

II

(Muut kuin lainsäätämisyksessä hyväksyttävät säädökset)

ASETUKSET

KOMISSION DELEGOITU ASETUS (EU) 2021/598,

annettu 14 päivänä joulukuuta 2020,

Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 575/2013 täydentämisestä teknisten sääntelystandardien osalta riskipainojen määrittämiseksi erityiskohteiden rahoitukseen liittyville vastuille

(ETA: n kannalta merkityksellinen teksti)

EUROOPAN KOMISSIO, joka

ottaa huomioon Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen,

ottaa huomioon luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten vakavaraisuusvaatimuksista ja asetuksen (EU) N:o 648/2012 ⁽¹⁾ muuttamisesta 26 päivänä kesäkuuta 2013 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 575/2013 ja erityisesti sen 153 artiklan 9 kohdan kolmannen alakohdan,

sekä katsoo seuraavaa:

- (1) Sisäisten luottoluokitusten menetelmän, jäljempänä 'IRB-menetelmä', mukaan laitosten on määritettävä riskipainot sellaisille erityiskohteiden rahoitukseen liittyville vastuille, joiden osalta laitos ei pysty arvioimaan maksukyvyttömyyden todennäköisyyttä (PD) tai joiden osalta laitoksen PD-estimaatit eivät täytä tiettyjä vaatimuksia, asetuksen (EU) N:o 575/2013 153 artiklan 5 kohdan mukaisesti jakamalla vastuut 153 artiklan 5 kohdan ensimmäisessä alakohdassa olevassa taulukossa 1 esitettyihin luokkiin sen perusteella, millaiseksi laitokset arvioivat erityiskohteiden rahoitukseen liittyvän vastuun kyseisen kohdan toisessa alakohdassa tarkoitettujen tekijöiden näkökulmasta. Jotta varmistetaan yhdenmukainen lähestymistapa jaettaessa erityiskohteiden rahoitukseen liittyvät vastuut luokkiin, olisi vahvistettava, miten nämä tekijät on otettava huomioon, laskemalla arvot, joiden perusteella tekijät voidaan yhdistää kyseisen taulukon riskiluokkiin. Koska erityiskohteiden rahoitukseen liittyvät vastuut kuuluvat IRB-menetelmässä yritysastuiden ryhmään ja asetuksen (EU) N:o 575/2013 153 artiklan 5 kohdassa tällaisten astuiden riskipainojen määrittämismenetelmäksi vahvistetaan luottoluokitusmenetelmä, tässä asetuksessa vahvistettujen, erityiskohteiden rahoitukseen liittyvien astuiden riskipainojen määrittämisessä noudatettavien teknisten sääntelystandardien lisäksi olisi sovellettava IRB-menetelmän mukaisia yritysastuiden riskipainojen määrittämistä koskevia yleisiä sääntöjä ja muita luottoluokitusjärjestelmiin liittyviä vaatimuksia.
- (2) Jotta laitosten on mahdollista soveltaa kaikkia tekijöitä asianmukaisesti, tekijöitä olisi täsmennettävä osatekijöiden avulla, jotta selvennetään kutakin tilannetta koskevat arviointikriteerit. Jotta osatekijöitä voidaan arvioida asianmukaisesti, on tarpeen täsmentää edelleen myös joitakin osatekijöitä jakamalla osatekijä pienempiin osiin.
- (3) Jotta voidaan ottaa huomioon Baselin pankkivalvontakomitean Basel II -kehyksessä ⁽²⁾ määrittelemät kansainvälisesti sovitut standardit, jotka koskevat riskipainojen määrittämistä erityiskohteiden rahoitukseen liittyville vastuille, sekä näiden astuiden laaja kirjo, kunkin erityiskohteiden rahoitukseen liittyvän vastuuluokan osalta on tarpeen käyttää

⁽¹⁾ EUVL L 176, 27.6.2013, s. 1.

⁽²⁾ International Convergence of Capital Measurement and Capital Standards, A Revised Framework, Comprehensive Version (pääomanmittaus- ja vakavaraisuusvaatimusten kansainvälinen lähentyminen: tarkistettu kehys – täydellinen versio) kesäkuu 2006.

erilaisia arviointikriteerejä tekijöitä sovellettaessa. Ennen kuin laitos määrittää riskipainon erityiskohteiden rahoitukseen liittyvälle vastuulle, sen olisi ensin määritettävä, mitä näistä luokista kyseinen vastuu vastaa parhaiten.

