

II

(Nelegislativní akty)

NAŘÍZENÍ

NAŘÍZENÍ KOMISE V PŘENESENÉ PRAVOMOCI (EU) 2021/598

ze dne 14. prosince 2020,

kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 575/2013, pokud jde o regulační technické normy pro přidělování rizikových vah specializovaným úvěrovým expozicím

(Text s významem pro EHP)

EVROPSKÁ KOMISE,

s ohledem na Smlouvu o fungování Evropské unie,

s ohledem na nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 575/2013 ze dne 26. června 2013 o obezřetnostních požadavcích na úvěrové instituce a investiční podniky a o změně nařízení (EU) č. 648/2012 ⁽¹⁾, a zejména na čl. 153 odst. 9 třetí pododstavec uvedeného nařízení,

vzhledem k těmto důvodům:

- (1) Podle přístupu založeného na interním ratingu (IRB) v případě specializovaných úvěrových expozic, pro které instituce není schopna odhadnout PD nebo odhady PD instituce nesplňují některé požadavky, přidělí instituce specializovaným úvěrovým expozicím rizikové váhy podle čl. 153 odst. 5 nařízení (EU) č. 575/2013 tak, že je přiřadí k jedné z kategorií v tabulce č. 1 uvedené v čl. 153 odst. 5 prvním pododstavci na základě posouzení specializovaných úvěrových expozic při zohlednění každého jednotlivého faktoru uvedeného v druhém pododstavci uvedeného odstavce. V zájmu zajištění harmonizovaného přístupu k přiřazování specializovaných úvěrových expozic ke kategoriím by mělo být stanoveno, jak se uvedené faktory zohlední, na základě výpočtu hodnot, na jejichž základě lze tyto faktory propojit s kategoriemi rizik obsaženými v uvedené tabulce. Vzhledem k tomu, že specializované úvěrové expozice náleží do kategorie expozic vůči podnikům v rámci přístupu IRB a metoda pro přiřazování rizik takovým expozicím uvedená v čl. 153 odst. 5 nařízení (EU) č. 575/2013 je formou ratingového systému, regulační technické normy pro přiřazování rizikových vah specializovaným úvěrovým expozicím stanovené tímto nařízením by se měly použít nad rámec obecných pravidel týkajících se přiřazování rizikových vah expozic vůči podnikům a dalších požadavků ohledně ratingových systémů na základě přístupu IRB.
- (2) Aby se institucím umožnilo odpovídajícím způsobem uplatňovat každý z uvedených faktorů, měly by být tyto faktory podrobněji specifikovány ve formě dílčích faktorů s cílem vyjasnit kritéria pro posouzení pro každou situaci. Pro náležité posouzení dílčích faktorů je nutné dále specifikovat některé dílčí faktory ve složkách dílčích faktorů.
- (3) S cílem zohlednit mezinárodně dohodnuté standardy pro přidělování rizikové váhy specializovaným úvěrovým expozicím, jak je uvádí Basilejský výbor pro bankovní dohled v rámci Basel II ⁽²⁾, a velkou různorodost specializovaných úvěrových expozic by při uplatňování faktorů měla být na každou z těchto tříd specializovaných

⁽¹⁾ Úř. věst. L 176, 27.6.2013, s. 1.

⁽²⁾ Mezinárodní konvergence měření kapitálu a kapitálových standardů, revidovaný rámec, konsolidovaná verze, červen 2006.

úvěrových expozic uplatněna různá kritéria pro posouzení. Před přiřazením rizikové váhy specializované úvěrové expozici by instituce měly zjistit, s jakou z těchto tříd se specializovaná úvěrová expozice shoduje nejvíce.

- (4) Pokud je dlužník v selhání, instituce by měly specializované úvěrové expozici přidělit v souladu s rámcem Basel II kategorii rizikové váhy 5 uvedenou v tabulce č. 1 čl. 153 odst. 5 nařízení (EU) č. 575/2013 a nejvyšší ztrátovou kategorii, tj. kategorii 5 v tabulce č. 2 čl. 158 odst. 6 uvedeného nařízení.
- (5) Přidělení kategorie ke každému faktoru institucemi by mělo být provedeno na základě celkového posouzení při zohlednění kategorií přiřazených k dílčím faktorům určitého faktoru, jakož i relativního významu, který má každý dílčí faktor pro konkrétní druh specializované úvěrové expozice. Stejný postup by se měl použít při přiřazování kategorie dílčím faktorům v případě, že jsou dále specifikovány ve složkách dílčích faktorů.
- (6) V zájmu dosažení co největší možné přesnosti a konzistentnosti při přiřazování specializovaných úvěrových expozic ke kategoriím by instituce měly přidělit každému faktoru váhu se zřetelem na jeho relativní význam pro daný druh specializovaných úvěrových expozic a určit vážený průměr hodnot kategorií, které byly přiřazeny jednotlivým faktorům. Pro zajištění toho, aby instituce přidělovaly tyto váhy dostatečně obezřetným způsobem, by měla být pro váhu, jež může být přidělena každému faktoru, stanovena spodní a horní mez.
- (7) Instituce jsou podle nařízení (EU) č. 575/2013 povinny obecně dokumentovat přiřazování rizikových vah v rámci přístupu IRB. Aby se příslušným orgánům usnadnilo správné uplatňování pravidel týkajících se přidělování rizikových vah specializovaným úvěrovým expozicím podle čl. 153 odst. 5 druhého pododstavce nařízení (EU) č. 575/2013, měly by být stanoveny určité specifické požadavky na dokumentaci vztahující se k přidělování rizikových vah těmto expozicím.
- (8) Toto nařízení do velké míry vychází z mezinárodně dohodnutých norem týkajících se přidělování rizikových vah specializovaným úvěrovým expozicím. Vzhledem k rozmanitosti specializovaných úvěrových expozic a vzhledem ke specifickým vlastnostem takových expozic nemusí toto nařízení zachytit všechny rizikové faktory, které instituce zaznamenávají v rámci své každodenní činnosti, buď pro konkrétní druhy expozic ve smyslu čl. 142 odst. 1 bodu 2 nařízení (EU) č. 575/2013, nebo pro jednotlivé specializované úvěrové expozice. Vzhledem k tomu, že instituce jsou podle čl. 171 odst. 2 nařízení (EU) č. 575/2013 povinny při zařazování dlužníků a transakcí do ratingových stupňů nebo seskupení zohledňovat veškeré relevantní informace, měly by brát v potaz veškeré dodatečné rizikové faktory a zohlednit je společně s dílčím faktorem rámce specializované úvěrové expozice, který co nejlépe odpovídá rizikovému faktoru. Pokud se tak postupuje u jedné specializované úvěrové expozice, mělo by to být pro účely čl. 172 odst. 3 nařízení (EU) č. 575/2013 považováno za odchýlení. Instituce by měla zdokumentovat, proč bylo vhodné zohlednit dodatečné rizikové faktory, a tento postup odůvodnit.
- (9) Ustanovení o použití odchýlení v přístupu IRB se rovněž použijí na specializované úvěrové expozice. Institucím je proto výjimečně umožněno nepoužít určitý dílčí faktor nebo složku dílčího faktoru v případě jedné specializované úvěrové expozice, pokud je nepovažují za relevantní. Institucím by rovněž mělo být výjimečně umožněno nepoužít určitý dílčí faktor nebo složku dílčího faktoru v případě všech specializovaných úvěrových expozic náležících k druhu expozic definovaných v čl. 142 odst. 1 bodě 2 nařízení (EU) č. 575/2013, pokud daný dílčí faktor nebo složka dílčího faktoru není relevantním rizikovým faktorem pro tento druh specializovaných úvěrových expozic. Instituce by měla mít povinnost dokumentovat rozhodnutí nepoužít dílčí faktor nebo složku dílčího faktoru a odůvodnit je.
- (10) Institucím by měla být poskytnuta dostatečná časová lhůta k úpravě jejich ratingových systémů pro přidělování rizikových vah specializovaným úvěrovým expozicím za účelem dosažení souladu s pravidly stanovenými v tomto nařízení.
- (11) Toto nařízení vychází z návrhů regulačních technických norem, které Komisi předložil Evropský orgán pro bankovníctví.

- (12) Evropský orgán pro bankovníctví uskutečnil otevřené veřejné konzultace o návrzích regulačních technických norem, z nichž toto nařízení vychází, analyzoval potenciální související náklady a přínosy a požádal o stanovisko skupinu subjektů působících v bankovníctví zřízenou podle článku 37 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1093/2010 ⁽³⁾,

PŘIJALA TOTO NAŘÍZENÍ:

Článek 1

Použitelná kritéria pro posouzení pro různé třídy specializovaných úvěrových expozic

1. Pokud je účelem specializované úvěrové expozice financování technické přípravy nebo pořízení rozsáhlých, komplexních a nákladných zařízení, mezi něž patří zejména elektrárny, chemické zpracovatelské závody, doly, dopravní infrastruktura, infrastruktura životního prostředí a telekomunikační infrastruktura, a příjmem, který bude vytvořen danými aktivy, jsou peníze generované smlouvami za výstup zařízení uzavřenými s jednou nebo několika stranami, které nejsou pod kontrolou sponzora („expozice v oblasti financování projektů“), použijí instituce při přidělování rizikových vah pro tuto třídu expozic kritéria pro posouzení stanovená v příloze I v souladu s čl. 153 odst. 5 druhým pododstavcem nařízení (EU) č. 575/2013.
2. Pokud je účelem specializované úvěrové expozice financování technické přípravy nebo pořízení nemovitosti, mezi něž patří zejména kancelářské budovy k pronájmu, maloobchodní objekty, rezidenční budovy, průmyslové nebo skladovací prostory, hotely a půda, a příjmem, který bude vytvořen danými nemovitostmi, jsou leasingové platby či platby pronájmu nebo výnosy z prodeje takových nemovitostí získané od jedné nebo několika třetích stran („expozice v oblasti nemovitostí“), použijí instituce při přidělování rizikových vah pro tuto třídu expozic kritéria pro posouzení stanovená v příloze II v souladu s čl. 153 odst. 5 druhým pododstavcem nařízení (EU) č. 575/2013.
3. Pokud je účelem specializované úvěrové expozice financování pořízení hmotných aktiv, mezi něž patří zejména lodě, letadla, družice, vlaky a flotily, a příjmem, který bude vytvořen těmito aktivy, jsou leasingové platby či platby pronájmu získané od jedné či několika třetích stran („expozice v oblasti financování objektů“), použijí instituce při přidělování rizikových vah pro tuto třídu expozic kritéria pro posouzení stanovená v příloze III v souladu s čl. 153 odst. 5 druhým pododstavcem nařízení (EU) č. 575/2013.
4. Pokud je účelem specializované úvěrové expozice financování fondů, zásob či pohledávek u komodit obchodovatelných na regulovaných trzích, mezi něž patří zejména ropa, kovy nebo plodiny, a příjmem, který bude vytvořen těmito fondy, zásobami či pohledávkami, má být výnos z prodeje komodit („expozice v oblasti financování komodit“), použijí instituce při přidělování rizikových vah pro tuto třídu expozic kritéria pro posouzení stanovená v příloze IV v souladu s čl. 153 odst. 5 druhým pododstavcem nařízení (EU) č. 575/2013.

