II

(Nelegislatívne akty)

NARIADENIA

DELEGOVANÉ NARIADENIE KOMISIE (EÚ) 2021/598

zo 14. decembra 2020,

ktorým sa dopĺňa nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 575/2013, pokiaľ ide o regulačné technické predpisy pre priraďovanie rizikových váh expozíciám vo forme špecializovaného financovania

(Text s významom pre EHP)

EURÓPSKA KOMISIA,

so zreteľom na Zmluvu o fungovaní Európskej únie,

so zreteľom na nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 575/2013 z 26. júna 2013 o prudenciálnych požiadavkách na úverové inštitúcie a investičné spoločnosti a o zmene nariadenia (EÚ) č. 648/2012 ([1]), a najmä na jeho článok 153 ods. 9 tretí pododsek,

keďže:

(1) Podľa prístupu interných ratingov („prístup IRB“) majú inštitúcie v prípade expozícií vo forme špecializovaného financovania, pri ktorých inštitúcia nedokáže odhadnúť PD, alebo ak jej odhady PD nespĺňajú určité požiadavky, priradiť rizikové váhy expozíciám vo forme špecializovaného financovania v súlade s článkom 153 ods. 5 nariadenia (EÚ) č. 575/2013 ich zaradením do jednej z kategórií v tabuľke 1 uvedenej v článku 153 ods. 5 prvom pododseku na základe ich posúdenia expozície vo forme špecializovaného financovania podľa každého z faktorov uvedených v jeho druhom pododseku. S cieľom zabezpečiť harmonizovaný prístup k priraďovaniu kategórií expozíciám vo forme špecializovaného financovania, by sa mal stanoviť spôsob zohľadňovania uvedených faktorov stanovením výpočtu hodnôt, na základe ktorých je možné spojiť tieto faktory s kategóriami rizík stanovenými v uvedenej tabuľke. Keďže expozície vo forme špecializovaného financovania patria podľa prístupu IRB do triedy expozícií voči podnikateľským subjektom a metóda priraďovania rizikových váh takýmto expozíciám uvedená v článku 153 ods. 5 nariadenia (EÚ) č. 575/2013 je formou ratingového systému, okrem všeobecných pravidiel týkajúcich sa priraďovania rizikových váh voči podnikateľským subjektom a iných požiadaviek v súvislosti s ratingovými systémami podľa prístupu IRB by sa mali uplatňovať regulačné technické predpisy pre priraďovanie rizikových váh expozíciám vo forme špecializovaného financovania stanovené týmto nariadením.

(2) Aby inštitúcie primerane uplatňovali každý z uvedených faktorov, faktory by sa mali ďalej členiť na podfaktory s cieľom objasniť kritériá posudzovania pre každú situáciu. Na účely primeraného posúdenia podfaktorov je potrebné niektoré podfaktory ďalej členiť na zložky podfaktorov.

(3) S cieľom zohľadniť medzinárodne dohodnuté predpisy o priraďovaní rizikových váh expozíciám vo forme špecializovaného financovania stanovené Bazilejským výborom pre bankový dohľad na základe rámca Bazilej II ([2]), a zohľadniť veľké množstvo variácií v expozíciách vo forme špecializovaného financovania, na každú z uvedených

([1]) Ú. v. EÚ L 176, 27.6.2013, s. 1.

([2]) Medzinárodná konvergencia merania kapitálu a kapitálových noriem, revidovaný rámec, úplné znenie, jún 2006.

tried expozícií vo forme špecializovaného financovania by sa pri uplatňovaní faktorov mali vzťahovať odlišné kritériá posudzovania. Pred priradením rizikovej váhy expozícii vo forme špecializovaného financovania by mali inštitúcie určiť, ktorej z uvedených tried expozícia vo forme špecializovaného financovania najviac zodpovedá.

(4) Keď je dlžník v stave zlyhania, inštitúcie by mali expozícii vo forme špecializovaného financovania priradiť kategóriu 5 rizikových váh v tabuľke 1 článku 153 ods. 5 nariadenia (EÚ) č. 575/2013 a kategóriu najvyššej očakávanej straty, t. j. kategóriu 5 v tabuľke 2 článku 158 ods. 6 uvedeného nariadenia v súlade s rámcom Bazilej II.

(5) Inštitúcie by každému faktoru mali priradiť kategóriu na základe celkového posúdenia pri zohľadnení kategórií priradených podfaktorom faktora, ako aj relatívneho významu, ktorý má každý podfaktor pre druh expozície vo forme špecializovaného financovania. Ten istý postup by sa mal uplatňovať pri priraďovaní kategórie podfaktorom v prípade, že sa podfaktor ďalej člení na zložky podfaktora.

(6) S cieľom dosiahnuť čo najväčšiu možnú presnosť a konzistentnosť pri priraďovaní kategórií expozíciám vo forme špecializovaného financovania by mali inštitúcie priraďovať váhu každému faktoru vzhľadom na jeho relatívny význam pre druh expozícií vo forme špecializovaného financovania a určiť vážený priemer hodnôt kategórií, ktoré boli priradené faktorom. S cieľom zabezpečiť, aby inštitúcie priraďovali tieto váhy dostatočne obozretne, by sa mal pre váhu, ktorá sa môže priradiť každému faktoru, stanoviť dolný a horný limit.

(7) Podľa nariadenia (EÚ) č. 575/2013 sa od inštitúcií vyžaduje, aby vo všeobecnosti dokumentovali priraďovanie rizikových váh podľa prístupu IRB. S cieľom uľahčiť overovanie správneho uplatňovania pravidiel o priraďovaní rizikových váh expozíciám vo forme špecializovaného financovania príslušnými orgánmi, ako sa uvádza v článku 153 ods. 5 druhom pododseku nariadenia (EÚ) č. 575/2013, by sa mali pre priraďovanie rizikových váh uvedeným expozíciám stanoviť určité konkrétne požiadavky na dokumentáciu.

(8) Toto nariadenie z veľkej časti vychádza z medzinárodne dohodnutých predpisov o priraďovaní rizikových váh expozíciám vo forme špecializovaného financovania. Vzhľadom na rôznorodosť expozícií vo forme špecializovaného financovania a vzhľadom na špecifiká takýchto expozícií nariadenie nemusí zachytiť všetky rizikové faktory, ktoré inštitúcie identifikujú pri svojej každodennej činnosti, a to buď pri osobitných druhoch expozícií v zmysle článku 142 ods. 1 bodu 2 nariadenia (EÚ) č. 575/2013, alebo pri individuálnych expozíciách vo forme špecializovaného financovania. Keďže od inštitúcií sa podľa článku 171 ods. 2 nariadenia (EÚ) č. 575/2013 vyžaduje, aby zohľadňovali všetky relevantné informácie pre zaraďovanie dlžníkov a facilít do stupňov alebo skupín, od inštitúcií by sa malo vyžadovať, aby zohľadňovali každý z akýchkoľvek ďalších rizikových faktorov a posudzovali ho spoločne s podfaktorom rámca expozícií vo forme špecializovaného financovania, ktorý najviac zodpovedá rizikovému faktoru. Ak k tomu dôjde v prípade individuálnej expozície vo forme špecializovaného financovania, považovalo by sa to za zmenu na účely článku 172 ods. 3 nariadenia (EÚ) č. 575/2013. Inštitúcia by mala zdokumentovať, prečo bolo vhodné zohľadniť ďalšie rizikové faktory, a poskytnúť odôvodnenie.

(9) Ustanovenia o uplatňovaní zmien v rámci prístupu IRB sa vzťahujú aj na expozície vo forme špecializovaného financovania. Inštitúciám sa preto vo výnimočných prípadoch povoľuje, aby neuplatňovali určitý podfaktor alebo zložku podfaktora pri individuálnej expozícii vo forme špecializovaného financovania, keď sa domnievajú, že to nie je relevantné. Inštitúciám by sa takisto malo výnimočne povoliť neuplatňovať určitý podfaktor alebo zložku podfaktora na všetky expozície vo forme špecializovaného financovania, ktoré patria k druhu expozícií v zmysle vymedzenia v článku 142 ods. 1 bode 2 nariadenia (EÚ) č. 575/2013, ak tento podfaktor alebo zložka podfaktora nie je relevantným rizikovým faktorom pre daný druh expozícií vo forme špecializovaného financovania. Od inštitúcií by sa malo vyžadovať, aby zdokumentovali rozhodnutie o neuplatňovaní podfaktora alebo zložky podfaktora a aby ho odôvodnili.

(10) Inštitúciám by sa malo poskytnúť dostatočné obdobie na prispôsobenie ich ratingových systémov priraďovaniu rizikových váh expozíciám vo forme špecializovaného financovania s cieľom dodržiavať pravidlá stanovené v tomto nariadení.

(11) Toto nariadenie vychádza z návrhu regulačných technických predpisov, ktorý Komisii predložil Európsky orgán pre bankovníctvo.

(12) Európsky orgán pre bankovníctvo uskutočnil otvorené verejné konzultácie o návrhu regulačných technických predpisoch, z ktorého toto nariadenie vychádza, analyzoval potenciálne súvisiace náklady a prínosy a požiadal o poradenstvo Skupinu zainteresovaných strán v bankovníctve zriadenú v súlade s článkom 37 nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 1093/2010 ([3]),

PRIJALA TOTO NARIADENIE:

Článok 1

Uplatniteľné kritériá posudzovania pre jednotlivé triedy expozícií vo forme špecializovaného financovania

1. Keď je účelom expozície vo forme špecializovaného financovania financovať rozvoj alebo nadobudnutie veľkých, komplexných a drahých zariadení, najmä elektrární, chemických spracovateľských závodov, baní, dopravnej infraštruktúry a environmentálnej a telekomunikačnej infraštruktúry, a príjem, ktorý má plynúť z aktív, predstavujú finančné prostriedky plynúce zo zmlúv o výstupe zariadenia získané od jednej alebo viacerých strán, ktoré nepodliehajú riadiacej kontrole sponzora („expozície spojené s projektovým financovaním"), inštitúcie pri priraďovaní rizikových váh v súlade s článkom 153 ods. 5 druhým pododsekom nariadenia (EÚ) č. 575/2013 uplatnia na túto triedu expozícií kritériá posudzovania stanovené v prílohe I.

2. Keď je účelom expozície vo forme špecializovaného financovania financovať rozvoj alebo nadobudnutie nehnuteľností, najmä kancelárskych budov na prenájom, maloobchodných priestorov, bytových budov pre viac rodín, priemyselných alebo skladových priestorov, hotelov a pozemkov, a príjem, ktorý má plynúť z nehnuteľnosti, predstavujú platby za prenájom alebo platby nájomného či príjmy z predaja takejto nehnuteľnosti získané od jednej alebo viacerých tretích strán („expozície spojené s nehnuteľnosťami"), inštitúcie pri priraďovaní rizikových váh v súlade s článkom 153 ods. 5 druhým pododsekom nariadenia (EÚ) č. 575/2013 uplatnia na túto triedu expozícií kritériá posudzovania stanovené v prílohe II.

