II

(Nezakonodajni akti)

UREDBE

DELEGIRANA UREDBA KOMISIJE (EU) 2021/598

z dne 14. decembra 2020

o dopolnitvi Uredbe (EU) št. 575/2013 Evropskega parlamenta in Sveta v zvezi z regulativnimi tehničnimi standardi za dodeljevanje uteži tveganja izpostavljenostim iz naslova posebnih kreditnih aranžmajev

(Besedilo velja za EGP)

EVROPSKA KOMISIJA JE –

ob upoštevanju Pogodbe o delovanju Evropske unije,

ob upoštevanju Uredbe (EU) št. 575/2013 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 26. junija 2013 o bonitetnih zahtevah za kreditne institucije in investicijska podjetja ter o spremembi Uredbe (EU) št. 648/2012 ([1]) in zlasti tretjega pododstavka člena 153(9) Uredbe,

ob upoštevanju naslednjega:

(1) V skladu s pristopom na podlagi notranjih bonitetnih ocen (v nadaljnjem besedilu: pristop IRB) morajo institucije za izpostavljenosti iz naslova posebnih kreditnih aranžmajev, pri katerih ne morejo oceniti PD ali njihove ocene PD ne izpolnjujejo določenih zahtev, uteži tveganja izpostavljenostim iz naslova posebnih kreditnih aranžmajev dodeliti v skladu s členom 153(5) Uredbe (EU) št. 575/2013 tako, da jih razvrstijo v eno od kategorij iz razpredelnice 1 iz prvega pododstavka člena 153(5), in sicer na podlagi ocene izpostavljenosti iz naslova posebnih kreditnih aranžmajev na podlagi vsakega od dejavnikov iz drugega pododstavka člena 153(5). Da bi se zagotovil usklajen pristop k razvrščanju izpostavljenosti iz naslova posebnih kreditnih aranžmajev v kategorije, bi bilo treba določiti, kako naj se navedeni dejavniki upoštevajo, in sicer z zagotovitvijo izračuna vrednosti, na podlagi katerih je dejavnike mogoče povezati s kategorijami tveganja v navedeni razpredelnici. Ker izpostavljenosti iz naslova posebnih kreditnih aranžmajev spadajo v kategorijo izpostavljenosti do podjetij znotraj pristopa IRB in ker ima metoda za dodeljevanje uteži tveganja takim izpostavljenostim iz člena 153(5) Uredbe (EU) št. 575/2013 obliko bonitetnega sistema, bi morali regulativni tehnični standardi za dodeljevanje uteži tveganja izpostavljenostim iz naslova posebnih kreditnih aranžmajev, določeni v tej uredbi, veljati poleg splošnih pravil za dodeljevanje uteži tveganja za izpostavljenosti do podjetij in drugih zahtev v zvezi z bonitetnimi sistemi v okviru pristopa IRB.

(2) Da bi institucije ustrezno uporabile vsakega od navedenih dejavnikov, bi bilo treba te podrobneje določiti v obliki poddejavnikov, da se pojasnijo ocenjevalna merila za vsak posamezen primer. Za ustrezno oceno poddejavnikov je treba dodatno opredeliti nekatere poddejavnike in komponente poddejavnikov.

(3) Da bi se upoštevali mednarodno dogovorjeni standardi za dodeljevanje uteži tveganja izpostavljenostim iz naslova posebnih kreditnih aranžmajev, kot jih je določil Baselski odbor za bančni nadzor v okviru Basel II ([2]), in veliko število različnih oblik v izpostavljenostih iz naslova posebnih kreditnih aranžmajev, bi bilo treba pri uporabi dejavnikov za vsako navedeno kategorijo izpostavljenosti iz naslova posebnih kreditnih aranžmajev uporabiti

([1]) UL L 176, 27.6.2013, str. 1.

([2]) Mednarodno zbliževanje merjenja kapitalske ustreznosti in kapitalskih standardov: spremenjeni okvir – celovita različica iz junija 2006.

različna ocenjevalna merila. Institucije bi morale pred dodelitvijo uteži tveganja izpostavljenosti iz naslova posebnih kreditnih aranžmajev določiti, kateri od navedenih kategorij izpostavljenost iz naslova posebnih kreditnih aranžmajev najbolj ustreza.

(4) Kadar je pri dolžniku prišlo do neplačila, bi morale institucije izpostavljenosti iz naslova posebnih kreditnih aranžmajev dodeliti utež tveganja kategorije 5 iz razpredelnice 1 iz člena 153(5) Uredbe (EU) št. 575/2013 in najvišjo kategorijo pričakovane izgube, tj. kategorijo 5 iz razpredelnice 2 iz člena 158(6) navedene uredbe, skladno z okvirom Basel II.

(5) Institucija bi morala vsakemu dejavniku kategorijo dodeliti na podlagi splošne ocene, ob upoštevanju kategorij, dodeljenih poddejavnikom dejavnika, ter tudi relativne pomembnosti vsakega poddejavnika za vrsto izpostavljenosti iz naslova posebnih kreditnih aranžmajev. Enak postopek bi bilo treba upoštevati pri dodeljevanju kategorije poddejavnikom, kadar je poddejavnik podrobneje opredeljen v komponentah poddejavnika.

(6) Institucije bi morale za doseganje največje možne točnosti in doslednosti pri razvrščanju izpostavljenosti iz naslova posebnih kreditnih aranžmajev v kategorije vsakemu dejavniku dodeliti utež, ob upoštevanju njegove relativne pomembnosti za vrsto izpostavljenosti iz naslova posebnih kreditnih aranžmajev, ter določiti tehtano povprečje vrednosti kategorij, dodeljenih dejavnikom. Da se zagotovi dovolj preudarno dodeljevanje teh uteži s strani institucij, bi bilo treba določiti spodnjo in zgornjo mejo za utež, ki jo je mogoče dodeliti vsakemu dejavniku.

(7) Institucije morajo v skladu z Uredbo (EU) št. 575/2013 na splošno dokumentirati dodelitev uteži tveganja na podlagi pristopa IRB. Da bi se pristojnim organom olajšalo preverjanje pravilne uporabe pravil o dodeljevanju uteži tveganja izpostavljenostim iz naslova posebnih kreditnih aranžmajev, kot je navedeno v drugem pododstavku člena 153(5) Uredbe (EU) št. 575/2013, bi bilo treba za dodelitev uteži tveganja navedenim izpostavljenostim določiti določene posebne zahteve za dokumentiranje.

(8) Ta uredba temelji predvsem na mednarodno dogovorjenih standardih za dodeljevanje uteži tveganj izpostavljenostim iz naslova posebnih kreditnih aranžmajev. Glede na različne oblike izpostavljenosti iz naslova posebnih kreditnih aranžmajev ter glede na specifičnosti takih izpostavljenosti morda niso zajeti vsi dejavniki tveganja, ki jih institucije opredelijo v svojem dnevnem poslovanju, bodisi za določene vrste izpostavljenosti v smislu točke 2 člena 142(1) Uredbe (EU) št. 575/2013 bodisi za posamezne izpostavljenosti iz naslova posebnih kreditnih aranžmajev. Ker morajo institucije v skladu s členom 171(2) Uredbe (EU) št. 575/2013 pri razvrščanju dolžnikov in izpostavljenosti v bonitetne razrede ali skupine upoštevati vse ustrezne informacije, bi morale upoštevati vse morebitne dodatne dejavnike tveganja in jih upoštevati skupaj s poddejavnikom okvira izpostavljenosti iz naslova posebnih kreditnih aranžmajev, ki najbolj ustreza dejavniku tveganja. Kjer je to izvedeno za posamezno izpostavljenost iz naslova posebnih kreditnih aranžmajev, bi bilo to treba šteti za razveljavitev za namene člena 172(3) Uredbe (EU) št. 575/2013. Institucija bi morala dokumentirati, zakaj je bilo primerno upoštevati dodatne dejavnike tveganja, in zagotoviti utemeljitev.

(9) Določbe o uporabi razveljavitev v pristopu IRB veljajo tudi za izpostavljenosti iz naslova posebnih kreditnih aranžmajev. Zato imajo institucije možnost, da v izjemnih primerih določenega poddejavnika ali komponente poddejavnika ne uporabijo za posamezno izpostavljenost iz naslova posebnih kreditnih aranžmajev, če se jim to ne zdi relevantno. Institucije bi prav tako morale imeti možnost, da v izjemnih primerih določenega poddejavnika ali komponente poddejavnika ne uporabijo za nobeno izpostavljenost iz naslova posebnih kreditnih aranžmajev, ki spada v vrsto izpostavljenosti, kot je opredeljeno v točki 2 člena 142(1) Uredbe (EU) št. 575/2013, kadar zadevni poddejavnik ali komponenta poddejavnika ni relevanten dejavnik tveganja za zadevno vrsto izpostavljenosti iz naslova posebnih kreditnih aranžmajev. Za institucije bi morala veljati zahteva o dokumentiranju odločitve o neuporabi poddejavnika ali komponente poddejavnika in o zagotovitvi utemeljitve.

(10) Institucije bi morale imeti dovolj časa za prilagoditev svojih bonitetnih sistemov za dodelitev uteži tveganja izpostavljenostim iz naslova posebnih kreditnih aranžmajev v skladu s pravili iz te uredbe.

(11) Ta uredba temelji na osnutku regulativnih tehničnih standardov, ki ga je Komisiji predložil Evropski bančni organ.

(12) Evropski bančni organ je opravil javna posvetovanja o osnutku regulativnih tehničnih standardov, na katerem temelji ta uredba, analiziral morebitne povezane stroške in koristi ter zaprosil za mnenje interesno skupino za bančništvo, ustanovljeno v skladu s členom 37 Uredbe (EU) št. 1093/2010 Evropskega parlamenta in Sveta ([3]) –

SPREJELA NASLEDNJO UREDBO:

Člen 1

Veljavna ocenjevalna merila za različne kategorije izpostavljenosti iz naslova posebnih kreditnih aranžmajev

1. Kadar je namen izpostavljenosti iz naslova posebnih kreditnih aranžmajev financirati izgradnjo ali nakup velikih, kompleksnih in dragih objektov, vključno zlasti elektrarn, obratov za kemično predelavo, rudnikov, prometne infrastrukture, okoljske in telekomunikacijske infrastrukture, ter je dohodek, ki ga bodo ustvarjala sredstva, denar, ustvarjen s pogodbami za proizvodnjo objekta, pridobljen od ene ali več pogodbenic, ki jih sponzor upravljavsko ne nadzira (izpostavljenosti iz naslova financiranja projekta), institucije pri dodelitvi uteži tveganja v skladu z drugim pododstavkom člena 153(5) Uredbe (EU) št. 575/2013 za to kategorijo izpostavljenosti uporabijo ocenjevalna merila iz Priloge I.

