II

(Nem jogalkotási aktusok)

RENDELETEK

A BIZOTTSÁG (EU) 2021/598 FELHATALMAZÁSON ALAPULÓ RENDELETE

(2020. december 14.)

az 575/2013/EU európai parlamenti és tanácsi rendeletnek a kockázati súlyok speciális hitelezési kitettségekhez való hozzárendelésére vonatkozó szabályozástechnikai standardok tekintetében történő kiegészítéséről

(EGT-vonatkozású szöveg)

AZ EURÓPAI BIZOTTSÁG

tekintettel az Európai Unió működéséről szóló szerződésre,

tekintettel a hitelintézetekre és befektetési vállalkozásokra vonatkozó prudenciális követelményekről és a 648/2012/EU rendelet módosításáról szóló, 2013. június 26-i 575/2013/EU európai parlamenti és tanácsi rendeletre ([1]) és különösen annak 153. cikke (9) bekezdésének harmadik albekezdésére,

mivel:

(1) A belső minősítésen alapuló módszer (IRB-módszer) keretében az intézményeknek az 575/2013/EU rendelet 153. cikkének (5) bekezdése alapján kockázati súlyokat kell rendelniük az olyan speciális hitelezési kitettségekhez, amelyeknél nem tudnak PD-t becsülni, vagy PD-becsléseik nem felelnek meg bizonyos követelményeknek, mégpedig úgy, hogy e speciális hitelezési kitettségeket a 153. cikk (5) bekezdésének első albekezdése szerinti 1. táblázat kategóriáinak valamelyikébe sorolják, az említett bekezdés második albekezdésében említett összes tényezőre kiterjedő értékelésük alapján. A speciális hitelezési kitettségek kategóriákba sorolására vonatkozó harmonizált megközelítés biztosítása érdekében elő kell írni, hogy e tényezők figyelembevételéhez ki kell számítani azokat az értékeket, amelyek alapján a tényezők összekapcsolhatók az említett táblázat kockázati kategóriáival. Mivel a speciális hitelezési kitettségek az IRB-módszer keretében a vállalati kitettségek osztályába tartoznak, és mivel a kockázati súlyok ilyen kitettségekhez való hozzárendelésére az 575/2013/EU rendelet 153. cikkének (5) bekezdésében meghatározott módszer a minősítési rendszerek egy formája, a kockázati súlyoknak a speciális hitelezési kitettségekhez való hozzárendelésére vonatkozó, e rendeletben meghatározott szabályozástechnikai standardokat az IRB-módszer keretében a kockázati súlyok vállalati kitettségekhez való hozzárendelésére vonatkozó általános szabályok és a minősítési rendszerekkel kapcsolatos egyéb követelmények mellett kell alkalmazni.

(2) Annak érdekében, hogy az intézmények az összes tényezőt megfelelően alkalmazzák, azokat résztényezőkre kell bontani, így pontosítva az egyes helyzetekre vonatkozó értékelési kritériumokat. A résztényezők megfelelő értékelése érdekében egyes résztényezőket résztényezőelemekre kell bontani.

(3) Annak érdekében, hogy tükrözzék a speciális hitelezési kitettségekhez rendelt kockázati súlyokra vonatkozó nemzetközileg elfogadott standardokat – amelyeket a Bázeli Bankfelügyeleti Bizottság határozott meg a Bázel II. keretrendszerben ([2]) –, és figyelembe vegyék a speciális hitelezési kitettségek jelentős különbségeit, a tényezők

([1]) HL L 176., 2013.6.27., 1. o.

([2]) International Convergence of Capital Measurement and Capital Standards, A Revised Framework, Comprehensive Version (A saját tőke mérésének és előírásainak nemzetközi konvergenciája: felülvizsgált keret – teljes kiadás), 2006. június.

alkalmazásakor különböző értékelési kritériumokat kell használni a speciális hitelezési kitettségek különböző osztályaira. Az intézményeknek a kockázati súly hozzárendelése előtt meg kell határozniuk, hogy az adott speciális hitelezési kitettség az említett osztályok közül melyiknek felel meg a leginkább.

(4) Az ügyfél nemteljesítése esetén a Bázel II keretrendszerrel összhangban az intézményeknek a speciális hitelezési kitettséghez az 575/2013/EU rendelet 153. cikkének (5) bekezdése szerinti 1. táblázat 5. kockázatisúly-kategóriáját és a várható veszteség legmagasabb kategóriáját, vagyis az említett rendelet 158. cikkének (6) bekezdése szerinti 2. táblázat 5. kategóriáját kell hozzárendelniük.

(5) Az intézményeknek a tényezőket egy átfogó értékelés alapján kell hozzárendelniük a kategóriákhoz, figyelembe véve a részтényezőkhöz rendelt kategóriákat, valamint a részтényezőknek a speciális hitelezési kitettség típusa szempontjából vett relatív jelentőségét. Ugyanezt az eljárást kell követni a részтényezők kategóriákhoz való hozzárendelésekor is, ha a részтényező további részтényezőelemekre van bontva.

(6) A speciális hitelezési kitettségek kategóriákba sorolásának lehető legnagyobb pontossága és következetessége érdekében az intézményeknek az egyes tényezők súlyainak hozzárendelésekor figyelembe kell venniük azok relatív jelentőségét a speciális hitelezési kitettségek adott típusa szempontjából, és meg kell határozniuk a tényezőkhöz rendelt kategóriák értékeinek súlyozott átlagát. Annak érdekében, hogy az intézmények a súlyok hozzárendelésekor a kellő körültekintéssel járjanak el, meg kell állapítani az egyes tényezőkhöz rendelhető súlyok alsó és felső határát.

(7) Az 575/2013/EU rendelet alapján az intézményeknek az IRB-módszer keretében általánosan dokumentálniuk kell a kockázati súlyok hozzárendelését. Annak érdekében, hogy az illetékes hatóságok könnyebben ellenőrizhessék a kockázati súlyoknak a speciális hitelezési kitettségekhez való hozzárendelése tekintetében az 575/2013/EU rendelet 153. cikke (5) bekezdésének második albekezdésében előírt szabályok helyes alkalmazását, meg kell határozni bizonyos konkrét dokumentációs követelményeket a kockázati súlyoknak az említett kitettségekhez való hozzárendelésére vonatkozóan.

(8) Ez a rendelet jelentős mértékben a kockázati súlyoknak a speciális hitelezési kitettségekhez való hozzárendelésére vonatkozó nemzetközileg elfogadott standardokon alapul. A speciális hitelezési kitettségek sokfélesége, illetve sajátosságai miatt előfordulhat, hogy nem veszi figyelembe az intézmények által napi tevékenységük során azonosított összes kockázati tényezőt, akár az 575/2013/EU rendelet 142. cikke (1) bekezdésének 2. pontja szerinti egyes kitettségtípusok, akár adott speciális hitelezési kitettségek tekintetében. Mivel az intézményeknek az 575/2013/EU rendelet 171. cikkének (2) bekezdése értelmében minden releváns információt figyelembe kell venniük ügyfelek és az ügyletek kategóriákba vagy halmazokba sorolásához, elő kell írni az intézmények számára, hogy vegyenek figyelembe minden további kockázati tényezőt, és azt a speciális hitelezési kitettségi keret azon részтényezőjével együtt mérlegeljék, amely a leginkább megfelel az adott kockázati tényezőnek. Egy adott speciális hitelezési kitettség esetében ezt az 575/2013/EU rendelet 172. cikke (3) bekezdése szerinti felülbírálatnak kell tekinteni. Az intézménynek dokumentálnia kell és meg is kell indokolnia a további kockázati tényezők figyelembevételét.

(9) Az IRB-módszerrel kapcsolatos, felülbírálatra vonatkozó rendelkezések a speciális hitelezési kitettségek esetében is alkalmazandók. Ezért célszerű kivételesen lehetővé tenni az intézmények számára, hogy egy adott speciális hitelezési kitettség esetében mellőzhessék valamely irrelevánsnak tartott részтényező vagy részтényezőelem alkalmazását. Kivételesen lehetővé kell tenni számukra továbbá, hogy az 575/2013/EU rendelet 142. cikke (1) bekezdésének 2. pontjában meghatározott valamely kitettségtípushoz tartozó összes speciális hitelezési kitettség tekintetében mellőzhessék valamely részтényező vagy részтényezőelem alkalmazását, ha a szóban forgó részтényező vagy részтényezőelem az adott típusú speciális hitelezési kitettség szempontjából nem releváns kockázati tényező. Az intézmények számára elő kell írni, hogy dokumentálják és indokolják a részтényező vagy részтényezőelem alkalmazásának mellőzésére vonatkozó döntést.

(10) Az intézmények számára elegendő időt kell biztosítani arra, hogy az e rendeletben meghatározott szabályoknak való megfelelés érdekében kiigazítsák a speciális hitelezési kitettségekhez kockázati súlyokat rendelő minősítési rendszerüket.

(11) Ez a rendelet az Európai Bankhatóság által a Bizottsághoz benyújtott szabályozástechnikai standardtervezeteken alapul.

(12) Az Európai Bankhatóság nyilvános konzultációt folytatott az e rendelet alapját képező szabályozástechnikai standardtervezetekről, elemezte az ezzel összefüggésben felmerülő lehetséges költségeket és hasznot, és kikérte az 1093/2010/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet ([3]) 37. cikke alapján létrehozott banki érdekképviseleti csoport szakvéleményét,

ELFOGADTA EZT A RENDELETET:

1. cikk

A speciális hitelezési kitettségek különböző osztályaira vonatkozó értékelési kritériumok

(1) Ha a speciális hitelezési kitettség célja nagy, összetett és költséges létesítmények – különösen erőművek, vegyi feldolgozó üzemek, bányák, közlekedési infrastruktúrák, környezeti és távközlési infrastruktúrák – fejlesztésének vagy megvásárlásának finanszírozása, és az ezen eszközöktől várt bevétel a létesítmények kibocsátására vonatkozóan kötött szerződések keretében a szponzor irányítása alá nem tartozó féltől vagy felektől várt bevétel (projektfinanszírozási kitettség), akkor az intézmények a kitettségek ezen osztályára az I. mellékletben meghatározott értékelési kritériumokat alkalmazzák az 575/2013/EU rendelet 153. cikke (5) bekezdésének második albekezdése szerinti kockázati súlyok hozzárendelésekor.

(2) Ha a speciális hitelezési kitettség célja ingatlanok – különösen bérbe adandó irodaépületek, kiskereskedelmi üzletkomplexumok, többlakásos lakóépületek, ipari vagy raktárépületek, hotelek vagy földterületek – fejlesztésének vagy megvásárlásának finanszírozása, és az ezen ingatlanoktól várt bevétel a harmadik féltől vagy felektől az ingatlanokért várt lízingdíj, bérleti díj vagy vételár (a továbbiakban: ingatlanfinanszírozási kitettségek), akkor az intézmények a kitettségek ezen osztályára a II. mellékletben meghatározott értékelési kritériumokat alkalmazzák az 575/2013/EU rendelet 153. cikke (5) bekezdésének második albekezdése szerinti kockázati súlyok hozzárendelésekor.

