkonna-, ühiskonna- ja juhtimistegureid, mis mõjutavad tagatise väärtust, näiteks ehitiste energiatõhusus.

7.1.1 Kinnisvaratagatis

209. Krediidasutused ja investeerimisühingud peaksid laenude väljastamisel tagama, et tarbijatele, mikro-, väike-, keskmise suurusega ja suurettevõtetele antavate laenude kõigi kinnisvaratagatiste väärtust hindab asutusesisene või -väline hindaja, kasutades täiskülastust ning kinnisvara asutusesisest ja -välist hindamist.

210. Erandina punktist 209 võib asutusesisene või -väline hindaja hinnata väärtust dokumentide alusel, kasutades uudseid statistikamudeleid, kui tegemist on elamukinnisvara hindamisega hästi arendatud ja küpsel kinnisvaraturul. Hindaja jääb hinnangu eest vastutavaks ja uudseid statistikamudeleid tuleks kasutada tugivahendina punktis 7.4 sätestatud tingimuste alusel, sh usaldusmõõdikut, et hinnata väärtuspakkumise ja muu kinnisvaraga seotud teabe usaldusväärsust. Sellisel juhul peaks väärtushinnangut hindama, kontrollima ja kinnitama asutusesisene või -väline hindaja, kes mõistab kõiki mudelis kasutatud sisendeid ja eelduseid. Kui toetava uudse statistikamudeli usaldusmõõdik viitab vähesele usaldusväärsusele ja/või kinnisvaraga seotud teave annab põhjust kahelda väärtushinnangus, peaks hindaja valima muu kui dokumendipõhise hindamismeetodi.

211. Kui krediidasutused ja investeerimisühingud kasutavad välishindajaid, peaksid nad koostama aktsepteeritud välishindajate komisjoni (loetelu). Hindamiskomisjoni koosseis peaks tagama, et hindajatel on asjakohastes kinnisvarasektori segmentides pädevus.



212. Krediidiasutused ja investeerimisühingud peaksid tagama, et hindajad esitavad erapooletu, selge, läbipaistva ja objektiivse hinnangu, ning iga hinnangu kohta tuleks esitada lõpparuanne, mis sisaldab hindamisprotsessi ja kinnisvara kohta vajalikku teavet. Hindamisaruandes peaks olema selgelt kirjas, kes tellis hinnangu ja et see telliti seoses laenu taotluse, laenu pikendamise või lepingu muutmise või struktuuriliste muutustega. Hinnangu peaks tegema (asutusesisene hinnang) või tellima (asutuseväline hinnang) laenu andev asutus või tagatisagent (sündikaatlaenu korral), välja arvatud juhul, kui laenuvõtja on selleks soovi avaldanud.

213. Hindamisprotsessi lõpus peaksid krediidiasutused ja investeerimisühingud veenduma, et nad on saanud iga kinnisvaratagatise kohta selge ja läbipaistva hindamisaruande, kus on esitatud kõik tagatise väärtuse määramisel kasutatud elemendid ja näitajad, sh kogu teave, mis on vajalik nende elementide ja näitajate lihtsaks mõistmiseks, eelkõige:

- a. tagatise kontrollväärtus;
- b. väärtuse hindamisel kasutatud meetodid ning põhinäitajad ja -eeldused;
- c. tagatise kirjeldus, sh praegune kasutusotstarve või kasutusotstarbed (kui on) ning kinnisvaraobjekti tüüp ja kvaliteet, sh vanus ja seisukord;
- d. tagatise asukoha kirjeldus, kohalikud turutingimused ja likviidsus;
- e. tagatise õiguslikud ja tegelikud omadused;
- f. teadaolevad asjaolud, mis võivad mõjutada väärtust lühikeses ajavahemikus, juhtides sealjuures tähelepanu kindluse või ebakindluse taset mõjutavatele tingimustele.

214. Krediidiasutused ja investeerimisühingud peaksid hindajalt saadud hinnangut kriitiliselt kontrollima, keskendudes eriti sellistele aspektidele nagu arusaadavus (kas meetodid ja eeldused on selged ja läbipaistvad), eelduste konservatiivsus (nt seoses rahavoo ja diskontomääradega) ning võrdlusalusena kasutatava võrreldava kinnisvara selge ja arusaadav identifitseerimine.

7.1.2 Vallasvaratagatis

215. Krediidiasutused ja investeerimisühingud peaksid laenu väljastamisel tagama, et asutusesisene või -väline hindaja hindab vallasvaratagatist nõuetekohase ja konservatiivse meetodi alusel, mis vastab tagatise olemusele, tüübile ja keerukusele, ning kasutab uudseid statistikamudeleid, mis vastavad punktis 7.4 sätestatud tingimustele ja muudele standardmeetoditele, nagu indekseerimine, arvestades määruse (EL) nr 575/2013 artikli 229 lõikes 3 viidatud turuväärtust.

216. Selle hindamise jaoks, kui asjakohane, peaksid asutused kehtestama oma põhimõtetes ja korras sisemised künnised ja limiidid, mille ületamisel on vaja, et hindaja teeks laenu väljastamisel vallasvaratagatise kohta üksikhinnangu.



217. Kui krediidasutused ja investeerimisühingud kasutavad asutuseväliseid hindajaid, peaksid nad moodustama aktsepteeritud välishindajate komisjoni (valiku), arvestades tagatisena kasutatavat konkreetset vallasvara, mis on asutuse laenutegevuste jaoks oluline, ja nende tegevuste asukohta. Seda eksperdirühma tuleks kasutada suurte ja keeruliste vallasvaratagatiste, nagu laevade, lennukite ja masinate hindamisel.
218. Kui hindaja teeb vallasvaratagatise kohta üksikhinnangu, peaksid asutused veenduma, et nad saavad selged ja läbipaistvad hindamisaruanded, kus on dokumenteeritud kõik tagatise väärtuse määratlemiseks kasutatud elemendid ja näitajad, nagu on viidatud punktis 213.
219. Kui vallasvaratagatise hindamisel kasutatakse statistilisi mudeleid, peaksid asutused veenduma, et nad saavad mudeliga selge ja läbipaistva tulemuse, kus on täpsustatud tagatise väärtus. Nad peaksid mõistma kasutatud mudelite metoodikat, põhinäitajaid, eeldusi ja piiranguid.
220. Asutustel peaksid olema nõuetekohased IT-protsessid, süsteemid ja võimekus ning statistilise mudelipõhise hindamise jaoks piisavad ja õiged andmed.