3. Keď je účelom expozície vo forme špecializovaného financovania financovať nadobudnutie hmotného majetku, najmä lodí, lietadiel, satelitov, motorových vozňov a flotíl, a príjem, ktorý má z uvedených aktív plynúť, predstavujú platby za prenájom alebo platby nájomného získané od jednej alebo viacerých tretích strán („expozície spojené s financovaním predmetov"), inštitúcie pri priraďovaní rizikových váh v súlade s článkom 153 ods. 5 druhým pododsekom nariadenia (EÚ) č. 575/2013 uplatnia na túto triedu expozícií kritériá posudzovania stanovené v prílohe III.

4. Keď je účelom expozície vo forme špecializovaného financovania financovať rezervy, zásoby alebo pohľadávky týkajúce sa komodít obchodovaných na burze, najmä ropy, kovov alebo plodín, a príjem, ktorý má z uvedených rezerv, zásob alebo pohľadávok plynúť, má byť príjem z predaja komodity („expozície spojené s financovaním komodít"), inštitúcie pri priraďovaní rizikových váh v súlade s článkom 153 ods. 5 druhým pododsekom nariadenia (EÚ) č. 575/2013 uplatnia na túto triedu expozícií kritériá posudzovania stanovené v prílohe IV.

Článok 2

Posudzovanie na úrovni faktora a priraďovanie rizikových váh

1. Inštitúcie na základe celkového posúdenia priraďujú kategóriu každému faktoru stanovenému v prílohe, ktorý sa vzťahuje na triedu expozícií vo forme špecializovaného financovania v súlade s článkom 1. Inštitúcia vykonáva toto priradenie pri každej expozícii vo forme špecializovaného financovania a zohľadňuje pri tom kategórie priradené každému uplatniteľnému podfaktoru v súlade s článkami 3 a 4, ako aj relatívny význam každého podfaktora pre druh expozícií vo forme špecializovaného financovania v zmysle vymedzenia v článku 142 ods. 1 bode 2 nariadenia (EÚ) č. 575/2013.

([3]) Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 1093/2010 z 24. novembra 2010, ktorým sa zriaďuje Európsky orgán dohľadu (Európsky orgán pre bankovníctvo) a ktorým sa mení a dopĺňa rozhodnutie č. 716/2009/ES a zrušuje rozhodnutie Komisie 2009/78/ES (Ú. v. EÚ L 331, 15.12.2010, s. 12).

2. Inštitúcia priraďuje váhu v percentuálnej hodnote, ktorá nie je nižšia ako 5 % a vyššia ako 60 %, každému faktoru vzhľadom na jeho relatívny význam pre druh expozícií vo forme špecializovaného financovania.

3. Inštitúcia určuje vážený priemer kategórií, ktoré boli priradené faktorom v súlade s odsekom 1, uplatnením váh priradených v súlade s odsekom 2. Keď je vážený priemer desatinné číslo, inštitúcie toto číslo zaokrúhlia na najbližšie celé číslo.

4. Inštitúcia priraďuje expozícii vo forme špecializovaného financovania kategóriu stanovenú v tabuľke 1 článku 153 ods. 5 nariadenia (EÚ) č. 575/2013, ktorej číslo zodpovedá váženému priemeru vypočítanému v súlade s odsekom 3.

Článok 3

Posúdenie na úrovni podfaktora

1. Keď sa podfaktor daného faktora uvedeného v prílohách I, II, III alebo IV ďalej nečlení na zložky podfaktora, inštitúcia priradí podfaktoru kategóriu na základe kritérií posudzovania stanovených pre uvedený podfaktor.

2. Keď sa podfaktor daného faktora uvedeného v prílohách I, II, III alebo IV ďalej člení na zložky podfaktora, inštitúcia:

a) priradí kategóriu každej zložke podfaktora na základe kritérií posudzovania stanovených pre uvedenú zložku podfaktora;

b) priradí kategóriu podfaktoru na základe celkového vykonaného posúdenia a zohľadní pri tom kategórie priradené v súlade s písmenom a), ako aj relatívny význam každej zložky podfaktora pre druh expozície vo forme špecializovaného financovania.

3. Keď inštitúcia zohľadňuje ďalšie relevantné informácie („ďalší rizikový faktor“) v súlade s článkom 171 ods. 2 nariadenia (EÚ) č. 575/2013 pre druh expozícií vo forme špecializovaného financovania, zohľadní ich spoločne s podfaktorom, ktorý najviac zodpovedá uvedenému ďalšiemu rizikovému faktoru.

4. Keď nie je vo výnimočných prípadoch podfaktor alebo zložka podfaktora relevantná pre všetky expozície vo forme špecializovaného financovania patriace do určitého druhu expozícií vo forme špecializovaného financovania, inštitúcia sa môže rozhodnúť neuplatňovať uvedený podfaktor alebo zložku podfaktora pri žiadnych expozíciách vo forme špecializovaného financovania patriacich do uvedeného druhu.

Článok 4

Prekrývajúce sa kritériá na úrovni podfaktora a zložky podfaktora

Keď má podfaktor alebo zložka podfaktora identické kritériá posudzovania v dvoch alebo viacerých kategóriách („prekrývajúce sa kritériá“) a expozícia vo forme špecializovaného financovania spĺňa uvedené prekrývajúce sa kritériá, inštitúcie priradia kategóriu podfaktoru alebo zložke podfaktora takto:

a) keď sa prekrývajúce sa kritériá vyskytujú v dvoch kategóriách, inštitúcie priradia vyššiu z týchto dvoch kategórií;

b) keď sa prekrývajúce sa kritériá vyskytujú v troch kategóriách, inštitúcie priradia kategóriu medzi najnižšou a najvyššou z týchto troch kategórií.

Článok 5

Zlyhanie dlžníka

Odchylne od článkov 1 až 4, keď je dlžník v stave zlyhania v zmysle článku 178 nariadenia (EÚ) č. 575/2013, inštitúcia priradí expozícii vo forme špecializovaného financovania rizikovú váhu kategórie 5 stanovenú v tabuľke 1 článku 153 ods. 5 uvedeného nariadenia.

Článok 6

Dokumentácia

1. Inštitúcie pre každý druh expozícií vo forme špecializovaného financovania, ktorým priraďujú rizikové váhy v súlade s týmto nariadením, zdokumentujú tieto informácie:

a) priradenie váh každému faktoru v súlade s článkom 2 ods. 2 a odôvodnenie tohto priradenia;

b) prípadný opis ďalších rizikových faktorov a odôvodnenie ich zohľadnenia v súlade s článkom 3 ods. 3;

c) prípadné odôvodnenie rozhodnutia neuplatňovať určitý podfaktor alebo zložku podfaktora v súlade s článkom 3 ods. 4.

2. Inštitúcie pre každú expozíciu vo forme špecializovaného financovania, ktorej priraďujú rizikové váhy v súlade s týmto nariadením, zdokumentujú tieto informácie:

a) triedu expozície vo forme špecializovaného financovania, ako sa stanovuje v článku 1;

b) kategóriu uvedenú v tabuľke 1 článku 153 ods. 5 prvom pododseku nariadenia (EÚ) č. 575/2013, ktorá bola priradená expozícii vo forme špecializovaného financovania;

c) zostatkovú splatnosť uvedenú v tabuľke 1 článku 153 ods. 5 prvom pododseku nariadenia (EÚ) č. 575/2013;

d) posúdenie expozície vo forme špecializovaného financovania v každom kroku procesu stanoveného v článkoch 2 až 5, ktorý viedol k priradeniu rizikovej váhy expozícii.

Článok 7

Nadobudnutie účinnosti a uplatňovanie

Toto nariadenie nadobúda účinnosť dvadsiatym dňom po jeho uverejnení v *Úradnom vestníku Európskej únie*.

Uplatňuje sa od 14. apríla 2022.

Toto nariadenie je záväzné v celom rozsahu a priamo uplatniteľné vo všetkých členských štátoch.

V Bruseli 14. decembra 2020

Za Komisiu
predsedníčka
Ursula VON DER LEYEN

PRÍLOHA I

Kritériá na posudzovanie expozícií spojených s projektovým financovaním

	Kategória 1	Kategória 2	Kategória 3	Kategória 4
Faktor: finančná sila				
a) Podfaktor: trhové podmienky	Málo konkurujúcich dodávateľov alebo zásadná a trvalá výhoda, pokiaľ ide o lokalitu, náklady alebo technológiu. Dopyt je silný a rastie.	Málo konkurujúcich dodávateľov alebo lepšia než priemerná lokalita, náklady alebo technológia, ale táto situácia nemusí vydržať. Dopyt je silný a stabilný.	Projekt nemá žiadnu výhodu, pokiaľ ide o lokalitu, náklady alebo technológiu. Dopyt je primeraný a stabilný.	Projekt má horšiu než priemernú lokalitu, náklady alebo technológiu. Dopyt je slabý a klesá.
b) Podfaktor: finančné ukazovatele [napr. pomer krytia dlhovej služby (DSCR [1]), pomer úrokového krytia (ICR [2]), pomer krytia počas trvania úveru (LLCR [3]) a pomer dlhu k vlastnému imaniu]	Silné finančné ukazovatele vzhľadom na úroveň projektového rizika; veľmi spoľahlivé hospodárske predpoklady	Silné až prijateľné finančné ukazovatele vzhľadom na úroveň projektového rizika; spoľahlivé hospodárske predpoklady projektu	Štandardné finančné ukazovatele vzhľadom na úroveň projektového rizika	Agresívne finančné ukazovatele vzhľadom na úroveň projektového rizika.
c) Podfaktor: stresová analýza na základe príjmu plynúceho počas doby splatnosti úveru [4]	Projekt dokáže plniť svoje finančné záväzky v podmienkach pretrvávajúcej a výraznej záťaže v danom hospodárstve alebo odvetví.	Projekt dokáže plniť svoje finančné záväzky v podmienkach normálnej záťaže v danom hospodárstve alebo odvetví. Projekt pravdepodobne zlyhá len za nepriaznivých hospodárskych podmienok.	Projekt je citlivý na záťaže, ktoré nie sú počas hospodárskeho cyklu nezvyčajné, a pri hospodárskom poklese môže zlyhať.	Projekt pravdepodobne zlyhá, pokiaľ sa podmienky čoskoro nezlepšia.
d) Podfaktor: finančná štruktúra				
• Harmonogram splácania (zložka podfaktora)	Splácanie dlhu bez jednorazového splatenia	Splácanie dlhu bez jednorazového splatenia alebo s nepatrným jednorazovým splatením	Splácanie dlhu v splátkach s obmedzeným jednorazovým splatením	Jednorazové splatenie alebo splácanie dlhu v splátkach s vysokým jednorazovým splatením
• Riziko spojené s trhom/cyklom a refinancovaním (zložka podfaktora)	Neexistuje žiadna alebo veľmi obmedzená expozícia voči riziku spojenému s trhom alebo cyklom, keďže očakávané peňažné toky pokrývajú všetky budúce splátky úveru počas doby splatnosti úveru a neexistujú žiadne významné omeškania medzi peňažnými tokmi a splátkami úveru. Neexistuje žiadne alebo veľmi nízke riziko refinancovania.	Expozícia voči riziku spojenému s trhom alebo cyklom je obmedzená, keďže očakávané peňažné toky pokrývajú väčšinu budúcich splátok úveru počas doby splatnosti úveru a neexistujú žiadne významné omeškania medzi peňažnými tokmi a splátkami úveru. Existuje nízke riziko refinancovania.	Existuje stredná expozícia voči riziku spojenému s trhom alebo cyklom, keďže očakávané peňažné toky pokrývajú len časť budúcich splátok úveru počas doby splatnosti úveru alebo existujú určité významné omeškania medzi peňažnými tokmi a splátkami úveru. Priemerné riziko refinancovania.	Existuje značná expozícia voči riziku spojenému s trhom alebo cyklom, keďže očakávané peňažné toky pokrývajú len malú časť budúcich splátok úveru počas doby splatnosti úveru alebo existujú určité významné omeškania medzi peňažnými tokmi a splátkami úveru. Vysoké riziko refinancovania.

