II

(Acte fără caracter legislativ)

REGULAMENTE

REGULAMENTUL DELEGAT (UE) 2021/598 AL COMISIEI

din 14 deceDmbrie 2020

de completare a Regulamentului (UE) nr. 575/2013 al Parlamentului European și al Consiliului în ceea ce privește standardele tehnice de reglementare pentru atribuirea ponderilor de risc în cazul expunerilor la finanțări specializate

(Text cu relevanță pentru SEE)

COMISIA EUROPEANĂ,

având în vedere Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene,

având în vedere Regulamentul (UE) nr. 575/2013 al Parlamentului European și al Consiliului din 26 iunie 2013 privind cerințele prudențiale pentru instituțiile de credit și firmele de investiții și de modificare a Regulamentului (UE) nr. 648/2012 ([1]), în special articolul 153 alineatul (9) al treilea paragraf,

întrucât:

(1) În cadrul abordării bazate pe modele interne de rating („abordarea IRB"), în cazul expunerilor din finanțări specializate pentru care instituția nu poate estima PD sau estimările PD realizate de instituții nu îndeplinesc anumite cerințe, instituțiile urmează să atribuie ponderi de risc pentru expunerile din finanțări specializate în conformitate cu articolul 153 alineatul (5) din Regulamentul (UE) nr. 575/2013, încadrându-le într-una din categoriile din tabelul 1 prevăzut la articolul 153 alineatul (5) primul paragraf pe baza modului în care evaluează expunerea din finanțări specializate în raport cu fiecare dintre factorii menționați la al doilea paragraf. Pentru a se asigura o abordare armonizată a încadrării în categorii a expunerilor din finanțări specializate, ar trebui prevăzut modul în care factorii respectivi urmează să fie luați în considerare, prin stabilirea unui mod de calculare a valorilor pe baza cărora factorii pot fi asociați categoriilor de risc din tabelul respectiv. Întrucât, în cadrul abordării IRB, expunerile din finanțări specializate aparțin clasei de expuneri față de societăți, iar metoda de atribuire a ponderilor de risc expunerilor respective, specificată la articolul 153 alineatul (5) din Regulamentul (UE) nr. 575/2013, reprezintă o formă de sistem de rating, standardele tehnice de reglementare pentru atribuirea ponderilor de risc pentru expunerile din finanțări specializate prevăzute în prezentul regulament ar trebui să se aplice în plus față de regulile generale referitoare la atribuirea ponderilor de risc în cazul expunerilor față de societăți și de alte cerințe referitoare la sistemele de rating în cadrul abordării IRB.

(2) Pentru ca instituțiile să aplice în mod corespunzător fiecare factor, ar trebui ca aceștia să fie defalcați pe subfactori, în scopul clarificării criteriilor de evaluare pentru fiecare situație. În vederea evaluării corespunzătoare a subfactorilor, trebuie ca anumiți subfactori să fie defalcați pe componente ale subfactorilor.

(3) Pentru a reflecta standardele convenite la nivel internațional cu privire la atribuirea ponderilor de risc pentru expunerile din finanțări specializate, astfel cum au fost specificate de Comitetul de la Basel pentru supraveghere bancară în cadrul Basel II ([2]), precum și pentru a ține cont de numărul mare de variații dintre expunerile din

([1]) JO L 176, 27.6.2013, p. 1.

([2]) Convergența internațională a măsurării capitalului și a standardelor de capital: un cadru revizuit, versiunea completă, iunie 2006.

finanțări specializate, ar trebui ca, la aplicarea factorilor, să se aplice criterii de evaluare diferite pentru fiecare clasă de expuneri din finanțări specializate. Înainte de a atribui o pondere de risc unei expuneri din finanțări specializate, instituțiile ar trebui să determine clasa cu care se potrivește cel mai bine expunerea din finanțări specializate.

(4) În conformitate cu cadrul Basel II, în cazul în care un debitor se află în stare de nerambursare, instituțiile ar trebui să încadreze expunerea din finanțări specializate în categoria de risc 5 din tabelul 1 de la articolul 153 alineatul (5) din Regulamentul (UE) nr. 575/2013 și în categoria cu pierderea așteptată cea mai mare, și anume categoria 5 din tabelul 2 de la articolul 158 alineatul (6) din regulamentul respectiv.

(5) Instituțiile ar trebui să încadreze fiecare factor într-o categorie pe baza unei evaluări globale, ținând cont de categoriile în care sunt încadrați subfactorii factorului respectiv, precum și de importanța relativă a fiecărui subfactor pentru tipul respectiv de expunere din finanțări specializate. Aceeași procedură ar trebui să se aplice și atunci când subfactorii sunt încadrați într-o categorie, în cazul în care un subfactor este defalcat și pe componente ale subfactorului.

(6) Pentru a se asigura cea mai mare acuratețe și consecvență cu putință la încadrarea în categorii a expunerilor din finanțări specializate, instituțiile ar trebui să atribuie o pondere fiecărui factor, în funcție de importanța relativă a acestuia pentru tipul respectiv de expuneri din finanțări specializate, și să calculeze media ponderată a valorilor categoriilor în care au fost încadrați factorii în cauză. Pentru a se asigura faptul că instituțiile atribuie aceste ponderi într-un mod suficient de prudent, ar trebui să se stabilească o limită minimă și o limită maximă a ponderii care poate fi atribuită fiecărui factor.

(7) În temeiul Regulamentului (UE) nr. 575/2013, instituțiile sunt obligate să formalizeze atribuirea ponderilor de risc în cadrul abordării IRB, în general. Pentru a facilita verificarea de către autoritățile competente a aplicării corecte a regulilor de atribuire a ponderilor de risc pentru expunerile din finanțări specializate, astfel cum sunt menționate la articolul 153 alineatul (5) al doilea paragraf din Regulamentul (UE) nr. 575/2013, ar trebui să fie prevăzute anumite cerințe specifice în materie de documentație pentru atribuirea ponderilor de risc în cazul expunerilor respective.

(8) Prezentul regulament se bazează în mare parte pe standardele convenite la nivel internațional privind atribuirea ponderilor de risc pentru expunerile din finanțări specializate. Având în vedere varietatea expunerilor din finanțări specializate, precum și specificitățile acestor expuneri, este posibil ca acesta să nu reflecte toți determinanții de risc pe care instituțiile îi identifică în activitatea lor cotidiană, fie în cazul anumitor tipuri de expuneri în sensul articolului 142 alineatul (1) punctul 2 din Regulamentul (UE) nr. 575/2013, fie în cazul anumitor expuneri individuale din finanțări specializate. Având în vedere faptul că articolul 171 alineatul (2) din Regulamentul (UE) nr. 575/2013 le impune instituțiilor să țină cont de toate informațiile relevante la încadrarea creditorilor și a tranzacțiilor în clase de rating sau grupe de risc, ar trebui ca instituțiile să fie obligate să țină cont de fiecare determinant de risc suplimentar și să îl ia în considerare împreună cu subfactorul prevăzut în cadrul privind expunerile din finanțări specializate cu care se potrivește cel mai bine. În cazul în care acest demers se realizează pentru o expunere individuală din finanțări specializate, ar trebui să se considere că aceasta reprezintă o prioritizare a raționamentului uman în sensul articolului 172 alineatul (3) din Regulamentul (UE) nr. 575/2013. Instituția ar trebui să formalizeze motivele pentru care a fost oportun să se ia în considerare determinanți de risc suplimentari și să furnizeze o justificare în acest sens.

(9) Dispozițiile privind aplicarea prioritizării raționamentului uman în cadrul abordării IRB se aplică și în cazul expunerilor din finanțări specializate. Prin urmare, în situații excepționale, instituțiilor li se permite să nu aplice un anumit subfactor sau o anumită componentă a unui subfactor pentru o expunere individuală din finanțări specializate, în cazul în care consideră că acesta (aceasta) nu este relevant(ă). Ar trebui, de asemenea, ca, în mod excepțional, instituțiilor să li se permită să nu aplice un anumit subfactor sau o anumită componentă a unui subfactor pentru toate expunerile din finanțări specializate aparținând unui anumit tip de expuneri, astfel cum este definit la articolul 142 alineatul (1) punctul 2 din Regulamentul (UE) nr. 575/2013, în cazul în care subfactorul sau componenta unui subfactor în cauză nu este un determinant de risc relevant pentru acel tip de expuneri din finanțări specializate. Instituțiile ar trebui să fie obligate să formalizeze decizia de a nu aplica un anumit subfactor sau o anumită componentă a unui subfactor și să furnizeze o justificare în acest sens.

(10) Ar trebui ca instituțiilor să li se acorde o perioadă de timp suficientă pentru a-și adapta sistemele de rating la atribuirea de ponderi de risc pentru expunerile din finanțări specializate în vederea respectării regulilor prevăzute în prezentul regulament.

(11) Prezentul regulament se bazează pe proiectele de standarde tehnice de reglementare transmise de Comisiei de Autoritatea Bancară Europeană.

(12) Autoritatea Bancară Europeană a organizat consultări publice deschise cu privire la proiectele de standarde tehnice de reglementare pe care se bazează prezentul regulament, a analizat costurile și beneficiile potențiale aferente și a solicitat avizul Grupului părților interesate din domeniul bancar instituit în conformitate cu articolul 37 din Regulamentul (UE) nr. 1093/2010 al Parlamentului European și al Consiliului ([3]),

ADOPTĂ PREZENTUL REGULAMENT:

Articolul 1

Criterii de evaluare aplicabile pentru diferite clase de expuneri din finanțări specializate

(1) În cazul în care scopul unei expuneri din finanțări specializate este acela de a finanța dezvoltarea sau achiziționarea unor instalații de mari dimensiuni, complexe și costisitoare, incluzând în special centralele electrice, uzinele de prelucrare chimică, minele, infrastructurile de transport, infrastructurile de mediu și telecomunicații, iar veniturile care urmează să fie generate de active sunt banii din contractele pentru producția realizată de instalație, obținuți de la mai multe părți care nu se află sub controlul de gestiune al sponsorului („expuneri din finanțarea de proiecte"), instituțiile aplică criteriile de evaluare prevăzute în anexa I pentru această clasă de expuneri la atribuirea ponderilor de risc în conformitate cu articolul 153 alineatul (5) al doilea paragraf din Regulamentul (UE) nr. 575/2013.

(2) În cazul în care scopul unei expuneri din finanțări specializate este acela de a finanța dezvoltarea sau achiziționarea de bunuri imobiliare, incluzând în special clădirile de birouri de închiriat, spațiile comerciale, clădirile rezidențiale pentru mai multe familii, spațiile industriale sau de depozitare, hotelurile și terenurile, iar veniturile care urmează să fie generate de bunurile imobiliare sunt plăți de leasing, chirii sau veniturile din vânzarea bunurilor imobiliare, obținute de la una sau mai multe părți terțe („expuneri din bunuri imobiliare"), instituțiile aplică criteriile de evaluare prevăzute în anexa II pentru această clasă de expuneri la atribuirea ponderilor de risc în conformitate cu articolul 153 alineatul (5) al doilea paragraf din Regulamentul (UE) nr. 575/2013.