Článek 2

Posouzení na úrovni faktorů a přidělení rizikové váhy

1. Instituce na základě celkového posouzení přiřadí ke každému faktoru uvedenému v příloze kategorii, která je použitelná na danou třídu specializovaných úvěrových expozic v souladu s článkem 1. Pro každou specializovanou úvěrovou expozici instituce provede toho přiřazení při zohlednění kategorií přiřazených ke každému použitelnému dílčímu faktoru podle článků 3 a 4, jakož i relativního významu každého jednotlivého dílčího faktoru pro daný druh specializovaných úvěrových expozic definovaných v čl. 142 odst. 1 bodě 2 nařízení (EU) č. 575/2013.

⁽³⁾ Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1093/2010 ze dne 24. listopadu 2010 o zřízení Evropského orgánu dohledu (Evropského orgánu pro bankovníctví), o změně rozhodnutí č. 716/2009/ES a o zrušení rozhodnutí Komise 2009/78/ES (Úř. věst. L 331, 15.12.2010, s. 12).

2. Instituce ke každému faktoru přidělí váhu, která není nižší než 5 % a vyšší než 60 %, s ohledem na jeho relativní význam pro daný druh specializovaných úvěrových expozic.
3. Instituce určí vážený průměr kategorií, které byly přiděleny faktorům podle odstavce 1, při použití vah přiřazených v souladu s odstavcem 2. V případě, že je váženým průměrem hodnota vyjádřená desetinným číslem, instituce toto číslo zaokrouhlí na nejbližší celé číslo.
4. Instituce přiřadí specializovanou úvěrovou expozici ke kategorii uvedené v tabulce č. 1 čl. 153 odst. 5 nařízení (EU) č. 575/2013, jejíž číslo odpovídá váženému průměru vypočtenému podle odstavce 3.

Článek 3

Posouzení na úrovni dílčích faktorů

1. Pokud dílčí faktor daného faktoru uvedeného v přílohách I, II, III nebo IV není dále specifikován ve složkách dílčího faktoru, přiřadí mu instituce kategorii na základě kritérií pro posouzení stanovených pro tento dílčí faktor.
2. Pokud je dílčí faktor daného faktoru uvedeného v přílohách I, II, III nebo IV dále specifikován ve složkách dílčího faktoru, instituce:
 - a) přiřadí kategorii ke každé složce dílčího faktoru na základě kritérií pro posouzení stanovených pro danou složku dílčího faktoru;
 - b) přiřadí kategorii k dílčímu faktoru na základě celkového posouzení provedeného při zohlednění kategorií přiřazovaných v souladu s písmenem a), jakož i relativního významu každé složky dílčího faktoru pro daný druh specializované úvěrové expozice.
3. Pokud instituce bere pro určitý druh specializovaných úvěrových expozic v potaz dodatečné relevantní informace („dodatečný rizikový faktor“) v souladu s čl. 171 odst. 2 nařízení (EU) č. 575/2013, zohlední je společně s dílčím faktorem, který se co nejvíce shoduje s tímto rizikovým faktorem.
4. Pokud je ve výjimečných případech dílčí faktor nebo složka dílčího faktoru pro všechny specializované úvěrové expozice náležící k určitému druhu specializovaných úvěrových expozic irelevantní, může se instituce rozhodnout, že tento dílčí faktor nebo složku dílčího faktoru na žádnou ze specializovaných úvěrových expozic tohoto druhu neuplatní.

Článek 4

Překrývání kritérií na úrovni dílčích faktorů a složek dílčích faktorů

V případě, že má dílčí faktor nebo složka dílčího faktoru totožná kritéria pro posouzení ve dvou nebo více kategoriích („překrývání kritérií“), a specializovaná úvěrová expozice odpovídá těmto překrývajícím se kritériím, přiřadí instituce dílčímu faktoru nebo složce dílčího faktoru kategorii následujícím způsobem:

- a) pokud se překrývání kritérií objevuje ve dvou kategoriích, přiřadí instituce vyšší z obou kategorií;
- b) pokud se překrývání kritérií objevuje ve třech kategoriích, instituce přiřadí kategorii mezi nejnižší a nejvyšší z těchto tří kategorií.

Článek 5

Selhání dlužníka

Odchylně od článků 1 až 4 platí, že pokud je dlužník v selhání ve smyslu článku 178 nařízení (EU) č. 575/2013, přidělí instituce specializované úvěrové expozici rizikovou váhu kategorie 5, jak je uvedena v tabulce č. 1 čl. 153 odst. 5 uvedeného nařízení.

Článek 6

Dokumentace

1. Instituce zaznamenaná pro každý druh specializovaných úvěrových expozic, jimž přidělí rizikové váhy v souladu s tímto nařízením, následující informace:
 - a) přidělení vah ke každému faktoru v souladu s čl. 2 odst. 2 a odůvodnění pro takové přidělení;
 - b) v příslušných případech popis dodatečných rizikových faktorů a odůvodnění pro jejich zohlednění v souladu s čl. 3 odst. 3;
 - c) v příslušných případech odůvodnění pro rozhodnutí neuplatnit určitý dílčí faktor nebo složku dílčího faktoru v souladu s čl. 3 odst. 4.
2. Instituce zaznamenají pro každou specializovanou úvěrovou expozici, již přidělí rizikové váhy podle tohoto nařízení, následující informace:
 - a) třídu specializované úvěrové expozice podle článku 1;
 - b) kategorii z tabulky č. 1 uvedené v prvním pododstavci čl. 153 odst. 5 nařízení (EU) č. 575/2013, k níž byla specializovaná úvěrová expozice přiřazena;
 - c) zbývající dobu splatnosti, jak je uvedena v tabulce č. 1 čl. 153 odst. 5 prvním pododstavci nařízení (EU) č. 575/2013;
 - d) posouzení specializované úvěrové expozice v každém kroku postupu stanoveného v člancích 2 a 5, které vedlo k přiřazení rizikové váhy dané expozici.

Článek 7

Vstup v platnost a použitelnost

Toto nařízení vstupuje v platnost dvacátým dnem po vyhlášení v *Úředním věstníku Evropské unie*.

Použije se ode dne 14. dubna 2022.

Toto nařízení je závazné v celém rozsahu a přímo použitelné ve všech členských státech.

V Bruselu dne 14. prosince 2020.

*Za Komisi
předsedkyně*

Ursula VON DER LEYEN

Kritéria pro hodnocení expozic v oblasti financování projektů

	Kategorie 1	Kategorie 2	Kategorie 3	Kategorie 4
Faktor: finanční síla				
a) Dílčí faktor: tržní podmínky	Málo konkurenčních dodavatelů nebo podstatná a trvalá výhoda z hlediska umístění, nákladů nebo technologií. Poptávka je silná a roste.	Málo konkurenčních dodavatelů nebo nadprůměrné umístění, náklady nebo technologie, ale tato situace nemusí trvat. Poptávka je silná a stabilní.	Projekt nemá žádnou výhodu z hlediska umístění, nákladů ani technologií. Poptávka je přiměřená a stabilní.	Projekt má podprůměrné umístění, náklady nebo technologie. Poptávka je slabá a klesá.
b) Dílčí faktor: finanční poměrové ukazatele (např. poměr pokrytí nákladů na obsluhu dluhu (DSCR ⁽¹⁾), poměr úrokového krytí (ICR ⁽²⁾), poměr úvěrového krytí (LLCR ⁽³⁾) a poměr dluhu k vlastnímu kapitálu)	Silné finanční poměrové ukazatele vzhledem k úrovni rizika projektu, velmi solidní ekonomické předpoklady.	Silné až přijatelné finanční poměrové ukazatele vzhledem k úrovni rizika projektu, solidní ekonomické předpoklady projektu.	Standardní finanční poměrové ukazatele vzhledem k úrovni rizika projektu	Agresivní finanční poměrové ukazatele vzhledem k úrovni rizika projektu.
c) Dílčí faktor: zátěžová analýza na základě příjmu vytvořeného během doby splatnosti úvěru ⁽⁴⁾	Projekt může splnit finanční závazky za trvalých závažných krizových hospodářských nebo odvětvových podmínek.	Projekt může splnit své finanční závazky za běžných krizových hospodářských nebo odvětvových podmínek. Selhání projektu je pravděpodobné pouze za tíživé hospodářské situace.	Projekt je citlivý vůči krizím, které nejsou v důsledku hospodářského cyklu neobvyklé, a při hospodářském poklesu může selhat.	Pokud se podmínky brzy nezlepší, projekt pravděpodobně selže.
d) Dílčí faktor: finanční struktura				
• Odpisový plán nákladů (součást dílčího faktoru)	Odpis dluhu bez jednorázové splátky	Odpis dluhu s nulovou nebo nevýznamnou jednorázovou splátkou	Odpis splátek dluhu s omezenou jednorázovou splátkou	Jednorázová splátka nebo odpis splátek dluhu s vysokou jednorázovou splátkou
• Tržní/cyklické riziko a riziko refinancování (součást dílčího faktoru)	Neexistuje žádná nebo jen velmi omezená expozice tržnímu nebo cyklickému riziku, neboť očekávané peněžní toky pokrývají všechny budoucí splátky úvěru v průběhu doby splatnosti úvěru a nedochází k žádným významným zpožděním mezi peněžními toky a splátkami úvěru. Neexistuje žádné nebo jen velmi nízké riziko refinancování.	Expozice tržnímu nebo cyklickému riziku je omezená, neboť očekávané peněžní toky pokrývají většinu budoucích splátek úvěru v průběhu doby splatnosti úvěru a nedochází k žádným významným zpožděním mezi peněžními toky a splátkami úvěru. Existuje nízké riziko refinancování.	Existuje mírná expozice tržnímu nebo cyklickému riziku, neboť očekávané peněžní toky pokrývají pouze část budoucích splátek úvěru v průběhu doby splatnosti úvěru a dochází k určitým významným zpožděním mezi peněžními toky a splátkami úvěru. Průměrné riziko refinancování.	Existuje významná expozice tržnímu nebo cyklickému riziku, neboť očekávané peněžní toky pokrývají pouze malou část budoucích splátek úvěru v průběhu doby splatnosti úvěru a dochází k určitým významným zpožděním mezi peněžními toky a splátkami úvěru. Vysoké riziko refinancování.