(3) Ha a speciális hitelezési kitettség célja tárgyi eszközök – különösen hajók, repülőgépek, műholdak, vasúti kocsik és flották – fejlesztésének vagy megvásárlásának finanszírozása, és az ezen eszközöktől várt bevétel a harmadik féltől vagy felektől várt lízingdíj vagy bérleti díj (a továbbiakban: tárgyieszköz-finanszírozási kitettségek), akkor az intézmények a kitettségek ezen osztályára a III. mellékletben meghatározott értékelési kritériumokat alkalmazzák az 575/2013/EU rendelet 153. cikke (5) bekezdésének második albekezdése szerinti kockázati súlyok hozzárendelésekor.

(4) Ha a speciális hitelezési kitettség célja tőzsdei áruk – különösen kőolaj, fémek vagy gabona – tartalékainak, készleteinek vagy követeléseinek finanszírozása, és az ezen tartalékoktól, készletektől vagy követelésektől várt bevétel az áruért várt vételár (a továbbiakban: árufinanszírozási kitettségek), akkor az intézmények a kitettségek ezen osztályára a IV. mellékletben meghatározott értékelési kritériumokat alkalmazzák az 575/2013/EU rendelet 153. cikke (5) bekezdésének második albekezdése szerinti kockázati súlyok hozzárendelésekor.

2. cikk

Tényezőszintű értékelés és a kockázati súlyok hozzárendelése

(1) Az intézmények egy átfogó értékelés alapján a mellékletben szereplő minden olyan tényezőhöz hozzárendelnek egy kategóriát, amely a speciális hitelezési kitettségek 1. cikk szerinti adott osztályára alkalmazandó. Az intézmény e hozzárendelés elvégzésekor minden egyes speciális hitelezési kitettség esetében figyelembe veszi az egyes alkalmazandó részténytezőkhöz a 3. és 4. cikk szerint hozzárendelt kategóriákat, valamint az egyes részténytezőknek az 575/2013/EU rendelet 142. cikke (1) bekezdésének 2. pontjában meghatározott kitettségtípusok szempontjából vett relatív jelentőségét.

([3]) Az Európai Parlament és a Tanács 1093/2010/EU rendelete (2010. november 24.) az európai felügyeleti hatóság (Európai Bankhatóság) létrehozásáról, a 716/2009/EK határozat módosításáról és a 2009/78/EK bizottsági határozat hatályon kívül helyezéséről (HL L 331., 2010.12.15., 12. o.).

(2) Az intézmény a speciális hitelezési kitettségek típusa szempontjából vett relatív jelentőség figyelembevételével minden tényezőhöz hozzárendel egy százalékos súlyt, amely nem lehet alacsonyabb 5 %-nál, és nem lehet magasabb 60 %-nál.

(3) Az intézmény a (2) bekezdés szerint hozzárendelt súlyok alkalmazásával meghatározza a tényezőkhöz az (1) bekezdésnek megfelelően hozzárendelt kategóriák súlyozott átlagát. Ha a súlyozott átlag tizedes tört, az intézmények azt a legközelebbi egész számra kerekítik.

(4) Az intézmény a speciális hitelezési kitettséget az 575/2013/EU rendelet 153. cikkének (5) bekezdése szerinti 1. táblázat azon kategóriájába sorolja, amelynek a száma megfelel a (3) bekezdésnek megfelelően kiszámított súlyozott átlagnak.

3. cikk

Részтényezőszintű értékelés

(1) Ha az I., II., III. vagy IV. mellékletben szereplő tényezők részтényezője nincs további részтényezőelemekre bontva, az intézmény az adott részтényezőhöz a vonatkozó értékelési kritériumok alapján rendel hozzá egy kategóriát.

(2) Ha az I., II., III. vagy IV. mellékletben szereplő tényezők részтényezője további részтényezőelemekre van bontva, az intézmény:

a) az adott részтényezőelemre vonatkozó értékelési kritériumok alapján minden egyes részтényezőelemhez hozzárendel egy kategóriát;

b) egy átfogó értékelés alapján, az a) pont szerint hozzárendelt kategóriákat, valamint az egyes részтényezőelemeknek a speciális hitelezési kitettség típusa szempontjából vett relatív jelentőségét figyelembe véve a részтényezőhöz is hozzárendel egy kategóriát.

(3) Ha az intézmény a speciális hitelezési kitettségek egy típusa tekintetében az 575/2013/EU rendelet 171. cikkének (2) bekezdésével összhangban további releváns információkat („további kockázati tényezőt") vesz figyelembe, azt azzal a részтényezővel együtt kell figyelembe vennie, amely a leginkább megfelel az adott további kockázati tényezőnek.

(4) Kivételesen, ha valamely részтényező vagy részтényezőelem a speciális hitelezési kitettségek egy adott típusához tartozó összes speciális hitelezési kitettség tekintetében nem releváns, az intézmény dönthet úgy, hogy az adott típushoz tartozó bármely speciális hitelezési kitettség tekintetében mellőzi az adott részтényező vagy részтényezőelem alkalmazását.

4. cikk

Egymást átfedő kritériumok a részтényezők és a részтényezőelemek szintjén

Ha egy részтényező vagy részтényezőelem két vagy több kategóriában azonos értékelési kritériumokkal rendelkezik („egymást átfedő kritériumok"), és a speciális hitelezési kitettség megfelel ezeknek az egymást átfedő kritériumoknak, az intézmények az alábbiak szerint rendelnek hozzá egy kategóriát a részтényezőhöz vagy részтényezőelemhez:

a) amennyiben két kategóriában vannak egymást átfedő kritériumok, úgy az intézmények a két kategória közül a magasabbat rendelik hozzá;

b) amennyiben három kategóriában vannak egymást átfedő kritériumok, úgy az intézmények a három kategória legmagasabbja és legalacsonyabbja közötti kategóriát rendelik hozzá.

5. cikk

Az ügyfél nemteljesítése

Az 1–4. cikktől eltérve, ha az ügyfél az 575/2013/EU rendelet 178. cikke értelmében nemteljesítőnek minősül, az intézmény az említett rendelet 153. cikkének (5) bekezdése szerinti 1. táblázatban meghatározott 5. kategóriájú kockázati súlyt rendeli a speciális hitelezési kitettséghez.

6. cikk

Dokumentáció

(1) Az intézmények a következő információkat a speciális hitelezési kitettségek minden olyan típusa tekintetében dokumentálják, amelyhez e rendelettel összhangban kockázati súlyokat rendelnek:

a) a súlyoknak az egyes tényezőkhöz való hozzárendelése a 2. cikk (2) bekezdésének megfelelően, és a hozzárendelés indokolása;

b) adott esetben a további kockázati tényezők leírása és a 3. cikk (3) bekezdése szerinti figyelembevételük indoklása;

c) adott esetben annak a döntésnek az indokolása, hogy a 3. cikk (4) bekezdését alkalmazva miért mellőznek bizonyos résztényezőt vagy résztényezőelemet.

(2) Az intézmények a következő információkat minden olyan speciális hitelezési kitettség tekintetében dokumentálják, amelyhez e rendelettel összhangban kockázati súlyokat rendelnek:

a) a speciális hitelezési kitettségek 1. cikk szerinti adott osztálya;

b) az 575/2013/EU rendelet 153. cikke (5) bekezdése első albekezdésének 1. táblázatában szereplő azon kategória, amelyhez a speciális hitelezési kitettséget rendelték;

c) az 575/2013/EU rendelet 153. cikke (5) bekezdése első albekezdésének 1. táblázatában említett hátralévő lejárat;

d) a speciális hitelezési kitettség értékelése a 2–5. cikkben meghatározott folyamat minden egyes olyan szakaszában, amely a kockázati súly kitettséghez való hozzárendeléséhez vezetett.

7. cikk

Hatálybalépés és alkalmazás

Ez a rendelet az *Európai Unió Hivatalos Lapjában* való kihirdetését követő huszadik napon lép hatályba.

Ezt a rendeletet 2022. április 14-től kell alkalmazni.

Ez a rendelet teljes egészében kötelező és közvetlenül alkalmazandó valamennyi tagállamban.

Kelt Brüsszelben, 2020. december 14-én.

a Bizottság részéről
az elnök
Ursula VON DER LEYEN

I. MELLÉKLET

A projektfinanszírozási kitettségekre vonatkozó értékelési kritériumok

	1. kategória	2. kategória	3. kategória	4. kategória
Tényező: pénzügyi erő				
a) Résztényező: piaci feltételek	Kevés versenytárs vagy jelentős és tartós előny a helyszín, a költségek vagy a technológia terén. Erős és növekvő kereslet.	Kevés versenytárs vagy az átlagosnál jobb helyzet a helyszín, a költségek vagy a technológia terén, ami azonban nem feltétlenül tartós. Erős és stabil kereslet.	A projektnek nincs előnye a helyszín, a költségek vagy a technológia terén. Megfelelő és stabil kereslet.	A projektnek az átlagosnál rosszabb a helyzete a helyszín, a költségek vagy a technológia terén. Gyenge és csökkenő kereslet.
b) Résztényező: pénzügyi mutatók (például adósságszolgálati fedezeti mutató (DSCR [1]), kamatfedezeti mutató (ICR [2]), futamidőarányos hitelfedezeti mutató (LLCR [3]) és a hitel/tőke arány)	A projektkockázat szintjét figyelembe véve erős pénzügyi mutatók; igen szilárd gazdasági feltevések.	A projektkockázat szintjét figyelembe véve erős–elfogadható pénzügyi mutatók; a projektre vonatkozó szilárd gazdasági feltevések.	A projektkockázat szintjét figyelembe véve átlagos pénzügyi mutatók.	A projektkockázat szintjét figyelembe véve agresszív pénzügyi mutatók.
c) Résztényező: stresszelemzés a hitel hátralévő futamideje alatt keletkező bevétel alapján [4]	A projekt tartós és súlyos gazdasági vagy ágazati stresszhelyzetben is képes teljesíteni pénzügyi kötelezettségeit.	A projekt átlagosan stresszes gazdasági vagy ágazati helyzetben is képes teljesíteni pénzügyi kötelezettségeit. A projekt nemteljesítése csak súlyos gazdasági helyzetben valószínű.	A projekt sebezhető a gazdasági ciklus szokásos stresszhelyzeteivel szemben, gazdasági visszaesés esetén nemteljesítővé válhat.	A projekt nemteljesítése valószínű, ha a gazdasági helyzet nem javul gyorsan.
d) Résztényező: finanszírozási struktúra				
• Törlesztésütemezés (résztényezőelem)	Részletfizetés lejáratkori végtörlesztés nélkül.	Részletfizetés lejáratkori végtörlesztés nélkül vagy jelentéktelen összegű lejáratkori végtörlesztéssel.	Részletfizetés korlátozott összegű lejáratkori végtörlesztéssel.	Lejáratkori végtörlesztés vagy részletfizetés nagy összegű lejáratkori végtörlesztéssel.
• Piaci, ciklus- és refinanszírozási kockázat (résztényezőelem)	Piaci vagy cikluskockázatnak való kitettség nincs vagy csak nagyon korlátozott, mivel a várható cash flow-k a hitel hátralévő futamideje alatt az összes jövőbeli hiteltörlesztést fedezik, és nincsenek jelentős időbeli eltérések a cash flow-k és a hiteltörlesztések között. Refinanszírozási kockázat nincs, vagy alacsony.	A piaci vagy cikluskockázatnak való kitettség korlátozott, mivel a várható cash flow-k a hitel hátralévő futamideje alatt a jövőbeli hiteltörlesztések többségét fedezik, és nincsenek jelentős időbeli eltérések a cash flow-k és a hiteltörlesztések között. A refinanszírozási kockázat alacsony.	A piaci vagy cikluskockázatnak való kitettség mérsékelt, mivel a várható cash flow-k a hitel hátralévő futamideje alatt az összes jövőbeli hiteltörlesztésnek csak egy részét fedezik, vagy van néhány jelentős időbeli eltérés a cash flow-k és a hiteltörlesztések között. A refinanszírozási kockázat átlagos.	A piaci vagy cikluskockázatnak való kitettség jelentős, mivel a várható cash flow-k a hitel hátralévő futamideje alatt az összes jövőbeli hiteltörlesztésnek csak egy kis részét fedezik, vagy van néhány jelentős időbeli eltérés a cash flow-k és a hiteltörlesztések között. A refinanszírozási kockázat magas.