2. Kadar je namen izpostavljenosti iz naslova posebnih kreditnih aranžmajev financirati izgradnjo ali nakup nepremičnin, vključno zlasti poslovnih stavb za dajanje v najem, prostorov za maloprodajo, večdružinskih stanovanjskih zgradb, industrijskih ali skladiščnih prostorov, hotelov in zemljišč, ter je dohodek, ki ga bo ustvarjala nepremičnina, plačilo po zakupu ali najemnina ali izkupiček od prodaje take nepremičnine, pridobljeni od ene ali več tretjih oseb (izpostavljenosti iz naslova nepremičnin), institucije pri dodelitvi uteži tveganja v skladu z drugim pododstavkom člena 153(5) Uredbe (EU) št. 575/2013 za to kategorijo izpostavljenosti uporabijo ocenjevalna merila iz Priloge II.

3. Kadar je namen izpostavljenosti iz naslova posebnih kreditnih aranžmajev financirati nakup stvarnega premoženja, vključno zlasti ladij, zrakoplovov, satelitov, motornih garnitur in flot, ter je dohodek, ki ga bo ustvarjalo to stvarno premoženje, plačilo po zakupu ali najemnina, ki ju plačuje ena ali več tretjih oseb (izpostavljenost iz naslova financiranja predmetov), institucije pri dodelitvi uteži tveganja v skladu z drugim pododstavkom člena 153(5) Uredbe (EU) št. 575/2013 za to kategorijo izpostavljenosti uporabijo ocenjevalna merila iz Priloge III.

4. Kadar je namen izpostavljenosti iz naslova posebnih kreditnih aranžmajev financirati rezerve, zaloge ali terjatve iz naslova blaga, s katerim se trguje na borzi, vključno zlasti surovo nafto, kovine ali poljščine, ter je dohodek, ki ga bodo ustvarile te rezerve, zaloge ali terjatve, izkupiček od prodaje blaga (izpostavljenosti iz naslova financiranja blaga), institucije pri dodelitvi uteži tveganja v skladu z drugim pododstavkom člena 153(5) Uredbe (EU) št. 575/2013 za to kategorijo izpostavljenosti uporabijo ocenjevalna merila iz Priloge IV.

Člen 2

Ocena na ravni dejavnika in ocena uteži tveganja

1. Institucije na podlagi splošne ocene vsakemu dejavniku iz priloge dodelijo kategorijo, ki velja za kategorijo izpostavljenosti iz naslova posebnih kreditnih aranžmajev v skladu s členom 1. Institucija to dodelitev izvede za vsako izpostavljenost iz naslova posebnih kreditnih aranžmajev, ob upoštevanju kategorij, dodeljenih vsakemu veljavnemu poddejavniku v skladu s členoma 3 in 4, ter relativne pomembnosti vsakega poddejavnika za vrsto izpostavljenosti iz naslova posebnih kreditnih aranžmajev, kot je opredeljena v točki 2 člena 142(1) Uredbe (EU) št. 575/2013.

([3]) Uredba (EU) št. 1093/2010 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 24. novembra 2010 o ustanovitvi Evropskega nadzornega organa (Evropski bančni organ) in o spremembi Sklepa št. 716/2009/ES ter razveljavitvi Sklepa Komisije 2009/78/ES (UL L 331, 15.12.2010, str. 12).

2. Institucija vsakemu dejavniku dodeli utež v odstotku, ki ni nižji od 5 % in ne višji od 60 %, ob upoštevanju njegove relativne pomembnosti za vrsto izpostavljenosti iz naslova posebnih kreditnih aranžmajev.

3. Institucija določi tehtano povprečje kategorij, dodeljenih dejavnikom v skladu z odstavkom 1, pri čemer uporabi uteži, dodeljene v skladu z odstavkom 2. Kadar je tehtano povprečje decimalno število, institucije število zaokrožijo na najbližje celo število.

4. Institucija izpostavljenost iz naslova posebnih kreditnih aranžmajev razvrsti v kategorijo iz razpredelnice 1 iz člena 153(5) Uredbe (EU) št. 575/2013, pri čemer številnik ustreza tehtanemu povprečju, izračunanemu v skladu z odstavkom 3.

Člen 3

Ocena na ravni poddejavnika

1. Kadar poddejavnik določenega dejavnika iz priloge I, II, III ali IV ni podrobneje opredeljen v komponentah poddejavnika, institucija poddejavniku dodeli kategorijo na podlagi ocenjevalnih meril, določenih za zadevni poddejavnik.

2. Kadar je poddejavnik določenega dejavnika iz priloge I, II, III ali IV podrobneje opredeljen v komponentah poddejavnika, institucija:

(a) vsak komponenti poddejavnika dodeli kategorijo na podlagi ocenjevalnih meril, določenih za zadevno komponento poddejavnika;

(b) poddejavniku dodeli kategorijo na podlagi splošne ocene, izvedene ob upoštevanju kategorij, dodeljenih v skladu s točko (a), ter relativne pomembnosti vsake komponente poddejavnika za vrsto izpostavljenosti iz naslova posebnih kreditnih aranžmajev.

3. Kadar institucija za vrsto izpostavljenosti iz naslova posebnih kreditnih aranžmajev upošteva dodatne ustrezne informacije (dodatni dejavnik tveganja) v skladu s členom 171(2) Uredbe (EU) št. 575/2013, jih upošteva skupaj s poddejavnikom, ki najbolj ustreza zadevnemu dodatnemu dejavniku tveganja.

4. Kadar, izjemoma, poddejavnik ali komponenta poddejavnika ni pomembna za nobeno izpostavljenost iz naslova posebnih kreditnih aranžmajev, ki spada v določeno vrsto izpostavljenosti iz naslova posebnih kreditnih aranžmajev, se lahko institucija odloči, da zadevnega poddejavnika ali komponente poddejavnika ne bo uporabila za nobeno od izpostavljenosti iz naslova posebnih kreditnih aranžmajev, ki spadajo v zadevno vrsto.

Člen 4

Prekrivajoča se merila na ravneh poddejavnika in komponent poddejavnika

Kadar ima poddejavnik ali komponenta poddejavnika identična ocenjevalna merila v dveh ali več kategorijah (prekrivajoča se merila) in se izpostavljenost iz naslova posebnih kreditnih aranžmajev sklada s prekrivajočimi se merili, institucije poddejavniku ali komponenti poddejavnika kategorijo dodelijo, kot sledi:

(a) kadar se prekrivajoča se merila pojavijo v dveh kategorijah, institucije dodelijo višjo od obeh kategorij;

(b) kadar se prekrivajoča se merila pojavijo v treh kategorijah, institucije dodelijo kategorijo med najnižjo in najvišjo od treh kategorij.

Člen 5

Dolžnikovo neizpolnjevanje obveznosti

Z odstopanjem od členov 1 do 4 institucija, kadar je pri dolžniku prišlo do neplačila v smislu člena 178 Uredbe (EU) št. 575/2013, izpostavljenosti iz naslova posebnih kreditnih aranžmajev dodeli utež tveganja kategorije 5, kot je določeno v razpredelnici 1 v členu 153(5) Uredbe.

Člen 6

Dokumentiranje

1. Institucije dokumentirajo naslednje informacije za vsako vrsto izpostavljenosti iz naslova posebnih kreditnih aranžmajev, za katero dodelijo uteži tveganja v skladu s to uredbo:

(a) dodelitev uteži vsakemu dejavniku v skladu s členom 2(2) in utemeljitev dodelitve;

(b) opis dodatnih dejavnikov tveganja in utemeljitev za njihovo upoštevanje v skladu s členom 3(3), kadar je ustrezno;

(c) utemeljitev, zakaj določen poddejavnik ali komponenta poddejavnika nista bila uporabljena v skladu s členom 3(4), kadar je ustrezno.

2. Institucije dokumentirajo naslednje informacije za vsako izpostavljenost iz naslova posebnih kreditnih aranžmajev, za katere dodelijo uteži tveganja v skladu s to uredbo:

(a) kategorijo izpostavljenosti iz naslova posebnih kreditnih aranžmajev iz člena 1;

(b) kategorijo iz razpredelnice 1 iz prvega pododstavka člena 153(5) Uredbe (EU) št. 575/2013, v katero je bila izpostavljenost iz naslova posebnih kreditnih aranžmajev razvrščena;

(c) preostalo zapadlost, kot je navedena v razpredelnici 1 v prvem pododstavku člena 153(5) Uredbe (EU) št. 575/2013;

(d) oceno izpostavljenosti iz naslova posebnih kreditnih aranžmajev v vsaki fazi postopka iz členov 2 do 5, na podlagi katerega je bila utež tveganja dodeljena izpostavljenosti.

Člen 7

Začetek veljavnosti in uporaba

Ta uredba začne veljati dvajseti dan po objavi v *Uradnem listu Evropske unije*.

Uporablja se od 14. aprila 2022.

Ta uredba je v celoti zavezujoča in se neposredno uporablja v vseh državah članicah.