e) Podfaktor: devízové riziko	Neexistuje žiadne devízové riziko, pretože neexistuje žiadny rozdiel v mene úveru a príjmu projektu alebo pretože devízové riziko je plne zabezpečené.	Neexistuje žiadne devízové riziko, pretože neexistuje žiadny rozdiel v mene úveru a príjmu projektu alebo pretože devízové riziko je plne zabezpečené.	Existuje rozdiel v mene úveru a príjmu projektu, ale devízové riziko sa považuje za nízke, pretože výmenný kurz je stabilný alebo pretože devízové riziko je do veľkej miery zabezpečené.	Existuje rozdiel v mene úveru a príjmu projektu a devízové riziko sa považuje za vysoké, pretože výmenný kurz kolíše a devízové riziko nie je do veľkej miery zabezpečené.
Faktor: politické a právne prostredie				
a) Podfaktor: politické riziko vrátane rizika prevodu vzhľadom na typ projektu a nástroje zmierňovania rizika	Veľmi nízka expozícia; v prípade potreby silné nástroje zmierňovania rizika	Nízka expozícia; v prípade potreby uspokojivé nástroje zmierňovania rizika	Stredná expozícia; dostatočné nástroje zmierňovania rizika	Vysoká expozícia; žiadne alebo slabé nástroje zmierňovania rizika
b) Podfaktor: riziko vyššej moci (vojna, občianske nepokoje atď.)	Žiadna alebo veľmi nízka expozícia voči riziku vyššej moci	Obmedzená expozícia voči riziku vyššej moci	Značná expozícia voči riziku vyššej moci, ktoré nie je dostatočne zmierňované	Značná expozícia voči riziku vyššej moci, ktoré nie je zmierňované
c) Podfaktor: vládna podpora a dôležitosť projektu pre krajinu v dlhodobom horizonte	Projekt strategického významu pre krajinu (pokiaľ možno orientovaný na vývoz). Silná podpora vlády.	Projekt považovaný za dôležitý pre krajinu. Dobrá úroveň podpory vlády.	Projekt nemusí byť strategický, ale prináša nepopierateľné výhody pre krajinu. Podpora vlády nemusí byť explicitná.	Projekt nie je pre krajinu kľúčový. Žiadna alebo slabá podpora vlády.
d) Podfaktor: stabilita právneho a regulačného prostredia (riziko zmeny právnych predpisov)	Priaznivé a stabilné regulačné prostredie v dlhodobom horizonte	Priaznivé a stabilné regulačné prostredie v strednodobom horizonte	Regulačné zmeny je možné predvídať s dostatočnou úrovňou istoty	Na projekt môžu mať vplyv súčasné alebo budúce otázky regulácie
e) Podfaktor: získanie všetkých potrebných súhlasov a povolení na takéto oslobodenie od právnych predpisov týkajúcich sa miestneho obsahu	Silné	Uspokojivé	Dostatočné	Slabé
f) Podfaktor: vymožiteľnosť zmlúv, kolaterálu a zabezpečenia	Zmluvy, kolaterál a zabezpečenie sú vymožiteľné.	Zmluvy, kolaterál a zabezpečenie sú vymožiteľné.	Zmluvy, kolaterál a zabezpečenie sa považujú za vymožiteľné, aj keď môžu existovať určité problémy, ktoré nie sú kľúčové.	Existujú nevyriešené kľúčové problémy v súvislosti so samotným vymáhaním zmlúv, kolaterálu a zabezpečenia.

Faktor: charakteristiky transakcie				
a) Podfaktor: riziko spojené s návrhom a technológiou	V plnej miere overená technológia a návrh	V plnej miere overená technológia a návrh	V plnej miere overená technológia a návrh – počiatočné problémy sú zmierňované silným balíkom týkajúcim sa dokončenia	Neoverená technológia a návrh; existujú problémy týkajúce sa technológie a/alebo komplexný návrh.
b) Podfaktor: riziko spojené s výstavbou				
• Povoľovanie a umiestnenie (zložka podfaktora)	Boli získané všetky povolenia	Stále neboli získané niektoré povolenia, ale ich udelenie sa považuje za veľmi pravdepodobné	Stále neboli získané niektoré povolenia, ale proces povoľovania je riadne vymedzený a považujú sa za rutinné.	Ešte stále je potrebné získať kľúčové povolenia, ktoré nie sú považované za rutinné. Môžu sa uplatňovať významné podmienky.
• Typ zmluvy o dielo na dodanie stavebných prác (zložka podfaktora)	Zmluva o inžinierskych prácach a obstaraní k stavbe na kľúč (EPC ([5])) s pevnou cenou a presne stanoveným dátumom	Zmluva EPC k stavbe na kľúč s pevnou cenou a presne stanoveným dátumom	Zmluva k stavbe na kľúč s pevnou cenou a presne stanoveným dátumom s jedným alebo niekoľkými dodávateľmi	Zmluva na kľúč bez pevnej ceny alebo s čiastočne stanovenou pevnou cenou a/alebo problémy so spoluprácou s viacerými dodávateľmi
• Pravdepodobnosť dokončenia projektu v dohodnutom čase a za dohodnuté náklady (zložka podfaktora)	Je takmer isté, že projekt bude dokončený v dohodnutom časovom horizonte a za dohodnuté náklady.	Je veľmi pravdepodobné, že projekt bude dokončený v dohodnutom časovom horizonte a za dohodnuté náklady.	Nie je isté, či projekt bude dokončený v dohodnutom časovom horizonte a za dohodnuté náklady.	Existujú náznaky, že projekt nebude dokončený v dohodnutom časovom horizonte a za dohodnuté náklady.
• Záruky dokončenia ([6]) alebo náhrada škody ([7]) (zložka podfaktora)	Podstatná náhrada škody podporená finančnými prostriedkami a/alebo silná záruka dokončenia od sponzorov s výbornou finančnou spôsobilosťou	Značná náhrada škody podporená finančnými prostriedkami a/alebo záruka dokončenia od sponzorov s dobrou finančnou spôsobilosťou	Primeraná náhrada škody podporená finančnými prostriedkami a/alebo záruka dokončenia od sponzorov s dobrou finančnou spôsobilosťou	Nedostatočná náhrada škody alebo náhrada škody nepodporená finančnými prostriedkami alebo slabé záruky dokončenia
• Preukázané výsledky a finančná sila dodávateľa v súvislosti s výstavbou podobných projektov (zložka podfaktora)	Silná	Dobrá	Uspokojivá	Slabá

c) Podfaktor: operačné riziko				
• Rozsah, povaha a komplexnosť zmlúv o prevádzke a údržbe (zložka podfaktora)	Silná dlhodobá zmluva o prevádzke a údržbe ([8]), prioritne so stimulmi zmluvného plnenia ([9]), a/alebo rezervné účty na prevádzku a údržbu ([10]), hoci zmluva o prevádzke a údržbe nie je nevyhnutne potrebná na vykonávanie požadovanej údržby, pretože činnosti prevádzky a údržby sú jednoduché a transparentné.	Činnosti prevádzky a údržby sú relatívne jednoduché a transparentné a existuje dlhodobá zmluva o prevádzke a údržbe a/alebo rezervný účet na prevádzku a údržbu.	Činnosti prevádzky a údržby sú komplexné a je potrebná zmluva o prevádzke a údržbe. Existuje obmedzená dlhodobá zmluva o prevádzke a údržbe a/alebo rezervný účet.	Činnosti prevádzky a údržby sú komplexné a je skutočne nevyhnutná zmluva o prevádzke a údržbe. Neexistuje žiadna zmluva o prevádzke a údržbe. Existuje preto riziko vysokého prekročenia prevádzkových nákladov nad rámec nástrojov zmierňovania rizika.
• Odborné znalosti, preukázané výsledky a finančná sila prevádzkovateľa (zložka podfaktora)	Veľmi silné alebo záväzok technickej pomoci od sponzorov	Silné	Prijateľné	Obmedzené/slabé alebo miestny prevádzkovateľ závislý od miestnych orgánov
d) Podfaktor: posúdenie príjmov vrátane rizika spojeného s odberom ([11])				
• Aké spoľahlivé sú zmluvy o príjme (napr. zmluvy o odbere ([12]), zmluvy o udelení koncesie, toky príjmov z verejnosúkromného partnerstva a iné zmluvy o príjme)? Aké kvalitné sú doložky o vypovedaní ([13])? (zložka podfaktora)	Výborná spoľahlivosť príjmov	Dobrá spoľahlivosť príjmov	Prijateľná spoľahlivosť príjmov	Príjmy projektu nie sú isté a existujú náznaky, že niektoré z príjmov nemusia byť získané.
• V prípade zmluvy typu zober alebo zaplať ([14]) alebo zmluvy o odbere s pevnou cenou (zložka podfaktora)	Výborná úverová bonita odberateľa; silné doložky o vypovedaní; doba trvania zmluvy značne presahuje splatnosť dlhu.	Dobrá úverová bonita odberateľa; silné doložky o vypovedaní; doba trvania zmluvy presahuje splatnosť dlhu.	Prijateľná finančná spôsobilosť odberateľa; bežné doložky o vypovedaní; doba trvania zmluvy sa vo všeobecnosti zhoduje so splatnosťou dlhu.	Slabý odberateľ; slabé doložky o vypovedaní; doba trvania zmluvy nepresahuje splatnosť dlhu.
• Ak neexistuje zmluva typu zober alebo zaplať ani zmluva o odbere s pevnou cenou (zložka podfaktora)	Projekt produkuje základné služby alebo komoditu všeobecne predávané na svetovom trhu; výstup môže byť ľahko absorbovaný za predpokladané ceny, a to dokonca pri nižších než historických mierach rastu trhu.	Projekt produkuje základné služby alebo komoditu všeobecne predávané na regionálnom trhu, ktorý ich absorbuje za predpokladané ceny pri historických mierach rastu.	Komodita sa predáva na obmedzenom trhu, ktorý ju môže absorbovať len za nižšie než predpokladané ceny.	Dopyt po výstupe projektu je len zo strany jedného alebo niekoľkých kupujúcich alebo výstup projektu sa vo všeobecnosti nepredáva na organizovanom trhu.