e) Résztényező: devizaárfolyam-kockázat	Devizaárfolyam-kockázat nincs, mivel a hitel pénzneme és a projektbevétel pénzneme azonos, vagy a devizaárfolyam-kockázatot teljes mértékben fedezik.	Devizaárfolyam-kockázat nincs, mivel a hitel pénzneme és a projektbevétel pénzneme azonos, vagy a devizaárfolyam-kockázatot teljes mértékben fedezik.	A hitel pénzneme és a projektbevétel pénzneme eltér, de a devizaárfolyam-kockázat alacsonynak tekinthető, mivel az árfolyam stabil, vagy a devizaárfolyam-kockázatot jelentős mértékben fedezik.	A hitel pénzneme és a projektbevétel pénzneme eltér, és a devizaárfolyam-kockázat magasnak tekinthető, mivel az árfolyam volatilis, és a devizaárfolyam-kockázatot nem fedezik jelentős mértékben.
Tényező: politikai és jogi környezet				
a) Résztényező: politikai kockázat, beleértve a transzferkockázatot, a projekt típusának és a mérséklő tényezőknek a figyelembevételével	Nagyon alacsony kitettség; szükség esetén erős mérséklő eszközök.	Alacsony kitettség; szükség esetén kielégítő mérséklő eszközök.	Mérsékelt kitettség; elégséges mérséklő eszközök.	Nagy kitettség; gyenge mérséklő eszközök vagy azok hiánya.
b) Résztényező: vis maior kockázat (háború, polgári zavargások stb.)	Vis maior kockázatnak való kitettség nincs vagy nagyon alacsony	A vis maior kockázatnak való kitettség korlátozott	A vis maior kockázatnak való kitettség jelentős, a mérséklés nem elegendő	A vis maior kockázatnak való kitettség jelentős, mérséklés nincs
c) Résztényező: kormányzati támogatás; a projekt hosszú távú jelentősége az ország számára	A projekt stratégiai jelentőségű a (lehetőleg exportorientált) ország számára. A kormány kiemelten támogatja.	Az ország számára fontosnak tartott projekt. A kormány jelentős támogatást nyújt.	A projekt nem feltétlenül stratégiai jellegű, de vitathatatlan előnyökkel jár az ország számára. A kormány nem feltétlenül nyújt közvetlen támogatást.	A projekt nem fontos az ország számára. A kormány nem vagy csak gyengén támogatja.
d) Résztényező: a jogi és szabályozási környezet stabilitása (jogszabályváltozási kockázat)	Hosszú távon kedvező és stabil szabályozási környezet	Középtávon kedvező és stabil szabályozási környezet	A jogszabályváltozások meglehetős biztonsággal előre jelezhetők	Aktuális vagy jövőbeli szabályozási kérdések hatással lehetnek a projektre
e) Résztényező: a helyi tartalomra vonatkozó követelmények alóli mentességhez szükséges összes támogatás és jóváhagyás megszerzése	Erős	Kielégítő	Elfogadható	Gyenge
f) Résztényező: a szerződések, biztosítékok és fedezetek érvényesítése	A szerződések, biztosítékok és fedezetek érvényesíthetők.	A szerződések, biztosítékok és fedezetek érvényesíthetők.	A szerződések, biztosítékok és fedezetek érvényesíthetőnek minősülnek, noha kisebb jelentőségű problémák felmerülhetnek.	A szerződések, biztosítékok és fedezetek tényleges érvényesítése komoly problémákba ütközik.

Tényező: ügyletjellemzők				
a) Résztényező: tervezési és technológiai kockázat	Teljes mértékben bevált technológia és tervezés	Teljes mértékben bevált technológia és tervezés	Bevált technológia és tervezés – a kezdeti problémákat enyhíti a megfelelő megvalósítás	Nem bevált technológia és tervezés; technológiai problémák és/vagy a tervezés bonyolultsága.
b) Résztényező: kivitelezési kockázatok				
• Engedélyezés és helyszínválasztás (résztényezőelem)	Minden engedélyt beszereztek.	Néhány engedély még hiányzik, de beszerzésük nagyon valószínűnek tekinthető.	Néhány engedély még hiányzik, de az engedélyezési eljárás jól meghatározott, az engedély beszerzése rutinszerűnek tekinthető.	Kulcsfontosságú engedélyek még hiányoznak, beszerzésük nem tekinthető rutinszerűnek. Az engedélyekhez komoly feltételek kapcsolódhatnak.
• Az építési szerződés típusa (résztényezőelem)	Fix árú és határidejű kulcsrakész építési szerződés (kivitelezési szerződés ([5]))	Fix árú és határidejű kulcsrakész építési szerződés	Fix árú és határidejű kulcsrakész építési szerződés egy vagy több alvállalkozóval	Nem vagy csak részben fix árú kulcsrakész szerződés és/vagy alvállalkozók közötti koordinációs problémák
• A projekt szerződéses határidő és költségvetés szerinti befejezésének valószínűsége (résztényezőelem)	Szinte biztos, hogy a projekt a szerződéses határidőn belül és az elfogadott költségvetéssel elkészül.	Nagyon valószínű, hogy a projekt a szerződéses határidőn belül és az elfogadott költségvetéssel elkészül.	Nem biztos, hogy a projekt a szerződéses határidőn belül és az elfogadott költségvetéssel elkészül.	Bizonyos jelek alapján a projekt a szerződéses határidőn belül és az elfogadott költségvetéssel nem fog elkészülni.
• Teljesítési garancia ([6]) vagy kötbér ([7]) (résztényezőelem)	Pénzügyileg alátámasztott igen nagy összegű kötbér és/vagy kiváló pénzügyi helyzetben lévő szponzortól kapott erős teljesítési garancia	Pénzügyileg alátámasztott jelentős összegű kötbér és/vagy jó pénzügyi helyzetben lévő szponzortól kapott teljesítési garancia	Pénzügyileg alátámasztott megfelelő összegű kötbér és/vagy jó pénzügyi helyzetben lévő szponzortól kapott teljesítési garancia	Nem megfelelő összegű vagy pénzügyileg nem alátámasztott kötbér vagy gyenge teljesítési garanciák
• A vállalkozó múltbeli eredményei és pénzügyi ereje hasonló projektek kivitelezésével összefüggésben (résztényezőelem)	Erős	Jó	Kielégítő	Gyenge

c) Résztényező: hasznosítási kockázat				
• Az üzemeltetési és karbantartási szerződések hatálya, jellege és összetettsége (résztényezőelem)	Erős hosszú távú üzemeltetési és karbantartási szerződés ([8]), lehetőleg szerződéses teljesítményösztönzőkkel ([9]), és/vagy üzemeltetési és karbantartási számlákkal ([10]), noha az üzemeltetési és karbantartási szerződés nem feltétele a szükséges karbantartás elvégzésének, mivel az üzemeltetési és karbantartási tevékenységek egyszerűek és átláthatók.	Az üzemeltetési és karbantartási tevékenységek viszonylag egyszerűek és átláthatók, hosszú távú üzemeltetési és karbantartási szerződést kötöttek és/vagy rendelkezésre áll egy üzemeltetési és karbantartási számla.	Az üzemeltetési és karbantartási tevékenységek összetettek, szükség van üzemeltetési és karbantartási szerződésre. A megkötött hosszú távú üzemeltetési és karbantartási szerződés és/vagy a rendelkezésre álló üzemeltetési és karbantartási számla korlátozott.	Az üzemeltetési és karbantartási tevékenységek összetettek, mindenképpen szükség van üzemeltetési és karbantartási szerződésre. Üzemeltetési és karbantartási szerződést nem kötöttek. Fennáll annak a kockázata, hogy az üzemeltetési költségek jelentősen meghaladják a mérséklő eszközöket.
• Az üzemeltető szakértelme, múltbeli eredményei és pénzügyi ereje (résztényezőelem)	Nagyon erős, vagy a szponzorok komoly technikai segítséget nyújtanak	Erős	Elfogadható	Korlátozott/gyenge, vagy a helyi hatóságoktól függő helyi üzemeltető
d) Résztényező: a bevételek értékelése, beleértve az átvételi kockázatot ([11])				
• Mennyire megbízhatóak a bevételi szerződések (például átvételi szerződések ([12]), koncessziós szerződések, közmagán társulások és egyéb bevételi szerződések)? Milyen a felmondási záradékok ([13]) minősége? (résztényezőelem)	Rendkívül stabil bevételek.	Stabil bevételek.	Elfogadhatóan stabil bevételek.	A projektből származó bevételek nem biztosak, és bizonyos jelek alapján egy részük nem lesz realizálható.
• Vidd-vagy-fizess szerződés ([14]) vagy fix árú átvételi szerződés esetében (résztényezőelem)	Az átvevő hitelképessége kiváló; a felmondási záradék szigorú; a szerződés hátralévő futamideje bőven meghaladja az adósság lejáratát.	Az átvevő hitelképessége jó; a felmondási záradék szigorú; a szerződés hátralévő futamideje meghaladja az adósság lejáratát.	Az átvevő pénzügyi helyzete elfogadható; a felmondási záradék szokásos szigorúságú; a szerződés hátralévő futamideje általában egyezik az adósság lejáratával.	Az átvevő pénzügyi helyzete gyenge; a felmondási záradék gyenge; a szerződés hátralévő futamideje nem haladja meg az adósság lejáratát.
• Nem vidd-vagy-fizess szerződés vagy fix árú átvételi szerződés esetében (résztényezőelem)	A projekt alapvető szolgáltatásokat vagy keresett árukat állít elő a világpiac számára, ahol a kibocsátás még akkor is értékesíthető az előre jelzett árakon, ha a piac növekedése elmarad a múltbeli ütemtől.	A projekt alapvető szolgáltatásokat vagy keresett árukat állít elő egy regionális piac számára, ahol a múltbeli növekedési ütem fenntartásával az előre jelzett árakon értékesíthető a kibocsátás.	Az árut olyan szűk piacon értékesítik, amelyen a kibocsátás csak az előre jelzett árak alatt értékesíthető.	A projekt kibocsátását csak egy vagy néhány vevőnek vagy jellemzően nem a szervezett piacon értékesítik.