V Bruslju, 14. decembra 2020

Za Komisijo
predsednica
Ursula VON DER LEYEN

PRILOGA I

Ocenjevalna merila za izpostavljenosti iz naslova financiranja projektov

	Kategorija 1	Kategorija 2	Kategorija 3	Kategorija 4
Dejavnik: finančna trdnost				
(a) Poddejavnik: razmere na trgu	Malo konkurenčnih dobaviteljev ali precejšnja in trajna prednost z vidika lokacije, stroškov ali tehnologije. Povpraševanje je veliko in narašča.	Malo konkurenčnih dobaviteljev ali lokacija, stroški ali tehnologija, boljši od povprečja, a te okoliščine morda ne bodo trajale dolgo. Povpraševanje je veliko in stabilno.	Projekt nima prednosti z vidika lokacije, stroškov ali tehnologije. Povpraševanje je ustrezno in stabilno.	Projekt ima lokacijo, stroške ali tehnologijo, ki so slabši od povprečja. Povpraševanje je šibko in upada.
(b) Poddejavnik: finančna razmerja (npr. stopnja kritja odplačila dolga (DSCR [1]), stopnja kritja obresti (ICR [2]), kazalnik servisiranja dolga v njegovi življenjski dobi (LLCR [3]) ter razmerje med dolžniškim in lastniškim kapitalom)	Močna finančna razmerja glede na raven projektnega tveganja; zelo trdne ekonomske predpostavke.	Močna do sprejemljiva finančna razmerja glede na raven projektnega tveganja; trdne ekonomske predpostavke projekta.	Standardna finančna razmerja glede na raven projektnega tveganja.	Agresivna finančna razmerja glede na raven projektnega tveganja.
(c) Poddejavnik: analiza stresa na podlagi dohodka, ustvarjenega med trajanjem kredita [4]	Projekt lahko finančne obveznosti izpolnjuje v trajnih, zelo stresnih gospodarskih ali panožnih razmerah.	Projekt lahko finančne obveznosti izpolnjuje v običajnih stresnih gospodarskih ali panožnih razmerah. Projekt obveznosti verjetno ne bo mogel izpolnjevati le v težkih gospodarskih razmerah.	Projekt je dovzeten za strese, ki v gospodarskem ciklu niso neobičajni, in lahko v primeru upada gospodarske aktivnosti postane plačilno nesposoben.	Če se razmere v kratkem ne izboljšajo, bo projekt plačilno nesposoben.
(d) Poddejavnik: finančna struktura				
• Amortizacijski načrt (komponenta poddejavnika)	Amortizacija dolga brez plačila ob koncu zapadlosti.	Amortizacija dolga brez plačila ob koncu zapadlosti oziroma z neznatnim plačilom.	Amortizacija odplačila dolga z omejenim plačilom ob koncu zapadlosti.	Plačilo ob koncu zapadlosti ali amortizacija odplačila dolga z visokim plačilom ob koncu zapadlosti.
• Tržno/ciklično tveganje in tveganje refinanciranja (komponenta poddejavnika)	Izpostavljenosti tržnemu ali cikličnemu tveganju ni ali pa je zelo omejena, saj pričakovani denarni tok krije vsa prihodnja poplačila kredita med trajanjem kredita ter med denarnim tokom in poplačilom kredita ni večjih zamud. Tveganja refinanciranja ni oziroma je zelo majhno.	Izpostavljenost tržnemu ali cikličnemu tveganju je omejena, saj pričakovani denarni tok krije večino prihodnjih poplačil kredita med trajanjem kredita ter med denarnim tokom in poplačilom kredita ni večjih zamud. Tveganja refinanciranja je majhno.	Izpostavljenost tržnemu ali cikličnemu tveganju je zmerna, saj pričakovani denarni tok krije le del prihodnjega poplačila kredita med trajanjem kredita ali pa je med denarnim tokom in poplačilom kredita nekaj večjih zamud. Povprečno tveganje refinanciranja.	Izpostavljenost tržnemu ali cikličnemu tveganju je precejšnja, saj pričakovani denarni tok krije le manjši del prihodnjega poplačila kredita med trajanjem kredita ali pa je med denarnim tokom in poplačilom kredita nekaj večjih zamud. Veliko tveganje refinanciranja.

(e) Poddejavnik: valutno tveganje	Ni valutnega tveganja, saj ni razlike v valuti kredita in valuti dohodkov projekta ali pa je valutno tveganje v celoti zavarovano.	Ni valutnega tveganja, saj ni razlike v valuti kredita in valuti dohodkov projekta ali pa je valutno tveganje v celoti zavarovano.	Valuti kredita in dohodkov projekta sta različni, a je valutno tveganje majhno, saj je menjalni tečaj stabilen ali pa je valutno tveganje v veliki meri zavarovano.	Valuti kredita in dohodkov projekta sta različni in valutno tveganje je veliko, ker je menjalni tečaj nestabilen, valutno tveganje pa v veliki meri ni zavarovano.
Dejavnik: politično in pravno okolje				
(a) Poddejavnik: politično tveganje, vključno s transfernim tveganjem, ob upoštevanju vrste projekta in zmanjševanja tveganj	Zelo majhna izpostavljenost; po potrebi močni instrumenti za zmanjševanje tveganj.	Majhna izpostavljenost; po potrebi zadovoljivi instrumenti za zmanjševanje tveganj.	Zmerna izpostavljenost; primerni instrumenti za zmanjševanje tveganj.	Velika izpostavljenost; šibki ali neobstoječi instrumenti za zmanjševanje tveganj.
(b) Poddejavnik: tveganje višje sile (vojna, civilni nemiri itd.)	Nična ali zelo majhna izpostavljenost tveganju višje sile.	Omejena izpostavljenost tveganju višje sile.	Precejšnja izpostavljenost tveganju višje sile, ki ni dovolj zmanjšana.	Precejšnja izpostavljenost tveganju višje sile, ki ni zmanjšana.
(c) Poddejavnik: podpora vlade in dolgoročen pomen projekta za državo	Projekt strateškega pomena za državo (po možnosti izvozno naravnan). Močna podpora vlade.	Projekt velja za pomembnega za državo. Dobra raven podpore vlade.	Projekt ni strateški, a ima za državo nesporne koristi. Podpora vlade morda ni izrecna.	Projekt ni ključen za državo. Ni podpore vlade ali pa je šibka.
(d) Poddejavnik: stabilnost pravnega in zakonodajnega okolja (tveganje sprememb zakonodaje)	Dolgoročno ugodno in stabilno zakonodajno okolje.	Srednjeročno ugodno in stabilno zakonodajno okolje.	Zakonodajne spremembe je mogoče napovedati s precejšnjo gotovostjo.	Sedanja ali prihodnja zakonodajna vprašanja lahko vplivajo na projekt.
(e) Poddejavnik: pridobivanje vse potrebne podpore in dovoljenj za tako oprostitev od predpisov o lokalni vsebini	Močno	Zadovoljivo	Primerno	Šibko
(f) Poddejavnik: izvršljivost pogodb, zavarovanja s premoženjem in vrednostnih papirjev	Pogodbe, zavarovanje s premoženjem in vrednostni papirji so izvršljivi.	Pogodbe, zavarovanje s premoženjem in vrednostni papirji so izvršljivi.	Pogodbe, zavarovanje s premoženjem in vrednostni papirji veljajo za izvršljive, čeprav morda obstajajo določena neključna vprašanja.	V zvezi z dejanskim izvrševanjem pogodb, zavarovanja s premoženjem in vrednostnih papirjev obstajajo nerešena ključna vprašanja.

Dejavnik: značilnosti posla				
(a) Poddejavnik: tveganje v zvezi z zasnovo in tehnologijo	Popolnoma dokazana tehnologija in zasnova.	Popolnoma dokazana tehnologija in zasnova.	Dokazana tehnologija in zasnova – zagonske težave so omiljene z močnim svežnjem za dokončanje.	Nedokazana tehnologija in zasnova; obstajajo težave s tehnologijo in/ali zasnova je kompleksna.
(b) Poddejavnik: tveganja v zvezi z gradnjo				
• Dovoljenja in prostorsko umeščanje (komponenta poddejavnika)	Pridobljena so bila vsa dovoljenja.	Nekatera dovoljenja so še v postopku pridobivanja, a je njihova izdaja zelo verjetna.	Nekatera dovoljenja so še v postopku pridobivanja, a je postopek izdajanja dovoljenj dobro opredeljen in dovoljenja veljajo za rutinska.	Treba je še pridobiti ključna dovoljenja, ki ne veljajo za rutinska. Veljajo lahko zahtevni pogoji.
• Vrsta gradbene pogodbe (komponenta poddejavnika)	Pogodba o gradbenih storitvah ([5]) (pogodba o inženiringu in dobavi) na ključ s fiksno ceno in znanim datumom dokončanja.	Pogodba o gradbenih storitvah (pogodba o inženiringu in dobavi) na ključ s fiksno ceno in znanim datumom dokončanja.	Pogodba o gradbenih storitvah na ključ s fiksno ceno in znanim datumom dokončanja z enim ali več pogodbeniki.	Brez pogodbe na ključ s fiksno ceno ali delna pogodba na ključ s fiksno ceno in/ali usklajevalne težave z več pogodbeniki.
• Verjetnost dokončanja projekta v okviru dogovorjenega časa in stroškov (komponenta poddejavnika)	Skoraj gotovo je, da bo projekt dokončan v okviru dogovorjenega časa in dogovorjenih stroškov.	Zelo verjetno je, da bo projekt dokončan v okviru dogovorjenega časa in dogovorjenih stroškov.	Ni gotovo, da bo projekt dokončan v okviru dogovorjenega časa in dogovorjenih stroškov.	Obstajajo indici, da projekt ne bo dokončan v okviru dogovorjenega časa in dogovorjenih stroškov.
• Garancije za pravočasno izvedbo del ([6]) ali pogodbena kazen ([7]) (komponenta poddejavnika)	Precejšna pogodbena kazen, podprta s finančnimi sredstvi, in/ali trdna garancija za pravočasno izvedbo del s strani sponzorjev z odličnim finančnim položajem.	Znatna pogodbena kazen, podprta s finančnimi sredstvi, in/ali garancija za pravočasno izvedbo del s strani sponzorjev z dobrim finančnim položajem.	Ustrezna pogodbena kazen, podprta s finančnimi sredstvi, in/ali garancija za pravočasno izvedbo del s strani sponzorjev z dobrim finančnim položajem.	Neustrezna pogodbena kazen ali nepodprta s finančnimi sredstvi ali šibka garancija za pravočasno izvedbo del.
• Reference in finančna trdnost pogodbenika v zvezi z gradnjo podobnih projektov (komponenta poddejavnika)	Močno	Dobro	Zadovoljivo	Šibko

