II

(Muud kui seadusandlikud aktid)

MÄÄRUSED

KOMISJONI DELEGEERITUD MÄÄRUS (EL) 2021/598,

14. detsember 2020,

millega täiendatakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrust (EL) nr 575/2013 seoses regulatiivsete tehniliste standarditega, mis käsitlevad riskikaalude määramist eriotstarbelistele nõuetele

(EMPs kohaldatav tekst)

EUROOPA KOMISJON,

võttes arvesse Euroopa Liidu toimimise lepingut,

võttes arvesse Euroopa Parlamendi ja nõukogu 26. juuni 2013. aasta määrust (EL) nr 575/2013 krediidiasutuste ja investeerimisühingute suhtes kohaldatavate usaldatavusnõuete kohta ja määruse (EL) nr 648/2012 muutmise kohta, ([1]) eriti selle artikli 153 lõike 9 kolmandat lõiku,

ning arvestades järgmist:

(1) Sisereitingute meetodi kohaselt määravad krediidiasutused ja investeerimisühingud eriotstarbeliste nõuete korral, mille puhul krediidiasutus või investeerimisühing ei suuda hinnata makseviivituse tõenäosust või tema makseviivituse tõenäosuse hinnangud ei vasta teatavatele nõuetele, eriotstarbelistele nõuetele riskikaalud vastavalt määruse (EL) nr 575/2013 artikli 153 lõikele 5, liigitades need ühte artikli 153 lõike 5 esimese lõigu tabelis 1 esitatud kategooriasse, lähtudes oma hinnangust eriotstarbelistele nõuetele seoses iga teguriga, millele on osutatud asjaomase lõike teises lõigus. Selleks et tagada ühtlustatud lähenemisviis eriotstarbeliste nõuete kategooriatesse liigitamisele, peaks sätestama, kuidas neid tegureid arvesse võtta, nähes ette väärtuste arvutamise, mille alusel saab tegureid seostada kõnealuse tabeli riskikategooriatega. Kuna eriotstarbelised nõuded kuuluvad sisereitingute meetodi kohaselt äriühingute vastu olevate riskipositsiooni klassi ning määruse (EL) nr 575/2013 artikli 153 lõikes 5 sätestatud meetod sellistele riskipositsioonidele kaalude määramiseks on teatav reitingusüsteemi vorm, tuleks käesolevas määruses sätestatud regulatiivseid tehnilisi standardeid eriotstarbelistele nõuetele riskikaalude määramiseks kohaldada lisaks üldeeskirjadele, mis käsitlevad riskikaalude määramist nõuetele äriühingute vastu, ja reitingusüsteemidele sisereitingute meetodi alusel kohaldatavatele muudele nõuetele.

(2) Selleks et krediidiasutused ja investeerimisühingud saaksid kõiki neid tegureid nõuetekohaselt kohaldada, peaks täpsemalt määratlema nende alamtegurid, et selgitada iga olukorra hindamiskriteeriume. Alamtegurite nõuetekohaseks hindamiseks on vaja täpsemalt määratleda teatavate alamtegurite komponendid.

(3) Selleks et võtta arvesse Baseli pangajärelevalve komitee poolt Basel II raamistikus kindlaks määratud rahvusvaheliselt kokkulepitud standardeid eriotstarbelistele nõuetele riskikaalude määramise kohta ([2]) ning eriotstarbeliste nõuete suurt mitmekesisust, peaks tegurite kohaldamisel iga eriotstarbelise nõude liigi suhtes kohaldama erinevaid

([1]) ELT L 176, 27.6.2013, lk 1.

([2]) „International Convergence of Capital Measurement and Capital Standards, A Revised Framework, Comprehensive Version", juuni 2006.

hindamiskriteeriume. Enne eriotstarbelisele nõudele riskikaalu määramist peaksid krediidiasutused ja investeerimisühingud hindama, millisele neist klassidest eriotstarbeline nõue kõige täpsemini vastab.

(4) Kui võlgnik on makseviivituses, peaksid krediidiasutused ja investeerimisühingud vastavalt Basel II raamistikule määrama eriotstarbelisele nõudele määruse (EL) nr 575/2013 artikli 153 lõike 5 tabelis 1 esitatud riskikaalu 5. kategooria ning kõrgeima oodatava kahju kategooria, st selle määruse artikli 158 lõike 6 tabelis 2 esitatud 5. kategooria.

(5) Krediidiasutused ja investeerimisühingud peaksid igale tegurile kategooria omistamisel lähtuma üldhinnangust, võttes arvesse teguri alamteguritele omistatud kategooriaid ning iga alamteguri suhtelist tähtsust konkreetse eriotstarbelise nõude liigi jaoks. Sama menetlust tuleks järgida alamteguritele kategooria omistamisel, kui alamtegur on täpsemalt määratletud alamtegurite komponentides.

(6) Selleks et saavutada eriotstarbeliste nõuete kategooriasse liigitamisel võimalikult suur täpsus ja järjepidevus, peaksid krediidiasutused ja investeerimisühingud omistama kaalu igale tegurile, võttes arvesse selle suhtelist tähtsust eriotstarbelise nõude liigi jaoks, ning arvutama teguritele omistatud kategooriate väärtuste kaalutud keskmise. Tagamaks, et kaalude määramine krediidiasutuste ja investeerimisühingute poolt toimuks piisavalt usaldusväärselt, peaks igale tegurile määratavale kaalule sätestama alam- ja ülempiiri.

(7) Määruse (EL) nr 575/2013 kohaselt peavad krediidiasutused ja investeerimisühingud sisereitingute meetodi alusel riskikaalude määramise üldiselt dokumenteerima. Selleks et pädevatel asutustel oleks lihtsam kontrollida määruse (EL) nr 575/2013 artikli 153 lõike 5 teises lõigus osutatud eriotstarbelistele nõuetele riskikaalude määramise eeskirjade nõuetekohast kohaldamist, peaks kõnealustele nõuetele riskikaalude määramiseks sätestama teatavad konkreetsed dokumenteerimisnõuded.

(8) Käesolev määrus põhineb suures osas rahvusvaheliselt kokkulepitud standarditel eriotstarbelistele nõuetele riskikaalude määramise kohta. Eriotstarbeliste nõuete mitmekesisust ning iseärasusi arvestades ei pruugi käesolev määrus hõlmata kõiki riskitegureid, mis on teatavat liiki nõuete osas määruse (EL) nr 575/2013 artikli 142 lõike 1 punkti 2 tähenduses või üksikute eriotstarbeliste nõuete osas krediidiasutuste ja investeerimisühingute poolt igapäevases äritegevuses tuvastatud. Arvestades, et määruse (EL) nr 575/2013 artikli 171 lõike 2 kohaselt peavad krediidiasutused ja investeerimisühingud võlgnike ja tehingute reitinguklassidesse või kogumitesse jagamisel arvesse võtma kogu asjakohast teavet, peaks krediidiasutustelt ja investeerimisühingutelt nõudma, et nad võtaksid arvesse iga täiendavat riskitegurit ning kaaluksid seda koos eriotstarbeliste nõuete raamistiku alamteguriga, mis vastab kõige paremini riskitegurile. Kui seda tehakse üksiku eriotstarbelise nõude puhul, tuleks seda käsitada korrigeerimisena määruse (EL) nr 575/2013 artikli 172 lõike 3 tähenduses. Krediidiasutus või investeerimisühing peaks dokumenteerima, miks oli asjakohane võtta arvesse täiendavaid riskitegureid, ning seda põhjendama.

(9) Sisereitingute meetodi korrigeerimisi käsitlevaid sätteid kohaldatakse ka eriotstarbeliste nõuete suhtes. Seetõttu on krediidiasutustel ja investeerimisühingutel lubatud erandjuhtudel mitte kohaldada teatavat alamtegurit või alamteguri komponenti teatava eriotstarbelise nõude suhtes, kui nad leiavad, et see ei ole asjakohane. Samuti peaks krediidiasutustel ja investeerimisühingutel olema lubatud erandjuhtudel mitte kohaldada teatavat alamtegurit või alamteguri komponenti kõikide eriotstarbeliste nõuete suhtes, mis kuuluvad määruse (EL) nr 575/2013 artikli 142 lõike 1 punktis 2 määratletud riskipositsioonide liiki, kui asjaomane alamtegur või alamteguri komponent ei ole sellist liiki eriotstarbeliste nõuete puhul asjakohane riskitegur. Krediidiasutustelt ja investeerimisühingutelt peaks nõudma, et nad dokumenteeriksid alamteguri või alamteguri komponendi mittekohaldamise otsuse ning seda põhjendaksid.

(10) Krediidiasutustele ja investeerimisühingutele peaks andma piisavalt aega, et kohandada oma reitingusüsteeme eriotstarbelistele nõuetele riskikaalude määramiseks, et täita käesolevas määruses sätestatud eeskirju.

(11) Käesolev määrus põhineb Euroopa Pangandusjärelevalve poolt komisjonile esitatud regulatiivsete tehniliste standardite eelnõul.

(12) Euroopa Pangandusjärelevalve on korraldanud avalikud konsultatsioonid käesoleva määruse aluseks olevate regulatiivsete tehniliste standardite eelnõu kohta, analüüsinud võimalikke seonduvaid kulusid ja tulusid ning küsinud nõu Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) nr 1093/2010 ([3]) artikli 37 kohaselt loodud pangandussektori sidusrühmade kogult,

ON VASTU VÕTNUD KÄESOLEVA MÄÄRUSE:

Artikkel 1

Eriotstarbeliste nõuete eri klasside suhtes kohaldatavad hindamiskriteeriumid

1. Kui eriotstarbelise nõude eesmärk on suurte, keerukate ja kallite rajatiste, sealhulgas eelkõige elektrijaamade, keemiatehaste, kaevanduste, transporditaristu, keskkonna ja telekommunikatsioonitaristu arendamise või omandamise rahastamine ning varadelt teenitavaks tuluks on raha, mis saadakse rajatise toodangu lepingutelt ühelt või mitmelt isikult, kes ei ole sponsori juhtimise all (edaspidi „projektide rahastamise riskipositsioonid“), kohaldavad krediidiasutused ja investeerimisühingud määruse (EL) nr 575/2013 artikli 153 lõike 5 teise lõigu kohaselt riskikaalude määramisel selle riskipositsioonide klassi suhtes I lisas sätestatud hindamiskriteeriume.