- (4) Jos velallinen on maksukyvyttömyystilassa, laitoksen olisi Basel II -kehyksen mukaisesti määritettävä erityiskohteiden rahoitukseen liittyvän vastuun riskipainoluokaksi asetuksen (EU) N:o 575/2013 153 artiklan 5 kohdassa olevan taulukon 1 luokka 5 ja odotettujen tappioiden luokaksi korkein mahdollinen eli kyseisen asetuksen 158 artiklan 6 kohdassa olevan taulukon 2 luokka 5.
- (5) Laitosten olisi määritettävä kunkin tekijän luokka kokonaisarvioinnin perusteella siten, että arvioinnissa otetaan huomioon kullekin tekijän osatekijälle määritetty luokka sekä kunkin osatekijän suhteellinen merkitys kyseisen erityiskohteiden rahoitukseen liittyvän vastuun kannalta. Jos osatekijä on jaettu edelleen pienempiin osiin, osatekijän luokkaa määritettäessä olisi noudatettava samaa menettelyä.
- (6) Jotta erityiskohteiden rahoitukseen liittyvät vastuut jaetaan luokkiin mahdollisimman tarkasti ja johdonmukaisesti, laitosten olisi määritettävä kunkin tekijän painotus ottaen huomioon tekijän suhteellinen merkitys kyseisen erityiskohteiden rahoitukseen liittyvän vastuutyypin kannalta sekä määritettävä tekijöille annettujen luokkien arvojen painotettu keskiarvo. Jotta varmistetaan, että laitokset määrittävät nämä painotukset riittävän järkevästi, tekijöiden painotukselle olisi vahvistettava vähimmäis- ja enimmäisraja.
- (7) Asetuksen (EU) N:o 575/2013 mukaan laitosten on dokumentoitava riskipainojen määrittäminen yleisellä tasolla IRB-menetelmän mukaisesti. Jotta toimivaltaisten viranomaisten olisi helpompaa todentaa, että asetuksen (EU) N:o 575/2013 153 artiklan 5 kohdan toisessa alakohdassa tarkoitettuja erityiskohteiden rahoitukseen liittyvien vastuiden riskipainojen määrittämistä koskevia sääntöjä on sovellettu oikein, olisi vahvistettava tiettyjä erityisiä dokumentointivaatimuksia, jotka koskevat riskipainojen määrittämistä näille vastuille.
- (8) Tämä asetus perustuu pitkälti kansainvälisesti sovittuihin standardeihin, jotka koskevat riskipainojen määrittämistä erityiskohteiden rahoitukseen liittyville vastuille. Erityiskohteiden rahoitukseen liittyvien vastuiden moninaisuuden ja erityispiirteiden vuoksi tässä asetuksessa ei ole välttämättä otettu huomioon kaikkia laitosten päivittäisessä liiketoiminnassaan havaitsemia riskitekijöitä, joita esiintyy joko asetuksen (EU) N:o 575/2013 142 artiklan 1 kohdan 2 alakohdassa tarkoitettujen erityiskohteiden rahoitukseen liittyvien vastuutyypin tai yksittäisten vastuiden yhteydessä. Asetuksen (EU) N:o 575/2013 171 artiklan 2 kohdan mukaan laitosten on otettava huomioon kaikki asian kannalta merkitykselliset tiedot jakeissaan vastapuolia ja sopimuksia luokkiin tai ryhmiin, ja siksi laitoksia olisi vaadittava ottamaan huomioon myös kaikki muut riskitekijät ja arvioitava niitä yhdessä sen erityiskohteiden rahoitukseen liittyvien vastuiden kehykseen sisältyvän osatekijän kanssa, joka vastaa parhaiten kyseistä riskitekijää. Tällaista menettelyä yksittäisen erityiskohteiden rahoitukseen liittyvän vastuun yhteydessä olisi pidettävä asetuksen (EU) N:o 575/2013 172 artiklan 3 kohdassa tarkoitettuna korvaamistilanteena. Laitoksen olisi dokumentoitava, miksi oli asianmukaista ottaa huomioon muita riskitekijöitä, ja perusteltava tämä.
- (9) IRB-menetelmän sisältämät korvaamista koskevat säännökset koskevat myös erityiskohteiden rahoitukseen liittyviä vastuita. Tästä syystä laitokset voivat poikkeuksellisesti olla soveltamatta tiettyä osatekijää tai osatekijän osaa yksittäiseen erityiskohteiden rahoitukseen liittyvään vastuuseen, jos ne katsovat, että tämä osatekijä tai osatekijän osa ei ole asian kannalta merkityksellinen. Laitosten olisi myös voitava olla poikkeuksellisesti soveltamatta tiettyä osatekijää tai osatekijän osaa kaikkiin asetuksen (EU) N:o 575/2013 142 artiklan 1 kohdan 2 alakohdassa määritettyyn vastuutyypin kuuluviin erityiskohteiden rahoitukseen liittyviin vastuisiin, jos kyseinen osatekijä tai osatekijän osa ei ole merkityksellinen riskitekijä tämäntyyppisten erityiskohteiden rahoitukseen liittyvien vastuiden kannalta. Laitoksia olisi vaadittava dokumentoimaan ja perustelemaan päätös olla soveltamatta jotakin osatekijää tai osatekijän osaa.
- (10) Laitoksille olisi annettava riittävästi aikaa mukauttaa luokitusjärjestelmiään, joiden puitteissa ne määrittävät riskipainoja erityiskohteiden rahoitukseen liittyville vastuille noudattaakseen tässä asetuksessa vahvistettuja sääntöjä.
- (11) Tämä asetus perustuu Euroopan pankkiviranomaisen komissiolle toimittamaan teknisten säätelystandardien luonnokseen.