(c) Poddejavnik: operativno tveganje				
• Obseg, narava in kompleksnost pogodb o obratovanju in vzdrževanju (komponenta poddejavnika)	Trdna dolgoročna pogodba o obratovanju in vzdrževanju ([8]), po možnosti s pogodbenimi spodbudami za uspešnost ([9]), in/ali računi rezerv za obratovanje in vzdrževanje ([10]), čeprav pogodba o obratovanju in vzdrževanju ni nujno potrebna za izvajanje potrebnega vzdrževanja, saj so dejavnosti obratovanja in vzdrževanja zelo jasne in pregledne.	Dejavnosti obratovanja in vzdrževanja so precej jasne in pregledne, obstaja dolgoročna pogodba o obratovanju in vzdrževanju in/ali račun rezerv za obratovanje in vzdrževanje.	Dejavnosti obratovanja in vzdrževanja so kompleksne, potrebna je pogodba o obratovanju in vzdrževanju. Obstaja omejena dolgoročna pogodba o obratovanju in vzdrževanju in/ali račun rezerv.	Dejavnosti obratovanja in vzdrževanja so kompleksne, pogodba o obratovanju in vzdrževanju je nujno potrebna. Ni pogodbe o obratovanju in vzdrževanju. Zato obstaja tveganje visokih prekoračitev obratovalnih stroškov, ki ga ni mogoče zmanjšati.
• Izkušnje, reference in finančna trdnost upravljavca (komponenta poddejavnika)	Zelo močno ali zagotovljena tehnična pomoč sponzorjev.	Močno	Sprejemljivo	Omejeno/šibko ali pa je lokalni upravljavec odvisen od lokalnih organov.
(d) Poddejavnik: ocena prihodkov, vključno s tveganjem odjema ([11])				
• Kakšna je trdnost pogodb o prihodkih (npr. pogodbe o odjemu ([12]), koncesijski sporazumi, pritok dohodka iz javno-zasebnega partnerstva in druge pogodbe o prihodku)? Kakšna je kakovost določb o odpovedi ([13])? (komponenta poddejavnika)	Odlična trdnost prihodkov	Dobra trdnost prihodkov	Sprejemljiva trdnost prihodkov	Prihodki projekta niso gotovi in obstajajo indici, da nekaj prihodkov morda ne bo mogoče pridobiti.
• Če obstaja pogodba vzemi ali plačaj ([14]) ali pogodba o odjemu po fiksni ceni (komponenta poddejavnika)	Odlična kreditna sposobnost odjemalca; trdne določbe o odpovedi; trajanje pogodbe precej presega ročnost dolga.	Dobra kreditna sposobnost odjemalca; trdne določbe o odpovedi; trajanje pogodbe presega ročnost dolga.	Sprejemljiv finančni položaj odjemalca; običajne določbe o odpovedi; trajanje pogodbe načeloma ustreza ročnosti dolga.	Šibak odjemalec; šibke določbe o odpovedi; trajanje pogodbe ne presega ročnosti dolga.
• Če ne obstaja pogodba vzemi ali plačaj ali pogodba o odjemu po fiksni ceni (komponenta poddejavnika)	Projekt proizvaja bistvene storitve ali blago, ki se splošno prodaja na svetovnem trgu; proizvodnjo je mogoče takoj absorbirati po načrtovanih cenah tudi ob nižjih stopnjah rasti trga kot v preteklosti.	Projekt proizvaja bistvene storitve ali blago, ki se splošno prodaja na regionalnem trgu, ki ga bo absorbiral po načrtovanih cenah v primeru preteklih stopenj rasti.	Blago se prodaja na omejenem trgu, ki ga lahko absorbira le po cenah, nižjih od načrtovanih.	Po proizvodnji projekta povprašuje le en ali malo kupcev oziroma se načeloma ne prodaja na organiziranem trgu.

(e) Poddejavnik: tveganje dobave				
• Tveganje v zvezi s ceno, obsegom in prevozom polproizvodov; reference in finančna trdnost dobavitelja (komponenta poddejavnika)	Dolgoročna pogodba o dobavi z dobaviteljem z odličnim finančnim položajem.	Dolgoročna pogodba o dobavi z dobaviteljem z dobrim finančnim položajem.	Dolgoročna pogodba z dobaviteljem z dobrim finančnim položajem – obstaja lahko nekaj cenovnega tveganja.	Kratkoročna pogodba o dobavi ali dolgoročna pogodba o dobavi s finančno šibkim dobaviteljem – nekaj cenovnega tveganja brez dvoma obstaja.
• Tveganja v zvezi z rezervami ([15]) (npr. razvoj naravnih virov) (komponenta poddejavnika)	Neodvisno revidirane, dokazane in razvite rezerve precej presegajo zahteve v življenjski dobi projekta.	Neodvisno revidirane, dokazane in razvite rezerve presegajo zahteve v življenjski dobi projekta.	Dokazane rezerve ustrezno zadostujejo za projekt v času ročnosti dolga.	Projekt se v določeni meri opira na potencialne in nerazvite rezerve.
Dejavnik: trdnost sponzorja (vključno z morebitnim javno-zasebnim partnerstvom)				
(a) Poddejavnik: finančna trdnost sponzorja	Močan sponzor z odličnim finančnim položajem	Dober sponzor z dobrim finančnim položajem	Sponzor z ustreznim finančnim položajem	Šibak sponzor z očitno finančno šibkostjo
(b) Poddejavnik: reference sponzorja in njegove izkušnje v državi/panogi	Sponzor z odličnimi referencami in izkušnjami v državi/panogi	Sponzor z zadovoljivimi referencami in izkušnjami v državi/panogi	Sponzor z ustreznimi referencami in izkušnjami v državi/panogi	Sponzor brez referenc ali izkušenj v državi/panogi ali z vprašljivimi referencami ali izkušnjami
(c) Poddejavnik: podpora sponzorja, dokazana z lastniškim kapitalom, določbo o lastništvu ([16]) in pripravljenostjo zagotoviti dodaten denar, če je to potrebno	Močno. Projekt je za sponzorja zelo strateški (glavno poslovno področje – dolgoročna strategija).	Dobro. Projekt je za sponzorja strateški (glavno poslovno področje – dolgoročna strategija).	Sprejemljivo. Projekt je za sponzorja pomemben (glavno poslovno področje).	Omejeno. Projekt za sponzorjevo dolgoročno strategijo ali glavno poslovno področje ni ključen.
Dejavnik: zavarovalni paket				
(a) Poddejavnik: dodelitev pogodb in računov	Povsem celovito	Celovito	Sprejemljivo	Šibko
(b) Poddejavnik: zastavitev sredstev, ob upoštevanju kakovosti, vrednosti in likvidnosti sredstev	Prva prednostna pravica iz zavarovanja ([17]) v vseh sredstvih, pogodbah, dovoljenjih in računih projekta, potrebnih za vodenje projekta.	Prednostna pravica iz zavarovanja v vseh sredstvih, pogodbah, dovoljenjih in računih projekta, potrebnih za vodenje projekta.	Sprejemljiva pravica iz zavarovanja v vseh sredstvih, pogodbah, dovoljenjih in računih projekta, potrebnih za vodenje projekta.	Malo varnosti ali zavarovanja za kreditodajalce; šibka določba o prepovedi obremenjevanja premoženja kreditojemalca ([18]).

(c) Poddejavnik: nadzor kreditodajalca nad denarnim tokom (npr. prenosi denarnih sredstev ([19]), neodvisni skrbniški računi ([20]))	Močno	Zadovoljivo	Primerno	Šibko
(d) Poddejavnik: trdnost svežnja zavez (obvezna predplačila ([21]), odlogi plačil ([22]), hierarhija plačil ([23]), omejitve dividend ([24]) …)	Sveženj zavez je za to vrsto projekta močan. Projekt ne sme izdati dodatnega dolžniškega instrumenta.	Sveženj zavez je za to vrsto projekta zadovoljiv. Projekt sme izdati zelo omejen dodaten dolžniški instrument.	Sveženj zavez je za to vrsto projekta primeren. Projekt sme izdati omejen dodaten dolžniški instrument.	Sveženj zavez je za to vrsto projekta nezadosten. Projekt sme izdati neomejen dodaten dolžniški instrument.
(e) Poddejavnik: rezervni skladi (odplačevanje dolga, obratovanje in vzdrževanje, obnova in zamenjava, nepredvideni dogodki itd.)	Obdobje kritja je daljše od povprečnega, vsi rezervni skladi so v celoti financirani z denarnimi sredstvi ali akreditivi bank z visoko bonitetno oceno.	Povprečno obdobje kritja, vsi rezervni skladi so v celoti financirani.	Povprečno obdobje kritja, vsi rezervni skladi so v celoti financirani.	Obdobje kritja je krajše od povprečnega, rezervni skladi so financirani iz denarnega toka iz poslovanja.

([1]) Stopnja kritja odplačila dolga (DSCR) pomeni stopnjo denarnega toka, ki je na voljo za odplačevanje dolga ter se lahko ustvari iz sredstva, glede na potrebno odplačilo glavnice in obresti v življenjski dobi kredita, pri čemer se denarni tok, ki je na voljo za odplačevanje dolga, izračuna tako, da se od prihodkov, ki jih ustvarja projekt, odštejejo splošni stroški poslovanja, investicijski izdatki, lastniško in dolžniško financiranje, davki in prilagoditve za obratni kapital.

([2]) Stopnja kritja obresti (ICR) pomeni stopnjo denarnega toka, ki je na voljo za odplačevanje dolga in se lahko ustvari iz sredstva, glede na potrebno odplačilo obresti v življenjski dobi kredita, pri čemer se denarni tok, ki je na voljo za odplačevanje dolga, izračuna tako, da se od prihodkov, ki jih ustvarja projekt, odštejejo splošni stroški poslovanja, investicijski izdatki, lastniško in dolžniško financiranje, davki in prilagoditve za obratni kapital.

([3]) Kazalnik servisiranja dolga v njegovi življenjski dobi (LLCR) pomeni stopnjo neto sedanje vrednosti denarnega toka, ki je na voljo za odplačevanje dolga, glede na preostali znesek dolga ter pomeni, kolikokrat lahko denarni tok, ki je na voljo za odplačevanje dolga in se lahko ustvari iz sredstva, poplača preostali znesek dolga v načrtovani življenjski dobi kredita, pri čemer se denarni tok, ki je na voljo za odplačevanje dolga, izračuna tako, da se od prihodkov, ki jih ustvarja projekt, odštejejo splošni stroški poslovanja, investicijski izdatki, lastniško in dolžniško financiranje, davki in prilagoditve za obratni kapital.

([4]) Trajanje kredita pomeni čas, ki je ostal za poplačilo kredita.

([5]) Pogodba o inženiringu in dobavi (EPC) ali „pogodba na ključ“ pomeni dogovor med pogodbenim izvajalcem inženiringa in dobave (pogodbenik EPC) in izvajalcem, pri čemer se pogodbenik EPC zaveže, da bo pripravil podrobno inženirsko zasnovo projekta, dobavil vso potrebno opremo in materiale ter zgradil in izvajalcu predal delujoč objekt ali sredstvo, običajno v okviru dogovorjenega časa in proračuna.

([6]) Garancija za pravočasno izvedbo del pomeni garancijo, ki jo pogodbenik zagotovi kreditodajalcu projekta ter se z njo zaveže, da bo projekt dokončal v določenem časovnem okviru in kril morebitno prekoračitev stroškov.

([7]) Pogodbena kazen pomeni denarno odškodnino za izgubo, škodo ali kršitev, ki jo oseba utrpi v zvezi s svojimi pravicami ali premoženjem ter ki je dodeljena s sodbo sodišča ali pogodbeno določbo v zvezi s kršitvijo pogodbe.

([8]) Pogodba o obratovanju in vzdrževanju pomeni pogodbo med izvajalcem in upravljavcem. Izvajalec za obratovanje, vzdrževanje in pogosto tudi upravljanje uspešnosti projekta pooblasti upravljavca z izkušnjami v panogi pod pogoji pogodbe o obratovanju in vzdrževanju (tj. obseg, trajanje, odgovornost upravljavca, plačila in pogodbena kazen).

([9]) Spodbude za uspešnost ali uporaba pogodb, vezanih na uspešnost, se nanašajo na strateško metriko uspešnosti, s katero je neposredno povezano pogodbeno plačilo. Metrika uspešnosti lahko meri razpoložljivost, zanesljivost, zmožnost vzdrževanja, utemeljenost.