(3) În cazul în care scopul unei expuneri din finanțări specializate este acela de a finanța achiziționarea unor active corporale, incluzând în special navele, aeronavele, sateliții, automotoarele și flotele, iar veniturile care urmează să fie generate de activele respective constau în plăți de leasing sau chirii obținute de la una sau mai multe părți terțe („expuneri din finanțarea de obiecte"), instituțiile aplică criteriile de evaluare prevăzute în anexa III pentru această clasă de expuneri la atribuirea ponderilor de risc în conformitate cu articolul 153 alineatul (5) al doilea paragraf din Regulamentul (UE) nr. 575/2013.

(4) În cazul în care scopul unei expuneri din finanțări specializate este acela de a finanța rezerve, stocuri sau creanțe aferente mărfurilor tranzacționate la bursă, incluzând în special țițeiul, metalele sau culturile, iar veniturile care urmează să fie generate de respectivele rezerve, stocuri sau creanțe urmează să fie încasările din vânzarea mărfurilor („expuneri din finanțarea de mărfuri"), instituțiile aplică criteriile de evaluare prevăzute în anexa IV pentru această clasă de expuneri la atribuirea ponderilor de risc în conformitate cu articolul 153 alineatul (5) al doilea paragraf din Regulamentul (UE) nr. 575/2013.

Articolul 2

Evaluarea la nivel de factor și atribuirea ponderilor de risc

(1) Pe baza unei evaluări globale, instituțiile încadrează într-o categorie fiecare factor prevăzut în anexă care este aplicabil clasei de expuneri din finanțări specializate în conformitate cu articolul 1. Pentru fiecare expunere din finanțări specializate, instituția realizează această încadrare ținând cont de categoriile în care este încadrat fiecare subfactor aplicabil în conformitate cu articolele 3 și 4, precum și de importanța relativă a fiecărui subfactor pentru tipul de expuneri din finanțări specializate, astfel cum este definit la articolul 142 alineatul (1) punctul 2 din Regulamentul (UE) nr. 575/2013.

([3]) Regulamentul (UE) nr. 1093/2010 al Parlamentului European și al Consiliului din 24 noiembrie 2010 de instituire a Autorității europene de supraveghere (Autoritatea bancară europeană), de modificare a Deciziei nr. 716/2009/CE și de abrogare a Deciziei 2009/78/CE a Comisiei (JO L 331, 15.12.2010, p. 12).

(2) Instituția atribuie fiecărui factor o pondere exprimată în procente care nu trebuie să fie mai mică de 5 % și mai mare de 60 %, în funcție de importanța relativă a tipului expunerilor din finanțări specializate.

(3) Instituția calculează media ponderată a categoriilor în care au fost încadrați factorii în conformitate cu alineatul (1), aplicând ponderile atribuite în conformitate cu alineatul (2). În cazul în care media ponderată este un număr zecimal, instituțiile rotunjesc numărul respectiv până la cel mai apropiat număr cardinal.

(4) Instituția încadrează expunerea din finanțări specializate în categoria prevăzută în tabelul 1 din articolul 153 alineatul (5) din Regulamentul (UE) nr. 575/2013 a cărui număr corespunde cu media ponderată calculată în conformitate cu alineatul (3).

Articolul 3

Evaluarea la nivel de subfactor

(1) În cazul în care un subfactor al unui anumit factor enumerat în anexa I, II, III sau IV nu este defalcat și în componente ale subfactorului, instituția încadrează subfactorul într-o categorie pe baza criteriilor de evaluare prevăzute pentru subfactorul respectiv.

(2) În cazul în care un subfactor al unui anumit factor enumerat în anexa I, II, III sau IV este defalcat și în componente ale subfactorului, instituția:

(a) încadrează într-o categorie fiecare componentă a subfactorului, pe baza criteriilor de evaluare prevăzute pentru respectiva componentă a subfactorului;

(b) încadrează subfactorul într-o categorie pe baza unei evaluări globale efectuate ținând cont de categoriile în care s-a realizat încadrarea în conformitate cu litera (a), precum și de importanța relativă a fiecărei componente a subfactorului pentru tipul respectiv de expunere din finanțări specializate.

(3) În cazul în care instituția ține cont și de alte informații relevante (un „determinant de risc suplimentar") în conformitate cu articolul 171 alineatul (2) din Regulamentul (UE) nr. 575/2013 pentru un anumit tip de expuneri din finanțări specializate, aceasta trebuie să le ia în considerare împreună cu subfactorul care se potrivește cel mai bine cu respectivul determinant de risc suplimentar.

(4) În cazul în care, în mod excepțional, un subfactor sau o componentă a unui subfactor nu este relevant(ă) pentru toate expunerile din finanțări specializate aparținând unui anumit tip de expuneri din finanțări specializate, instituția poate decide să nu aplice respectivul subfactor sau respectiva componentă a subfactorului niciunei expuneri din finanțări specializate aparținând tipului respectiv.

Articolul 4

Criterii care se suprapun la nivel de subfactor și de componentă a unui subfactor

În cazul în care un subfactor sau o componentă a unui subfactor are criterii de evaluare identice în două sau mai multe categorii („criterii care se suprapun"), iar expunerea din finanțări specializate îndeplinește respectivele criterii care se suprapun, instituțiile încadrează subfactorul sau componenta unui subfactor într-o categorie după cum urmează:

(a) în cazul în care criteriile care se suprapun figurează în două categorii, instituțiile fac încadrarea în categoria cu numărul cel mai mare;

(b) în cazul în care criteriile care se suprapun figurează în trei categorii, instituțiile fac încadrarea în categoria situată între categoria cu numărul cel mai mare și categoria cu numărul cel mai mic.

Articolul 5

Starea de nerambursare a unui debitor

Prin derogare de la articolele 1-4, în cazul în care debitorul se află în stare de nerambursare în sensul articolului 178 din Regulamentul (UE) nr. 575/2013, instituția îi atribuie respectivei expuneri din finanțări specializate o pondere de risc din categoria 5, astfel cum este prevăzută în tabelul 1 de la articolul 153 alineatul (5) din regulamentul respectiv.

Articolul 6

Documentație

(1) Instituțiile trebuie să formalizeze următoarele informații pentru fiecare tip de expuneri din finanțări specializate pentru care atribuie ponderi de risc în conformitate cu prezentul regulament:

(a) ponderile de risc atribuite fiecărui factor în conformitate cu articolul 2 alineatul (2) și justificarea acestora;

(b) o descriere a determinanților de risc suplimentari și motivele pentru care aceștia au fost luați în considerare în conformitate cu articolul 3 alineatul (3), după caz;

(c) motivele pentru care s-a luat decizia de a nu aplica un anumit subfactor sau o anumită componentă a unui subfactor în conformitate cu articolul 3 alineatul (4), după caz.

(2) Instituțiile trebuie să formalizeze următoarele informații pentru fiecare expunere din finanțări specializate pentru care atribuie ponderi de risc în conformitate cu prezentul regulament:

(a) clasa expunerii din finanțări specializate, astfel cum este prevăzută la articolul 1;

(b) categoria din tabelul 1 de la articolul 153 alineatul (5) primul paragraf din Regulamentul (UE) nr. 575/2013 în care a fost încadrată respectiva expunere din finanțări specializate;

(c) scadența reziduală, menționată în tabelul 1 de la articolul 153 alineatul (5) primul paragraf din Regulamentul (UE) nr. 575/2013;

(d) evaluarea expunerii din finanțări specializate, în fiecare etapă a procesului prevăzut la articolele 2-5, care a condus la atribuirea ponderii de risc pentru expunerea respectivă.

Articolul 7

Intrare în vigoare și aplicare

Prezentul regulament intră în vigoare în a douăzecea zi de la data publicării în *Jurnalul Oficial al Uniunii Europene*.

Se aplică de la 14 aprilie 2022.

Prezentul regulament este obligatoriu în toate elementele sale și se aplică direct în toate statele membre.

Adoptat la Bruxelles, 14 decembrie 2020.

Pentru Comisie
Președintele
Ursula VON DER LEYEN

ANEXA I

Criterii de evaluare pentru expunerile din finanțarea de proiecte

	Categoria 1	Categoria 2	Categoria 3	Categoria 4
Factor: soliditatea financiară				
(a) Subfactor: condițiile de piață	Un număr mic de furnizori concurenți sau un avantaj substanțial și durabil în materie de amplasament, costuri sau tehnologie. Cererea este puternică și se află în creștere.	Un număr mic de furnizori concurenți sau o situație mai bună decât media în materie de amplasament, costuri sau tehnologie, dar care este posibil să nu dureze în timp. Cererea este puternică și stabilă.	Proiectul nu are niciun avantaj în materie de amplasament, costuri sau tehnologie. Cererea este adecvată și stabilă.	Proiectul are o situație mai proastă decât media în materie de amplasament, costuri sau tehnologie. Cererea este slabă și în scădere.
(b) Subfactor: indicatorii financiari (de exemplu, rata de acoperire a serviciului datoriei – DSCR ([1]), capacitatea de acoperire a dobânzilor – ICR ([2]), rata de acoperire pe durata creditului – LLCR ([3]) și efectul de levier)	Indicatori financiari puternici, având în vedere nivelul de risc al proiectului; ipoteze economice foarte solide.	Indicatori financiari puternici până la acceptabili, având în vedere nivelul de risc al proiectului; proiectul se bazează pe ipoteze economice solide.	Indicatori financiari standard, având în vedere nivelul de risc al proiectului.	Indicatori financiari agresivi, având în vedere nivelul de risc al proiectului.
(c) Subfactor: sensibilitatea la tensiuni, pe baza veniturilor generate pe durata împrumutului ([4])	Proiectul își poate îndeplini obligațiile financiare în caz de tensiuni grave și susținute la nivelul economiei sau al sectorului.	Proiectul își poate îndeplini obligațiile financiare în caz de tensiuni normale la nivelul economiei sau al sectorului. Proiectul este susceptibil de a intra în stare de nerambursare doar în condiții economice foarte dificile.	Proiectul este vulnerabil la tensiuni care nu sunt neobișnuite pe durata unui ciclu economic și poate intra în stare de nerambursare într-o perioadă de încetinire a creșterii economice.	Proiectul este susceptibil de a intra în stare de nerambursare dacă nu intervine în curând o îmbunătățire a condițiilor.
(d) Subfactor: structura financiară				
• Calendarul de amortizare (componentă a subfactorului)	Amortizarea datoriei fără rambursare de tip bullet.	Amortizarea datoriei fără rambursare de tip bullet sau cu rambursare de tip bullet într-un cuantum nesemnificativ.	Rambursări de amortizare a datoriei cu plăți de tip bullet limitate.	Rambursări de tip bullet sau rambursări de amortizare a datoriei cu un cuantum semnificativ al rambursărilor de tip bullet.
• Riscul de piață/ciclic și de refinanțare (componentă a subfactorului)	Expunerea la riscul de piață sau la riscul ciclic este foarte limitată sau inexistentă, deoarece fluxurile de numerar preconizate acoperă toate rambursările viitoare ale împrumutului pe durata acestuia și nu există decalaje semnificative între fluxurile de numerar și rambursările împrumutului. Riscul de refinanțare este foarte scăzut sau inexistent.	Expunerea la riscul de piață sau la riscul ciclic este limitată, deoarece fluxurile de numerar preconizate acoperă majoritatea rambursărilor viitoare ale împrumutului pe durata acestuia și nu există decalaje semnificative între fluxurile de numerar și rambursările împrumutului. Riscul de refinanțare este scăzut.	Expunerea la riscul de piață sau la riscul ciclic este moderată, deoarece fluxurile de numerar preconizate acoperă doar o parte din rambursările viitoare ale împrumutului pe durata acestuia sau există o serie de decalaje semnificative între fluxurile de numerar și rambursările împrumutului. Riscul de refinanțare este mediu.	Expunerea la riscul de piață sau la riscul ciclic este semnificativă, deoarece fluxurile de numerar preconizate acoperă doar o mică parte din rambursările viitoare ale împrumutului pe durata acestuia și există o serie de decalaje semnificative între fluxurile de numerar și rambursările împrumutului. Riscul de refinanțare este ridicat.