2. Kui eriotstarbelise nõude eesmärk on kinnisvara, sealhulgas eelkõige üüritavate kontorihoonete, jaemüügipinna, mitmepereelamute, tööstus- või laoruumide, hotellide ja maa arendamise või omandamise rahastamine ning kinnisvaralt teenitavaks tuluks on üüri- või rendimaksed või sellise kinnisvara müügilt teenitav tulu ühelt või mitmelt kolmandalt isikult (edaspidi „kinnisvara riskipositsioonid“), kohaldavad krediidiasutused ja investeerimisühingud määruse (EL) nr 575/2013 artikli 153 lõike 5 teise lõigu kohaselt riskikaalude määramisel selle riskipositsioonide klassi suhtes II lisas sätestatud hindamiskriteeriume.

3. Kui eriotstarbelise nõude eesmärk on materiaalse vara, sealhulgas eelkõige laevade, õhusõidukite, satelliitide, mootorvagunite ja sõidukiparkide soetamise rahastamine ning varadelt teenitavaks tuluks on üüri- või rendimaksed ühelt või mitmelt kolmandalt isikult (edaspidi „objektide rahastamise riskipositsioonid“), kohaldavad krediidiasutused ja investeerimisühingud määruse (EL) nr 575/2013 artikli 153 lõike 5 teise lõigu kohaselt riskikaalude määramisel selle riskipositsioonide klassi suhtes III lisas sätestatud hindamiskriteeriume.

4. Kui eriotstarbelise nõude eesmärk on börsil kaubeldavate kaupade, sealhulgas eelkõige toornafta, metallide või põllukultuuride reservide, varude või nõuete rahastamine ning asjaomastelt reservidelt, varudelt või nõuetelt teenitavaks tuluks on kauba müügilt teenitav tulu (edaspidi „kaupade rahastamise riskipositsioonid“), kohaldavad krediidiasutused ja investeerimisühingud määruse (EL) nr 575/2013 artikli 153 lõike 5 teise lõigu kohaselt riskikaalude määramisel selle riskipositsioonide klassi suhtes IV lisas sätestatud hindamiskriteeriume.

Artikkel 2

Hindamine teguri tasandil ja riskikaalu määramine

1. Krediidiasutused ja investeerimisühingud omistavad üldhinnangu alusel igale lisas sätestatud tegurile kategooria, mida kohaldatakse eriotstarbelise nõude klassi suhtes kooskõlas artikliga 1. Krediidiasutus või investeerimisühing võtab igale tegurile kategooria omistamisel arvesse igale kohaldatavale alamtegurile artiklite 3 ja 4 kohaselt omistatud kategooriaid ning iga alamteguri suhtelist tähtsust määruse (EL) nr 575/2013 artikli 142 lõike 1 punktis 2 määratletud eriotstarbelise nõude liigi jaoks.

([3]) 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. Krediidiasutus või investeerimisühing määrab igale tegurile kaalu, mis ei ole väiksem kui 5 % ega suurem kui 60 %, võttes arvesse selle suhtelist tähtsust eriotstarbelise nõude liigi jaoks.

3. Krediidiasutus või investeerimisühing arvutab kõikide lõike 1 kohaselt teguritele omistatud kategooriate kaalutud keskmise, kasutades lõike 2 kohaselt määratud kaalusid. Kui kaalutud keskmine on kümnendmurd, ümardavad krediidiasutused ja investeerimisühingud selle arvu lähima kardinaalarvuni.

4. Krediidiasutus või investeerimisühing määrab eriotstarbelise nõude määruse (EL) nr 575/2013 artikli 153 lõike 5 tabelis 1 sätestatud kategooriasse, mille number vastab lõike 3 kohaselt arvutatud kaalutud keskmisele.

Artikkel 3

Hindamine alamtegurite tasandil

1. Kui I, II, III või IV lisas loetletud teguri alamtegur ei ole alamteguri komponentides täpsemalt määratletud, omistab krediidiasutus või investeerimisühing alamtegurile kategooria selle alamteguri jaoks sätestatud hindamiskriteeriumide alusel.

2. Kui I, II, III või IV lisas loetletud teguri alamtegur on täpsemalt määratletud alamtegurite komponentides, siis krediidiasutus või investeerimisühing:

a) omistab igale alamteguri komponendile kategooria selle alamteguri komponendi jaoks sätestatud hindamiskriteeriumide alusel;

b) omistab alamtegurile kategooria üldhinnangu alusel, milles võetakse arvesse punkti a kohaselt omistatud kategooriaid ning iga alamteguri komponendi suhtelist tähtsust eriotstarbelise nõude liigi jaoks.

3. Kui krediidiasutus või investeerimisühing võtab teatavat liiki eriotstarbeliste nõuete puhul määruse (EL) nr 575/2013 artikli 171 lõike 2 kohaselt arvesse täiendavat asjakohast teavet (edaspidi „täiendav riskitegur“), käsitleb ta seda koos alamteguriga, mis vastab kõige paremini asjaomasele täiendavale riskitegurile.

4. Kui erandjuhtudel ei ole alamtegur või alamteguri komponent asjakohane kõikide eriotstarbeliste nõuete puhul, mis kuuluvad teatavat liiki eriotstarbeliste nõuete hulka, võib krediidiasutus või investeerimisühing otsustada seda alamtegurit või alamteguri komponenti mitte kohaldada seda liiki eriotstarbeliste nõuete suhtes.

Artikkel 4

Kriteeriumide kattuvus alamtegurite ja alamtegurite komponentide tasandil

Kui alamteguril või alamteguri komponendil on kahes või enamas kategoorias ühesugused hindamiskriteeriumid (edaspidi „kattuvad kriteeriumid“) ja eriotstarbeline laenunõue vastab nendele kattuvatele kriteeriumidele, omistavad krediidiasutused ja investeerimisühingud sellele alamtegurile või alamteguri komponendile kategooria järgmiselt:

a) kui kattuvad kriteeriumid esinevad kahes kategoorias, omistavad krediidiasutused ja investeerimisühingud kategooria, mis on kahest kategooriast kõrgem;

b) kui kattuvad kriteeriumid esinevad kolmes kategoorias, omistavad krediidiasutused ja investeerimisühingud kategooria, mis on kolmest kategooriast madalaima ja kõrgeima vahel.

Artikkel 5

Võlgniku makseviivitus

Kui võlgnik on makseviivituses määruse (EL) nr 575/2013 artikli 178 tähenduses, määrab krediidiasutus või investeerimisühing erandina artiklitest 1–4 eriotstarbelisele nõudele nimetatud määruse artikli 153 lõike 5 tabelis 1 sätestatud 5. kategooria riskikaalu.

Artikkel 6

Dokumenteerimine

1. Krediidiasutused ja investeerimisühingud dokumenteerivad järgmise teabe iga eriotstarbeliste nõuete liigi kohta, millele nad määravad riskikaalud vastavalt käesolevale määrusele:

a) igale tegurile kaalu määramine vastavalt artikli 2 lõikele 2 ning selle määramise põhjendus;

b) vajaduse korral täiendavate riskitegurite kirjeldus ja põhjendus nende arvessevõtmiseks kooskõlas artikli 3 lõikega 3;

c) vajaduse korral põhjendus, miks otsustati teatavat alamtegurit või alamteguri komponenti mitte kohaldada kooskõlas artikli 3 lõikega 4.

2. Krediidiasutused ja investeerimisühingud dokumenteerivad järgmise teabe iga eriotstarbelise nõude kohta, millele nad määravad riskikaalud vastavalt käesolevale määrusele:

a) artiklis 1 sätestatud eriotstarbelise nõude klass;

b) määruse (EL) nr 575/2013 artikli 153 lõike 5 esimese lõigu tabeli 1 kategooria, millesse eriotstarbeline nõue on määratud;

c) määruse (EL) nr 575/2013 artikli 153 lõike 5 esimese lõigu tabelis 1 osutatud järelejäänud tähtaeg;

d) eriotstarbelise nõude hindamine artiklites 2–5 sätestatud menetluse igas etapis, mille tulemusel määrati riskipositsioonile riskikaal.

Artikkel 7

Jõustumine ja kohaldamine

Käesolev määrus jõustub kahekümnendal päeval pärast selle avaldamist *Euroopa Liidu Teatajas*.

Seda kohaldatakse alates 14. aprillist 2022.

Käesolev määrus on tervikuna siduv ja vahetult kohaldatav kõikides liikmesriikides.

Brüssel, 14. detsember 2020

Komisjoni nimel
president
Ursula VON DER LEYEN

Projektide rahastamise riskipositsioonide hindamiskriteeriumid

	1. kategooria	2. kategooria	3. kategooria	4. kategooria
Tegur: majanduslik tugevus				
a) Alamtegur: turutingimused	Vähesed konkureerivad tarnijad või märkimisväärne ja püsiv eelis asukoha, kulude või tehnoloogia osas. Nõudlus on suur ja kasvab.	Vähesed konkureerivad tarnijad või keskmisest parem asukoht või tehnoloogia või väiksemad kulud, kuid selline olukord ei pruugi kesta. Nõudlus on suur ja stabiilne.	Projektil ei ole asukoha, kulude ega tehnoloogiaga seotud eeliseid. Nõudlus on piisav ja stabiilne.	Projekti asukoht või tehnoloogia on keskmisest halvem või kulud suuremad. Nõudlus on väike ja väheneb.
b) Alamtegur: finantssuhtarvud (nt võla teenindamise kattekordaja, [1] intressikulude kattekordaja, [2] laenuperioodi kattekordaja [3] ning võla ja omakapitali suhe)	Projekti riskitaseme kohta tugevad finantssuhtarvud; väga kindlad majanduslikud eeldused.	Projekti riskitaseme kohta tugevad kuni vastuvõetavad finantssuhtarvud; usaldusväärsed projekti majanduslikud eeldused.	Projekti riskitaseme kohta standardsed finantssuhtarvud.	Projekti riskitaseme kohta agressiivsed finantssuhtarvud.
c) Alamtegur: stressianalüüs, mis põhineb laenu kehtivusaja jooksul teenitaval tulul [4]	Projekt suudab täita oma rahalisi kohustusi püsivates, tõsiselt pingelistes majanduslikes või sektoripõhistes tingimustes.	Projekt suudab täita oma rahalisi kohustusi tavapärastes pingelistes majanduslikes või sektoripõhistes tingimustes. Projekt võib sattuda makseviivitusse ainult ränkades majandustingimustes.	Projekt on haavatav pingete suhtes, mis ei ole majandustsükli jooksul haruldased, ning võib majanduslanguse korral makseviivitusse sattuda.	Kui tingimused peatselt ei parane, võib projekt sattuda makseviivitusse.
d) Alamtegur: finantsstruktuur				
• Amortisatsioonigraafik (alamteguri komponent)	*Bullet*-tagasimakseta võla amortiseerimine.	*Bullet*-tagasimakseta või mittemärkimisväärse *bullet*-tagasimaksega võla amortiseerimine.	Piiratud *bullet*-maksega võla tagasimaksete amortiseerimine.	*Bullet*-tagasimakse või suure *bullet*-tagasimaksega võla tagasimaksete amortiseerimine.
• Turu-/tsükli- ja refinantseerimisrisk (alamteguri komponent)	Turu- või tsüklirisk puudub või on väga piiratud, sest eeldatavad rahavood katavad kõik tulevased laenu tagasimaksed laenu kehtivusajal ning rahavoogude ja laenu tagasimaksete vahel ei ole märkimisväärseid viivitusi. Refinantseerimisrisk puudub või on väga väike.	Turu- või tsüklirisk on piiratud, sest eeldatavad rahavood katavad enamiku tulevastest laenu tagasimaksetest laenu kehtivusajal ning rahavoogude ja laenu tagasimaksete vahel ei ole märkimisväärseid viivitusi. Refinantseerimisrisk on väike.	Turu- või tsüklirisk on mõõdukas, sest eeldatavad rahavood katavad ainult osa tulevastest laenu tagasimaksetest laenu kehtivusajal või esineb rahavoogude ja laenu tagasimaksete vahel märkimisväärseid viivitusi. Keskmine refinantseerimisrisk.	Turu- või tsüklirisk on märkimisväärne, sest eeldatavad rahavood katavad ainult väikese osa tulevastest laenu tagasimaksetest laenu kehtivusajal või esineb rahavoogude ja laenu tagasimaksete vahel märkimisväärseid viivitusi. Suur refinantseerimisrisk.