([10]) Račun rezerv za obratovanje in vzdrževanje pomeni sklad, v katerega se deponirajo denarna sredstva, namenjena kritju stroškov obratovanja in vzdrževanja projekta.

([11]) Tveganje odjema pomeni tveganje, da povpraševanja po proizvodnji ali storitvi ni po ceni, po kateri sta zagotovljeni, ali pa odjemalec ne more ali ne želi izpolniti zaveze za nakup proizvodnje ali storitve.
([12]) Pogodba o odjemu pomeni pogodbo med proizvajalcem vira/proizvoda/storitve in kupcem (odjemalcem) vira za nakup/prodajo delov prihodnje proizvodnje proizvajalca. Pogodba o odjemu se običajno izpogaja pred izgradnjo objekta, da se zagotovi trg za prihodnjo proizvodnjo objekta. Namen je proizvajalcu zagotoviti stabilne in zadostne prihodke za kritje obveznosti v zvezi z dolgom, kritje obratovalnih stroškov in določen zahtevan donos.
([13]) Določba o odpovedi pomeni določbo v pogodbi, ki omogoča odpoved pogodbe pod določenimi pogoji.
([14]) Pogodba vzemi ali plačaj pomeni pogodbo, s katero se dogovori, da kupec od dobavitelja kupi proizvodnjo ali storitev, sicer plača kazen. V pogodbi sta določeni tako cena kot kazen.
([15]) Tveganje v zvezi z rezervami pomeni tveganje, da so razpoložljive rezerve manjše od pričakovanj.
([16]) Določba o lastništvu pomeni določbo, ki določa, da lastnik projekta ne more biti nihče drug kot dejanski lastnik (sponzor).
([17]) Prva prednostna pravica iz zavarovanja pomeni pravico iz zavarovanja v zvezi s sredstvom (zastavljenim kot zavarovanje), ki je zavarovana pred terjatvami drugih oseb. Zastavna pravica postane prednostna z registracijo pri ustreznem zakonsko določenem organu, tako da postane zakonsko izvršljiva, vse nadaljnje terjatve do zadevnega sredstva pa so podrejene.
([18]) Določba o prepovedi obremenjevanja premoženja kreditojemalca pomeni določbo, da institucija svojega premoženja ne bo zastavljala, če bi to za kreditodajalca pomenilo manjše zavarovanje.
([19]) Prenos denarnih sredstev pomeni obvezno uporabo presežnega prostega denarnega toka za odplačilo neporavnanega dolga, namesto da bi znesek razdelili delničarjem.
([20]) Neodvisni skrbniški račun pomeni račun pri banki na ime sponzorja, in sicer na podlagi dogovora o skrbniškem računu med kreditodajalcem in kreditojemalcem, ki zagotavlja nepreklicno navodilo kreditojemalca, da se vsi prihodki iz poslovanja ali prihodki od prodaje sredstev projekta vplačajo na ta račun, banka pa je pooblaščena za izvajanje plačil iz razpoložljivih sredstev le, kot je dogovorjeno v dokumentih o financiranju projekta.
([21]) Obvezno predplačilo pomeni določbo, po kateri mora kreditojemalec pred datumom zapadlosti vnaprej plačati del dolga z določenim prihodkom, če in ko ga prejme.
([22]) Odlog plačila pomeni določbo, po kateri lahko začne kreditojemalec dolg odplačevati na določen datum v prihodnosti.
([23]) Hierarhija plačil pomeni določbo, po kateri se denarni tok projekta povzame s hierarhijo denarnega toka, ki prikazuje prednostno razvrstitev vsakega priliva in odliva denarnega toka.
([24]) Omejitev dividend pomeni določbo, ki določa okoliščine, v katerih lahko kreditodajalec prepreči izplačilo kapitala.

PRILOGA II

Ocenjevalna merila za izpostavljenosti iz naslova nepremičnine

	Kategorija 1	Kategorija 2	Kategorija 3	Kategorija 4
Dejavnik: finančna trdnost				
(a) Poddejavnik: razmere na trgu	Ponudba in povpraševanje po vrsti in lokaciji projekta sta trenutno uravnovešena. Število konkurenčnih nepremičnin, ki prihajajo na trg, je enako ali manjše od predvidenega povpraševanja.	Ponudba in povpraševanje po vrsti in lokaciji projekta sta trenutno uravnovešena. Število konkurenčnih nepremičnin, ki prihajajo na trg, je približno enako predvidenemu povpraševanju.	Razmere na trgu so približno uravnovešene. Konkurenčne nepremičnine prihajajo na trg, druge so v fazah načrtovanja. Zasnova in zmogljivosti obstoječih primerljivih nepremičnin v primerjavi z novimi projekti niso najsodobnejše.	Razmere na trgu so šibke. Ni gotovo, kdaj se bodo razmere izboljšale in spet postale uravnovešene. Primerljive nepremičnine na trgu ob izteku najema izgubljajo najemnike. Pogoji novega najema primerljivih nepremičnin so manj ugodni v primerjavi z obstoječimi.
(b) Poddejavnik: finančna razmerja, tj. kazalniki zmožnosti kreditojemalca za poplačilo	Finančna razmerja nepremičnine, merjena s stopnjo kritja odplačila dolga (DSCR ([1])) nepremičnine ali stopnjo kritja obresti (ICR ([2])), veljajo za močna in se pričakuje, da bodo ostala močna, ob upoštevanju preteklega razvoja finančnih razmerij. DSCR ali ICR ni pomembna in se ne bi smela izračunati za nepremičnine, ki so v fazi gradnje.	Finančna razmerja nepremičnine, merjena z DSCR ali ICR nepremičnine, veljajo za dobra in se pričakuje, da bodo ostala dobra, ob upoštevanju preteklega razvoja finančnih razmerij. DSCR ali ICR ni pomembna in se ne bi smela izračunati za nepremičnine, ki so v fazi gradnje.	Finančna razmerja nepremičnine, merjena z DSCR ali ICR nepremičnine, so zadovoljiva in se pričakuje, da bodo ostala zadovoljiva, ob upoštevanju preteklega razvoja finančnih razmerij. DSCR ali ICR ni pomembna in se ne bi smela izračunati za nepremičnine, ki so v fazi gradnje.	Finančna razmerja nepremičnine, merjena z DSCR ali ICR nepremičnine, veljajo za šibka in se pričakuje, da bodo ostala šibka, ob upoštevanju preteklega razvoja finančnih razmerij. DSCR ali ICR ni pomembna in se ne bi smela izračunati za nepremičnine, ki so v fazi gradnje.
(c) Poddejavnik: kreditno razmerje, tj. razmerje med kreditom in vrednostjo (LTV ([3])) kot kazalnik pripravljenosti kreditojemalca za poplačilo	Razmerje med kreditom in vrednostjo (LTV) nepremičnine glede na vrsto nepremičnine velja za nizko. Kadar obstaja sekundarni trg, se za posel prevzame kreditno tveganje po tržnih standardih.	LTV nepremičnine glede na vrsto nepremičnine velja za zadovoljivo. Kadar obstaja sekundarni trg, se za posel prevzame kreditno tveganje po tržnih standardih.	LTV nepremičnine glede na vrsto nepremičnine velja za sorazmerno visoko.	Razmerje LTV nepremičnine precej presega standarde prevzemanja kreditnega tveganja za nove kredite.
(d) Poddejavnik: analiza stresa na podlagi dohodka, ustvarjenega med trajanjem kredita ([4])	Viri, nepredvideni izdatki in struktura obveznosti nepremičnine omogočajo izpolnjevanje finančnih obveznosti v obdobju znatnega finančnega stresa (npr. obresti, gospodarska rast).	Nepremičnina lahko izpolnjuje finančne obveznosti v daljšem obdobju finančnega stresa (npr. obresti, gospodarska rast). Nepremičnina bo verjetno plačilno nesposobna le v zelo slabih gospodarskih razmerah.	Nepremičnina bi med upadom gospodarske aktivnosti utrpela upad prihodkov, kar bi pomembno povečalo tveganje neplačila.	Finančni položaj nepremičnine je slab in nepremičnina bo verjetno postala plačilno nesposobna, če se razmere v bližnji prihodnosti ne izboljšajo.

(e) Poddejavnik: predvidljivost denarnega toka				
• Za dokončane in stabilizirane nepremičnine (komponenta poddejavnika)	Najemnine nepremičnine so dolgoročne, najemniki so plačilno sposobni, datumi zapadlosti so razpršeni ali pa javno-zasebno partnerstvo zagotavlja precejšen del najemnih pogodb. Za nepremičnino je značilno, da po izteku najema obdrži najemnike. Nepremičnina ima malo nezasedenih prostorov. Stroški (vzdrževanje, zavarovanje, varovanje, nepremičninski davki) so predvidljivi.	Večina nepremičnine ima več dolgoročnih najemnih pogodb, najemniki so na splošno dobro plačilno sposobni, datumi zapadlosti so razpršeni. Javno-zasebno partnerstvo lahko zagotovi del najemnih pogodb. Kadar ima nepremičnina le eno najemno pogodbo ali pa z enim najemnikom ustvarja zelo velik del dohodka, je ta najemnik odlično plačilno sposoben, pogodba pa vključuje zaveze, ki zagotavljajo plačilo najemnine do konca življenjske dobe projekta ali še dlje. Nepremičnina ima običajno raven menjave najemnikov po izteku najema. Nepremičnina ima malo nezasedenih prostorov. Stroški so predvidljivi.	Večina najemov nepremičnine je srednje- in ne dolgoročnih, najemniki pa so različno plačilno sposobni. Javno-zasebno partnerstvo lahko zagotovi le manjši del najemnih pogodb. Kadar ima nepremičnina le eno najemno pogodbo ali pa z enim najemnikom ustvarja zelo velik del dohodka, pri tem najemniku pogodba vključuje zaveze, ki zagotavljajo plačila najemnine do konca življenjske dobe projekta ali še dlje, najemnik pa je zmerno plačilno sposoben. Nepremičnina ima zmerno menjavo najemnikov po izteku najema. Nepremičnina ima zmerno število nezasedenih prostorov. Stroški so sorazmerno predvidljivi, a se glede na prihodke spreminjajo.	Delež kratkoročnih najemov je precejšen in najemniki so različno plačilno sposobni ali pa ima nepremičnina le eno najemno pogodbo ali pa z enim najemnikom ustvarja zelo velik del dohodka, pri čemer ima najemnik nizko plačilno sposobnost in/ali pogodba ne vključuje potrebnih zavez, ki bi zagotavljale plačilo najema do konca življenjske dobe projekta ali še dlje. Nepremičnina ima zelo visoko stopnjo menjave najemnikov po izteku najema. Nepremičnina ima veliko število nezasedenih prostorov. Stroški priprave prostorov za nove najemnike so precejšnji.
• Za dokončane, a ne stabilizirane nepremičnine (komponenta poddejavnika)	Denarni tok, pridobljen iz dejavnosti najema, na primer iz javno-zasebnega partnerstva, je enak ali višji od pričakovanega denarnega toka, uporabljenega pri vrednotenju nepremičnine. Projekt bo predvidoma stabiliziran v bližnji prihodnosti.	Denarni tok, pridobljen iz dejavnosti najema, na primer iz javno-zasebnega partnerstva, je enak ali višji od pričakovanega denarnega toka, uporabljenega pri vrednotenju nepremičnine. Projekt bo predvidoma stabiliziran v bližnji prihodnosti.	Večina denarnega toka, pridobljenega iz dejavnosti najema, je enaka pričakovanemu denarnemu toku, uporabljenemu pri vrednotenju nepremičnine, vendar stabilizacija še nekaj časa ne bo dosežena.	Denarni tok, pridobljen iz dejavnosti najema, je enak pričakovanemu denarnemu toku, uporabljenemu pri vrednotenju nepremičnine. Kljub doseženi načrtovani stopnji zasedenosti je kritje denarnega toka mejno zaradi slabih prihodkov.