7.2 Jälgimine ja ümberhindlus

7.2.1 Kinnisvaratagatis

221. Kinnisvarahindade jälgimisel määruse (EL) nr 575/2013 artikli 208 punkti 3 kohaselt peaksid krediidasutused ja investeerimisühingud käesolevate suuniste raames kehtestama ka põhimõtted ja korra, kus on täpsustatud kinnisvaratagatise jälgimise meetod ja sagedus. Need põhimõtted ja kord peaksid vajaduse korral sisaldama järgmisi elemente:
- kinnisvara liik;
 - kinnisvaraga tagatud laenu krediitkvaliteet;
 - kinnisvaraarenduse etapp;
 - kinnisvara väärtus;
 - hindamisel kasutatud eeldused;
 - turutingimuste muudatused.
222. Krediidasutused ja investeerimisühingud peaksid kehtestama vajalikud sagedused tagatise väärtuse jälgimiseks, arvestades tagatise liiki ja väärtust laenu väljastamisel, ning arvestama laenulepingus järgmist:
- arendamisel oleva kinnisvara ja osade, nt lõpetamata hoonete jälgimise sagedus on suurem kui sarnasel lõpetatud kinnisvaral ja osadel;
 - suure bilansilise jääkmaksumuse ning laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarvuga kinnisvara ja osade jälgimise sagedus on suurem kui sarnasel kinnisvaral ja osadel, mille



bilansiline jääkmaksumus ning laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarv on väiksem;

- c. kehvema krediitkvaliteediga kinnisvara või kinnisvara osaga tagatud laenude jälgimise sagedus on suurem kui sarnastel laenudel, mille kinnisvaral ja kinnisvara osadel on parem krediitkvaliteet.

223. Krediidiasutused ja investeerimisühingud peaksid tagama, et indeksid ja statistilised mudelid, mida kasutatakse tagatise väärtuse jälgimiseks, on piisavalt üksikasjalikud ning et meetod sobib vara liigi ja laenutootega ja põhineb tagatise või sarnase tagatise varasemaid tehinguid või hinnanguid käsitlevate empiiriliste tõendite piisavatel aegridadel.

224. Krediidiasutustel ja investeerimisühingutel peaksid olema kehtestatud põhimõtted ja kord kinnisvaratagatise ümberhindamiseks, täpsustades ümberhindamise meetodit (nt dokumendipõhine hindamine, kohapealne visuaalne hindamine, kinnisvara täiskülastus koos asutusesisese ja -välise hindamisega, statistilised mudelid) eri liiki kinnisvaratagatiste jaoks, tagades, et see meetod või meetodikogum on konservatiivne ning vastavuses tagatise liigi ja võimaliku väärtuse ning laenulepingutega. Lisaks peaksid nad määratlema konkreetseid käivitid (nt hinnangutes tehtud eelduste muutused), mis näitavad, kui jälgimise tulemusel peaks tagatise ümber hindama.

225. Kui ümberhindamise tingimused on määruse (EL) nr 575/2013 artikli 208 lõike 3 punkti b kohaselt täidetud, peaksid asutused uuendama kinnisvaratagatise väärtust ümberhindamise kaudu, mille teeb hindaja, kes võib toena kasutada asjakohaseid uudseid statistilisi mudeleid, mis vastavad punktis 7.4 sätestatud tingimustele ning hõlmavad kinnisvara ja geograafilise piirkonna konkreetseid omadusi. Krediidiasutused ja investeerimisühingud ei tohiks kasutada neid mudeleid ainsa ümberhindamisvahendina.

226. Kui ümberhindamise tingimused ei ole määruse (EL) nr 575/2013 artikli 208 lõike 3 punkti b kohaselt täidetud, võivad asutused uuendada kinnisvaratagatise väärtust ümberhindamise kaudu, mille teeb hindaja või milleks kasutatakse asjakohaseid uudseid statistilisi mudeleid, mis vastavad punktis 7.4 sätestatud tingimustele ning hõlmavad kinnisvara ja geograafilise piirkonna konkreetseid omadusi.

7.2.2 Vallasvaratagatis

227. Vallasvaratagatise jälgimisel võivad krediidiasutused ja investeerimisühingud toetuda asjakohastele statistilistele mudelitele ja indeksitele. Vallasvaratagatise ümberhindamisel võivad nad toetuda hindajate hinnangule, statistilistele mudelitele ja indeksitele.

228. Krediidiasutused ja investeerimisühingud peaksid oma põhimõtetes ja korras kehtestama meetodid hindaja või statistilise mudeli kasutamiseks, määratlema meetodi (nt dokumendipõhine hindamine, kohapealne visuaalne hindamine, kinnisvara täiskülastus koos asutusesisese ja -välise hindamisega), mis on vastava tagatise liigi ümberhindamise jaoks sobivaim, ning vallasvaratagatise jälgimise ja ümberhindamise sageduse.

229. Need põhimõtted ja kord peaksid asjakohasel juhul sisaldama kriteeriume, mille kohaselt saab vajaliku kvalifikatsiooni ning vajalike võimete ja kogemustega hindaja vallasvaratagatise väärtust iseseisvalt jälgida ja ümber hinnata. Olenevalt vallasvaratagatise liigist, olemusest ja keerukusest peaksid need kriteeriumid kajastama vähemalt vallasvaratagatise väärtust laenu väljastamise ajal, tagatise eluiga, seisukorda, nt amortisatsiooni ja hooldust, ning füüsilise läbivaatuse ja sertifitseerimise vajadust.
230. Krediidiasutustel ja investeerimisühingutel peaksid olema statistilise mudelipõhise või indeksipõhise ümberhindamise jaoks nõuetekohased IT-protsessid, süsteemid ja võimekus ning piisavad andmed.

7.3 Hindajate kriteeriumid

231. Krediidiasutused ja investeerimisühingud peaksid tagama, et hindamist või ümberhindamist tegev hindaja:
- on kutsealaselt pädev ning vastab riiklikele või rahvusvahelistele nõuetele ja tunnustatud standarditele, mis kehtivad hindaja või konkreetse väärtuse hindamise kohta;
 - omab ülesande täitmiseks vajalikke tehnilisi oskusi ja kogemusi;
 - omab vajalikke teadmisi, nt hindamise objekti, asjaomase kinnisvaraturu ja hindamise eesmärgi kohta;
 - on laenuotsuse protsessist sõltumatu.
232. Hindaja tasu või palk ja hindamise tulemus ei tohi olla seotud viisil, mis tekitaks huvide konflikti.
233. Krediidiasutused ja investeerimisühingud peaksid hindama hindajate tulemuslikkust, eelkõige hinnangute täpsust, näiteks järeltestides tagatise väärtust uudsete statistiliste mudelite abil. Sellisel hindamisel tuleks jälgida ka hindajate tehtud hinnangute kontsentreeritust ja neile makstud tasusid.
234. Et huvide konflikti piisavalt vähendada, peaksid krediidiasutused ja investeerimisühingud võtma mõistlikke meetmeid, nt lepingutingimuste kaudu, et kõik konkreetset vara tegelikult hindavad hindajad ja nende esimese astme sugulased vastaksid järgmistele tingimustele:
- nad ei ole seotud laenuaotluse, selle hindamise, vastava otsuse tegemise ega laenu haldamisega;
 - nad ei ole seotud laenuvõtja krediivõimelisusega ega sõltu sellest;
 - neil ei ole tegelikku ega võimalikku huvide konflikti seoses kõnealuse kinnisvara, hindamisprotsessi ega hindamise tulemustega;
 - neil ei ole kinnisvara vastu otsest ega kaudset huvi;
 - nad ei ole vara ostja ega müüjaga seotud isikud.