e) Alamtegur: valuutarisk	Valuutarisk puudub, sest laenu valuuta ei erine projekti tulude valuutast või valuutarisk on täielikult maandatud.	Valuutarisk puudub, sest laenu valuuta ei erine projekti tulude valuutast või valuutarisk on täielikult maandatud.	Laenu valuuta erineb projekti tulu valuutast, kuid valuutariski peetakse väikeseks, sest vahetuskurss on stabiilne või valuutarisk on suures osas maandatud.	Laenu valuuta erineb projekti tulu valuutast ning valuutariski peetakse suureks, sest vahetuskurss on volatiilne ning valuutarisk ei ole suures osas maandatud.
Tegur: poliitiline ja õiguskeskkond				
a) Alamtegur: poliitiline risk, sealhulgas ülekanderisk, võttes arvesse projekti liiki ja riski maandavaid tegureid	Väga väike risk; vajaduse korral tugevad riskimaandusinstrumendid.	Väike risk; vajaduse korral rahuldavad riskimaandusinstrumendid.	Mõõdukas risk; keskmised riskimaandusinstrumendid.	Suur risk; riskimaandusinstrumendid puuduvad või on nõrgad.
b) Alamtegur: vääramatu jõu risk (sõda, rahvarahutused jms)	Vääramatu jõu risk puudub või on väga väike.	Piiratud vääramatu jõu risk.	Märkimisväärne vääramatu jõu risk, mis ei ole piisavalt maandatud.	Märkimisväärne vääramatu jõu risk, mis ei ole maandatud.
c) Alamtegur: valitsuse toetus ja projekti tähtsus riigi jaoks pikas perspektiivis	Riigi jaoks strateegilise tähtsusega projekt (eelistatavalt ekspordile suunatud). Valitsuse toetus on tugev.	Projekti käsitatakse riigi jaoks olulisena. Valitsuse toetus on üsna tugev.	Projekt ei pruugi olla strateegiline, kuid toob riigile vaieldamatut kasu. Valitsuse toetus ei pruugi olla selge.	Projekt ei ole riigi jaoks oluline. Valitsuse toetus puudub või on nõrk.
d) Alamtegur: õigusliku ja regulatiivse keskkonna stabiilsus (seaduse muutmise oht)	Soodne ja stabiilne regulatiivne keskkond pikas perspektiivis.	Soodne ja stabiilne regulatiivne keskkond keskpikas perspektiivis.	Regulatiivseid muudatusi saab prognoosida keskmise kindlusega.	Praegused või tulevased regulatiivsed küsimused võivad projekti mõjutada.
e) Alamtegur: kogu vajaliku toe hankimine ja heakskiidu saamine sellise vabastuse saamiseks kohaliku sisu suhtes kohaldatavatest õigusaktidest	Tugev	Rahuldav	Keskmine	Nõrk
f) Alamtegur: lepingute, tagatiste ja garantiide täitmisele pööratavus	Lepingud, tagatised ja garantiid on täitmisele pööratavad.	Lepingud, tagatised ja garantiid on täitmisele pööratavad.	Lepinguid, tagatisi ja garantiisid käsitatakse täitmisele pööratavatena isegi juhul, kui esineb teatavaid vähemolulisi kitsaskohti.	Lepingute, tagatiste ja garantiide tegeliku täitmisele pööratavusega seotud olulised kitsaskohad on lahendamata.

Tegur: tehingu tunnused				
a) Alamtegur: projekteerimis- ja tehnoloogiarisk	Täielikult tõestatud tehnoloogia ja projekt.	Täielikult tõestatud tehnoloogia ja projekt.	Tõestatud tehnoloogia ja projekt – algusjärgu probleeme aitab ületada tugev realiseerimispakett.	Katsetamata tehnoloogia ja projekt; tehnoloogiaga seotud probleemid ja/või keeruline projektlahendus.
b) Alamtegur: ehitamisega seotud risk				
• Lubade taotlemine ja koha valik (alamteguri komponent)	Kõik load on hangitud.	Mõned load on veel hankimata, kuid nende saamist peetakse väga tõenäoliseks.	Mõned load on veel hankimata, kuid loamenetlus on täpselt määratletud ja käsitletav rutiinsena.	Olulised load on veel hankimata ning nende saamine ei ole käsitletav rutiinina. Võimalik on oluliste tingimuste lisandumine.
• Ehituslepingu liik (alamteguri komponent)	Fikseeritud hinna ja kuupäevaga valmisehituse leping (insenertehnilise projekteerimise ja hankeleping) ([5]).	Fikseeritud hinna ja kuupäevaga valmisehituse leping (insenertehnilise projekteerimise ja hankeleping).	Fikseeritud hinna ja kuupäevaga valmisehitamise leping, mis on sõlmitud ühe või mitme töövõtjaga.	Fikseeritud hinnaga valmisehitamise leping puudub või on sõlmitud osaliselt ja/või mitme töövõtja koordineerimisega seotud küsimused.
• Tõenäosus, et projekt viiakse lõpule kokkulepitud aja jooksul ja kokkulepitud hinnaga (alamteguri komponent)	On peaaegu kindel, et projekt viiakse lõpule kokkulepitud aja jooksul ja kokkulepitud hinnaga.	On väga tõenäoline, et projekt viiakse lõpule kokkulepitud aja jooksul ja kokkulepitud hinnaga.	Ei ole kindel, kas projekt viiakse lõpule kokkulepitud aja jooksul ja kokkulepitud hinnaga.	On märke, et projekti ei viida lõpule kokkulepitud aja jooksul ja kokkulepitud hinnaga.
• Lõpuleviimisgarantiid ([6]) või leppetrahvid ([7]) (alamteguri komponent)	Finantsvahenditega tagatud oluline leppetrahv ja/või suurepärase finantssuutlikkusega sponsorite tugev lõpuleviimisgarantii.	Finantsvahenditega tagatud märkimisväärne leppetrahv ja/või hea finantssuutlikkusega sponsorite lõpuleviimisgarantii.	Finantsvahenditega tagatud piisav leppetrahv ja/või hea finantssuutlikkusega sponsorite lõpuleviimisgarantii.	Ebapiisav või finantsvahenditega tagamata leppetrahv või nõrk lõpuleviimisgarantii.
• Töövõtja varasemad kogemused ja majanduslik tugevus sarnaste projektide ehitamisel (alamteguri komponent)	Tugevad	Head	Rahuldavad	Nõrgad

c) Alamtegur: operatsioonirisk				
• Käitus- ja hoolduslepingute ulatus, laad ja keerukus (alamteguri komponent)	Tugev pikaajaline käitus- ja hooldusleping, ([8]) eelistatavalt lepinguliste tulemuslikkuse stiimulitega, ([9]) ja/või käituse ja hoolduse reservikontod, ([10]) kuigi käitus- ja hooldusleping ei ole nõutava hoolduse teostamiseks ilmtingimata vajalik, sest käitus- ja hooldustegevus on lihtsasti mõistetav ja läbipaistev.	Käitus- ja hooldustegevus on suhteliselt lihtsasti mõistetav ja läbipaistev ning sõlmitud on pikaajaline käitus- ja hooldusleping ja/või avatud käituse ja hoolduse reservikonto.	Käitus- ja hooldustegevus on keerukas ning käitus- ja hoolduslepingu sõlmimine on vajalik. Sõlmitud on piiratud pikaajaline käitus- ja hooldusleping ja/või avatud reservikonto.	Käitus- ja hooldustegevus on keerukas ja käitus- ja hoolduslepingu sõlmimine on rangelt vajalik. Käitus- ja hoolduslepingut ei ole sõlmitud. Seetõttu on suur tegevuskulude ülekulude risk, mida riski maandavad tegurid ei maanda.
• Käitaja asjatundlikkus, varasemad kogemused ja majanduslik tugevus (alamteguri komponent)	Sponsorite väga tugev või pühendunud tehniline abi.	Tugev	Vastuvõetav	Piiratud/nõrk või kohalikust omavalitsusest sõltuv kohalik käitaja.
d) Alamtegur: müügitulu hindamine, sealhulgas väljaosturisk ([11])				
• Kui stabiilne on lepinguline tulu (nt väljaostulepingud, ([12]) kontsessioonilepingud, avaliku ja erasektori partnerluse tuluvood ja muu lepinguline tulu)? Milline on lõpetamissätete kvaliteet ([13])? (alamteguri komponent)	Tulu stabiilsus on väga hea.	Tulu stabiilsus on hea.	Tulu stabiilsus on rahuldav.	Projektilt teenitav tulu ei ole kindel ning on märke, et osa tulust võib jääda saamata.
• Kui on sõlmitud võta-või-maksa-leping ([14]) või fikseeritud hinnaga väljaostuleping (alamteguri komponent)	Väljaostja krediidivõimelisus on väga hea; tugevad lõpetamissätted; lepingu kehtivusaeg on võla tähtajast tunduvalt pikem.	Väljaostja krediidivõimelisus on hea; tugevad lõpetamissätted; lepingu kehtivusaeg on võla tähtajast pikem.	Väljaostja finantsseisund on aktsepteeritav; tavapärased lõpetamissätted; lepingu kehtivusaeg vastab üldiselt võla tähtajale.	Nõrk väljaostja; nõrgad lõpetamissätted; lepingu kehtivusaeg ei ole võla tähtajast pikem.
• Kui ei ole sõlmitud võta-või-maksa-lepingut või kindlaksmääratud hinnaga väljaostulepingut (alamteguri komponent)	Projekti raames toodetakse esmaseid teenuseid või kaupa, mida müüakse laialdaselt maailmaturul; toodangut on prognoositava hinnaga kerge realiseerida, isegi varasemast väiksema turukasvu tingimustes.	Projekti raames toodetakse esmaseid teenuseid või kaupa, mida müüakse laialdaselt piirkondlikul turul, kus seda on prognoositava hinnaga kerge realiseerida varasema turukasvu tingimustes.	Kaupa müüakse piiratud turul, kus seda on võimalik realiseerida vaid prognoositavast madalama hinnaga.	Nõudlus projekti toodangu järele on vaid ühel või mõnel ostjal või projekti toodangut ei müüda tavaliselt organiseeritud turul.