e) Podfaktor: riziko spojené s dodaním				
• Riziko spojené s cenou, objemom a dopravou surovín; preukázané výsledky a finančná sila dodávateľa (zložka podfaktora)	Dlhodobá zmluva o dodaní s dodávateľom s výbornou finančnou spôsobilosťou	Dlhodobá zmluva o dodaní s dodávateľom s dobrou finančnou spôsobilosťou.	Dlhodobá zmluva o dodaní s dodávateľom s dobrou finančnou spôsobilosťou – určitá miera cenového rizika môže zostať	Krátkodobá zmluva o dodaní alebo dlhodobá zmluva o dodaní s finančne slabým dodávateľom – určitá miera cenového rizika určite zostáva
• Riziko spojené s rezervami ([15]) (napr. vytváranie prírodných zdrojov) (zložka podfaktora)	Nezávisle auditované, overené a vytvorené rezervy značne nad rámec požiadaviek počas trvania projektu.	Nezávisle auditované, overené a vytvorené rezervy nad rámec požiadaviek počas trvania projektu.	Overené rezervy môžu zásobovať projekt primerane počas splatnosti dlhu	Projekt sa opiera do určitej miery o potenciálne a nevytvorené rezervy
Faktor: sila sponzora (vrátane verejno-súkromného partnerstva)				
a) Podfaktor: finančná sila sponzora	Silný sponzor s vysokou finančnou spôsobilosťou	Dobrý sponzor s dobrou finančnou spôsobilosťou	Sponzor s primeranou finančnou spôsobilosťou	Slabý sponzor s jednoznačne nízkou finančnou spôsobilosťou
b) Podfaktor: preukázané výsledky sponzora a jeho skúsenosti v krajine/sektore	Sponzor s výbornými preukázanými výsledkami a skúsenosťami v krajine/sektore	Sponzor s uspokojivými preukázanými výsledkami a skúsenosťami v krajine/sektore	Sponzor s primeranými preukázanými výsledkami a skúsenosťami v krajine/sektore	Sponzor so žiadnymi alebo pochybnými preukázanými výsledkami alebo skúsenosťami v krajine/sektore
c) Podfaktor: Podpora zo strany sponzora, na základe vlastného kapitálu, doložky o vlastníctve ([16]) a stimul na vloženie ďalších peňažných prostriedkov v prípade potreby	Silná. Projekt je pre sponzora vysoko strategický (hlavná obchodná činnosť – dlhodobá stratégia).	Dobrá. Projekt je pre sponzora strategický (hlavná obchodná činnosť – dlhodobá stratégia).	Prijateľná. Projekt sa považuje za dôležitý pre sponzora (hlavná obchodná činnosť).	Obmedzená. Projekt nie je kľúčový pre dlhodobú stratégiu ani hlavnú obchodnú činnosť sponzora.
Faktor: balík zabezpečenia				
a) Podfaktor: postúpenie zmlúv a účtov	Plne komplexné	Komplexné	Prijateľné	Slabé
b) Podfaktor: založenie aktív s prihliadnutím na kvalitu účtov, hodnotu a likviditu aktív	Najstarší právne chránený záložný nárok ([17]) na všetky aktíva, zmluvy, povolenia a účty projektu potrebné na realizáciu projektu	Právne chránený záložný nárok na všetky aktíva, zmluvy, povolenia a účty projektu potrebné na realizáciu projektu	Prijateľný záložný nárok na všetky aktíva, zmluvy, povolenia a účty projektu potrebné na realizáciu projektu	Nedostatočné zabezpečenie alebo kolaterál pre veriteľov; slabý negatívny záväzok ([18])

c) Podfaktor: kontrola veriteľa nad peňažnými tokmi (napr. tzv. *cash sweep* ([19]), nezávislé viazané účty ([20]))	Silná	Uspokojivá	Dostatočná	Slabá
d) Podfaktor: sila balíka záväzkov (povinné zálohové platby ([21]), odklady platieb ([22]), prioritizácia platieb ([23]), obmedzenie dividend ([24]) …)	Balík záväzkov je silný pre tento typ projektu. Projekt nemôže vytvárať žiadny ďalší dlh.	Balík záväzkov je uspokojivý pre tento typ projektu. Projekt môže vytvárať mimoriadne obmedzený ďalší dlh.	Balík záväzkov je dostatočný pre tento typ projektu. Projekt môže vytvárať obmedzený ďalší dlh.	Balík záväzkov je nedostatočný pre tento typ projektu. Projekt môže vytvárať neobmedzený ďalší dlh.
e) Podfaktor: rezervné fondy (dlhová služba, prevádzka a údržba, obnova a náhrada, nepredvídané udalosti atď.)	Dlhšie než priemerné obdobie krytia, všetky rezervné fondy v plnej miere financované v hotovosti alebo akreditívom od banky s vysokým ratingom	Priemerné obdobie krytia, všetky rezervné fondy financované v plnej miere	Priemerné obdobie krytia, všetky rezervné fondy financované v plnej miere	Kratšie než priemerné obdobie krytia, rezervné fondy financované z peňažných tokov z prevádzkových činností

([1]) Pomer krytia dlhovej služby („DSCR“) je pomer peňažného toku dostupného pre dlhovú službu, ktorý môže plynúť z aktív, k požadovaným splátkam istiny a úrokov počas doby trvania úveru, pričom sa peňažný tok dostupný pre dlhovú službu vypočítava odpočítaním prevádzkových výdavkov, kapitálových výdavkov, dlhového a kapitálového financovania, daní a úprav prevádzkového kapitálu z príjmov plynúcich z projektu.

([2]) Pomer úrokového krytia („ICR“) je pomer peňažného toku dostupného pre dlhovú službu, ktorý môže plynúť z aktív, k požadovaným splátkam úrokov počas doby trvania úveru, pričom sa peňažný tok dostupný pre dlhovú službu vypočítava odpočítaním prevádzkových výdavkov, kapitálových výdavkov, dlhového a kapitálového financovania, daní a úprav prevádzkového kapitálu z príjmov plynúcich z projektu.

([3]) Pomer krytia počas trvania úveru („LLCR“) je pomer čistej súčasnej hodnoty peňažného toku dostupného pre dlhovú službu k zostatku nesplateného dlhu a vyjadruje, koľkokrát je možné peňažným tokom dostupným pre dlhovú službu, ktorý môže plynúť z aktív, splatiť zostatok nesplateného dlhu počas plánovaného trvania úveru, pričom sa peňažný tok dostupný pre dlhovú službu vypočítava odpočítaním prevádzkových výdavkov, kapitálových výdavkov, dlhového a kapitálového financovania, daní a úprav prevádzkového kapitálu z príjmov plynúcich z projektu.

([4]) Doba splatnosti úveru je čas zostávajúci na splatenie úveru.

([5]) Zmluva o inžinierskych prácach a obstaraní („EPC“) alebo „zmluva na kľúč“ je zmluva medzi dodávateľom inžinierskych prác a obstarania („dodávateľ EPC“) a developerom, podľa ktorej dodávateľ EPC súhlasí s vypracovaním podrobného inžinierskeho návrhu projektu, obstará všetko potrebné vybavenie a materiály, postaví fungujúce zariadenie alebo aktívum a dodá ho developerovi, zvyčajne v rámci dohodnutej lehoty a dohodnutého rozpočtu.

([6]) Záruka dokončenia je záruka, ktorú poskytol dodávateľ veriteľom projektu a ktorou sa zaväzuje, že dodá projekt v určenom časovom rámci a uhradí prípadné prekročenie nákladov.

([7]) Náhrada škody je peňažná náhrada za stratu, škodu alebo ujmu v súvislosti s právami alebo majetkom osoby, priznaná rozsudkom súdu alebo zmluvným ustanovením týkajúcim sa porušenia zmluvy.

([8]) Zmluva o prevádzke a údržbe je zmluva medzi developerom a prevádzkovateľom. Developer deleguje riadenie prevádzky, údržby a často aj vykonávania projektu na prevádzkovateľa s odbornými znalosťami v odvetví podľa podmienok zmluvy o prevádzke a údržbe (t. j. rozsah, trvanie, zodpovednosť prevádzkovateľa, poplatky a náhrada škody).

([9]) Stimuly týkajúce sa plnenia alebo uzatváranie zmlúv na základe výkonnosti sú strategické ukazovatele výkonnosti, na základe ktorých zmluvné platby priamo závisia od týchto ukazovateľov výkonnosti. Ukazovatele výkonnosti môžu merať dostupnosť, spoľahlivosť, udržiavateľnosť a podporovateľnosť.

([10]) Rezervný účet na prevádzku a údržbu je fond, do ktorého sa vkladajú peniaze, ktoré sa majú použiť na uhrádzanie nákladov na prevádzku a údržbu projektu.

([11]) Riziko spojené s odberom je riziko, že dopyt po výstupe alebo službe neexistuje za cenu, za ktorú sa poskytuje, alebo že odberateľ nie je schopný splniť alebo odmieta splniť svoj záväzok kúpiť výstup alebo službu.

([12]) Zmluva o odbere je zmluva medzi výrobcom suroviny/produktu/služby a kupujúcim („odberateľ“) suroviny na nákup/predaj častí budúcej výroby výrobcu. Zmluva o odbere sa spravidla dohodne pred výstavbou zariadenia s cieľom zabezpečiť trh pre budúci výstup zariadenia. Účelom je poskytnúť výrobcovi stabilný a dostatočný príjem na splácanie jeho dlhového záväzku, pokrytie prevádzkových nákladov a zabezpečenie určitej požadovanej návratnosti.

([13]) Doložka o vypovedaní je ustanovenie v zmluve, ktoré umožňuje jej vypovedanie za stanovených okolností.

([14]) Zmluva typu zober alebo zaplať je zmluva, v ktorej je dohodnuté, že klient buď kúpi výstup alebo službu od dodávateľa alebo klient zaplatí dodávateľovi pokutu. V zmluve je pevne stanovená cena aj pokuta.