e) Dílčí faktor: měnové riziko	Měnové riziko neexistuje, protože se měna úvěru a příjmu projektu neliší, nebo proto, že měnové riziko je plně zajištěno.	Měnové riziko neexistuje, protože se měna úvěru a příjmu projektu neliší, nebo proto, že měnové riziko je plně zajištěno.	Měna úvěru a příjmu projektu se liší, měnové riziko je však považováno za nízké, protože směnný kurz je stabilní, nebo proto, že měnové riziko je do značné míry zajištěno.	Měna úvěru a příjmu projektu se liší a měnové riziko je považováno za vysoké, protože směnný kurz je nestabilní a měnové riziko není do značné míry zajištěno.
Faktor: politické a právní prostředí				
a) Dílčí faktor: politické riziko, včetně rizika převodu, s ohledem na druh projektu a snižování rizik	Velmi nízká expozice; v případě potřeby silné nástroje ke snižování rizik	Nízká expozice; v případě potřeby uspokojivé nástroje ke snižování rizik	Mírná expozice; dostatečné nástroje ke snižování rizik	Vysoká expozice; žádné nebo slabé nástroje ke snižování rizik
b) Dílčí faktor: riziko vyšší moci (válka, občanské nepokoje atd.)	Žádná nebo velmi nízká expozice riziku vyšší moci	Omezená expozice riziku vyšší moci	Významná expozice riziku vyšší moci, která není dostatečně zmírněna	Významná expozice riziku vyšší moci, která není zmírněna
c) Dílčí faktor: podpora vlády a význam projektu pro danou zemi z dlouhodobého hlediska	Projekt strategického významu pro danou zemi (přednostně orientovaný na vývoz). Silná podpora vlády.	Projekt považovaný za významný pro danou zemi. Dobrá úroveň podpory vlády.	Projekt možná není strategický, ale přináší dané zemi nezpochybnitelný přínos. Podpora vlády možná není výslovná.	Projekt není pro danou zemi klíčový. Žádná nebo slabá podpora vlády.
d) Dílčí faktor: stabilita právního a regulačního prostředí (riziko změny zákonů)	Dlouhodobé příznivé a stabilní regulační prostředí	Střednědobé příznivé a stabilní regulační prostředí	Regulační změny lze předvídat s dostatečnou úrovní jistoty.	Stávající nebo budoucí regulační otázky mohou projekt ovlivnit.
e) Dílčí faktor: získání veškeré nezbytné podpory a všech schválení takových úlev od místních věcných právních předpisů	Silné	Uspokojivé	Dostatečné	Slabé
f) Dílčí faktor: vymahatelnost smluv, kolaterálu a jistoty	Smlouvy, kolaterál a jistota jsou vymahatelné.	Smlouvy, kolaterál a jistota jsou vymahatelné.	Smlouvy, kolaterál a jistota se považují za vymahatelné, i když mohou existovat určité méně závažné problémy.	Existují nevyřešené zásadní problémy, pokud jde o skutečné vymáhání smluv, kolaterálu a jistoty.

Faktor: charakteristiky transakce				
a) Dílčí faktor: konstrukční a technologické riziko	Plně ověřené technologie a konstrukce	Plně ověřené technologie a konstrukce	Ověřené technologie a konstrukce – počáteční problémy jsou mírněny silným balíčkem pro dokončení	Neověřené technologie a konstrukce; existují technologické problémy a/nebo složitá konstrukce.
b) Dílčí faktor: stavební riziko				
Povolení a umístění (součást dílčího faktoru)	Všechna povolení byla získána	Některá povolení jsou stále ještě nevyřízená, ale jejich přijetí je považováno za velmi pravděpodobné.	Některá povolení jsou stále ještě nevyřízená, ale povolovací proces je dobře definován a povolení jsou považována za rutinní.	Klíčová povolení je stále třeba získat a nelze je považovat za rutinní. Mohou být s nimi spojeny významné podmínky.
Druh smlouvy o zhotovení (součást dílčího faktoru)	Smlouva o stavbě na klíč s pevnou cenou a termínem – EPC ⁽⁵⁾ (inženýrsko-stavitelská a dodavatelská smlouva)	Smlouva o stavbě na klíč s pevnou cenou a termínem – EPC	Smlouva o stavbě na klíč s pevnou cenou a termínem s jedním nebo několika dodavateli	Žádná nebo částečná smlouva o stavbě na klíč s pevnou cenou a/nebo problémy rozhraní s více dodavateli
Pravděpodobnost dokončení projektu v dohodnuté době a s dohodnutými náklady (součást dílčího faktoru)	Je téměř jisté, že projekt bude dokončen v dohodnutém časovém horizontu a s dohodnutými náklady.	Je velmi pravděpodobné, že projekt bude dokončen v dohodnutém časovém horizontu a s dohodnutými náklady.	Není jisté, zda bude projekt dokončen v dohodnutém časovém horizontu a s dohodnutými náklady.	Existují náznaky, že projekt nebude dokončen v dohodnutém časovém horizontu a s dohodnutými náklady.
Záruky za dokončení ⁽⁶⁾ nebo paušální odškodnění ⁽⁷⁾ (součást dílčího faktoru)	Značné paušální odškodnění podpořené finanční podstatou a/nebo silnou zárukou za dokončení poskytnutou sponzory s vynikající finanční situací	Značné paušální odškodnění podpořené finanční podstatou a/nebo silnou zárukou za dokončení poskytnutou sponzory s dobrou finanční situací	Přiměřené paušální odškodnění podpořené finanční podstatou a/nebo silnou zárukou za dokončení poskytnutou sponzory s dobrou finanční situací	Nedostatečné paušální odškodnění nebo nepodpořeno finanční podstatou či slabé záruky za dokončení
Výsledky a finanční zajištění dodavatele ve výstavbě podobných projektů (součást dílčího faktoru)	Silné	Dobré	Uspokojivé	Slabé

c) Dílčí faktor: provozní riziko				
Rozsah, povaha a složitost smluv o provozu a údržbě (O&M) (součást dílčího faktoru)	Silná dlouhodobá smlouva o provozu a údržbě ⁽⁸⁾ , přednostně se smluvními výkonnostními pobídkami ⁽⁹⁾ a/nebo fondovými účty provozu a údržby ⁽¹⁰⁾ , ačkoliv smlouva o provozu a údržbě není k provedení požadované údržby nezbytně nutná, protože činnosti provozu a údržby jsou jednoduché a transparentní.	Činnosti provozu a údržby jsou relativně jednoduché a transparentní a existuje dlouhodobá smlouva o provozu a údržbě a/nebo fondový účet provozu a údržby.	Činnosti provozu a údržby jsou složité a je nezbytná smlouva o provozu a údržbě. Existuje omezená dlouhodobá smlouva o provozu a údržbě a/nebo fondový účet provozu a údržby.	Činnosti provozu a údržby jsou složité a je naprosto nezbytná smlouva o provozu a údržbě. Neexistuje žádná smlouva o provozu a údržbě. Existuje proto riziko vysokých překročení provozních nákladů nad rámec snižování rizik.
Odbornost, výsledky a finanční zajištění provozovatele (součást dílčího faktoru)	Velmi silná nebo angažovaná technická pomoc sponzorů	Silné	Přijatelné	Omezené/slabé nebo místní provozovatel závislý na místních orgánech
d) Dílčí faktor: posouzení příjmů, včetně rizik odběru ⁽¹¹⁾				
Jaká je robustnost smluv zajišťujících příjmy (např. smlouvy o odběru ⁽¹²⁾, koncesní smlouvy, příjmy vyplývající z partnerství veřejného a soukromého sektoru a jiné smlouvy zajišťující příjmy)? Jaká je kvalita doložek o ukončení ⁽¹³⁾? (součást dílčího faktoru)	Vynikající robustnost příjmů	Dobrá robustnost příjmů	Přijatelná robustnost příjmů	Příjmy projektu nejsou jisté a existují náznaky, že některé příjmy nemusí být získány.
Pokud existuje smlouva „odeber nebo zaplat“ ⁽¹⁴⁾ nebo smlouva o odběru za pevnou cenu (součást dílčího faktoru)	Vynikající úvěruschopnost odběratele; silné doložky o ukončení; doba platnosti smlouvy pohodlně přesahuje splatnost dluhu.	Dobrá úvěruschopnost odběratele; silné doložky o ukončení; doba platnosti smlouvy přesahuje splatnost dluhu.	Přijatelná finanční situace odběratele; standardní doložky o ukončení; doba platnosti smlouvy se obecně shoduje se splatností dluhu.	Slabý odběratel; slabé doložky o ukončení; doba platnosti smlouvy nepřesahuje splatnost dluhu.
Pokud neexistuje smlouva „odeber nebo zaplat“ nebo smlouva o odběru za pevnou cenu (součást dílčího faktoru)	Projekt produkuje nezbytné služby nebo komoditu prodávanou široce na světovém trhu; výstup může být snadno absorbován při předpokládaných cenách, a to i za nižší než historické míry růstu trhu.	Projekt produkuje nezbytné služby nebo komoditu prodávanou široce na regionálním trhu, který ji absorbuje při předpokládaných cenách za historické míry růstu.	Komodita se prodává na omezeném trhu, který ji může absorbovat pouze při nižších než předpokládaných cenách.	Výstup projektu je požadován pouze jedním nebo několika málo kupujícími nebo se obvykle neprodává na organizovaném trhu.