235. Krediidiasutused ja investeerimisühingud peaksid tagama hindajate nõuetekohase rotatsiooni ja määrama, mitu sama kinnisvara järjestikust hindamist saab üks hindaja teha. Selle arvu täitumisel tuleks edasiseks ümberhindamiseks hindajat muuta, määraes ettevõttesesese hindaja või muu ettevõttevälise hindaja.

7.4 Uudsete statistiliste hindamismudelite kriteeriumid

236. Krediidiasutused ja investeerimisühingud peaksid oma põhimõtetes ja korras kehtestama kriteeriumid uudsete statistiliste mudelite kasutamiseks, et tagatise väärtust hinnata, ümber hinnata ja jälgida. Need põhimõtted ja kord peaks arvestama mudelite varasemaid tulemusi, kinnisvarale omaseid muutujaid, minimaalset kättesaadavat ja täpset teavet ning mudelite ebakindlust.

237. Tuleks tagada, et kasutatavad uudsed statistilised mudelid:

- a. sisaldavad kinnisvara ja selle asukoha kohta piisavalt üksikasju (nt kinnisvara sihtnumber);
- b. on kehtivad ja täpsed ning neid saab tegelike vaadeldud tehinguhindade suhtes põhjalikult ja korrapäraselt järeltestida;
- c. põhinevad piisavalt suurel ja esinduslikul valimil, mis on koostatud vaadeldud tehinguhindade alusel;
- d. põhinevad ajakohastatud kvaliteetsetel andmetel.

238. Uudsete statistiliste mudelite kasutamisel vastutavad krediidiasutused ja investeerimisühingud mudelite nõuetekohasuse ja tulemuslikkuse eest ning hindaja vastutab hinnangu eest, mis on tehtud uudse statistilise mudeli abil. Asutused peaksid mõistma kasutatud mudelite metoodikat, sisendandmeid ja eeldusi. Nad peaksid tagama, et mudelite dokumentatsioon on ajakohane.

239. Krediidiasutustel ja investeerimisühingutel peaksid olema statistilise mudelipõhise hindamise või tagatise ümberhindamise jaoks nõuetekohased IT-protsessid, süsteemid ja võimekus ning piisavad ja õiged andmed.

8. Jälgimisraamistik

8.1 Krediidiriski jälgimise raamistiku üldsätted

240. Krediidiasutustel ja investeerimisühingutel peaks olema kindel ja tõhus jälgimisraamistik, mida toetab asjakohane andmetaristu, tagamaks, et krediidiriskipositsiooni, laenuvõtjaid ja tagatise käsitlev teave on asja- ja ajakohane ning asutuseväline aruandlus on usaldusväärne, täielik, ajakohane ja õigeaegne.
241. Jälgimisraamistik peaks võimaldama krediidiasutustel ja investeerimisühingutel hallata ja jälgida oma krediidiriskipositsioone kooskõlas nende portfelli krediidiriskivalmiduse, strateegia, põhimõtete ja korruga ning jälgida ka individuaalset riskitaset, kui see on asjakohane ja vajalik.
242. Krediidiasutused ja investeerimisühingud peaksid tagama, et krediidiriski jälgimise raamistik on hästi määratletud ja dokumenteeritud, see on lisatud asutuste riskijuhtimis- ja kontrolliraamistikesse ning võimaldab jälgida krediidiriskipositsioone kogu nende elutsükli jooksul.
243. Krediidiriski jälgimise raamistiku kavandamisel ja rakendamisel tuleks arvestada, et:
- raamistik ja andmetaristu võimaldavad koguda ning automaatselt koostada krediidiriski andmeid viivituseeta, sõltumata liigselt manuaalprotsessidest;
 - raamistik ja andmetaristu võimaldavad luua üksikasjalikud riskiandmed, mis on sobivad ja kasutusel asutusesiseseks riskijuhtimiseks, aga vastavad ka pädevate asutuste korrapärase statistilise aruandluse nõuetele, ning mida kasutatakse järelevalvealaste stressitestide tegemiseks ja kriisiohjeks;
 - raamistik ja andmetaristu võimaldavad tõhusalt jälgida kõiki krediidiriskipositsioone ja tagatise ning laenuandmise otsustusprotsessi;
 - raamistik ja andmetaristu tagavad, et asutused säilitavad oma praeguste riskipositsioonide, uute laenu liikide ja varajase hoiatamise näitajate kohta oma krediidiriski planeerimise perioodil asjakohased aruandluse aegread.
244. Jälgimisprotsess peaks põhinema järelemeetmete põhimõttel, et tagada korrapärane ja teabel põhinev tagasisidering, mis saaks kasutada krediidiriskivalmiduse, -põhimõtete ja -limiitide määramisel/läbivaatamisel.
245. Krediidiriski jälgimise raamistik peaks hõlmama järgmisi tegureid:
- laenuvõtja maksekäitumine, sh kõrvalekalded laenulepingu nõuetest, nt hilinenud, puuduvad või osalised maksed;
 - nii laenuvõtja kui ka tehingutega kaasnev krediidirisk seoses järgmisega:

- i. individuaalsed riskipositsioonid ja makseviitusest tingitud kahjumäär (kui kohaldatav);
 - ii. individuaalsed laenuvõtjad, sh nende riskipositsioonid, makseviituse tõenäosus ja krediireiting (kui kohaldatav);
 - iii. omavahel seotud klientide rühm;
 - iv. portfell;
- c. krediidirisk geograafilise asukoha järgi ja valitseva riskipositsiooni majandussektor (kui kohaldatav);
- d. väärtuse vähenemine, väärtuse vähenemise tühistamine, mahakandmised ja muud otsused, mis käsitlevad riskipositsiooniga seotud väärtuse korrigeerimist.
246. Jälgimisraamistik ja andmetaristu peaksid võimaldama krediidasutustel ja investeerimisühingutel jälgida laenuandmise otsustusprotsessi, sh kõiki laenudega seotud otsuseid, laenupõhimõtete erandeid ja kõrgemale laenuotsuse tegijate tasemele suunamist, ning esitada vastavaid aruandeid. Seetõttu peaksid asutused seoses jälgimisraamistikuga tagama, et kasutatakse ja kohaldatakse asjakohaseid põhilisi riskinäitajaid, mis põhinevad vara liigil või portfelli tasemel, et määratleda portfelli ja asutuse praegune ja tulevane krediidiriskiprofiil.
247. Krediidasutused ja investeerimisühingud peaksid tagama, et krediidiriski jälgimise raamistik ja andmetaristu võimaldavad ka kliendipõhist lähenemist.
248. Krediidasutused ja investeerimisühingud peaksid krediidiriski jälgimise ja aruandluse raames tuvastama oma koondkrediidiriski tegurid ning portfelli ja alamportfelli krediidiriski, arvestades makroökonomilisi (sh demograafilisi) tegureid ja asjaolu, et krediidiriski tegurid võivad aja jooksul muutuda. Krediidiriski tegureid tuleks mõõta, analüüsida ja jälgida ning krediidiriski juhtimise funktsioon peaks analüüsi tulemusi korrapäraselt juhtkonnale edastama.
249. Krediidiriski jälgimiseks peaksid krediidasutustel ja investeerimisühingutel olema asjakohased meetodid ja tavad, mis võimaldavad koondada krediidiriskipositsioonid ärivaldkondade, portfelli, alamportfelli, toodete, tegevusharude ja geograafiliste segmentide järgi ning toetada krediidiriski kontsentratsiooni tuvastamist. Tuleks tagada, et krediidiriski andmed ja andmetaristu vastavad järgmistele nõuetele:
- a. piisav ulatus ja põhjalikkus, et hõlmata kõiki riskitegureid – mis peaks muu hulgas võimaldama rühmitada riskipositsioone vastavalt jagatud krediidiriski omadustele, nt institutsiooniline sektor, kuhu laenuvõtja kuulub, tehingu eesmärk ja laenuvõtja/tagatise geograafiline asukoht, et saaks teha koondanalüüsi, mis aitab tuvastada üksuse avatust nendele olulistele riskiteguritele;
 - b. andmete täpsus, terviklikkus, usaldusväarsus ja õigeaegsus;
 - c. järjepidevus, mis põhineb krediidiriski juhtimises ja võimalusel ka raamatupidamises kasutatavatel ühtsetel andmeallikatel ja mõistete määratlustel;