([15]) Riziko spojené s rezervami je riziko, že dostupné rezervy sú menšie, než sa odhaduje.

([16]) Doložka o vlastníctve je ustanovenie, v ktorom sa stanovuje, že projekt nemôže vlastniť iný subjekt než skutočný vlastník (sponzor).

([17]) Najstarší právne chránený záložný nárok je záložný nárok na majetok (zaťažený kolaterálom) chránený pred pohľadávkami uplatnenými inými stranami. Záložné právo sa stáva právne chráneným záložným právom jeho registráciou na príslušnom zákonnom orgáne, aby sa stalo právne vymožiteľným, pričom každá následná pohľadávka k uvedenému aktívu je podriadená.

([18]) Negatívny záväzok je ustanovenie, v ktorom sa uvádza, že inštitúcia nezaloží žiadne zo svojich aktív, ak by sa tým veriteľom poskytlo menšie zabezpečenie.

([19]) „*Cash sweep*“ je povinné použitie prebytočných voľných peňažných tokov na splatenie nesplateného dlhu, namiesto ich rozdelenia akcionárom.

([20]) Nezávislý viazaný účet je účet na meno sponzora, ktorý vedie banka na základe dohody o viazanom účte medzi veriteľom a dlžníkom, v ktorej sa stanovujú neodvolateľné pokyny zo strany dlžníka v tom zmysle, že všetky prevádzkové príjmy alebo výnosy z predaja aktív projektu budú uhrádzané na tento účet, pričom banka je oprávnená vykonávať platby z dostupných finančných prostriedkov len v rozsahu, v akom je dohodnuté v dokumentoch k financovaniu projektu.

([21]) Povinná zálohová platba je ustanovenie, ktorým sa od dlžníka vyžaduje, aby na časť dlhu poskytol zálohu vo forme určitých výnosov, ak a keď ich získa pred dátumom splatnosti.

([22]) Odklad platby je ustanovenie, v ktorom sa uvádza, že dlžníkovi sa dovoľuje začať uhrádzať platby v určitom stanovenom čase v budúcnosti.

([23]) Prioritizácia platieb je ustanovenie, na základe ktorého sa sumarizujú peňažné toky projektu formou kaskády, ktorá ukazuje prioritu každého prílevu a odlevu peňažných tokov.

([24]) Obmedzenie dividend je ustanovenie, v ktorom sa vymedzujú okolnosti, za ktorých môže veriteľ zabrániť rozdeľovaniu kapitálu.

PRÍLOHA II

Kritériá posudzovania pre expozície spojené s nehnuteľnosťami

	Kategória 1	Kategória 2	Kategória 3	Kategória 4
Faktor: finančná sila				
a) Podfaktor: trhové podmienky	Ponuka a dopyt pre typ a lokalitu projektu sú v súčasnosti v rovnováhe. Počet konkurenčných nehnuteľností prichádzajúcich na trh sa rovná predpokladanému dopytu alebo je nižší.	Ponuka a dopyt pre typ a lokalitu projektu sú v súčasnosti v rovnováhe. Počet konkurenčných nehnuteľností prichádzajúcich na trh sa približne rovná predpokladanému dopytu.	Trhové podmienky sú približne v rovnováhe. Konkurenčné nehnuteľnosti prichádzajú na trh a ďalšie sú v štádiu plánovania. Návrh a možnosti existujúcich porovnateľných nehnuteľností nie sú v porovnaní s novými projektami vyspelé.	Trhové podmienky sú slabé. Nie je isté, kedy sa podmienky zlepšia a vrátia sa do rovnovážneho stavu. Porovnateľné nehnuteľnosti na trhu strácajú po uplynutí doby nájmu nájomcov. Nové podmienky nájmu porovnateľných nehnuteľností sú menej priaznivé v porovnaní s existujúcimi podmienkami.
b) Podfaktor: finančné ukazovatele, t. j. ukazovatele schopnosti dlžníka splácať	Finančné ukazovatele nehnuteľnosti merané pomerom krytia dlhovej služby (DSCR ([1])) nehnuteľnosti alebo pomerom úrokového krytia (ICR ([2])) nehnuteľnosti sa považujú za silné a očakáva sa, že zostanú silné pri zohľadnení minulého vývoja finančných ukazovateľov. DSCR ani ICR nie sú relevantné a nemali by sa vypočítavať pre nehnuteľnosti, ktoré sú vo fáze výstavby.	Finančné ukazovatele nehnuteľnosti merané pomocou DSCR alebo ICR nehnuteľnosti sa považujú za dobré a očakáva sa, že zostanú dobré pri zohľadnení minulého vývoja finančných ukazovateľov. DSCR ani ICR nie sú relevantné a nemali by sa vypočítavať pre nehnuteľnosti, ktoré sú vo fáze výstavby.	Finančné pomery nehnuteľnosti merané pomocou DSCR alebo ICR nehnuteľnosti sú uspokojivé a očakáva sa, že zostanú uspokojivé pri zohľadnení minulého vývoja finančných ukazovateľov. DSCR ani ICR nie sú relevantné a nemali by sa vypočítavať pre nehnuteľnosti, ktoré sú vo fáze výstavby	Finančné ukazovatele nehnuteľnosti merané pomocou DSCR alebo ICR nehnuteľnosti sú slabé a očakáva sa, že zostanú slabé pri zohľadnení minulého vývoja finančných pomerov. DSCR ani ICR nie sú relevantné a nemali by sa vypočítavať pre nehnuteľnosti, ktoré sú vo fáze výstavby
c) Podfaktor: zálohový ukazovateľ, t. j. pomer výšky úveru k hodnote zabezpečenia (ukazovateľ LTV ([3])) ako ukazovateľ ochoty dlžníka splácať	Pomer výšky úveru k hodnote zabezpečenia (ukazovateľ LTV) nehnuteľnosti sa považuje za nízky vzhľadom na príslušný typ nehnuteľnosti. V prípade existencie sekundárneho trhu je transakcia je upísaná podľa trhových štandardov.	Ukazovateľ LTV nehnuteľnosti sa považuje za uspokojivý vzhľadom na príslušný typ nehnuteľnosti. V prípade existencie sekundárneho trhu je transakcia upísaná podľa trhových štandardov.	Ukazovateľ LTV nehnuteľnosti sa považuje za relatívne vysoký vzhľadom na príslušný typ nehnuteľnosti.	Ukazovateľ LTV nehnuteľnosti značne prekračuje normy upisovania pre nové úvery
d) Podfaktor: stresová analýza na základe príjmu plynúceho počas doby splatnosti úveru ([4])	Štruktúra zdrojov, mimoriadnych rezerv a záväzkov nehnuteľnosti jej umožňujú plniť jej finančné záväzky počas obdobia silného finančného stresu (napr. úrokové miery, hospodársky rast).	Nehnuteľnosť dokáže plniť svoje finančné záväzky počas dlhšieho obdobia finančného stresu (napr. úrokové miery, hospodársky rast). Nehnuteľnosť pravdepodobne zlyhá len za nepriaznivých hospodárskych podmienok.	Počas hospodárskeho poklesu by nehnuteľnosť utrpela pokles príjmov, ktorý by značne zvýšil riziko zlyhania.	Finančná situácia nehnuteľnosti je napätá a pravdepodobne zlyhá, pokiaľ sa podmienky v blízkej budúcnosti nezlepšia.

e) Podfaktor: predvídateľnosť peňažných tokov				
• Pre dokončenú a stabilizovanú nehnuteľnosť (zložka podfaktora)	Prenájmy nehnuteľnosti sú dlhodobé, nájomcovia majú úverovú bonitu a dátumy splatnosti prenájmov sú rozptýlené alebo verejno-súkromné partnerstvo zaručuje značnú časť nájomných zmlúv. Nehnuteľnosť má preukázané výsledky pri udržaní si nájomcov aj po uplynutí doby nájmu. Jej miera neobsadenosti je nízka. Výdavky (údržba, poistenie, bezpečnosť a dane z nehnuteľností) sú predvídateľné.	Väčšina nehnuteľnosti je obsadená viacerými nájomcami s dlhodobými nájomnými zmluvami, pričom títo nájomcovia majú v priemere vysokú úverovú bonitu, a dátumy splatnosti týchto zmlúv sú rozptýlené. Verejno-súkromné partnerstvo môže zaručiť časť nájomných zmlúv. Keď má nehnuteľnosť iba jednu nájomnú zmluvu alebo jeden nájomca má veľmi výrazný podiel na príjme plynúcom z nehnuteľnosti, tento nájomca má výbornú úverovú bonitu a zmluva obsahuje záväzky, ktoré zabezpečujú platby nájomného do konca trvania projektu alebo po jeho skončení. Nehnuteľnosť vykazuje normálnu úroveň fluktuácie nájomcov po uplynutí doby nájmu. Jej miera neobsadenosti je nízka. Výdavky sú predvídateľné.	Väčšina prenájmov nehnuteľnosti sú skôr strednodobé než dlhodobé prenájmy s nájomcami, ktorých úverová bonita je rôzna. Verejno-súkromné partnerstvo môže zaručiť len menšiu časť nájomných zmlúv. Keď má nehnuteľnosť len jednu nájomnú zmluvu alebo jeden nájomca má veľmi vysoký podiel na príjme plynúcom z nehnuteľnosti, zmluva s týmto jedným nájomcom obsahuje záväzky, ktoré zabezpečujú platby nájomného do konca trvania projektu alebo po jeho skončení, ale nájomca má strednú úverovú bonitu. Nehnuteľnosť vykazuje strednú úroveň fluktuácie nájomcov po uplynutí doby nájmu. Jej miera neobsadenosti je stredná. Výdavky sú relatívne predvídateľné, ale líšia sa vo vzťahu k príjmu.	Podiel krátkodobých prenájmov je značný a nájomcovia majú rôznu úverovú bonitu alebo nehnuteľnosť má len jednu nájomnú zmluvu alebo jeden nájomca má veľmi vysoký podiel na príjme plynúcom z nehnuteľnosti, pričom uvedený nájomca má nízku úverovú bonitu a/alebo zmluva neobsahuje potrebné záväzky, ktoré zabezpečujú platby nájomného do konca trvania projektu alebo po jeho skončení. Nehnuteľnosť vykazuje veľmi vysokú úroveň fluktuácie nájomcov po uplynutí doby nájmu. Jej miera neobsadenosti je vysoká. Pri príprave priestoru pre nových nájomcov vznikajú značné výdavky.
• Pre dokončenú, ale nie stabilizovanú nehnuteľnosť (zložka podfaktora)	Peňažné toky získané z prenajímania, napríklad získané z verejno-súkromného partnerstva, zodpovedajú očakávaným peňažným tokom použitým pri ocenení nehnuteľnosti alebo ich prevyšujú. Projekt by mal v blízkej budúcnosti dosiahnuť stabilizáciu.	Peňažné toky získané z prenajímania, napríklad získané z verejno-súkromného partnerstva, zodpovedajú očakávaným peňažným tokom použitým pri ocenení nehnuteľnosti alebo ich prevyšujú. Projekt by mal v blízkej budúcnosti dosiahnuť stabilizáciu.	Väčšina peňažných tokov získaných z prenajímania zodpovedá očakávaným peňažným tokom použitým pri ocenení nehnuteľnosti, ale určitý čas nedôjde k stabilizácii.	Peňažné toky získané z prenajímania nezodpovedajú očakávaným peňažným tokom použitým pri ocenení nehnuteľnosti. Napriek dosiahnutiu cieľovej miery obsadenosti je krytie peňažných tokov napäté v dôsledku neuspokojivého príjmu.