- (12) Euroopan pankkiviranomainen on järjestänyt avoimet julkiset kuulemiset teknisten sääntelystandardien luonnoksista, joihin tämä asetus perustuu, analysoinut niihin mahdollisesti liittyviä kustannuksia ja hyötyjä sekä pyytänyt neuvoja Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 1093/2010⁽³⁾ 37 artiklan mukaisesti perustetulta pankkialan osallisryhmältä,

ON HYVÄKSYNYT TÄMÄN ASETUKSEN:

1 artikla

Eri luokkiin kuuluviin erityiskohteiden rahoitukseen liittyviin vastuisiin sovellettavat arviointikriteerit

1. Silloin kun erityiskohteiden rahoitukseen liittyvän vastuun tarkoituksena on suurikokoisten, monimutkaisten ja kalliiden laitosten, mukaan lukien erityisesti voimalaitosten, kemikaalien käsittelylaitosten, kaivosten, kuljetusinfrastruktuurin sekä ympäristö- ja televiestintäinfrastruktuurin, kehittämisen tai hankinnan rahoittaminen ja kun omaisuuserien tuottama tulo on sopimusten perusteella saatavaa rahaa, jota laitokset tuottavat ja joka saadaan sellaiselta yhdeltä tai useammalta osapuolelta, joka ei kuulu järjestäjän valvonnan alaisuuteen (hankerahoitukseen liittyvät vastuut), laitokset soveltavat tähän vastuuluokkaan liitteessä I säädettyjä arviointikriteerejä määrittäessään riskipainoja asetuksen (EU) N:o 575/2013 153 artiklan 5 kohdan toisen alakohdan mukaisesti.

2. Silloin kun erityiskohteiden rahoitukseen liittyvän vastuun tarkoituksena on kiinteän omaisuuden, mukaan lukien erityisesti vuokrattavien toimistorakennusten, vähittäismyymyntilojen, useita asuntoja käsittävien asuinrakennusten, teollisuus- tai varastotilojen, hotellien ja tonttien, kehittämisen tai hankinnan rahoittaminen ja kun kiinteän omaisuuden tuottama tulo on lyhyt- tai pitkäaikaisten vuokrasopimusten perusteella saatavaa vuokratuloa tai tällaisen kiinteän omaisuuden myyntituloa, joka saadaan yhdeltä tai useammalta kolmannelta osapuolelta (kiinteään omaisuuteen liittyvät vastuut), laitosten on sovellettava tähän vastuuluokkaan liitteessä II säädettyjä arviointikriteerejä määrittäessään riskipainoja asetuksen (EU) N:o 575/2013 153 artiklan 5 kohdan toisen alakohdan mukaisesti.