d. jälgitavus, et oleks võimalik teabeallikat kindlaks teha.

250. Krediidiasutused ja investeerimisühingud peaksid tagama, et krediidiriski juhtimisega seotud tegevusnäitajad vastavad krediidiprofiilile ja neid kohaldatakse proportsionaalselt. See hõlmab kõiki muudatusi laenuandmise näitajatega seotud määratlustes, olulisi muudatusi hindamisskaalades või -süsteemides või krediidiriskipõhimõtetes/raamistik, mis aitavad krediidiriski määratleda/mõõta, ning tootetingimuste muudatusi, et ennetada põhimõtete või erandite rikkumist.

8.2 Krediidiriskipositsioonide ja laenuvõtjate jälgimine

251. Krediidiasutused ja investeerimisühingud peaksid krediidiriskipositsioonide ja laenuvõtjate jälgimise raames jälgima kõiki tasumata summasid ja limiite ning seda, kas laenuvõtja täidab laenulepingus sätestatud tagasimaksekohustusi ja järgib laenu andmisel kehtestatud tingimusi, näiteks krediidinäitajaid ja lepinguklausleid.

252. Peale selle tuleks jälgida, kas laenuvõtja ja tagatis on kooskõlas laenu andmisel kehtestatud krediidiriski põhimõtete ja korraga, nt kas säilitatakse tagatise väärtus ja muud krediidikvaliteeti parandavad tegurid, järgitakse lepinguklausleid ning kas need tegurid või muud laenuvõtja ja/või laenude riskiprofiili mõjutavad tegurid on arenenud negatiivselt.

253. Pidevalt tuleks jälgida ja hinnata laenupositsiooni kvaliteeti ja laenuvõtjate finantsolukorda, et oleks võimalik tuvastada ja hinnata krediidiriski muutusi pärast laenu riskipositsioonide algset tuvastamist.

254. Pidev jälgimine peaks toimuma laenusid ja laenuvõtjate maksetavasid käsitleva siseteabe alusel ning kasutades vajadusel ka välisallikaid (nt krediidiinfot, laenuvõtjalt saadud teavet).

255. Lisaks tuleks jälgida kontsentratsiooninäitajaid, võrreldes neid krediidiriskivalmiduses, põhimõtetes ja korras täpsustatud väärtustega, asjakohasel juhul ka toote, asukoha, tegevusharu, tagatise omaduste (liik, asukoht) ning portfelli, alamporfelli ja riskipositsiooni kvaliteedi järgi.

256. Krediidiasutused ja investeerimisühingud, kes tegelevad võimendusega sündikaattehingutega, peaksid kehtestama selliste tehingutega seotud asutusesisesed standardid ja jälgimisfunktsioonid. Nad peaksid tuvastama ebaõnnestunud sündikaattehingud, st tehingud, mida ei liidetud 90 päeva jooksul pärast kohustuse sõlmimise kuupäeva. Nende „ootel olevate“ tehingute tegelemiseks tuleks luua sihtotstarbeline raamistik, mis võtaks arvesse nende valdusstrateegiat, kirjendamis- ja raamatupidamistavasid, regulatiivset liigitamist ning hilisemat kapitalinõuete arvutamist.

8.3 Laenuvõtjate korrapärane krediidiriski kontroll

257. Krediidiasutused ja investeerimisühingud peaksid korrapäraselt kontrollima ka vähemalt keskmise suurusega või suurettevõtetest laenuvõtjate krediidiriski, et tuvastada võimalikud muutused nende riskiprofiilis, finantsseisundis või krediidivõimelisuses võrreldes laenu

väljastamisel kinnitatud kriteeriumide ja hinnanguga ning et kontrollida ja uuendada asjakohast sisemist krediireitingut.

258. Kontrolliprotsess ja sagedus peaks vastama laenuvõtja tüübile ja riskiprofiilile ning laenu liigile, suurusele ja keerukusele ning olema täpsustatud asjakohastes põhimõtetes ja korras. Kontrolle tuleks teha sagedamini, kui tuvastatakse, et laenu ja vara kvaliteet on halvenenud. Üldine krediidiriski jälgimise raamistik ja andmetaristu peaks võimaldama asutustel kindlaks teha, kas korrapärased krediidiriski kontrollid on järgivad krediidiriski põhimõtteid ja korda, ning tuvastada võimalikud kõrvalekalded/erandid, mille suhtes on vaja võtta järelmeetmeid.
259. Sellepärast peaksid krediidasutused ja investeerimisühingud vajaduse korral korrapäraselt uuendama ka laenuvõtjaga seotud asjakohast finantsteavet ja võrdlema uut teavet krediivõimelisuse hindamise kriteeriumidega, mis kehtestati käesolevate suuniste punkti 4.3 alusel. Teabe kogumine ja hindamine peaks aitama halvenevat krediikvaliteeti varakult tuvastada.
260. Krediidasutused ja investeerimisühingud peaksid tegema korrapäraseid kontrollid, et hinnata laenuvõtja kohustuste täitmata jätmise riski ning võimalikku vajadust muuta riskikategooriaid ja -astmeid.
261. Laenuvõtjate krediidiriski kontroll peaks hõlmama olemasoleva võla hinnangut ja laenuvõtjate tundlikkust välistegurite, nt valuutakursi kõikumise suhtes (kui asjakohane), mis võib mõjutada võla suurust ja tagasimaksevõimet, sh kooskõlas punkti 5.2.6 tundlikkusanalüüsi nõuetega.
262. Hinnata tuleks olemasoleva võla refinantseerimisega seotud riske, jälgides korrapäraselt bullet/balloon tagasimaksete tingimusi muudest laenudest eraldi. Samuti tuleks analüüsida võimalikku mõju laenuvõtja olemasoleva laenu pikendamise/refinantseerimise võimetusele ning lisada muu hulgas tulevikku suunatud makromajandusväljavaade ja juurdepääs kapitaliturgudele ning muud võlastruktuuride liigid. Asutused peaksid lähedalt jälgima laenuvõtja laenu tagasimaksmise või refinantseerimise võimet kogu laenu eluea jooksul, mitte ainult siis, kui läheneb laenu tähtaeg.
263. Korrapärasel krediidiriski kontrollis tuleks arvesse võtta nii riskipositsiooni individuaalset kui ka kogu riskiprofiili, sh asjakohaseid makromajanduslikke tegureid ja teatud majandussektoreid või tegevusi ning kuidas need tegurid võivad mõjutada tagasimaksevõimet.
264. Vajaduse korral tuleks kontrollida ka laenulepingust tulenevaid garantii andjaid. Garantii andja tõhususe analüüsis tuleks lisaks tema jätkuva krediivõimelisuse hindamisele arvestada ka tagatise realiseerimise jõustatavust ja selleks vajalikku aega.
265. Lisaks krediidi- ja finantsnäitajate jälgimisele peaksid krediidasutused ja investeerimisühingud arvestama kvalitatiivsete teguritega seotud teavet, mis võib laenu tagasimaksmist oluliselt mõjutada. Need tegurid võivad hõlmata teavet juhtimiskvaliteedi, omanike vaheliste kokkulepete/vaidluste, omaniku ja laenuvõtja seotuse, turukasvu prognoosi, ettevõtte hinnakujundusvõime, kulustruktuuri ja kulude paindlikkuse, kapitalikulude ja teadus- ja arendustegevuse kulude suundumuste, suuruse ja olemuse kohta ning võlausaldajate ja võla teenindajate jaotust konsolideerimisgrupis.