(e) Subfactor: riscul de schimb valutar	Nu există niciun risc de schimb valutar, deoarece între moneda împrumutului și cea a venitului proiectului nu există nicio diferență sau deoarece riscul de schimb valutar este acoperit în întregime.	Nu există niciun risc de schimb valutar, deoarece între moneda împrumutului și cea a venitului proiectului nu există nicio diferență sau deoarece riscul de schimb valutar este acoperit în întregime.	Există o diferență între moneda împrumutului și cea a venitului proiectului, dar riscul de schimb valutar este considerat scăzut, deoarece cursul de schimb este stabil sau riscul de schimb valutar este acoperit în mare măsură.	Există o diferență între moneda împrumutului și cea a venitului proiectului, iar riscul de schimb valutar este considerat ridicat, deoarece cursul de schimb este volatil și riscul de schimb valutar este în mare măsură neacoperit.
Factor: mediul politic și juridic				
(a) Subfactor: riscul politic, inclusiv riscul de transfer, având în vedere tipul de proiect și factorii de diminuare a riscului	Expunere foarte scăzută; instrumente de diminuare a riscului solide, dacă sunt necesare	Expunere scăzută; instrumente de diminuare a riscului satisfăcătoare, dacă sunt necesare	Expunere moderată; instrumente de diminuare a riscului acceptabile	Expunere ridicată; instrumente de diminuare a riscului deficiente sau inexistente
(b) Subfactor: riscul de forță majoră (război, tulburări civile etc.)	Expunere foarte scăzută sau inexistentă la riscul de forță majoră	Expunere limitată la riscul de forță majoră	Expunere semnificativă la riscul de forță majoră, care nu este diminuat suficient	Expunere semnificativă la riscul de forță majoră, care nu este diminuat
(c) Subfactor: sprijinul guvernamental și importanța proiectului pentru țara respectivă pe termen lung	Proiect de importanță strategică pentru țara respectivă (de preferință, orientat spre export). Sprijin puternic din partea guvernului.	Proiect considerat important pentru țara respectivă. Un nivel de sprijin corespunzător din partea guvernului.	Deși este posibil ca proiectul să nu fie strategic, acesta aduce beneficii incontestabile țării respective. Este posibil ca sprijinul din partea guvernului să nu fie explicit.	Proiectul nu este esențial pentru țara respectivă. Sprijinul din partea guvernului este scăzut sau inexistent.
(d) Subfactor: stabilitatea cadrului juridic și de reglementare (riscul de schimbare a legislației)	Mediu de reglementare favorabil și stabil pe termen lung	Mediu de reglementare favorabil și stabil pe termen mediu	Schimbările în materie de reglementare pot fi prezise cu un nivel de certitudine acceptabil	Este posibil ca proiectul să fie afectat de probleme de reglementare actuale sau viitoare
(e) Subfactor: dobândirea tuturor formelor de sprijin și a tuturor aprobărilor necesare pentru o astfel de scutire de la aplicarea legislației privind conținutul local	Concludentă	Satisfăcătoare	Acceptabilă	Insuficientă
(f) Subfactor: caracterul executoriu al contractelor, al garanțiilor reale și al garanțiilor	Contractele, garanțiile reale și garanțiile au caracter executoriu.	Contractele, garanțiile reale și garanțiile au caracter executoriu.	Se consideră că contractele, garanțiile reale și garanțiile au caracter executoriu, deși există anumite probleme care nu sunt esențiale.	Există probleme esențiale nerezolvate în ceea ce privește executarea efectivă a contractelor, a garanțiilor reale și a garanțiilor.

Factor: caracteristicile tranzacției				
(a) Subfactor: riscul de proiectare și riscul tehnologic	Tehnologia și proiectarea sunt pe deplin consacrate	Tehnologia și proiectarea sunt pe deplin consacrate	Tehnologia și proiectarea sunt consacrate – problemele specifice întreprinderilor nou-înființate sunt contracarate printr-un pachet solid care să asigure buna execuție	Tehnologia și proiectarea nu sunt consacrate; există probleme legate de tehnologie și/sau proiectarea este complexă
(b) Subfactor: riscul de construcție				
• Obținerea autorizațiilor și stabilirea amplasamentului (componentă a subfactorului)	Au fost obținute toate autorizațiile	Unele autorizații încă nu au fost obținute, dar se consideră că obținerea acestora este foarte probabilă	Unele autorizații încă nu au fost obținute, dar procesul de autorizare este bine definit și se consideră că reprezintă o procedură de rutină.	Încă nu fost obținute autorizațiile esențiale și nu se consideră că acordarea acestora reprezintă o procedură de rutină. Este posibil să fie impuse condiții semnificative.
• Tipul contractului de construcție (componentă a subfactorului)	Contract de construcții și de achiziții publice (*engineering and procurement contract* – EPC) [5] la cheie cu preț fix și dată certă	EPC de construcții la cheie cu preț fix și dată certă	Contract de construcții la cheie cu preț fix și dată certă, încheiat cu unul sau mai mulți contractanți	Fără contract la cheie cu preț fix parțial sau contract parțial și/sau probleme de interfață cu mai mulți contractanți
• Probabilitatea de a termina proiectul la data și la costul convenite (componentă a subfactorului)	Este aproape sigur că proiectul va fi finalizat în intervalul de timp convenit și la costul convenit.	Este foarte probabil că proiectul va fi finalizat în intervalul de timp convenit și la costul convenit.	Este incert dacă proiectul va fi finalizat în intervalul de timp convenit și la costul convenit.	Există indicii conform cărora proiectul nu va fi finalizat în intervalul de timp convenit și la costul convenit.
• Garanțiile de bună execuție [6] sau daunele contractuale prestabilite [7] (componentă a subfactorului)	Daune contractuale prestabilite substanțiale suportate din substanța financiară și/sau o garanție de bună execuție solidă, furnizată de sponsori cu o capacitate financiară excelentă	Daune contractuale prestabilite semnificative suportate din substanța financiară și/sau o garanție de bună execuție furnizată de sponsori cu o capacitate financiară bună	Daune contractuale prestabilite adecvate suportate din substanța financiară și/sau o garanție de bună execuție furnizată de sponsori cu o capacitate financiară bună	Daune contractuale prestabilite inadecvate sau care nu sunt suportate din substanța financiară sau garanții de bună execuție deficiente
• Istoricul și soliditatea financiară a contractantului în activitatea de construcție a unor proiecte similare (componentă a subfactorului)	Foarte bune	Bune	Satisfăcătoare	Insuficiente

(c) Subfactor: riscul operațional				
• Sfera de aplicare, natura și complexitatea contractelor de exploatare și întreținere (*operations and maintenance* – O&M) (componentă a subfactorului)	Contract de exploatare și întreținere pe termen lung ([8]), de preferință cu stimulente de performanță contractuale ([9]) și/sau conturi de rezervă pentru exploatare și întreținere ([10]), deși un astfel de contract nu este strict necesar pentru realizarea întreținerii necesare, deoarece activitățile de exploatare și întreținere sunt simple și transparente.	Activitățile de exploatare și întreținere sunt relativ simple și transparente și există un contract de exploatare și întreținere pe termen lung și/sau un cont de rezervă pentru exploatare și întreținere.	Activitățile de exploatare și întreținere sunt complexe și este necesar un contract de exploatare și întreținere. Există un contract de exploatare și întreținere pe termen lung și/sau un cont de rezervă limitat.	Activitățile de exploatare și întreținere sunt complexe și este neapărat necesar un contract de exploatare și întreținere. Nu există niciun contract de exploatare și întreținere. Prin urmare, există riscul unor depășiri importante ale costurilor de exploatare, peste nivelul acoperit de factorii de diminuare a riscului.
• Cunoștințele de specialitate, istoricul și soliditatea financiară a operatorului (componentă a subfactorului)	Un nivel foarte ridicat de asistență tehnică sau angajamente din partea sponsorilor de a furniza asistență tehnică	Puternice	Acceptabile	Limitate/deficiente sau operatorul local depinde de autoritățile locale
(d) Subfactor: evaluarea veniturilor, inclusiv riscul de cumpărare („off-take") ([11])				
• Cât de robuste sunt contractele care generează venituri ([12]) (de exemplu, contractele de cumpărare, contractele de concesiune, fluxurile de venituri dintr-un parteneriat public-privat și alte contracte care generează venituri)? Care este calitatea clauzelor de reziliere ([13])? (componentă a subfactorului)	Venituri foarte solide	Venituri solide	Venituri acceptabil de solide	Veniturile proiectului nu sunt certe și există indicii conform cărora este posibil ca o parte din venituri să nu fie obținute.
• Dacă există un contract ferm („take-or-pay") ([14]) sau un contract de cumpărare cu preț fix (componentă a subfactorului)	Bonitate excelentă a dobânditorului; clauze de reziliere solide; durata contractului depășește cu mult scadența datoriei.	Bonitate bună a dobânditorului; clauze de reziliere solide; durata contractului depășește scadența datoriei.	Capacitate financiară acceptabilă a dobânditorului; clauze de reziliere normale; durata contractului coincide, în general, cu scadența datoriei.	Dobânditor deficient; clauze de reziliere deficiente; durata contractului nu depășește scadența datoriei.
• Dacă nu există un contract ferm („take-or-pay") sau un contract de cumpărare cu preț fix (componentă a subfactorului)	Proiectul produce servicii esențiale sau o marfă vândută la scară largă pe o piață mondială; producția poate fi absorbită cu ușurință la prețurile proiectate, chiar și în condițiile unor rate de creștere ale pieței mai mici decât cele istorice.	Proiectul produce servicii esențiale sau o marfă vândută la scară largă pe o piață regională care va absorbi producția la prețurile proiectate, în condițiile menținerii ratelor de creștere istorice.	Marfa este vândută pe o piață limitată, care o poate absorbi doar la prețuri mai mici decât cele proiectate.	Producția proiectului este cerută doar de unul sau de câțiva cumpărători sau nu se vinde, în general, pe o piață organizată.