3. Silloin kun erityiskohteiden rahoitukseen liittyvän vastuun tarkoituksena on fyysisen omaisuuden, mukaan lukien erityisesti alusten, ilma-alusten, satelliittien, rautatievaunujen ja laivastojen, hankinnan rahoittaminen ja kun näiden omaisuuserien tuottama tulo on yhdeltä tai useammalta kolmannelta osapuolelta lyhyt- tai pitkäaikaisten vuokrasopimusten perusteella saatavaa vuokratuloa (kohderahoitukseen liittyvät vastuut), laitosten on sovellettava tähän vastuuluokkaan liitteessä III säädettyjä arviointikriteerejä määrittäessään riskipainoja asetuksen (EU) N:o 575/2013 153 artiklan 5 kohdan toisen alakohdan mukaisesti.

4. Silloin kun erityiskohteiden rahoitukseen liittyvän vastuun tarkoituksena on pörssilistattujen hyödykkeiden, mukaan lukien erityisesti raakaöljyn, metallien ja viljelykasvien, varantojen, varastomäärien tai saatavien rahoittaminen ja kun näiden varantojen, varastomäärien tai saatavien tuottama tulo on hyödykkeen myynnistä saatavaa tuloa (hyödykkeiden rahoitukseen liittyvät vastuut), laitosten on sovellettava tähän vastuuluokkaan liitteessä IV säädettyjä arviointikriteerejä määrittäessään riskipainoja asetuksen (EU) N:o 575/2013 153 artiklan 5 kohdan toisen alakohdan mukaisesti.

2 artikla

Tekijäkohtainen arviointi ja riskipainojen määrittäminen

1. Laitosten on kokonaisarvioinnin perusteella määritettävä luokka kaikille niille liitteessä esitetyille tekijöille, jotka otetaan huomioon kunkin erityiskohteiden rahoitukseen liittyvän vastuun osalta 1 artiklan mukaisesti. Laitoksen on kunkin erityiskohteiden rahoitukseen liittyvän vastuun osalta otettava luokkaa määrittäessään huomioon kullekin sovellettavalle osatekijälle 3 ja 4 artiklan mukaisesti määritetty luokka sekä kunkin osatekijän suhteellinen merkitys asetuksen (EU) N:o 575/2013 142 artiklan 1 kohdan 2 alakohdassa tarkoitetun erityiskohteiden rahoitukseen liittyvän vastuutyypin kannalta.

⁽³⁾ Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) N:o 1093/2010, annettu 24 päivänä marraskuuta 2010, Euroopan valvontaviranomaisen (Euroopan pankkiviranomainen) perustamisesta sekä päätöksen N:o 716/2009/EY muuttamisesta ja komission päätöksen 2009/78/EY kumoamisesta (EUVL L 331, 15.12.2010, s. 12).

2. Laitoksen on määritettävä kullekin tekijälle prosenttimääräinen painotus, joka on vähintään 5 prosenttia ja enintään 60 prosenttia, ottaen huomioon tekijän suhteellinen merkitys erityiskohteiden rahoitukseen liittyvän vastuutyypin kannalta.
3. Laitoksen on määritettävä niiden luokkien painotettu keskiarvo, jotka tekijöille on määritetty 1 kohdan mukaisesti, soveltaen 2 kohdan mukaisesti määritettyjä painotuksia. Jos painotettu keskiarvo on desimaaliluku, laitoksen on pyöristettävä se lähimpään peruslukuun.
4. Laitoksen on jaettava erityiskohteiden rahoitukseen liittyvät vastuut asetuksen (EU) N:o 575/2013 153 artiklan 5 kohdassa olevassa taulukossa 1 esitettyihin luokkiin sen mukaan, minkä luokan numeroa 3 kohdan mukaan laskettu painotettu keskiarvo vastaa.