• Pre fázu výstavby (zložka podfaktora)	Nehnuteľnosť je na celú dobu splatnosti úveru vopred prenajatá ([5]) alebo vopred predaná nájomcovi alebo kupujúcemu s vysokou úverovou bonitou alebo banka má od nájomcu alebo kupujúceho s vysokou úverovou bonitou záväzok na dlhodobé financovanie, napríklad prostredníctvom verejno-súkromného partnerstva.	Nehnuteľnosť je na celú dobu splatnosti úveru vopred prenajatá alebo vopred predaná nájomcovi alebo kupujúcemu s úverovou bonitou alebo banka má od veriteľa s dobrou úverovou bonitou záväzok na stále financovanie, napríklad prostredníctvom verejno-súkromného partnerstva.	Prenajímanie zodpovedá plánu, ale budovu nie je možné vopred prenajať a nemusí existovať refinancovanie. Stálym veriteľom môže byť banka.	Stav nehnuteľnosti sa zhoršuje v dôsledku prekročenia nákladov, zhoršenia trhu, zrušenia zo strany nájomcov alebo iných faktorov. Môže prebiehať spor so stranou poskytujúcou stále financovanie.
Faktor: politické a právne prostredie				
a) Podfaktor: právne a regulačné riziká	Jurisdikcia je veľmi priaznivá pre odobratie majetku a vymáhanie zmlúv.	Jurisdikcia je vo všeobecnosti priaznivá pre odobratie majetku a vymáhanie zmlúv.	Jurisdikcia je vo všeobecnosti priaznivá pre odobratie majetku a vymáhanie zmlúv, ale odobratie majetku by mohlo byť dlhé a/alebo zložité.	Zlé alebo nestabilné právne a regulačné prostredie. V dôsledku jurisdikcie môže byť odobratie majetku a vymáhanie zmlúv zdĺhavé alebo nemožné.
b) Podfaktor: politické riziko vrátane rizika prevodu vzhľadom na typ nehnuteľnosti a nástroje zmierňovania rizika	Veľmi nízka expozícia; v prípade potreby silné nástroje zmierňovania rizika	Nízka expozícia; v prípade potreby uspokojivé nástroje zmierňovania rizika	Stredná expozícia; dostatočné nástroje zmierňovania rizika	Vysoká expozícia; žiadne alebo slabé nástroje zmierňovania rizika
Faktor: charakteristiky aktíva/ transakcie				
a) Podfaktor: lokalita	Nehnuteľnosť sa nachádza vo vysoko atraktívnej lokalite, ktorá je výhodná pre služby, ktoré si nájomcovia želajú.	Nehnuteľnosť sa nachádza v atraktívnej lokalite, ktorá je výhodná pre služby, ktoré sú nájomcovia želajú.	Lokalita nehnuteľnosti nemá konkurenčnú výhodu.	Nehnuteľnosť sa nachádza v neatraktívnej lokalite.
b) Podfaktor: návrh a stav	Nehnuteľnosť má výhodu z dôvodu jej návrhu, usporiadania a údržby a je vysoko konkurencieschopná v porovnaní s novými nehnuteľnosťami.	Nehnuteľnosť je primeraná z hľadiska jej návrhu, usporiadania a údržby. Návrh a možnosti nehnuteľnosti konkurujú novým nehnuteľnostiam.	Nehnuteľnosť je primeraná z hľadiska jej usporiadania, návrhu a údržby.	Usporiadanie, návrh a údržba nehnuteľnosti prispeli k problémom nehnuteľnosti. Usporiadanie, návrh alebo údržba nehnuteľnosti majú nedostatky.
c) Podfaktor: nehnuteľnosť je vo výstavbe	Stavebný rozpočet je konzervatívny a technické nebezpečenstvá sú obmedzené. Dodávatelia sú vysoko kvalifikovaní a majú vysokú úverovú bonitu.	Stavebný rozpočet je konzervatívny a technické nebezpečenstvá sú obmedzené. Dodávatelia sú vysoko kvalifikovaní a majú dobrú úverovú bonitu.	Stavebný rozpočet je primeraný a dodávatelia sú riadne kvalifikovaní a majú priemernú úverovú bonitu.	Projekt presahuje rozpočet alebo je nerealistický vzhľadom na jeho technické hrozby. Dodávatelia môžu mať nedostatočnú kvalifikáciu a majú nízku úverovú bonitu.

d) Podfaktor: finančná štruktúra:				
• Harmonogram splácania (zložka podfaktora)	Splácanie dlhu bez jednorazového splatenia	Splácanie dlhu bez jednorazového splatenia alebo s nepatrným jednorazovým splatením	Splácanie dlhu v splátkach s obmedzeným jednorazovým splatením	Jednorazové splatenie alebo splácanie dlhu v splátkach s vysokým jednorazovým splatením
• Riziko spojené s trhom/cyklom a refinancovaním (zložka podfaktora)	Neexistuje žiadna alebo veľmi obmedzená expozícia voči riziku spojenému s trhom alebo cyklom, keďže očakávané peňažné toky pokrývajú všetky budúce splátky úveru počas doby splatnosti úveru a neexistujú žiadne významné omeškania medzi peňažnými tokmi a splátkami úveru. Neexistuje žiadne alebo veľmi nízke riziko refinancovania.	Expozícia voči riziku spojenému s trhom alebo cyklom je obmedzená, keďže očakávané peňažné toky pokrývajú väčšinu budúcich splátok úveru počas doby splatnosti úveru a neexistujú žiadne významné omeškania medzi peňažnými tokmi a splátkami úveru. Existuje nízke riziko refinancovania.	Existuje stredná expozícia voči riziku spojenému s trhom alebo cyklom, keďže očakávané peňažné toky pokrývajú len časť budúcich splátok úveru počas doby splatnosti úveru alebo existujú určité významné omeškania medzi peňažnými tokmi a splátkami úveru. Priemerné riziko refinancovania.	Existuje značná expozícia voči riziku spojenému s trhom alebo cyklom, keďže očakávané peňažné toky pokrývajú len malú časť budúcich splátok úveru počas doby splatnosti úveru alebo existujú určité významné omeškania medzi peňažnými tokmi a splátkami úveru. Vysoké riziko refinancovania
Faktor: sila sponzora/developera (vrátane verejno-súkromného partnerstva)				
a) Podfaktor: finančná kapacita a ochota podporovať nehnuteľnosť.	Sponzor/developer v podstatnej miere prispel finančnými prostriedkami na výstavbu alebo kúpu nehnuteľnosti. Sponzor/developer má značné zdroje a obmedzené priame a podmienené záväzky. Nehnuteľnosti sponzora/developera sú diverzifikované geograficky a podľa typu nehnuteľnosti.	Sponzor/developer v značnej miere prispel finančnými prostriedkami na výstavbu alebo kúpu nehnuteľnosti. Finančná situácia umožňuje sponzorovi/developerovi podporiť nehnuteľnosť v prípade nedostatku peňažných tokov. Nehnuteľnosti sponzora/developera sa nachádzajú v niekoľkých geografických regiónoch.	Príspevok sponzora/developera môže byť nehmotný alebo nepeňažný. Sponzor/developer má priemerné až podpriemerné finančné zdroje.	Sponzor/developer nemá kapacitu alebo nie je ochotný podporiť nehnuteľnosť.
b) Podfaktor: dobré meno a preukázané výsledky týkajúce sa podobných nehnuteľností.	Skúsený manažment a vysoká kvalita sponzorov; dobrá povesť a dlhodobé a úspešné preukázané výsledky týkajúce sa podobných nehnuteľností	Primeraný manažment a kvalita sponzorov. Sponzor alebo manažment má dobré preukázané výsledky týkajúce sa podobných nehnuteľností.	Priemerný manažment a kvalita sponzorov. Preukázané výsledky manažmentu alebo sponzora nevzbudzujú vážne obavy.	Neefektívny manažment a podpriemerná kvalita sponzorov. Problémy manažmentu a sponzorov prispeli k problémom so správou nehnuteľností v minulosti.

c) Podfaktor: vzťahy s príslušnými subjektmi v oblasti nehnuteľností	Silné vzťahy s vedúcimi subjektmi, napríklad s agentmi v oblasti prenájmu	Overené vzťahy s vedúcimi subjektmi, napríklad s agentmi v oblasti prenájmu	Primerané vzťahy s agentmi v oblasti prenájmu a inými stranami poskytujúcimi dôležité služby v oblasti nehnuteľností	Slabé vzťahy s agentmi v oblasti prenájmu a/alebo inými stranami poskytujúcimi dôležité služby v oblasti nehnuteľností
Faktor: balík zabezpečenia				
a) Podfaktor: povaha záložného práva	Najstaršie právne chránené záložné právo ([6])	Najstaršie právne chránené záložné právo	Najstaršie právne chránené záložné právo	Schopnosť zabavenia, ktorú má veriteľ, je obmedzená.
b) Podfaktor: postúpenie nájomného	Veriteľ dosiahol postúpenie pri väčšine nájomného. Uchovávajú aktuálne informácie o nájomcoch, ktoré by umožnili zaslanie oznámenia o posielaní nájomného priamo veriteľovi, napríklad aktuálny zoznam nájomcov a kópie prenájmov projektu.	Veriteľ dosiahol postúpenie pri značnej časti nájomného. Uchovávajú aktuálne informácie o nájomcoch, ktoré by umožnili zaslanie oznámenia nájomcom, aby posielali nájomné priamo veriteľovi, napríklad aktuálny zoznam nájomcov a kópie prenájmov projektu.	Veriteľ dosiahol postúpenie pri relatívne malej časti nájomného. Veriteľ neuchovával aktuálne informácie o nájomcoch, ktoré by umožnili zaslanie oznámenia nájomcom, aby posielali nájomné priamo veriteľovi, napríklad aktuálny zoznam nájomcov a kópie prenájmov projektu.	Veriteľ nedosiahol postúpenie nájomného.
c) Podfaktor: kvalita poistného krytia	Veľmi dobrá kvalita	Dobrá kvalita	Primeraná kvalita	Podpriemerná kvalita

([1]) Pomer krytia dlhovej služby („DSCR“) je pomer peňažného toku dostupného pre dlhovú službu, ktorý môže plynúť z aktív, k požadovaným splátkam istiny a úrokov počas doby trvania úveru, pričom sa peňažný tok dostupný pre dlhovú službu vypočítava odpočítaním prevádzkových výdavkov, kapitálových výdavkov, dlhového a kapitálového financovania, daní a úprav prevádzkového kapitálu z príjmov plynúcich z projektu.