e) Alamtegur: tarnerisk				
• Lähteainete hinna-, koguse ja transpordirisk; tarnija varasemad kogemused ja majanduslik tugevus (alamteguri komponent)	Pikaajaline tarneleping suurepärase finantssuutlikkusega tarnijaga.	Pikaajaline tarneleping hea finantssuutlikkusega tarnijaga.	Pikaajaline tarneleping hea finantssuutlikkusega tarnijaga – teatav hinnarisk võib säilida.	Lühiajaline tarneleping või pikaajaline tarneleping majanduslikult nõrga tarnijaga – teatav hinnarisk kindlasti säilib.
• Reserviriskid ([15]) (nt loodusvarade arendamine) (alamteguri komponent)	Sõltumatult auditeeritud, tõestatud ja väljaarendatud reservid, mis tunduvalt ületavad projekti perioodi nõudeid.	Sõltumatult auditeeritud, tõestatud ja väljaarendatud reservid, mis ületavad projekti perioodi nõudeid.	Tõendatud reservid, millega suudetakse võla tähtaja jooksul projekti piisavalt teenindada.	Projekt tugineb teataval määral potentsiaalsetele ja väljaarendamata reservidele.
Tegur: sponsori (sealhulgas avaliku ja erasektori partnerluse) tugevus				
a) Alamtegur: sponsori majanduslik tugevus	Väga hea finantssuutlikkusega tugev sponsor.	Hea finantssuutlikkusega hea sponsor.	Piisava finantssuutlikkusega sponsor.	Selgete finantsnõrkustega nõrk sponsor.
b) Alamtegur: sponsori varasemad kogemused ja riigi-/sektoripõhine kogemus	Väga heade varasemate kogemuste ja riigi-/sektoripõhise kogemusega sponsor.	Rahuldavate varasemate kogemuste ja riigi-/sektoripõhise kogemusega sponsor.	Piisavate varasemate kogemuste ja riigi-/sektoripõhise kogemusega sponsor.	Puudulike või küsitavate varasemate kogemustega või riigi-/sektoripõhise kogemusega sponsor.
c) Alamtegur: sponsori toetus, mida tõendavad omakapital, omandiõiguse klausel ([16]) ja stiimul teha vajaduse korral täiendavaid rahasüste	Tugev. Projekt on sponsori jaoks väga strateegiline (põhitegevus – pikaajaline strateegia).	Hea. Projekt on sponsori jaoks strateegiline (põhitegevus – pikaajaline strateegia).	Vastuvõetav. Projekt on sponsori jaoks oluline (põhitegevus).	Piiratud. Projekt ei ole sponsori pikaajalise strateegia või põhitegevuse seisukohast olulise tähtsusega.
Tegur: tagatiste pakett				
a) Alamtegur: lepingute ja kontode loovutamine	Täielik	Ulatuslik	Vastuvõetav	Vähene
b) Alamtegur: varade pantimine, võttes arvesse varade kvaliteeti, väärtust ja likviidsust	Esimese nõudeõiguse järguga täitmisele pööratav tagatisega seotud huvi ([17]) kõikide projekti käitamiseks vajalike varade, lepingute, lubade ja kontode suhtes.	Täitmisele pööratav tagatisega seotud huvi kõikide projekti käitamiseks vajalike varade, lepingute, lubade ja kontode suhtes.	Vastuvõetav tagatisega seotud huvi kõikide projekti käitamiseks vajalike varade, lepingute, lubade ja kontode suhtes.	Laenuandjate tagatisega seotud huvi või tagatis on väike; nõrk mittepantimise säte ([18]).

c) Alamtegur: laenuandja kontroll rahavoogude üle (nt sularahainstrumendid, ([19]) sõltumatud tinghoiukontod) ([20])	Tugev	Rahuldav	Keskmine	Nõrk
d) Alamtegur: klauslite paketi tugevus (kohustuslikud ettemaksed, ([21]) maksetähtaegade edasilükkamine, ([22]) maksete kaskaad, ([23]) dividendipiirangud ([24]) …)	Klauslite pakett on sellist liiki projekti jaoks tugev. Projektiks ei ole lubatud võtta täiendavat laenu.	Klauslite pakett on sellist liiki projekti jaoks rahuldav. Projektiks on lubatud võtta täiendavat laenu väga piiratud ulatuses.	Klauslite pakett on sellist liiki projekti jaoks keskmine. Projektiks on lubatud võtta täiendavat laenu piiratud ulatuses.	Klauslite pakett ei ole sellist liiki projekti jaoks piisav. Projektiks on lubatud võtta täiendavat laenu piiramata ulatuses.
e) Alamtegur: reservfondid (võlateenindus, käitus ja hooldus, uuendamine ja asendamine, ettenägematud sündmused jne)	Keskmisest pikem katteperiood, kõik kõrge reitinguga panga poolt täielikult raha või akreditiividega rahastatud reservfondid.	Keskmine katteperiood, kõik täielikult rahastatud reservfondid.	Keskmine katteperiood, kõik täielikult rahastatud reservfondid.	Keskmisest lühem katteperiood, tegevusest tulenevatest rahavoogudest rahastatavad reservfondid.

([1]) Võla teenindamise kattekordaja näitab laenu teenindamiseks kättesaadava rahavoo, mida on võimalik varalt teenida, ning laenuperioodi jooksul nõutavate põhisumma tagasimaksete ja intressimaksete suhet, kusjuures laenu teenindamiseks kättesaadava rahavoo arvutamiseks lahutatakse projekti tuludest tegevuskulud, kapitalikulud, võla ja omakapitali rahastamine, maksud ja käibekapitali korrigeerimine.

([2]) Intressikulude kattekordaja näitab laenu teenindamiseks kättesaadava rahavoo, mida on võimalik varalt teenida, ning laenuperioodi jooksul nõutavate intressimaksete suhet, kusjuures laenu teenindamiseks kättesaadava rahavoo arvutamiseks lahutatakse projekti tuludest tegevuskulud, kapitalikulud, võla ja omakapitali rahastamine, maksud ja käibekapitali korrigeerimine.

([3]) Laenuperioodi kattekordaja näitab laenu teenindamiseks kättesaadava rahavoo nüüdispuhasväärtuse ja tasumata võla jäägi suhet ning näitab, mitu korda saab laenu teenindamiseks kättesaadava rahavooga, mida on võimalik varalt teenida, tagasi maksta tasumata võla jääki ettenähtud laenuperioodi jooksul, kusjuures laenu teenindamiseks kättesaadava rahavoo arvutamiseks lahutatakse projekti tuludest tegevuskulud, kapitalikulud, võla ja omakapitali rahastamine, maksud ja käibekapitali korrigeerimine.

([4]) Laenu kehtivusaeg näitab laenu tagasimaksmiseks järelejäänud aega.

([5]) Insener-tehnilise projekteerimise ja hankeleping ehk valmisehitamise leping on insener-tehnilise projekteerimise ja hanke töövõtja ja arendaja vaheline kokkulepe, mille kohaselt insener-tehnilise projekteerimise ja hanke töövõtja nõustub välja töötama üksikasjaliku tehnilise projekti, hankima kõik vajalikud seadmed ja materjalid ning ehitama ja tarnima arendajale toimiva rajatise või vara, tavaliselt kokkulepitud aja jooksul ja eelarve piires.

([6]) Lõpuleviimisgarantii on töövõtja poolt projekti laenuandjatele antud garantii, millega töövõtja kohustub projekti kindlaksmääratud aja jooksul lõpule viima ning kandma võimalikud ülekulud.

([7]) Leppetrahv on kohtuotsusest või lepingu rikkumist käsitlevast lepingulisest sättest tulenev rahaline hüvitis isiku õigustele või varale tekitatud kahju eest.

([8]) Käitus- ja hoolduslepingu on arendaja ja käitaja vahel sõlmitud leping. Arendaja delegeerib projekti käitamise, hooldamise ja sageli ka tulemuslikkuse juhtimise käitajale, kellel on teadmised asjaomasest tööstusharust vastavalt käitus- ja hoolduslepingu tingimustele (st ulatus, kestus, käitaja vastutus, tasud ja leppetrahvid).

([9]) Tulemuslikkuse stiimulid või tulemuspõhised lepingud on strateegilised tulemuslikkuse näitajad, mis otseselt seovad lepingulise makse asjaomaste näitajatega. Tulemuslikkuse näitajad võivad mõõta kättesaadavust, usaldusväärsust, hooldatavust, õigustatust.

([10]) Käituse ja hoolduse reservikonto on fond, kus hoiustatakse projekti käitus- ja hoolduskulude katmiseks kasutatavaid vahendeid.