e) Dílčí faktor: riziko spojené s dodávkami				
Riziko spojené s cenou, objemem a přepravou surovin; Výsledky a finanční zajištění dodavatele (součást dílčího faktoru)	Dlouhodobá smlouva o dodávkách s dodavatelem ve vynikající finanční situaci.	Dlouhodobá smlouva o dodávkách s dodavatelem v dobré finanční situaci.	Dlouhodobá smlouva o dodávkách s dodavatelem v dobré finanční situaci – může setrvávat určitá míra cenového rizika.	Krátkodobá smlouva o dodávkách nebo dlouhodobá smlouva o dodávkách s finančně slabým dodavatelem – rozhodně setrvává určitá míra cenového rizika.
Rizika rezerv ⁽¹⁵⁾ (např. rozvoj přírodních zdrojů) (součást dílčího faktoru)	Nezávisle auditované, prokázané a rozvinuté rezervy, které značně převyšují požadavky po dobu trvání projektu.	Nezávisle auditované, prokázané a rozvinuté rezervy, které převyšují požadavky po dobu trvání projektu.	Prokázané rezervy mohou přiměřeně zásobovat projekt po dobu splatnosti dluhu.	Projekt se do jisté míry spoléhá na potenciální a nerozvinuté rezervy.
Faktor: postavení sponzora (včetně jakéhokoli partnerství veřejného a soukromého sektoru)				
a) Dílčí faktor: finanční síla sponzora	Silný sponzor s vysokou finanční způsobilostí	Dobry sponzor s dobrou finanční způsobilostí	Sponzor s dostatečnou finanční způsobilostí	Slabý sponzor s jasnými finančními nedostatky
b) Dílčí faktor: výsledky sponzora a jeho zkušenosti s danou zemí/odvětvím	Sponzor s vynikajícími výsledky a zkušenostmi s danou zemí/odvětvím	Sponzor s uspokojivými výsledky a zkušenostmi s danou zemí/odvětvím	Sponzor s dostatečnými výsledky a zkušenostmi s danou zemí/odvětvím	Sponzor s nulovými či pochybnými výsledky nebo zkušenostmi s danou zemí/odvětvím
c) Dílčí faktor: sponzorská podpora, jak ji dokládá vlastní kapitál, doložka o vlastnictví ⁽¹⁶⁾ a pobídka k vložení další peněžní hotovosti v případě potřeby	Silné. Projekt je pro sponzora vysoce strategický (hlavní podnikání – dlouhodobá strategie).	Dobré. Projekt je pro zadavatele strategický (hlavní podnikání – dlouhodobá strategie).	Přijatelné. Projekt je považován za důležitý pro sponzora (hlavní podnikání).	Omezené. Projekt nemá pro dlouhodobou strategii nebo hlavní podnikání sponzora klíčový význam.
Faktor: bezpečnostní opatření				
a) Dílčí faktor: převod smluv a účtů	Plně komplexní	Komplexní	Přijatelné	Slabé
b) Dílčí faktor: zástava aktiv se zohledněním jejich kvality, hodnoty a likvidity	První dokončené zajištění závazků ⁽¹⁷⁾ ve všech aktivech, smlouvách, povoleních a účtech projektu nezbytných pro realizaci projektu.	Dokončené zajištění závazků ve všech aktivech, smlouvách, povoleních a účtech projektu nezbytných pro realizaci projektu	Přijatelné zajištění závazků ve všech aktivech, smlouvách, povoleních a účtech projektu nezbytných pro realizaci projektu	Malé zajištění nebo kolaterál pro věřitele; slabé ustanovení o záporném zajištění ⁽¹⁸⁾

c) Dílčí faktor: Kontrola věřitele nad peněžními toky (např. stažení hotovosti ⁽¹⁹⁾ , nezávislé úschovné účty ⁽²⁰⁾)	Silné	Uspokojivé	Dostatečné	Slabé
d) Dílčí faktor: síla balíčku závazků (povinné zálohy ⁽²¹⁾ , odklady plateb ⁽²²⁾ , kaskádová platba ⁽²³⁾ , omezení dividend ⁽²⁴⁾ atd.)	Balíček závazků je pro tento typ projektu silný. Projekt nesmí vydat žádný další dluh.	Balíček závazků je pro tento typ projektu uspokojivý. Projekt smí vydat velmi omezený další dluh.	Balíček závazků je pro tento typ projektu dostatečný. Projekt smí vydat omezený další dluh.	Balíček závazků je pro tento typ projektu nedostatečný. Projekt smí vydat neomezený další dluh.
e) Dílčí faktor: rezervní fondy (dluhová služba, provoz a údržba, obnovení a výměna, nepředvídané události atd.)	Nadprůměrná doba krytí, všechny rezervní fondy plně financované v hotovosti nebo v akreditivě od banky s vysokým ratingem	Průměrná doba krytí, všechny rezervní fondy plně financované	Průměrná doba krytí, všechny rezervní fondy plně financované	Podprůměrná doba krytí, rezervní fondy financované z provozních peněžních toků.

⁽¹⁾ Poměr pokrytí nákladů na obsluhu dluhu („DSCR“) odkazuje na poměr peněžních toků dostupných pro náklady na obsluhu dluhu, které mohou být generovány z daného aktiva pro požadované splácení jistiny a úroků v průběhu trvání úvěru, kde se peněžní toky dostupné pro náklady na obsluhu dluhu vypočítávají odečtením provozních nákladů, kapitálových výdajů, financování dluhu a vlastního kapitálu, daní a úprav provozního kapitálu od příjmů vytvořených projektem.

⁽²⁾ Poměr úrokového krytí („ICR“) odkazuje na poměr peněžních toků dostupných pro náklady na obsluhu dluhu, které mohou být generovány z daného aktiva pro požadované splácení úroků v průběhu trvání úvěru, kde se peněžní toky dostupné pro náklady na obsluhu dluhu vypočítávají odečtením provozních nákladů, kapitálových výdajů, financování dluhu a vlastního kapitálu, daní a úprav provozního kapitálu od příjmů vytvořených projektem.

⁽³⁾ Poměr úvěrového krytí („LLCR“) odkazuje na poměr čisté současné hodnoty peněžních toků dostupných pro náklady na obsluhu dluhu za nesplacený zůstatek dluhu a uvádí, kolikanásobně mohou peněžní toky dostupné pro náklady na obsluhu dluhu, které mohou být generovány z daného aktiva, splatit nesplacený zůstatek dluhu za plánovanou dobu trvání úvěru, kde se peněžní toky dostupné pro náklady na obsluhu dluhu vypočítávají odečtením provozních nákladů, kapitálových výdajů, financování dluhu a vlastního kapitálu, daní a úprav provozního kapitálu od příjmů vytvořených projektem.

⁽⁴⁾ Doba splatnosti úvěru odkazuje na dobu, která zbývá do splacení úvěru.

⁽⁵⁾ Inženýrsko-staviteľská a dodavatelská smlouva (dále jen „EPC“) neboli „smlouva na klíč“ odkazuje na dohodu mezi dodavatelem inženýrsko-staviteľských a dodavatelských zakázek (dále jen „dodavatel EPC“) a developerem, v níž dodavatel EPC souhlasí s tím, že vypracuje podrobný technický návrh projektu, pořídí veškeré potřebné vybavení a materiály, vybuduje a dodá fungující zařízení nebo aktivum developerovi, a to obvykle v dohodnutém termínu a s dohodnutým rozpočtem.

⁽⁶⁾ Záruka za dokončení odkazuje na záruku poskytnutou dodavatelem projektu věřitelům projektu na provedení projektu ve stanovené lhůtě a na zaplacení případného překročení nákladů.

⁽⁷⁾ Paušální odškodnění odkazuje na peněžní náhradu za ztrátu, újmu nebo poškození práv nebo majetku osoby, přiznanou soudním rozhodnutím nebo smluvním ustanovením o porušení smlouvy.

⁽⁸⁾ Smlouva o provozu a údržbě („O&M“) odkazuje na smlouvu mezi developerem a provozovatelem. Developer přenáší provoz, údržbu a často řízení výkonnosti projektu na provozovatele s odbornými znalostmi v odvětví podle podmínek smlouvy o provozu a údržbě (tj. rozsah, doba, odpovědnost provozovatele, poplatky a paušální odškodnění).

⁽⁹⁾ Výkonnostní pobídky nebo uzavírání smluv založené na výkonu odkazují na strategické ukazatele výkonnosti, jež tyto ukazatele výkonnosti uvádí do přímé spojitosti se smluvní platbou. Ukazatele výkonnosti mohou měřit dostupnost, spolehlivost, udržitelnost či podporovatelnost.

⁽¹⁰⁾ Fondový účet provozu a údržby odkazuje na fond, do kterého jsou uloženy peníze k použití za účelem pokrytí nákladů na provoz a údržbu projektu.

