II

(Μη νομοθετικές πράξεις)

ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΙ

ΚΑΤ' ΕΞΟΥΣΙΟΔΟΤΗΣΗ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) 2021/598 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ

της 14ης Δεκεμβρίου 2020

για τη συμπλήρωση του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου όσον αφορά ρυθμιστικά τεχνικά πρότυπα για τον καθορισμό συντελεστών στάθμισης κινδύνου για ανοίγματα ειδικού δανεισμού

(Κείμενο που παρουσιάζει ενδιαφέρον για τον ΕΟΧ)

Η ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ,

Έχοντας υπόψη τη Συνθήκη για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης,

Έχοντας υπόψη τον κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 575/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 26ης Ιουνίου 2013, σχετικά με τις απαιτήσεις προληπτικής εποπτείας για πιστωτικά ιδρύματα και επιχειρήσεις επενδύσεων και την τροποποίηση του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 648/2012 ([1]), και ιδίως το άρθρο 153 παράγραφος 9 τρίτο εδάφιο,

Εκτιμώντας τα ακόλουθα:

(1) Σύμφωνα με την προσέγγιση των εσωτερικών διαβαθμίσεων (στο εξής: προσέγγιση IRB), όσον αφορά τα ανοίγματα ειδικού δανεισμού για τα οποία το ίδρυμα δεν μπορεί να εκτιμήσει την PD ή οι εσωτερικές εκτιμήσεις της PD δεν πληρούν ορισμένες απαιτήσεις, τα ιδρύματα εφαρμόζουν συντελεστές στάθμισης κινδύνου στα ανοίγματα ειδικού δανεισμού, σύμφωνα με το άρθρο 153 παράγραφος 5 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013, ταξινομώντας τα σε μία από τις κατηγορίες του πίνακα 1, που παρατίθεται στο άρθρο 153 παράγραφος 5 πρώτο εδάφιο, με βάση την αξιολόγησή τους για το εκάστοτε άνοιγμα ειδικού δανεισμού ως προς καθέναν από τους παράγοντες που αναφέρονται στο δεύτερο εδάφιο του ιδίου άρθρου. Προκειμένου να διασφαλιστεί εναρμονισμένη προσέγγιση όσον αφορά την ταξινόμηση των ανοιγμάτων ειδικού δανεισμού σε κατηγορίες, θα πρέπει να οριστεί ο τρόπος με τον οποίο θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι εν λόγω παράγοντες, και να προβλεφθεί ο υπολογισμός των τιμών βάσει των οποίων μπορούν να αντιστοιχιστούν οι παράγοντες με τις κατηγορίες κινδύνου του εν λόγω πίνακα. Δεδομένου ότι τα ανοίγματα ειδικού δανεισμού ανήκουν στην κατηγορία των εταιρικών ανοιγμάτων στο πλαίσιο της προσέγγισης IRB και δεδομένου ότι η μέθοδος για τον καθορισμό συντελεστών στάθμισης κινδύνου για τα εν λόγω ανοίγματα, όπως προσδιορίζεται στο άρθρο 153 παράγραφος 5 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013, αποτελεί μορφή συστήματος διαβάθμισης, τα ρυθμιστικά τεχνικά πρότυπα για τον καθορισμό συντελεστών στάθμισης κινδύνου για τα ανοίγματα ειδικού δανεισμού, που προβλέπονται στον παρόντα κανονισμό, θα πρέπει να εφαρμόζονται επιπλέον των γενικών κανόνων που διέπουν τον καθορισμό συντελεστών στάθμισης κινδύνου των εταιρικών ανοιγμάτων και λοιπών απαιτήσεων όσον αφορά τα συστήματα διαβάθμισης βάσει της προσέγγισης IRB.

(2) Προκειμένου τα ιδρύματα να εφαρμόζουν με κατάλληλο τρόπο καθέναν από αυτούς τους παράγοντες, αυτοί θα πρέπει να εξειδικευτούν περαιτέρω με τη μορφή υποπαραγόντων, ώστε να διευκρινιστούν τα κριτήρια αξιολόγησης για κάθε περίπτωση. Για την επαρκή αξιολόγηση των υποπαραγόντων, είναι αναγκαίο να εξειδικευτούν περαιτέρω ορισμένοι υποπαράγοντες σε συνιστώσες υποπαραγόντων.

(3) Προκειμένου να λαμβάνονται υπόψη τα διεθνώς συμφωνημένα πρότυπα για τον καθορισμό συντελεστών στάθμισης κινδύνου για τα ανοίγματα ειδικού δανεισμού, όπως προσδιορίζονται από την Επιτροπή της Βασιλείας για την τραπεζική εποπτεία στο πλαίσιο της Βασιλείας ΙΙ ([2]), καθώς και το μεγάλο πλήθος διαφοροποιήσεων μεταξύ των ανοιγμάτων ειδικού δανεισμού, θα πρέπει να εφαρμόζονται διαφορετικά κριτήρια αξιολόγησης σε κάθε κατηγορία ανοιγμάτων ειδικού

([1]) ΕΕ L 176 της 27.6.2013, σ. 1.

([2]) Διεθνής Σύγκλιση Μέτρησης Κεφαλαίων και Κεφαλαιακών Προτύπων: Αναθεωρημένο πλαίσιο, Ολοκληρωμένη έκδοση, Ιούνιος 2006.

δανεισμού κατά την εφαρμογή των παραγόντων. Πριν καθορίσουν συντελεστή στάθμισης κινδύνου για ένα άνοιγμα ειδικού δανεισμού, τα ιδρύματα θα πρέπει να προσδιορίζουν σε ποια από αυτές τις κατηγορίες αντιστοιχεί περισσότερο το άνοιγμα ειδικού δανεισμού.

(4) Όταν ένας πιστούχος είναι σε αθέτηση, τα ιδρύματα θα πρέπει να καθορίζουν τον συντελεστή στάθμισης κινδύνου της κατηγορίας 5, που περιλαμβάνεται στον πίνακα 1 του άρθρου 153 παράγραφος 5 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013, και της υψηλότερης κατηγορίας αναμενόμενης ζημίας, δηλαδή της κατηγορίας 5, που περιλαμβάνεται στον πίνακα 2 του άρθρου 158 παράγραφος 6, για το άνοιγμα ειδικού δανεισμού σύμφωνα με το πλαίσιο της Βασιλείας ΙΙ.

(5) Τα ιδρύματα θα πρέπει να αποδίδουν μια κατηγορία σε κάθε παράγοντα βάσει συνολικής αξιολόγησης, στην οποία λαμβάνονται υπόψη οι κατηγορίες που έχουν αποδοθεί στους υποπαράγοντες του εν λόγω παράγοντα, καθώς και η σχετική σημασία κάθε επιμέρους υποπαράγοντα για το συγκεκριμένο είδος ανοίγματος ειδικού δανεισμού. Η ίδια διαδικασία θα πρέπει να ακολουθείται και για την απόδοση κατηγορίας στους υποπαράγοντες, όταν ο υποπαράγοντας εξειδικεύεται περαιτέρω σε συνιστώσες υποπαραγόντων.

(6) Προκειμένου να επιτευχθεί η μέγιστη δυνατή ακρίβεια και συνέπεια κατά την ταξινόμηση των ανοιγμάτων ειδικού δανεισμού σε κατηγορίες, τα ιδρύματα θα πρέπει να καθορίζουν έναν συντελεστή στάθμισης για κάθε παράγοντα, λαμβάνοντας υπόψη τη σχετική σημασία του για το συγκεκριμένο είδος ανοιγμάτων ειδικού δανεισμού, και να προσδιορίζουν τον σταθμισμένο μέσο όρο των τιμών των κατηγοριών που έχουν αποδοθεί στους παράγοντες. Για να διασφαλιστεί ότι τα ιδρύματα αποδίδουν τους εν λόγω συντελεστές στάθμισης κατά τρόπο επαρκώς συνετό, θα πρέπει να οριστεί κατώτατο και ανώτατο όριο για τον συντελεστή στάθμισης που μπορεί να καθοριστεί για κάθε παράγοντα.

(7) Δυνάμει του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013, τα ιδρύματα οφείλουν να τεκμηριώνουν τον καθορισμό των συντελεστών στάθμισης κινδύνου στο πλαίσιο της προσέγγισης IRB γενικά. Προκειμένου να διευκολύνονται οι αρμόδιες αρχές στην επαλήθευση της ορθής εφαρμογής των κανόνων για τον καθορισμό των συντελεστών στάθμισης κινδύνου για τα ανοίγματα ειδικού δανεισμού, σύμφωνα με το άρθρο 153 παράγραφος 5 δεύτερο εδάφιο του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013, θα πρέπει να προβλεφθούν ορισμένες συγκεκριμένες απαιτήσεις τεκμηρίωσης για τον καθορισμό συντελεστών στάθμισης κινδύνου για τα εν λόγω ανοίγματα.

(8) Ο παρών κανονισμός βασίζεται σε μεγάλο βαθμό στα διεθνώς συμφωνημένα πρότυπα για τον καθορισμό συντελεστών στάθμισης κινδύνου για τα ανοίγματα ειδικού δανεισμού. Δεδομένης της ποικιλίας των ανοιγμάτων ειδικού δανεισμού και δεδομένων των ιδιαιτεροτήτων των εν λόγω ανοιγμάτων, ενδέχεται να μην αποτυπώνονται όλοι οι παράγοντες κινδύνου τους οποίους εντοπίζουν τα ιδρύματα στις καθημερινές εργασίες τους, είτε για συγκεκριμένα είδη ανοιγμάτων, κατά την έννοια του άρθρου 142 παράγραφος 1 σημείο 2) του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013, είτε για μεμονωμένα ανοίγματα ειδικού δανεισμού. Δεδομένου ότι, δυνάμει του άρθρου 171 παράγραφος 2 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013, τα ιδρύματα οφείλουν να λαμβάνουν υπόψη όλες τις κατάλληλες πληροφορίες για την ταξινόμηση πιστούχων και πιστοδοτήσεων σε βαθμίδες ή ομάδες, τα ιδρύματα θα πρέπει να υποχρεούνται να λαμβάνουν υπόψη κάθε πρόσθετο παράγοντα κινδύνου και να τον συνεξετάζουν με τον υποπαράγοντα του πλαισίου ανοιγμάτων ειδικού δανεισμού που αντιστοιχεί περισσότερο στον παράγοντα κινδύνου. Όταν αυτό συμβαίνει για μεμονωμένο άνοιγμα ειδικού δανεισμού, θα πρέπει να θεωρείται παρέκκλιση για τους σκοπούς του άρθρου 172 παράγραφος 3 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013. Το ίδρυμα θα πρέπει να τεκμηριώνει τους λόγους για τους οποίους ήταν σκόπιμο να λάβει υπόψη πρόσθετους παράγοντες κινδύνου, καθώς και να παρέχει σχετική αιτιολόγηση.

(9) Οι διατάξεις σχετικά με την εφαρμογή των παρεκκλίσεων στην προσέγγιση IRB ισχύουν και για τα ανοίγματα ειδικού δανεισμού. Ως εκ τούτου, επιτρέπεται στα ιδρύματα, κατ' εξαίρεση, να μην εφαρμόσουν συγκεκριμένο υποπαράγοντα ή συνιστώσα υποπαράγοντα για ένα μεμονωμένο άνοιγμα ειδικού δανεισμού, όταν θεωρούν ότι δεν είναι σχετικός/-ή. Επίσης, θα πρέπει να επιτρέπεται στα ιδρύματα να μην εφαρμόζουν, κατ' εξαίρεση, συγκεκριμένο υποπαράγοντα ή συνιστώσα υποπαράγοντα για όλα τα ανοίγματα ειδικού δανεισμού που εμπίπτουν σε ένα είδος ανοιγμάτων, όπως ορίζονται στο άρθρο 142 παράγραφος 1 σημείο 2) του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013, όταν ο εν λόγω υποπαράγοντας ή συνιστώσα υποπαράγοντα δεν αποτελεί σχετικό παράγοντα κινδύνου για το συγκεκριμένο είδος ανοιγμάτων ειδικού δανεισμού. Τα ιδρύματα θα πρέπει να υποχρεούνται να τεκμηριώνουν την απόφασή τους περί μη εφαρμογής ενός υποπαράγοντα ή μιας συνιστώσας υποπαράγοντα και να παρέχουν σχετική αιτιολόγηση.

(10) Τα ιδρύματα θα πρέπει να έχουν στη διάθεσή τους επαρκή χρόνο ώστε να προσαρμόσουν τα συστήματα διαβάθμισής τους για τον καθορισμό συντελεστών στάθμισης κινδύνου για τα ανοίγματα ειδικού δανεισμού, προκειμένου να συμμορφωθούν με τους κανόνες που προβλέπονται στον παρόντα κανονισμό.

(11) Ο παρών κανονισμός βασίζεται στα σχέδια ρυθμιστικών τεχνικών προτύπων που υπέβαλε η Ευρωπαϊκή Αρχή Τραπεζών στην Επιτροπή.

(12) Η Ευρωπαϊκή Αρχή Τραπεζών διενήργησε ανοικτές δημόσιες διαβουλεύσεις όσον αφορά τα σχέδια ρυθμιστικών τεχνικών προτύπων στα οποία βασίζεται ο παρών κανονισμός, ανέλυσε τα ενδεχόμενα συναφή κόστη και τις ωφέλειες και ζήτησε τις συμβουλές της ομάδας τραπεζικών συμφεροντούχων, που έχει συσταθεί σύμφωνα με το άρθρο 37 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 1093/2010 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου ([3]),

ΕΞΕΔΩΣΕ ΤΟΝ ΠΑΡΟΝΤΑ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟ:

Άρθρο 1

Εφαρμοστέα κριτήρια αξιολόγησης για διάφορες κατηγορίες ανοιγμάτων ειδικού δανεισμού

1. Όταν ο σκοπός του ανοίγματος ειδικού δανεισμού είναι η χρηματοδότηση της ανάπτυξης ή απόκτησης μεγάλων, σύνθετων και ακριβών εγκαταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων, ειδικότερα, εγκαταστάσεων παραγωγής ενέργειας, εγκαταστάσεων χημικής επεξεργασίας, ορυχείων, υποδομών μεταφορών, περιβαλλοντικών και τηλεπικοινωνιακών υποδομών, και τα έσοδα που θα παραχθούν από τα περιουσιακά στοιχεία είναι τα χρήματα τα οποία προκύπτουν από τις συμβάσεις για την παραγωγή της εγκατάστασης και τα οποία καταβάλλονται από ένα ή περισσότερα μέρη που δεν βρίσκονται υπό τον διαχειριστικό έλεγχο του αναδόχου (στο εξής: ανοίγματα χρηματοδότησης έργων), τα ιδρύματα εφαρμόζουν τα κριτήρια αξιολόγησης που καθορίζονται στο παράρτημα Ι για αυτή την κατηγορία ανοιγμάτων, κατά τον καθορισμό συντελεστών στάθμισης κινδύνου, σύμφωνα με το άρθρο 153 παράγραφος 5 δεύτερο εδάφιο του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013.

2. Όταν ο σκοπός του ανοίγματος ειδικού δανεισμού είναι η χρηματοδότηση της ανάπτυξης ή της απόκτησης ακίνητης περιουσίας, συμπεριλαμβανομένων, ειδικότερα, συγκροτημάτων γραφείων προς ενοικίαση, χώρων καταστημάτων λιανικής, πολυκατοικιών, βιομηχανικών και αποθηκευτικών χώρων, ξενοδοχείων και γης, και τα έσοδα που θα παραχθούν από την ακίνητη περιουσία αφορούν τις καταβολές μισθωμάτων ή ενοικίου ή τα έσοδα από την πώληση της εν λόγω ακίνητης περιουσίας και καταβάλλονται από ένα ή περισσότερα τρίτα μέρη (στο εξής: ανοίγματα ακίνητης περιουσίας), τα ιδρύματα εφαρμόζουν τα κριτήρια αξιολόγησης που καθορίζονται στο παράρτημα ΙΙ για αυτή την κατηγορία ανοιγμάτων, κατά τον καθορισμό συντελεστών στάθμισης κινδύνου, σύμφωνα με το άρθρο 153 παράγραφος 5 δεύτερο εδάφιο του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013.