(e) Subfactor: riscul de aprovizionare				
• Riscul de preț, de volum și de transport al materiilor prime; istoricul și soliditatea financiară ale furnizorului (componentă a subfactorului)	Contract de furnizare pe termen lung cu un furnizor cu o capacitate financiară excelentă.	Contract de furnizare pe termen lung cu un furnizor cu o capacitate financiară bună.	Contract de furnizare pe termen lung cu un furnizor cu o capacitate financiară bună – este posibil să rămână un anumit risc de preț.	Contract de furnizare pe termen scurt sau contract de furnizare pe termen lung cu un furnizor inadecvat din punct de vedere financiar – rămâne cu certitudine un anumit risc de preț.
• Riscurile de rezervă ([15]) (de exemplu, legate de dezvoltarea resurselor naturale) (componentă a subfactorului)	Rezerve auditate în mod independent, demonstrate și dezvoltate, care depășesc cu mult cerințele pe toată durata proiectului.	Rezerve auditate în mod independent, demonstrate și dezvoltate, care depășesc cerințele pe toată durata proiectului.	Rezerve demonstrate care pot acoperi cererea generată de proiect în mod adecvat până la scadența datoriei.	Proiectul se bazează într-o anumită măsură pe rezerve potențiale și nedezvoltate.
Factor: soliditatea sponsorului (inclusiv a oricărui parteneriat public-privat)				
(a) Subfactor: soliditatea financiară a sponsorului	Sponsor solid, cu o capacitate financiară ridicată	Sponsor adecvat, cu o capacitate financiară bună	Sponsor cu o capacitate financiară adecvată	Sponsor inadecvat, cu deficiențe financiare evidente
(b) Subfactor: istoricul sponsorului și experiența acestuia în ceea ce privește țara/sectorul în cauză	Sponsor cu un istoric excelent și cu experiență în ceea ce privește țara/sectorul în cauză	Sponsor cu un istoric satisfăcător și cu experiență în ceea ce privește țara/sectorul în cauză	Sponsor cu un istoric adecvat și cu experiență în ceea ce privește țara/sectorul în cauză	Sponsor fără niciun istoric sau fără experiență în ceea ce privește țara/sectorul în cauză ori cu un istoric discutabil
(c) Subfactor: sprijinul din partea sponsorului, demonstrat de capitalurile proprii, de clauza de proprietate ([16]) și de stimulentele de a injecta numerar suplimentar, dacă este cazul	Solid. Proiectul este foarte strategic pentru sponsor (activitatea principală – strategia pe termen lung).	Adecvat. Proiectul este strategic pentru sponsor (activitatea principală – strategia pe termen lung).	Acceptabil. Proiectul este considerat important pentru sponsor (activitatea principală).	Limitat. Proiectul nu este esențial pentru strategia pe termen lung sau pentru activitatea principală a sponsorului.
Factor: mecanismele de garantare				
(a) Subfactor: cesiunea contractelor și a conturilor	Foarte cuprinzătoare	Cuprinzătoare	Acceptabilă	Insuficientă
(b) Subfactor: grevarea cu sarcini a unor active, ținând cont de calitatea, valoarea și lichiditatea activelor	Garanție opozabilă de prim rang ([17]) având ca obiect toate activele, contractele, autorizațiile și conturile aferente proiectului, necesare pentru derularea acestuia	Garanție opozabilă având ca obiect toate activele, contractele, autorizațiile și conturile aferente proiectului, necesare pentru derularea proiectului	Garanție acceptabilă având ca obiect toate activele, contractele, autorizațiile proiectului și conturile aferente proiectului, necesare pentru derularea proiectului	Puține garanții sau garanții reale pentru creditori; gaj negativ deficient ([18])

(c) Subfactor: controlul exercitat de creditor asupra fluxurilor de numerar (de exemplu, prin compensare de tip „cash sweep" ([19]), conturi escrow independente ([20]))	Puternic	Satisfăcător	Acceptabil	Inadecvat
(d) Subfactor: soliditatea pachetului de clauze contractuale (plăți anticipate obligatorii ([21]), amânări la plată ([22]), ordinea realizării plăților ([23]), restricții privind dividendele ([24]) etc.)	Pachetul de clauze contractuale este solid pentru tipul de proiect respectiv. Proiectul nu mai poate emite alte instrumente de datorie.	Pachetul de clauze contractuale este satisfăcător pentru tipul de proiect respectiv. Proiectul nu mai poate emite instrumente de datorie decât într-un cuantum foarte limitat.	Pachetul de clauze contractuale este acceptabil pentru tipul de proiect respectiv. Proiectul poate emite instrumente de datorie într-un cuantum limitat.	Pachetul de clauze contractuale este insuficient pentru tipul de proiect respectiv. Proiectul poate emite instrumente de datorie într-un cuantum nelimitat.
(e) Subfactor: fonduri de rezervă (serviciul datoriei, exploatare și întreținere, reînnoire și înlocuire, evenimente neprevăzute etc.)	Perioadă de acoperire mai mare decât media, toate fondurile de rezervă sunt finanțate integral prin numerar sau acreditive de la o bancă cu rating ridicat	Perioadă de acoperire medie, toate fondurile de rezervă sunt finanțate integral	Perioadă de acoperire medie, toate fondurile de rezervă sunt finanțate integral	Perioadă de acoperire mai mică decât media, fonduri de rezervă finanțate din fluxurile de numerar provenind din activitățile de exploatare

([1]) Rata de acoperire a serviciului datoriei (DSCR) se referă la raportul dintre fluxurile de numerar disponibile pentru serviciul datoriei care pot fi generate de activ și rambursarea principalului și plățile dobânzii care trebuie realizate pe durata împrumutului, unde fluxurile de numerar disponibile pentru serviciul datoriei se calculează prin scăderea din veniturile generate de proiect a cheltuielilor de exploatare, a cheltuielilor de capital, a finanțării prin îndatorare și prin capitaluri proprii, a impozitelor și a ajustărilor aduse capitalului circulant.

([2]) Capacitatea de acoperire a dobânzilor (ICR) se referă la raportul dintre fluxurile de numerar disponibile pentru serviciul datoriei care pot fi generate de activ și rambursarea plăților dobânzii care trebuie realizată pe durata împrumutului, unde fluxurile de numerar disponibile pentru serviciul datoriei se calculează prin scăderea din veniturile generate de proiect a cheltuielilor de exploatare, a cheltuielilor de capital, a finanțării prin îndatorare și prin capitaluri proprii, a impozitelor și a ajustărilor aduse capitalului circulant.

([3]) Rata de acoperire pe durata creditului (LLCR) se referă la raportul dintre valoarea actualizată netă a fluxurilor de numerar disponibile pentru serviciul datoriei și soldul datoriei și indică de câte ori fluxurile de numerar disponibile pentru serviciul datoriei care pot fi generate de activ pot asigura rambursarea soldului datoriei pe durata de viață planificată a creditului, unde fluxurile de numerar disponibile pentru serviciul datoriei se calculează prin scăderea din veniturile generate de proiect a cheltuielilor de exploatare, a cheltuielilor de capital, a finanțării prin îndatorare și prin capitaluri proprii, a impozitelor și a ajustărilor aduse capitalului circulant.

([4]) Durata unui împrumut se referă la timpul rămas pentru rambursarea împrumutului.

([5]) Un contract de construcții și de achiziții publice (EPC) sau „contract la cheie" se referă la un contract încheiat între contractantul de construcții și achiziții publice (contractantul EPC) și dezvoltator, prin care contractantul EPC se angajează să realizeze proiectarea tehnică detaliată a proiectului, să achiziționeze toate echipamentele și materialele necesare, să construiască și să îi furnizeze dezvoltatorului o instalație sau un activ în stare de funcționare, de obicei într-un interval de timp și cu un buget convenite.

([6]) O garanție de bună execuție se referă la o garanție acordată de contractant creditorilor proiectului conform căreia se angajează să realizeze proiectul în intervalul de timp specificat și să plătească depășirile de costuri, dacă este cazul.

([7]) O daună contractuală prestabilită se referă la o compensație bănească pentru o pierdere, un prejudiciu sau o vătămare adusă drepturilor sau proprietății unei persoane, acordată printr-o hotărâre judecătorească sau printr-o clauză contractuală privind încălcarea contractului.

([8]) Un contract de exploatare și întreținere (O&M) se referă la un contract între dezvoltator și operator. Dezvoltatorul deleagă exploatarea, întreținerea și, adesea, managementul performanței proiectului unui operator care deține cunoștințe de specialitate în sectorul respectiv, în condițiile prevăzute în contractul de exploatare și întreținere (adică sfera de aplicare, termenul, responsabilitatea operatorului, comisioanele și daunele contractuale prestabilite).

([9]) Stimulentele de performanță sau contractarea bazată pe performanță se referă la indicatorii de performanță strategici care stabilesc o legătură directă între plățile contractuale și indicatorii de performanță. Indicatorii de performanță pot măsura disponibilitatea, fiabilitatea, mentenabilitatea, suportabilitatea.

([10]) Un cont de rezervă pentru exploatare și întreținere se referă la un fond în care sunt depuși bani care urmează să fie utilizați în scopul acoperirii costurilor de exploatare și întreținere a proiectului.

([11]) Riscul de cumpărare se referă la riscul să nu existe cerere pentru produs sau serviciu la prețul la care este furnizat, sau la riscul ca dobânditorul să nu fie capabil să își onoreze angajamentul de a achiziționa produsul sau serviciul sau să refuze să facă acest lucru.

([12]) Un contract de cumpărare („off-take") se referă la un contract încheiat între un producător al unei resurse, al unui produs sau al unui serviciu și un cumpărător („dobânditor") al unei resurse, având ca obiect cumpărarea/vânzarea unor părți din producția viitoare a producătorului. Un astfel de contract de cumpărare este negociat în mod normal înainte de construirea unei instalații, astfel încât să se asigure o piață pentru viitoarea producție a instalației. Scopul este de a se asigura un venit stabil și suficient pentru producător, care să îi permită să își ramburseze datoriile, să acopere costurile de exploatare și să ofere un anumit randament obligatoriu.