e) Résztényező: ellátási kockázat				
• Az alapanyagok ár-, volumen- és szállítási kockázata; a beszállító múltbeli eredményei és pénzügyi ereje (résztényezőelem)	Hosszú távú szállítási szerződés kiváló pénzügyi helyzetben lévő beszállítóval.	Hosszú távú szállítási szerződés jó pénzügyi helyzetben lévő beszállítóval.	Hosszú távú szállítási szerződés jó pénzügyi helyzetben lévő beszállítóval – bizonyos mértékű árkockázat előfordulhat.	Rövid távú szállítási szerződés vagy hosszú távú szállítási szerződés pénzügyileg gyenge beszállítóval – bizonyos mértékű árkockázat biztosan előfordul.
• Tartalékkockázatok ([15]) (például természeti erőforrások feltárása esetén) (résztényezőelem)	A projekt élettartama alatti igényeket jóval meghaladó, függetlenül auditált, bizonyított és feltárt tartalékok.	A projekt élettartama alatti igényeket meghaladó, függetlenül auditált, bizonyított és feltárt tartalékok.	A bizonyított tartalékok az adósság lejáratáig megfelelően el tudják látni a projektet.	A projekt bizonyos mértékig a potenciális és feltáratlan tartalékokra támaszkodik.
Tényező: a szponzor ereje (közmagán társulás esetében is)				
a) Résztényező: a szponzor pénzügyi ereje	Kiemelkedő pénzügyi helyzetben lévő erős szponzor	Jó pénzügyi helyzetben lévő jó szponzor	Megfelelő pénzügyi helyzetben lévő szponzor	Egyértelmű pénzügyi hiányosságokkal rendelkező gyenge szponzor
b) Résztényező: a szponzor múltbeli eredményei és ország-/ágazati tapasztalata	Kiváló múltbeli eredményekkel és ország-/ágazati tapasztalattal rendelkező szponzor	Kielégítő múltbeli eredményekkel és ország-/ágazati tapasztalattal rendelkező szponzor	Megfelelő múltbeli eredményekkel és ország-/ágazati tapasztalattal rendelkező szponzor	Semmilyen múltbeli eredménnyel és ország-/ágazati tapasztalattal nem rendelkező vagy megkérdőjelezhető múltbeli eredményekkel és ország-/ágazati tapasztalattal rendelkező szponzor
c) Résztényező: a szponzor által nyújtott támogatás, amit a tőkerészesedés, a tulajdonjogi záradék ([16]) és a további tőke bevonása iránti hajlandóság bizonyít	Erős. A projekt rendkívüli stratégiai jelentőségű a szponzor számára (alaptevékenység – hosszú távú stratégia).	Jó. A projekt stratégiai jelentőségű a szponzor számára (alaptevékenység – hosszú távú stratégia).	Elfogadható. A projekt fontosnak tekinthető a szponzor számára (alaptevékenység).	Korlátozott. A projekt nem fontos a szponzor hosszú távú stratégiája vagy alaptevékenysége szempontjából.
Tényező: fedezeti előírások				
a) Résztényező: szerződések és számlák engedményezése	Teljes mértékben átfogó	Átfogó	Elfogadható	Gyenge
b) Résztényező: az eszközök zálogjoga, figyelembe véve az eszközök minőségét, értékét és likviditását	Előresorolt bejegyzett biztosíték ([17]) a projekt működtetéséhez szükséges valamennyi projekteszköz, szerződés, engedély és számla tekintetében	Előre sorolt biztosíték a projekt működtetéséhez szükséges valamennyi projekteszköz, szerződés, engedély és számla tekintetében	Elfogadható biztosíték a projekt működtetéséhez szükséges valamennyi projekteszköz, szerződés, engedély és számla tekintetében	Kevés biztosíték vagy fedezet a hitelezők számára; Gyenge terhelési tilalom ([18])

c) Résztényező: a hitelező cash flow-k feletti rendelkezése (például számlasöprés (cash sweep) ([19]), független escrow-számla ([20]))	Erős	Kielégítő	Elfogadható	Gyenge
d) Résztényező: a kötelezettségvállalási előírások (kötelező előtörlesztés ([21]), fizetési haladék ([22]), többlépcsős törlesztés ([23]), osztalékfizetési korlátozás ([24])) ereje	A kötelezettségvállalási előírások szintje az ilyen típusú projektek esetében erős. A projekt nem bocsáthat ki további adósságot.	A kötelezettségvállalási előírások szintje az ilyen típusú projektek esetében kielégítő. A projekt rendkívül korlátozott mértékben bocsáthat csak ki további adósságot.	A kötelezettségvállalási előírások szintje az ilyen típusú projektek esetében elfogadható. A projekt korlátozott mértékben kibocsáthat további adósságot.	A kötelezettségvállalási előírások szintje az ilyen típusú projektek esetében elégtelen. A projekt korlátlan mértékben kibocsáthat további adósságot.
e) Résztényező: tartalékalapok (adósságszolgálat, üzemeltetés és karbantartás, megújítás és helyettesítés, előre nem látható események stb.)	Átlagosnál hosszabb fedezeti időszak, minden tartalékalap teljes mértékben készpénzzel vagy magas minősítésű banktól származó akkreditívvel finanszírozott.	Átlagos fedezeti időszak, minden tartalékalap teljes mértékben finanszírozott.	Átlagos fedezeti időszak, minden tartalékalap teljes mértékben finanszírozott.	Átlagosnál rövidebb fedezeti időszak, működési cash flow-kból finanszírozott tartalékalapok.

([1]) Az adósságszolgálati fedezeti mutató (Debt Service Coverage ratio, DSCR) az eszközből származó, adósságszolgálatra fordítható cash flownak és a hitel futamideje alatt fizetendő tőketörlesztések és kamatok összegének a hányadosa, ahol az adósságszolgálatra fordítható cash flow a projekt által generált bevételeknek a működési kiadásokkal, a tőkekiadásokkal, az adósság- és sajáttőke-finanszírozással, az adókkal és a forgótőke-korrekciókkal csökkentett összege.

([2]) A kamatfedezeti mutató (Interest Coverage ratio, ICR) az eszközből származó, adósságszolgálatra fordítható cash flownak és a hitel futamideje alatt fizetendő kamatok összegének a hányadosa, ahol az adósságszolgálatra fordítható cash flow a projekt által generált bevételeknek a működési kiadásokkal, a tőkekiadásokkal, az adósság- és sajáttőke-finanszírozással, az adókkal és a forgótőke-korrekciókkal csökkentett összege.

([3]) A futamidőarányos hitelfedezeti mutató (Loan LIFE Coverage Ratio, LLCR) az adósságszolgálatra fordítható cash flow nettó jelenértékének és a fennálló adósságnak a hányadosa, és azt mutatja meg, hogy az eszközből származó, adósságszolgálatra fordítható cash flow-ból a hitel tervezett futamideje alatt hányszor fizethető vissza a fennálló adósságegyenleg, ahol az adósságszolgálatra fordítható cash flow a projekt által generált bevételeknek a működési kiadásokkal, a tőkekiadásokkal, az adósság- és sajáttőke-finanszírozással, az adókkal és a forgótőke-korrekciókkal csökkentett összege.

([4]) A hitel hátralévő futamideje a hitel visszafizetésére még rendelkezésre álló idő.

([5]) Generálkivitelezési (kulcsrakész) szerződés: a generálkivitelező és az ingatlanfejlesztő közötti megállapodás, amelynek értelmében a generálkivitelező vállalja, hogy kidolgozza a projekt részletes műszaki tervét, beszerzi az összes szükséges felszerelést és anyagot, megépíti és az ingatlanfejlesztő rendelkezésére bocsátja a működőképes létesítményt vagy eszközt, általában a szerződéses határidőn és költségvetésen belül.

([6]) A teljesítési garancia a vállalkozó által a projekt hitelezői számára nyújtott garancia, amelyben vállalja, hogy a projektet a teljesítési határidőre megvalósítja, és adott esetben kifizeti a költségtúllépéseket.

([7]) A kötbér a személy jogait vagy tulajdonát ért kárért, károsodásért vagy sérelemért járó pénzbeli kártérítés, amely bírósági ítéletből vagy szerződés szerződésszegésre vonatkozó rendelkezéséből következik.

([8]) Egy üzemeltetési és karbantartási szerződés a fejlesztő és az üzemeltető közötti szerződés. A fejlesztő a projekt üzemeltetését, karbantartását és gyakran teljesítménymenedzsmentjét az üzemeltetési és karbantartási szerződés feltételei szerint (hatály, időtartam, üzemeltetői felelősség, díjak és kötbér) egy iparági szakértelemmel rendelkező üzemeltetőre ruházza át.

([9]) A teljesítményösztönzők vagy teljesítményalapú szerződések keretében a szerződéses kifizetések közvetlenül függenek bizonyos stratégiai teljesítménymutatóktól. A teljesítménymutatók a rendelkezésre állást, a megbízhatóságot, a fenntarthatóságot és az indokoltságot mérhetik.

([10]) Az üzemeltetési és karbantartási számlán a projekt üzemeltetési és karbantartási költségeire fordítandó forrásokat tartják.

([11]) Az átvételi kockázat annak a kockázata, hogy a kibocsátás vagy szolgáltatás keresleti ára elmarad a kínálati ártól, vagy az átvevő nem képes vagy nem hajlandó teljesíteni a kibocsátás vagy szolgáltatás megvásárlására vonatkozó kötelezettségvállalását.

([12]) Az átvételi szerződés az erőforrás/termék/szolgáltatás előállítója és vevője („átvevő") közötti szerződés, amelynek értelmében az átvevő a jövőben megvásárolja/értékesíti az előállító kibocsátásának egy részét. Az átvételi szerződés, amelyet általában a létesítmény megépítése előtt kötnek meg, piacot biztosít a létesítmény jövőbeli kibocsátásához. A cél az, hogy az előállító stabil és elegendő bevétellel rendelkezzen adósságkötelezettségei teljesítéséhez, a működési költségek fedezéséhez és bizonyos szintű elvárt hozam biztosításához.