3. Όταν ο σκοπός του ανοίγματος ειδικού δανεισμού είναι η χρηματοδότηση της απόκτησης υλικών περιουσιακών στοιχείων, συμπεριλαμβανομένων, ειδικότερα, πλοίων, αεροσκαφών, δορυφόρων, οχημάτων σιδηροδρόμων και στόλων οχημάτων, και τα έσοδα που θα παραχθούν από τα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία αφορούν τις καταβολές μισθωμάτων ή ενοικίου και καταβάλλονται από ένα ή περισσότερα τρίτα μέρη (στο εξής: ανοίγματα χρηματοδότησης για αγορά υλικών περιουσιακών στοιχείων), τα ιδρύματα εφαρμόζουν τα κριτήρια αξιολόγησης που καθορίζονται στο παράρτημα ΙΙΙ για αυτή την κατηγορία ανοιγμάτων, κατά τον καθορισμό συντελεστών στάθμισης κινδύνου, σύμφωνα με το άρθρο 153 παράγραφος 5 δεύτερο εδάφιο του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013.

4. Όταν ο σκοπός του ανοίγματος ειδικού δανεισμού είναι η χρηματοδότηση αποθεμάτων ή εισπρακτέων απαιτήσεων εμπορευμάτων που αποτελούν αντικείμενο διαπραγμάτευσης σε χρηματιστήρια, συμπεριλαμβανομένων, ειδικότερα, αργού πετρελαίου, μεταλλευμάτων ή σοδειών, και τα έσοδα που θα παραχθούν από τα εν λόγω αποθέματα ή τις εισπρακτέες απαιτήσεις προκύπτουν από τα έσοδα της πώλησης του εμπορεύματος (στο εξής: ανοίγματα χρηματοδότησης εμπορευμάτων), τα ιδρύματα εφαρμόζουν τα κριτήρια αξιολόγησης που καθορίζονται στο παράρτημα IV για αυτή την κατηγορία ανοιγμάτων, κατά τον καθορισμό συντελεστών στάθμισης κινδύνου, σύμφωνα με το άρθρο 153 παράγραφος 5 δεύτερο εδάφιο του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013.

Άρθρο 2

Αξιολόγηση σε επίπεδο παράγοντα και καθορισμός συντελεστή στάθμισης κινδύνου

1. Βάσει συνολικής αξιολόγησης, τα ιδρύματα αποδίδουν μια κατηγορία σε κάθε παράγοντα που ορίζεται στο παράρτημα, η οποία εφαρμόζεται στην κατηγορία ανοιγμάτων ειδικού δανεισμού σύμφωνα με το άρθρο 1. Για κάθε άνοιγμα ειδικού δανεισμού, το ίδρυμα πραγματοποιεί την αντιστοίχιση αυτή λαμβάνοντας υπόψη τις κατηγορίες που έχουν αποδοθεί σε κάθε εφαρμοστέο υποπαράγοντα σύμφωνα με τα άρθρα 3 και 4, καθώς και τη σχετική σημασία κάθε υποπαράγοντα για το συγκεκριμένο είδος ανοιγμάτων ειδικού δανεισμού, όπως ορίζεται στο άρθρο 142 παράγραφος 1 σημείο 2) του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013.

([3]) Κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 1093/2010 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 24ης Νοεμβρίου 2010, σχετικά με τη σύσταση Ευρωπαϊκής Εποπτικής Αρχής (Ευρωπαϊκή Αρχή Τραπεζών), την τροποποίηση της απόφασης αριθ. 716/2009/ΕΚ και την κατάργηση της απόφασης 2009/78/ΕΚ της Επιτροπής (ΕΕ L 331 της 15.12.2010, σ. 12).

2. Το ίδρυμα καθορίζει ποσοστιαίο συντελεστή στάθμισης ο οποίος δεν πρέπει να είναι χαμηλότερος από 5 % ούτε υψηλότερος από 60 % για κάθε παράγοντα, λαμβανομένης υπόψη της σχετικής σημασίας του για το συγκεκριμένο είδος ανοιγμάτων ειδικού δανεισμού.

3. Το ίδρυμα προσδιορίζει τον σταθμισμένο μέσο όρο των κατηγοριών, που έχουν αποδοθεί στους παράγοντες σύμφωνα με την παράγραφο 1, εφαρμόζοντας τους καθορισμένους συντελεστές στάθμισης σύμφωνα με την παράγραφο 2. Εάν ο σταθμισμένος μέσος όρος είναι δεκαδικός αριθμός, τα ιδρύματα στρογγυλοποιούν τον αριθμό αυτόν στον πλησιέστερο ακέραιο.

4. Το ίδρυμα ταξινομεί το άνοιγμα ειδικού δανεισμού στην κατηγορία που καθορίζεται στον πίνακα 1 του άρθρου 153 παράγραφος 5 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013, της οποίας ο αριθμός αντιστοιχεί στον σταθμισμένο μέσο όρο που έχει υπολογιστεί σύμφωνα με την παράγραφο 3.

Άρθρο 3

Αξιολόγηση σε επίπεδο υποπαράγοντα

1. Όταν ένας υποπαράγοντας ενός δεδομένου παράγοντα που περιλαμβάνεται στο παράρτημα I, II, III ή IV δεν εξειδικεύεται περαιτέρω σε συνιστώσες υποπαράγοντα, το ίδρυμα αποδίδει μια κατηγορία στον υποπαράγοντα με βάση τα κριτήρια αξιολόγησης που έχουν οριστεί για τον εν λόγω υποπαράγοντα.

2. Όταν ένας υποπαράγοντας ενός δεδομένου παράγοντα που περιλαμβάνεται στο παράρτημα I, II, III ή IV εξειδικεύεται περαιτέρω σε συνιστώσες υποπαράγοντα, το ίδρυμα:

α) αποδίδει μια κατηγορία σε κάθε συνιστώσα υποπαράγοντα με βάση τα κριτήρια αξιολόγησης που έχουν οριστεί για την εν λόγω συνιστώσα υποπαράγοντα·

β) αποδίδει μια κατηγορία στον υποπαράγοντα βάσει συνολικής αξιολόγησης που διενεργείται λαμβανομένων υπόψη των κατηγοριών που έχουν αποδοθεί σύμφωνα με το στοιχείο α), καθώς και τη σχετική σημασία κάθε συνιστώσας υποπαράγοντα για το συγκεκριμένο είδος ανοίγματος ειδικού δανεισμού.

3. Όταν το ίδρυμα λαμβάνει υπόψη πρόσθετες σχετικές πληροφορίες (στο εξής: πρόσθετος παράγοντας κινδύνου), σύμφωνα με το άρθρο 171 παράγραφος 2 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013, για ένα είδος ανοιγμάτων ειδικού δανεισμού, τις συνεξετάζει με τον υποπαράγοντα που αντιστοιχεί περισσότερο στον εν λόγω πρόσθετο παράγοντα κινδύνου.

4. Εάν, κατ' εξαίρεση, ένας υποπαράγοντας ή μια συνιστώσα υποπαράγοντα δεν αφορά κανένα άνοιγμα ειδικού δανεισμού που κατατάσσεται σε συγκεκριμένο είδος ανοιγμάτων ειδικού δανεισμού, το ίδρυμα μπορεί να αποφασίσει να μην εφαρμόσει αυτόν τον υποπαράγοντα ή τη συνιστώσα υποπαράγοντα σε κανένα από τα ανοίγματα ειδικού δανεισμού που εμπίπτουν στο συγκεκριμένο είδος.

Άρθρο 4

Επικαλυπτόμενα κριτήρια σε επίπεδο υποπαράγοντα και συνιστώσας υποπαράγοντα

Όταν τα κριτήρια αξιολόγησης ενός υποπαράγοντα ή μιας συνιστώσας υποπαράγοντα είναι πανομοιότυπα για δύο ή περισσότερες κατηγορίες (στο εξής: επικαλυπτόμενα κριτήρια), και το άνοιγμα ειδικού δανεισμού είναι σύμφωνο με τα εν λόγω επικαλυπτόμενα κριτήρια, τα ιδρύματα αποδίδουν κατηγορία στον υποπαράγοντα ή στη συνιστώσα υποπαράγοντα, ως εξής:

α) όταν εμφανίζονται επικαλυπτόμενα κριτήρια σε δύο κατηγορίες, τα ιδρύματα αποδίδουν την υψηλότερη από τις δύο κατηγορίες·

β) όταν εμφανίζονται επικαλυπτόμενα κριτήρια σε τρεις κατηγορίες, τα ιδρύματα αποδίδουν την κατηγορία που βρίσκεται ανάμεσα στη χαμηλότερη και την υψηλότερη από τις τρεις κατηγορίες.

Άρθρο 5

Αθέτηση πιστούχου

Κατά παρέκκλιση από τα άρθρα 1 έως 4, εάν ο πιστούχος είναι σε αθέτηση, κατά την έννοια του άρθρου 178 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013, το ίδρυμα εφαρμόζει στο άνοιγμα ειδικού δανεισμού τον συντελεστή στάθμισης της κατηγορίας 5, όπως καθορίζεται στον πίνακα 1 του άρθρου 153 παράγραφος 5 του εν λόγω κανονισμού.

Άρθρο 6

Τεκμηρίωση

1. Τα ιδρύματα τεκμηριώνουν τις ακόλουθες πληροφορίες για κάθε είδος ανοιγμάτων ειδικού δανεισμού για το οποίο καθορίζουν συντελεστές στάθμισης κινδύνου σύμφωνα με τον παρόντα κανονισμό:

α) τον καθορισμό συντελεστών στάθμισης για κάθε παράγοντα, σύμφωνα με το άρθρο 2 παράγραφος 2, και την αιτιολόγηση του καθορισμού αυτού·

β) περιγραφή των πρόσθετων παραγόντων κινδύνου και αιτιολόγηση της συνεκτίμησής τους, σύμφωνα με το άρθρο 3 παράγραφος 3, κατά περίπτωση·

γ) αιτιολόγηση για την απόφαση μη εφαρμογής συγκεκριμένου υποπαράγοντα ή συνιστώσας υποπαράγοντα, σύμφωνα με το άρθρο 3 παράγραφος 4, κατά περίπτωση.

2. Τα ιδρύματα τεκμηριώνουν τις ακόλουθες πληροφορίες για κάθε άνοιγμα ειδικού δανεισμού για το οποίο καθορίζουν συντελεστές στάθμισης κινδύνου σύμφωνα με τον παρόντα κανονισμό:

α) την κατηγορία του ανοίγματος ειδικού δανεισμού, όπως καθορίζεται στο άρθρο 1·

β) την κατηγορία του πίνακα 1 του άρθρου 153 παράγραφος 5 πρώτο εδάφιο του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013 στην οποία έχει ταξινομηθεί το άνοιγμα ειδικού δανεισμού·

γ) την εναπομένουσα ληκτότητα, όπως αναφέρεται στον πίνακα 1 του άρθρου 153 παράγραφος 5 πρώτο εδάφιο του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013·

δ) την αξιολόγηση του ανοίγματος ειδικού δανεισμού σε κάθε βήμα της διαδικασίας που προβλέπεται στα άρθρα 2 έως 5, η οποία οδήγησε στην εφαρμογή του συντελεστή στάθμισης στο άνοιγμα.

Άρθρο 7

Έναρξη ισχύος και εφαρμογή

Ο παρών κανονισμός αρχίζει να ισχύει την εικοστή ημέρα από τη δημοσίευσή του στην *Επίσημη Εφημερίδα της Ευρωπαϊκής Ένωσης*.

Εφαρμόζεται από τις 14 Απριλίου 2022.

Ο παρών κανονισμός είναι δεσμευτικός ως προς όλα τα μέρη του και ισχύει άμεσα σε κάθε κράτος μέλος.

Βρυξέλλες, 14 Δεκεμβρίου 2020.

Για την Επιτροπή
Η Πρόεδρος
Ursula VON DER LEYEN

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

Κριτήρια αξιολόγησης για άνοιγμα χρηματοδότησης έργων

	Κατηγορία 1	**Κατηγορία 2**	**Κατηγορία 3**	**Κατηγορία 4**
Παράγοντας: χρηματοοικονομική βάση				
α) Υποπαράγοντας: συνθήκες της αγοράς	Λίγοι ανταγωνιστές ή ουσιαστικό και διαχρονικό πλεονέκτημα λόγω τοποθεσίας, κόστους ή τεχνολογίας. Η ζήτηση είναι ισχυρή και παρουσιάζει αυξητική τάση.	Λίγοι ανταγωνιστές ή τοποθεσία, κόστος ή τεχνολογία άνω του μέσου όρου, αλλά ενδέχεται η κατάσταση αυτή να μην διαρκέσει. Η ζήτηση είναι ισχυρή και σταθερή.	Το έργο δεν έχει πλεονέκτημα λόγω τοποθεσίας, κόστους ή τεχνολογίας. Η ζήτηση είναι επαρκής και σταθερή.	Η τοποθεσία, το κόστος ή η τεχνολογία του έργου είναι κάτω του μέσου όρου. Η ζήτηση είναι χαμηλή και παρουσιάζει πτωτική τάση.
β) Υποπαράγοντας: χρηματοοικονομικοί δείκτες (π.χ. δείκτης κάλυψης εξυπηρέτησης χρέους (DSCR [1]), δείκτης κάλυψης τόκων (ICR [2]), δείκτης κάλυψης διάρκειας δανείου (LLCR [3]) και δείκτης χρέους προς ίδια κεφάλαια)	Ισχυροί χρηματοοικονομικοί δείκτες δεδομένου του επιπέδου κινδύνου του έργου· ιδιαίτερα άρτιες οικονομικές παραδοχές.	Ισχυροί έως αποδεκτοί χρηματοοικονομικοί δείκτες δεδομένου του επιπέδου κινδύνου του έργου· άρτιες οικονομικές παραδοχές και παραδοχές για το έργο.	Συνήθεις χρηματοοικονομικοί δείκτες δεδομένου του επιπέδου κινδύνου του έργου	Δυσμενείς χρηματοοικονομικοί δείκτες δεδομένου του επιπέδου κινδύνου του έργου.
γ) Υποπαράγοντας: ανάλυση ακραίων καταστάσεων όσον αφορά τα έσοδα που παράγονται κατά τη διάρκεια του δανείου [4]	Το έργο μπορεί να ανταποκριθεί στις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις του υπό συνεχείς, πολύ ακραίες οικονομικές ή τομεακές συνθήκες.	Το έργο μπορεί να ανταποκριθεί στις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις του υπό κανονικές ακραίες οικονομικές ή τομεακές συνθήκες. Η αθέτηση των υποχρεώσεων του έργου είναι πιθανή μόνο υπό πολύ ακραίες οικονομικές συνθήκες.	Το έργο είναι ευάλωτο σε ακραίες καταστάσεις οι οποίες δεν είναι ασυνήθιστες κατά τη διάρκεια ενός οικονομικού κύκλου και ενδέχεται να επέλθει αθέτηση σε περίπτωση οικονομικής επιβράδυνσης.	Θα υπάρξει μάλλον αθέτηση των υποχρεώσεων εκ του έργου εάν δεν βελτιωθούν σύντομα οι συνθήκες.
δ) Υποπαράγοντας: δομή χρηματοδότησης				
• Πρόγραμμα αποπληρωμής (συνιστώσα υποπαράγοντα)	Χρεολυτικό δάνειο χωρίς εφάπαξ καταβολή στη λήξη	Χρεολυτικό δάνειο χωρίς ή με ασήμαντη εφάπαξ καταβολή στη λήξη	Χρεολυτική αποπληρωμή δανείου με περιορισμένη εφάπαξ καταβολή στη λήξη	Εφάπαξ καταβολή στη λήξη ή χρεολυτική αποπληρωμή με υψηλή εφάπαξ καταβολή στη λήξη
• Κίνδυνος αγοράς/κύκλου και αναχρηματοδότησης (συνιστώσα υποπαράγοντα)	Η έκθεση στον κίνδυνο αγοράς ή κύκλου είναι ανύπαρκτη ή πολύ περιορισμένη, καθώς οι αναμενόμενες ταμειακές ροές καλύπτουν όλες τις μελλοντικές αποπληρωμές του δανείου για τη διάρκεια του δανείου, ενώ δεν υπάρχουν σημαντικές καθυστερήσεις μεταξύ των ταμειακών ροών και των αποπληρωμών του δανείου. Δεν υπάρχει κίνδυνος αναχρηματοδότησης ή είναι πολύ χαμηλός.	Η έκθεση στον κίνδυνο αγοράς ή κύκλου είναι περιορισμένη, καθώς οι αναμενόμενες ταμειακές ροές καλύπτουν τις περισσότερες μελλοντικές αποπληρωμές του δανείου για τη διάρκεια του δανείου και δεν υπάρχουν σημαντικές καθυστερήσεις μεταξύ των ταμειακών ροών και των αποπληρωμών του δανείου. Ο κίνδυνος αναχρηματοδότησης είναι χαμηλός.	Η έκθεση στον κίνδυνο αγοράς ή κύκλου είναι μέτρια, καθώς οι αναμενόμενες ταμειακές ροές καλύπτουν μόνο μέρος των μελλοντικών αποπληρωμών του δανείου για τη διάρκεια του δανείου ή υπάρχουν σημαντικές καθυστερήσεις μεταξύ των ταμειακών ροών και των αποπληρωμών του δανείου. Ο κίνδυνος αναχρηματοδότησης είναι μέτριος.	Η έκθεση στον κίνδυνο αγοράς ή κύκλου είναι σημαντική, καθώς οι αναμενόμενες ταμειακές ροές καλύπτουν μικρό μόνο μέρος των μελλοντικών αποπληρωμών του δανείου για τη διάρκεια του δανείου ή υπάρχουν σημαντικές καθυστερήσεις μεταξύ των ταμειακών ροών και των αποπληρωμών του δανείου. Ο κίνδυνος αναχρηματοδότησης είναι υψηλός.