3 artikla

Osatekijäkohtainen arviointi

1. Niiden liitteissä I, II, III ja IV lueteltujen osatekijöiden osalta, joita ei ole jaettu edelleen pienempiin osiin, laitokset määrittävät osatekijän luokan kullekin osatekijälle säädettyjen arviointikriteereiden perusteella.
2. Niiden liitteissä I, II, III ja IV lueteltujen osatekijöiden osalta, jotka on jaettu edelleen pienempiin osiin, laitokset
 - a) määrittävät kullekin osatekijän osalle luokan kyseiselle osatekijän osalle säädettyjen arviointikriteereiden perusteella;
 - b) määrittävät osatekijälle luokan kokonaisarvioinnin perusteella siten, että tässä arvioinnissa otetaan huomioon a alakohdan mukaisesti määritetyt luokat sekä kunkin osatekijän osan suhteellinen merkitys kyseisen erityiskohteiden rahoitukseen liittyvän vastuutyypin kannalta.
3. Jos laitos ottaa erityiskohteiden rahoitukseen liittyvän vastuutyypin osalta huomioon muita asian kannalta merkityksellisiä tietoja (muut riskitekijät) asetuksen (EU) N:o 575/2013 171 artiklan 2 kohdan mukaisesti, sen on arvioitava näitä tietoja yhdessä sen osatekijän kanssa, joka vastaa parhaiten kyseistä riskitekijää.
4. Jos jokin osatekijä tai osatekijän osa on poikkeuksellisesti merkityksetön kaikkien tiettyyn vastuutyypin kuuluvien erityiskohteiden rahoitukseen liittyvien vastuiden kannalta, laitos voi päättää olla soveltamatta kyseistä osatekijää tai osatekijän osaa kaikkiin tähän vastuutyypin kuuluviin erityiskohteiden rahoitukseen liittyviin vastuisiin.

4 artikla

Osatekijöitä ja osatekijöiden osia koskevien kriteereiden päällekkäisyys

Jos osatekijällä tai osatekijän osalla on kahdessa tai useammassa luokassa samat arviointikriteerit (päällekkäiset kriteerit) ja erityiskohteiden rahoitukseen liittyvä vastuu on näiden päällekkäisten kriteerien mukainen, laitoksen on määritettävä osatekijän tai osatekijän osan luokka seuraavasti:

- a) jos kahdessa luokassa on päällekkäiset kriteerit, laitos valitsee näistä kahdesta luokasta korkeamman;
- b) jos kolmessa luokassa on päällekkäiset kriteerit, laitos valitsee näistä kolmesta luokasta alhaisimman ja korkeimman luokan välisen luokan.

5 artikla

Vastapuolen maksukyvyttömyys

Edellä 1–4 artiklasta poiketen laitoksen on määritettävä erityiskohteiden rahoitukseen liittyvän vastuun riskipainoksi asetuksen (EU) N:o 575/2013 153 artiklan 5 kohdassa olevan taulukon 1 luokan 5 riskipaino, jos vastapuoli on mainitun asetuksen 178 artiklassa tarkoitettussa maksukyvyttömyystilassa.

*6 artikla***Dokumentointi**

1. Laitosten on dokumentoitava seuraavat tiedot kaikkien sellaisten erityiskohteiden rahoitukseen liittyvien vastuutyyppeiden osalta, joille ne määrittävät riskipainoja tämän asetuksen mukaisesti:
 - a) kunkin tekijän painotuksen määrittäminen 2 artiklan 2 kohdan mukaisesti ja perustelut kyseisen painotuksen määrittämiselle;
 - b) tapauksen mukaan muiden riskitekijöiden kuvailu ja perustelut sille, miksi nämä 3 artiklan 3 kohdan mukaisesti huomioon otetut muut riskitekijät on sisällytetty riskitekijöihin;
 - c) tapauksen mukaan perustelut 3 artiklan 4 kohdan mukaiselle tilanteelle, jossa on päätetty olla soveltamatta tiettyä osatekijää tai osatekijän osaa.
2. Laitosten on dokumentoitava seuraavat tiedot kaikkien sellaisten erityiskohteiden rahoitukseen liittyvien vastuiden osalta, joille ne määrittävät riskipainoja tämän asetuksen mukaisesti:
 - a) erityiskohteiden rahoitukseen liittyvän vastuun 1 artiklan mukaisesti määritetty luokka;
 - b) asetuksen (EU) N:o 575/2013 153 artiklan 5 kohdan ensimmäisessä alakohdassa olevassa taulukossa 1 esitetty luokka, johon erityiskohteiden rahoitukseen liittyvä vastuu on luokiteltu;
 - c) asetuksen (EU) N:o 575/2013 153 artiklan 5 kohdan ensimmäisessä alakohdassa olevassa taulukossa 1 tarkoitettu jäljellä oleva maturiteetti;
 - d) erityiskohteiden rahoitukseen liittyvän vastuun arviointi jokaisessa vaiheessa 2–5 artiklassa säädettyä prosessia, jonka tuloksena vastuulle määritettiin kyseinen riskipaino.

*7 artikla***Voimaantulo ja soveltaminen**

Tämä asetus tulee voimaan kahdentenakymmenentenä päivänä sen jälkeen, kun se on julkaistu *Euroopan unionin virallisessa lehdessä*.