([11]) Väljaosturisk on risk, et toodangu või teenuse järele puudub müügihinna juures nõudlus või et väljaostja ei suuda täita või keeldub täitmast toodangu või teenuse ostmise kohustust.
([12]) Väljaostuleping on ressursi/toote/teenuse tootja ja ressursi ostja („väljaostja“) vahel sõlmitav leping tootja tulevasest toodangust osa ostmiseks/müümiseks. Väljaostulepingu tingimused lepitakse tavaliselt kokku läbirääkimiste teel enne rajatise ehitamist, et tagada tulevasele toodangule turg. Eesmärk on tagada tootjale stabiilne ja piisav sissetulek oma võlakohustuse täitmiseks, tegevuskulude katmiseks ja teatava tulu teenimiseks.
([13]) Lõpetamissäte on lepingu säte, mis lubab lepingu teatavatel asjaoludel lõpetada.
([14]) Võta-või-maksa-leping on leping, milles on kokku lepitud, et klient ostab toodangu või teenuse tarnijalt või klient maksab tarnijale trahvi. Nii hind kui ka trahv on lepingus kindlaks määratud.
([15]) Reservirisk on risk, et kättesaadavad reservid on prognoositust väiksemad.
([16]) Omandiõiguse klausel on säte, mille kohaselt ei tohi projekti omada tegelikust omanikust (sponsorist) erinev üksus.
([17]) Esimese nõudeõiguse järguga täitmisele pööratav tagatisega seotud huvi on (tagatiseks antud) varaga seotud nõudeõigus, mis on kaitstud teiste isikute nõuete eest. Pandiõiguse täitmisele pööratavuse tagamiseks peab selle registreerima asjakohases seadusjärgses ametiasutuses, et see oleks õiguslikult täitmisele pööratav ning mis tahes järgnevatele nõuetele asjaomase vara vastu antaks madalam nõudeõiguse järk.
([18]) Mittepantimise säte on säte, mille kohaselt ei pandi krediidiasutus või investeerimisühing ühtegi oma vara, kui see vähendab laenuandjate tagatisi.
([19]) Sularahainstrument (*cash sweep*) on ülemääraste vabade rahavoogude kohustuslik kasutamine tasumata võla tagasimaksmiseks, selle asemel, et need aktsionäridele välja maksta.
([20]) Sõltumatu tinghoiukonto on panga poolt sponsori nimel hoitav konto laenuandja ja laenuvõtja vahelise tinghoiukonto lepingu alusel, milles sätestatakse laenuvõtja tagasivõtmatud juhised selle kohta, et kogu projekti tegevustulu või varade müügist saadav tulu makstakse sellele kontole, ning panga õigus teha vabade vahendite arvelt makseid üksnes projekti rahastamisdokumentides sätestatud piirides.
([21]) Kohustuslik ettemakse osutab sättele, mis kohustab laenuvõtjat teatava osa võlast ette maksma koos teatava tuluga, kui tulu on teenitud enne lõpptähtaega.
([22]) Maksetähtaja edasilükkamine osutab sättele, mis lubab laenuvõtjal hakata makseid tegema kindlaksmääratud ajal tulevikus.
([23]) Maksete kaskaad osutab sättele, mille kohaselt projekti rahavood liidetakse kokku rahavookaskaadiks, mis näitab iga raha sissevoolu ja väljavoolu prioriteetsust.
([24]) Dividendipiirang osutab sättele, millega määratakse kindlaks asjaolud, mille korral võib laenuandja takistada omakapitali väljamakseid.

II LISA

Kinnisvara riskipositsioonide hindamiskriteeriumid

	1. kategooria	2. kategooria	3. kategooria	4. kategooria
Tegur: majanduslik tugevus				
a) Alamtegur: turutingimused	Projekti liigi ja asukohaga seotud pakkumine ja nõudlus on praegu tasakaalus. Turule toodavate konkurentsivõimeliste kinnisvaraobjektide arv on prognoositud nõudlusega võrdne või sellest väiksem.	Projekti liigi ja asukohaga seotud pakkumine ja nõudlus on praegu tasakaalus. Turule toodavate konkurentsivõimeliste kinnisvaraobjektide arv on prognoositud nõudlusega enam-vähem võrdne.	Turutingimused on enam-vähem tasakaalus. Konkurentsivõimelised kinnisvaraobjektid on turule toomisel või kavandamisjärgus. Olemasolevate kinnisvaraobjektide projektlahendus ja võimalused ei vasta uute projektidega võrreldes nüüdisaegsetele nõuetele.	Turutingimused on nõrgad. Tingimuste paranemise ja tasakaalustumise aega ei ole võimalik hinnata. Võrreldavad kinnisvaraobjektid turul kaotavad üürnikud üürilepingu lõppemisel. Võrreldavate kinnisvaraobjektide uued üüritingimused on kehtivatega võrreldes ebasoodsamad.
b) Alamtegur: finantssuhtarvud, st laenuvõtja tagasimaksevõime näitajad	Kinnisvara finantssuhtarvud, mida mõõdetakse kinnisvara võla teenindamise kattekordaja ([1]) või intressikulude kattekordaja ([2]) abil, on hinnatud tugevaks ning finantssuhtarvude varasema dünaamika põhjal prognoositakse, et need jäävad tugevaks. Võla teenindamise kattekordaja või intressikulude kattekordaja ei ole asjakohane ja seda ei tohiks arvutada ehitusstaadiumis oleva kinnisvara kohta.	Kinnisvara finantssuhtarvud, mida mõõdetakse kinnisvara võla teenindamise kattekordaja või intressikulude kattekordaja abil, on hinnatud heaks ning finantssuhtarvude varasema dünaamika põhjal prognoositakse, et need jäävad heaks. Võla teenindamise kattekordaja või intressikulude kattekordaja ei ole asjakohane ja seda ei tohiks arvutada ehitusstaadiumis oleva kinnisvara kohta.	Kinnisvara finantssuhtarvud, mida mõõdetakse kinnisvara võla teenindamise kattekordaja või intressikulude kattekordaja abil, on hinnatud rahuldavaks ning finantssuhtarvude varasema dünaamika põhjal prognoositakse, et need jäävad rahuldavaks. Võla teenindamise kattekordaja või intressikulude kattekordaja ei ole asjakohane ja seda ei tohiks arvutada ehitusstaadiumis oleva kinnisvara kohta.	Kinnisvara finantssuhtarvud, mida mõõdetakse kinnisvara võla teenindamise kattekordaja või intressikulude kattekordaja abil, on hinnatud nõrgaks ning finantssuhtarvude varasema dünaamika põhjal prognoositakse, et need jäävad nõrgaks. Võla teenindamise kattekordaja või intressikulude kattekordaja ei ole asjakohane ja seda ei tohiks arvutada ehitusstaadiumis oleva kinnisvara kohta.
c) Alamtegur: avansimäär, st laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarv ([3]) kui laenuvõtja tagasimaksevalmiduse näitaja	Kinnisvara laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarvu hinnatakse sellist liiki kinnisvara kohta madalaks. Kui on olemas järelturg, sõlmitakse tehing turutingimustel.	Kinnisvara laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarvu hinnatakse sellist liiki kinnisvara kohta rahuldavaks. Kui on olemas järelturg, sõlmitakse tehing turutingimustel.	Kinnisvara laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarvu hinnatakse sellist liiki kinnisvara kohta suhteliselt kõrgeks.	Kinnisvara laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarv on tunduvalt kõrgem uute laenude väljastamise tingimustest.
d) Alamtegur: stressianalüüs, mis põhineb laenu kehtivusaja jooksul teenitaval tulul ([4])	Kinnisvara ressursid, ettenägematud kulud ja kohustuste struktuur võimaldavad täita finantskohustusi tõsise finantsstressi tingimustes (nt intressimäärad, majanduskasv).	Kinnisvara võimaldab täita finantskohustusi pikaajalise finantsstressi tingimustes (nt intressimäärad, majanduskasv). Kinnisvara võib sattuda makseviivitusse ainult ränkades majandustingimustes.	Majanduslanguse ajal väheneksid kinnisvara tulud ning see suurendaks märkimisväärselt makseviivitusse sattumise riski.	Kinnisvara finantsseisund on pingeline ja kinnisvara võib sattuda makseviivitusse, kui tingimused lähiajal ei parane.

e) Alamtegur: rahavoo prognoositavus				
• Täieliku ja stabiliseeritud kinnisvara puhul (alamteguri komponent)	Kinnisvaral on pikaajalised üürilepingud krediidivõimeliste üürnikega ja lepingute tähtajad on hajutatud või avaliku ja erasektori partnerlus tagab märkimisväärse osa üürilepingutest. Varasem kogemus näitab, et kinnisvara üürnikud pikendavad üürisuhet lepingu tähtaegumisel. Vakantsuse määr on madal. Kulud (hooldus, kindlustus, turvateenused ja omandimaksud) on prognoositavad.	Valdaval osal kinnisvarast on mitu pikaajalist üürilepingut keskmiselt kõrge krediidivõimelisusega üürnikega ja lepingute tähtajad on hajutatud. Osa üürilepingutest võib olla tagatud avaliku ja erasektori partnerluse kaudu. Kui kinnisvaral on ainult üks üürileping või kui üks üürnik mängib väga olulist rolli kinnisvaralt teenitavas tulus, siis asjaomasel üürnikul on väga hea krediidivõimelisus ning leping sisaldab klausleid, mis tagavad üürimaksete jätkumise projekti kestuse lõpuni või pärast seda. Kinnisvara üürnike vahetumise määr üürilepingu tähtaegumisel on normaalne. Vakantsuse määr on madal. Kulud on prognoositavad.	Valdav osa kinnisvara üürilepingutest on keskmise pikkusega, mitte pikaajalised, ning üürnike krediidivõimelisus on erinev. Vaid väike osa üürilepingutest võib olla tagatud avaliku ja erasektori partnerluse kaudu. Kui kinnisvaral on ainult üks üürileping või kui üks üürnik mängib väga olulist rolli kinnisvaralt teenitavas tulus, siis leping sisaldab klausleid, mis tagavad üürimaksete jätkumise projekti kestuse lõpuni või pärast seda, kuid üürnikul on mõõdukas krediidivõimelisus. Kinnisvara üürnike vahetumise määr üürilepingu tähtaegumisel on mõõdukas. Vakantsuse määr on mõõdukas. Kulud on suhteliselt prognoositavad, kuid varieeruvad võrreldes tuludega.	Erineva krediidivõimelisusega üürnikega sõlmitud lühiajaliste üürilepingute osakaal on märkimisväärne või kinnisvaral on ainult üks üürileping või üks üürnik mängib väga olulist rolli kinnisvaralt teenitavas tulus ning asjaomasel üürnikul on madal krediidivõimelisus ja/või leping ei sisalda vajalikke klausleid, mis tagavad üürimaksete jätkumise projekti kestuse lõpuni või pärast seda. Kinnisvara üürnike vahetumise määr üürilepingu tähtaegumisel on väga kõrge. Vakantsuse määr on kõrge. Uutele üürnikele pinna ettevalmistamisega kaasnevad märkimisväärsed kulud.
• Täieliku, kuid stabiliseerimata kinnisvara puhul (alamteguri komponent)	Üüritegevuse rahavood, näiteks avaliku ja erasektori partnerlusest tulenevad rahavood, vastavad kinnisvara hindamisel eeldatud rahavoogudele või ületavad neid. Projekt peaks lähitulevikus stabiliseeruma.	Üüritegevuse rahavood, näiteks avaliku ja erasektori partnerlusest tulenevad rahavood, vastavad kinnisvara hindamisel eeldatud rahavoogudele või ületavad neid. Projekt peaks lähitulevikus stabiliseeruma.	Valdav osa üüritegevuse rahavoogudest vastab kinnisvara hindamisel eeldatud rahavoogudele, kuid stabiliseerumine võtab veel aega.	Üüritegevuse rahavood ei vasta kinnisvara hindamisel eeldatud rahavoogudele. Täituvuseesmärkide saavutamisele vaatamata on rahavoogude kate piiratud pettumust valmistavate tulude tõttu.