ε) Υποπαράγοντας: κίνδυνος συναλλάγματος	Δεν υπάρχει κίνδυνος συναλλάγματος επειδή το δάνειο και τα έσοδα του έργου είναι στο ίδιο νόμισμα ή επειδή ο κίνδυνος συναλλάγματος είναι πλήρως αντισταθμισμένος.	Δεν υπάρχει κίνδυνος συναλλάγματος επειδή το δάνειο και τα έσοδα του έργου είναι στο ίδιο νόμισμα ή επειδή ο κίνδυνος συναλλάγματος είναι πλήρως αντισταθμισμένος.	Το νόμισμα του δανείου διαφέρει από το νόμισμα των εσόδων του έργου, αλλά ο κίνδυνος συναλλάγματος θεωρείται χαμηλός επειδή η συναλλαγματική ισοτιμία είναι σταθερή ή επειδή ο κίνδυνος συναλλάγματος είναι αντισταθμισμένος σε μεγάλο βαθμό.	Το νόμισμα του δανείου διαφέρει από το νόμισμα των εσόδων του έργου, και ο κίνδυνος συναλλάγματος θεωρείται υψηλός επειδή η συναλλαγματική ισοτιμία παρουσιάζει διακυμάνσεις και ο κίνδυνος συναλλάγματος δεν είναι αντισταθμισμένος σε μεγάλο βαθμό.
Παράγοντας: πολιτικό και νομικό περιβάλλον				
α) Υποπαράγοντας: πολιτικός κίνδυνος, μεταξύ άλλων και κίνδυνος μεταβίβασης, λαμβάνοντας υπόψη το είδος του έργου και τα μέσα μείωσης κινδύνου	Πολύ χαμηλή έκθεση· ισχυρά μέσα μείωσης κινδύνου, εφόσον χρειαστούν	Χαμηλή έκθεση· ικανοποιητικά μέσα μείωσης κινδύνου, εφόσον χρειαστούν	Μέτρια έκθεση· μέτρια μέσα μείωσης κινδύνου	Υψηλή έκθεση· ανύπαρκτα ή ανεπαρκή μέσα μείωσης κινδύνου
β) Υποπαράγοντας: κίνδυνος ανωτέρας βίας (πόλεμος, κοινωνικές αναταραχές κ.λπ.)	Καθόλου ή πολύ χαμηλή έκθεση σε κίνδυνο ανωτέρας βίας	Περιορισμένη έκθεση σε κίνδυνο ανωτέρας βίας	Σημαντική έκθεση σε κίνδυνο ανωτέρας βίας, για τον οποίο δεν υπάρχουν επαρκή μέσα μείωσης κινδύνου	Σημαντική έκθεση σε κίνδυνο ανωτέρας βίας, για τον οποίο δεν υπάρχουν μέσα μείωσης κινδύνου
γ) Υποπαράγοντας: κρατική στήριξη και μακροπρόθεσμη σημασία του έργου για τη χώρα	Έργο στρατηγικής σημασίας για τη χώρα (κατά προτίμηση με εξαγωγικό χαρακτήρα). Ισχυρή δημόσια στήριξη	Το έργο θεωρείται σημαντικό για τη χώρα. Καλό επίπεδο δημόσιας στήριξης	Το έργο μπορεί να μην είναι στρατηγικής σημασίας, αλλά επιφέρει αδιαμφισβήτητα οφέλη για τη χώρα. Η δημόσια στήριξη μπορεί να μην είναι σαφής	Το έργο δεν είναι καίριας σημασίας για τη χώρα. Καθόλου ή μικρή δημόσια στήριξη
δ) Υποπαράγοντας: σταθερότητα νομικού και ρυθμιστικού περιβάλλοντος (κίνδυνος μεταβολών στη νομοθεσία)	Ευνοϊκό και σταθερό ρυθμιστικό περιβάλλον σε μακροπρόθεσμο ορίζοντα	Ευνοϊκό και σταθερό ρυθμιστικό περιβάλλον σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα	Οι ρυθμιστικές μεταβολές μπορούν να προβλεφθούν με αρκετή βεβαιότητα	Τρέχοντα ή μελλοντικά ρυθμιστικά ζητήματα ενδέχεται να επηρεάσουν το έργο
ε) Υποπαράγοντας: απόκτηση κάθε απαραίτητης στήριξης και έγκρισης για την απαλλαγή από νομοθεσία τοπικού περιεχομένου	Ισχυρή	Ικανοποιητική	Αρκετά καλή	Ανεπαρκής
στ) Υποπαράγοντας: εκτελεστότητα συμβάσεων, εξασφαλίσεων και εμπράγματων ασφαλειών	Οι συμβάσεις, οι εξασφαλίσεις και οι εμπράγματες ασφάλειες είναι εκτελεστές	Οι συμβάσεις, οι εξασφαλίσεις και οι εμπράγματες ασφάλειες είναι εκτελεστές	Οι συμβάσεις, οι εξασφαλίσεις και οι εμπράγματες ασφάλειες θεωρούνται εκτελεστές ακόμη και εάν είναι δυνατόν να υφίστανται ορισμένα μη βασικά ζητήματα	Υπάρχουν ανεπίλυτα βασικά ζητήματα όσον αφορά την εκτελεστότητα των συμβάσεων, εξασφαλίσεων και εμπράγματων ασφαλειών

Παράγοντας: χαρακτηριστικά συναλλαγής				
α) Υποπαράγοντας: κίνδυνος σχεδιασμού και τεχνολογίας	Πλήρως αποδεδειγμένη τεχνολογία και σχεδιασμός	Πλήρως αποδεδειγμένη τεχνολογία και σχεδιασμός	Αποδεδειγμένη τεχνολογία και σχεδιασμός — τα ζητήματα κατά την έναρξη λειτουργίας αμβλύνονται με ισχυρό πακέτο ολοκλήρωσης	Μη αποδεδειγμένη τεχνολογία και σχεδιασμός· υπάρχουν τεχνολογικά ζητήματα και/ή πολύπλοκος σχεδιασμός.
β) Υποπαράγοντας: κατασκευαστικός κίνδυνος				
• Αδειοδότηση και χωροθέτηση (συνιστώσα υποπαράγοντα)	Έχουν εκδοθεί όλες οι άδειες	Κάποιες άδειες εκκρεμούν, ωστόσο θεωρείται πολύ πιθανή η έκδοσή τους	Κάποιες άδειες εκκρεμούν, ωστόσο η διαδικασία αδειοδότησης είναι σαφώς οριοθετημένη και θεωρούνται θέμα ρουτίνας.	Συνεχίζουν να μην έχουν εκδοθεί βασικές άδειες και η έκδοσή τους δεν θεωρείται θέμα ρουτίνας. Ενδέχεται να συνοδεύονται από σημαντικές προϋποθέσεις.
• Είδος σύμβασης κατασκευής (συνιστώσα υποπαράγοντα)	Σύμβαση EPC ([5]) κατασκευής και παράδοσης ολοκληρωμένου έργου «με το κλειδί στο χέρι», με σταθερή τιμή χρέωσης και παράδοση σε συγκεκριμένη ημερομηνία (σύμβαση τεχνικής μελέτης, κατασκευής και παράδοσης)	Σύμβαση EPC μελέτης, κατασκευής και παράδοσης ολοκληρωμένου έργου «με το κλειδί στο χέρι», με σταθερή τιμή χρέωσης και παράδοση σε συγκεκριμένη ημερομηνία	Σύμβαση κατασκευής και παράδοσης ολοκληρωμένου έργου («με το κλειδί στο χέρι»), με σταθερή τιμή χρέωσης σε συγκεκριμένη ημερομηνία, με έναν ή περισσότερους αναδόχους	Σύμβαση κατασκευής η οποία δεν ορίζει ή ορίζει εν μέρει σταθερή τιμή χρέωσης και παράδοση ολοκληρωμένου έργου και/ή ζητήματα συνεννόησης με πολλαπλούς εργολάβους
• Πιθανότητα ολοκλήρωσης του έργου στον συμφωνηθέντα χρόνο και με το συμφωνηθέν κόστος (συνιστώσα υποπαράγοντα)	Είναι σχεδόν βέβαιο ότι το έργο θα ολοκληρωθεί εντός του συμφωνημένου χρονοδιαγράμματος και με το συμφωνημένο κόστος.	Είναι πολύ πιθανό ότι το έργο θα ολοκληρωθεί εντός του συμφωνημένου χρονοδιαγράμματος και με το συμφωνημένο κόστος.	Είναι αβέβαιο αν το έργο θα ολοκληρωθεί εντός του συμφωνημένου χρονοδιαγράμματος και με το συμφωνημένο κόστος.	Υπάρχουν ενδείξεις ότι το έργο δεν θα ολοκληρωθεί εντός του συμφωνημένου χρονοδιαγράμματος και με το συμφωνημένο κόστος.
• Εγγυήσεις ολοκλήρωσης έργου ([6]) ή κατ' αποκοπήν αποζημιώσεις ([7]) (συνιστώσα υποπαράγοντα)	Ουσιαστικές αποζημιώσεις που είναι οικονομικά βάσιμες και/ή ισχυρή εγγύηση ολοκλήρωσης έργου από αναδόχους με άριστη χρηματοοικονομική κατάσταση	Σημαντικές αποζημιώσεις που είναι οικονομικά βάσιμες και/ή εγγύηση ολοκλήρωσης έργου από αναδόχους με καλή χρηματοοικονομική κατάσταση	Επαρκείς αποζημιώσεις που είναι οικονομικά βάσιμες και/ή εγγύηση ολοκλήρωσης έργου από αναδόχους με καλή χρηματοοικονομική κατάσταση	Ανεπαρκείς αποζημιώσεις ή αποζημιώσεις που δεν είναι οικονομικά βάσιμες ή ανεπαρκείς εγγυήσεις ολοκλήρωσης έργου
• Ιστορικό και οικονομική ευρωστία του αναδόχου στην κατασκευή παρόμοιων έργων (συνιστώσα υποπαράγοντα)	Ισχυρή	Καλή	Ικανοποιητική	Ανεπαρκής

γ) Υποπαράγοντας: λειτουργικός κίνδυνος				
• Πεδίο εφαρμογής, φύση και πολυπλοκότητα συμβάσεων λειτουργίας και συντήρησης (O&M) (συνιστώσα υποπαράγοντα)	Ισχυρή σύμβαση (O&M) ([8]), με συμβατικά κίνητρα επιδόσεων ([9]), και/ή λογαριασμούς αποθεματικού (O&M) ([10]), παρόλο που η ύπαρξη σύμβασης (O&M) δεν είναι αυστηρώς απαραίτητη για την εκτέλεση της απαιτούμενης συντήρησης, επειδή οι δραστηριότητες (O&M) είναι απλές και σαφείς	Οι δραστηριότητες (O&M) είναι σχετικά απλές και σαφείς, και υπάρχει μακροπρόθεσμη σύμβαση λειτουργίας και συντήρησης, και/ή λογαριασμός αποθεματικού λειτουργίας και συντήρησης	Οι δραστηριότητες λειτουργίας και συντήρησης είναι πολύπλοκες και είναι απαραίτητη η σύμβαση λειτουργίας και συντήρησης. Υπάρχει περιορισμένη μακροπρόθεσμη σύμβαση (O&M) και/ή λογαριασμός αποθεματικού.	Οι δραστηριότητες λειτουργίας και συντήρησης είναι πολύπλοκες και είναι αυστηρά απαραίτητη η σύμβαση λειτουργίας και συντήρησης. Δεν υπάρχει σύμβαση λειτουργίας και συντήρησης. Επομένως, υπάρχει κίνδυνος σημαντικών υπερβάσεων του κόστους λειτουργίας, και μετά τα μέσα μείωσης του κινδύνου.
• Εμπειρογνωσία, ιστορικό και οικονομική ευρωστία του φορέα εκμετάλλευσης (συνιστώσα υποπαράγοντα)	Πολύ ισχυρή ή δεσμευτική τεχνική βοήθεια από τους αναδόχους	Ισχυρή	Αποδεκτή	Περιορισμένη/ανεπαρκής ή ο τοπικός φορέας εξαρτάται από τις τοπικές αρχές
δ) Υποπαράγοντας: αξιολόγηση εσόδων, μεταξύ άλλων του κινδύνου αγοράς (off-take) ([11])				
• Πόσο άρτιες είναι οι συμβάσεις εσόδων (π.χ. συμβάσεις αγοράς (off-take) ([12]), συμβάσεις παραχώρησης, ροή εσόδων από συμπράξεις δημόσιου και ιδιωτικού τομέα, και λοιπές συμβάσεις εσόδων); Ποια είναι η ποιότητα των ρητρών καταγγελίας ([13]); (συνιστώσα υποπαράγοντα)	Άριστη αρτιότητα των εσόδων	Καλή αρτιότητα των εσόδων	Αποδεκτή αρτιότητα των εσόδων	Τα έσοδα του έργου δεν είναι βέβαια και υπάρχουν ενδείξεις ότι κάποια έσοδα ίσως δεν πραγματοποιηθούν.
• Εάν υπάρχει σύμβαση take-or-pay ([14]) ή σύμβαση αγοράς σε προκαθορισμένη τιμή (συνιστώσα υποπαράγοντα)	Άριστη αξιοπιστία του αγοραστή· ισχυρές ρήτρες καταγγελίας· η διάρκεια της σύμβασης υπερβαίνει άνετα τη λήξη του δανείου.	Καλή αξιοπιστία του αγοραστή· ισχυρές ρήτρες καταγγελίας· η διάρκεια της σύμβασης υπερβαίνει τη λήξη του δανείου	Αποδεκτή χρηματοοικονομική κατάσταση του αγοραστή· συνήθεις ρήτρες καταγγελίας· η διάρκεια της σύμβασης εν γένει συμβαδίζει με τη λήξη του δανείου.	Αδύναμος αγοραστής· αδύναμες ρήτρες καταγγελίας· η διάρκεια της σύμβασης δεν υπερβαίνει τη λήξη του δανείου.
• Εάν δεν υπάρχει σύμβαση take-or-pay ή σύμβαση αγοράς σε προκαθορισμένη τιμή (συνιστώσα υποπαράγοντα)	Το έργο παράγει ουσιώδεις υπηρεσίες ή κάποιο εμπόρευμα που πωλείται ευρέως στην παγκόσμια αγορά· το παραγόμενο προϊόν μπορεί να απορροφηθεί εύκολα στις προβλεπόμενες τιμές, ακόμη και σε συνθήκες με ιστορικά χαμηλούς ρυθμούς ανάπτυξης της αγοράς.	Το έργο παράγει ουσιώδεις υπηρεσίες ή κάποιο εμπόρευμα πωλείται ευρέως σε περιφερειακή αγορά που θα το απορροφήσει στις προβλεπόμενες τιμές σε συνθήκες που συνάδουν με τους ιστορικούς ρυθμούς ανάπτυξης	Το εμπόρευμα πωλείται σε περιορισμένη αγορά η οποία μπορεί να το απορροφήσει μόνο σε χαμηλότερες από τις προβλεπόμενες τιμές	Η ζήτηση για το παραγόμενο προϊόν του έργου προέρχεται από έναν ή λίγους αγοραστές ή γενικά το προϊόν δεν πωλείται σε οργανωμένη αγορά.