- ⁽¹¹⁾ Riziko odběru odkazuje na riziko, že neexistuje poptávka po výstupech nebo službách za cenu, za kterou jsou poskytovány, nebo že odběratel služby není schopen nebo odmítá dostát svému závazku nakupovat výstupy nebo služby.
- ⁽¹²⁾ Smlouva o odběru odkazuje na smlouvu mezi producentem zdroje/produktu/služby a kupujícím (dále jen „odběratel“) zdroje za účelem nákupu/prodeje částí budoucí produkce producenta. Smlouva o odběru se obvykle vyjednává před výstavbou zařízení, aby byl zajištěn trh pro budoucí produkci dotyčného zařízení. Účelem je poskytnout producentovi stabilní a dostatečné příjmy k úhradě jeho dluhového závazku, pokrýt provozní náklady a zajistit určité požadované výnosy.
- ⁽¹³⁾ Doložka o ukončení odkazuje na ustanovení ve smlouvě, které za stanovených okolností umožňuje její ukončení.
- ⁽¹⁴⁾ Smlouva „odeber nebo zaplat“ odkazuje na smlouvu, v níž je dohodnuto, že zákazník koupí od dodavatele výstup či službu nebo zaplatí dodavateli sankci. Cena i sankce jsou pevně stanoveny ve smlouvě.
- ⁽¹⁵⁾ Riziko rezerv odkazuje na riziko, že přístupné rezervy jsou menší, než se odhadovalo.
- ⁽¹⁶⁾ Doložka o vlastnictví odkazuje na ustanovení, které stanoví, že projekt nemůže být ve vlastnictví jiného subjektu, než je skutečný vlastník (sponzor).
- ⁽¹⁷⁾ První dokončené zajištění závazků odkazuje na zajištění závazků v aktivu (zastavenému jako kolaterál) chráněnému proti pohledávkám jiných stran. Zástavní právo se dokončuje provedením zápisu u příslušného statutárního orgánu tak, aby bylo učiněno právně vymahatelným, a jakýkoli následný nárok na dotyčné aktivum získává podřízený status.
- ⁽¹⁸⁾ Ustanovení o záporném zajištění odkazuje na ustanovení, které uvádí, že instituce nezajistí žádné ze svých aktiv, pokud by to věřitelům poskytovalo méně zajištění.
- ⁽¹⁹⁾ Stažení hotovosti odkazuje na povinné využití přebytku volných peněžních toků k úhradě nesplaceného dluhu, namísto toho, aby se rozděloval akcionářům.
- ⁽²⁰⁾ Nezávislý úschovný účet odkazuje na účet vedený bankou na jméno sponzora za podpory smlouvy o úschovném účtu mezi věřitelem a dlužníkem, která stanoví neodvolatelné pokyny dlužníka ve smyslu, že veškeré provozní výnosy nebo výnosy z prodeje aktiv projektu budou vyplaceny na tento účet, a kde je banka oprávněna provádět platby z dostupných finančních prostředků pouze v souladu s dokumenty o financování projektu.
- ⁽²¹⁾ Povinné zálohy odkazují na ustanovení, které vyžaduje, aby dlužník předem zaplatil část dluhu určitými výnosy, pokud a jakmile byly obdrženy před datem splatnosti.
- ⁽²²⁾ Odklad platby odkazuje na ustanovení, které uvádí, že dlužník smí v budoucnu začít provádět platby v určité stanovené době.
- ⁽²³⁾ Kaskádová platba odkazuje na ustanovení, kterým se peněžní toky projektu shrnou pomocí postupné kaskády peněžních toků, jež ukazuje prioritu každého přítoku a odtoku hotovosti.
- ⁽²⁴⁾ Omezení dividend odkazuje na ustanovení, které definuje podmínky, za nichž je věřitel schopen zabránit rozdělování vlastního kapitálu.

Kritéria pro hodnocení expozic v oblasti nemovitostí

	Kategorie 1	Kategorie 2	Kategorie 3	Kategorie 4
Faktor: finanční síla				
a) Dílčí faktor: tržní podmínky	Nabídka a poptávka po typu a umístění projektu jsou v současné době v rovnováze. Počet konkurenčních nemovitostí, které přichází na trh, je stejný nebo nižší než předpokládaná poptávka.	Nabídka a poptávka po typu a umístění projektu jsou v současné době v rovnováze. Počet konkurenčních nemovitostí, které přichází na trh, se zhruba rovná předpokládané poptávce.	Tržní podmínky jsou přibližně v rovnováze. Na trh přicházejí konkurenční nemovitosti a další jsou ve fázích plánování. Konstrukce a schopnosti stávajících srovnatelných nemovitostí nejsou v porovnání s novými projekty nejmodernější.	Tržní podmínky jsou slabé. Je nejisté, kdy se podmínky zlepší a vrátí se k rovnováze. Srovnatelné nemovitosti na trhu ztrácejí při uplynutí nájemního vztahu nájemníky. Nové nájemní podmínky srovnatelných nemovitostí jsou v porovnání se stávajícími méně příznivé.
b) Dílčí faktor: finanční poměrové ukazatele, tj. ukazatele schopnosti dlužníka splácet	Finanční poměrové ukazatele nemovitosti měřené poměrem pokrytí nákladů na obsluhu dluhu (DSCR ⁽¹⁾) nebo poměrem úrokového krytí (ICR ⁽²⁾) nemovitosti jsou považovány za silné a s ohledem na dosavadní vývoj finančních poměrových ukazatelů se očekává, že zůstanou silné i nadále. DSCR ani ICR nejsou relevantní a neměly by se počítat pro nemovitosti, které jsou ve fázi výstavby.	Finanční poměrové ukazatele nemovitosti měřené pomocí DSCR nebo ICR nemovitosti jsou považovány za dobré a s ohledem na dosavadní vývoj finančních poměrových ukazatelů se očekává, že zůstanou dobré i nadále. DSCR ani ICR nejsou relevantní a neměly by se počítat pro nemovitosti, které jsou ve fázi výstavby.	Finanční poměrové ukazatele nemovitosti měřené pomocí DSCR nebo ICR nemovitosti jsou považovány za uspokojivé a s ohledem na dosavadní vývoj finančních poměrových ukazatelů se očekává, že zůstanou uspokojivé i nadále. DSCR ani ICR nejsou relevantní a neměly by se počítat pro nemovitosti, které jsou ve fázi výstavby.	Finanční poměrové ukazatele nemovitosti měřené pomocí DSCR nebo ICR nemovitosti jsou slabé a s ohledem na dosavadní vývoj finančních poměrových ukazatelů se očekává, že zůstanou slabé i nadále. DSCR ani ICR nejsou relevantní a neměly by se počítat pro nemovitosti, které jsou ve fázi výstavby.
c) Dílčí faktor: poměr pohledávek, tj. poměr úvěru k hodnotě nemovitosti (LTV ⁽³⁾), jako ukazatel ochoty dlužníka úvěr splatit	Poměr úvěru k hodnotě nemovitosti (LTV) je vzhledem k typu nemovitosti považován za nízký. Pokud existuje sekundární trh, je transakce zaručena podle tržních standardů.	Poměr úvěru k hodnotě nemovitosti je vzhledem k typu nemovitosti považován za uspokojivý. Pokud existuje sekundární trh, je transakce zaručena podle tržních standardů.	Poměr úvěru k hodnotě nemovitosti je vzhledem k typu nemovitosti považován za relativně vysoký.	Poměr úvěru k hodnotě nemovitosti je značně nad standardy pro upisování nových úvěrů.
d) Dílčí faktor: zátěžová analýza na základě příjmu vytvořeného během doby splatnosti úvěru ⁽⁴⁾	Zdroje, podmíněné výdaje a struktura pasiv nemovitosti jí umožňují plnit své finanční závazky během období závažných finančních obtíží (např. úrokové sazby, hospodářský růst).	Nemovitost může plnit své finanční závazky během určitého období finančních obtíží (např. úrokové sazby, hospodářský růst). Selhání nemovitosti je pravděpodobné pouze za tíživé hospodářské situace.	Během hospodářského poklesu by nemovitost trpěla poklesem příjmů, který by výrazně zvýšil riziko selhání.	Finanční situace nemovitosti je napjatá a je pravděpodobné, že selže, pokud se podmínky v dohledné době nezlepší.

e) Dílčí faktor: předvídatelnost peněžních toků				
Pro kompletní a stabilizovanou nemovitost (součást dílčího faktoru)	Nájmy nemovitosti jsou dlouhodobé, s úvěruschopnými nájemníky a jejich data splatnosti jsou rozptýlená nebo značnou část nájemních smluv zaručuje partnerství veřejného a soukromého sektoru. Nemovitost vykazuje historii zachování nájemců po uplynutí nájemního vztahu. Její míra neobsazenosti je nízká. Výdaje (údržba, pojištění, bezpečnost a daně z nemovitosti) jsou předvídatelné.	Většina nemovitosti má několik smluv o pronájmu, které jsou dlouhodobé a s nájemníky, kteří mají v průměru vysokou úvěruschopnost, a s rozptýlenými daty splatnosti. Část nájemních smluv může zaručovat partnerství veřejného a soukromého sektoru. Má-li nemovitost pouze jednu smlouvu o pronájmu nebo pokud má jeden nájemce velmi významný podíl na příjmu vytvořeném danou nemovitostí, má tento nájemce vynikající úvěruschopnost a smlouva zahrnuje ujednání, která zajišťují platby pronájmu do konce doby trvání projektu nebo i déle. Nemovitost vykazuje normální úroveň obratu nájemců po uplynutí nájemního vztahu. Její míra neobsazenosti je nízká. Výdaje jsou předvídatelné.	Většina pronájmů nemovitosti je spíše střednědobá než dlouhodobá, s nájemníky, jejichž úvěruschopnost je různá. Pouze malou část nájemních smluv může zaručovat partnerství veřejného a soukromého sektoru. Má-li nemovitost pouze jednu smlouvu o pronájmu nebo pokud má jeden nájemce velmi významný podíl na příjmu vytvořeném danou nemovitostí, smlouva tohoto jednoho nájemce zahrnuje ujednání, která zajišťují platby pronájmu do konce doby trvání projektu nebo i déle, ale tento nájemce má střední úvěruschopnost. Nemovitost vykazuje střední úroveň obratu nájemců po uplynutí nájemního vztahu. Její míra neobsazenosti je mírná. Výdaje jsou relativně předvídatelné, avšak liší se ve vztahu k příjmům.	Podíl krátkodobých pronájmů je významný, s nájemníky, jejichž úvěruschopnost je různá, nebo má nemovitost pouze jednu nájemní smlouvu nebo má jeden nájemce velmi významný podíl na příjmu vytvořeném danou nemovitostí, přičemž tento nájemce má nízkou úvěruschopnost a/nebo smlouva neobsahuje nezbytná ujednání, která zajišťují platby pronájmu do konce doby trvání projektu nebo i déle. Nemovitost vykazuje velmi vysokou úroveň obratu nájemců po uplynutí nájemního vztahu. Její míra neobsazenosti je vysoká. Významné výdaje jsou vynaloženy na přípravu prostoru pro nové nájemce.
Pro kompletní, ale nestabilizovanou nemovitost (součást dílčího faktoru)	Peněžní toky získané z pronajímatelské činnosti, například od partnerství veřejného a soukromého sektoru, dosahují nebo přesahují očekávané peněžní toky použité při ocenění nemovitosti. Projekt by měl v blízké budoucnosti dosáhnout stabilizace.	Peněžní toky získané z pronajímatelské činnosti, například od partnerství veřejného a soukromého sektoru, dosahují nebo přesahují očekávané peněžní toky použité při ocenění nemovitosti. Projekt by měl v blízké budoucnosti dosáhnout stabilizace.	Většina peněžních toků získaných z pronajímatelské činnosti je v souladu s očekávanými peněžními toky použitými při ocenění nemovitosti, ke stabilizaci však po určitou dobu nedojde.	Peněžní toky získané z pronajímatelské činnosti nedosahují výše očekávaných peněžních toků použitých při ocenění nemovitosti. Přes dosažení cílové míry obsazenosti je pokrytí peněžními toky těsné z důvodu neuspokojivých příjmů.