Sitä sovelletaan 14 päivästä huhtikuuta 2022 alkaen.

Tämä asetus on kaikilta osiltaan velvoittava, ja sitä sovelletaan sellaisenaan kaikissa jäsenvaltioissa.

Tehty Brysselissä 14 päivänä joulukuuta 2020.

Komission puolesta
Puheenjohtaja
Ursula VON DER LEYEN

Hankkeiden rahoitukseen liittyvien vastuiden arviointikriteerit

	Luokka 1	Luokka 2	Luokka 3	Luokka 4
Tekijä: taloudellinen asema				
a) Osatekijä: markkinaolosuhteet	Vain vähän kilpailevia toimittajia tai merkittävä ja kestävä sijaintiin, kustannuksiin tai teknologiaan liittyvä etu. Kysyntä on voimakasta ja kasvaa.	Vain vähän kilpailevia toimittajia tai keskimääräistä parempi asema sijainnin, kustannusten tai teknologian suhteen, mutta tilanne ei välttämättä ole pitkäaikainen. Kysyntä on voimakasta ja vakaata.	Hankkeella ei ole sijaintiin, kustannuksiin tai teknologiaan liittyvää etua. Kysyntä on riittävää ja vakaata.	Hankkeella on sijainnin, kustannusten tai teknologian suhteen keskimääräistä huonompi asema. Kysyntä on heikkoa ja vähenevää.
b) Osatekijä: taloudelliset suhdeluvut (esimerkiksi lainojen hoitokate ⁽¹⁾ , käyttökatteen suhde netto-rahoituskuluihin ⁽²⁾ , luottoajan lainanhoitokate ⁽³⁾ ja velan suhde omaan pääomaan)	Vahvat taloudelliset suhdeluvut hankkeen riski huomioon ottaen; erittäin vankat taloudelliset oletukset.	Vahvat tai hyväksyttävät taloudelliset suhdeluvut hankkeen riski huomioon ottaen; hankkeella vankat taloudelliset oletukset.	Tavanomaiset taloudelliset suhdeluvut hankkeen riski huomioon ottaen.	Riskipitoiset taloudelliset suhdeluvut hankkeen riski huomioon ottaen.
c) Osatekijä: lainan erääntymisaikana ⁽⁴⁾ syntyviin tuloihin perustuva stressianalyysi	Hanke kykenee täyttämään taloudelliset veloitteensa, kun talouteen tai toimialaan kohdistuu pitkäaikaista ja merkittävää painetta.	Hanke kykenee täyttämään taloudelliset veloitteensa, kun talouteen tai toimialaan kohdistuu normaalia painetta. Hankkeen joutuminen maksukyvyttömyystilaan on todennäköistä vain erittäin vaikeassa taloustilanteessa.	Hanke on altis suhdannejaksojen aikana tavanomaisesti esiintyville taloudellisille paineille, ja se voi joutua maksukyvyttömyystilaan talouden laskusuhdanteessa.	Hanke joutuu todennäköisesti maksukyvyttömyystilaan, ellei tilanne paranne pian.
d) Osatekijä: rahoituksen rakenne				
• Velan maksuaikataulu (osatekijän osa)	Velan lyhentäminen sen sijaan, että velan loppusumma maksettaisiin lopussa kokonaisuudessaan suurena kertalyhennyksenä.	Velan lyhentäminen – ei lopussa maksettavaa kertalyhennystä tai vain hyvin pieni viimeinen kertalyhennys.	Velan lyhentäminen ja lopussa maksettava pieni kertalyhennys.	Velka maksetaan lopussa kokonaisuudessaan kertalyhennyksenä tai velkaa lyhennetään, mutta lopussa maksettava kertalyhennys on suuri.
• Markkina-/suhdanneriski ja jälleenrahoitusriski (osatekijän osa)	Markkina- tai suhdanneriskiä ei ole tai ne ovat hyvin pieniä, koska odotettavissa olevat kassavirrat kattavat kaikki tulevat lainanlyhennykset lainan erääntymisaikana eikä kassavirtojen ja lainanlyhennysten välillä ole merkittäviä viivästyksiä. Jälleenrahoitusriskiä ei ole tai se on hyvin pieni.	Markkina- tai suhdanneriski on vähäinen, koska odotettavissa olevat kassavirrat kattavat suurimman osan tulevasta lainanlyhennyksistä lainan erääntymisaikana eikä kassavirtojen ja lainanlyhennysten välillä ole merkittäviä viivästyksiä. Jälleenrahoitusriski on pieni.	Markkina- tai suhdanneriski on kohtalainen, koska odotettavissa olevat kassavirrat kattavat vain osan tulevasta lainanlyhennyksistä lainan erääntymisaikana tai kassavirtojen ja lainanlyhennysten välillä on joitakin merkittäviä viivästyksiä. Keskimääräinen jälleenrahoitusriski.	Markkina- tai suhdanneriski on merkittävä, koska odotettavissa olevat kassavirrat kattavat vain pienen osan tulevasta lainanlyhennyksistä lainan erääntymisaikana tai kassavirtojen ja lainanlyhennysten välillä on joitakin merkittäviä viivästyksiä. Suuri jälleenrahoitusriski.