ε) Υποπαράγοντας: κίνδυνος τροφοδοσίας				
• Κίνδυνος τιμής, όγκου και μεταφοράς πρώτων υλών· ιστορικό και οικονομική ευρωστία του προμηθευτή (συνιστώσα υποπαράγοντα)	Μακροπρόθεσμη σύμβαση προμήθειας με προμηθευτή που έχει άριστη οικονομική κατάσταση.	Μακροπρόθεσμη σύμβαση προμήθειας με προμηθευτή που έχει καλή οικονομική κατάσταση.	Μακροπρόθεσμη σύμβαση προμήθειας με προμηθευτή που έχει καλή οικονομική κατάσταση – ενδέχεται να εξακολουθεί να υπάρχει κάποιος κίνδυνος τιμής.	Βραχυπρόθεσμη σύμβαση προμήθειας ή μακροπρόθεσμη σύμβαση προμήθειας με οικονομικά αδύναμο προμηθευτή – οπωσδήποτε υπάρχει κάποιος κίνδυνος τιμής.
• Κίνδυνοι αποθεμάτων ([15]) (π.χ. μέγεθος εκμεταλλεύσιμων φυσικών πόρων) (συνιστώσα υποπαράγοντα)	Αποθέματα των φυσικών πόρων που έχουν περάσει από ανεξάρτητο έλεγχο, είναι αποδεδειγμένα και εκμεταλλευόμενα, υπερβαίνουν σημαντικά τις απαιτήσεις του έργου καθ' όλη τη διάρκεια ζωής του.	Αποθέματα των φυσικών πόρων που έχουν περάσει από ανεξάρτητο έλεγχο, είναι αποδεδειγμένα και εκμεταλλεύσιμα υπερβαίνουν τις απαιτήσεις του έργου καθ' όλη τη διάρκεια ζωής του	Τα αποδεδειγμένα αποθέματα μπορούν να τροφοδοτήσουν επαρκώς το έργο έως τη λήξη του δανείου.	Σε κάποιον βαθμό το έργο στηρίζεται σε δυνητικά αποθέματα που δεν έχουν αναπτυχθεί.
Παράγοντας: οικονομική ευρωστία του αναδόχου (συμπεριλαμβανομένων συμπράξεων δημόσιου και ιδιωτικού τομέα)				
α) Υποπαράγοντας: οικονομική ευρωστία του αναδόχου	Ισχυρός ανάδοχος με πολύ καλή οικονομική κατάσταση	Καλός ανάδοχος με καλή οικονομική κατάσταση	Ανάδοχος με επαρκή οικονομική κατάσταση	Αδύναμος ανάδοχος με σαφή οικονομική αδυναμία
β) Υποπαράγοντας: ιστορικό και εμπειρία του αναδόχου στη χώρα/στον κλάδο	Ανάδοχος με άριστο ιστορικό και εμπειρία στη χώρα/στον κλάδο	Ανάδοχος με ικανοποιητικό ιστορικό και εμπειρία στη χώρα/στον κλάδο	Ανάδοχος με επαρκές ιστορικό και εμπειρία στη χώρα/στον κλάδο	Ανάδοχος με ανύπαρκτο ή αμφίβολο ιστορικό και εμπειρία στη χώρα/στον κλάδο
γ) Υποπαράγοντας: στήριξη αναδόχου, όπως προκύπτει από τα ίδια κεφάλαια, ρήτρα ιδιοκτησίας ([16]) και κίνητρο για εισφορά επιπλέον μετρητών, εφόσον απαιτείται	Ισχυρή. Το έργο έχει ιδιαίτερη στρατηγική σημασία για τον αναπτυξιακό φορέα (κύρια δραστηριότητα — μακροπρόθεσμη στρατηγική).	Καλή. Το έργο έχει στρατηγική σημασία για τον ανάδοχο (κύρια δραστηριότητα — μακροπρόθεσμη στρατηγική).	Αποδεκτή. Το έργο θεωρείται σημαντικό για τον ανάδοχο (κύρια δραστηριότητα).	Περιορισμένη. Το έργο δεν είναι βασικό για τη μακροπρόθεσμη στρατηγική ή την κύρια δραστηριότητα του αναδόχου.
Παράγοντας: πακέτο εξασφαλίσεων				
α) Υποπαράγοντας: εκχώρηση συμβάσεων και λογαριασμών	Ολοσχερής	Εκτενής	Αποδεκτή	Ανεπαρκής
β) Υποπαράγοντας: ενέχυρο επί περιουσιακών στοιχείων, λαμβανομένης υπόψη της ποιότητας, της αξίας και της δυνατότητας ρευστοποίησής τους	Πλήρης εμπράγματη ασφάλεια πρώτης τάξης ([17]) σε όλα τα περιουσιακά στοιχεία του έργου, τις συμβάσεις, τις άδειες και τους λογαριασμούς που απαιτούνται για τη λειτουργία του έργου	Πλήρης εμπράγματη ασφάλεια σε όλα τα περιουσιακά στοιχεία του έργου, τις συμβάσεις, τις άδειες και τους λογαριασμούς που απαιτούνται για τη λειτουργία του έργου	Αποδεκτή εμπράγματη ασφάλεια σε όλα τα περιουσιακά στοιχεία του έργου, τις συμβάσεις, τις άδειες και τους λογαριασμούς που απαιτούνται για τη λειτουργία του έργου	Λίγες εμπράγματες ασφάλειες ή εξασφαλίσεις υπέρ των δανειστών· αδύναμη η ρήτρα αρνητικού ενεχύρου ([18])

γ) Υποπαράγοντας: έλεγχος του δανειστή επί των ταμειακών ροών (π.χ. cash sweep ([19]), ανεξάρτητοι λογαριασμοί μεσεγγύησης ([20]))	Ισχυρή	Ικανοποιητική	Αρκετά καλή	Ανεπαρκής
δ) Υποπαράγοντας: αυστηρότητα της δέσμης συμβατικών όρων (υποχρεωτικές προπληρωμές ([21]), αναβολές πληρωμών ([22]), διαδοχή πληρωμών ([23]), περιορισμοί στα μερίσματα ([24]) …)	Η δέσμη συμβατικών όρων είναι ισχυρή για αυτό το είδος έργου Το έργο δεν μπορεί να αντλήσει κεφάλαια με έκδοση πρόσθετου χρέους.	Η δέσμη συμβατικών όρων είναι ικανοποιητική για αυτό το είδος έργου. Το έργο μπορεί να αντλήσει κεφάλαια με έκδοση εξαιρετικά περιορισμένου πρόσθετου χρέους.	Η δέσμη συμβατικών όρων είναι εύλογη για αυτό το είδος έργου. Είναι δυνατή η έκδοση περιορισμένου πρόσθετου χρέους για το έργο.	Η δέσμη συμβατικών όρων είναι ανεπαρκής για αυτό το είδος έργου. Είναι δυνατή η έκδοση απεριόριστου πρόσθετου χρέους για το έργο
ε) Υποπαράγοντας: αποθεματικά κεφάλαια (εξυπηρέτηση χρέους, λειτουργία και συντήρηση, ανανέωση και αντικατάσταση, απρόβλεπτα γεγονότα κ.λπ.)	Η περίοδος κάλυψης υπερβαίνει τον μέσο όρο, τα αποθεματικά χρηματοδοτούνται στο σύνολό τους με μετρητά ή με πιστωτικές επιστολές από τράπεζες υψηλής διαβάθμισης	Μέση περίοδος κάλυψης, πλήρης χρηματοδότηση του συνόλου των αποθεματικών κεφαλαίων	Μέση περίοδος κάλυψης, πλήρης χρηματοδότηση του συνόλου των αποθεματικών κεφαλαίων	Η περίοδος κάλυψης υπολείπεται του μέσου όρου, τα αποθεματικά χρηματοδοτούνται από τις λειτουργικές ταμειακές ροές.

([1]) Ο δείκτης κάλυψης εξυπηρέτησης χρέους (στο εξής: DSCR) είναι ο λόγος των ταμειακών ροών που μπορούν να παραχθούν από το περιουσιακό στοιχείο προς τις απαιτούμενες καταβολές για αποπληρωμή του κεφαλαίου και πληρωμή των τόκων κατά τη διάρκεια του δανείου, με τις διαθέσιμες ταμειακές ροές για εξυπηρέτηση του χρέους να υπολογίζονται με αφαίρεση των λειτουργικών δαπανών, των κεφαλαιουχικών δαπανών, της χρηματοδότησης μέσω δανεισμού και ιδίων κεφαλαίων, των φόρων και των προσαρμογών του κεφαλαίου κίνησης από τα έσοδα που παράγει το έργο.

([2]) Ο δείκτης κάλυψης τόκων (στο εξής: ICR) είναι ο λόγος των ταμειακών ροών που είναι διαθέσιμες για την εξυπηρέτηση του χρέους και μπορούν να παραχθούν από το περιουσιακό στοιχείο προς τις απαιτούμενες καταβολές για πληρωμή των τόκων κατά τη διάρκεια του δανείου, με τις ταμειακές ροές διαθέσιμες για εξυπηρέτηση του χρέους να υπολογίζονται με αφαίρεση των λειτουργικών δαπανών, των κεφαλαιουχικών δαπανών, της χρηματοδότησης μέσω δανεισμού και ιδίων κεφαλαίων, των φόρων και των προσαρμογών του κεφαλαίου κίνησης από τα έσοδα που παράγει το έργο.

([3]) Ο δείκτης κάλυψης κατά τη διάρκεια του δανείου (στο εξής: LLCR) είναι ο λόγος της καθαρής παρούσας αξίας των ταμειακών ροών που είναι διαθέσιμες για την εξυπηρέτηση του χρέους προς το ανεξόφλητο υπόλοιπο χρέους, και δείχνει πόσες φορές μπορεί να αποπληρωθεί το ανεξόφλητο υπόλοιπο χρέους κατά την προγραμματισμένη διάρκεια του δανείου από τις ταμειακές ροές που είναι διαθέσιμες για την εξυπηρέτηση του χρέους και μπορούν να παραχθούν από το περιουσιακό στοιχείο, με τις ταμειακές ροές που είναι διαθέσιμες για εξυπηρέτηση του χρέους να υπολογίζονται με αφαίρεση των λειτουργικών δαπανών, των κεφαλαιουχικών δαπανών, της χρηματοδότησης μέσω δανεισμού και ιδίων κεφαλαίων, των φόρων και των προσαρμογών του κεφαλαίου κίνησης από τα έσοδα που παράγει το έργο.

([4]) Ως διάρκεια του δανείου μέχρι τη λήξη νοείται ο χρόνος που απομένει έως την εξόφληση ενός δανείου.

([5]) Ως σύμβαση τεχνικής μελέτης, κατασκευής και παράδοσης ή σύμβαση παράδοσης ολοκληρωμένου έργου («με το κλειδί στο χέρι») νοείται η συμφωνία μεταξύ του αναδόχου για τη μελέτη, κατασκευή και παράδοση του έργου (ανάδοχος EPC) και του φορέα αξιοποίησης, στην οποία ο ανάδοχος EPC συμφωνεί να εκπονήσει λεπτομερή κατασκευαστική μελέτη του έργου, να προμηθευτεί όλο τον απαραίτητο εξοπλισμό και όλα τα απαραίτητα υλικά, να κατασκευάσει και να παραδώσει μια λειτουργική εγκατάσταση ή περιουσιακό στοιχείο στον φορέα αξιοποίησης, συνήθως εντός συμφωνημένου χρόνου και προϋπολογισμού.

([6]) Ως εγγύηση ολοκλήρωσης έργου νοείται η εγγύηση που παρέχει ο ανάδοχος στους δανειστές του έργου και με την οποία αναλαμβάνει να παραδώσει το έργο εντός του ορισμένου χρονοδιαγράμματος και να καλύψει τις τυχόν υπερβάσεις κόστους.

([7]) Ως αποζημίωση νοείται η χρηματική αποζημίωση για ζημία, βλάβη ή προσβολή των δικαιωμάτων ή της περιουσίας προσώπου, η οποία επιδικάζεται με απόφαση δικαστηρίου ή βάσει συμβατικής ρήτρας περί παράβασης των όρων της σύμβασης.

([8]) Ως σύμβαση λειτουργίας και συντήρησης (O&M) νοείται η σύμβαση μεταξύ του κυρίου του έργου και του φορέα εκμετάλλευσης. Ο κύριος του έργου αναθέτει τη λειτουργία, τη συντήρηση και συχνά τη διαχείριση των επιδόσεων του έργου σε έναν φορέα εκμετάλλευσης με εμπειρογνωσία στον κλάδο, σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης (O&M) (δηλαδή, πεδίο εφαρμογής, διάρκεια, ευθύνη φορέα λειτουργίας, αμοιβές και αποζημιώσεις).

([9]) Ως κίνητρα επιδόσεων ή σύμβαση με βάση τις επιδόσεις νοούνται οι δείκτες μέτρησης στρατηγικών επιδόσεων οι οποίες συνδέουν τις συμβατικές πληρωμές με τους δείκτες μέτρησης επιδόσεων. Οι δείκτες μέτρησης επιδόσεων μπορεί να μετρούν τη διαθεσιμότητα, την αξιοπιστία, τη συντηρησιμότητα, την υποστηριξιμότητα.

([10]) Ως λογαριασμός αποθεματικού (O&M) νοείται ένα ταμείο στο οποίο κατατίθενται χρήματα με σκοπό να καλυφθεί το κόστος λειτουργίας και συντήρησης του έργου.

([11]) Ως κίνδυνος αγοράς (off-take) νοείται ο κίνδυνος να μην υπάρχει ζήτηση για το παραγόμενο προϊόν ή υπηρεσία στην τιμή που προσφέρεται ή ο αγοραστής να μην είναι σε θέση ή να αρνείται να τηρήσει τη δέσμευσή του για αγορά του παραγόμενου προϊόντος ή υπηρεσίας.

([12]) Ως σύμβαση αγοράς (off-take) νοείται η σύμβαση μεταξύ του παραγωγού ενός πόρου/προϊόντος/υπηρεσίας και ενός αγοραστή (off-taker) του πόρου για αγορά/πώληση ποσοτήτων της μελλοντικής παραγωγής του παραγωγού. Η διαπραγμάτευση της σύμβασης αγοράς διενεργείται συνήθως πριν από την κατασκευή της εγκατάστασης με σκοπό να εξασφαλίσει ότι θα υπάρχει αγορά για τη μελλοντική παραγωγή της εγκατάστασης. Σκοπός είναι να παρέχει στον παραγωγό σταθερά και επαρκή έσοδα για να πληρώνει τις δανειακές υποχρεώσεις του, να καλύπτει το λειτουργικό κόστος και να λαμβάνει την απαραίτητη απόδοση.

([13]) Ως ρήτρα καταγγελίας νοείται ο συμβατικός όρος που επιτρέπει την καταγγελία της σύμβασης υπό συγκεκριμένες περιστάσεις.

([14]) Ως σύμβαση take-or-pay νοείται η σύμβαση με την οποία συμφωνείται ότι ο πελάτης είτε θα αγοράσει το παραγόμενο προϊόν ή υπηρεσία από τον προμηθευτή είτε θα πληρώσει χρηματική ποινή στον προμηθευτή. Τόσο η τιμή όσο και η ποινή καθορίζονται στη σύμβαση.