([13]) O clauză de reziliere se referă la o dispoziție dintr-un contract care permite rezilierea acestuia în anumite circumstanțe.

([14]) Un contract ferm se referă la un contract prin care se convine ca un client să cumpere producția sau serviciul de la furnizor sau, în caz contrar, să îi plătească furnizorului o penalitate. Atât prețul, cât și penalitatea sunt stabilite în contract.

([15]) Riscul de rezervă se referă la riscul ca rezervele accesibile să fie mai mici decât se estimase.

([16]) O clauză de proprietate se referă la o dispoziție care prevede că un proiect nu poate fi deținut de o altă entitate decât de proprietarul efectiv (sponsorul).

([17]) Garanția opozabilă de prim rang se referă la o garanție având ca obiect un activ (ipotecat ca garanție reală), protejată împotriva pretențiilor din partea altor părți. Un drept de ipotecă devine opozabil prin înregistrarea acestuia la autoritatea competentă prevăzută de lege astfel încât să devină exercitabil legal, iar orice creanță ulterioară asupra activului respectiv primește un rang inferior.

([18]) O clauză de gaj negativ se referă la o dispoziție care indică faptul că instituția nu își va gaja niciun activ dacă, procedând astfel, creditorii vor avea mai puține garanții.

([19]) Compensarea de tip „cash sweep" se referă la utilizarea obligatorie a fluxurilor de numerar disponibile pentru a plăti datoriile neachitate, și nu pentru a le distribui acționarilor.

([20]) Un cont escrow independent se referă la un cont deținut în numele sponsorului de către o bancă, în temeiul unui contract de cont escrow încheiat între creditor și debitor, în care sunt prevăzute instrucțiuni irevocabile din partea debitorului, conform cărora toate veniturile din exploatare sau încasările din vânzarea activelor proiectului vor fi plătite în acest cont, iar banca este autorizată să efectueze plăți din fondurile disponibile numai în condițiile convenite în documentele de finanțare a proiectului.

([21]) O plată anticipată obligatorie se referă la o dispoziție prin care i se impune debitorului să plătească anticipat o parte a datoriei din anumite încasări, dacă și în momentul în care le primește înainte de scadență.

([22]) O amânare la plată se referă la o dispoziție conform căreia debitorului i se permite să înceapă să efectueze plățile la un anumit moment specificat din viitor.

([23]) Ordinea realizării plăților se referă la o dispoziție prin care fluxurile de numerar ale proiectului sunt sintetizate în conformitate cu o anumită ordine a fluxurilor de numerar, care indică rangul de prioritate al fiecărei intrări și ieșiri de numerar.

([24]) O restricție privind dividendele se referă la o dispoziție care definește condițiile în care creditorul poate împiedica distribuțiile de capitaluri proprii.

ANEXA II

Criterii de evaluare pentru expunerile din bunuri imobiliare

	Categoria 1	Categoria 2	Categoria 3	Categoria 4
Factor: soliditatea financiară				
(a) Subfactor: condițiile de piață	Cererea și oferta pentru tipul și amplasamentul proiectului se află în prezent în echilibru. Numărul de bunuri concurente care intră pe piață este mai mic sau egal cu cererea prognozată.	Cererea și oferta pentru tipul și amplasamentul proiectului se află în prezent în echilibru. Numărul de bunuri concurente care intră pe piață este aproximativ egal cu cererea prognozată.	Condițiile de piață se află, în linii mari, în echilibru. Pe piață intră bunuri concurente, iar alte bunuri se află în etapele de planificare. Proiectarea și capacitățile bunurilor comparabile existente nu se află într-un stadiu tehnologic la fel de avansat ca noile proiecte.	Condițiile de piață sunt nefavorabile. Momentul în care condițiile se vor îmbunătăți și vor reveni la echilibru este incert. Bunurile comparabile de pe piață își pierd chiriașii la expirarea contractelor de închiriere. Clauzele contractelor de închiriere noi încheiate pentru bunuri comparabile sunt mai puțin favorabile în comparație cu cele existente.
(b) Subfactor: indicatorii financiari, cu alte cuvinte, indicatorii care arată capacitatea debitorului de a-și rambursa datoriile	Se consideră că indicatorii financiari ai bunului, reprezentați de rata de acoperire a serviciului datoriei (DSCR [1]) sau capacitatea de acoperire a dobânzilor (ICR [2]), sunt puternici și se așteaptă ca aceștia să rămână astfel, ținând cont de evoluția din trecut a indicatorilor financiari. DSCR sau ICR nu prezintă relevanță și nu ar trebui să se calculeze pentru bunurile aflate în faza de construcție.	Se consideră că indicatorii financiari ai bunului, reprezentați de DSCR sau ICR al bunului, sunt adecvați și se așteaptă ca aceștia să rămână astfel, ținând cont de evoluția din trecut a indicatorilor financiari. DSCR sau ICR nu prezintă relevanță și nu ar trebui calculat pentru bunurile aflate în faza de construcție.	Se consideră că indicatorii financiari ai bunului, reprezentați de DSCR sau ICR al bunului, sunt satisfăcători și se așteaptă ca aceștia să rămână astfel, ținând cont de evoluția din trecut a indicatorilor financiari. DSCR sau ICR nu prezintă relevanță și nu ar trebui calculat pentru bunurile aflate în faza de construcție.	Se consideră că indicatorii financiari ai bunului, reprezentați de DSCR sau ICR al bunului, sunt deficienți și se așteaptă ca aceștia să rămână astfel, ținând cont de evoluția din trecut a indicatorilor financiari. DSCR sau ICR nu prezintă relevanță și nu ar trebui calculat pentru bunurile aflate în faza de construcție.
(c) Subfactor: rata creditului acordat („advance ratio"), cu alte cuvinte, raportul dintre valoarea creditului acordat și cea a garanției aferente creditului (LTV [3]), care indică disponibilitatea de a rambursa a debitorului	Se consideră că LTV al bunului este scăzut, având în vedere tipul de bun. În cazul în care există o piață secundară, tranzacția este subscrisă la standardele pieței.	Se consideră că LTV al bunului este satisfăcător, având în vedere tipul de bun. În cazul în care există o piață secundară, tranzacția este subscrisă la standardele pieței.	Se consideră că LTV al bunului este relativ ridicat, având în vedere tipul de bun.	Indicatorul LTV al bunului se situează cu mult peste standardele de subscriere pentru împrumuturile noi.
(d) Subfactor: sensibilitatea la tensiuni, pe baza veniturilor generate pe durata împrumutului [4]	Resursele, cheltuielile neprevăzute și structura datoriilor bunului îi permit să își îndeplinească obligațiile financiare într-o perioadă de tensiuni financiare grave (de exemplu, în ceea ce privește ratele dobânzii, creșterea economică).	Bunul își poate îndeplini obligațiile financiare într-o perioadă de tensiuni financiare susținute (de exemplu, în ceea ce privește ratele dobânzii, creșterea economică). Bunul este susceptibil de a intra în stare de nerambursare doar în condiții economice foarte dificile.	Într-o perioadă de încetinire a creșterii economice, bunul ar înregistra o scădere a veniturilor care i-ar majora semnificativ riscul de a intra în stare de nerambursare.	Situația financiară a bunului este tensionată și acesta este susceptibil de a intra în stare de nerambursare dacă nu intervine în curând o îmbunătățire a condițiilor.

(e) Subfactor: previzibilitatea fluxurilor de numerar				
• Pentru un bun complet și a cărui situație s-a stabilizat (componentă a subfactorului)	Contractele de închiriere aferente bunului sunt încheiate pe termen lung, cu chiriași solvabili, iar scadențele contractelor sunt dispersate, sau o parte considerabilă din contractele de închiriere sunt garantate printr-un parteneriat public-privat. Bunul are un istoric de reținere a chiriașilor la expirarea contractelor de închiriere. Rata de ocupare este ridicată. Cheltuielile (cu întreținerea, asigurarea, securitatea și impozitele pe proprietate) sunt previzibile.	În cea mai mare parte, bunul are contracte de închiriere pe termen lung cu mai mulți chiriași care au, în medie, o bonitate ridicată, iar scadențele sunt dispersate. Este posibil ca un parteneriat public-privat să garanteze o parte din contractele de închiriere. În cazul în care bunul are un singur contract de închiriere sau o parte semnificativă din veniturile generate de bun provin de la un singur chiriaș, chiriașul respectiv are o bonitate excelentă, iar contractul include clauze care asigură plățile chiriei până la sfârșitul duratei a de viață proiectului sau dincolo de acesta. Bunul are un nivel normal de rotație a chiriașilor la expirarea contractelor de închiriere. Rata de ocupare este ridicată. Cheltuielile sunt previzibile.	Majoritatea contractelor de închiriere ale bunului sunt pe termen mediu, și nu pe termen lung, iar bonitatea chiriașilor variază. Este posibil ca un parteneriat public-privat să garanteze doar o mică parte din contractele de închiriere. În cazul în care bunul are un singur contract de închiriere sau o parte semnificativă din veniturile generate de bun provin de la un singur chiriaș, contractul include clauze care asigură plățile chiriei până la sfârșitul duratei de viață a proiectului sau dincolo de acesta, dar chiriașul are o bonitate moderată. Bunul are un nivel moderat de rotație a chiriașilor la expirarea contractelor de închiriere. Rata de ocupare este moderată. Cheltuielile sunt relativ previzibile, dar variază în raport cu veniturile.	Proporția contractelor de închiriere pe termen scurt, încheiate cu chiriași a căror bonitate variază, este semnificativă, bunul are un singur contract de închiriere sau o parte foarte semnificativă din veniturile generate de bun provin de la un singur chiriaș, iar chiriașul respectiv are o bonitate scăzută și/sau contractul nu include clauzele necesare pentru a se asigura plățile chiriei până la sfârșitul duratei de viață a proiectului sau dincolo de acesta. Bunul are un nivel foarte ridicat de rotație a chiriașilor la expirarea contractelor de închiriere. Rata de ocupare este scăzută. Pregătirea spațiului pentru noi chiriași presupune cheltuieli semnificative.
• Pentru un bun complet, dar care nu este stabilizat (componentă a subfactorului)	Fluxurile de numerar rezultate din activitatea de închiriere, de exemplu, obținute dintr-un parteneriat public-privat, ating sau depășesc fluxurile de numerar preconizate, utilizate la evaluarea bunului. Proiectul ar trebui să ajungă la stabilizare în viitorul apropiat.	Fluxurile de numerar rezultate din activitatea de închiriere, de exemplu, obținute dintr-un parteneriat public-privat, ating sau depășesc fluxurile de numerar preconizate, utilizate la evaluarea bunului. Proiectul ar trebui să ajungă la stabilizare în viitorul apropiat.	Majoritatea fluxurilor de numerar rezultate din activitatea de închiriere se ridică la nivelul fluxurilor de numerar preconizate, utilizate la evaluarea bunului; cu toate acestea, nu se va ajunge la stabilizare pentru încă o perioadă de timp.	Fluxurile de numerar rezultate din activitatea de închiriere nu se ridică la nivelul fluxurilor de numerar preconizate, utilizate la evaluarea bunului. În pofida atingerii ratei de ocupare vizate, acoperirea fluxurilor de numerar este precară, din cauza veniturilor dezamăgitoare.