• Za fazo gradnje (komponenta poddejavnika)	Nepremičnina je v celoti vnaprej oddana v najem za čas trajanja kredita ([5]) ali vnaprej prodana najemniku oziroma kupcu z visoko stopnjo plačilne sposobnosti ali pa ima banka zavezujočo obveznost najemnika ali kupca z visoko stopnjo plačilne sposobnosti za trajno financiranje, na primer prek javno-zasebnega partnerstva.	Nepremičnina je v celoti vnaprej dana v najem ali vnaprej prodana najemniku oziroma kupcu z visoko stopnjo plačilne sposobnosti ali pa ima banka zavezujočo obveznost za trajno financiranje s strani kreditodajalca z dobro bonitetno oceno, na primer prek javno-zasebnega partnerstva.	Dejavnost dajanja v najem je v okviru projekcij, a zgradba morda ni vnaprej dana v najem in trajno financiranje morda ne obstaja. Banka je morda trajni kreditodajalec.	Nepremičnina propada zaradi prekoračitve stroškov, poslabšanja na trgu, odpovedi najemnikov ali drugih dejavnikov. Morda obstaja spor s stranjo, ki zagotavlja trajno financiranje.
Dejavnik: politično in pravno okolje				
(a) Poddejavnik: pravna in zakonodajna tveganja	Jurisdikcija je zelo naklonjena rubežu in izvrševanju pogodb.	Jurisdikcija je načeloma naklonjena rubežu in izvrševanju pogodb.	Jurisdikcija je načeloma naklonjena rubežu in izvrševanju pogodb, a je lahko postopek rubeža dolgotrajen in/ali težaven.	Slabo ali nestabilno pravno in zakonodajno okolje. Rubež ali izvrševanje pogodb sta lahko v jurisdikciji dolgotrajna ali nemogoča.
(b) Poddejavnik: politično tveganje, vključno s transfernim tveganjem, glede na vrsto nepremičnine in zmanjševanje tveganj	Zelo majhna izpostavljenost; po potrebi močni instrumenti za zmanjševanje tveganj.	Majhna izpostavljenost; po potrebi zadovoljivi instrumenti za zmanjševanje tveganj.	Zmerna izpostavljenost; primerni instrumenti za zmanjševanje tveganj.	Velika izpostavljenost; šibki ali neobstoječi instrumenti za zmanjševanje tveganj.
Dejavnik: značilnosti sredstva/posla				
(a) Poddejavnik: lokacija	Nepremičnina je na izredno zaželeni lokaciji, priročni za storitve, ki si jih najemniki želijo.	Nepremičnina je na zaželeni lokaciji, priročni za storitve, ki si jih najemniki želijo.	Lokacija nepremičnine nima konkurenčne prednosti.	Nepremičnina je na nezaželeni lokaciji.
(b) Poddejavnik: zasnova in stanje	Nepremičnina je zaželena zaradi zasnove, konfiguracije in vzdrževanja ter je zelo konkurenčna novim nepremičninam.	Nepremičnina je primerna z vidika zasnove, konfiguracije in vzdrževanja. Zasnova in zmogljivosti nepremičnine so konkurenčne novim nepremičninam.	Nepremičnina je ustrezna z vidika konfiguracije, zasnove in vzdrževanja.	Konfiguracija, zasnova in vzdrževanje nepremičnine so prispevali k težavam nepremičnine. Konfiguracija, zasnova in vzdrževanje nepremičnine izkazujejo šibkosti.
(c) Poddejavnik: nepremičnina se še gradi	Proračun za gradnjo je konservativen, tehnične nevarnosti so omejene. Pogodbeniki so visoko kvalificirani in imajo visoko boniteto.	Proračun za gradnjo je konservativen, tehnične nevarnosti so omejene. Pogodbeniki so visoko kvalificirani in imajo dobro boniteto.	Proračun za gradnjo je ustrezen, pogodbeniki so običajno kvalificirani in imajo povprečno boniteto.	Projekt presega proračun in je glede na tehnične nevarnosti nerealen. Pogodbeniki so morda premalo kvalificirani in imajo nizko boniteto.

(d) Poddejavnik: finančna struktura				
• Amortizacijski načrt (komponenta poddejavnika)	Amortizacija dolga brez plačila ob koncu zapadlosti.	Amortizacija dolga brez plačila ob koncu zapadlosti oziroma z neznatnim plačilom.	Amortizacija odplačila dolga z omejenim plačilom ob koncu zapadlosti.	Plačilo ob koncu zapadlosti ali amortizacija odplačila dolga z visokim plačilom ob koncu zapadlosti.
• Tržno/ciklično tveganje in tveganje refinanciranja (komponenta poddejavnika)	Izpostavljenosti tržnemu ali cikličnemu tveganju ni ali pa je zelo omejena, saj pričakovani denarni tok krije vsa prihodnja poplačila kredita med trajanjem kredita ter med denarnim tokom in poplačilom kredita ni večjih zamud. Tveganja refinanciranja ni oziroma je zelo majhno.	Izpostavljenost tržnemu ali cikličnemu tveganju je omejena, saj pričakovani denarni tok krije večino prihodnjih poplačil kredita med trajanjem kredita ter med denarnim tokom in poplačilom kredita ni večjih zamud. Tveganja refinanciranja je majhno.	Izpostavljenost tržnemu ali cikličnemu tveganju je zmerna, saj pričakovani denarni tok krije le del prihodnjega poplačila kredita med trajanjem kredita ali pa je med denarnim tokom in poplačilom kredita nekaj večjih zamud. Povprečno tveganje refinanciranja.	Izpostavljenost tržnemu ali cikličnemu tveganju je precejšnja, saj pričakovani denarni tok krije le manjši del prihodnjega poplačila kredita med trajanjem kredita ali pa je med denarnim tokom in poplačilom kredita nekaj večjih zamud. Veliko tveganje refinanciranja.
Dejavnik: trdnost sponzorja/ izvajalca (vključno z morebitnim javno-zasebnim partnerstvom)				
(a) Poddejavnik: finančna zmogljivost in pripravljenost za podpiranje nepremičnine.	Sponzor/izvajalec je pomembno finančno prispeval k izgradnji ali nakupu nepremičnine. Sponzor/ izvajalec ima precejšnja sredstva ter omejene neposredne in pogojne obveznosti. Nepremičnine sponzorja/izvajalca so geografsko razpršene in različnih vrst.	Sponzor/izvajalec je bistveno finančno prispeval k izgradnji ali nakupu nepremičnine. Sponzorju/ izvajalcu finančni položaj omogoča podpiranje nepremičnine v primeru pomanjkanja denarnega toka. Nepremičnine sponzorja/izvajalca so v več geografskih regijah.	Prispevek sponzorja/izvajalca je nebistven ali nedenaren. Finančni viri sponzorja/izvajalca so povprečni ali podpovprečni.	Sponzor/izvajalec ni sposoben ali pripravljen podpirati nepremičnine.
(b) Poddejavnik: ugled in reference za podobne nepremičnine.	Izkušena uprava in visoka kakovost sponzorjev; močan ugled ter dolgoletne in uspešne reference s podobnimi nepremičninami.	Ustrezna uprava in kakovost sponzorja. Sponzor ali uprava ima uspešne reference s podobnimi nepremičninami.	Zmerna kakovost uprave in sponzorjev. Reference uprave ali sponzorja ne vzbujajo resnejših pomislekov.	Neučinkovita uprava in slaba kakovost sponzorjev. Težave uprave in sponzorja so v preteklosti prispevale k težavam pri upravljanju nepremičnin.

(c) Poddejavnik: odnos z ustreznimi akterji na področju nepremičnin	Močan odnos z vodilnimi akterji, kot so agenti za najem.	Dokazan odnos z vodilnimi akterji, kot so agenti za najem.	Ustrezni odnosi z agenti za najem in drugimi osebami, ki zagotavljajo pomembne nepremičninske storitve.	Slab odnos z agenti za najem in/ali drugimi osebami, ki zagotavljajo pomembne nepremičninske storitve.
Dejavnik: zavarovalni paket				
(a) Poddejavnik: narava zastavne pravice	Prednostna zastavna pravica prvega reda ([6])	Prednostna zastavna pravica prvega reda	Prednostna zastavna pravica prvega reda	Zmožnost kreditodajalca za zaplembo je omejena.
(b) Poddejavnik: dodelitev najemnin	Kreditodajalec je pridobil dodelitev večine najemnin. Vzdržuje informacije o trenutnih najemnikih, ki bi olajšale obveščanje o nakazovanju najemnin neposredno kreditodajalcu, kot so veljavna knjiga dohodkov od najemnin in kopije najemnih pogodb projekta.	Kreditodajalec je pridobil dodelitev za večji del najemnin. Vzdržuje informacije o trenutnih najemnikih, ki bi olajšale obveščanje najemnikov o nakazovanju najemnin neposredno kreditodajalcu, kot so veljavna knjiga dohodkov od najemnin in kopije najemnih pogodb projekta.	Kreditodajalec je pridobil dodelitev sorazmerno majhnega dela najemnin. Kreditodajalec ne vzdržuje informacij o trenutnih najemnikih, ki bi olajšale obveščanje najemnikov o nakazovanju najemnin neposredno kreditodajalcu, kot so veljavna knjiga dohodkov od najemnin in kopije najemnih pogodb projekta.	Kreditodajalec ni pridobil dodelitve najemnin.
(c) Poddejavnik: kakovost zavarovalnega kritja	Zelo dobra	Dobra	Ustrezna	Slaba

([1]) Stopnja kritja odplačila dolga (DSCR) pomeni stopnjo denarnega toka, ki je na voljo za odplačevanje dolga ter se lahko ustvari iz sredstva, glede na potrebno odplačilo glavnice in obresti v življenjski dobi kredita, pri čemer se denarni tok, ki je na voljo za odplačevanje dolga, izračuna tako, da se od prihodkov, ki jih ustvarja projekt, odštejejo splošni stroški poslovanja, investicijski izdatki, lastniško in dolžniško financiranje, davki in prilagoditve za obratni kapital.