([15]) Ως κίνδυνος αποθέματος νοείται ο κίνδυνος τα προσβάσιμα αποθέματα να είναι μικρότερα από τα εκτιμώμενα.

([16]) Ως ρήτρα ιδιοκτησίας νοείται ο όρος που δηλώνει ότι ένα έργο δεν μπορεί να ανήκει σε άλλη οντότητα εκτός από τον πραγματικό ιδιοκτήτη (ανάδοχος).

([17]) Ως πλήρης εμπράγματη ασφάλεια πρώτης τάξης νοείται η εμπράγματη ασφάλεια επί ενός περιουσιακού στοιχείου (που έχει υποθηκευτεί ως εξασφάλιση) που προστατεύει από τις απαιτήσεις τρίτων. Η εμπράγματη ασφάλεια καθίσταται πλήρης με την καταχώρισή της στην αρμόδια δημόσια αρχή, έτσι ώστε να είναι νόμιμα εκτελεστή και τυχόν μεταγενέστερες απαιτήσεις επί του περιουσιακού στοιχείου να κατατάσσονται με μειωμένη προτεραιότητα εξόφλησης.

([18]) Ως ρήτρα αρνητικού ενεχύρου νοείται ο όρος που υποδηλώνει ότι το ίδρυμα δεν θα ενεχυριάσει οποιοδήποτε περιουσιακό στοιχείο του εάν η πράξη αυτή μειώνει την εξασφάλιση των δανειστών.

([19]) Ως cash sweep νοείται η υποχρεωτική χρήση των πλεοναζουσών ελεύθερων ταμειακών ροών για την αποπληρωμή ανεξόφλητου δανείου και όχι για διανομή στους μετόχους.

([20]) Ως ανεξάρτητος λογαριασμός μεσεγγύησης νοείται τραπεζικός λογαριασμός που τηρείται στο όνομα του αναπτυξιακού φορέα βάσει συμφωνίας λογαριασμού μεσεγγύησης μεταξύ του δανειστή και του δανειζόμενου, η οποία παρέχει ανέκκλητες οδηγίες από τον δανειζόμενο για κατάθεση όλων των λειτουργικών εσόδων ή των εσόδων από την πώληση στοιχείων ενεργητικού του έργου σε αυτόν τον λογαριασμό, και από τον οποίον η τράπεζα έχει εξουσιοδότηση να πραγματοποιεί πληρωμές από τα διαθέσιμα κεφάλαια μόνο σύμφωνα με ό,τι προβλέπεται στα έγγραφα της χρηματοδότησης έργου.

([21]) Η υποχρεωτική προπληρωμή αφορά σε διάταξη που απαιτεί από τον οφειλέτη να προπληρώσει μέρος του δανεισμού με συγκεκριμένα έσοδα εάν και όταν τα λάβει πριν από τη λήξη του δανείου.

([22]) Η αναβολή πληρωμών αφορά σε διάταξη που υποδεικνύει ότι ο οφειλέτης μπορεί να ξεκινήσει τις αποπληρωμές σε κάποιο προκαθορισμένο μελλοντικό χρονικό σημείο.

([23]) Η διαδοχή πληρωμών αφορά σε διάταξη βάσει της οποίας οι ταμειακές ροές του έργου συνοψίζονται με χρήση του μοντέλου ιεράρχησης των ταμειακών ροών (cash flow waterfall), το οποίο δείχνει την προτεραιότητα κάθε ταμειακής εισροής και εκροής.

([24]) Ο περιορισμός στα μερίσματα αφορά σε διάταξη που ορίζει τις περιστάσεις στις οποίες ο δανειστής δύναται να εμποδίσει τη διανομή ιδίων κεφαλαίων.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ II

Κριτήρια αξιολόγησης για ανοίγματα ακίνητης περιουσίας

	Κατηγορία 1	**Κατηγορία 2**	**Κατηγορία 3**	**Κατηγορία 4**
Παράγοντας: χρηματοοικονομική βάση				
α) Υποπαράγοντας: συνθήκες της αγοράς	Επί του παρόντος, υπάρχει ισορροπία στην προσφορά και τη ζήτηση για το είδος και την τοποθεσία του έργου. Ο αριθμός των ανταγωνιστικών ακινήτων που εισέρχονται στην αγορά είναι ίσος ή μικρότερος από την προβλεπόμενη ζήτηση.	Επί του παρόντος, υπάρχει ισορροπία στην προσφορά και τη ζήτηση για το είδος και την τοποθεσία του έργου. Ο αριθμός των ανταγωνιστικών ακινήτων που εισέρχονται στην αγορά είναι περίπου ίσος με την προβλεπόμενη ζήτηση.	Οι συνθήκες της αγοράς είναι, σε γενικές γραμμές, ισορροπημένες. Ανταγωνιστικά ακίνητα εισέρχονται στην αγορά, ενώ άλλα βρίσκονται στη φάση σχεδιασμού. Ο σχεδιασμός και οι δυνατότητες των υφιστάμενων συγκρίσιμων ακινήτων δεν είναι οι πλέον σύγχρονες σε σχέση με τα νέα έργα.	Οι συνθήκες της αγοράς είναι κακές. Είναι αβέβαιο πότε θα βελτιωθούν οι συνθήκες και θα επανέλθει η ισορροπία. Τα συγκρίσιμα ακίνητα στην αγορά χάνουν τους μισθωτές στη λήξη της μίσθωσης. Οι νέοι όροι μίσθωσης για τα συγκρίσιμα ακίνητα είναι λιγότερο ευνοϊκοί σε σύγκριση με τους υφιστάμενους.
β) Υποπαράγοντας: χρηματοοικονομικοί δείκτες, δηλαδή δείκτες της ικανότητας του οφειλέτη για αποπληρωμή	Οι χρηματοοικονομικοί δείκτες του ακινήτου, όπως μετρούνται με τον δείκτη κάλυψης εξυπηρέτησης χρέους (DSCR [1]) ή τον δείκτη κάλυψης τόκων (ICR [2]), θεωρούνται ισχυροί και αναμένεται να παραμείνουν ισχυροί λαμβάνοντας υπόψη την ιστορική εξέλιξή τους. Ο δείκτης DSCR ή ICR δεν είναι σχετικός και δεν θα πρέπει να υπολογίζεται για ακίνητα που βρίσκονται στη φάση κατασκευής.	Οι χρηματοοικονομικοί δείκτες του ακινήτου, όπως μετρούνται με τον δείκτη εξυπηρέτησης χρέους (DSCR) ή τον δείκτη κάλυψης τόκων (ICR), θεωρούνται καλοί και αναμένεται να παραμείνουν καλοί λαμβανομένης υπόψη της ιστορικής εξέλιξής τους. Ο δείκτης DSCR ή ICR δεν είναι συναφής και δεν θα πρέπει να υπολογίζεται για ακίνητα που βρίσκονται στη φάση κατασκευής.	Οι χρηματοοικονομικοί δείκτες του ακινήτου, όπως μετρούνται με τον δείκτη εξυπηρέτησης χρέους (DSCR) ή τον δείκτη κάλυψης τόκων (ICR), θεωρούνται ικανοποιητικοί και αναμένεται να παραμείνουν ικανοποιητικοί λαμβανομένης υπόψη της ιστορικής εξέλιξής τους. Ο δείκτης DSCR ή ICR δεν είναι συναφής και δεν θα πρέπει να υπολογίζεται για ακίνητα που βρίσκονται στη φάση κατασκευής.	Οι χρηματοοικονομικοί δείκτες του ακινήτου, όπως μετρούνται με τον δείκτη εξυπηρέτησης χρέους (DSCR) ή τον δείκτη κάλυψης τόκων (ICR), θεωρούνται αδύναμοι και αναμένεται να παραμείνουν αδύναμοι λαμβανομένης υπόψη της ιστορικής εξέλιξής τους. Ο δείκτης DSCR ή ICR δεν είναι συναφής και δεν θα πρέπει να υπολογίζεται για ακίνητα που βρίσκονται στη φάση κατασκευής.
γ) Υποπαράγοντας: δείκτης εξασφαλισιμότητας, δηλαδή ο δείκτης δάνειο προς αξία εξασφάλισης (loan-to-value, LTV [3]) ως ένδειξη της βούλησης του δανειζόμενου να αποπληρώσει	Ο δείκτης δάνειο προς αξία εξασφάλισης (LTV) για ένα ακίνητο θεωρείται χαμηλός δεδομένου του είδους του ακινήτου. Όπου υπάρχει δευτερογενής αγορά, η συναλλαγή είναι ευθυγραμμισμένη με τα πρότυπα της αγοράς.	Ο δείκτης LTV για ένα ακίνητο θεωρείται ικανοποιητικός δεδομένου του είδους του ακινήτου. Όπου υπάρχει δευτερογενής αγορά, η συναλλαγή είναι ευθυγραμμισμένη με τα πρότυπα της αγοράς.	Ο δείκτης LTV του ακινήτου είναι σχετικά υψηλός δεδομένου του είδους του ακινήτου	Ο δείκτης LTV του ακινήτου υπερβαίνει σημαντικά τα πρότυπα αναδοχής για νέα δάνεια.
δ) Υποπαράγοντας: ανάλυση ακραίων καταστάσεων όσον αφορά τα έσοδα που παράγονται κατά τη διάρκεια του δανείου [4]	Οι πόροι, οι τυχόν έκτακτες ανάγκες και η δομή των υποχρεώσεων του ακινήτου επιτρέπουν την εκπλήρωση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεών του υπό πολύ ακραίες οικονομικές συνθήκες (π.χ. επιτόκια, οικονομική ανάπτυξη)	Το ακίνητο μπορεί να ανταποκριθεί στις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις του για παρατεταμένη περίοδο ακραίων οικονομικών καταστάσεων (π.χ. επιτόκια, οικονομική ανάπτυξη). Είναι πιθανή η αθέτηση των υποχρεώσεων επί του ακινήτου μόνο υπό πολύ δυσμενείς οικονομικές συνθήκες.	Σε περίπτωση οικονομικής επιβράδυνσης, το ακίνητο θα υφίστατο τέτοια μείωση στα παραγόμενα έσοδα που θα αυξανόταν σημαντικά ο κίνδυνος αθέτησης.	Η χρηματοοικονομική κατάσταση σε σχέση με το ακίνητο είναι δυσχερής και είναι πιθανή η αθέτηση των σχετικών με αυτό υποχρεώσεων εάν οι συνθήκες δεν βελτιωθούν σύντομα.

ε) Υποπαράγοντας: προβλεψιμότητα ταμειακών ροών				
• Για ολοκληρωμένα ακίνητα των οποίων το μεγαλύτερο μέρος έχει μισθωθεί (συνιστώσα υποπαράγοντα)	Έχουν συναφθεί μακροχρόνιες μισθώσεις για το ακίνητο με αξιόπιστους μισθωτές και διαφορετικές ημερομηνίες λήξης, ή μια σύμπραξη δημόσιου και ιδιωτικού τομέα εγγυάται σημαντικό μέρος των μισθωτηρίων. Το ακίνητο έχει ιστορικό διατήρησης των μισθωτών μετά τη λήξη της μίσθωσης. Χαμηλό ποσοστό ελεύθερων χώρων. Τα έξοδα (συντήρηση, ασφάλιση, ασφάλεια και φόροι ακίνητης περιουσίας) είναι προβλέψιμα.	Για το μεγαλύτερο μέρος του ακινήτου υπάρχουν αρκετές μακροχρόνιες μισθώσεις, κατά μέσο όρο οι μισθωτές είναι πολύ φερέγγυοι και υπάρχει διασπορά στην ημερομηνία λήξης των μισθώσεων. Μια σύμπραξη δημόσιου και ιδιωτικού τομέα μπορεί να εγγυάται μέρος των μισθωτηρίων. Υπάρχει μόνο μία σύμβαση μίσθωσης για το ακίνητο ή πολύ σημαντικό μερίδιο των εσόδων που παράγει το ακίνητο προέρχεται από έναν μισθωτή, ο εν λόγω μισθωτής είναι εξαιρετικά φερέγγυος και η σύμβαση περιέχει όρους που διασφαλίζουν την καταβολή των μισθωμάτων έως το τέλος του έργου ή και αργότερα. Το ακίνητο παρουσιάζει φυσιολογικό ποσοστό αποχώρησης μισθωτών μετά τη λήξη της μίσθωσης. Χαμηλό ποσοστό ελεύθερων χώρων. Τα έξοδα είναι προβλέψιμα	Οι περισσότερες μισθώσεις του ακινήτου είναι μεσοπρόθεσμες και όχι μακροχρόνιες, ενώ ποικίλλει η φερεγγυότητα των μισθωτών. Μια σύμπραξη δημόσιου και ιδιωτικού τομέα μπορεί να εγγυάται μικρό μόνο μέρος των μισθωτηρίων. Υπάρχει μόνο μία σύμβαση μίσθωσης για το ακίνητο ή πολύ σημαντικό μερίδιο των εσόδων που παράγει το ακίνητο προέρχεται από έναν μισθωτή, και η σύμβαση περιέχει όρους που διασφαλίζουν την καταβολή των μισθωμάτων έως το τέλος του έργου ή και αργότερα, αλλά η φερεγγυότητα του μισθωτή είναι μέτρια. Το ακίνητο παρουσιάζει μέτριο ποσοστό αποχώρησης μισθωτών μετά τη λήξη της μίσθωσης. Έχει μέτριο ποσοστό ελεύθερων χώρων. Τα έξοδα είναι σχετικά προβλέψιμα, αλλά έχουν διακυμάνσεις σε σχέση με τα έσοδα.	Υπάρχει σημαντικό ποσοστό βραχυχρόνιων μισθώσεων με μισθωτές των οποίων η φερεγγυότητα ποικίλει, ή υπάρχει μόνο μία σύμβαση μίσθωσης για το ακίνητο ή πολύ σημαντικό μερίδιο των εσόδων που παράγει το ακίνητο προέρχεται από έναν μισθωτή και ο μισθωτής έχει χαμηλή φερεγγυότητα και/ή η σύμβαση δεν περιλαμβάνει τους απαραίτητους όρους που θα διασφάλιζαν την καταβολή των μισθωμάτων έως το τέλος του έργου ή και αργότερα. Το ακίνητο παρουσιάζει πολύ υψηλό ποσοστό αποχώρησης μισθωτών μετά τη λήξη της μίσθωσης. Έχει υψηλό ποσοστό ελεύθερων χώρων. Απαιτούνται σημαντικές δαπάνες προκειμένου ο χώρος να προετοιμαστεί για νέους μισθωτές.
• Για ολοκληρωμένα ακίνητα των οποίων το μεγαλύτερο μέρος δεν έχει μισθωθεί (συνιστώσα υποπαράγοντα)	Οι ταμειακές ροές που προκύπτουν από τη δραστηριότητα εκμίσθωσης, για παράδειγμα από μια σύμπραξη δημόσιου και ιδιωτικού τομέα, καλύπτουν ή υπερβαίνουν τις αναμενόμενες ταμειακές ροές που είχαν χρησιμοποιηθεί για την αποτίμηση του ακινήτου. Το έργο αναμένεται να επιτύχει σταθεροποίηση στο εγγύς μέλλον.	Οι ταμειακές ροές που προκύπτουν από τη δραστηριότητα εκμίσθωσης, για παράδειγμα από μια σύμπραξη δημόσιου και ιδιωτικού τομέα, καλύπτουν ή υπερβαίνουν τις αναμενόμενες ταμειακές ροές που είχαν χρησιμοποιηθεί για την αποτίμηση του ακινήτου. Το έργο αναμένεται να επιτύχει σταθεροποίηση στο εγγύς μέλλον.	Οι περισσότερες ταμειακές ροές που προκύπτουν από τη δραστηριότητα εκμίσθωσης καλύπτουν τις αναμενόμενες ταμειακές ροές που είχαν χρησιμοποιηθεί για την αποτίμηση του ακινήτου, ωστόσο για κάποιο διάστημα δεν αναμένεται σταθεροποίηση.	Οι ταμειακές ροές που προκύπτουν από τη δραστηριότητα εκμίσθωσης δεν καλύπτουν τις αναμενόμενες ταμειακές ροές που είχαν χρησιμοποιηθεί για την αποτίμηση του ακινήτου. Παρά την επίτευξη του ποσοστού πληρότητας που είχε τεθεί ως στόχος, η κάλυψη των ταμειακών ροών είναι οριακή λόγω απογοητευτικών εσόδων.