8.4 Lepinguliste kohustuste täitmise jälgimine

266. Kui see on teatud laenulepingute korral asjakohane ja kohaldatav, peaksid krediidasutused ja investeerimisühingud jälgima ja võtma järelmeetmeid ka seoses tagatise kindlustuse nõuetega kooskõlas laenulepingute või laenuõuetega.
267. Krediidasutused ja investeerimisühingud peaksid jälgima, kas laenuvõtjad järgivad laenulepingus sätestatud kohustusi. Laenuvõtja kohustuste täitmist ja vastavustõendi õigeaegset esitamist peaks kasutama varajase hoiatuse vahendina, kui seda kohaldatakse. Kõrvalekallete varajane tuvastamine on väga oluline, et kaitsta asutuse positsiooni laenuvõtja ja teiste võimalike krediidiandjate suhtes. Finantskohustuste täitmise pideval jälgimisel tuleks pöörata tähelepanu kõigile lepingutingimustes sätestatud asjakohastele suhtarvudele (nt netovõlg/EBITDA, intressikulude kattekordaja, võlateeninduse kattekordaja).
268. Jälgima peaks ka mittefinantskohustuste täitmist, kasutades lisaks vastavustõendi saamisele (kui seda kohaldatakse) ka teisi meetodeid, nt laenuvõtjaga tiheda kontakti hoidmist kliendihalduri kaudu.

8.5 Varajase hoiatuse näitajate / järelevalvenimekirja kasutamine krediidi jälgimisel

269. Krediidasutused ja investeerimisühingud peaksid jälgimisraamistiku kohaldamisel arendama, säilitama ja korrapäraselt hindama asjakohaseid kvalitatiivseid ja kvantitatiivseid varajase hoiatamise näitajaid, mida toetavad asjakohased IT- ja andmetaristud, et õigel ajal tuvastada suurenenud krediidiriski nii koondportfellis kui ka portfelliges, alamportfelliges, tööstusharudes ja geograafilistes asukohtades.
270. Varajase hoiatamise näitajad peaksid hõlmama määratud käivitite tasemeid seoses krediidiriskivalmiduse, strateegia ja krediidiriski põhimõtetega ning sisaldama eskalatsioonikorda, sh määratud järeltegevuskohustusi. Eskalatsioonikord peaks hõlmama ka riskipositsioonide või laenuvõtjate järelevalvenimekirja.
271. Varajase hoiatamise näitajate raamistik peaks sisaldama tehingute omaduste ja laenuvõtjate tüüpide või (kui asjakohane) portfelliges homogeensete rühmadega seotud näitajate asjakohasuse kirjeldust.
272. Varajase hoiatamise näitajaga seotud sündmuse tuvastamisel individuaalse riskipositsiooni, portfelli, alamportfelli või laenuühema tasandil peaksid asutused kohaldama sagedasemat jälgimist ja vajaduse korral kaaluma nende lisamist järelevalvenimekirja ning eelmääratletud ja leevendusmeetmete võtmist. Järelevalvenimekirja jälgimisega peaks kaasnema konkreetsete aruannete korrapärane kontroll, mille viivad läbi riskijuhtimise funktsioon, laenuandmisega seotud funktsioonide juhid ja juhtkond.



273. Kui tegevused hõlmavad suhtlust laenuvõtjaga, tuleks arvestada nende isiklike asjaolusid. Laenuvõtjaga kontakti hoidmise ja teabevahetuse ulatus makseraskuste ajal peaks vastama teabevahetusnõuetele, nagu on määratletud EBA suunistes võlgnevuste ja turule pääsu piiramise kohta.

274. Krediidiriski pideval jälgimisel tuleks arvestada ka järgmisi krediidiriski kvaliteedi halvenemise märke:

- a. negatiivsed makromajanduslikud näitajad (sh majandusareng, seadusemuudatused ja tehnoloogilised ohud tegevusharu), mis mõjutavad tegevusharu, geograafilise segmendi, laenuvõtjate rühma või üksikettevõttest laenuvõtja edasist kasumlikkust, ning isikurühmade töötuse tekke suurenenud risk;
- b. teadaolevad negatiivsed muutused laenuvõtja finantsseisundis, nt võlataseme või võla teenindamise suhtarvude oluline kasv;
- c. käibe oluline vähenemine või üldisemalt korduvate rahavoogude kahanemine (sh tähtsa lepingu/kliendi/üürniku kaotamine);
- d. tegevuskasumi või tulu oluline vähenemine;
- e. tegeliku tulu oluline kõrvalekalle prognoosist või projekti või investeeringu äriplaani oluline viivitus;
- f. tehingu krediidiriski muudatused, mis muudaksid oluliselt tingimusi, kui laen väljastatakse nüüd või aruandluskuupäeval (nt nõutud tagatiste või garantiide suurem väärtus või laenuvõtja suurem püsitus);
- g. peamise tehingu välise krediidireitingu tegelik või eeldatav oluline vähenemine või muud sarnased krediidiriskiga seotud turunäitajad teatud tehingu või sama eeldusliku elueaga tehingu korral;
- h. turule pääsu tingimuste muutused, finantstingimuste halvenemine või laenuvõtjale kolmandate isikute pakutava finantstoe oluline vähenemine;
- i. äritegevuse vähenemine või laenuvõtja tegevuse negatiivsed suundumused, mis võivad oluliselt muuta laenuvõtja võimet täita laenukohustusi;
- j. majanduse või turu volatiilsuse oluline suurenemine, mis võib laenuvõtjat negatiivselt mõjutada;
- k. tagatisega tehingutes tehingute summa ja tagatise väärtuse suhte oluline halvenemine, mis tuleneb tagatise väärtusega seotud ebasoodsatest suundumustest, või laenujäagi püsimine või suurenemine kehtestatud maksetingimuste tõttu (nt laenu põhiosa pikk maksepuhkus, suurenevad või paindlikud osamaksed, pikendatud tähtajad);