([2]) Stopnja kritja obresti (ICR) pomeni stopnjo denarnega toka, ki je na voljo za odplačevanje dolga in se lahko ustvari iz sredstva, glede na potrebno odplačilo obresti v življenjski dobi kredita, pri čemer se denarni tok, ki je na voljo za odplačevanje dolga, izračuna tako, da se od prihodkov, ki jih ustvarja projekt, odštejejo splošni stroški poslovanja, investicijski izdatki, lastniško in dolžniško financiranje, davki in prilagoditve za obratni kapital.

([3]) Razmerje med kreditom in vrednostjo (LTV) pomeni razmerje med vrednostjo kredita in vrednostjo zastavljenega premoženja.

([4]) Trajanje kredita pomeni čas, ki je ostal za poplačilo kredita.

([5]) Trajanje kredita pomeni čas, ki je ostal za poplačilo kredita.

([6]) Kreditodajalci na nekaterih trgih uporabljajo izključno strukture kredita, ki vključujejo podrejene zastavne pravice. Podrejene zastavne pravice lahko izkazujejo to raven tveganja, če celotna LTV, skupaj z vsemi nadrejenimi pozicijami, ne presega tipične LTV prvega kredita.

PRILOGA III

Ocenjevalna merila za izpostavljenosti iz naslova financiranja predmetov

	Kategorija 1	Kategorija 2	Kategorija 3	Kategorija 4
Dejavnik: finančna trdnost				
(a) Poddejavnik: razmere na trgu	Povpraševanje je veliko in narašča, močne vstopne ovire, majhna občutljivost na spremembe v tehnologiji in gospodarski napovedi.	Povpraševanje je veliko in narašča. Nekaj vstopnih ovir, nekaj občutljivosti na spremembe v tehnologiji in gospodarski napovedi.	Povpraševanje je ustrezno in stabilno, omejene vstopne ovire, precejšnja občutljivost na spremembe v tehnologiji in gospodarski napovedi.	Povpraševanje je šibko in upada, ranljivost za spremembe v tehnologiji in gospodarski napovedi, zelo negotovo okolje.
(b) Poddejavnik: finančna razmerja, tj. DSCR ([1]) ali ICR ([2])	Močna finančna razmerja glede na vrsto sredstva. Zelo trdne ekonomske predpostavke.	Močna/sprejemljiva finančna razmerja glede na vrsto sredstva. Trdne ekonomske predpostavke projekta.	Standardna finančna razmerja glede na vrsto sredstva.	Agresivna finančna razmerja glede na vrsto sredstva.
(c) Poddejavnik: kreditno razmerje, tj. razmerje med kreditom in vrednostjo (LTV ([3]))	Močno razmerje LTV glede na vrsto sredstva.	Močno/dobro razmerje LTV glede na vrsto sredstva.	Standardno razmerje LTV glede na vrsto sredstva.	Agresivno razmerje LTV glede na vrsto sredstva.
(d) Poddejavnik: analiza stresa na podlagi dohodka, ustvarjenega med trajanjem kredita ([4])	Stabilni dolgoročni prihodki, odporni na zelo stresne pogoje v gospodarskem ciklu.	Zadovoljivi srednjeročni prihodki. Kredit je odporen na nekaj finančnih težav. Plačilna nesposobnost je verjetna le v hudih gospodarskih razmerah.	Negotovi kratkoročni prihodki. Denarni tok je ranljiv za strese, ki v gospodarskem ciklu niso neobičajni. Ob upadu gospodarske aktivnosti lahko pride do neplačil kredita.	Za prihodke veljajo velike negotovosti; če se razmere ne bodo izboljšale, lahko do plačilne nesposobnosti sredstva pride že v običajnih gospodarskih razmerah.
(e) Poddejavnik: likvidnost trga	Trg je strukturiran na svetovni ravni; sredstva so zelo likvidna.	Trg je svetoven ali regionalen; sredstva so precej likvidna.	Trg je regionalen s kratkoročno omejenimi možnostmi, kar pomeni manjšo likvidnost.	Lokalen trg in/ali slaba prepoznavnost. Nizka ali nična likvidnost, zlasti na nišnih trgih.
Dejavnik: politično in pravno okolje				
(a) Poddejavnik: pravna in zakonodajna tveganja	Jurisdikcija je naklonjena rubežu in izvrševanju pogodb.	Jurisdikcija je naklonjena rubežu in izvrševanju pogodb.	Jurisdikcija je načeloma naklonjena rubežu in izvrševanju pogodb, a je lahko postopek rubeža dolgotrajen in/ali težaven.	Slabo ali nestabilno pravno in zakonodajno okolje. Rubež ali izvrševanje pogodb sta lahko v jurisdikciji dolgotrajna ali nemogoča.

(b) Poddejavnik: politično tveganje, vključno s transfernim tveganjem, ob upoštevanju vrste predmeta in zmanjševanja tveganj	Zelo majhna izpostavljenost; po potrebi močni instrumenti za zmanjševanje tveganj.	Majhna izpostavljenost; po potrebi zadovoljivi instrumenti za zmanjševanje tveganj.	Zmerna izpostavljenost; primerni instrumenti za zmanjševanje tveganj.	Velika izpostavljenost; šibki ali neobstoječi instrumenti za zmanjševanje tveganj.
Dejavnik: značilnosti posla				
(a) Poddejavnik: amortizacijski načrt	Amortizacija dolga brez plačila ob koncu zapadlosti.	Amortizacija dolga brez plačila ob koncu zapadlosti oziroma z neznatnim plačilom.	Amortizacija odplačila dolga z omejenim plačilom ob koncu zapadlosti.	Plačilo ob koncu zapadlosti ali amortizacija odplačila dolga z visokim plačilom ob koncu zapadlosti.
(b) Poddejavnik: tržno/ciklično tveganje in tveganje refinanciranja	Izpostavljenost tržnemu ali cikličnemu tveganju je nična ali zelo omejena, saj pričakovani denarni tok krije vsa prihodnja poplačila kredita med trajanjem kredita ([5]), med denarnim tokom in poplačilom kredita pa ni večjih zamud. Tveganja refinanciranja ni oziroma je zelo majhno.	Izpostavljenost tržnemu ali cikličnemu tveganju je omejena, saj pričakovani denarni tok krije večino prihodnjih poplačil kredita med trajanjem kredita ter med denarnim tokom in poplačilom kredita ni večjih zamud. Tveganja refinanciranja je majhno.	Izpostavljenost tržnemu ali cikličnemu tveganju je zmerna, saj pričakovani denarni tok krije le del prihodnjega poplačila kredita med trajanjem kredita ali pa je med denarnim tokom in poplačilom kredita nekaj večjih zamud. Povprečno tveganje refinanciranja.	Izpostavljenost tržnemu ali cikličnemu tveganju je precejšnja, saj pričakovani denarni tok krije le manjši del prihodnjega poplačila kredita med trajanjem kredita ali pa je med denarnim tokom in poplačilom kredita nekaj večjih zamud. Veliko tveganje refinanciranja.
(c) Poddejavnik: operativno tveganje				
• Dovoljenja/izdajanje dovoljenj (komponenta poddejavnika)	Pridobljena so bila vsa dovoljenja; sredstvo izpolnjuje sedanje in pričakovane varnostne predpise.	Pridobljena so bila vsa dovoljenja ali pa so še v postopku pridobivanja; sredstvo izpolnjuje sedanje in pričakovane varnostne predpise.	Pridobljena je bila večina dovoljenj ali so še v postopku pridobivanja, še nepridobljena veljajo za rutinska; sredstvo izpolnjuje sedanje varnostne predpise.	Težave pri pridobivanju vseh potrebnih dovoljenj, del načrtovane konfiguracije in/ali načrtovanih dejavnosti bo morda treba spremeniti.
• Obseg in narava pogodb o obratovanju in vzdrževanju (komponenta poddejavnika)	Močna dolgoročna pogodba o obratovanju in vzdrževanju ([6]), po možnosti s pogodbenimi spodbudami za uspešnost, in/ali računi rezerv za obratovanje in vzdrževanje (če je potrebno).	Dolgoročna pogodba o obratovanju in vzdrževanju in/ali računi rezerv za obratovanje in vzdrževanje ([7]) (če je potrebno).	Omejena pogodba o obratovanju in vzdrževanju ali račun rezerv za obratovanje in vzdrževanje (če je potrebno).	Brez pogodbe o obratovanju in vzdrževanju: tveganje visokih prekoračitev obratovalnih stroškov, ki ga ni mogoče zmanjšati.
• Finančna trdnost upravljavca, reference na področju upravljanja vrste sredstva in zmožnost ponovnega trženja sredstva po izteku najema (komponenta poddejavnika)	Odlične reference in velika zmožnost ponovnega trženja.	Zadovoljive reference in zmožnost ponovnega trženja.	Šibke ali omejene reference in negotova zmožnost ponovnega trženja.	Brez referenc ali neznane reference in nezmožnost ponovnega trženja sredstva.