([2]) Pomer úrokového krytia („ICR“) je pomer peňažného toku dostupného pre dlhovú službu, ktorý môže plynúť z aktív, k požadovaným splátkam úrokov počas doby trvania úveru, pričom sa peňažný tok dostupný pre dlhovú službu vypočítava odpočítaním prevádzkových výdavkov, kapitálových výdavkov, dlhového a kapitálového financovania, daní a úprav prevádzkového kapitálu z príjmov plynúcich z projektu.

([3]) Pomer výšky úveru k hodnote zabezpečenia („ukazovateľ LTV“) je pomer výšky úveru k hodnote založených aktív.

([4]) Doba splatnosti úveru je čas zostávajúci na splatenie úveru.

([5]) Doba splatnosti úveru je čas zostávajúci na splatenie úveru.

([6]) Veritelia na niektorých trhoch používajú výlučne úverové štruktúry, ktoré zahŕňajú podriadené záložné práva. Podriadené záložné práva môžu naznačovať túto úroveň rizika, ak celkový ukazovateľ LTV vrátane všetkých nadriadených pozícií neprekračuje typický ukazovateľ LTV pri prvom úvere.

PRÍLOHA III

Kritériá na posudzovanie expozícií spojených s financovaním predmetov

	Kategória 1	Kategória 2	Kategória 3	Kategória 4
Faktor: finančná sila				
a) Podfaktor: trhové podmienky	Dopyt je silný a rastie, silné prekážky vstupu, nízka citlivosť na zmeny v technológií a zmeny hospodárskeho výhľadu.	Dopyt je silný a stabilný. Určité prekážky vstupu, určitá citlivosť na zmeny v technológii a zmeny hospodárskeho výhľadu.	Dopyt je primeraný a stabilný, obmedzené prekážky vstupu, značná citlivosť na zmeny v technológii a zmeny hospodárskeho výhľadu.	Dopyt je slabý a klesá, citlivosť na zmeny v technológii a zmeny hospodárskeho výhľadu, vysoko neisté prostredie.
b) Podfaktor: finančné ukazovatele, t. j. DSCR ([1]) alebo ICR ([2])	Silné finančné ukazovatele vzhľadom na typ aktíva. Veľmi spoľahlivé hospodárske predpoklady.	Silné/prijateľné finančné ukazovatele vzhľadom na typ aktíva. Spoľahlivé hospodárske predpoklady projektu.	Štandardné finančné ukazovatele pre typ aktíva	Agresívne finančné ukazovatele vzhľadom na typ aktíva
c) Podfaktor: zálohový ukazovateľ, t. j. pomer výšky úveru k hodnote zabezpečenia (ukazovateľ LTV ([3]))	Silný ukazovateľ LTV vzhľadom na typ aktíva	Silný/dobrý ukazovateľ LTV vzhľadom na typ aktíva	Štandardný ukazovateľ LTV pre typ aktíva	Agresívny ukazovateľ LTV vzhľadom na typ aktíva
d) Podfaktor: stresová analýza na základe príjmu plynúceho počas doby splatnosti úveru ([4])	Stabilné dlhodobé príjmy, schopnosť odolať podmienkam výraznej záťaže počas hospodárskeho cyklu	Uspokojivé krátkodobé príjmy. Úver dokáže čeliť určitým nepriaznivým finančným podmienkam. Zlyhanie je pravdepodobné len za nepriaznivých hospodárskych podmienok	Neisté krátkodobé príjmy. Peňažné toky sú citlivé na záťaže, ktoré nie sú počas hospodárskeho cyklu nezvyčajné. Úver môže pri hospodárskom poklese zlyhať	Príjmy podliehajú silným neistotám; dokonca aj za normálnych hospodárskych podmienok môže aktívum zlyhať, pokiaľ sa podmienky nezlepšia
e) Podfaktor: trhová likvidita	Trh je štruktúrovaný na celosvetovom základe; aktíva sú vysoko likvidné.	Trh je celosvetový alebo regionálny; aktíva sú relatívne likvidné.	Trh je regionálny s obmedzenými vyhliadkami v krátkodobom horizonte, čo znamená nižšiu likviditu.	Miestny trh a/alebo slabé zviditeľnenie. Nízka alebo žiadna likvidita, najmä na okrajových trhoch.
Faktor: politické a právne prostredie				
a) Podfaktor: právne a regulačné riziká	Jurisdikcia je priaznivá pre odobratie majetku a vymáhanie zmlúv.	Jurisdikcia je priaznivá pre odobratie majetku a vymáhanie zmlúv.	Jurisdikcia je vo všeobecnosti priaznivá pre odobratie majetku a vymáhanie zmlúv, aj keď by odobratie majetku mohlo byť dlhé a/alebo zložité.	Zlé alebo nestabilné právne a regulačné prostredie. V dôsledku jurisdikcie môže byť odobratie majetku a vymáhanie zmlúv zdĺhavé alebo nemožné.

b) Podfaktor: politické riziko vrátane rizika prevodu vzhľadom na typ predmetu a nástroje zmierňovania rizika	Veľmi nízka expozícia; v prípade potreby silné nástroje zmierňovania rizika	Nízka expozícia; v prípade potreby uspokojivé nástroje zmierňovania rizika	Stredná expozícia; dostatočné nástroje zmierňovania rizika	Vysoká expozícia; žiadne alebo slabé nástroje zmierňovania rizika
Faktor: charakteristiky transakcie				
a) Podfaktor: harmonogram splácania	Splácanie dlhu bez jednorazového splatenia	Splácanie dlhu bez jednorazového splatenia alebo s nepatrným jednorazovým splatením	Splácanie dlhu v splátkach s obmedzeným jednorazovým splatením	Jednorazové splatenie alebo splácanie dlhu v splátkach s vysokým jednorazovým splatením
b) Podfaktor: riziko spojené s trhom/cyklom a refinancovaním	Neexistuje žiadna alebo veľmi obmedzená expozícia voči riziku spojenému s trhom alebo cyklom, keďže očakávané peňažné toky pokrývajú všetky budúce splátky úveru počas doby splatnosti úveru ([5]) a neexistujú žiadne významné omeškania medzi peňažnými tokmi a splátkami úveru. Neexistuje žiadne alebo veľmi nízke riziko refinancovania.	Expozícia voči riziku spojenému s trhom alebo cyklom je obmedzená, keďže očakávané peňažné toky pokrývajú väčšinu budúcich splátok úveru počas doby splatnosti úveru a neexistujú žiadne významné omeškania medzi peňažnými tokmi a splátkami úveru. Existuje nízke riziko refinancovania	Existuje stredná expozícia voči riziku spojenému s trhom alebo cyklom, keďže očakávané peňažné toky pokrývajú len časť budúcich splátok úveru počas doby splatnosti úveru alebo existujú určité významné omeškania medzi peňažnými tokmi a splátkami úveru. Priemerné riziko refinancovania	Existuje značná expozícia voči riziku spojenému s trhom alebo cyklom, keďže očakávané peňažné toky pokrývajú len malú časť budúcich splátok úveru počas doby splatnosti úveru alebo existujú určité významné omeškania medzi peňažnými tokmi a splátkami úveru. Vysoké riziko refinancovania
c) Podfaktor: operačné riziko				
• Získavanie povolení/licencií (zložka podfaktora)	Boli získané všetky povolenia; aktívum spĺňa súčasné a predvídateľné bezpečnostné predpisy.	Všetky povolenia boli získané alebo sa získavajú; aktívum spĺňa súčasné a predvídateľné bezpečnostné predpisy.	Väčšina povolení je získaná alebo sa získava, zostávajúce povolenia sa považujú za rutinné, aktívum spĺňa súčasné bezpečnostné predpisy.	Problémy pri získavaní všetkých požadovaných povolení, časť plánovaného usporiadania a/alebo plánovaných operácií by si mohla vyžadovať revíziu.
• Rozsah pôsobnosti a povaha zmlúv o prevádzke a údržbe (zložka podfaktora)	Silná dlhodobá zmluva o prevádzke a údržbe ([6]), prioritne so stimulmi zmluvného plnenia, a/alebo rezervné účty na prevádzku a údržbu (v prípade potreby)	Dlhodobá zmluva o prevádzke a údržbe a/alebo rezervné účty na prevádzku a údržbu ([7]) (v prípade potreby)	Obmedzená zmluva o prevádzke a údržbe alebo rezervný účet na prevádzku a údržbu (v prípade potreby)	Žiadna zmluva o prevádzke a údržbe: riziko vysokého prekročenia prevádzkových nákladov nad rámec nástrojov zmierňovania rizika
• Finančná sila prevádzkovateľa, preukázané výsledky v oblasti riadenia typu aktíva a spôsobilosť opätovne uviesť aktívum na trh, keď sa skončí jeho prenájom (zložka podfaktora)	Výborné preukázané výsledky a silná spôsobilosť opätovného uvedenia na trh	Uspokojivé preukázané výsledky a spôsobilosť opätovného uvedenia na trh	Slabé alebo krátke preukázané výsledky a neistá spôsobilosť opätovného uvedenia na trh	Žiadne alebo neznáme preukázané výsledky a nespôsobilosť opätovného uvedenia na trh