• Pentru faza de construcție (componentă a subfactorului)	Bunul este complet închiriat în avans pentru întreaga durată a împrumutului ([5]) sau vândut în avans unui chiriaș sau unui cumpărător cu o bonitate ridicată ori banca are un angajament obligatoriu privind acordarea de finanțare de tip *take-out*, asumat de un chiriaș sau de un cumpărător cu o bonitate ridicată, de exemplu printr-un parteneriat public-privat.	Bunul este complet închiriat în avans sau vândut în avans unui chiriaș sau cumpărător solvabil ori banca are un angajament obligatoriu privind acordarea de finanțare permanentă, asumat de un creditor solvabil, de exemplu printr-un parteneriat public-privat.	Activitatea de închiriere se încadrează în parametrii preconizați, dar este posibil ca construcția să nu fie închiriată în avans și să nu existe o finanțare de tip *take-out*. Este posibil ca banca să fie creditorul permanent.	Bunul se deteriorează din cauza depășirilor de costuri, a deteriorării pieței, a anulărilor contractelor de către chiriași sau a altor factori. Este posibil să existe un litigiu cu partea care asigură finanțarea permanentă.
Factor: mediul politic și juridic				
(a) Subfactor: riscuri juridice și de reglementare	Jurisdicția are o atitudine foarte favorabilă cu privire la repunerea în posesie și la executarea silită a contractelor.	Jurisdicția are în general o atitudine favorabilă cu privire la repunerea în posesie și la executarea silită a contractelor.	Jurisdicția are în general o atitudine favorabilă cu privire la repunerea în posesie și la executarea silită a contractelor, dar este posibil ca repunerea în posesie să dureze mult timp și/sau să fie dificilă.	Mediu juridic și de reglementare precar sau instabil. Este posibil ca, în jurisdicția respectivă, repunerea în posesie și executarea silită a contractelor să fie îndelungată sau imposibilă.
(b) Subfactor: riscul politic, inclusiv riscul de transfer, având în vedere tipul de proprietate și factorii de diminuare a riscului	Expunere foarte scăzută; instrumente de diminuare a riscului solide, dacă sunt necesare	Expunere scăzută; instrumente de diminuare a riscului satisfăcătoare, dacă sunt necesare	Expunere moderată; instrumente de diminuare a riscului acceptabile	Expunere ridicată; instrumente de diminuare a riscului deficiente sau inexistente
Factor: caracteristicile activului/ tranzacției				
(a) Subfactor: amplasamentul	Bunul are un amplasament foarte atractiv, convenabil pentru serviciile pe care și le doresc chiriașii.	Bunul are un amplasament atractiv, convenabil pentru serviciile pe care și le doresc chiriașii.	Amplasamentul bunului nu îi conferă un avantaj competitiv.	Bunul are un amplasament neatractiv.
(b) Subfactor: proiectarea și starea în care se află bunul	Bunul este favorizat datorită proiectării, configurării și întreținerii sale și este foarte competitiv în raport cu bunurile noi.	Bunul este adecvat în ceea ce privește proiectarea, configurarea și întreținerea sa. Proiectarea și capacitățile bunului sunt competitive în raport cu bunurile noi.	Bunul este adecvat în ceea ce privește configurarea, proiectarea și întreținerea sa.	Configurarea, proiectarea și întreținerea bunului au contribuit la dificultățile cu care se confruntă bunul. Configurarea, proiectarea sau întreținerea bunului prezintă deficiențe.
(c) Subfactor: bunul se află în construcție	Bugetul pentru construcție este moderat, iar pericolele tehnice sunt limitate. Contractanții au un nivel înalt de calificare și o bonitate ridicată.	Bugetul pentru construcție este moderat, iar pericolele tehnice sunt limitate. Contractanții au un nivel înalt de calificare și o bonitate adecvată.	Bugetul pentru construcție este adecvat, iar contractanții au nivelul obișnuit de calificare și o bonitate medie.	Proiectul a depășit bugetul sau este nerealist, având în vedere pericolele tehnice. Este posibil ca nivelul de calificare al contractanților să fie insuficient, iar bonitatea acestora să fie scăzută.

(d) Subfactor: structura financiară:				
• Calendarul de amortizare (componentă a subfactorului)	Amortizarea datoriei fără rambursare de tip bullet	Amortizarea datoriei fără rambursare de tip bullet sau cu rambursare de tip bullet într-un cuantum nesemnificativ	Rambursări de amortizare a datoriei cu plăți de tip bullet limitate	Rambursări de tip bullet sau rambursări de amortizare a datoriei cu un cuantum semnificativ al rambursărilor de tip bullet
• Riscul de piață/ciclic și de refinanțare (componentă a subfactorului)	Expunerea la riscul de piață sau la riscul ciclic este foarte limitată sau inexistentă, deoarece fluxurile de numerar preconizate acoperă toate rambursările viitoare ale împrumutului pe durata acestuia și nu există decalaje semnificative între fluxurile de numerar și rambursările împrumutului. Riscul de refinanțare este foarte scăzut sau inexistent.	Expunerea la riscul de piață sau la riscul ciclic este limitată, deoarece fluxurile de numerar preconizate acoperă majoritatea rambursărilor viitoare ale împrumutului pe durata acestuia și nu există decalaje semnificative între fluxurile de numerar și rambursările împrumutului. Riscul de refinanțare este scăzut.	Expunerea la riscul de piață sau la riscul ciclic este moderată, deoarece fluxurile de numerar preconizate acoperă doar o parte din rambursările viitoare ale împrumutului pe durata acestuia sau există o serie de decalaje semnificative între fluxurile de numerar și rambursările împrumutului. Riscul de refinanțare este mediu.	Expunerea la riscul de piață sau la riscul ciclic este semnificativă, deoarece fluxurile de numerar preconizate acoperă doar o mică parte din rambursările viitoare ale împrumutului pe durata acestuia și există o serie de decalaje semnificative între fluxurile de numerar și rambursările împrumutului. Riscul de refinanțare este ridicat.
Factor: soliditatea sponsorului/ dezvoltatorului (inclusiv a oricărui parteneriat public-privat)				
(a) Subfactor: capacitatea financiară și disponibilitatea de a asuma angajamente în ceea ce privește gestionarea bunului.	Sponsorul/dezvoltatorul a adus o contribuție bănească substanțială la construirea sau achiziționarea bunului. Sponsorul/dezvoltatorul dispune de resurse substanțiale și are datorii directe și contingente limitate. Bunurile sponsorului/ dezvoltatorului sunt diversificate din punct de vedere geografic și al tipologiei.	Sponsorul/dezvoltatorul a adus o contribuție bănească semnificativă la construirea sau achiziționarea bunului. Situația financiară a sponsorului/dezvoltatorului îi permite să sprijine bunul în eventualitatea unui deficit de numerar. Bunurile sponsorului/ dezvoltatorului sunt situate în mai multe regiuni geografice.	Este posibil ca sponsorul/ dezvoltatorul să aibă o contribuție nesemnificativă sau sub altă formă decât cea bănească. Resursele financiare ale sponsorului/ dezvoltatorului sunt medii sau se situează sub medie.	Sponsorul/dezvoltatorul nu are capacitatea sau disponibilitatea de a asuma angajamente în ceea ce privește gestionarea bunului.
(b) Subfactor: reputația și istoricul cu privire la bunuri similare.	Personalul de conducere are experiență, iar sponsorii au o calitate ridicată; reputație solidă și un istoric îndelungat și pozitiv cu privire la bunuri similare	Calitatea personalului de conducere și a sponsorilor este adecvată. Sponsorul sau personalul de conducere are un istoric pozitiv cu privire la bunuri similare	Calitatea personalului de conducere și a sponsorilor este moderată. Istoricul personalului de conducere sau al sponsorilor nu ridică preocupări serioase.	Personalul de conducere nu este eficace, iar calitatea sponsorilor este inferioară. Dificultățile legate de personalul de conducere și de sponsori au contribuit în trecut la dificultăți în gestionarea bunurilor.

(c) Subfactor: relațiile cu actorii imobiliari relevanți	Relații strânse cu principalii actori, precum agenții de leasing	Relații dovedite cu principalii actori, precum agenții de leasing	Relații adecvate cu agenții de leasing și cu alte părți care furnizează servicii imobiliare importante	Relații proaste cu agenții de leasing și/sau cu alte părți care furnizează servicii imobiliare importante
Factor: mecanismele de garantare				
(a) Subfactor: natura dreptului de ipotecă	Drept de ipotecă opozabil ([6])	Drept de ipotecă opozabil	Drept de ipotecă opozabil	Capacitatea creditorului de a declanșa executarea silită este supusă unor constrângeri.
(b) Subfactor: cesiunea chiriilor	Creditorul a obținut o cesiune pentru majoritatea chiriilor. Acesta păstrează informații actualizate privind chiriașii, care ar facilita notificarea acestora să transmită chiriile direct creditorului, precum desfășurătorul cu chiriile în vigoare și copii ale contractelor de închiriere aferente proiectului.	Creditorul a obținut o cesiune pentru o parte semnificativă din chirii. Acesta păstrează informații actualizate privind chiriașii, care ar facilita notificarea acestora să transmită chiriile direct creditorului, precum desfășurătorul cu chiriile în vigoare și copii ale contractelor de închiriere aferente proiectului.	Creditorul a obținut o cesiune pentru o parte relativ mică din chirii. Creditorul nu a păstrat informații actualizate privind chiriașii, care ar facilita notificarea acestora să transmită chiriile direct creditorului, precum desfășurătorul cu chiriile în vigoare și copii ale contractelor de închiriere aferente proiectului.	Creditorul nu a obținut nicio cesiune a contractelor de închiriere.
(c) Subfactor: calitatea acoperirii asigurării	Calitate foarte bună	Calitate bună	Calitate adecvată	Calitate inferioară

([1]) Rata de acoperire a serviciului datoriei (DSCR) se referă la raportul dintre fluxurile de numerar disponibile pentru serviciul datoriei care pot fi generate de activ și rambursarea principalului și plățile dobânzii care trebuie realizate pe durata împrumutului, unde fluxurile de numerar disponibile pentru serviciul datoriei se calculează prin scăderea din veniturile generate de proiect a cheltuielilor de exploatare, a cheltuielilor de capital, a finanțării prin îndatorare și prin capitaluri proprii, a impozitelor și a ajustărilor aduse capitalului circulant.