e) Osatekijä: valuuttakurssiriski	Valuuttakurssiriskiä ei ole, koska lainan sekä hankkeen tuottamien tulojen valuutta on sama tai koska valuuttakurssiriski on täysin suojattu.	Valuuttakurssiriskiä ei ole, koska lainan sekä hankkeen tuottamien tulojen valuutta on sama tai koska valuuttakurssiriski on täysin suojattu.	Lainan ja hankkeen tuottamien tulojen valuutta on eri, mutta valuuttakurssiriskiä pidetään pienenä, koska valuuttakurssi on vakaa tai koska valuuttakurssiriski on suurelta osin suojattu.	Lainan ja hankkeen tuottamien tulojen valuutta on eri, ja valuuttakurssiriskiä pidetään suurena, koska valuuttakurssi vaihtelee eikä valuuttakurssiriski ole suurelta osin suojattu.
Tekijä: Poliittinen ja oikeudellinen ympäristö				
a) Osatekijä: poliittinen riski, myös siirtoriski, ottaen huomioon hankkeen tyyppi ja riskiä pienentävät tekijät	Erittäin pieni riski, tarvittaessa vankat riskiä pienentävät välineet.	Pieni riski, tarvittaessa tyydyttävät riskiä pienentävät välineet.	Kohtalainen riski, kohtalaiset riskiä pienentävät välineet.	Suuri riski, heikot riskiä pienentävät välineet tai ei lainkaan tällaisia välineitä.
b) Osatekijä: ylivoimaisen esteen riski (esimerkiksi sota tai epävakaa yhteiskunnallinen tilanne)	Ei ylivoimaisen esteen riskiä tai riski on hyvin pieni.	Vähäinen ylivoimaisen esteen riski.	Merkittävä ylivoimaisen esteen riski, jota ei ole pienennetty riittävästi.	Merkittävä ylivoimaisen esteen riski, jota ei ole pienennetty.
c) Osatekijä: hallituksen tuki ja hankkeen merkitys maalle pitkällä aikavälillä	Maan kannalta strategisesti tärkeä hanke (mieluiten vientiin suuntautunut). Hallituksen vahva tuki.	Hanketta pidetään maalle tärkeänä. Hallituksen hyvä tuki.	Hanke ei ole välttämättä strateginen, mutta siitä on kiistatonta hyötyä maalle. Hallituksen tuki ei ole välttämättä selkeää.	Hanke ei ole maalle keskeinen. Ei hallituksen tukea tai tuki on heikkoa.
d) Osatekijä: oikeudellisen ja lainsäädännöllisen ympäristön vakaus (lainsäädännön muutosriski)	Pitkällä aikavälillä suotuisa ja vakaa lainsäädännöllinen ympäristö.	Keskipitkällä aikavälillä suotuisa ja vakaa lainsäädännöllinen ympäristö.	Sääntelyyn liittyviä muutoksia ennustetaan kohtuullisella varmuudella.	Nykyiset tai tulevat sääntelykysymykset voivat vaikuttaa hankkeeseen.
e) Osatekijä: kaikkien tarvittavien tukien saaminen ja kotimaisuus-astelakeja koskevien vapautusten myöntäminen	Voimakas	Tyydyttävä tilanne.	Melko hyvä	Heikko
f) Osatekijä: sopimusten, vakuuksien sekä arvopapereiden muodossa olevien vakuuksien täytäntöönpanokelpoisuus	Sopimukset, vakuudet sekä arvopapereiden muodossa olevat vakuudet ovat täytäntöönpanokelpoisia.	Sopimukset, vakuudet sekä arvopapereiden muodossa olevat vakuudet ovat täytäntöönpanokelpoisia.	Sopimukset, vakuudet sekä arvopapereiden muodossa olevat vakuudet katsotaan täytäntöönpanokelpoiksi, vaikka asiaan voi liittyä tiettyjä ratkaisematta olevia vähemmän keskeisiä kysymyksiä.	Sopimusten, vakuuksien sekä arvopapereiden muodossa olevien vakuuksien käytännön täytäntöönpanoon liittyy ratkaisematta olevia keskeisiä kysymyksiä.