• Για τη φάση κατασκευής (συνιστώσα υποπαράγοντα)	Το ακίνητο είναι πλήρως προμισθωμένο για όλη τη διάρκεια του δανείου ([5]) ή έχει προπωληθεί σε έναν μισθωτή ή αγοραστή με υψηλή φερεγγυότητα, ή η τράπεζα έχει δεσμευτική υποχρέωση για μακροπρόθεσμη χρηματοδότηση του ακινήτου από κάποιον μισθωτή ή αγοραστή υψηλής φερεγγυότητας, για παράδειγμα μέσω μιας σύμπραξης δημόσιου και ιδιωτικού τομέα.	Το ακίνητο είναι πλήρως προμισθωμένο ή έχει προπωληθεί σε φερέγγυο μισθωτή ή αγοραστή, ή η τράπεζα έχει δεσμευτική υποχρέωση για πάγια χρηματοδότηση του ακινήτου από φερέγγυο δανειστή, για παράδειγμα μέσω μιας σύμπραξης δημόσιου και ιδιωτικού τομέα.	Η δραστηριότητα εκμίσθωσης κυμαίνεται εντός των προβλέψεων, αλλά το κτίριο ενδέχεται να μην προμισθωθεί και ενδέχεται να μη βρεθεί μετέπειτα μακροπρόθεσμη χρηματοδότηση του ακινήτου. Η τράπεζα ίσως παραμείνει ο μόνιμος δανειστής.	Το ακίνητο επιδεινώνεται λόγω υπερβάσεων κόστους, επιδείνωσης της αγοράς, ακυρώσεις μισθώσεων ή άλλους παράγοντες. Πιθανόν να υπάρξει διαφορά με το μέρος που παρέχει την πάγια χρηματοδότηση.
Παράγοντας: πολιτικό και νομικό περιβάλλον				
α) Υποπαράγοντας: νομικοί και ρυθμιστικοί κίνδυνοι	Το νομοθετικό πλαίσιο είναι πολύ ευνοϊκό για κατασχέσεις και αναγκαστική εκτέλεση συμβάσεων.	Το νομοθετικό πλαίσιο είναι γενικά ευνοϊκό για κατασχέσεις και αναγκαστική εκτέλεση συμβάσεων.	Το νομοθετικό πλαίσιο είναι γενικά ευνοϊκό για κατασχέσεις και αναγκαστική εκτέλεση συμβάσεων, ωστόσο η διαδικασία της κατάσχεσης ενδέχεται να είναι χρονοβόρα και/ή δύσκολη	Ανεπαρκές ή ασταθές νομικό και ρυθμιστικό περιβάλλον. Το δικαιοδοτικό πλαίσιο ενδέχεται να καταστήσει τις κατασχέσεις και την αναγκαστική εκτέλεση των συμβάσεων χρονοβόρες ή αδύνατες.
β) Υποπαράγοντας: πολιτικός κίνδυνος, συμπεριλαμβανομένου του κινδύνου μεταβίβασης, λαμβανομένου υπόψη του είδους του ακινήτου και των μέσων μείωσης κινδύνου	Πολύ χαμηλή έκθεση· ισχυρά μέσα μείωσης κινδύνου, εφόσον χρειαστούν	Χαμηλή έκθεση· ικανοποιητικά μέσα μείωσης κινδύνου, εφόσον χρειαστούν	Μέτρια έκθεση· μέτρια μέσα μείωσης κινδύνου	Υψηλή έκθεση· ανύπαρκτα ή ανεπαρκή μέσα μείωσης κινδύνου
Παράγοντας: χαρακτηριστικά περιουσιακού στοιχείου/ συναλλαγής				
α) Υποπαράγοντας: τοποθεσία	Το ακίνητο βρίσκεται σε εξαιρετικά επιθυμητή τοποθεσία που είναι βολική για υπηρεσίες που επιθυμούν οι μισθωτές.	Το ακίνητο βρίσκεται σε επιθυμητή τοποθεσία που είναι βολική για υπηρεσίες που επιθυμούν οι μισθωτές.	Η τοποθεσία του ακινήτου δεν έχει κάποιο ανταγωνιστικό πλεονέκτημα.	Το ακίνητο βρίσκεται σε μη επιθυμητή τοποθεσία.
β) Υποπαράγοντας: σχεδιασμός και κατάσταση	Το ακίνητο βρίσκεται σε πλεονεκτική θέση λόγω του σχεδιασμού, της διαμόρφωσης και της συντήρησής του, και είναι ιδιαίτερα ανταγωνιστικό με τα νέα ακίνητα.	Το ακίνητο είναι κατάλληλο ως προς τον σχεδιασμό, τη διαμόρφωση και τη συντήρησή του. Ο σχεδιασμός και οι δυνατότητες του ακινήτου είναι ανταγωνιστικές με τα νέα ακίνητα.	Το ακίνητο είναι ανεπαρκές ως προς τον σχεδιασμό, τη διαμόρφωση και τη συντήρησή του.	Η διαμόρφωση, ο σχεδιασμός και η συντήρηση έχουν συμβάλει στις δυσκολίες που αντιμετωπίζει το ακίνητο. Υπάρχουν αδυναμίες στη διαμόρφωση, στον σχεδιασμό ή στη συντήρηση του ακινήτου.
γ) Υποπαράγοντας: το ακίνητο είναι υπό κατασκευή	Ο κατασκευαστικός προϋπολογισμός είναι συντηρητικός και υπάρχουν περιορισμένοι τεχνικοί κίνδυνοι. Οι ανάδοχοι έχουν υψηλή εξειδίκευση και υψηλή πιστωτική διαβάθμιση.	Ο κατασκευαστικός προϋπολογισμός είναι συντηρητικός και υπάρχουν περιορισμένοι τεχνικοί κίνδυνοι. Οι ανάδοχοι έχουν υψηλή εξειδίκευση και καλή πιστωτική διαβάθμιση.	Ο κατασκευαστικός προϋπολογισμός είναι επαρκής και οι ανάδοχοι έχουν τη συνήθη εξειδίκευση και μέτρια πιστωτική διαβάθμιση.	Το έργο έχει υπερβεί τον προϋπολογισμό ή είναι ανέφικτο δεδομένων των τεχνικών κινδύνων. Οι ανάδοχοι ενδέχεται να έχουν ανεπαρκή εξειδίκευση και χαμηλή πιστωτική διαβάθμιση.

δ) Υποπαράγοντας: δομή χρηματοδότησης:				
• Πρόγραμμα αποπληρωμής (συνιστώσα υποπαράγοντα)	Χρεολυτικό δάνειο χωρίς εφάπαξ καταβολή στη λήξη	Χρεολυτικό δάνειο χωρίς ή με ασήμαντη εφάπαξ καταβολή στη λήξη	Χρεολυτική αποπληρωμή δανείου με περιορισμένη εφάπαξ καταβολή στη λήξη	Εφάπαξ καταβολή στη λήξη ή χρεολυτική αποπληρωμή με υψηλή εφάπαξ καταβολή στη λήξη
• Κίνδυνος αγοράς/κύκλου και αναχρηματοδότησης (συνιστώσα υποπαράγοντα)	Η έκθεση στον κίνδυνο αγοράς ή κύκλου είναι ανύπαρκτη ή πολύ περιορισμένη, καθώς οι αναμενόμενες ταμειακές ροές καλύπτουν όλες τις μελλοντικές αποπληρωμές του δανείου για τη διάρκεια του δανείου, ενώ δεν υπάρχουν σημαντικές καθυστερήσεις μεταξύ των ταμειακών ροών και των αποπληρωμών του δανείου. Δεν υπάρχει κίνδυνος αναχρηματοδότησης ή είναι πολύ χαμηλός.	Η έκθεση στον κίνδυνο αγοράς ή κύκλου είναι περιορισμένη, καθώς οι αναμενόμενες ταμειακές ροές καλύπτουν τις περισσότερες μελλοντικές αποπληρωμές του δανείου για τη διάρκεια του δανείου και δεν υπάρχουν σημαντικές καθυστερήσεις μεταξύ των ταμειακών ροών και των αποπληρωμών του δανείου. Ο κίνδυνος αναχρηματοδότησης είναι χαμηλός.	Η έκθεση στον κίνδυνο αγοράς ή κύκλου είναι μέτρια, καθώς οι αναμενόμενες ταμειακές ροές καλύπτουν μόνο μέρος των μελλοντικών αποπληρωμών του δανείου για τη διάρκεια του δανείου ή υπάρχουν σημαντικές καθυστερήσεις μεταξύ των ταμειακών ροών και των αποπληρωμών του δανείου. Ο κίνδυνος αναχρηματοδότησης είναι μέτριος.	Η έκθεση στον κίνδυνο αγοράς ή κύκλου είναι σημαντική, καθώς οι αναμενόμενες ταμειακές ροές καλύπτουν μικρό μόνο μέρος των μελλοντικών αποπληρωμών του δανείου για τη διάρκεια του δανείου ή υπάρχουν σημαντικές καθυστερήσεις μεταξύ των ταμειακών ροών και των αποπληρωμών του δανείου. Ο κίνδυνος αναχρηματοδότησης είναι υψηλός.
Παράγοντας: οικονομική ευρωστία του αναδόχου/κυρίου του έργου (συμπεριλαμβανομένων συμπράξεων δημόσιου και ιδιωτικού τομέα)				
α) Υποπαράγοντας: οικονομική δυνατότητα και προθυμία να στηρίξει το ακίνητο.	Ο ανάδοχος/κύριος του έργου κατέβαλε ουσιώδη συνεισφορά σε μετρητά για την κατασκευή ή αγορά του ακινήτου. Ο ανάδοχος/κύριος του έργου έχει σημαντικούς πόρους και περιορισμένες άμεσες και ενδεχόμενες υποχρεώσεις. Τα ακίνητα του αναδόχου/κυρίου του έργου είναι διαφοροποιημένα γεωγραφικά και ως προς το είδος ακινήτου.	Ο ανάδοχος/κύριος του έργου κατέβαλε σημαντική συνεισφορά σε μετρητά για την κατασκευή ή αγορά του ακινήτου. Η χρηματοοικονομική κατάσταση του αναδόχου/κυρίου του έργου τού επιτρέπει να στηρίξει το ακίνητο σε περίπτωση που δεν επαρκούν οι ταμειακές ροές. Τα ακίνητα του αναδόχου/κυρίου του έργου βρίσκονται σε διάφορες γεωγραφικές περιοχές.	Η συνεισφορά του αναδόχου/κυρίου του έργου μπορεί να είναι ασήμαντη ή μη χρηματική. Ο ανάδοχος/κύριος του έργου διαθέτει μέτριους έως κάτω του μετρίου οικονομικούς πόρους.	Ο ανάδοχος/κύριος του έργου δεν έχει τη δυνατότητα ή την προθυμία να στηρίξει το ακίνητο.
β) Υποπαράγοντας: φήμη και ιστορικό σε σχέση με παρόμοια ακίνητα	Έμπειρη διοίκηση και υψηλή ποιότητα αναδόχου· ισχυρή φήμη και εκτενές και επιτυχημένο ιστορικό σε σχέση με παρόμοια ακίνητα	Κατάλληλη διοίκηση και ποιότητα αναδόχου. Ο ανάδοχος ή η διοίκηση έχει επιτυχημένο ιστορικό σε σχέση με παρόμοια ακίνητα.	Μέτρια διοίκηση και ποιότητα αναδόχου. Το ιστορικό της διοίκησης ή του αναδόχου δεν εγείρει σημαντικές ανησυχίες.	Αναποτελεσματική διοίκηση και ανεπαρκή ποιότητα αναδόχου Οι δυσχέρειες της διοίκησης και του αναδόχου έχουν συντελέσει σε δυσκολίες διαχείρισης ακινήτων στο παρελθόν.

γ) Υποπαράγοντας: σχέσεις με συναφείς παράγοντες της αγοράς ακινήτων	Ισχυρές σχέσεις με κορυφαίους παράγοντες όπως μεσίτες μισθώσεων	Αποδεδειγμένες σχέσεις με κορυφαίους παράγοντες όπως μεσίτες μισθώσεων	Επαρκείς σχέσεις με μεσίτες μισθώσεων και άλλα μέρη που παρέχουν σημαντικές υπηρεσίες ακίνητης περιουσίας	Ελλιπείς σχέσεις με μεσίτες μισθώσεων και/ή άλλα μέρη που παρέχουν σημαντικές υπηρεσίες ακίνητης περιουσίας
Παράγοντας: πακέτο εξασφαλίσεων				
α) Υποπαράγοντας: φύση εμπράγματης ασφάλειας	Πλήρης εμπράγματη ασφάλεια πρώτης τάξης ([6])	Πλήρης εμπράγματη ασφάλεια πρώτης τάξης	Πλήρης εμπράγματη ασφάλεια πρώτης τάξης	Περιορισμένη δυνατότητα του δανειστή για κατάσχεση.
β) Υποπαράγοντας: εκχώρηση μισθωμάτων	Η πλειοψηφία των μισθωμάτων έχει εκχωρηθεί στον δανειστή. Διατηρούν επικαιροποιημένα στοιχεία των μισθωτών που θα διευκόλυνε την ενημέρωσή τους σχετικά με αποστολή των μισθωμάτων απευθείας στον δανειστή, όπως τρέχουσα κατάσταση μισθωμάτων και αντίγραφα των μισθώσεων του έργου.	Σημαντικό μέρος των μισθωμάτων έχει εκχωρηθεί στον δανειστή. Διατηρούν επικαιροποιημένα στοιχεία των μισθωτών που θα διευκόλυνε την ενημέρωσή τους σχετικά με αποστολή των μισθωμάτων απευθείας στον δανειστή, όπως επικαιροποιημένη κατάσταση μισθωμάτων και αντίγραφα των μισθώσεων του έργου.	Σχετικά μικρό μέρος των μισθωμάτων έχει εκχωρηθεί στον δανειστή. Ο δανειστής δεν έχει διατηρήσει επικαιροποιημένα στοιχεία των μισθωτών που θα διευκόλυνε την ενημέρωσή τους σχετικά με αποστολή των μισθωμάτων απευθείας στον δανειστή, όπως επικαιροποιημένη κατάσταση μισθωμάτων και αντίγραφα των μισθώσεων του έργου.	Δεν έχουν εκχωρηθεί μισθώματα στον δανειστή.
γ) Υποπαράγοντας: ποιότητα της ασφαλιστικής κάλυψης	Πολύ καλή ποιότητα	Καλή ποιότητα	Κατάλληλη ποιότητα	Ανεπαρκής ποιότητα

([1]) Ο δείκτης κάλυψης εξυπηρέτησης χρέους (στο εξής: DSCR) είναι ο λόγος των ταμειακών ροών που μπορούν να παραχθούν από το περιουσιακό στοιχείο προς τις απαιτούμενες καταβολές για αποπληρωμή του κεφαλαίου και πληρωμή των τόκων κατά τη διάρκεια του δανείου, με τις διαθέσιμες ταμειακές ροές για εξυπηρέτηση του χρέους να υπολογίζονται με αφαίρεση των λειτουργικών δαπανών, των κεφαλαιουχικών δαπανών, της χρηματοδότησης μέσω δανεισμού και ιδίων κεφαλαίων, των φόρων και των προσαρμογών του κεφαλαίου κίνησης από τα έσοδα που παράγει το έργο.