([13]) A felmondási záradék egy szerződés azon rendelkezése, amely meghatározott körülmények között lehetővé teszi a szerződés megszüntetését.

([14]) A vidd-vagy-fizess szerződés keretében az ügyfél vállalja, hogy a kibocsátást vagy a szolgáltatást a szállítótól szerzi be, vagy különben kötbért fizet a szállítónak. A szerződés az árat és a kötbért is rögzíti.

([15]) A tartalékkockázat annak a kockázata, hogy a hozzáférhető tartalékok a becsültnél kisebbek.

([16]) A tulajdonjogi záradék olyan rendelkezés, amely szerint a projekt tulajdonosa csak a tényleges tulajdonos, vagyis a szponzor lehet.

([17]) Az előresorolt bejegyzett biztosíték a más felek követeléseitől védett (jelzáloggal terhelt) eszköz által nyújtott biztosíték. A zálogjog rangját megfelelő hatósági nyilvántartásban rögzítik, így biztosítva annak jogi érvényesíthetőségét és az eszközre vonatkozó későbbi követelések alárendeltségét.

([18]) A terhelési tilalom olyan rendelkezés, amely szerint az intézmény nem ad zálogjogot eszközeire, ha ezzel csökkenti a hitelezőknek nyújtott biztosítékot.

([19]) A számlasöprés keretében az esetleges cash flow-feleslegeket osztalékfizetés helyett kötelezően a fennálló adósság törlesztésére kell fordítani.

([20]) A szponzor nevére szóló független escrow-számlát a bank a hitelező és a hitelfelvevő közötti escrowszámla-megállapodás alapján nyitja meg; a hitelfelvevő e megállapodásban adott visszavonhatatlan utasítása értelmében a projekt összes működési bevételét vagy a projekt eszközeinek értékesítéséből származó összes bevételt erre a számlára kell befizetni, és a bank az e számlán rendelkezésre álló pénzeszközökből csak a projekt finanszírozási dokumentumaiban meghatározottak szerint jogosult kifizetéseket teljesíteni.

([21]) A kötelező előtörlesztés olyan rendelkezés, amely szerint a hitelfelvevő köteles előtörleszteni az adósság egy részét bizonyos bevételekből, ha és amikor azokat a lejárat előtt megkapja.

([22]) A fizetési haladék olyan rendelkezés, amely szerint a hitelfelvevő egy meghatározott jövőbeli időpontban kezdheti meg a fizetést.

([23]) A többlépcsős törlesztés olyan rendelkezés, amelynek értelmében a projekt cash flow-it az egyes cash flow be- és kiáramlások prioritásának megfelelő lépcsők szerint összesítik.

([24]) Az osztalékfizetési korlátozás olyan rendelkezés, amely meghatározza azokat a körülményeket, amelyek mellett a hitelező megakadályozhatja az osztalékfizetést.

Az ingatlanfinanszírozási kitettségekre vonatkozó értékelési kritériumok

	1. kategória	2. kategória	3. kategória	4. kategória
Tényező: pénzügyi erő				
a) Résztényező: piaci feltételek	A projekt típusa és helyszíne iránti kereslet és kínálat jelenleg egyensúlyban van. A piacra kerülő konkurens ingatlanok száma nem haladja meg az előrejelzett keresletet.	A projekt típusa és helyszíne iránti kereslet és kínálat jelenleg egyensúlyban van. A piacra kerülő konkurens ingatlanok száma nagyjából egyenlő az előrejelzett kereslettel.	A piaci feltételek nagyjából egyensúlyban vannak. Konkurens ingatlanok jelennek meg a piacon, mások pedig a tervezési szakaszban vannak. Az új projektekhez képest a meglévő hasonló ingatlanok kialakítása és felszereltsége nem korszerű.	A piaci feltételek gyengék. Bizonytalan, hogy a feltételek mikor javulnak és kerülnek újra egyensúlyba. A piacon a hasonló ingatlanok a bérlet lejáratakor elvesztik bérlőiket. A hasonló ingatlanok új bérleti feltételei kedvezőtlenebbek a meglévőkhöz képest.
b) Résztényező: pénzügyi mutatók, azaz a hitelfelvevő törlesztőképességének mutatói	Az ingatlan pénzügyi mutatói, vagyis az adósságszolgálati fedezeti mutató ([1]) vagy a kamatfedezeti mutató ([2]) erősnek tekinthetők, és múltbeli értékeikből kiindulva várhatóan erősek is maradnak. Építési szakaszban lévő ingatlanok esetében e mutatók nem relevánsak, és ezért kiszámításuktól el kell tekinteni.	Az ingatlan pénzügyi mutatói, vagyis az adósságszolgálati fedezeti mutató vagy a kamatfedezeti mutató jónak tekinthetők, és múltbeli értékeikből kiindulva várhatóan jók is maradnak. Építési szakaszban lévő ingatlanok esetében e mutatók nem relevánsak, és ezért kiszámításuktól el kell tekinteni.	Az ingatlan pénzügyi mutatói, vagyis az adósságszolgálati fedezeti mutató vagy a kamatfedezeti mutató kielégítőnek tekinthetők, és múltbeli értékeikből kiindulva várhatóan kielégítők is maradnak. Építési szakaszban lévő ingatlanok esetében e mutatók nem relevánsak, és ezért kiszámításuktól el kell tekinteni.	Az ingatlan pénzügyi mutatói, vagyis az adósságszolgálati fedezeti mutató vagy a kamatfedezeti mutató gyengének tekinthetők, és múltbeli értékeikből kiindulva várhatóan gyengék is maradnak. Építési szakaszban lévő ingatlanok esetében e mutatók nem relevánsak, és ezért kiszámításuktól el kell tekinteni.
c) Résztényező: a biztosítéki érték, vagyis a hitelfedezeti arány ([3]) (LTV) mint a hitelfelvevő törlesztési hajlandóságának mutatója	Az ingatlan hitelfedezeti aránya az ingatlan típusához képest alacsonynak tekinthető. Ha létezik másodlagos piac, az ügyletet a szokásos piaci feltételek mellett kötik meg.	Az ingatlan hitelfedezeti aránya az ingatlan típusához képest kielégítőnek tekinthető. Ha létezik másodlagos piac, az ügyletet a szokásos piaci feltételek mellett kötik meg.	Az ingatlan hitelfedezeti aránya az ingatlan típusához képest meglehetősen magasnak tekinthető.	Az ingatlan hitelfedezeti aránya jóval meghaladja az új hitelek esetében szokásos mértéket.
d) Résztényező: stresszelemzés a hitel hátralévő futamideje alatt keletkező bevétel alapján ([4])	Az ingatlan a forrásainak, tartalékainak és kötelezettségeinek struktúrája révén súlyos (például kamatlábakat vagy a gazdasági növekedést érintő) pénzügyi stresszhelyzetben is teljesíteni tudja pénzügyi kötelezettségeit.	Az ingatlan tartós (például kamatlábakat vagy a gazdasági növekedést érintő) pénzügyi stresszhelyzetben is teljesíteni tudja pénzügyi kötelezettségeit. Az ingatlan nemteljesítése csak súlyos gazdasági helyzetben valószínű.	Gazdasági visszaesés esetén az ingatlan bevétele csökkenne, ami jelentősen növelné a nemteljesítés kockázatát.	Az ingatlan pénzügyi helyzete feszült, és a nemteljesítés valószínű, ha a gazdasági helyzet rövid távon nem javul.

e) Résztényező: a cash flow kiszámíthatósága				
• Elkészült és gazdaságosan hasznosított ingatlan esetében (résztényezőelem)	Az ingatlan hosszú lejáratú bérleti szerződésekkel lekötött, a bérlők hitelképesek, a szerződések nem egyszerre járnak le, vagy jelentős részük köz-magán társulás révén garantált. Az ingatlan megfelelő bérlőmegtartást ér el a bérleti szerződés lejáratakor. Üresedési rátája alacsony. A karbantartásra, biztosításra, biztonságra és az ingatlanadókra fordított kiadások kiszámíthatók.	Az ingatlan nagy része több hosszú távú bérleti szerződéssel lekötött, a bérlők átlagos hitelképessége kiváló, a szerződések nem egyszerre járnak le. A bérleti szerződések egy részét köz-magán társulás garantálhatja. Amennyiben az ingatlan egyetlen bérleti szerződéssel van lekötve, vagy egyetlen bérlőnek rendkívül jelentős részesedése van az ingatlan által termelt bevételből, ennek a bérlőnek a hitelképessége kiváló, és a szerződés olyan kötelezettségvállalásokat tartalmaz, amelyek legalább a projekt élettartamának végéig biztosítják a bérleti díjak kifizetését. A bérleti szerződés lejártakor szokásos mértékű bérlőváltásra kerül sor. Az ingatlan üresedési rátája alacsony. A kiadások kiszámíthatók.	Az ingatlan bérleti szerződéseinek többsége inkább közép-, mint hosszú távú, változó hitelképességű bérlőkkel. A bérleti szerződéseknek csak kis része garantálhatja köz-magán társulás. Amennyiben az ingatlan egyetlen bérleti szerződéssel lekötött, vagy egyetlen bérlőnek rendkívül jelentős részesedése van az ingatlan által termelt bevételből, a szerződés olyan kötelezettségvállalásokat tartalmaz, amelyek legalább a projekt élettartamának végéig biztosítják a bérleti díjak kifizetését, de a bérlő hitelképessége mérsékelt. A bérleti szerződés lejártakor mérsékelt mértékű bérlőváltásra kerül sor. Az ingatlan üresedési rátája mérsékelt. A kiadások viszonylag kiszámíthatók, de a bevételhez viszonyított arányuk változó.	A rövid távú bérlet aránya jelentős és a bérlők hitelképessége változó, vagy az ingatlan egyetlen bérleti szerződéssel lekötött, illetőleg egyetlen bérlőnek rendkívül jelentős részesedése van az ingatlan által termelt bevételből, és a szóban forgó bérlő hitelképessége alacsony és/vagy a szerződés nem tartalmaz olyan kötelezettségvállalásokat, amelyek legalább a projekt élettartamának végéig biztosítják a bérleti díjak kifizetését. A bérleti szerződés lejártakor rendkívül nagy mértékű bérlőváltásra kerül sor. Az ingatlan üresedési rátája magas. Jelentős kiadásokkal jár a helyiségek előkészítése az új bérlők számára.
• Elkészült, de nem gazdaságosan hasznosított ingatlan esetében (résztényezőelem)	A lízingtevékenységből, például köz-magán társulásból származó cash flow eléri vagy meghaladja az ingatlan értékeléséhez felhasznált várható cash flow-t. A projekt gazdaságos hasznosítása a közeljövőben várható.	A lízingtevékenységből, például köz-magán társulásból származó cash flow eléri vagy meghaladja az ingatlan értékeléséhez felhasznált várható cash flow-t. A projekt gazdaságos hasznosítása a közeljövőben várható.	A lízingtevékenységből származó cash flow nagyrészt megfelel az ingatlan értékeléséhez felhasznált várható cash flow-nak, a gazdaságos hasznosítás azonban egy ideig nem várható.	A lízingtevékenységből származó cash flow nem éri el az ingatlan értékeléséhez felhasznált várható cash flow-t. A kihasználtsági célráta elérése ellenére a vártnál kisebb bevétel miatt a cash flow nem fedezi megfelelően a kiadásokat.