Dejavnik: značilnosti sredstva				
(a) Poddejavnik: konfiguracija, velikost, zasnova in vzdrževanje (tj. starost, velikost letala) v primerjavi z drugimi sredstvi na istem trgu	Velika prednost z vidika zasnove in vzdrževanja. Konfiguracija je standardna, tako da predmet ustreza likvidnemu trgu.	Nadpovprečna zasnova in vzdrževanje. Standardna konfiguracija, morda z zelo omejenimi izjemami, tako da predmet ustreza likvidnemu trgu.	Povprečna zasnova in vzdrževanje. Konfiguracija je specifična, zato morda za predmet obstaja ožji trg.	Podpovprečna zasnova in vzdrževanje. Sredstvo se bliža koncu gospodarske življenjske dobe. Konfiguracija je zelo specifična; trg za predmet je zelo ozek.
(b) Poddejavnik: vrednost nadaljnje prodaje	Sedanja vrednost nadaljnje prodaje precej presega vrednost dolga.	Vrednost nadaljnje prodaje zmerno presega vrednost dolga.	Vrednost nadaljnje prodaje nekoliko presega vrednost dolga.	Vrednost nadaljnje prodaje je nižja od vrednosti dolga.
(c) Poddejavnik: občutljivost vrednosti in likvidnosti sredstva na gospodarske cikle	Vrednost in likvidnost sredstva sta sorazmerno neobčutljivi na gospodarske cikle.	Vrednost in likvidnost sredstva sta občutljivi na gospodarske cikle.	Vrednost in likvidnost sredstva sta dokaj občutljivi na gospodarske cikle.	Vrednost in likvidnost sredstva sta zelo občutljivi na gospodarske cikle.
Dejavnik: trdnost sponzorja (vključno z javno-zasebnim partnerstvom)				
(a) Poddejavnik: reference in finančna trdnost sponzorjev	Sponzorji z odličnimi referencami in odličnim finančnim položajem.	Sponzorji z dobrimi referencami in dobrim finančnim položajem.	Sponzorji z ustreznimi referencami in dobrim finančnim položajem.	Sponzorji brez referenc ali z vprašljivimi referencami in/ali finančnimi šibkostmi.
Dejavnik: zavarovalni paket				
(a) Poddejavnik: nadzor nad sredstvom	Pravna dokumentacija kreditodajalcu zagotavlja učinkovit nadzor (npr. prva prednostna pravica iz zavarovanja ([8]) ali struktura zakupa, ki vključuje tako zavarovanje) nad sredstvom ali podjetjem, ki je lastnik sredstva.	Pravna dokumentacija kreditodajalcu zagotavlja učinkovit nadzor (npr. prva prednostna pravica iz zavarovanja ali struktura zakupa, ki vključuje tako zavarovanje) nad sredstvom ali podjetjem, ki je lastnik sredstva.	Pravna dokumentacija kreditodajalcu zagotavlja učinkovit nadzor (npr. prva prednostna pravica iz zavarovanja ali struktura zakupa, ki vključuje tako zavarovanje) nad sredstvom ali podjetjem, ki je lastnik sredstva.	Pogodba kreditodajalcu zagotavlja le malo zavarovanja in pušča nekaj tveganja za izgubo nadzora nad sredstvom.
(b) Poddejavnik: pravice in načini, ki jih ima kreditodajalec na voljo za spremljanje lokacije in stanja sredstva	Kreditodajalec lahko kadar koli in kjer koli spremlja lokacijo in stanje sredstva (redna poročila, možnost vodenja inšpekcij).	Kreditodajalec lahko skoraj kadar koli in kjer koli spremlja lokacijo in stanje sredstva.	Kreditodajalec lahko skoraj kadar koli in kjer koli spremlja lokacijo in stanje sredstva.	Kreditodajalec lahko omejeno spremlja lokacijo in stanje sredstva.

(c) Poddejavnik: zavarovanje pred škodo	Močno zavarovalno kritje, vključno s stransko škodo, pri zavarovalnicah najvišje kakovosti.	Zadovoljivo zavarovalno kritje (brez stranske škode) pri zavarovalnicah dobre kakovosti.	Primerno zavarovalno kritje (brez stranske škode) pri zavarovalnicah sprejemljive kakovosti.	Slabo zavarovalno kritje (brez stranske škode) ali pri zavarovalnicah slabe kakovosti.

([1]) Stopnja kritja odplačila dolga (DSCR) pomeni stopnjo denarnega toka, ki je na voljo za odplačevanje dolga ter se lahko ustvari iz sredstva, glede na potrebno odplačilo glavnice in obresti v življenjski dobi kredita, pri čemer se denarni tok, ki je na voljo za odplačevanje dolga, izračuna tako, da se od prihodkov, ki jih ustvarja projekt, odštejejo splošni stroški poslovanja, investicijski izdatki, lastniško in dolžniško financiranje, davki in prilagoditve za obratni kapital.

([2]) Stopnja kritja obresti (ICR) pomeni stopnjo denarnega toka, ki je na voljo za odplačevanje dolga in se lahko ustvari iz sredstva, glede na potrebno odplačilo obresti v življenjski dobi kredita, pri čemer se denarni tok, ki je na voljo za odplačevanje dolga, izračuna tako, da se od prihodkov, ki jih ustvarja projekt, odštejejo splošni stroški poslovanja, investicijski izdatki, lastniško in dolžniško financiranje, davki in prilagoditve za obratni kapital.

([3]) Razmerje med kreditom in vrednostjo (LTV) pomeni razmerje med vrednostjo kredita in vrednostjo zastavljenega premoženja.

([4]) Trajanje kredita pomeni čas, ki je ostal za poplačilo kredita.

([5]) Trajanje kredita pomeni čas, ki je ostal za poplačilo kredita.

([6]) Pogodba o obratovanju in vzdrževanju pomeni pogodbo med izvajalcem in upravljavcem. Izvajalec za obratovanje, vzdrževanje in pogosto tudi upravljanje uspešnosti projekta pooblasti upravljavca z izkušnjami v panogi pod pogoji pogodbe o obratovanju in vzdrževanju (tj. obseg, trajanje, odgovornost upravljavca, plačila in pogodbena kazen).

([7]) Račun rezerv za obratovanje in vzdrževanje pomeni sklad, v katerega se deponirajo denarna sredstva, namenjena kritju stroškov obratovanja in vzdrževanja projekta.

([8]) Prva prednostna pravica iz zavarovanja pomeni pravico iz zavarovanja v zvezi s sredstvom (zastavljenim kot zavarovanje), ki je zavarovana pred terjatvami drugih oseb. Zastavna pravica postane prednostna z registracijo pri ustreznem zakonsko določenem organu, tako da postane zakonsko izvršljiva, vse nadaljnje terjatve do zadevnega sredstva pa so podrejene.

PRILOGA IV

Ocenjevalna merila za izpostavljenosti iz naslova financiranja blaga

	Kategorija 1	Kategorija 2	Kategorija 3	Kategorija 4
Dejavnik: finančna trdnost				
(a) Poddejavnik: stopnja presežnega zavarovanja trgovine	Močno	Dobro	Zadovoljivo	Šibko
Dejavnik: politično in pravno okolje				
(a) Poddejavnik: deželno tveganje	Ni deželnega tveganja.	Omejena izpostavljenost deželnemu tveganju (zlasti offshore lokacija rezerv v državi v razvoju).	Izpostavljenost deželnemu tveganju (zlasti offshore lokacija rezerv v državi v razvoju).	Velika izpostavljenost deželnemu tveganju (zlasti notranje rezerve v državi v razvoju).
(b) Poddejavnik: zmanjševanje deželnih tveganj	Zelo močno zmanjševanje: Močni offshore mehanizmi Strateško blago, kupec 1. razreda	Močno zmanjševanje: Offshore mehanizmi Strateško blago, močan kupec	Sprejemljivo zmanjševanje: Offshore mehanizmi Manj strateško blago, sprejemljiv kupec	Le delno zmanjševanje: Ni offshore mehanizma Nestrateško blago, šibak kupec
Dejavnik: značilnosti sredstva				
(a) Poddejavnik: likvidnost in občutljivost za škodo	Blago kotira na borzi in ga je mogoče zavarovati s terminskimi posli ali instrumenti OTC. Blago ni občutljivo za škodo.	Blago kotira na borzi in ga je mogoče zavarovati s instrumenti OTC. Blago ni občutljivo za škodo.	Blago ne kotira na borzi, a je likvidno. Obstaja negotovost glede možnosti zavarovanja. Blago ni občutljivo za škodo.	Blago ne kotira na borzi. Likvidnost je omejena zaradi velikosti in globine trga. Ni ustreznih instrumentov za zavarovanje pred tveganji. Blago je občutljivo za škodo.
Dejavnik: trdnost sponzorja (vključno z javno-zasebnim partnerstvom)				
(a) Poddejavnik: finančna trdnost trgovca	Zelo močna z vidika filozofije trgovanja in tveganj	Močna	Primerna	Šibka
(b) Poddejavnik: reference, vključno z zmožnostjo upravljanja logističnega postopka	Bogate izkušnje z zadevno vrsto posla. Močne reference v zvezi z uspešnim poslovanjem in stroškovno učinkovitostjo.	Zadostne izkušnje z zadevno vrsto posla. Nadpovprečne reference v zvezi z uspešnim poslovanjem in stroškovno učinkovitostjo.	Omejene izkušnje z zadevno vrsto posla. Povprečne reference v zvezi z uspešnim poslovanjem in stroškovno učinkovitostjo.	Omejene ali negotove reference na splošno. Nestanovitni stroški in dobički.

(c) Poddejavnik: kontrole trgovanja in politike zavarovanja	Močni standardi za izbiro nasprotne stranke, zavarovanje pred tveganji in spremljanje.	Ustrezni standardi za izbiro nasprotne stranke, zavarovanje pred tveganji in spremljanje.	Pri preteklih poslih težav ni bilo ali pa so bile majhne.	Trgovec je v preteklosti pri poslih utrpel precejšnje izgube.
(d) Poddejavnik: kakovost finančnega razkritja	Odlična	Dobra	Zadovoljiva	Finančno razkritje vsebuje nekaj negotovosti ali je nezadostno.
Dejavnik: zavarovalni paket				
(a) Poddejavnik: nadzor nad sredstvom	Prva prednostna pravica iz zavarovanja ([1]) kreditodajalcu zagotavlja pravni nadzor nad sredstvi v vsakem trenutku, če je to potrebno.	Prva prednostna pravica iz zavarovanja kreditodajalcu zagotavlja pravni nadzor nad sredstvi v vsakem trenutku, če je to potrebno.	Na določeni točki postopka se nadzor kreditodajalca nad sredstvi prekine. Prekinitev ublaži poznavanje postopka trgovanja ali tretje podjetje, odvisno od primera.	Pogodba pušča prostor za nekaj tveganja za izgubo nadzora nad sredstvi. Izterjava je lahko ogrožena.
(b) Poddejavnik: zavarovanje pred škodo	Močno zavarovalno kritje, vključno s stransko škodo, pri zavarovalnicah najvišje kakovosti.	Zadovoljivo zavarovalno kritje (brez stranske škode) pri zavarovalnicah dobre kakovosti.	Primerno zavarovalno kritje (brez stranske škode) pri zavarovalnicah sprejemljive kakovosti.	Slabo zavarovalno kritje (brez stranske škode) ali pri zavarovalnicah slabe kakovosti.

([1]) Prva prednostna pravica iz zavarovanja pomeni pravico iz zavarovanja v zvezi s sredstvom (zastavljenim kot zavarovanje), ki je zavarovana pred terjatvami drugih oseb. Zastavna pravica postane prednostna z registracijo pri ustreznem zakonsko določenem organu, tako da postane zakonsko izvršljiva, vse nadaljnje terjatve do zadevnega sredstva pa so podrejene.