([2]) Capacitatea de acoperire a dobânzilor (ICR) se referă la raportul dintre fluxurile de numerar disponibile pentru serviciul datoriei care pot fi generate de activ și rambursarea plăților dobânzii care trebuie realizată pe durata împrumutului, unde fluxurile de numerar disponibile pentru serviciul datoriei se calculează prin scăderea din veniturile generate de proiect a cheltuielilor de exploatare, a cheltuielilor de capital, a finanțării prin îndatorare și prin capitaluri proprii, a impozitelor și a ajustărilor aduse capitalului circulant.

([3]) Raportul dintre valoarea creditului acordat și cea a garanției aferente creditului (LTV) se referă la raportul dintre valoarea împrumutului și valoarea activelor aduse în garanție.

([4]) Durata unui împrumut se referă la timpul rămas pentru rambursarea împrumutului.

([5]) Durata unui împrumut se referă la timpul rămas pentru rambursarea împrumutului.

([6]) Pe anumite piețe, creditorii utilizează exclusiv structuri de credit care includ drepturi de ipotecă de rang inferior. Drepturile de ipotecă de rang inferior pot indica acest nivel de risc în cazul în care LTV total care include toate pozițiile de rang superior nu depășește LTV tipic pentru primul împrumut.

ANEXA III

Criterii de evaluare pentru expunerile din finanțarea de obiecte

	Categoria 1	Categoria 2	Categoria 3	Categoria 4
Factor: soliditatea financiară				
(a) Subfactor: condițiile de piață	Cererea este puternică și se află în creștere, există bariere puternice la intrare, sensibilitatea la evoluțiile tehnologiei și ale perspectivelor economice este scăzută.	Cererea este puternică și stabilă. Există unele bariere la intrare și un anumit grad de sensibilitate la evoluțiile tehnologiei și ale perspectivelor economice.	Cererea este adecvată și stabilă, barierele la intrare sunt limitate, există un grad semnificativ de sensibilitate la evoluțiile tehnologiei și ale perspectivelor economice.	Cererea este slabă și în scădere, este vulnerabilă la evoluțiile tehnologiei și ale perspectivelor economice, iar mediul este foarte incert.
(b) Subfactor: indicatorii financiari, de exemplu DSCR ([1]) sau ICR ([2])	Indicatori financiari puternici, având în vedere tipul de activ. Ipoteze economice foarte solide.	Indicatori financiari puternici/ acceptabili, având în vedere tipul de activ. Proiectul se bazează pe ipoteze economice solide.	Indicatori financiari standard pentru tipul de activ.	Indicatori financiari agresivi, având în vedere tipul de activ.
(c) Subfactor: rata creditului acordat („advance ratio"), cu alte cuvinte, raportul dintre valoarea creditului acordat și cea a garanției aferente creditului (LTV ([3]))	Raport LTV puternic, având în vedere tipul de activ	Raport LTV puternic/acceptabil, având în vedere tipul de activ	Raport LTV standard pentru tipul de activ	Raport LTV agresiv, având în vedere tipul de activ
(d) Subfactor: sensibilitatea la tensiuni, pe baza veniturilor generate pe durata împrumutului ([4])	Venituri stabile pe termen lung, care pot rezista unor tensiuni grave pe parcursul unui ciclu economic	Venituri satisfăcătoare pe termen scurt. Împrumutul poate rezista la unele adversități financiare. Probabilitatea de intrare în starea de nerambursare nu există decât în condiții economice foarte dificile	Venituri incerte pe termen scurt. Fluxurile de numerar sunt vulnerabile la tensiuni care nu sunt neobișnuite pe parcursul unui ciclu economic. Este posibil ca împrumutul să intre în stare de nerambursare într-o perioadă de încetinire a creșterii economice	Veniturile fac obiectul unor incertitudini puternice; chiar și în condiții economice normale, este posibil ca activul să intre în stare de nerambursare, dacă nu intervine o îmbunătățire a condițiilor
(e) Subfactor: lichiditatea pieței	Piața este structurată la nivel mondial; activele sunt foarte lichide.	Piața este mondială sau regională; activele sunt relativ lichide.	Piața este regională, cu perspective limitate pe termen scurt, ceea ce presupune o lichiditate mai scăzută.	Piață locală și/sau vizibilitate redusă. Lichiditate scăzută sau inexistentă, în special pe piețele de nișă.
Factor: mediul politic și juridic				
(a) Subfactor: riscuri juridice și de reglementare	Jurisdicția are o atitudine favorabilă cu privire la repunerea în posesie și la executarea silită a contractelor.	Jurisdicția are o atitudine favorabilă cu privire la repunerea în posesie și la executarea silită a contractelor.	Jurisdicția are în general o atitudine favorabilă cu privire la repunerea în posesie și la executarea silită a contractelor, chiar dacă este posibil ca repunerea în posesie să dureze mult timp și/sau să fie dificilă.	Mediu juridic și de reglementare precar sau instabil. Este posibil ca, în jurisdicția respectivă, repunerea în posesie și executarea silită a contractelor să fie îndelungată sau imposibilă.

(b) Subfactor: riscul politic, inclusiv riscul de transfer, având în vedere tipul de obiect și factorii de diminuare a riscului	Expunere foarte scăzută; instrumente de diminuare a riscului solide, dacă sunt necesare	Expunere scăzută; instrumente de diminuare a riscului satisfăcătoare, dacă sunt necesare	Expunere moderată; instrumente de diminuare a riscului acceptabile	Expunere ridicată; instrumente de diminuare a riscului deficiente sau inexistente
Factor: caracteristicile tranzacției				
(a) Subfactor: calendarul de amortizare	Amortizarea datoriei fără rambursare de tip bullet	Amortizarea datoriei fără rambursare de tip bullet sau cu rambursare de tip bullet într-un cuantum nesemnificativ	Rambursări de amortizare a datoriei cu plăți de tip bullet limitate	Rambursări de tip bullet sau rambursări de amortizare a datoriei cu un cuantum semnificativ al rambursărilor de tip bullet
(b) Subfactor: riscul de piață/ciclic și de refinanțare	Expunerea la riscul de piață sau la riscul ciclic este foarte limitată sau inexistentă, deoarece fluxurile de numerar preconizate acoperă toate rambursările viitoare ale împrumutului pe durata acestuia ([5]) și nu există decalaje semnificative între fluxurile de numerar și rambursările împrumutului. Riscul de refinanțare este foarte scăzut sau inexistent.	Expunerea la riscul de piață sau la riscul ciclic este limitată, deoarece fluxurile de numerar preconizate acoperă majoritatea rambursărilor viitoare ale împrumutului pe durata acestuia și nu există decalaje semnificative între fluxurile de numerar și rambursările împrumutului. Riscul de refinanțare este scăzut.	Expunerea la riscul de piață sau la riscul ciclic este moderată, deoarece fluxurile de numerar preconizate acoperă doar o parte din rambursările viitoare ale împrumutului pe durata acestuia sau există o serie de decalaje semnificative între fluxurile de numerar și rambursările împrumutului. Riscul de refinanțare este mediu.	Expunerea la riscul de piață sau la riscul ciclic este semnificativă, deoarece fluxurile de numerar preconizate acoperă doar o mică parte din rambursările viitoare ale împrumutului pe durata acestuia și există o serie de decalaje semnificative între fluxurile de numerar și rambursările împrumutului. Riscul de refinanțare este ridicat.
(c) Subfactor: riscul operațional				
• Obținerea autorizațiilor/licențelor (componentă a subfactorului)	Au fost obținute toate autorizațiile; activul respectă reglementările curente și previzibile în materie de siguranță.	Toate autorizațiile au fost obținute sau sunt în curs de a fi obținute; activul respectă reglementările curente și previzibile în materie de siguranță.	Majoritatea autorizațiilor au fost obținute sau sunt în curs de a fi obținute și se consideră că obținerea celor care încă nu au fost obținute reprezintă o procedură de rutină, iar activul respectă reglementările curente în materie de siguranță.	Probleme la obținerea tuturor autorizațiilor; este posibil ca o parte din configurația planificată și/sau din operațiunile planificate să trebuiască să fie revizuită(e).
• Sfera de aplicare și natura contractelor de exploatare și întreținere (componentă a subfactorului)	Contract de exploatare și întreținere solid, pe termen lung ([6]), de preferință cu stimulente de performanță contractuale și/sau conturi de rezervă pentru exploatare și întreținere (dacă este cazul)	Contract de exploatare și întreținere pe termen lung și/sau conturi de rezervă pentru exploatare și întreținere ([7]) (dacă este cazul)	Contract de exploatare și întreținere sau cont de rezervă pentru exploatare și întreținere limitat (dacă este cazul)	Niciun contract de exploatare și întreținere: există riscul unor depășiri importante ale costurilor de exploatare, peste nivelul factorilor de diminuare a riscului
• Soliditatea financiară a operatorului, istoricul cu privire la gestionarea respectivului tip de activ și capacitatea de a reintroduce pe piață activul la terminarea contractului de închiriere (componentă a subfactorului)	Istoric excelent și o capacitate ridicată de reintroducere pe piață	Istoric satisfăcător și o capacitate satisfăcătoare de reintroducere pe piață	Istoric inadecvat sau de scurtă durată și o capacitate incertă de reintroducere pe piață	Istoric inexistent sau necunoscut și incapacitate de reintroducere pe piață