([2]) Ο δείκτης κάλυψης τόκων (στο εξής: ICR) είναι ο λόγος των ταμειακών ροών που είναι διαθέσιμες για την εξυπηρέτηση του χρέους και μπορούν να παραχθούν από το περιουσιακό στοιχείο προς τις απαιτούμενες καταβολές για πληρωμή των τόκων κατά τη διάρκεια του δανείου, με τις ταμειακές ροές διαθέσιμες για εξυπηρέτηση του χρέους να υπολογίζονται με αφαίρεση των λειτουργικών δαπανών, των κεφαλαιουχικών δαπανών, της χρηματοδότησης μέσω δανεισμού και ιδίων κεφαλαίων, των φόρων και των προσαρμογών του κεφαλαίου κίνησης από τα έσοδα που παράγει το έργο.

([3]) Ο δείκτης δάνειο προς αξία (στο εξής: LTV) αναφέρεται στον λόγο του ποσού του δανείου προς την αξία των υποθηκευμένων περιουσιακών στοιχείων.

([4]) Ως διάρκεια του δανείου μέχρι τη λήξη νοείται ο χρόνος που απομένει έως την εξόφληση ενός δανείου.

([5]) Ως διάρκεια του δανείου μέχρι τη λήξη νοείται ο χρόνος που απομένει έως την εξόφληση ενός δανείου.

([6]) Σε κάποιες αγορές οι δανειστές χρησιμοποιούν αποκλειστικά δομές δανείων που περιλαμβάνουν εμπράγματες ασφάλειες μειωμένης εξοφλητικής προτεραιότητας. Οι εμπράγματες ασφάλειες μειωμένης εξοφλητικής προτεραιότητας μπορεί να είναι ενδεικτικές του επιπέδου κινδύνου εάν ο συνολικός δείκτης LTV για όλες τις θέσεις με ανώτερη εξοφλητική προτεραιότητα δεν υπερβαίνει τον συνηθισμένο LTV του πρώτου δανείου.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ III

Κριτήρια αξιολόγησης για ανοίγματα χρηματοδότησης για αγορά περιουσιακών στοιχείων

	Κατηγορία 1	**Κατηγορία 2**	**Κατηγορία 3**	**Κατηγορία 4**
Παράγοντας: χρηματοοικονομική βάση				
α) Υποπαράγοντας: συνθήκες της αγοράς	Η ζήτηση είναι ισχυρή και παρουσιάζει αυξητική τάση, υπάρχουν ισχυροί φραγμοί εισόδου στην αγορά, χαμηλή ευαισθησία σε μεταβολές της τεχνολογίας και των οικονομικών προοπτικών.	Η ζήτηση είναι ισχυρή και σταθερή. Μερικοί φραγμοί εισόδου στην αγορά, μερική ευαισθησία σε μεταβολές της τεχνολογίας και των οικονομικών προοπτικών.	Η ζήτηση είναι επαρκής και σταθερή, υπάρχουν περιορισμένοι φραγμοί εισόδου στην αγορά, σημαντική ευαισθησία σε μεταβολές της τεχνολογίας και των οικονομικών προοπτικών.	Η ζήτηση είναι χαμηλή και παρουσιάζει πτωτική τάση, ευάλωτη σε μεταβολές της τεχνολογίας και των οικονομικών προοπτικών, εξαιρετικά αβέβαιο περιβάλλον.
β) Υποπαράγοντας: χρηματοοικονομικοί δείκτες, δηλαδή DSCR [1] ή ICR [2]	Ισχυροί χρηματοοικονομικοί δείκτες λαμβανομένου υπόψη του είδους του περιουσιακού στοιχείου. Πολύ άρτιες οικονομικές παραδοχές.	Ισχυροί/αποδεκτοί χρηματοοικονομικοί δείκτες λαμβανομένου υπόψη του είδους του περιουσιακού στοιχείου. Άρτιες οικονομικές παραδοχές και παραδοχές για το έργο	Συνήθεις χρηματοοικονομικοί δείκτες για το είδος του περιουσιακού στοιχείου.	Δυσμενείς χρηματοοικονομικοί δείκτες δεδομένου του είδους του περιουσιακού στοιχείου
γ) Υποπαράγοντας: δείκτης εξασφαλισιμότητας, δηλαδή ο δείκτης δάνειο προς αξία (loan-to-value, LTV [3])	Ισχυρός δείκτης LTV δεδομένου του είδους του περιουσιακού στοιχείου	Ισχυρός/καλός δείκτης LTV δεδομένου του είδους του περιουσιακού στοιχείου	Συνήθης δείκτης LTV για το είδος του περιουσιακού στοιχείου	Δυσμενής δείκτης LTV δεδομένου του είδους του περιουσιακού στοιχείου
δ) Υποπαράγοντας: ανάλυση ακραίων καταστάσεων όσον αφορά τα έσοδα που παράγονται κατά τη διάρκεια του δανείου [4]	Σταθερά μακροπρόθεσμα έσοδα, δυνατότητα να ανταποκριθεί σε πολύ ακραίες συνθήκες κατά τη διάρκεια ενός οικονομικού κύκλου	Ικανοποιητικά βραχυπρόθεσμα έσοδα. Το δάνειο μπορεί να αντεπεξέλθει σε κάποιες χρηματοοικονομικές δυσκολίες. Η αθέτηση είναι πιθανή μόνο υπό πολύ ακραίες οικονομικές συνθήκες	Αβέβαια βραχυπρόθεσμα έσοδα. Οι ταμειακές ροές είναι ευάλωτες σε ακραίες καταστάσεις που δεν είναι ασυνήθιστες κατά τη διάρκεια ενός οικονομικού κύκλου. Η αθέτηση είναι πιθανή σε περίπτωση οικονομικής επιβράδυνσης.	Τα έσοδα υπόκεινται σε σημαντικές αβεβαιότητες· ενδέχεται να υπάρξει αθέτηση των υποχρεώσεων που βαρύνουν το περιουσιακό στοιχείο ακόμη και σε κανονικές οικονομικές συνθήκες, εάν δεν βελτιωθούν η κατάσταση
ε) Υποπαράγοντας: ρευστότητα της αγοράς	Η αγορά είναι δομημένη σε παγκόσμια βάση· τα περιουσιακά στοιχεία χαρακτηρίζονται από υψηλή ρευστότητα.	Η αγορά είναι παγκόσμια ή περιφερειακή· σχετικά ρευστά περιουσιακά στοιχεία.	Η αγορά είναι περιφερειακή με περιορισμένες προοπτικές σε βραχυπρόθεσμο ορίζοντα, στοιχείο που υποδηλώνει χαμηλότερη ρευστότητα.	Τοπική αγορά και/ή περιορισμένη προβολή. Χαμηλή ή καθόλου ρευστότητα, ιδιαίτερα σε εξειδικευμένες αγορές.
Παράγοντας: πολιτικό και νομικό περιβάλλον				
α) Υποπαράγοντας: νομικοί και ρυθμιστικοί κίνδυνοι	Το δικαιοδοτικό πλαίσιο είναι ευνοϊκό για κατασχέσεις και εκτέλεση συμβάσεων.	Το δικαιοδοτικό πλαίσιο είναι ευνοϊκό για κατασχέσεις και εκτέλεση συμβάσεων.	Το δικαιοδοτικό πλαίσιο είναι γενικά ευνοϊκό για κατασχέσεις και εκτέλεση συμβάσεων, ακόμη και εάν η διαδικασία της κατάσχεσης ενδέχεται να είναι χρονοβόρα και/ή δύσκολη.	Ανεπαρκές ή ασταθές νομικό και ρυθμιστικό περιβάλλον. Το δικαιοδοτικό πλαίσιο ενδέχεται να καταστήσει τις κατασχέσεις και την αναγκαστική εκτέλεση των συμβάσεων χρονοβόρες ή αδύνατες.

β) Υποπαράγοντας: πολιτικός κίνδυνος, μεταξύ άλλων και κίνδυνος μεταβίβασης, λαμβανομένων υπόψη του είδους του περιουσιακού στοιχείου και των μέσων μείωσης κινδύνου	Πολύ χαμηλή έκθεση· ισχυρά μέσα μείωσης κινδύνου, εφόσον χρειαστούν	Χαμηλή έκθεση· ικανοποιητικά μέσα μείωσης κινδύνου, εφόσον χρειαστούν	Μέτρια έκθεση· μέτρια μέσα μείωσης κινδύνου	Υψηλή έκθεση· ανύπαρκτα ή ανεπαρκή μέσα μείωσης κινδύνου
Παράγοντας: χαρακτηριστικά συναλλαγής				
α) Υποπαράγοντας: πρόγραμμα αποπληρωμής	Χρεολυτικό δάνειο χωρίς εφάπαξ καταβολή στη λήξη	Χρεολυτικό δάνειο χωρίς ή με ασήμαντη εφάπαξ καταβολή στη λήξη	Χρεολυτική αποπληρωμή δανείου με περιορισμένη εφάπαξ καταβολή στη λήξη	Εφάπαξ καταβολή στη λήξη ή χρεολυτική αποπληρωμή με υψηλή εφάπαξ καταβολή στη λήξη
β) Υποπαράγοντας: κίνδυνος αγοράς/κύκλου και αναχρηματοδότησης	Η έκθεση στον κίνδυνο αγοράς ή κύκλου είναι ανύπαρκτη ή πολύ περιορισμένη, καθώς οι αναμενόμενες ταμειακές ροές καλύπτουν όλες τις μελλοντικές αποπληρωμές του δανείου για τη διάρκεια του δανείου ([5]) και δεν υπάρχουν σημαντικές καθυστερήσεις μεταξύ των ταμειακών ροών και των αποπληρωμών του δανείου. Δεν υπάρχει κίνδυνος αναχρηματοδότησης ή είναι πολύ χαμηλός.	Η έκθεση στον κίνδυνο αγοράς ή κύκλου είναι περιορισμένη, καθώς οι αναμενόμενες ταμειακές ροές καλύπτουν τις περισσότερες μελλοντικές αποπληρωμές του δανείου για τη διάρκεια του δανείου και δεν υπάρχουν σημαντικές καθυστερήσεις μεταξύ των ταμειακών ροών και των αποπληρωμών του δανείου. Ο κίνδυνος αναχρηματοδότησης είναι χαμηλός.	Η έκθεση στον κίνδυνο αγοράς ή κύκλου είναι μέτρια, καθώς οι αναμενόμενες ταμειακές ροές καλύπτουν μόνο μέρος των μελλοντικών αποπληρωμών του δανείου για τη διάρκεια του δανείου ή υπάρχουν σημαντικές καθυστερήσεις μεταξύ των ταμειακών ροών και των αποπληρωμών του δανείου. Ο κίνδυνος αναχρηματοδότησης είναι μέτριος.	Η έκθεση στον κίνδυνο αγοράς ή κύκλου είναι σημαντική, καθώς οι αναμενόμενες ταμειακές ροές καλύπτουν μικρό μόνο μέρος των μελλοντικών αποπληρωμών του δανείου για τη διάρκεια του δανείου ή υπάρχουν σημαντικές καθυστερήσεις μεταξύ των ταμειακών ροών και των αποπληρωμών του δανείου. Ο κίνδυνος αναχρηματοδότησης είναι υψηλός.
γ) Υποπαράγοντας: λειτουργικός κίνδυνος				
• Αδειοδότηση (συνιστώσα υποπαράγοντα)	Έχουν εκδοθεί όλες οι άδειες· τα περιουσιακά στοιχεία πληρούν όλους τους υφιστάμενους και προβλεπόμενους κανονισμούς ασφαλείας.	Έχουν εκδοθεί όλες οι άδειες ή βρίσκονται σε διαδικασία έκδοσης· τα περιουσιακά στοιχεία πληρούν όλους τους υφιστάμενους και προβλεπόμενους κανονισμούς ασφαλείας.	Έχουν εκδοθεί ή βρίσκονται σε διαδικασία έκδοσης οι περισσότερες άδειες, όσες εκκρεμούν θεωρούνται θέμα ρουτίνας, τα περιουσιακά στοιχεία πληρούν τους υφιστάμενους κανονισμούς ασφαλείας.	Προβλήματα κατά την έκδοση των απαιτούμενων αδειών, μέρος της σχεδιαζόμενης διαμόρφωσης και/ή των σχεδιαζόμενων λειτουργιών ενδέχεται να πρέπει να αναθεωρηθεί.
• Πεδίο εφαρμογής και χαρακτήρας συμβάσεων λειτουργίας και συντήρησης (συνιστώσα υποπαράγοντα)	Ισχυρή μακροπρόθεσμη σύμβαση λειτουργίας και συντήρησης ([6]), κατά προτίμηση με συμβατικά κίνητρα επιδόσεων, και/ή λογαριασμοί αποθεματικού λειτουργίας και συντήρησης (εάν απαιτείται)	Μακροπρόθεσμη σύμβαση O&M και/ή λογαριασμοί αποθεματικού O&M ([7]) (εάν απαιτείται)	Περιορισμένη σύμβαση λειτουργίας και συντήρησης ή λογαριασμός αποθεματικού λειτουργίας και συντήρησης (εάν απαιτείται)	Δεν υπάρχει σύμβαση λειτουργίας και συντήρησης: κίνδυνος σημαντικών υπερβάσεων του κόστους λειτουργίας, ακόμη και με τα μέσα μείωσης του κινδύνου
• Οικονομική ευρωστία του φορέα εκμετάλλευσης, ιστορικό στη διαχείριση τέτοιου είδους περιουσιακών στοιχείων και δυνατότητα να προωθήσει εκ νέου το περιουσιακό στοιχείο στην αγορά όταν τεθεί εκτός μίσθωσης (συνιστώσα υποπαράγοντα)	Άριστο ιστορικό και ισχυρή δυνατότητα εκ νέου προώθησης στην αγορά	Ικανοποιητικό ιστορικό και δυνατότητα εκ νέου προώθησης στην αγορά	Αδύναμο ή σύντομο ιστορικό και αβέβαιη δυνατότητα εκ νέου προώθησης στην αγορά	Κανένα ή άγνωστο ιστορικό και αδυναμία εκ νέου προώθησης του περιουσιακού στοιχείου