Pro fázi výstavby (součást dílčího faktoru)	Nemovitost je předem plně pronajata po dobu splatnosti úvěru ^(*) nebo předprodána nájemci či kupujícímu s vysokou úvěruschopností nebo má banka závazný závazek na převzetí financování od nájemce nebo kupujícího s vysokou úvěruschopností, například prostřednictvím partnerství veřejného a soukromého sektoru.	Nemovitost je předem plně pronajata nebo předprodána nájemci či kupujícímu s vysokou úvěruschopností nebo má banka závazný závazek na trvalé financování od úvěruschopného věřitele, například prostřednictvím partnerství veřejného a soukromého sektoru.	Pronajímatelská činnost je v rámci projekcí, ale budova možná není předběžně pronajata a možná neexistuje převzetí financování. Banka může být trvalým věřitelem.	Nemovitost se zhoršuje v důsledku překročení nákladů, zhoršení podmínek na trhu, odřeknutí nájemníků nebo jiných faktorů. Může dojít ke sporu se stranou poskytující trvalé financování.
Faktor: politické a právní prostředí				
a) Dílčí faktor: právní a regulační rizika	Jurisdikce je velmi příznivá pro obnovení držení a pro vymáhání smluv.	Jurisdikce je obecně příznivá pro obnovení držení a pro vymáhání smluv.	Jurisdikce je obecně příznivá pro obnovení držení a pro vymáhání smluv, ale obnovení držení by mohlo být zdlouhavé a/nebo obtížné.	Špatné nebo nestabilní právní a regulační prostředí. Jurisdikce může učinit obnovení držení a vymáhání smluv zdlouhavým nebo nemožným.
b) Dílčí faktor: politické riziko, včetně rizika převodu, s ohledem na druh nemovitosti a snižování rizik	Velmi nízká expozice; v případě potřeby silné nástroje ke snižování rizik	Nízká expozice; v případě potřeby uspokojivé nástroje ke snižování rizik	Mírná expozice; dostatečné nástroje ke snižování rizik	Vysoká expozice; žádné nebo slabé nástroje ke snižování rizik
Faktor: charakteristika aktiva/transakce				
a) Dílčí faktor: umístění	Nemovitost se nachází na velmi žádoucím místě, které je příhodné pro služby, které si nájemníci přejí.	Nemovitost se nachází na žádoucím místě, které je příhodné pro služby, které si nájemníci přejí.	Umístění nemovitosti postrádá konkurenční výhodu.	Nemovitost se nachází na nežádoucím místě.
b) Dílčí faktor: konstrukce a stav	Nemovitost je upřednostňována vzhledem ke své konstrukci, konfiguraci a údržbě a je vysoce konkurenční vůči novým nemovitostem.	Nemovitost je vhodná z hlediska své konstrukce, konfigurace a údržby. Konstrukce a schopnosti nemovitosti konkurenční vůči novým nemovitostem.	Nemovitost je z hlediska konfigurace, konstrukce a údržby přiměřená.	Konfigurace, konstrukce a údržba nemovitosti přispěly k jejím obtížím. Existují nedostatky v konfiguraci, konstrukci nebo údržbě nemovitosti.
c) Dílčí faktor: nemovitost je ve výstavbě	Rozpočet na výstavbu je konzervativní a technická rizika jsou omezená. Dodavatelé jsou vysoce kvalifikovaní a mají vysoké úvěrové hodnocení.	Rozpočet na výstavbu je konzervativní a technická rizika jsou omezená. Dodavatelé jsou vysoce kvalifikovaní a mají dobré úvěrové hodnocení.	Rozpočet na výstavbu je přiměřený a dodavatelé jsou běžně kvalifikovaní a mají průměrné úvěrové hodnocení.	Vzhledem k technickým rizikům projektu je projekt nad rozpočtem nebo nereálný. Dodavatelé mohou být nedostatečně kvalifikovaní a mít nízké úvěrové hodnocení.

d) Dílčí faktor: finanční struktura:				
Odpisový plán nákladů (součást dílčího faktoru)	Odpis dluhu bez jednorázové splátky	Odpis dluhu s nulovou nebo nevýznamnou jednorázovou splátkou	Odpis splátek dluhu s omezenou jednorázovou splátkou	Jednorázová splátka nebo odpis splátek dluhu s vysokou jednorázovou splátkou
Tržní/cyklické riziko a riziko refinancování (součást dílčího faktoru)	Neexistuje žádná nebo jen velmi omezená expozice tržnímu nebo cyklickému riziku, neboť očekávané peněžní toky pokrývají všechny budoucí splátky úvěru v průběhu doby splatnosti úvěru a nedochází k žádným významným zpožděním mezi peněžními toky a splátkami úvěru. Neexistuje žádné nebo jen velmi nízké riziko refinancování.	Expozice tržnímu nebo cyklickému riziku je omezená, neboť očekávané peněžní toky pokrývají většinu budoucích splátek úvěru v průběhu doby splatnosti úvěru a nedochází k žádným významným zpožděním mezi peněžními toky a splátkami úvěru. Existuje nízké riziko refinancování.	Existuje mírná expozice tržnímu nebo cyklickému riziku, neboť očekávané peněžní toky pokrývají pouze část budoucích splátek úvěru v průběhu doby splatnosti úvěru a dochází k určitým významným zpožděním mezi peněžními toky a splátkami úvěru. Průměrné riziko refinancování.	Existuje významná expozice tržnímu nebo cyklickému riziku, neboť očekávané peněžní toky pokrývají pouze malou část budoucích splátek úvěru v průběhu doby splatnosti úvěru a dochází k určitým významným zpožděním mezi peněžními toky a splátkami úvěru. Vysoké riziko refinancování.
Faktor: postavení sponzora/developera (včetně jakéhokoli partnerství veřejného a soukromého sektoru)				
a) Dílčí faktor: Finanční způsobilost a ochota podporovat nemovitost.	Sponzor/developer provedl podstatný hotovostní příspěvek na stavbu nebo koupi nemovitosti. Sponzor/developer má značné zdroje a omezené přímé a podmíněné závazky. Nemovitosti sponzora/developera jsou diverzifikovány zeměpisně a podle typu nemovitosti.	Sponzor/developer provedl významný hotovostní příspěvek na stavbu nebo koupi nemovitosti. Finanční situace sponzora/developera mu umožňuje podporovat nemovitost v případě nedostatku peněžních toků. Nemovitosti sponzora/developera se nacházejí v několika zeměpisných regionech.	Příspěvek sponzora/developera může být nepodstatný nebo nepeněžní. Finanční prostředky sponzora/developera jsou průměrné až podprůměrné.	Sponzor/developer nemá kapacitu ani ochotu podporovat nemovitost.
b) Dílčí faktor: pověst a výsledky u podobných nemovitostí	Zkušené vedení a vysoká kvalita sponzorů. Dobrá pověst a dlouhá a úspěšná historie s podobnými nemovitostmi.	Vhodné vedení a kvalita sponzorů. Sponzor nebo vedení má úspěšnou historii s podobnými nemovitostmi.	Přiměřené vedení a kvalita sponzorů. Výsledky vedení nebo sponzora nevyvolávají závažné obavy.	Neúčinné vedení a nevyhovující kvalita sponzorů. Obtíže s vedením a sponzory přispěly v minulosti k obtížím při správě nemovitostí.

c) Dílčí faktor: vztahy s relevantními subjekty působícími v oblasti nemovitostí	Silné vztahy s předními aktéry, jako jsou například zprostředkovatelé pronájmu	Osvědčené vztahy s předními aktéry, jako jsou například zprostředkovatelé pronájmu	Přiměřené vztahy se zprostředkovateli pronájmu a dalšími stranami poskytujícími důležité služby v oblasti nemovitostí	Špatné vztahy se zprostředkovateli pronájmu a/nebo dalšími stranami poskytujícími důležité služby v oblasti nemovitostí
Faktor: bezpečnostní opatření				
a) Dílčí faktor: povaha zástavního práva	Dokončené první zástavní právo ⁽⁶⁾	Dokončené první zástavní právo	Dokončené první zástavní právo	Schopnost věřitele zabavit majetek je omezena.
b) Dílčí faktor: převod nájemného	Věřitel získal převod většiny nájemného. Udržují aktuální informace o nájemcích, které by usnadnily poskytnutí oznámení o převedení nájemného přímo věřiteli, například aktuální seznam nájemců a kopie smluv o pronájmu projektu.	Věřitel získal převod významné části nájemného. Udržují aktuální informace o nájemcích, které by usnadnily poskytnutí oznámení nájemcům, aby převedli nájemné přímo věřiteli, například aktuální seznam nájemců a kopie smluv o pronájmu projektu.	Věřitel získal převod relativně malé části nájemného. Věřitel neudržoval aktuální informace o nájemcích, které by usnadnily poskytnutí oznámení nájemcům, aby převedli nájemné přímo věřiteli, například aktuální seznam nájemců a kopie smluv o pronájmu projektu.	Věřitel nezískal převod pronájmů.
c) Dílčí faktor: kvalita pojistného krytí	Velmi dobrá kvalita	Dobrá kvalita	Vhodná kvalita	Nevyhovující kvalita

⁽¹⁾ Poměr pokrytí nákladů na obsluhu dluhu („DSCR“) odkazuje na poměr peněžních toků dostupných pro náklady na obsluhu dluhu, které mohou být generovány z daného aktiva pro požadované splácení jistiny a úroků v průběhu trvání úvěru, kde se peněžní toky dostupné pro náklady na obsluhu dluhu vypočítávají odečtením provozních nákladů, kapitálových výdajů, financování dluhu a vlastního kapitálu, daní a úprav provozního kapitálu od příjmů vytvořených projektem.