• Építési szakaszban levő ingatlanok (résztényezőelem)	Az ingatlan a hitel teljes hátralévő futamidejére ([5]) kiváló hitelképességű bérlővel vagy vevővel kötött bérleti vagy vételi előszerződésekkel teljesen lekötött, vagy a bank egy kiváló hitelképességű bérlőtől vagy vevőtől kötelező erejű ígéretet kapott a finanszírozás átvételére, például köz-magán társulás révén.	Az ingatlan jó hitelképességű bérlővel vagy vevővel kötött bérleti vagy vételi előszerződésekkel teljesen lekötött, vagy a bank egy kiváló hitelképességű hitelezőtől kötelező erejű ígéretet kapott a tartós finanszírozásra, például köz-magán társulás révén.	A bérleti tevékenység a tervezetteknek megfelelő, de az ingatlan valószínűleg nem lesz bérleti előszerződésekkel lekötve, és nem valószínű a finanszírozás átvétele. Tartósan a bank lehet a hitelező.	Az ingatlan helyzete romlik a költségtúllépések, a piaci helyzet romlása, a bérlők visszalépése és egyéb tényezők miatt. Esetleges jogviták a tartós finanszírozást biztosító féllel.
Tényező: politikai és jogi környezet				
a) Résztényező: jogi és szabályozási kockázatok	A jogrendszer jelentős mértékben támogatja a birtokvisszaadás kikényszerítését és a szerződések érvényesítését.	A jogrendszer általában támogatja a birtokvisszaadás kikényszerítését és a szerződések érvényesítését.	A jogrendszer általában támogatja a birtokvisszaadás kikényszerítését és a szerződések érvényesítését, de a birtokvisszaadás kikényszerítése adott esetben hosszú és/vagy nehéz lehet.	Gyenge vagy bizonytalan jogi és szabályozási környezet. A jogrendszer a birtokvisszaadás kikényszerítését vagy a szerződések érvényesítését hosszadalmassá teheti vagy meghiúsíthatja.
b) Résztényező: politikai kockázat, beleértve a transzferkockázatot, az ingatlan típusának és a mérséklő tényezőknek a figyelembevételével	Nagyon alacsony kitettség; szükség esetén erős mérséklő eszközök.	Alacsony kitettség; szükség esetén kielégítő mérséklő eszközök.	Mérsékelt kitettség; elégséges mérséklő eszközök.	Nagy kitettség; gyenge mérséklő eszközök vagy azok hiánya.
Tényező: eszköz/ügylet jellemzői				
a) Résztényező: helyszín	Az ingatlan rendkívül keresett helyszínen található, amely rendelkezik a bérlők által igényelt infrastruktúrával.	Az ingatlan keresett helyszínen található, amely rendelkezik a bérlők által igényelt infrastruktúrával.	Az ingatlan elhelyezkedése nem jelent versenyelőnyt.	Az ingatlan elhelyezkedése kedvezőtlen.
b) Résztényező: kialakítás és állapot	Az ingatlan kialakítása, felszereltsége és fenntarthatósága miatt keresett, és az új ingatlanokkal összehasonlítva rendkívül versenyképes.	Az ingatlan a kialakítás, felszereltség és fenntarthatóság szempontjából megfelelő. Az ingatlan kialakítása és adottságai révén az új ingatlanokkal versenyképes.	Az ingatlan felszereltségét, kialakítását és fenntarthatóságát tekintve megfelelő.	A felszereltség, kialakítás és fenntarthatóság hozzájárul az ingatlannal kapcsolatos problémákhoz. Az ingatlan felszereltségének, kialakításának és fenntarthatóságának vannak gyenge pontjai.
c) Résztényező: építési szakaszban lévő ingatlan	Konzervatív építési költségvetés, korlátozott technikai kockázatok. Magasan képzett, kiváló hitelképességű vállalkozók.	Konzervatív építési költségvetés, korlátozott technikai kockázatok. Magasan képzett, jó hitelképességű vállalkozók.	Megfelelő építési költségvetés, elfogadhatóan képzett, átlagos hitelképességű vállalkozók.	A projekt költségei meghaladják a költségvetést vagy a projekt technikai kockázatait tekintve nem tartható. Esetlegesen nem megfelelő, alacsony hitelképességű vállalkozók.

d) Résztényező: finanszírozási struktúra:				
• Törlesztésütemezés (résztényezőelem)	Részletfizetés lejáratkori végtörlesztés nélkül.	Részletfizetés lejáratkori végtörlesztés nélkül vagy jelentéktelen összegű lejáratkori végtörlesztéssel.	Részletfizetés korlátozott összegű lejáratkori végtörlesztéssel.	Lejáratkori végtörlesztés vagy részletfizetés nagy összegű lejáratkori végtörlesztéssel.
• Piaci, ciklus- és refinanszírozási kockázat (résztényezőelem)	Piaci vagy cikluskockázatnak való kitettség nincs vagy csak nagyon korlátozott, mivel a várható cash flow-k a hitel hátralévő futamideje alatt az összes jövőbeli hiteltörlesztést fedezik, és nincsenek jelentős időbeli eltérések a cash flow-k és a hiteltörlesztések között. Refinanszírozási kockázat nincs, vagy alacsony.	A piaci vagy cikluskockázatnak való kitettség korlátozott, mivel a várható cash flow-k a hitel hátralévő futamideje alatt a jövőbeli hiteltörlesztések többségét fedezik, és nincsenek jelentős időbeli eltérések a cash flow-k és a hiteltörlesztések között. A refinanszírozási kockázat alacsony.	A piaci vagy cikluskockázatnak való kitettség mérsékelt, mivel a várható cash flow-k a hitel hátralévő futamideje alatt az összes jövőbeli hiteltörlesztésnek csak egy részét fedezik, vagy van néhány jelentős időbeli eltérés a cash flow-k és a hiteltörlesztések között. A refinanszírozási kockázat átlagos.	A piaci vagy cikluskockázatnak való kitettség jelentős, mivel a várható cash flow-k a hitel hátralévő futamideje alatt az összes jövőbeli hiteltörlesztésnek csak egy kis részét fedezik, vagy van néhány jelentős időbeli eltérés a cash flow-k és a hiteltörlesztések között. A refinanszírozási kockázat magas.
Tényező: A szponzor/fejlesztő ereje (köz-magán társulás esetében is)				
a) Résztényező: pénzügyi kapacitás és hajlandóság az ingatlan támogatására	A szponzor/fejlesztő igen jelentős pénzbeli hozzájárulást nyújtott az ingatlan építéséhez vagy megvásárlásához. A szponzor/fejlesztő jelentős forrásokkal, továbbá korlátozott közvetlen és függő kötelezettségekkel rendelkezik. A szponzor/fejlesztő ingatlanjai földrajzi szempontból és ingatlantípus szerint diverzifikáltak.	A szponzor/fejlesztő jelentős pénzbeli hozzájárulást nyújtott az ingatlan építéséhez vagy megvásárlásához. A szponzor/fejlesztő pénzügyi helyzete lehetővé teszi, hogy cash flow-hiány esetén támogatást nyújtson az ingatlanhoz. A szponzor/fejlesztő ingatlanjai különböző földrajzi régiókban helyezkednek el.	A szponzor/fejlesztő hozzájárulása csekély lehet vagy nem pénzbeli hozzájárulást jelent. A szponzor/fejlesztő pénzügyi forrásai az átlagostól az átlag alattiig terjedő tartományban vannak.	A szponzornak/fejlesztőnek nincs kapacitása vagy nem mutat hajlandóságot az ingatlan támogatására.
b) Résztényező: hírnév és hasonló ingatlanokkal kapcsolatos múltbeli eredmények	Tapasztalt menedzsment és kiváló színvonalú szponzor, jó hírnév, hosszú időre visszatekintve kiváló eredmények hasonló ingatlanokkal	Megfelelő menedzsment és megfelelő színvonalú szponzor. A szponzor és a menedzsment jó eredményeket mutat fel hasonló ingatlanok terén.	Közepes menedzsment és közepes színvonalú szponzor. A menedzsment és a szponzorok által elért eredmények nem adnak okot komoly aggodalomra.	Hatékonysági problémák a menedzsmentnél és a szponzor színvonala átlag alatti. A menedzsment és a szponzor nehézségei problémát okoztak korábbi ingatlankezelés során.

c) Résztényező: együttműködés releváns ingatlanpiaci szereplőkkel	Szoros együttműködés az ingatlanpiac vezető szereplőivel, például ingatlanközvetítőkkel	Megbízható együttműködés az ingatlanpiac vezető szereplőivel, például ingatlanközvetítőkkel	Megfelelő együttműködés komolyabb ingatlanközvetítőkkel és egyéb felekkel	Nem megfelelő együttműködés komolyabb ingatlanközvetítőkkel és/vagy egyéb felekkel
Tényező: fedezeti előírások				
a) Résztényező: zálogjog jellege	Előresorolt bejegyzett zálogjog [6]	Előresorolt bejegyzett zálogjog	Előresorolt bejegyzett zálogjog	A hitelezőnek korlátozott lehetőségei vannak végrehajtás indítására.
b) Résztényező: bérleti díjak engedményezése	A bérleti díjak többségét a hitelezőre engedményezték. A hitelező rendelkezik a bérlőkre vonatkozó olyan aktuális információkkal – például a bérleti díjak aktuális listájával és a bérleti szerződések másolataival –, amelyek megkönnyítenék számára, hogy a bérleti díjat közvetlenül a saját számlájára utaltassa.	A bérleti díjak jelentős részét a hitelezőre engedményezték. A hitelező rendelkezik a bérlőkre vonatkozó olyan aktuális információkkal – például a bérleti díjak aktuális listájával és a bérleti szerződések másolataival –, amelyek megkönnyítenék számára, hogy a bérleti díjat közvetlenül a saját számlájára utaltassa.	A bérleti díjak viszonylag kis részét engedményezték a hitelezőre. A hitelező nem rendelkezik a bérlőkre vonatkozó olyan aktuális információkkal – például a bérleti díjak aktuális listájával és a bérleti szerződések másolataival –, amelyek megkönnyítenék számára, hogy a bérleti díjat közvetlenül a saját számlájára utaltassa.	A bérleti díjakat nem engedményezték a hitelezőre.
c) Résztényező: a biztosítási fedezet minősége	Nagyon jó	Jó	Megfelelő	Nem megfelelő

([1]) Az adósságszolgálati fedezeti mutató (Debt Service Coverage ratio, DSCR) az eszközből származó, adósságszolgálatra fordítható cash flownak és a hitel futamideje alatt fizetendő tőketörlesztések és kamatok összegének a hányadosa, ahol az adósságszolgálatra fordítható cash flow a projekt által generált bevételeknek a működési kiadásokkal, a tőkekiadásokkal, az adósság- és sajáttőke-finanszírozással, az adókkal és a forgótőke-korrekciókkal csökkentett összege.