Factor: caracteristicile activului				
(a) Subfactor: configurația, dimensiunile, proiectarea și întreținerea (de exemplu, vechimea, dimensiunile pentru un avion), în comparație cu alte active de pe aceeași piață	Avantaj puternic în ceea ce privește proiectarea și întreținerea. Configurația este standard, astfel încât obiectul dispune de o piață lichidă.	Proiectare și întreținere peste medie. Configurație standard, eventual cu unele excepții foarte limitate, astfel încât obiectul dispune de o piață lichidă.	Proiectare și întreținere de nivel mediu. Configurația este oarecum specifică, ceea ce ar putea avea ca rezultat o piață mai restrânsă pentru obiect.	Proiectare și întreținere sub medie. Activul se apropie de sfârșitul duratei sale de viață economică. Configurația este foarte specifică; piața pentru obiect este foarte restrânsă.
(b) Subfactor: valoarea de revânzare	Valoarea de revânzare curentă este cu mult superioară valorii datoriei.	Valoarea de revânzare este moderat superioară valorii datoriei.	Valoarea de revânzare este ușor superioară valorii datoriei.	Valoarea de revânzare este inferioară valorii datoriei.
(c) Subfactor: sensibilitatea valorii și a lichidității activului la ciclurile economice	Valoarea și lichiditatea activului sunt relativ insensibile la ciclurile economice.	Valoarea și lichiditatea activului sunt sensibile la ciclurile economice.	Valoarea și lichiditatea activului sunt destul de sensibile la ciclurile economice.	Valoarea și lichiditatea activului sunt foarte sensibile la ciclurile economice.
Factor: soliditatea sponsorului (inclusiv a parteneriatelor public-privat)				
(a) Subfactor: istoricul și soliditatea financiară ale sponsorilor	Sponsorii au un istoric excelent și o capacitate financiară ridicată	Sponsorii au un istoric pozitiv și o capacitate financiară adecvată	Sponsorii au un istoric adecvat și o capacitate financiară adecvată	Sponsorii nu au niciun istoric sau au un istoric discutabil și/sau deficiențe financiare
Factor: mecanismele de garantare				
(a) Subfactor: controlul activelor	Documentația juridică îi conferă creditorului controlul efectiv (de exemplu, o garanție opozabilă de prim rang [8]) sau o structură de leasing care include o astfel de garanție) asupra activului sau asupra întreprinderii care îl deține.	Documentația juridică îi conferă creditorului controlul efectiv (de exemplu, o garanție opozabilă sau o structură de leasing care include o astfel de garanție) asupra activului sau asupra întreprinderii care îl deține.	Documentația juridică îi conferă creditorului controlul efectiv (de exemplu, o garanție opozabilă sau o structură de leasing care include o astfel de garanție) asupra activului sau asupra întreprinderii care îl deține.	Contractul îi oferă puține garanții creditorului și lasă loc unui anumit risc de a pierde controlul asupra activului.
(b) Subfactor: drepturile și mijloacele aflate la dispoziția creditorului pentru a monitoriza amplasamentul și starea activului	Creditorul poate monitoriza amplasamentul și starea activului în orice moment și loc (prin rapoarte periodice, posibilitatea de a efectua inspecții).	Creditorul poate monitoriza amplasamentul și starea activului aproape în orice moment și loc.	Creditorul poate monitoriza amplasamentul și starea activului aproape în orice moment și loc.	Capacitatea creditorului de a monitoriza amplasamentul și starea activului este limitată.

(c) Subfactor: asigurarea împotriva daunelor	Acoperire amplă, inclusiv a daunelor colaterale, prin contracte de asigurare încheiate cu întreprinderi de asigurare de cea mai bună calitate	Acoperire satisfăcătoare (care nu include daunele colaterale) prin contracte de asigurare încheiate cu întreprinderi de asigurare de bună calitate	Acoperire acceptabilă (care nu include daunele colaterale) prin contracte de asigurare încheiate cu întreprinderi de asigurare de calitate acceptabilă	Acoperire slabă (care nu include daunele colaterale) prin contracte de asigurare încheiate cu întreprinderi de asigurare de calitate inferioară

([1]) Rata de acoperire a serviciului datoriei (DSCR) se referă la raportul dintre fluxurile de numerar disponibile pentru serviciul datoriei care pot fi generate de activ și rambursarea principalului și plățile dobânzii care trebuie realizate pe durata împrumutului, unde fluxurile de numerar disponibile pentru serviciul datoriei se calculează prin scăderea cheltuielilor de exploatare, a cheltuielilor de capital, a finanțării prin îndatorare și prin capitaluri proprii, a impozitelor și a ajustărilor aduse capitalului circulant din veniturile generate de proiect.

([2]) Capacitatea de acoperire a dobânzilor (ICR) se referă la raportul dintre fluxurile de numerar disponibile pentru serviciul datoriei care pot fi generate de activ și rambursarea plăților dobânzii care trebuie realizată pe durata împrumutului, unde fluxurile de numerar disponibile pentru serviciul datoriei se calculează prin scăderea cheltuielilor de exploatare, a cheltuielilor de capital, a finanțării prin îndatorare și prin capitaluri proprii, a impozitelor și a ajustărilor aduse capitalului circulant din veniturile generate de proiect.

([3]) Raportul dintre valoarea creditului acordat și cea a garanției aferente creditului (LTV) se referă la raportul dintre valoarea împrumutului și valoarea activelor aduse în garanție.

([4]) Durata unui împrumut se referă la timpul rămas pentru rambursarea împrumutului.

([5]) Durata unui împrumut se referă la timpul rămas pentru rambursarea împrumutului.

([6]) Un contract de exploatare și întreținere (O&M) se referă la un contract între dezvoltator și operator. Dezvoltatorul deleagă exploatarea, întreținerea și, adesea, managementul performanței proiectului unui operator care deține cunoștințe de specialitate în sectorul respectiv, în condițiile prevăzute în contractul de exploatare și întreținere (adică sfera de aplicare, termenul, responsabilitatea operatorului, comisioanele și daunele contractuale prestabilite).

([7]) Un cont de rezervă pentru exploatare și întreținere se referă la un fond în care sunt depuși bani care urmează să fie utilizați în scopul acoperirii costurilor de exploatare și întreținere a proiectului.

([8]) Garanția opozabilă de prim rang se referă la o garanție având ca obiect un activ (ipotecat ca garanție reală), protejată împotriva pretențiilor din partea altor părți. Un drept de ipotecă devine opozabil prin înregistrarea acestuia la autoritatea competentă prevăzută de lege astfel încât să devină exercitabil legal, iar orice creanță ulterioară asupra activului respectiv primește un rang inferior.

ANEXA IV

Criterii de evaluare pentru expunerile din finanțarea de mărfuri

	Categoria 1	Categoria 2	Categoria 3	Categoria 4
Factor: soliditatea financiară				
(a) Subfactor: gradul de supragarantare a tranzacțiilor	Ridicat	Adecvat	Satisfăcător	Insuficient
Factor: mediul politic și juridic				
(a) Subfactor: riscul de țară	Niciun risc de țară	Expunere limitată la riscul de țară (în special, prin amplasarea offshore a rezervelor într-o țară emergentă)	Expunere la riscul de țară (în special, prin amplasarea offshore a rezervelor într-o țară emergentă)	Expunere puternică la riscul de țară (în special, prin rezerve amplasate în interiorul teritoriului, într-o țară emergentă)
(b) Subfactor: diminuarea riscurilor de țară	Diminuare foarte puternică: Mecanisme offshore puternice Marfă strategică, cumpărător de cea mai bună calitate	Diminuare puternică: Mecanisme offshore Marfă strategică, cumpărător puternic	Diminuare acceptabilă: Mecanisme offshore Marfă mai puțin strategică, cumpărător acceptabil	Diminuare parțială: Nu există mecanisme offshore Marfă nestrategică, cumpărător de calitate inferioară
Factor: caracteristicile activului				
(a) Subfactor: lichiditatea și sensibilitatea la deteriorare	Marfa este cotată și poate fi acoperită împotriva riscurilor prin instrumente futures sau OTC. Marfa nu este sensibilă la deteriorare.	Marfa este cotată și poate fi acoperită împotriva riscurilor prin instrumente OTC. Marfa nu este sensibilă la deteriorare.	Marfa nu este cotată, dar este lichidă. Posibilitatea acoperirii împotriva riscurilor este incertă. Marfa nu este sensibilă la deteriorare.	Marfa nu este cotată. Lichiditatea este limitată, având în vedere dimensiunea și profunzimea pieței. Nu există instrumente adecvate de acoperire împotriva riscurilor. Marfa este sensibilă la deteriorare.
Factor: soliditatea sponsorului (inclusiv a parteneriatelor public-privat)				
(a) Subfactor: soliditatea financiară a traderului	Foarte ridicată, având în vedere filosofia de tranzacționare și riscurile aferente	Ridicată	Adecvată	Inadecvată
(b) Subfactor: istoricul, inclusiv capacitatea de a gestiona procesul logistic	Experiență vastă în ceea ce privește tipul de tranzacție în cauză. Istoric care demonstrează un nivel ridicat al succesului în exploatare și al eficienței din punctul de vedere al costurilor.	Experiență suficientă în ceea ce privește tipul de tranzacție în cauză. Istoric care demonstrează un nivel peste mediu al succesului în exploatare și al eficienței din punctul de vedere al costurilor.	Experiență limitată în ceea ce privește tipul de tranzacție în cauză. Istoric care demonstrează un nivel mediu al succesului în exploatare și al eficienței din punctul de vedere al costurilor.	Istoric, în general, limitat sau incert. Costuri și profituri volatile.

(c) Subfactor: măsurile de control al tranzacționării și politicile de acoperire împotriva riscurilor	Standarde stricte de selecție a contrapărților, de acoperire împotriva riscurilor și de monitorizare	Standarde adecvate de selecție a contrapărților, de acoperire împotriva riscurilor și de monitorizare	Tranzacțiile anterioare nu au prezentat probleme sau au prezentat probleme minore	Traderul a suferit pierderi semnificative în tranzacțiile anterioare
(d) Subfactor: calitatea informațiilor financiare	Excelentă	Bună	Satisfăcătoare	Informațiile financiare cuprind unele incertitudini sau sunt insuficiente
Factor: mecanismele de garantare				
(a) Subfactor: controlul activelor	Garanția opozabilă de prim rang [1] îi conferă creditorului controlul juridic asupra activelor în orice moment, dacă este necesar.	Garanția opozabilă de prim rang îi conferă creditorului controlul juridic asupra activelor în orice moment, dacă este necesar.	Într-un anumit stadiu al procesului, intervine o pierdere a controlului exercitat asupra activelor de către creditor. Pierderea controlului este atenuată prin cunoașterea procesului de tranzacționare sau, după caz, de o întreprindere terță.	Contractul lasă loc unui anumit risc de a pierde controlul asupra activelor. Este posibil ca recuperarea să fie pusă în pericol.
(b) Subfactor: asigurarea împotriva daunelor	Acoperire amplă, inclusiv a daunelor colaterale, prin contracte de asigurare încheiate cu întreprinderi de asigurare de cea mai bună calitate	Acoperire satisfăcătoare (care nu include daunele colaterale) prin contracte de asigurare încheiate cu întreprinderi de asigurare de bună calitate	Acoperire acceptabilă (fără a include daunele colaterale) prin contracte de asigurare încheiate cu întreprinderi de asigurare de calitate acceptabilă	Acoperire slabă (care nu include daunele colaterale) prin contracte de asigurare încheiate cu întreprinderi de asigurare de calitate inferioară

[1] Garanția opozabilă de prim rang se referă la o garanție având ca obiect un activ (ipotecat ca garanție reală), protejată împotriva pretențiilor din partea altor părți. Un drept de ipotecă devine opozabil prin înregistrarea acestuia la autoritatea competentă prevăzută de lege astfel încât să devină exercitabil legal, iar orice creanță ulterioară asupra activului respectiv primește un rang inferior.