- l. sama laenuvõtja teiste tehingutega seotud krediidiriski märkimisväärne suurenemine või olulised muutused laenuvõtja eeldatavas maksekäitumises (kui teada);
- m. krediidiriski oluline kasv, mis tuleneb laenuvõtja rühma, nt teatud geograafilise piirkonna elanike raskuste suurenemisest või laenuvõtja tegevusharu tulemuslikkuse olulistest negatiivsetest muutustest või seotud laenuvõtjate rühma (kuhu laenuvõtja kuulub) raskuste suurenemisest;
- n. teadaolevad õigusmeetmed, mis võivad oluliselt mõjutada laenuvõtja finantsseisundit;
- o. vastavustõendi esitamisega hilinemine, loobumistaotlus või laenulepingu tingimuste rikkumine, vähemalt seoses finantskohustustega (kui kohaldatav);
- p. asutusesisese krediidi-/riskiklassi negatiivne muutus koondportfellis või konkreetsetes portfelliges/segmentides;
- q. tehingu või laenuvõtja asutusesisese krediidireitingu/riskiklassi tegelik või eeldatav alandamine või krediidiriski hindamiseks kasutatava asutusesisese maksekäitumise hinnangu langus;
- r. asutuse või laenuvõtja välisaudiitorite aruannetes tõstatatud probleemid;
- s. üks või mitme laenuvõtjaga seotud laenumakse vähemalt 30 päevane viivis.

8.5.1 Tuvastatud varajase hoiatamise näitajate järelmeetmed ja eskaleerimisprotsess

275. Kui tuvastatud varajase hoiatamise näitajat on vaja täpsemalt jälgida ja lähemalt uurida, tuleks viivitamata võtta krediidasutuse või investeerimisühingu põhimõtete ja korra kohaseid meetmeid, nagu on sätestatud suuniste punktis 4.3. Asjakohased funktsioonid peaksid tegema analüüsi, et hinnata tuvastatud sündmuse raskust ning pakkuda välja sobiv tegevus ja järelmeetmed. See analüüs tuleb viivitamata esitada asjakohastele laenuotsuse tegijatele, kes on nimetatud põhimõtetes ja korras.
276. Asjakohased laenuotsuse tegijad peaksid eelnimetatud analüüsi ja muude seotud andmete alusel otsustama, mida järgmiseks teha. Otsus tuleks dokumenteerida ning edastada meetmete ja järelmeetmete võtmiseks asjakohastele osakondadele.
277. Varajase hoiatamise näitajate tuvastamise järel peaks kontrolliprotsess, sh laenuotsuse tegijate arutelud ja otsused, toimuma sagedamini ning laenuvõtjalt tuleks teavet intensiivsemalt koguda. Kogutud teabe alusel peaks olema võimalik teha laenuvõtja krediidikontrolli sagedamini.

I lisa. Laenuandmise kriteeriumid

Selles lisas on esitatud kriteeriumide kogum, mida võiks kaaluda laenuandmise kriteeriumide koostamisel ja dokumenteerimisel kooskõlas käesolevate suunistega.

Tarbijalaenuid

1. Kliendi heakskiitmise kriteeriumid, st kliendi tüübid, kliendi vanusepiirangud, kliendi krediidi ajalugu
2. Vastuvõetava sissetuleku määratlus
3. Tagatiste miinimumnõuded
4. Garantiide miinimumnõuded
5. Maksimaalsed laenusummad
6. Maksimaalsed laenutähtajad
7. Amortisatsiooninõuded (sh laenude intressimäära liigid)
8. Riskipõhised limiidid (kontsentratsioon, toote liik jne)
9. Aktsepteeritavad laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarvu limiidid (tagatisega laenud)
10. Aktsepteeritavad laenusumma ja sissetuleku suhtarvu limiidid
11. Aktsepteeritavad võla ja sissetuleku suhtarvu limiidid
12. Aktsepteeritavad sissetuleku ja kogu laenukohustuse suhtarvu limiidid (sh brutotulu, maksujärgse tulu, finantskulude järgse tulu, muude korrapäraste kulude järgse tulu jaoks)
13. Aktsepteeritav laenu ja tagasimaksevõime suhte piirmäär
14. Makrotasandi nõuete järgimise põhimõtted (kui asjakohane)

Laenuandmine mikro- ja väikeettevõtetele, keskmise suurusega ja suurettevõtetele

1. Geograafiliste turgude ja majandussektorite kirjeldus
2. Kliendi heakskiitmise kriteeriumid, nt teatud makseviivituse tõenäosus, välishinnangud, klienditüübid, varasem tegevus jne
3. Tulu, rahavoogude ja finantsprognoside miinimumnõuded
4. Tagatiste miinimumnõuded
5. Garantiide ja krediidikvaliteeti parandavate tegurite miinimumnõuded
6. Aktsepteeritavate kohustuste miinimumnõuded
7. Laenuvõtja kasutusse võetud krediidisummale kohaldatavad nõuded

8. Maksimaalsed laenusummad
9. Osalise regressiõigusega või regressiõigusega laenude nõuetekohased limiidid
10. Maksimaalsed laenutähtajad
11. Amortisatsioonikavad ning mitteamortiseeritavate laenude ning intressireservide ja sularahatehingute struktuuride kasutamise aktsepteerimist ja piiranguid käsitlevad standardid
12. Riskipõhised limiidid (seoses kontsentratsiooni, toote liigiga jne)
13. Aktsepteeritavad laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarvu limiidid (tagatisega laenud)
14. Aktsepteeritavad võla teenindamise kattekordaja limiidid
15. Aktsepteeritavad intressikulude kattekordaja limiidid
16. Aktsepteeritavad EBITDA-limiidid
17. Aktsepteeritavad finantsvõimenduse määra limiidid
18. Aktsepteeritavad võla ja omakapitali suhtarvu limiidid
19. Aktsepteeritavad laenu ja vara väärtuse suhte limiidid
20. Aktsepteeritavad rahavoo ja võla teenindamise kattekordaja limiidid
21. Aktsepteeritavad omakapitali tootluse limiidid
22. Aktsepteeritavad kapitaliseerituse määra (netokogutulu/turuväärtus) limiidid
23. Keskkonnariskiga seotud ohtude maandamise standardid
24. Makrotasandi nõuete järgimise põhimõtted (kui asjakohane)