⁽²⁾ Poměr úrokového krytí („ICR“) odkazuje na poměr peněžních toků dostupných pro náklady na obsluhu dluhu, které mohou být generovány z daného aktiva pro požadované splácení úroků v průběhu trvání úvěru, kde se peněžní toky dostupné pro náklady na obsluhu dluhu vypočítávají odečtením provozních nákladů, kapitálových výdajů, financování dluhu a vlastního kapitálu, daní a úprav provozního kapitálu od příjmů vytvořených projektem.

⁽³⁾ Poměr úvěru k hodnotě nemovitosti (LTV) odkazuje na poměr výše úvěru k hodnotě zastavených aktiv.

⁽⁴⁾ Doba splatnosti úvěru odkazuje na dobu, která zbývá do splacení úvěru.

⁽⁵⁾ Doba splatnosti úvěru odkazuje na dobu, která zbývá do splacení úvěru.

⁽⁶⁾ Věřitelé na některých trzích využívají výhradně úvěrové struktury, které zahrnují podřízená zástavní práva. Podřízená zástavní práva mohou být pro tuto úroveň rizika indikativní, pokud celkový poměr úvěru k hodnotě zahrnující všechny pozice s vyšší předností nepřekročí typický poměr úvěru k hodnotě prvního úvěru.

Kritéria pro hodnocení expozic v oblasti financování objektů

	Kategorie 1	Kategorie 2	Kategorie 3	Kategorie 4
Faktor: finanční síla				
a) Dílčí faktor: tržní podmínky	Poptávka je silná a rostoucí, silné překážky pro vstup na trh, nízká citlivost na změny v oblasti technologií a hospodářského výhledu.	Poptávka je silná a stabilní. Určité překážky pro vstup na trh, určitá citlivost na změny v oblasti technologií a hospodářského výhledu.	Poptávka je přiměřená a stabilní, omezené překážky pro vstup na trh, významná citlivost na změny v oblasti technologií a hospodářského výhledu.	Poptávka je slabá a klesá, zranitelné změnami technologií a hospodářského výhledu, vysoce nejisté prostředí.
b) Dílčí faktor: finanční poměrové ukazatele, tj. DSCR nebo ICR ⁽¹⁾ ⁽²⁾	Silné finanční poměrové ukazatele vzhledem ke druhu aktiva. Velmi solidní ekonomické předpoklady.	Silné/přijatelné finanční poměrové ukazatele vzhledem ke druhu aktiva. Solidní ekonomické předpoklady projektu.	Standardní finanční poměrové ukazatele pro druh aktiva	Agresivní finanční poměrové ukazatele vzhledem ke druhu aktiva
c) Dílčí faktor: ukazatel pohledávek, tj. poměr úvěru k hodnotě (LTV ⁽³⁾)	Silný poměr úvěru k hodnotě vzhledem ke druhu aktiva.	Silný/dobrý poměr úvěru k hodnotě vzhledem ke druhu aktiva.	Standardní poměr úvěru k hodnotě (LTV) pro druh aktiva	Agresivní poměr LTV vzhledem ke druhu aktiva.
d) Dílčí faktor: zátěžová analýza na základě příjmu vytvořeného během doby splatnosti úvěru ⁽⁴⁾	Stabilní dlouhodobé příjmy, které jsou schopny odolat závažným krizovým podmínkám v průběhu hospodářského cyklu	Uspokojivé krátkodobé příjmy. Úvěr je schopen odolat určitým finančním obtížím. Selhání je pravděpodobné pouze za tíživé hospodářské situace	Nejisté krátkodobé příjmy. Peněžní toky jsou citlivé vůči krizím, které nejsou v důsledku hospodářského cyklu neobvyklé. Úvěr může selhat při ekonomickém poklesu	Příjmy podléhající silné nejistotě; pokud se podmínky nezlepší, aktivum může selhat i za běžných hospodářských podmínek
e) Dílčí faktor: tržní likvidita	Trh je strukturován na celosvětové úrovni; aktiva jsou vysoce likvidní.	Trh je celosvětový nebo regionální; aktiva jsou relativně likvidní.	Trh je regionální, krátkodobě s omezenými vyhlídkami, což znamená nižší likviditu.	Místní trh a/nebo špatné zviditelnění. Nízká nebo žádná likvidita, zejména na úzce specializovaných (nikových) trzích.
Faktor: politické a právní prostředí				
a) Dílčí faktor: právní a regulační rizika	Jurisdikce je příznivá pro obnovení držení a pro vymáhání smluv.	Jurisdikce je příznivá pro obnovení držení a pro vymáhání smluv.	Jurisdikce je obecně příznivá pro obnovení držení a pro vymáhání smluv, ačkoli obnovení držení by mohlo být zdlouhavé a/nebo obtížné.	Špatné nebo nestabilní právní a regulační prostředí. Jurisdikce může učinit obnovení držení a vymáhání smluv zdlouhavým nebo nemožným.

b) Dílčí faktor: politické riziko, včetně rizika převodu, s ohledem na druh objektu a snižování rizik	Velmi nízká expozice; v případě potřeby silné nástroje ke snižování rizik	Nízká expozice; v případě potřeby uspokojivé nástroje ke snižování rizik	Mírná expozice; dostatečné nástroje ke snižování rizik	Vysoká expozice; žádné nebo slabé nástroje ke snižování rizik
Faktor: charakteristiky transakce				
a) Dílčí faktor: odpisový plán nákladů	Odpis dluhu bez jednorázové splátky	Odpis dluhu s nulovou nebo nevýznamnou jednorázovou splátkou	Odpis splátek dluhu s omezenou jednorázovou splátkou	Jednorázová splátka nebo odpis splátek dluhu s vysokou jednorázovou splátkou
b) Dílčí faktor: tržní/cyklické riziko a riziko refinancování	Neexistuje žádná nebo existuje velmi omezená expozice tržnímu nebo cyklickému riziku, neboť očekávané peněžní toky pokrývají všechny budoucí splátky úvěru v průběhu doby splatnosti úvěru ⁽⁶⁾ a nedochází k žádným významným zpožděním mezi peněžními toky a splátkami úvěru. Neexistuje žádné nebo jen velmi nízké riziko refinancování.	Expozice tržnímu nebo cyklickému riziku je omezená, neboť očekávané peněžní toky pokrývají většinu budoucích splátek úvěru v průběhu doby splatnosti úvěru a nedochází k žádným významným zpožděním mezi peněžními toky a splátkami úvěru. Existuje nízké riziko refinancování.	Existuje mírná expozice tržnímu nebo cyklickému riziku, neboť očekávané peněžní toky pokrývají pouze část budoucích splátek úvěru v průběhu doby splatnosti úvěru a dochází k určitým významným zpožděním mezi peněžními toky a splátkami úvěru. Průměrné riziko refinancování.	Existuje významná expozice tržnímu nebo cyklickému riziku, neboť očekávané peněžní toky pokrývají pouze malou část budoucích splátek úvěru v průběhu doby splatnosti úvěru a dochází k určitým významným zpožděním mezi peněžními toky a splátkami úvěru. Vysoké riziko refinancování.
c) Dílčí faktor: provozní riziko				
Povolení/udělování licencí (součást dílčího faktoru)	Všechna povolení byla získána; aktivum splňuje stávající a předvídatelné bezpečnostní předpisy.	Všechna povolení získána nebo v procesu získávání; aktivum splňuje stávající a předvídatelné bezpečnostní předpisy.	Většina povolení získána nebo v procesu získávání, nevyřízená jsou považována za rutinní, aktivum splňuje stávající bezpečnostní předpisy.	Problémy při získávání všech požadovaných povolení, část plánované konfigurace a/nebo plánovaných činností může být nutné revidovat.
Rozsah a povaha smluv o provozu a údržbě (O&M) (součást dílčího faktoru)	Silná dlouhodobá smlouva o provozu a údržbě ⁽⁶⁾ , přednostně se smluvními výkonnostními pobídkami a/nebo případně fondovými účty provozu a údržby	Dlouhodobá smlouva o provozu a údržbě a/nebo případně fondové účty provozu a údržby ⁽⁷⁾	Omezená smlouva o provozu a údržbě nebo případně fondový účet provozu a údržby	Bez smlouvy o provozu a údržbě: riziko vysokých překročení provozních nákladů nad rámec snižování rizik
Finanční zajištění provozovatele a jeho výsledky při správě typu aktiva a schopnost znovu uvést aktivum na trh, až přejde mimo pronájem (součást dílčího faktoru)	Vynikající výsledky a silná schopnost opětovného uvedení na trh	Uspokojivé výsledky a schopnost opětovného uvedení na trh	Slabé výsledky nebo krátká historie a nejistá schopnost opětovného uvedení na trh	Žádné nebo neznámé výsledky a neschopnost opětovného uvedení aktiva na trh