• Ehitusstaadiumi puhul (alamteguri komponent)	Kinnisvara on kogu laenu kehtivusajaks ([5]) täielikult eelüüritud või eelmüüdud kõrge krediidivõimelisusega üürnikule või ostjale või kõrge krediidivõimelisusega üürnik või ostja on võtnud panga ees siduva kohustuse ehitusjärgse rahastuse osas, näiteks avaliku ja erasektori partnerluse kaudu.	Kinnisvara on täielikult eelüüritud või eelmüüdud krediidivõimelisele üürnikule või ostjale või krediidivõimeline laenuvõtja on võtnud panga ees siduva kohustuse alaliseks rahastamiseks, näiteks avaliku ja erasektori partnerluse kaudu.	Üüritegevus on prognooside piires, kuid hoone ei pruugi olla eelüüritud ja ehitusjärgset rahastust ei pruugi olla. Pank võib olla alaline laenuandja.	Kinnisvara halveneb ülekulude, turu halvenemise, üürilepingute lõpetamise või muude tegurite tõttu. Võimalik vaidlus alalist rahastamist pakkuva poolega.
Tegur: poliitiline ja õiguskeskkond				
a) Alamtegur: õiguslikud ja regulatiivsed riskid	Jurisdiktsioon on väga soodne sundtäitmiseks ja lepingute jõustamiseks.	Jurisdiktsioon on üldiselt soodne sundtäitmiseks ja lepingute jõustamiseks.	Jurisdiktsioon on üldiselt soodne sundtäitmiseks ja lepingute jõustamiseks, kuid sundtäitmine võib olla pikk ja/või keeruline.	Kehv või ebastabiilne õiguslik ja regulatiivne keskkond. Jurisdiktsioonis võib sundtäitmine ja lepingute jõustamine olla pikk või võimatu.
b) Alamtegur: poliitiline risk, sealhulgas ülekanderisk, võttes arvesse kinnisvara liiki ja riske maandavaid tegureid	Väga väike risk; vajaduse korral tugevad riskimaandusinstrumendid.	Väike risk; vajaduse korral rahuldavad riskimaandusinstrumendid.	Mõõdukas risk; keskmised riskimaandusinstrumendid.	Suur risk; riskimaandusinstrumendid puuduvad või on nõrgad.
Tegur: vara/tehingu tunnused				
a) Alamtegur: asukoht	Kinnisvara asukoht on kõrgelt hinnatud ja sobib üürnike soovitud teenuste pakkumiseks.	Kinnisvara asukoht on hinnatud ja sobib üürnike soovitud teenuste pakkumiseks.	Kinnisvara asukohal puudub konkurentsieelis.	Kinnisvara asukoht on madalalt hinnatud.
b) Alamtegur: projektlahendus ja seisund	Kinnisvara on projektlahenduse, konfiguratsiooni ja hoolduse tõttu eelistatud ning uute kinnisvaraobjektidega võrreldes väga konkurentsivõimeline.	Kinnisvara projektlahendus, konfiguratsioon ja hooldus on sobivad. Kinnisvara projektlahendus ja võimalused on uute kinnisvaraobjektidega võrreldes konkurentsivõimelised.	Kinnisvara konfiguratsioon, projektlahendus ja hooldus on piisavad.	Kinnisvara konfiguratsioon, projektlahendus ja hooldus tekitavad kinnisvarale raskusi. Kinnisvara konfiguratsioonis, projektlahenduses või hoolduses esineb puudusi.
c) Alamtegur: kinnisvara on ehitusstaadiumis	Ehituseelarve on konservatiivne ja tehnilised riskid on piiratud. Töövõtjad on kõrgelt kvalifitseeritud ja kõrge krediidikvaliteediga.	Ehituseelarve on konservatiivne ja tehnilised riskid on piiratud. Töövõtjad on kõrgelt kvalifitseeritud ja hea krediidikvaliteediga.	Ehituseelarve on piisav ning töövõtjad on tavapäraselt kvalifitseeritud ja keskmise krediidikvaliteediga.	Projekt ületab eelarvet või on ebarealistlik, arvestades selle tehnilisi riske. Töövõtjad võivad olla alakvalifitseeritud ja madala krediidikvaliteediga.

d) Alamtegur: finantsstruktuur				
• Amortisatsioonigraafik (alamteguri komponent)	*Bullet*-tagasimakseta võla amortiseerimine.	*Bullet*-tagasimakseta või mittemärkimisväärse *bullet*-tagasimaksega võla amortiseerimine.	Piiratud *bullet*-maksega võla tagasimaksete amortiseerimine.	*Bullet*-tagasimakse või suure *bullet*-tagasimaksega võla tagasimaksete amortiseerimine.
• Turu-/tsükli- ja refinantseerimisrisk (alamteguri komponent)	Turu- või tsüklirisk puudub või on väga piiratud, sest eeldatavad rahavood katavad kõik tulevased laenu tagasimaksed laenu kehtivusajal ning rahavoogude ja laenu tagasimaksete vahel ei ole märkimisväärseid viivitusi. Refinantseerimisrisk puudub või on väga väike.	Turu- või tsüklirisk on piiratud, sest eeldatavad rahavood katavad enamiku tulevastest laenu tagasimaksetest laenu kehtivusajal ning rahavoogude ja laenu tagasimaksete vahel ei ole märkimisväärseid viivitusi. Refinantseerimisrisk on väike.	Turu- või tsüklirisk on mõõdukas, sest eeldatavad rahavood katavad ainult osa tulevastest laenu tagasimaksetest laenu kehtivusajal või esineb rahavoogude ja laenu tagasimaksete vahel märkimisväärseid viivitusi. Keskmine refinantseerimisrisk.	Turu- või tsüklirisk on märkimisväärne, sest eeldatavad rahavood katavad ainult väikese osa tulevastest laenu tagasimaksetest laenu kehtivusajal või esineb rahavoogude ja laenu tagasimaksete vahel märkimisväärseid viivitusi. Suur refinantseerimisrisk.
Tegur: sponsori/arendaja (sealhulgas avaliku ja erasektori partnerluse) tugevus				
a) Alamtegur: finantssuutlikkus ja tahe kinnisvara toetada.	Sponsor/arendaja on andnud väga olulise rahalise panuse kinnisvara ehitamiseks või ostmiseks. Sponsoril/arendajal on märkimisväärsed ressursid ning piiratud otsesed ja tingimuslikud kohustused. Sponsori/arendaja kinnisvaraobjektid on geograafiliselt ja liigiti hajutatud.	Sponsor/arendaja on andnud olulise rahalise panuse kinnisvara ehitamiseks või ostmiseks. Sponsori/arendaja finantsseisund võimaldab toetada kinnisvara rahavoogude puudujäägi korral. Sponsori/arendaja kinnisvaraobjektid asuvad mitmes erinevas geograafilises piirkonnas.	Sponsori/arendaja panus võib olla ebaoluline või mitterahaline. Sponsori/arendaja rahalised vahendid on keskmised või alla keskmise.	Sponsoril/arendajal puudub võime või tahe kinnisvara toetada.
b) Alamtegur: maine ja varasemad kogemused sarnase kinnisvaraga.	Kogenud juhtkond ja sponsorite kõrge kvaliteet. Tugev maine ning pikk ja edukas varasem kogemus sarnase kinnisvaraga.	Asjakohane juhtkonna ja sponsorite kvaliteet. Sponsoril või juhtkonnal on edukas varasem kogemus sarnase kinnisvaraga.	Mõõdukas juhtkonna ja sponsorite kvaliteet. Juhtkonna või sponsori varasemad kogemused ei tekita tõsiseid probleeme.	Ebatõhus juhtimine ja nõuetele mittevastav sponsorite kvaliteet. Juhtkonna ja sponsorite raskused on varem põhjustanud probleeme kinnisvara haldamisel.

c) Alamtegur: suhted asjaomaste kinnisvaraettevõtjatega	Tugevad suhted juhtivate ettevõtetega, nt üürimaakleritega.	Tõendatud suhted juhtivate ettevõtetega, nt üürimaakleritega.	Piisavad suhted üürimaaklerite ja muude oluliste kinnisvarateenuste pakkujatega.	Kehvad suhted üürimaaklerite ja/või muude oluliste kinnisvarateenuste pakkujatega.
Tegur: tagatiste pakett				
a) Alamtegur: pandiõiguse olemus	Täitmisele pööratav esimese nõudeõiguse järguga pandiõigus ([6]).	Täitmisele pööratav esimese nõudeõiguse järguga pandiõigus.	Täitmisele pööratav esimese nõudeõiguse järguga pandiõigus.	Laenuandja sundtäitmisele pööramise õigus on piiratud.
b) Alamtegur: üürilepingute loovutamine	Suurem osa üürilepingutest on loovutatud laenuandjale. Olemasolevate üürnike andmed säilitatakse, et hõlbustada teavitamist üüri maksmisest otse laenuandjale, näiteks ülevaade üürimaksetest ja projekti üürilepingute koopiad.	Oluline osa üürilepingutest on loovutatud laenuandjale. Olemasolevate üürnike andmed säilitatakse, et hõlbustada teavitamist üüri maksmisest otse laenuandjale, näiteks ülevaade üürimaksetest ja projekti üürilepingute koopiad.	Suhteliselt väike osa üürilepingutest on loovutatud laenuandjale. Laenuandja ei ole säilitanud olemasolevate üürnike andmeid, et hõlbustada teavitamist üüri maksmisest otse laenuandjale, näiteks ülevaade üürimaksetest ja projekti üürilepingute koopiad.	Üürilepinguid ei ole loovutatud laenuandjale.
c) Alamtegur: kindlustuskatte kvaliteet	Väga hea kvaliteet	Hea kvaliteet	Sobiv kvaliteet	Nõuetele mittevastav kvaliteet

([1]) Võla teenindamise kattekordaja näitab laenu teenindamiseks kättesaadava rahavoo, mida on võimalik varalt teenida, ning laenuperioodi jooksul nõutavate põhisumma tagasimaksete ja intressimaksete suhet, kusjuures laenu teenindamiseks kättesaadava rahavoo arvutamiseks lahutatakse projekti tuludest tegevuskulud, kapitalikulud, võla ja omakapitali rahastamine, maksud ja käibekapitali korrigeerimine.