Παράγοντας: χαρακτηριστικά περιουσιακού στοιχείου				
α) Υποπαράγοντας: διαμόρφωση, μέγεθος, σχεδιασμός και συντήρηση (π.χ. ηλικία, μέγεθος αεροσκάφους) συγκριτικά με άλλα περιουσιακά στοιχεία στην ίδια αγορά	Ισχυρό πλεονέκτημα στον σχεδιασμό και τη συντήρηση. Συνήθης διαμόρφωση έτσι ώστε το περιουσιακό στοιχείο να μπορεί να διατεθεί σε ρευστή αγορά.	Σχεδιασμός και συντήρηση άνω του μέσου όρου. Συνήθης διαμόρφωση, πιθανόν με λίγες εξαιρέσεις, έτσι ώστε το περιουσιακό στοιχείο να μπορεί να τεθεί σε αγορά με ρευστότητα.	Μέσος σχεδιασμός και συντήρηση. Η διαμόρφωση είναι πιο εξειδικευμένη και ενδέχεται να οδηγήσει το περιουσιακό στοιχείο σε πιο περιορισμένη αγορά.	Σχεδιασμός και συντήρηση κάτω του μέσου όρου. Το περιουσιακό στοιχείο βρίσκεται κοντά στο τέλος της οικονομικής διάρκειας ζωής του. Η διαμόρφωση είναι πολύ εξειδικευμένη· η αγορά για το περιουσιακό στοιχείο είναι πολύ περιορισμένη.
β) Υποπαράγοντας: αξία μεταπώλησης	Η τρέχουσα αξία μεταπώλησης υπερβαίνει σημαντικά την αξία του χρέους.	Η αξία μεταπώλησης υπερβαίνει μετρίως την αξία του χρέους.	Η αξία μεταπώλησης υπερβαίνει ελαφρώς την αξία του χρέους.	Η αξία μεταπώλησης είναι μικρότερη από την αξία του χρέους.
γ) Υποπαράγοντας: ευαισθησία της αξίας του περιουσιακού στοιχείου και της εμπορευσιμότητας στους οικονομικούς κύκλους	Η αξία του περιουσιακού στοιχείου και η εμπορευσιμότητα δεν έχουν ιδιαίτερη ευαισθησία στους οικονομικούς κύκλους.	Η αξία του περιουσιακού στοιχείου και η εμπορευσιμότητα έχουν ευαισθησία στους οικονομικούς κύκλους.	Η αξία του περιουσιακού στοιχείου και η εμπορευσιμότητα έχουν ιδιαίτερη ευαισθησία στους οικονομικούς κύκλους.	Η αξία του περιουσιακού στοιχείου και η εμπορευσιμότητα έχουν υψηλή ευαισθησία στους οικονομικούς κύκλους.
Παράγοντας: οικονομική ευρωστία του αναδόχου (συμπεριλαμβανομένων συμπράξεων δημοσίου και ιδιωτικού τομέα)				
α) Υποπαράγοντας: ιστορικό και οικονομική ευρωστία του αναδόχου	Ανάδοχοι με άριστο ιστορικό και εξαιρετική οικονομική κατάσταση	Ανάδοχοι με καλό ιστορικό και καλή οικονομική κατάσταση	Ανάδοχοι με επαρκές ιστορικό και καλή οικονομική κατάσταση	Ανάδοχοι με ανύπαρκτο ή αμφίβολο ιστορικό και/ή οικονομικές αδυναμίες
Παράγοντας: πακέτο εξασφαλίσεων				
α) Υποπαράγοντας: έλεγχος περιουσιακού στοιχείου	Τα νομικά έγγραφα παρέχουν στον δανειστή ουσιαστικό έλεγχο (π.χ. πλήρης εμπράγματη ασφάλεια πρώτης τάξης [8]) ή δομή μίσθωσης που περιλαμβάνει τέτοιο δικαίωμα) επί του περιουσιακού στοιχείου ή επί της ιδιοκτήτριας εταιρείας.	Τα νομικά έγγραφα παρέχουν στον δανειστή ουσιαστικό έλεγχο (π.χ. πλήρης εμπράγματη ασφάλεια ή δομή μίσθωσης που περιλαμβάνει τέτοιο δικαίωμα) επί του περιουσιακού στοιχείου ή επί της ιδιοκτήτριας εταιρείας	Τα νομικά έγγραφα παρέχουν στον δανειστή ουσιαστικό έλεγχο (π.χ. πλήρης εμπράγματη ασφάλεια ή δομή μίσθωσης που περιλαμβάνει τέτοιο δικαίωμα) επί του περιουσιακού στοιχείου ή επί της ιδιοκτήτριας εταιρείας.	Η σύμβαση παρέχει μικρή ασφάλεια στον δανειστή και αφήνει περιθώριο για κίνδυνο απώλειας του ελέγχου επί του περιουσιακού στοιχείου.
β) Υποπαράγοντας: δικαιώματα και μέσα στη διάθεση του δανειστή για να παρακολουθεί τη θέση και την κατάσταση του περιουσιακού στοιχείου	Ο δανειστής είναι σε θέση να παρακολουθεί τη θέση και την κατάσταση του περιουσιακού στοιχείου ανά πάσα στιγμή και οπουδήποτε (τακτικές αναφορές, δυνατότητα διενέργειας επιθεωρήσεων).	Ο δανειστής είναι σε θέση να παρακολουθεί τη θέση και την κατάσταση του περιουσιακού στοιχείου σχεδόν ανά πάσα στιγμή και οπουδήποτε.	Ο δανειστής είναι σε θέση να παρακολουθεί τη θέση και την κατάσταση του περιουσιακού στοιχείου σχεδόν ανά πάσα στιγμή και οπουδήποτε.	Ο δανειστής έχει περιορισμένη δυνατότητα να παρακολουθεί τη θέση και την κατάσταση του περιουσιακού στοιχείου.

γ) Υποπαράγοντας: ασφάλιση έναντι ζημιών	Ισχυρή ασφαλιστική κάλυψη από ασφαλιστικές εταιρείες υψηλής ποιότητας, περιλαμβανομένων των παράπλευρων ζημιών	Ικανοποιητική ασφαλιστική κάλυψη (που δεν περιλαμβάνει παράπλευρες ζημίες) από ασφαλιστικές εταιρείες καλής ποιότητας	Καλή ασφαλιστική κάλυψη (που δεν περιλαμβάνει παράπλευρες ζημίες) από ασφαλιστικές εταιρείες αποδεκτής ποιότητας	Αδύναμη ασφαλιστική κάλυψη (που δεν περιλαμβάνει παράπλευρες ζημίες) ή από ασφαλιστικές εταιρείες χαμηλής ποιότητας

([1]) Ο δείκτης κάλυψης εξυπηρέτησης χρέους (στο εξής: DSCR) είναι ο λόγος των ταμειακών ροών που μπορούν να παραχθούν από το περιουσιακό στοιχείο προς τις απαιτούμενες καταβολές για αποπληρωμή του κεφαλαίου και πληρωμή των τόκων κατά τη διάρκεια του δανείου, με τις διαθέσιμες ταμειακές ροές για εξυπηρέτηση του χρέους να υπολογίζονται με αφαίρεση των λειτουργικών δαπανών, των κεφαλαιουχικών δαπανών, της χρηματοδότησης μέσω δανεισμού και ιδίων κεφαλαίων, των φόρων και των προσαρμογών του κεφαλαίου κίνησης από τα έσοδα που παράγει το έργο.

([2]) Ο δείκτης κάλυψης τόκων (στο εξής: ICR) είναι ο λόγος των ταμειακών ροών που είναι διαθέσιμες για την εξυπηρέτηση του χρέους και μπορούν να παραχθούν από το περιουσιακό στοιχείο προς τις απαιτούμενες καταβολές για πληρωμή των τόκων κατά τη διάρκεια του δανείου, με τις ταμειακές ροές διαθέσιμες για εξυπηρέτηση του χρέους να υπολογίζονται με αφαίρεση των λειτουργικών δαπανών, των κεφαλαιουχικών δαπανών, της χρηματοδότησης μέσω δανεισμού και ιδίων κεφαλαίων, των φόρων και των προσαρμογών του κεφαλαίου κίνησης από τα έσοδα που παράγει το έργο.

([3]) Ο δείκτης δάνειο προς αξία (στο εξής: LTV) αναφέρεται στον λόγο του ποσού του δανείου προς την αξία των υποθηκευμένων περιουσιακών στοιχείων.

([4]) Ως διάρκεια του δανείου μέχρι τη λήξη νοείται ο χρόνος που απομένει έως την εξόφληση ενός δανείου.

([5]) Ως διάρκεια του δανείου μέχρι τη λήξη νοείται ο χρόνος που απομένει έως την εξόφληση ενός δανείου.

([6]) Ως σύμβαση λειτουργίας και συντήρησης (O&M) νοείται η σύμβαση μεταξύ του κυρίου του έργου και του φορέα εκμετάλλευσης. Ο κύριος του έργου αναθέτει τη λειτουργία, τη συντήρηση και συχνά τη διαχείριση των επιδόσεων του έργου σε έναν φορέα εκμετάλλευσης με εμπειρογνωσία στον κλάδο, σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης (O&M) (δηλαδή, πεδίο εφαρμογής, διάρκεια, ευθύνη φορέα λειτουργίας, αμοιβές και αποζημιώσεις).

([7]) Ως λογαριασμός αποθεματικού (O&M) νοείται ένα ταμείο στο οποίο κατατίθενται χρήματα με σκοπό να καλυφθεί το κόστος λειτουργίας και συντήρησης του έργου.

([8]) Ως πλήρης εμπράγματη ασφάλεια πρώτης τάξης νοείται η εμπράγματη ασφάλεια επί ενός περιουσιακού στοιχείου (που έχει υποθηκευτεί ως εξασφάλιση) που προστατεύει από τις απαιτήσεις τρίτων. Η εμπράγματη ασφάλεια καθίσταται πλήρης με την καταχώρισή της στην αρμόδια δημόσια αρχή, έτσι ώστε να είναι νόμιμα εκτελεστή και τυχόν μεταγενέστερες απαιτήσεις επί του περιουσιακού στοιχείου να κατατάσσονται με μειωμένη προτεραιότητα εξόφλησης.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ IV

Κριτήρια αξιολόγησης για ανοίγματα χρηματοδότησης εμπορευμάτων

	Κατηγορία 1	**Κατηγορία 2**	**Κατηγορία 3**	**Κατηγορία 4**
Παράγοντας: χρηματοοικονομική βάση				
α) Υποπαράγοντας: βαθμός υπερεξασφάλισης της συναλλαγής	Ισχυρή	Καλή	Ικανοποιητική	Ανεπαρκής
Παράγοντας: πολιτικό και νομικό περιβάλλον				
α) Υποπαράγοντας: κίνδυνος χώρας	Δεν υπάρχει κίνδυνος χώρας	Περιορισμένη έκθεση σε κίνδυνο χώρας (συγκεκριμένα, υπεράκτια τοποθέτηση αποθεματικών σε αναπτυσσόμενη χώρα)	Έκθεση σε κίνδυνο χώρας (συγκεκριμένα, υπεράκτια τοποθέτηση αποθεματικών σε αναπτυσσόμενη χώρα)	Υψηλή έκθεση σε κίνδυνο χώρας (συγκεκριμένα, εσωτερικά αποθεματικά σε αναδυόμενη χώρα)
β) Υποπαράγοντας: μείωση κινδύνων χώρας	Πολύ σημαντική μείωση: Ισχυροί υπεράκτιοι μηχανισμοί Εμπόρευμα στρατηγικής σημασίας, αγοραστής 1ης τάξης	Σημαντική μείωση: Υπεράκτιοι μηχανισμοί Εμπόρευμα στρατηγικής σημασίας, ισχυρός αγοραστής	Αποδεκτή μείωση: Υπεράκτιοι μηχανισμοί Εμπόρευμα μικρότερης στρατηγικής σημασίας, αποδεκτός αγοραστής	Μερική μόνο μείωση: Κανένας υπεράκτιος μηχανισμός Εμπόρευμα χωρίς στρατηγική σημασία, αδύναμος αγοραστής
Παράγοντας: χαρακτηριστικά περιουσιακού στοιχείου				
α) Υποπαράγοντας: εμπορευσιμότητα και ευαισθησία σε φθορές	Το εμπόρευμα αποτελεί αντικείμενο διαπραγμάτευσης σε οργανωμένη αγορά και ο σχετικός κίνδυνος μπορεί να αντισταθμιστεί με συμβόλαια μελλοντικής εκπλήρωσης ή εξωχρηματιστηριακά μέσα. Το εμπόρευμα δεν υπόκειται σε φθορά.	Το εμπόρευμα αποτελεί αντικείμενο διαπραγμάτευσης σε οργανωμένη αγορά και ο σχετικός κίνδυνος μπορεί να αντισταθμιστεί με εξωχρηματιστηριακά μέσα. Το εμπόρευμα δεν υπόκειται σε φθορά.	Το εμπόρευμα δεν αποτελεί αντικείμενο διαπραγμάτευσης σε οργανωμένη αγορά αλλά έχει εμπορευσιμότητα. Υπάρχει αβεβαιότητα σχετικά με τη δυνατότητα αντιστάθμισης. Το εμπόρευμα δεν υπόκειται σε φθορά.	Το εμπόρευμα δεν αποτελεί αντικείμενο διαπραγμάτευσης σε οργανωμένη αγορά. Η εμπορευσιμότητα είναι περιορισμένη δεδομένου του μεγέθους και του βάθους της αγοράς. Δεν υπάρχουν κατάλληλα μέσα αντιστάθμισης. Το εμπόρευμα υπόκειται σε φθορά.
Παράγοντας: οικονομική ευρωστία του αναδόχου (συμπεριλαμβανομένων συμπράξεων δημοσίου και ιδιωτικού τομέα)				
α) Υποπαράγοντας: οικονομική ευρωστία του διαπραγματευτή	Πολύ ισχυρή σε σχέση με τη φιλοσοφία διαπραγμάτευσης και τους κινδύνους	Ισχυρή	Επαρκής	Ανεπαρκής
β) Υποπαράγοντας: ιστορικό, μεταξύ άλλων και ικανότητα διαχείρισης της διαδικασίας εφοδιαστικής	Εκτενής εμπειρία στο υπό εξέταση είδος συναλλαγής Ισχυρό ιστορικό λειτουργικής επιτυχίας και αποδοτικότητας κόστους.	Επαρκής εμπειρία στο υπό εξέταση είδος συναλλαγής Άνω του μέσου όρου ιστορικό λειτουργικής επιτυχίας και αποδοτικότητας κόστους.	Περιορισμένη εμπειρία με το υπό εξέταση είδος συναλλαγής Μέτριο ιστορικό λειτουργικής επιτυχίας και αποδοτικότητας κόστους.	Περιορισμένο ή αβέβαιο ιστορικό γενικά. Μεταβλητότητα δαπανών και κερδών

γ) Υποπαράγοντας: έλεγχοι διαπραγμάτευσης και πολιτικές αντιστάθμισης	Ισχυρά πρότυπα για την επιλογή αντισυμβαλλομένου, την αντιστάθμιση και την παρακολούθηση	Επαρκή πρότυπα για την επιλογή αντισυμβαλλομένου, την αντιστάθμιση και την παρακολούθηση	Καθόλου ή ελάχιστα προβλήματα σε προγενέστερες συναλλαγές	Ο διαπραγματευτής έχει υποστεί σημαντικές ζημίες σε προγενέστερες συναλλαγές
δ) Υποπαράγοντας: ποιότητα δημοσιοποίησης χρηματοοικονομικών πληροφοριών	Άριστη	Καλή	Ικανοποιητική	Η δημοσιοποίηση των χρηματοοικονομικών πληροφοριών περιέχει ορισμένες αβεβαιότητες ή είναι ανεπαρκής
Παράγοντας: πακέτο εξασφαλίσεων				
α) Υποπαράγοντας: έλεγχος περιουσιακού στοιχείου	Πλήρης εμπράγματη ασφάλεια πρώτης τάξης [1] που παρέχει στον δανειστή νομικό έλεγχο των περιουσιακών στοιχείων ανά πάσα στιγμή εάν κριθεί απαραίτητο.	Πλήρης εμπράγματη ασφάλεια πρώτης τάξης που παρέχει στον δανειστή νομικό έλεγχο των περιουσιακών στοιχείων ανά πάσα στιγμή εάν κριθεί απαραίτητο.	Σε κάποιο σημείο της διαδικασίας, υπάρχει απώλεια στον έλεγχο του περιουσιακού στοιχείου από τον δανειστή. Η απώλεια αντιμετωπίζεται με γνώση της διαδικασίας διαπραγμάτευσης ή με ανάληψη του κινδύνου από τρίτο μέρος, κατά περίπτωση.	Η σύμβαση αφήνει κάποιο περιθώριο για κίνδυνο απώλειας ελέγχου επί των περιουσιακών στοιχείων Η ανάκτηση ενδέχεται να τίθεται σε κίνδυνο.
β) Υποπαράγοντας: ασφάλιση έναντι ζημιών	Ισχυρή ασφαλιστική κάλυψη από ασφαλιστικές εταιρείες υψηλής ποιότητας, περιλαμβανομένων των παράπλευρων ζημιών	Ικανοποιητική ασφαλιστική κάλυψη (που δεν περιλαμβάνει παράπλευρες ζημίες) από ασφαλιστικές εταιρείες καλής ποιότητας	Καλή ασφαλιστική κάλυψη (που δεν περιλαμβάνει παράπλευρες ζημίες) από ασφαλιστικές εταιρείες αποδεκτής ποιότητας	Αδύναμη ασφαλιστική κάλυψη (που δεν περιλαμβάνει παράπλευρες ζημίες) ή από ασφαλιστικές εταιρείες χαμηλής ποιότητας

[1] Ως πλήρης εμπράγματη ασφάλεια πρώτης τάξης νοείται η εμπράγματη ασφάλεια επί ενός περιουσιακού στοιχείου (που έχει υποθηκευτεί ως εξασφάλιση) που προστατεύει από τις απαιτήσεις τρίτων. Η εμπράγματη ασφάλεια καθίσταται πλήρης με την καταχώρισή της στην αρμόδια δημόσια αρχή, έτσι ώστε να είναι νόμιμα εκτελεστή και τυχόν μεταγενέστερες απαιτήσεις επί του περιουσιακού στοιχείου να κατατάσσονται με μειωμένη προτεραιότητα εξόφλησης.