Ärikinnisvaralaenud

Lisaks mikro- ja väikeettevõtetele, keskmise suurusega ja suurettevõtetele laenu andmise üldkriteeriumidele, mida on täpsustatud eespool, peaksid krediidiasutused ja investeerimisühingud kindlaks tegema järgmised tooteliigipõhised kriteeriumid:

1. Konkreetsed ärikinnisvara vormid, mida asutus kavatses rahastada (kontorid, jaemüügikohad, tööstushooned ja mitmepereelamud, mis ei kuulu leibkondadele ega ole nende elukoht ning mida saab määratleda kui maad ja sellel olevat hoonet/olevaid hooneid, mis toodavad kapitalikasumi või rendituluna kasu või tulu)
2. Laenuvõtja antava omakapitali miinimumtase ja panditud ärikinnisvara turuväärtus
3. Spekulatiivse arendamise laenude riskipõhised limiidid
4. Standardid ärikinnisvara eri arendus-/ehitusetappide hindamiseks seoses kasutusse võetud krediidisummaga
5. Tulemuslikkuse ning võlakirjade ja omandiõiguskindlustuse miinimumnõuded



6. Miinimumnõuded, et tagada ehituse järelevalve minimaalne tase sobivate kogunud asjatundjate, nt arhitektide, eelarvestajate ja ehituse objektijuhtide kohaloleku ja kohapealsete külastuste kaudu
7. Töövõtjate või materjalitarnijate sobivuse ja kogemuse tõhusa hindamise miinimumnõuded
8. Ärikinnisvara rentimis-/müügieelsete tingimuste miinimumnõuded

Laevanduse rahastamine

Lisaks mikro- ja väikeettevõtetele, keskmise suurusega ja suurettevõtetele laenu andmise üldkriteeriumidele, mida on täpsustatud eespool, peaksid krediidasutused ja investeerimisühingud kindlaks tegema järgmised tooteliigipõhised kriteeriumid:

1. Rahastamise eesmärk (laevaehitus, ost, käitamine)
2. Rahastamise liik (hüpoteegiga tagatud laenud, uusehitise rahastamine, tagatiseta/ettevõtelaenud, vahefinantseerimine jne)
3. Laenulepingu põhitingimused (maksimaalne kestus laeva eluea alusel, maksimaalne panus, tagatisele seatud esmane pandiõigus, omaosalus olenevalt rahastamise riskitasemest jne)
4. Vajalike tõendite miinimumnõuded (liigitamine, saaste, ohutus jne)
5. Aktsepteeritavate registrite/„lippude“ miinimumnõuded
6. Aktsepteeritavate klassifikatsiooniühingute miinimumnõuded

II lisa. Krediidivõimelisuse hindamist käsitlev teave

Selles lisas on esitatud teave, andmekirjed ja tõendid, mida krediidasutused ja investeerimisühingud ning krediidiandjad võiksid arvestada käesolevate suuniste alusel krediidivõimelisuse hindamise jaoks teabe kogumisel. Kui see on asjakohane ja sobiv, nt laenuandmise automaatmudelite kasutamisel, võivad nad kasutada muid andmeliike/-allikaid ning majandusliku või finantssisuga andmeid, mida on vaja hinnangu koostamiseks kooskõlas kohaldatavate õigusaktide ning eelkõige direktiiviga 2008/48/EÜ, direktiiviga 2014/17/EL ja määrusega (EL) 2016/679.

A. Tarbijalaenud

1. Isikutuvastuse tõendid
2. Elukohariigi tõendid
3. Teave laenu eesmärgi kohta (kui kohaldatav)
4. Rahastamiskõlblikkuse tõendid laenu saamiseks (kui kohaldatav)
5. Tööhõive tõendid, sh töö liik, tegevusharu, staatus (nt täis- või osakoormus, töövõtja, FIE) ja kestus
6. Tõendid sissetuleku või muude tuluallikate kohta (sh iga-aastased boonused, komisjonitasud, ületunnitöö, kui kohaldatav), mis hõlmavad mõistlikku perioodi, sh töötasu tõendid, pangakonto väljavõtted ja auditeeritud või ametlikult kinnitatud kontod (FIEd)
7. Finantsvarade ja -kohustuste teave, nt hoiusekontode väljavõtted ja laenude väljavõtted, kus on näidatud tasumata laenude jääk
8. Teave muude finantskohustuste kohta, nt ülalpidamistoetus, koolituskulud ja elatis (kui asjakohane)
9. Leibkonna koosseisu ja ülalpeetavate teave
10. Maksustaatus tõendid
11. Asjakohaste laenuvõtjate elukindlustuse tõendid (kui kohaldatav)
12. Krediidiregistritest või -infost või muudest asjakohastest andmebaasidest saadud andmed, mis sisaldavad finantskohustuste ja võlgnevuste teavet (kui kohaldatav)
13. Teave tagatise kohta (kui on)
14. Tagatise omandiõiguse tõendid
15. Tagatise väärtuse tõendid
16. Tagatise kindlustuse tõendid



17. Teave tagatiste, muude krediidiriski leevendavate tegurite ja garantide kohta (kui on)
18. Üürimiseks ostetud kinnisasja rendileping või tõendid võimaliku renditulu kohta (kui on)
19. Kinnisvara ehituse ja renoveerimise load ning kuluhinnangud (kui kohaldatav)

B. Laenuandmine mikro- ja väikeettevõtetele, keskmise suurusega ja suurettevõtetele

1. Laenu eesmärgi teave
2. Laenu eesmärgi tõendid (kui asjakohane)
3. Finantsaruanded ja lisad üksuse kohta ja konsolideeritud tasandil (bilanss, kasum või kahjum, rahavoog), mis hõlmavad mõistlikku perioodi, auditeeritud või ametlikult kinnitatud kontosid (kui kohaldatav)
4. Vananenud võlgade aruanded/väljavõtted
5. Nii laenuvõtjaga kui ka laenu eesmärgiga seotud äriplaanid
6. Finantsprognoosid (bilanss, kasum või kahjum, rahavoog)
7. Maksustaatus ja -kohustuste tõendid
8. Krediidiregistritest või -infost saadud andmed, mis sisaldavad vähemalt finantskohustuste ja võlgnevuste teavet
9. Laenuvõtja asutuseväline krediidireiting (kui kohaldatav)
10. Teave laenuvõtja kehtivate kohustuste kohta ja kas ta järgib neid (kui asjakohane)
11. Teave oluliste kohtumenetluste kohta, mis on seotud laenuvõtjaga laenu taotluse esitamise ajal
12. Teave tagatise kohta (kui on)
13. Tagatise omandiõiguse tõendid (kui kohaldatav)
14. Tagatise väärtuse tõendid
15. Tagatise kindlustuse tõendid
16. Tagatise jõustatavuse teave (eriotstarbelise laenu korral ka tehingu struktuuri ja kaitsepaketi kirjeldus)
17. Teave tagatiste, muude krediidiriski leevendavate tegurite ja garantii andjate kohta (kui on)
18. Teave laenuvõtja omandistruktuuri kohta seoses rahapesu ja terrorismi rahastamise riskidega võitlemise nõuetega