([2]) A kamatfedezeti mutató (Interest Coverage ratio, ICR) az eszközből származó, adósságszolgálatra fordítható cash flownak és a hitel futamideje alatt fizetendő kamatok összegének a hányadosa, ahol az adósságszolgálatra fordítható cash flow a projekt által generált bevételeknek a működési kiadásokkal, a tőkekiadásokkal, az adósság- és sajáttőke-finanszírozással, az adókkal és a forgótőke-korrekciókkal csökkentett összege.

([3]) A hitelfedezeti arány a hitelösszegnek és a zálogjoggal terhelt eszközök értékének az aránya.

([4]) A hitel hátralévő futamideje a hitel visszafizetésére még rendelkezésre álló idő.

([5]) A hitel hátralévő futamideje a hitel visszafizetésére még rendelkezésre álló idő.

([6]) Egyes piacokon a hitelezők kizárólag olyan hitelstruktúrákat alkalmaznak, amelyek tartalmaznak hátrasorolt zálogjogokat. A hátrasorolt zálogjogok jelezhetik az adott kockázati szintet, ha az összes előre sorolt pozíciót magában foglaló LTV nem haladja meg az előre sorolt hitelre jellemző LTV-t.

A tárgyieszköz-finanszírozási kitettségekre vonatkozó értékelési kritériumok

	1. kategória	2. kategória	3. kategória	4. kategória
Tényező: pénzügyi erő				
a) Résztényező: piaci feltételek	Erős és növekvő kereslet, jelentős belépési korlátok, kismértékű érzékenység a technológia és a gazdasági kilátások változására.	Erős és stabil kereslet. Vannak belépési korlátok, bizonyos mértékű érzékenység a technológia és a gazdasági kilátások változására.	Megfelelő és stabil kereslet, alacsony belépési korlátok, jelentős érzékenység a technológia és a gazdasági kilátások változására.	Gyenge és csökkenő kereslet, sebezhetőség a technológia és a gazdasági kilátások változása esetén, rendkívül bizonytalan környezet.
b) Résztényező: pénzügyi mutatók, vagyis az adósságszolgálati fedezeti mutató ([1]) vagy a kamatfedezeti mutató ([2])	Az eszköz típusát figyelembe véve erős pénzügyi mutatók. Igen szilárd gazdasági feltevések.	Az eszköz típusát figyelembe véve erős/elfogadható pénzügyi mutatók. A projektre vonatkozó szilárd gazdasági feltevések.	Az eszköz típusát figyelembe véve átlagos pénzügyi mutatók.	Az eszköz típusát figyelembe véve agresszív pénzügyi mutatók.
c) Résztényező: biztosítéki érték, vagyis a hitelfedezeti arány ([3]) (LTV)	Az eszköz típusát figyelembe véve erős LTV	Az eszköz típusát figyelembe véve erős/jó LTV	Az eszköz típusát figyelembe véve átlagos LTV	Az eszköz típusát figyelembe véve agresszív LTV
d) Résztényező: stresszelemzés a hitel hátralévő futamideje alatt keletkező bevétel alapján ([4])	Stabil hosszú távú bevételek, amelyek egy gazdasági ciklus során képesek ellenállni a súlyos stresszhelyzetnek	Kielégítő rövid távú bevételek. A hiteltörlesztés bizonyos hátrányos pénzügyi hatások közepette is lehetséges. Nemteljesítés csak súlyos gazdasági helyzetben valószínű.	Bizonytalan rövid távú bevételek. A cash flow sebezhető olyan stresszhelyzetekben, amelyek a gazdasági ciklusban nem szokatlanok. Gazdasági visszaesés esetén bekövetkezhet nemteljesítés	Jelentős bizonytalanságnak kitett bevételek; az eszköz nemteljesítése még szokásos gazdasági feltételek mellett is előfordulhat, ha a feltételek nem javulnak
e) Résztényező: piaci likviditás	A piac globális alapon strukturált, az eszközök nagymértékben likvidek.	Globális vagy regionális piacok, az eszközök viszonylag likvidek.	Regionális piac, ahol rövid távon korlátozottak a lehetőségek, ami csekélyebb likviditáshoz vezet.	Helyi piac és/vagy rossz láthatóság. A likviditás alacsony vagy nincs, különösen a réspiacokon.
Tényező: politikai és jogi környezet				
a) Résztényező: jogi és szabályozási kockázatok	A jogrendszer támogatja a birtokvisszaadás kikényszerítését és a szerződések érvényesítését.	A jogrendszer támogatja a birtokvisszaadás kikényszerítését és a szerződések érvényesítését.	A jogrendszer általában támogatja a birtokvisszaadás kikényszerítését és a szerződések érvényesítését, noha a birtokvisszaadás kikényszerítése adott esetben hosszú és/vagy nehéz lehet.	Gyenge vagy bizonytalan jogi és szabályozási környezet. A jogrendszer a birtokvisszaadás kikényszerítését vagy a szerződések érvényesítését hosszadalmassá teheti vagy meghiúsíthatja.

b) Résztényező: politikai kockázat, beleértve a transzferkockázatot, a tárgyi eszköz típusának és a mérséklő tényezőknek a figyelembevételével	Nagyon alacsony kitettség, szükség esetén erős mérséklő eszközök.	Alacsony kitettség, szükség esetén kielégítő mérséklő eszközök.	Mérsékelt kitettség, elégséges mérséklő eszközök.	Nagy kitettség, gyenge mérséklő eszközök vagy azok hiánya.
Tényező: ügyletjellemzők				
a) Résztényező: törlesztésütemezés	Részletfizetés lejáratkori végtörlesztés nélkül.	Részletfizetés lejáratkori végtörlesztés nélkül vagy jelentéktelen összegű lejáratkori végtörlesztéssel.	Részletfizetés korlátozott összegű lejáratkori végtörlesztéssel.	Lejáratkori végtörlesztés vagy részletfizetés nagy összegű lejáratkori végtörlesztéssel.
b) Résztényező: piaci, ciklus- és refinanszírozási kockázat	Piaci vagy cikluskockázatnak való kitettség nincs vagy csak nagyon korlátozott, mivel a várható cash flow-k a hitel hátralévő futamideje alatt az összes jövőbeli hiteltörlesztést fedezik ([5]), és nincsenek jelentős időbeli eltérések a cash flow-k és a hiteltörlesztések között. Refinanszírozási kockázat nincs, vagy alacsony.	A piaci vagy cikluskockázatnak való kitettség korlátozott, mivel a várható cash flow-k a hitel hátralévő futamideje alatt a jövőbeli hiteltörlesztések többségét fedezik, és nincsenek jelentős időbeli eltérések a cash flow-k és a hiteltörlesztések között. A refinanszírozási kockázat alacsony.	A piaci vagy cikluskockázatnak való kitettség mérsékelt, mivel a várható cash flow-k a hitel hátralévő futamideje alatt az összes jövőbeli hiteltörlesztésnek csak egy részét fedezik, vagy van néhány jelentős időbeli eltérés a cash flow-k és a hiteltörlesztések között. A refinanszírozási kockázat átlagos.	A piaci vagy cikluskockázatnak való kitettség jelentős, mivel a várható cash flow-k a hitel hátralévő futamideje alatt az összes jövőbeli hiteltörlesztésnek csak egy kis részét fedezik, vagy van néhány jelentős időbeli eltérés a cash flow-k és a hiteltörlesztések között. A refinanszírozási kockázat magas.
c) Résztényező: hasznosítási kockázat				
• Engedélyezés (résztényezőelem)	Minden engedélyt beszereztek, az eszközök megfelelnek a hatályos és előrelátható biztonsági előírásoknak.	Minden engedélyt beszereztek vagy beszerzésük folyamatban van. az eszközök megfelelnek a hatályos és előrelátható biztonsági előírásoknak.	Az engedélyek többségét beszerezték vagy beszerzésük folyamatban van, a még hiányzó engedélyek beszerzése rutinszerűnek tekinthető, az eszközök megfelelnek a hatályos biztonsági előírásoknak.	Problémák merülnek fel a szükséges engedélyek beszerzésével kapcsolatban, előfordulhat, hogy a felszereltségre és/vagy a műveletekre vonatkozó tervek egy részét módosítani kell.
• Az üzemeltetési és karbantartási szerződések hatálya és jellege (résztényezőelem)	Erős hosszú távú üzemeltetési és karbantartási szerződés ([6]), lehetőleg szerződéses teljesítményösztönzőkkel, és/vagy üzemeltetési és karbantartási számlákkal (ha szükséges)	Hosszú távú üzemeltetési és karbantartási szerződések és/vagy üzemeltetési és karbantartási számlák ([7]) (ha szükséges)	Korlátozott üzemeltetési és karbantartási szerződés vagy üzemeltetési és karbantartási számla (ha szükséges)	Nincs üzemeltetési és karbantartási szerződés: fennáll annak a kockázata, hogy az üzemeltetési költségek jelentősen meghaladják a mérséklő eszközöket
• Az üzemeltető pénzügyi ereje, az eszköztípus kezelése terén elért eredmények, valamint az eszköz értékesítésére való képesség a bérlet futamidejének végén (résztényezőelem)	Kiváló eredmények és erős értékesítési képesség	Kielégítő eredmények és értékesítési képesség	Gyenge vagy rövid távú eredmények és bizonytalan értékesítési képesség	Nincsenek múltbeli eredmények vagy ismeretlenek, nem lehetséges az eszköz értékesítése