([2]) Intressikulude kattekordaja näitab laenu teenindamiseks kättesaadava rahavoo, mida on võimalik varalt teenida, ning laenuperioodi jooksul nõutavate intressimaksete suhet, kusjuures laenu teenindamiseks kättesaadava rahavoo arvutamiseks lahutatakse projekti tuludest tegevuskulud, kapitalikulud, võla ja omakapitali rahastamine, maksud ja käibekapitali korrigeerimine.

([3]) Laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarv on laenusumma ja panditud vara väärtuse suhe.

([4]) Laenu kehtivusaeg näitab laenu tagasimaksmiseks järelejäänud aega.

([5]) Laenu kehtivusaeg näitab laenu tagasimaksmiseks järelejäänud aega.

([6]) Mõnel turul kasutavad laenuandjad ainult selliseid laenustruktuure, mis hõlmavad madalama nõudeõiguse järguga pandiõiguseid. Madalama nõudeõiguse järguga pandiõigused võivad osutada sellisele riskitasemele, kui kogu laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarv, mis hõlmab kõiki kõrgema nõudeõiguse järguga positsioone, ei ületa tüüpilist esimese laenu laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarvu.

Objektide rahastamise riskipositsioonide hindamiskriteeriumid

	1. kategooria	2. kategooria	3. kategooria	4. kategooria
Tegur: majanduslik tugevus				
a) Alamtegur: turutingimused	Nõudlus on suur ja kasvav, ranged turutõkked, vähene tundlikkus tehnoloogiliste muutuste ja majanduslike väljavaadete suhtes.	Nõudlus on suur ja stabiilne. Teatavad turutõkked, teatav tundlikkus tehnoloogiliste muutuste ja majanduslike väljavaadete suhtes.	Nõudlus on piisav ja stabiilne, piiratud turutõkked, märkimisväärne tundlikkus tehnoloogiliste muutuste ja majanduslike väljavaadete suhtes.	Nõudlus on väike ja kahanev, tehnoloogiliste muutuste ja majanduslike väljavaadete suhtes haavatav, keskkond äärmiselt ebakindel.
b) Alamtegur: finantssuhtarvud, st võla teenindamise kattekordaja ([1]) või intressikulude kattekordaja ([2])	Vara liigi kohta tugevad finantssuhtarvud. Väga kindlad majanduslikud eeldused.	Vara liigi kohta tugevad/ vastuvõetavad finantssuhtarvud. Usaldusväärsed projekti majanduslikud eeldused.	Vara liigi kohta standardsed finantssuhtarvud.	Vara liigi kohta agressiivsed finantssuhtarvud.
c) Alamtegur: avansimäär, st laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarv ([3])	Vara liigi kohta tugev laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarv.	Vara liigi kohta tugev/hea laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarv.	Vara liigi kohta standardne laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarv.	Vara liigi kohta agressiivne laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarv.
d) Alamtegur: stressianalüüs, mis põhineb laenu kehtivusaja jooksul teenitaval tulul ([4])	Stabiilne pikaajaline tulu, mis suudab taluda ka tõsiselt pingelisi majanduslikke tingimusi kogu majandustsükli jooksul.	Rahuldavad lühiajalised tulud. Laen suudab taluda teatavaid finantsraskuseid. Makseviivitus on tõenäoline ainult rasketes majandustingimustes.	Ebakindlad lühiajalised tulud. Rahavood on haavatavad pingete suhtes, mis ei ole majandustsükli jooksul haruldased. Majanduslanguse korral võib laen sattuda makseviivitusse.	Tulud on väga ebakindlad; isegi tavapärastes majandustingimustes võib vara sattuda makseviivitusse, kui tingimused ei parane.
e) Alamtegur: turulikviidsus	Turg on üles ehitatud ülemaailmselt; varad on väga likviidsed.	Turg on ülemaailmne või piirkondlik; varad on suhteliselt likviidsed.	Turg on piirkondlik ja lühiajalised väljavaated on piiratud, mis tähendab väiksemat likviidsust.	Kohalik turg ja/või kehv nähtavus. Vähene või olematu likviidsus, eelkõige nišiturgudel.
Tegur: poliitiline ja õiguskeskkond				
a) Alamtegur: õiguslikud ja regulatiivsed riskid	Jurisdiktsioon on soodne sundtäitmiseks ja lepingute jõustamiseks.	Jurisdiktsioon on soodne sundtäitmiseks ja lepingute jõustamiseks.	Jurisdiktsioon on üldiselt soodne sundtäitmiseks ja lepingute jõustamiseks, kuid tagasivõtmine võib olla pikk ja/või keeruline.	Kehv või ebastabiilne õiguslik ja regulatiivne keskkond. Jurisdiktsioonis võib sundtäitmine ja lepingute jõustamine olla pikk või võimatu.

b) Alamtegur: poliitiline risk, sealhulgas ülekanderisk, võttes arvesse objekti liiki ja riski maandavaid tegureid	Väga väike risk; vajaduse korral tugevad riskimaandusinstrumendid.	Väike risk; vajaduse korral rahuldavad riskimaandusinstrumendid.	Mõõdukas risk; keskmised riskimaandusinstrumendid.	Suur risk; riskimaandusinstrumendid puuduvad või on nõrgad.
Tegur: tehingu tunnused				
a) Alamtegur: amortisatsioonigraafik	*Bullet*-tagasimakseta võla amortiseerimine.	*Bullet*-tagasimakseta või mittemärkimisväärse *bullet*-tagasimaksega võla amortiseerimine.	Piiratud *bullet*-maksega võla tagasimaksete amortiseerimine.	*Bullet*-tagasimakse või suure *bullet*-tagasimaksega võla tagasimaksete amortiseerimine.
b) Alamtegur: turu-/tsükli- ja refinantseerimisrisk	Turu- või tsüklirisk puudub või on väga piiratud, sest eeldatavad rahavood katavad kõik tulevased laenu tagasimaksed laenu kehtivusajal ([5]) ning rahavoogude ja laenu tagasimaksete vahel ei ole märkimisväärseid viivitusi. Refinantseerimisrisk puudub või on väga väike.	Turu- või tsüklirisk on piiratud, sest eeldatavad rahavood katavad enamiku tulevastest laenu tagasimaksetest laenu kehtivusajal ning rahavoogude ja laenu tagasimaksete vahel ei ole märkimisväärseid viivitusi. Refinantseerimisrisk on väike.	Turu- või tsüklirisk on mõõdukas, sest eeldatavad rahavood katavad ainult osa tulevastest laenu tagasimaksetest laenu kehtivusajal või esineb rahavoogude ja laenu tagasimaksete vahel märkimisväärseid viivitusi. Keskmine refinantseerimisrisk.	Turu- või tsüklirisk on märkimisväärne, sest eeldatavad rahavood katavad ainult väikese osa tulevastest laenu tagasimaksetest laenu kehtivusajal või esineb rahavoogude ja laenu tagasimaksete vahel märkimisväärseid viivitusi. Suur refinantseerimisrisk.
c) Alamtegur: operatsioonirisk				
• Load/litsentsid (alamteguri komponent)	Kõik load on hangitud; vara vastab kehtivatele ja prognoositavatele ohutuseeskirjadele.	Kõik load on hangitud või hankimisel; vara vastab kehtivatele ja prognoositavatele ohutuseeskirjadele.	Suurem osa lubadest on hangitud või hankimisel; puuduvate lubade menetlus on käsitletav rutiinsena; varad vastavad kehtivatele ohutuseeskirjadele.	Probleemid kõikide nõutavate lubade saamisel; osa kavandatud konfiguratsioonist ja/või kavandatud toimingutest võivad vajada läbivaatamist.
• Käitus- ja hooldusepingute ulatus ja laad (alamteguri komponent)	Tugev pikaajaline käitus- ja hooldusleping, ([6]) eelistatavalt lepinguliste tulemuslikkuse stiimulitega, ja/või käituse ja hoolduse reservikontod (vajaduse korral).	Pikaajaline käitus- ja hooldusleping ja/või käituse ja hoolduse reservikontod ([7]) (vajaduse korral).	Piiratud käitus- ja hooldusleping või käituse ja hoolduse reservikonto (vajaduse korral).	Puudub käitus- ja hooldusleping: suur tegevuskulude ülekulude risk, mida riski maandavad tegurid ei maanda.
• Käitaja majanduslik tugevus, varasemad kogemused sellist liiki vara haldamisel ja vara taasturustamise võimalus üürilepingu lõppemisel (alamteguri komponent)	Suurepärased varasemad kogemused ja tugev taasturustamise võime.	Rahuldavad varasemad kogemused ja taasturustamise võime.	Väikesed või lühiajalised varasemad kogemused ja ebakindel taasturustamise võime.	Varasemad kogemused puuduvad või ei ole teada ning puudub vara taasturustamise võime.