C. Ärikinnisvaralaenud

Lisaks eespool punktis B loetletud teabele:

1. Teave renditasemetel, vabade pindade olemasolu ja rentnike kohta, sh laenu eesmärgiga seotud vara käsitlevad lepingud
2. Kinnisvaraportfelli liigi teave



3. Tõendid portfelli reservi ja käibe määra kohta kinnisvara liigi, vanuse ja asukoha lõikes
4. Tõendid renditasemete kohta kinnisvara liigi, vanuse ja asukoha lõikes
5. Teave peamiste rentnike kohta kinnisvara liigi, vanuse ja asukoha lõikes
6. Laenuga seotud kinnisvara põhjendus, mida toetab maineka ja pädeva kinnisvaraagendi asukohapõhine ülevaade turu pakkumisest ja nõudlusest
7. Tõendid tagatise ja kinnisvaratagatise eraldi üksuste väärtuse kohta (kui kohaldatav)

D. Kinnisvaraarenduslaenud

Lisaks eespool punktis B loetletud teabele:

1. Tõendid sarnastes projektides osalemise või sarnaste varaliikide varasema kogemuse kohta, nt kontorid, jaekaubanduspinnad ja tööstushooned
2. Teave laenuvõtja arendatavate pooleliolevate projektide kohta
3. Planeerimis- ja ehituslubade tõendid
4. Teave ehitajate, arhitektide, inseneride ja töövõtjate kohta
5. Tõendid töövõtjatega sõlmitud lepingute ja asjakohaste arendusega seotud dokumentide kohta, sh trahve, garantiisid ja ülekulu käsitlev teave
6. Arenduse põhjendus, mida toetab maineka ja pädeva kinnisvaraagendi asukohapõhine ülevaade turu pakkumisest ja nõudlusest
7. Tõendid kuluhinnangute ja arenduse ajakava, sh arenduse ettenägematute kulude kohta

E. Laevanduse rahastamine

Lisaks eespool punktis B loetletud teabele:

1. Sarnast liigi sõiduki või sarnase segmendiga omandatud kogemuse tõendid
2. Vara omandiõiguse tõendid koos laevade teabega, nt nimi, registrinumber, liik, vanus ja suurus
3. Asutuse aktsepteeritud klassifikatsiooniühingu tehtud kindlustuse ja liigituse teave
4. Laevanduse ohutus- ja keskkonnaalaste eeskirjade järgimise tõendid
5. Turuandmetel põhinev teave iga laevaliigi ja segmendi väljavaate kohta, nt varasemate ja tulevaste reise geograafiline asukoht
6. Tõendid bilansiväliste kohustuste kohta, nt sisseprahitud laevade ja ekspedeerimislepingute positsioonid

F. Projektide rahastamine

Lisaks eespool punktis B loetletud teabele:

1. Projektiga seotud äriplaani teave
2. Sarnastes projektides osalemise tõendid
3. Laenuvõtja arendatavate pooleliolevate projektide teave
4. Projektiga seotud planeerimis- ja ehituslubade tõendid
5. Teave ehitajate, arhitektide, inseneride ja töövõtjate kohta
6. Tõendid töövõtjatega sõlmitud lepingute ja asjakohaste arendusega seotud dokumentide kohta, sh trahve, garantiisid ja ülekulu käsitlev teave
7. Arenduse põhjendus, mida toetab maineka ja pädeva kinnisvaraagendi asukohapõhine ülevaade turu pakkumisest ja nõudlusest
8. Tõendid kuluhinnangute ja ajakava, sh arenduse ettenägematute kulude kohta, mille on kinnitanud kvalifitseeritud ja mainekas eelarvestaja (või sarnane isik)

III lisa. Laenude andmise ja jälgimise mõõdikud

Selles lisa on esitatud laenupõhised mõõdikud, mida krediidasutused ja investeerimisühingud ning krediidiandjad võiksid arvestada käesolevate suuniste alusel krediivõimelisuse hindamisel ja krediidiriski jälgimisel. Kasutada võib ka muid mõõdikuid, kui need on asjakohased ja sobivamad.

A. Tarbijalaenud

1. Laenu ja tulude suhe
2. Rahastamiskulude ja tulude suhe
3. Võla ja tulude suhe
4. Võlateeninduskulude ja tulude suhe
5. Laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarv

B. Laenuandmine mikro- ja väikeettevõtetele, keskmise suurusega ja suurettevõtetele

6. Omakapitali osakaal (omakapital jagatud koguvaraga)
7. (Pikaajaline) võla ja omakapitali suhtarv
8. EBITDA (intressi-, maksu- ja amortisatsioonieelne kasum)
9. Võla tootlus (netotulu/laenusumma)
10. Intressi kandev võlg / EBITDA
11. Ettevõtte väärtus (lihtaktsiate turuväärtuse summa, eelisaktsiakapitali turuväärtus, võla turuväärtus, vähemosalus, millest on maha arvatud raha ja investeeringud)
12. Kapitaliseerituse määr (netokogutulu/turuväärtus)
13. Vara kvaliteet
14. Võlateeninduse kattekordaja (EBITDA) ja koguvõla teenindamise koormuse suhtarv
15. Rahavoo võlateeninduse kattekordaja (äritegevusest tuleneva netorahavoo ja ettevõtte lühiajaliste kohustuste keskmise kulu suhe teatud perioodil)
16. Kattekordaja (kogu käibevara jagatud kogu lühiajalise võlaga)
17. Tulevaste rahavoogude aruanne
18. Varade tootlus
19. Laenuteenindus
20. Laenu ja vara väärtuse suhe

21. Intressimaksete kattevara suhtarv
22. Omakapitali tootluse suhtarv (intresside ja maksude järgse netotulu ning keskmise omakapitali suhe)
23. Kasutatud kapitali tasuvus
24. Puhaskasumi marginaal
25. Käibe muutused

C. Kinnisvaraarenduslaenud

26. Põhivara ja omakapitali suhtarv
27. Laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarv
28. Kinnisvara asukoht ja kvaliteet
29. Laenu ja vara väärtuse suhe
30. Ärikinnisvarategevusega seotud võlteeninduse kattekordaja
31. Täitumusmäära muutused

Kasumlikkus

32. Renditulu ning ärikinnisvaraga seotud intressikulude suhe

D. Finantsvõimendusega rahastamine, varapõhine laenamine ja projektide rahastamine

33. Omandamise firmaväärtus
34. Abi sihtotstarbeline kasutamine
35. Laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarv
36. Äriplaani järgimine
37. Finantsvõimenduse määr (koguvõla ja EBITDA suhe)
38. Tagasimaksevõime

E. Laevanduse rahastamine

39. Finantsvõimenduse määr
40. Reiting
41. Tegevuse rahavoost tulenevad tagasimaksed
42. Garantii andja tagasimaksed
43. Laeva müügist tulenevad tagasimaksed
44. Laekumata maksed