Faktor: charakteristiky aktiva				
a) Dílčí faktor: konfigurace, velikost, konstrukce a údržba (tj. pro letadlo stárí a velikost) ve srovnání s jinými aktivy na stejném trhu	Silná výhoda v konstrukci a údržbě. Konfigurace je standardní, takže se objekt setkává s likvidním trhem.	Nadprůměrná konstrukce a údržba. Standardní konfigurace, možná s velmi omezenými výjimkami – takže se objekt setkává s likvidním trhem.	Průměrná konstrukce a údržba. Konfigurace je poněkud specifická, a mohla by tedy způsobit, že se objekt setká s užším trhem.	Podprůměrná konstrukce a údržba. Aktivum je blízko konce svého ekonomického života. Konfigurace je velmi specifická; trh pro objekt je velmi úzký.
b) Dílčí faktor: hodnota při dalším prodeji	Současná hodnota při dalším prodeji je značně vyšší než hodnota dluhu.	Hodnota při dalším prodeji je mírně nad hodnotou dluhu.	Hodnota při dalším prodeji je slabě nad hodnotou dluhu.	Hodnota při dalším prodeji je nižší než hodnota dluhu.
c) Dílčí faktor: citlivost hodnoty a likvidity aktiva na hospodářské cykly	Hodnota a likvidita aktiva jsou relativně necitlivé vůči hospodářským cyklům.	Hodnota a likvidita aktiva jsou citlivé na hospodářské cykly.	Hodnota a likvidita aktiva jsou dosti citlivé na hospodářské cykly.	Hodnota a likvidita aktiva jsou vysoce citlivé na hospodářské cykly.
Faktor: postavení sponzora (včetně partnerství veřejného a soukromého sektoru)				
a) Dílčí faktor: výsledky a finanční síla sponzorů	Sponzoři s vynikajícími výsledky a vysokou finanční způsobilostí	Sponzoři s dobrými výsledky a dobrou finanční způsobilostí	Sponzoři s dostatečnými výsledky a dobrou finanční způsobilostí	Sponzoři s žádnými nebo negativními výsledky a/nebo finančními nedostatky
Faktor: bezpečnostní opatření				
a) Dílčí faktor: kontrola aktiv	Právní dokumentace poskytuje věřiteli účinnou kontrolu (např. první dokončené zajištění závazků ⁽⁸⁾ nebo struktura pronájmu včetně tohoto zajištění) aktiva nebo společnosti, která je vlastní.	Právní dokumentace poskytuje věřiteli účinnou kontrolu (např. dokončené zajištění závazků nebo struktura pronájmu včetně tohoto zajištění) aktiva nebo společnosti, která je vlastní.	Právní dokumentace poskytuje věřiteli účinnou kontrolu (např. dokončené zajištění závazků nebo struktura pronájmu včetně tohoto zajištění) aktiva nebo společnosti, která je vlastní.	Smlouva poskytuje věřiteli malé zajištění a ponechává prostor pro určité riziko ztráty kontroly nad aktivem.
b) Dílčí faktor: práva a prostředky, které má věřitel k dispozici pro sledování místa a stavu aktiva	Věřitel je schopen sledovat umístění a stav aktiva v kterémkoli okamžiku a na jakémkoli místě (pravidelné zprávy, možnost vedení kontrol).	Věřitel je schopen sledovat umístění a stav aktiva téměř kdykoli a na téměř jakémkoli místě.	Věřitel je schopen sledovat umístění a stav aktiva téměř kdykoli a na téměř jakémkoli místě.	Schopnosti věřitele sledovat umístění a stav aktiva jsou omezeny.

c) Dílčí faktor: pojištění proti škodám	Silné pojistné krytí včetně vedlejších škod u pojišťoven nejvyšší kvality	Uspokojivé pojistné krytí (bez zahrnutí vedlejších škod) u pojišťoven dobré kvality	Dostatečné pojistné krytí (bez zahrnutí vedlejších škod) pojištěním přijatelné kvality	Slabé pojistné krytí (bez zahrnutí vedlejších škod) nebo s pojištěním chabé kvality.
⁽¹⁾ Poměr pokrytí nákladů na obsluhu dluhu („DSCR“) odkazuje na poměr peněžních toků dostupných pro náklady na obsluhu dluhu, které mohou být generovány z daného aktiva pro požadované splácení jistiny a úroků v průběhu trvání úvěru, kde se peněžní toky dostupné pro náklady na obsluhu dluhu vypočítávají odečtením provozních nákladů, kapitálových výdajů, financování dluhu a vlastního kapitálu, daní a úprav provozního kapitálu od příjmů vytvořených projektem. ⁽²⁾ Poměr úrokového krytí („ICR“) odkazuje na poměr peněžních toků dostupných pro náklady na obsluhu dluhu, které mohou být generovány z daného aktiva pro požadované splácení úroků v průběhu trvání úvěru, kde se peněžní toky dostupné pro náklady na obsluhu dluhu vypočítávají odečtením provozních nákladů, kapitálových výdajů, financování dluhu a vlastního kapitálu, daní a úprav provozního kapitálu od příjmů vytvořených projektem. ⁽³⁾ Poměr úvěru k hodnotě nemovitosti (LTV) odkazuje na poměr výše úvěru k hodnotě zastavených aktiv. ⁽⁴⁾ Doba splatnosti úvěru odkazuje na dobu, která zbývá do splacení úvěru. ⁽⁵⁾ Doba splatnosti úvěru odkazuje na dobu, která zbývá do splacení úvěru. ⁽⁶⁾ Smlouva o provozu a údržbě („O&M“) odkazuje na smlouvu mezi developerem a provozovatelem. Developer přenáší provoz, údržbu a často řízení výkonnosti projektu na provozovatele s odbornými znalostmi v odvětví podle podmínek smlouvy o provozu a údržbě (tj. rozsah, doba, odpovědnost provozovatele, poplatky a paušální odškodnění). ⁽⁷⁾ Fondový účet provozu a údržby odkazuje na fond, do kterého jsou uloženy peníze k použití za účelem pokrytí nákladů na provoz a údržbu projektu. ⁽⁸⁾ První dokončené zajištění závazků odkazuje na zajištění závazků v aktivu (zastavenému jako kolaterál) chráněnému proti pohledávkám jiných stran. Zástavní právo se dokončuje provedením zápisu u příslušného statutárního orgánu tak, aby bylo učiněno právně vymahatelným, a jakýkoli následný nárok na dotyčné aktivum získává podřízený status.				

Kritéria pro hodnocení expozic v oblasti financování komodit

	Kategorie 1	Kategorie 2	Kategorie 3	Kategorie 4
Faktor: finanční síla				
a) Dílčí faktor: stupeň přezajištění obchodu	Silné	Dobré	Uspokojivé	Slabé
Faktor: politické a právní prostředí				
a) Dílčí faktor: riziko země	Žádné riziko země	Omezená expozice riziku země (zejména umístění rezerv mimo rozvíjející se zemi)	Expozice riziku země (zejména umístění rezerv mimo rozvíjející se zemi)	Silné vystavení riziku země (zejména rezervy umístěné v rozvíjející se zemi)
b) Dílčí faktor: snižování rizik země	Velmi silné snižování: Silné offshorové mechanismy Kupující strategické komodity 1. třídy	Silné snižování: Offshorové mechanismy Silný kupující strategické komodity	Přijatelné snižování: Offshorové mechanismy Přijatelný kupující méně strategické komodity	Pouze částečné snižování: Žádné offshorové mechanismy Slabý kupující nestrategické komodity
Faktor: charakteristiky aktiva				
a) Dílčí faktor: likvidita a náchylnost ke škodám	Komodita je kótovaná a může být zajištěna pomocí futures nebo nástrojů OTC. Komodita není náchylná k poškození.	Komodita je kótovaná a může být zajištěna pomocí nástrojů OTC. Komodita není náchylná k poškození.	Komodita není kótovaná, ale je likvidní. Existuje nejistota ohledně možnosti zajištění. Komodita není náchylná k poškození.	Komodita není kótovaná. Likvidita je omezená vzhledem k velikosti a hloubce trhu. Žádné vhodné zajišťovací nástroje. Komodita je náchylná k poškození.
Faktor: postavení sponzora (včetně partnerství veřejného a soukromého sektoru)				
a) Dílčí faktor: finanční zajištění obchodníka	Velmi silné, v poměru k filozofii obchodování a rizikům	Silné	Přiměřené	Slabé
b) Dílčí faktor: výsledky, včetně schopnosti řídit logistický postup	Rozsáhlé zkušenosti s daným typem transakce. Silná historie provozního úspěchu a nákladové efektivity.	Dostatečné zkušenosti s daným typem transakce. Nadprůměrná historie provozního úspěchu a nákladové efektivity.	Omezené zkušenosti s daným typem transakce. Průměrná historie provozního úspěchu a nákladové efektivity.	Obecně omezené nebo nejisté výsledky. Kolísající náklady a zisky.

c) Dílčí faktor: obchodních kontroly a politiky zajišťování	Přísné standardy pro výběr protistran, zajištění a sledování	Přiměřené standardy pro výběr protistran, zajištění a sledování	Minulé kontrakty nezaznamenaly žádné či méně závažné problémy	Obchodník zaznamenal z minulých kontraktů významné ztráty
d) Dílčí faktor: kvalita zveřejňování finančních údajů	Vynikající	Dobré	Uspokojivé	Zveřejňování finančních údajů obsahuje určité nejistoty nebo je nedostatečné
Faktor: bezpečnostní opatření				
a) Dílčí faktor: kontrola aktiv	První dokončené zajištění závazků ⁽¹⁾ poskytuje v případě potřeby kdykoli věřiteli právní kontrolu nad aktivy.	První dokončené zajištění závazků poskytuje v případě potřeby kdykoli věřiteli právní kontrolu nad aktivy.	V určitém okamžiku procesu dochází k přerušení kontroly věřitele nad aktivy. Přerušení je zmírněno znalostí obchodního postupu nebo případně závazkem třetí strany.	Smlouva ponechává prostor pro určité riziko ztráty kontroly nad aktivy. Mohlo by být ohroženo obnovení.
b) Dílčí faktor: pojištění proti škodám	Silné pojistné krytí včetně vedlejších škod u pojišťoven nejvyšší kvality	Uspokojivé pojistné krytí (bez zahrnutí vedlejších škod) u pojišťoven dobré kvality	Dostatečné pojistné krytí (bez zahrnutí vedlejších škod) u pojišťoven přijatelné kvality	Slabé pojistné krytí (bez zahrnutí vedlejších škod) nebo poskytované pojišťovnami chabé kvality.

⁽¹⁾ První dokončené zajištění závazků odkazuje na zajištění závazků v aktivu (zastavenému jako kolaterál) chráněnému proti pohledávkám jiných stran. Zástavní právo se dokončuje provedením zápisu u příslušného statutárního orgánu tak, aby bylo učiněno právně vymahatelným, a jakýkoli následný nárok na dotyčné aktivum získává podřízený status.