Tegur: vara tunnused				
a) Alamtegur: konfiguratsioon, suurus, projektlahendus ja hooldus (st vanus, lennuki puhul suurus) võrreldes muude varadega samal turul	Tugev eelis projektlahenduse ja hooldusvõimaluste osas. Standardkonfiguratsioon, mis tagab objektile likviidse turu.	Keskmisest parem projektlahendus ja hooldusvõimalused. Standardkonfiguratsioon (võib-olla väga väheste eranditega), mis tagab objektile likviidse turu.	Keskmine projektlahendus ja hooldusvõimalused. Konfiguratsioon on mõnevõrra spetsiifiline ning võib kitsendada objekti turgu.	Keskmisest kehvem projektlahendus ja hooldusvõimalused. Vara kasutusiga läheneb lõpule. Konfiguratsioon on väga spetsiifiline; objekti turg on väga kitsas.
b) Alamtegur: edasimüügiväärtus	Jooksev edasimüügiväärtus ületab tunduvalt võla väärtust.	Edasimüügiväärtus ületab mõõdukalt võla väärtust.	Edasimüügiväärtus ületab veidi võla väärtust.	Edasimüügiväärtus on väiksem kui võla väärtus.
c) Alamtegur: vara väärtuse ja likviidsuse tundlikkus majandustsüklite suhtes	Vara väärtus ja likviidsus on suhteliselt vähetundlikud majandustsüklite suhtes.	Vara väärtus ja likviidsus on tundlikud majandustsüklite suhtes.	Vara väärtus ja likviidsus on üsna tundlikud majandustsüklite suhtes.	Vara väärtus ja likviidsus on väga tundlikud majandustsüklite suhtes.
Tegur: sponsori (sealhulgas avaliku ja erasektori partnerluse) tugevus				
a) Alamtegur: sponsorite varasemad kogemused ja majanduslik tugevus	Väga heade varasemate kogemuste ja väga hea finantssuutlikkusega sponsorid.	Heade varasemate kogemuste ja hea finantssuutlikkusega sponsorid.	Piisavate varasemate kogemuste ja hea finantssuutlikkusega sponsorid.	Puudulike või küsitavate varasemate kogemuste ja/või finantsnõrkustega sponsorid.
Tegur: tagatiste pakett				
a) Alamtegur: varade kontroll	Juriidiliste dokumentidega antakse laenuandjale vara või seda omava äriühingu üle tegelik kontroll (nt esimese nõudeõiguse järguga täitmisele pööratav tagatisega seotud huvi [8] või sellist tagatist sisaldav üüriskeem).	Juriidiliste dokumentidega antakse laenuandjale vara või seda omava äriühingu üle tegelik kontroll (nt täitmisele pööratav tagatisega seotud huvi või sellist tagatist sisaldav üüriskeem).	Juriidiliste dokumentidega antakse laenuandjale vara või seda omava äriühingu üle tegelik kontroll (nt täitmisele pööratav tagatisega seotud huvi või sellist tagatist sisaldav üüriskeem).	Leping pakub laenuandjale vähe tagatisi ning hõlmab teatavat vara üle kontrolli kaotamise riski.
b) Alamtegur: laenuandja käsutuses olevad õigused ja vahendid vara asukoha ja seisukorra jälgimiseks	Laenuandjal on võimalus jälgida vara asukohta ja seisukorda igal ajal ja igas kohas (korrapärased aruanded, võimalus teha kontrolle).	Laenuandjal on võimalus jälgida vara asukohta ja seisukorda peaaegu igal ajal ja igas kohas.	Laenuandjal on võimalus jälgida vara asukohta ja seisukorda peaaegu igal ajal ja igas kohas.	Laenuandja võimalused vara asukoha ja seisukorra jälgimiseks on piiratud.

c) Alamtegur: kahjukindlustus	Tugev kindlustuskaitse, sealhulgas kaasnevate kahjude kindlustus väga hea kvaliteediga kindlustusandja juures.	Rahuldav kindlustuskaitse (ei hõlma kaasnevate kahjude kindlustust) hea kvaliteediga kindlustusandja juures.	Keskmine kindlustuskaitse (ei hõlma kaasnevate kahjude kindlustust) vastuvõetava kvaliteediga kindlustusandja juures.	Nõrk kindlustuskaitse (ei hõlma kaasnevate kahjude kindlustust) või kindlustuskaitse kehva kvaliteediga kindlustusandja juures.

([1]) Võla teenindamise kattekordaja näitab laenu teenindamiseks kättesaadava rahavoo, mida on võimalik varalt teenida, ning laenuperioodi jooksul nõutavate põhisumma tagasimaksete ja intressimaksete suhet, kusjuures laenu teenindamiseks kättesaadava rahavoo arvutamiseks lahutatakse projekti tuludest tegevuskulud, kapitalikulud, võla ja omakapitali rahastamine, maksud ja käibekapitali korrigeerimine.

([2]) Intressikulude kattekordaja näitab laenu teenindamiseks kättesaadava rahavoo, mida on võimalik varalt teenida, ning laenuperioodi jooksul nõutavate intressimaksete suhet, kusjuures laenu teenindamiseks kättesaadava rahavoo arvutamiseks lahutatakse projekti tuludest tegevuskulud, kapitalikulud, võla ja omakapitali rahastamine, maksud ja käibekapitali korrigeerimine.

([3]) Laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarv on laenusumma ja panditud vara väärtuse suhe.

([4]) Laenu kehtivusaeg näitab laenu tagasimaksmiseks järelejäänud aega.

([5]) Laenu kehtivusaeg näitab laenu tagasimaksmiseks järelejäänud aega.

([6]) Käitus- ja hoolduslepingon arendaja ja käitaja vahel sõlmitud leping. Arendaja delegeerib projekti käitamise, hooldamise ja sageli ka tulemuslikkuse juhtimise käitajale, kellel on teadmised asjaomasest tööstusharust vastavalt käitus- ja hoolduslepingu tingimustele (st ulatus, kestus, käitaja vastutus, tasud ja leppetrahvid).

([7]) Käituse ja hoolduse reservikonto on fond, kus hoiustatakse projekti käitus- ja hoolduskulude katmiseks kasutatavaid vahendeid.

([8]) Esimese nõudeõiguse järguga täitmisele pööratav tagatisega seotud huvi on (tagatiseks antud) varaga seotud nõudeõigus, mis on kaitstud teiste isikute nõuete eest. Pandiõiguse täitmisele pööratavuse tagamiseks peab selle registreerima asjakohases seadusjärgses ametiasutuses, et see oleks õiguslikult täitmisele pööratav ning mis tahes järgnevatele nõuetele asjaomase vara vastu antaks madalam nõudeõiguse järk.

Kaupade rahastamise riskipositsioonide hindamiskriteeriumid

	1. kategooria	2. kategooria	3. kategooria	4. kategooria
Tegur: majanduslik tugevus				
a) Alamtegur: tehingu ületagatuse määr	Kõrge	Hea	Rahuldav	Madal
Tegur: poliitiline ja õiguskeskkond				
a) Alamtegur: riigi risk	Riigi risk puudub.	Riigi risk on piiratud (eelkõige reservide paiknemine *offshore*-kohas areneva majandusega riigis).	Riigi risk esineb (eelkõige reservide paiknemine *offshore*-kohas areneva majandusega riigis).	Suur riigi risk (eelkõige riigisisesed reservid areneva majandusega riigis).
b) Alamtegur: riigi riskide maandamise meetmed	Väga tugevad maandusmeetmed: tugevad *offshore*-mehhanismid; strateegiline kaup; esimese klassi ostja.	Tugevad maandusmeetmed: *offshore*-mehhanismid; strateegiline kaup; tugev ostja.	Vastuvõetavad maandusmeetmed: *offshore*-mehhanismid; vähem strateegiline kaup; vastuvõetav ostja.	Osalised maandusmeetmed: *offshore*-mehhanismid puuduvad; mittestrateegiline kaup; nõrk ostja.
Tegur: vara tunnused				
a) Alamtegur: likviidsus ja kahjustustele vastuvõtlikkus	Kaup on noteeritud ja riske saab maandada futuuride või börsiväliste instrumentide kaudu. Kaup ei ole kahjustustele vastuvõtlik.	Kaup on noteeritud ja riske saab maandada börsiväliste instrumentide kaudu. Kaup ei ole kahjustustele vastuvõtlik.	Kaup ei ole noteeritud, kuid on likviidne. Ebakindlus riskimaandamise võimaluste osas. Kaup ei ole kahjustustele vastuvõtlik.	Kaup ei ole noteeritud. Turu suurust ja sügavust arvestades on likviidsus piiratud. Asjakohased riskimaandamisinstrumendid puuduvad. Kaup on kahjustustele vastuvõtlik.
Tegur: sponsori (sealhulgas avaliku ja erasektori partnerluse) tugevus				
a) Alamtegur: kaupleja majanduslik tugevus	Väga tugev võrreldes kauplemisfilosoofia ja -riskidega	Tugev	Piisav	Nõrk
b) Alamtegur: varasemad kogemused, sh logistika haldamise suutlikkus	Laiaulatuslik kogemus asjaomase tehingu liigiga. Edukas varasem tegutsemiskogemus ja kulutõhusus.	Piisav kogemus asjaomase tehingu liigiga. Keskmisest suurem varasem tegutsemiskogemus ja kulutõhusus.	Piiratud kogemus asjaomase tehingu liigiga. Keskmine varasem tegutsemiskogemus ja kulutõhusus.	Üldiselt piiratud või ebakindlad tulemused. Kõikuvad kulud ja kasum.

c) Alamtegur: kauplemiskontrollid ja riskimaanduspõhimõtted	Range kord vastaspoolte valimiseks, riskide maandamiseks ja järelevalveks.	Piisav kord vastaspoolte valimiseks, riskide maandamiseks ja järelevalveks.	Varasemate tehingutega ei ole olnud probleeme või on olnud pisiprobleeme.	Kaupleja on varasematest tehingutest saanud märkimisväärset kahju.
d) Alamtegur: finantsteabe avalikustamise kvaliteet	Suurepärane	Hea	Rahuldav	Finantsteabe avalikustamise osas esineb teatavat ebakindlust või on avalikustatud teave ebapiisav.
Tegur: tagatiste pakett				
a) Alamtegur: varade kontroll	Esimese nõudeõiguse järguga täitmisele pööratav tagatisega seotud huvi [1] annab laenuandjale vajaduse korral mis tahes ajal õigusliku kontrolli asjaomase vara üle.	Esimese nõudeõiguse järguga täitmisele pööratav tagatisega seotud huvi annab laenuandjale vajaduse korral mis tahes ajal õigusliku kontrolli asjaomase vara üle.	Protsessi teatavas etapis kaotab laenuandja kontrolli varade üle. Kontrolli kadumisega seotud riske maandab kauplemisprotsessi või kolmanda isiku põhjalik tundmine.	Leping hõlmab teatavat vara üle kontrolli kaotamise riski. Vara tagasisaamisega on seotud risk.
b) Alamtegur: kahjukindlustus	Tugev kindlustuskaitse, sealhulgas kaasnevate kahjude kindlustus väga hea kvaliteediga kindlustusandja juures.	Rahuldav kindlustuskaitse (ei hõlma kaasnevate kahjude kindlustust) hea kvaliteediga kindlustusandja juures.	Keskmine kindlustuskaitse (ei hõlma kaasnevate kahjude kindlustust) vastuvõetava kvaliteediga kindlustusandja juures.	Nõrk kindlustuskaitse (ei hõlma kaasnevate kahjude kindlustust) või kindlustuskaitse kehva kvaliteediga kindlustusandja juures.

[1] Esimese nõudeõiguse järguga täitmisele pööratav tagatisega seotud huvi on (tagatiseks antud) varaga seotud nõudeõigus, mis on kaitstud teiste isikute nõuete eest. Pandiõiguse täitmisele pööratavuse tagamiseks peab selle registreerima asjakohases seadusjärgses ametiasutuses, et see oleks õiguslikult täitmisele pööratav ning mis tahes järgnevatele nõuetele asjaomase vara vastu antaks madalam nõudeõiguse järk.