Faktor: charakteristiky aktíva				
a) Podfaktor: usporiadanie, veľkosť, návrh a údržba (t. j. vek, veľkosť v prípade lietadla) v porovnaní s inými aktívami na tom istom trhu	Silná výhoda vzhľadom na návrh a údržbu. Usporiadanie je štandardné, čiže predmet vyhovuje likvidnému trhu.	Nadpriemerný návrh a údržba. Štandardné usporiadanie, možno s veľmi obmedzenými výnimkami, ktoré sú také, že objekt vyhovuje likvidnému trhu.	Priemerný návrh a údržba. Usporiadanie je určitým spôsobom špecifické, čo by mohlo znamenať užší trh pre daný predmet.	Podpriemerný návrh a údržba. Aktívum sa blíži koncu svojej ekonomickej životnosti. Usporiadanie je veľmi špecifické; trh pre predmet je veľmi úzky.
b) Podfaktor: hodnota pri ďalšom predaji	Súčasná hodnota pri ďalšom predaji značne prevyšuje hodnotu dlhu.	Hodnota pri ďalšom predaji mierne prevyšuje hodnotu dlhu.	Hodnota pri ďalšom predaji trochu prevyšuje hodnotu dlhu.	Hodnota pri ďalšom predaji je nižšia ako hodnota dlhu.
c) Podfaktor: citlivosť hodnoty a likvidity aktíva na hospodárske cykly	Hodnota a likvidita aktíva relatívne nie sú citlivé na hospodárske cykly.	Hodnota a likvidita aktíva sú citlivé na hospodárske cykly.	Hodnota a likvidita aktíva sú dosť citlivé na hospodárske cykly.	Hodnota a likvidita aktíva sú vysoko citlivé na hospodárske cykly.
Faktor: sila sponzora (vrátane verejno-súkromného partnerstva)				
a) Podfaktor: preukázané výsledky a finančná sila sponzorov	Sponzori s výbornými preukázanými výsledkami a vysokou finančnou spôsobilosťou	Sponzori s dobrými preukázanými výsledkami a dobrou finančnou spôsobilosťou	Sponzori s primeranými preukázanými výsledkami a dobrou finančnou spôsobilosťou	Sponzori so žiadnymi alebo pochybnými preukázanými výsledkami a/alebo nízkou finančnou spôsobilosťou
Faktor: balík zabezpečenia				
a) Podfaktor: kontrola aktív	Právna dokumentácia poskytuje veriteľovi účinnú kontrolu (napr. najstarší právne chránený záložný nárok ([8]) alebo štruktúru prenájmu zahŕňajúcu takéto zabezpečenie) nad aktívom alebo nad spoločnosťou, ktorá ho vlastní.	Právna dokumentácia poskytuje veriteľovi účinnú kontrolu (napr. právne chránený záložný nárok alebo štruktúru prenájmu zahŕňajúcu takéto zabezpečenie) nad aktívom alebo nad spoločnosťou, ktorá ho vlastní.	Právna dokumentácia poskytuje veriteľovi účinnú kontrolu (napr. právne chránený záložný nárok alebo štruktúru prenájmu zahŕňajúcu takéto zabezpečenie) nad aktívom alebo nad spoločnosťou, ktorá ho vlastní.	Zmluva poskytuje veriteľovi slabé zabezpečenie a necháva priestor na určité riziko straty kontroly nad aktívom.
b) Podfaktor: práva a prostriedky, ktoré má veriteľ k dispozícii na monitorovanie lokality a stavu aktíva	Veriteľ je schopný monitorovať lokalitu a stav aktíva kedykoľvek a kdekoľvek (pravidelné správy, možnosť vykonať inšpekcie).	Veriteľ je schopný monitorovať lokalitu a stav aktíva takmer kedykoľvek a kdekoľvek.	Veriteľ je schopný monitorovať lokalitu a stav aktíva takmer kedykoľvek a kdekoľvek.	Schopnosť veriteľa monitorovať lokalitu a stav aktíva je obmedzená.

c) Podfaktor: poistenie proti škodám	Silné poistné krytie zahŕňajúce vedľajšie škody v najkvalitnejších poisťovniach	Uspokojivé poistné krytie (nezahŕňajúce vedľajšie škody) v poisťovniach dobrej kvality	Dostatočné poistné krytie (nezahŕňajúce vedľajšie škody) v poisťovniach prijateľnej kvality	Slabé poistné krytie (nezahŕňajúce vedľajšie škody) alebo v poisťovniach slabej kvality

([1]) Pomer krytia dlhovej služby („DSCR“) je pomer peňažného toku dostupného pre dlhovú službu, ktorý môže plynúť z aktív, k požadovaným splátkam istiny a úrokov počas doby trvania úveru, pričom sa peňažný tok dostupný pre dlhovú službu vypočítava odpočítaním prevádzkových výdavkov, kapitálových výdavkov, dlhového a kapitálového financovania, daní a úprav prevádzkového kapitálu z príjmov plynúcich z projektu.

([2]) Pomer úrokového krytia („ICR“) je pomer peňažného toku dostupného pre dlhovú službu, ktorý môže plynúť z aktív, k požadovaným splátkam úrokov počas doby trvania úveru, pričom sa peňažný tok dostupný pre dlhovú službu vypočítava odpočítaním prevádzkových výdavkov, kapitálových výdavkov, dlhového a kapitálového financovania, daní a úprav prevádzkového kapitálu z príjmov plynúcich z projektu.

([3]) Pomer výšky úveru k hodnote zabezpečenia („ukazovateľ LTV“) je pomer výšky úveru k hodnote založených aktív.

([4]) Doba splatnosti úveru je čas zostávajúci na splatenie úveru.

([5]) Doba splatnosti úveru je čas zostávajúci na splatenie úveru.

([6]) Zmluva o prevádzke a údržbe je zmluva medzi developerom a prevádzkovateľom. Developer deleguje riadenie prevádzky, údržby a často aj vykonávania projektu na prevádzkovateľa s odbornými znalosťami v odvetví podľa podmienok zmluvy o prevádzke a údržbe (t. j. rozsah, trvanie, zodpovednosť prevádzkovateľa, poplatky a náhrada škody).

([7]) Rezervný účet na prevádzku a údržbu je fond, do ktorého sa vkladajú peniaze, ktoré sa majú použiť na uhrádzanie nákladov na prevádzku a údržbu projektu.

([8]) Najstarší právne chránený záložný nárok je záložný nárok na majetok (zaťažený kolaterálom) chránený pred pohľadávkami uplatnenými inými stranami. Záložné právo sa stáva právne chráneným záložným právom jeho registráciou na príslušnom zákonnom orgáne, aby sa stalo právne vymožiteľným, pričom každá následná pohľadávka k uvedenému aktívu je podriadená.

PRÍLOHA IV

Kritéria na posudzovanie expozícií spojených s financovaním komodít

	Kategória 1	Kategória 2	Kategória 3	Kategória 4
Faktor: finančná sila				
a) Podfaktor: stupeň nadmerného zabezpečenia transakcie kolaterálom	Silný	Dobrý	Uspokojivý	Slabý
Faktor: politické a právne prostredie				
a) Podfaktor: riziko krajiny	Žiadne riziko krajiny	Obmedzená expozícia voči riziku krajiny [najmä umiestnenie rezerv v zahraničí (offshore) v rýchlo sa rozvíjajúcej krajine]	Expozícia voči riziku krajiny [najmä umiestnenie rezerv v zahraničí (offshore) v rýchlo sa rozvíjajúcej krajine]	Silná expozícia voči riziku krajiny (najmä domáce rezervy v rýchlo sa rozvíjajúcej krajine)
b) Podfaktor: zmierňovanie rizík krajiny	Veľmi silné zmierňovanie: Silné offshore mechanizmy Strategická komodita Prvotriedny kupujúci	Silné zmierňovanie: Offshore mechanizmy Strategická komodita Silný kupujúci	Prijateľné zmierňovanie: Offshore mechanizmy Menej strategická komodita Prijateľný kupujúci	Len čiastočné zmierňovanie: Žiadne offshore mechanizmy Nestrategická komodita Slabý kupujúci
Faktor: charakteristiky aktíva				
a) Podfaktor: likvidita a náchylnosť na poškodenie	Komodita je kótovaná a môže byť hedžovaná prostredníctvom futures alebo OTC nástrojov. Komodita nie je náchylná na poškodenie.	Komodita je kótovaná a môže byť hedžovaná prostredníctvom OTC nástrojov. Komodita nie je náchylná na poškodenie.	Komodita nie je kótovaná, ale je likvidná. Existuje neistota týkajúca sa možnosti hedžingu. Komodita nie je náchylná na poškodenie.	Komodita nie je kótovaná. Likvidita je obmedzená vzhľadom na veľkosť a hĺbku trhu. Žiadne primerané hedžingové nástroje. Komodita je náchylná na poškodenie.
Faktor: sila sponzora (vrátane verejno-súkromného partnerstva)				
a) Podfaktor: finančná sila obchodníka	Veľmi silná, vzhľadom na obchodnú filozofiu a riziká	Silná	Primeraná	Slabá
b) Podfaktor: preukázané výsledky vrátane schopnosti riadiť logistický proces	Bohaté skúsenosti s daným typom transakcie. Vynikajúce preukázané úspechy v oblasti prevádzky a nákladovej efektívnosti.	Dostatočné skúsenosti s daným typom transakcie. Nadpriemerné preukázané úspechy v oblasti prevádzky a nákladovej efektívnosti.	Obmedzené skúsenosti s daným typom transakcie. Priemerné preukázané úspechy v oblasti prevádzky a nákladovej efektívnosti.	Obmedzené alebo neisté preukázané výsledky vo všeobecnosti. Kolísavé náklady a zisky.

c) Podfaktor: kontrola obchodovania a hedžingové politiky	Silné štandardy pre výber protistrany, hedžing a monitorovanie	Primerané štandardy pre výber protistrany, hedžing a monitorovanie	Pri minulých obchodoch sa nevyskytli problémy alebo sa vyskytli len menšie problémy	Obchodník pri minulých obchodoch zaznamenal značné straty
d) Podfaktor: kvalita zverejňovania finančných informácií	Výborná	Dobrá	Uspokojivá	Zverejňovanie finančných informácií podlieha určitým neistotám alebo je nedostatočné
Faktor: balík zabezpečenia				
a) Podfaktor: kontrola aktív	Najstarší právne chránený záložný nárok ([1]) poskytuje veriteľovi právnu kontrolu nad aktívami kedykoľvek v prípade potreby.	Najstarší právne chránený záložný nárok poskytuje veriteľovi právnu kontrolu nad aktívami kedykoľvek v prípade potreby.	V určitom momente procesu dochádza k narušeniu kontroly nad aktívami zo strany veriteľa. Narušenie je zmiernené znalosťou obchodného procesu, prípadne záväzkom tretej strany.	Zmluva necháva priestor na určité riziko straty kontroly nad aktívami. Znovunadobudnutie kontroly by mohlo byť ohrozené.
b) Podfaktor: poistenie proti škodám	Silné poistné krytie zahŕňajúce vedľajšie škody v najkvalitnejších poisťovniach	Uspokojivé poistné krytie (nezahŕňajúce vedľajšie škody) v poisťovniach dobrej kvality	Dostatočné poistné krytie (nezahŕňajúce vedľajšie škody) v poisťovniach prijateľnej kvality	Slabé poistné krytie (nezahŕňajúce vedľajšie škody) alebo v poisťovniach slabej kvality

([1]) Najstarší právne chránený záložný nárok je záložný nárok na majetok (zaťažený kolaterálom) chránený pred pohľadávkami uplatnenými inými stranami. Záložné právo sa stáva právne chráneným záložným právom jeho registráciou na príslušnom zákonnom orgáne, aby sa stalo právne vymožiteľným, pričom každá následná pohľadávka k uvedenému aktívu je podriadená.