Tényező: eszközjellemzők				
a) Résztényező: felszereltség, méret, kialakítás és karbantartás (például egy repülőgép esetében kor, méret) az azonos piacon levő eszközökhöz viszonyítva	Jelentős előnyök a kialakítás és a karbantartás terén. A standard felszereltség miatt a tárgyi eszköz piaca likvid.	Átlagon felüli kialakítás és karbantartás. Standard felszereltség, minimális kivételek lehetnek – ezektől függetlenül a tárgyi eszköz piaca likvid	Átlagos kialakítás és karbantartás A felszereltség bizonyos mértékig egyedi, aminek következtében a tárgyi eszköz piaca szűkebb lehet.	Átlagosnál rosszabb kialakítás és karbantartás. Az eszköz közeledik gazdasági élettartamának végéhez. A felszereltség nagymértékben egyedi, a tárgyi eszköz piaca rendkívül szűk.
b) Résztényező: újraértékesítési érték	Az aktuális viszonteladási érték jóval meghaladja az adósság értékét.	A viszonteladási érték valamivel meghaladja az adósság értékét.	A viszonteladási érték kissé meghaladja az adósság értékét.	A viszonteladási érték nem éri el az adósság értékét.
c) Résztényező: az eszközérték és a likviditás gazdasági ciklussal szembeni érzékenysége	Az eszközérték és a likviditás viszonylag kevéssé érzékeny a gazdasági ciklusokra.	Az eszközérték és a likviditás érzékeny a gazdasági ciklusokra.	Az eszközérték és a likviditás meglehetősen érzékeny a gazdasági ciklusokra.	Az eszközérték és a likviditás rendkívül érzékeny a gazdasági ciklusokra.
Tényező: a szponzor ereje (közmagán társulás esetében is)				
a) Résztényező: a szponzor múltbeli eredményei és pénzügyi ereje	A szponzor kiváló múltbeli eredményekkel rendelkezik és pénzügyi helyzete rendkívül jó.	A szponzor jó múltbeli eredményekkel rendelkezik és pénzügyi helyzete jó.	A szponzor megfelelő múltbeli eredményekkel rendelkezik és pénzügyi helyzete jó.	A szponzornak nincsenek múltbeli eredményei vagy azok megkérdőjelezhetők és/vagy pénzügyi helyzete gyenge
Tényező: fedezeti előírások				
a) Résztényező: az eszköz feletti ellenőrzés	Okiratok tényleges ellenőrzést biztosítanak a hitelezőnek (például előresorolt bejegyzett biztosítékot [8]), vagy olyan lízingstruktúrát írnak elő, amely magában foglal ilyen biztosítékot) az eszköz felett, vagy azon vállalat felett, amelynek az eszköz a tulajdonában van.	Okiratok tényleges ellenőrzést biztosítanak a hitelezőnek (például előre sorolt biztosítékot vagy olyan lízingstruktúrát írnak elő, amely magában foglal ilyen biztosítékot) az eszköz felett, vagy azon vállalat felett, amelynek az eszköz a tulajdonában van.	Okiratok tényleges ellenőrzést biztosítanak a hitelezőnek (például előre sorolt biztosítékot vagy olyan lízingstruktúrát írnak elő, amely magában foglal ilyen biztosítékot) az eszköz felett, vagy azon vállalat felett, amelynek az eszköz a tulajdonában van.	A szerződés kevés biztosítékot nyújt a hitelezőnek, és nem zárja ki az eszköz feletti ellenőrzés elvesztésének kockázatát.
b) Résztényező: a hitelező jogai és lehetőségei az eszköz helyének és állapotának ellenőrzésére	A hitelező bármikor és bárhol ellenőrizni tudja az eszköz helyét és állapotát (rendszeres jelentések, vizsgálat elvégzésének lehetősége).	A hitelező szinte bármikor és bárhol ellenőrizni tudja az eszköz helyét és állapotát.	A hitelező szinte bármikor és bárhol ellenőrizni tudja az eszköz helyét és állapotát.	A hitelező korlátozottan tudja ellenőrizni az eszköz helyét és állapotát.

c) Résztényező: káresemény elleni biztosítás	Magas színvonalú biztosító által nyújtott, erős biztosítási fedezet, amely a járulékos károkra is kiterjed	Jó színvonalú biztosító által nyújtott, kielégítő biztosítási fedezet (nem terjed ki a járulékos károkra)	Méltányos biztosítási fedezet elfogadható minőségű biztosítással (nem terjed ki a járulékos károkra)	Gyenge biztosítási fedezet (nem terjed ki a járulékos károkra), vagy gyenge színvonalú biztosító

([1]) Az adósságszolgálati fedezeti mutató (Debt Service Coverage ratio, DSCR) az eszközből származó, adósságszolgálatra fordítható cash flownak és a hitel futamideje alatt fizetendő tőketörlesztések és kamatok összegének a hányadosa, ahol az adósságszolgálatra fordítható cash flow a projekt által generált bevételeknek a működési kiadásokkal, a tőkekiadásokkal, az adósság- és sajáttőke-finanszírozással, az adókkal és a forgótőke-korrekciókkal csökkentett összege.

([2]) A kamatfedezeti mutató (Interest Coverage ratio, ICR) az eszközből származó, adósságszolgálatra fordítható cash flownak és a hitel futamideje alatt fizetendő kamatok összegének a hányadosa, ahol az adósságszolgálatra fordítható cash flow a projekt által generált bevételeknek a működési kiadásokkal, a tőkekiadásokkal, az adósság- és sajáttőke-finanszírozással, az adókkal és a forgótőke-korrekciókkal csökkentett összege.

([3]) A hitelfedezeti arány a hitelösszegnek és a zálogjoggal terhelt eszközök értékének az aránya.

([4]) A hitel hátralévő futamideje a hitel visszafizetésére még rendelkezésre álló idő.

([5]) A hitel hátralévő futamideje a hitel visszafizetésére még rendelkezésre álló idő.

([6]) Egy üzemeltetési és karbantartási szerződés a fejlesztő és az üzemeltető közötti szerződés. A fejlesztő a projekt üzemeltetését, karbantartását és gyakran teljesítménymenedzsmentjét az üzemeltetési és karbantartási szerződés feltételei szerint (hatály, időtartam, üzemeltetői felelősség, díjak és kötbér) egy iparági szakértelemmel rendelkező üzemeltetőre ruházza át.

([7]) Az üzemeltetési és karbantartási számlán a projekt üzemeltetési és karbantartási költségeire fordítandó forrásokat tartják.

([8]) Az előresorolt bejegyzett biztosíték a más felek követeléseitől védett (jelzáloggal terhelt) eszköz által nyújtott biztosíték. A zálogjog rangját megfelelő hatósági nyilvántartásban rögzítik, így biztosítva annak jogi érvényesíthetőségét és az eszközre vonatkozó későbbi követelések alárendeltségét.

IV. MELLÉKLET

Az árufinanszírozási kitettségekre vonatkozó értékelési kritériumok

	1. kategória	2. kategória	3. kategória	4. kategória
Tényező: pénzügyi erő				
a) Résztényező: a kereskedés túlfedezettségének mértéke	Erős	Jó	Kielégítő	Gyenge
Tényező: politikai és jogi környezet				
a) Résztényező: országkockázat	Nincs országkockázat	Országkockázatnak való korlátozott kitettség (főként a külföldön, feltörekvő országban található – offshore – tartalékokkal összefüggésben)	Országkockázatnak való kitettség (főként a külföldön, feltörekvő országban található – offshore – tartalékokkal összefüggésben)	Országkockázatnak való erős kitettség (főként a külföldön, feltörekvő országban található – offshore – tartalékokkal összefüggésben)
b) Résztényező: országkockázatok csökkentése	Rendkívül erős kockázatcsökkentés Erős offshore mechanizmusok Stratégiai jelentőségű áru, első osztályú vevő	Erős kockázatmérséklés: offshore mechanizmusok Stratégiai jelentőségű áru, erős vevő	Elfogadható kockázatcsökkentés: offshore mechanizmusok Kevésbé stratégiai jelentőségű áru, elfogadható vevő	Csak részleges kockázatcsökkentés: nincsenek offshore mechanizmusok Nem stratégiai jelentőségű áru, gyenge vevő
Tényező: eszközjellemzők				
a) Résztényező: likviditás és káreseményekre való érzékenység	Tőzsdei áru, határidős tőzsdei ügyletekkel vagy tőzsdén kívüli ügyletekkel fedezhető. Az áru káreseményekre nem érzékeny.	Tőzsdei áru, tőzsdén kívüli ügyletekkel fedezhető. Az áru káreseményekre nem érzékeny.	Nem tőzsdei áru, de likvid. A fedezeti lehetőségeket bizonytalanság övezi. Az áru káreseményekre nem érzékeny.	Nem tőzsdei áru. A piac mérete és mélysége miatt a likviditás korlátozott. Nincsenek megfelelő fedezeti eszközök. Az áru káreseményekre érzékeny.
Tényező: a szponzor ereje (közmagán társulás esetében is)				
a) Résztényező: a kereskedő pénzügyi ereje	A kereskedési politikát és a kockázatokat tekintve rendkívül erős	Erős	Megfelelő	Gyenge
b) Résztényező: múltbeli eredmények, beleértve a logisztikai folyamat irányításának képességét	Széles körű tapasztalatok az adott ügylettípussal kapcsolatban. Rendkívül jó eredmények a jövedelmezőség és a költséghatékonyság terén.	Megfelelő tapasztalatok az adott ügylettípussal kapcsolatban. Átlagosnál jobb eredmények a jövedelmezőség és a költséghatékonyság terén.	Korlátozott tapasztalatok a szóban forgó ügylettípussal kapcsolatban. Átlagos eredmények a jövedelmezőség és a költséghatékonyság terén.	Általában korlátozott vagy bizonytalan eredmények. Volatilis költségek és nyereség.

c) Résztényező: a kereskedés ellenőrzése és fedezeti módszerek	A partnerek kiválasztására, a fedezetre és a nyomon követésre vonatkozó szigorú előírások	A partnerek kiválasztására, a fedezetre és a nyomon követésre vonatkozó megfelelő előírások	A korábbi ügyleteket problémák nélkül hajtották végre, vagy csak kisebb problémák merültek fel.	A korábbi ügyletek során a kereskedőt jelentős veszteségek érték.
d) Résztényező: a pénzügyi közzététel minősége	Kiváló	Jó	Kielégítő	A pénzügyi közzététel bizonytalanságokat tartalmaz vagy nem elégséges
Tényező: fedezeti előírások				
a) Résztényező: az eszköz feletti ellenőrzés	Az előresorolt bejegyzett biztosíték [1] szükség esetén bármikor jogi ellenőrzést biztosít a hitelezőnek az eszköz felett.	Az előresorolt bejegyzett biztosíték szükség esetén bármikor jogi ellenőrzést biztosít a hitelezőnek az eszköz felett.	A folyamat egyes pontjain nem biztosított a hitelező eszköz feletti ellenőrzése. Ez enyhíthető a kereskedési folyamat ismeretében vagy akkor, ha adott esetben harmadik fél is részt vesz.	A szerződés nem zárja ki az eszköz feletti ellenőrzés elvesztésének kockázatát. Az ellenőrzés visszaszerzése nem biztosított.
b) Résztényező: kárbiztosítás	Magas színvonalú biztosító által nyújtott, erős biztosítási fedezet, amely a járulékos károkra is kiterjed	Jó színvonalú biztosító által nyújtott, kielégítő biztosítási fedezet (nem terjed ki a járulékos károkra)	Elfogadható színvonalú biztosító által nyújtott méltányos biztosítási fedezet (nem terjed ki a járulékos károkra)	Gyenge biztosítási fedezet (nem terjed ki a járulékos károkra), vagy gyenge színvonalú biztosító

[1] Az előresorolt bejegyzett biztosíték a más felek követeléseitől védett (jelzáloggal terhelt) eszköz által nyújtott biztosíték. A zálogjog rangját megfelelő hatósági nyilvántartásban rögzítik, így biztosítva annak jogi érvényesíthetőségét és az eszközre vonatkozó későbbi követelések alárendeltségét.