Tekijä: liiketoimen ominaispiirteet				
a) Osatekijä: suunnitteluratkaisuihin ja teknologiaan liittyvät riskit	Teknologia ja suunnitteluratkaisut kaikilta osin testattuja.	Teknologia ja suunnitteluratkaisut kaikilta osin testattuja.	Teknologia ja suunnitteluratkaisut testattu; käynnistämisiongelmiä tasaa kattava hankkeen valmistumisen takaava paketti.	Teknologiaa ja suunnitteluratkaisuja ei ole testattu; teknisiä ongelmia ja/tai monimutkaisia suunnitteluratkaisuja esiintyy.
b) Osatekijä: rakentamiseen liittyvä riski				
<ul style="list-style-type: none"> Luvat ja sijainnin valitseminen (osatekijän osa) 	Kaikki luvat saatu.	Osaa luvista ei ole vielä saatu, mutta niiden myöntämistä pidetään erittäin todennäköisenä.	Osaa luvista ei ole vielä saatu, mutta lupaprosessi on selkeästi määritelty ja lupia pidetään rutiininomaisina.	Keskeisiä lupia on vielä saamatta, eikä lupia pidetä rutiininomaisina. Lupiin voi liittyä merkittäviä ehtoja.
<ul style="list-style-type: none"> Rakennussopimuksen tyyppi (osatekijän osa) 	Kiinteähintainen avaimet käteen -rakennussopimus (suunnittelu- ja hankintasopimus ^(?) eli ns. turnkey-sopimus), jonka valmistuspäivämäärä tiedetään varmuudella.	Kiinteähintainen avaimet käteen -rakennussopimus (suunnittelu- ja hankintasopimus eli ns. turnkey-sopimus), jonka valmistuspäivämäärä tiedetään varmuudella.	Yhden tai useamman urakoitsijan kanssa tehty kiinteähintainen avaimet käteen -rakennussopimus (ns. turnkey-sopimus), jonka valmistuspäivämäärä tiedetään varmuudella.	Ei kiinteähintaista avaimet käteen -sopimusta (ns. turnkey-sopimusta) tai osittainen tällainen sopimus ja/tai vuorovaikutusongelmia useiden urakoitsijoiden kanssa.
<ul style="list-style-type: none"> Todennäköisyys sille, että hanke saadaan päätökseen sovitusajassa ja sovittuun hintaan (osatekijän osa) 	Hanke saadaan lähes varmasti päätökseen sovitusajassa ja sovittuun hintaan.	Hanke saadaan erittäin todennäköisesti päätökseen sovitusajassa ja sovittuun hintaan.	On epävarmaa, saadaanko hanke päätökseen sovitusajassa ja sovittuun hintaan.	On viitteitä siitä, että hanketta ei saada päätökseen sovitusajassa ja sovittuun hintaan.
<ul style="list-style-type: none"> Valmistumistakuut ⁽⁶⁾ tai sopimussakot ⁽⁷⁾ (osatekijän osa) 	Taloudellisilla resursseilla taattu kattava sopimussakko ja/tai vahva valmistumistakuu järjestäjiltä, joilla on erinomainen taloudellinen asema.	Taloudellisilla resursseilla taattu merkittävä sopimussakko ja/tai valmistumistakuu järjestäjiltä, joilla on hyvä taloudellinen asema.	Taloudellisilla resursseilla taattu riittävä sopimussakko ja/tai valmistumistakuu järjestäjiltä, joilla on hyvä taloudellinen asema.	Riittämätön sopimussakko tai sopimussakko, jota ei ole taattu taloudellisilla resursseilla, tai heikko valmistumistakuu.
<ul style="list-style-type: none"> Näyttö urakoitsijan suoriutumisesta ja taloudellisesta asemasta samankaltaisten rakennushankkeiden yhteydessä (osatekijän osa) 	Voimakas	Hyvä	Tyydyttävä	Heikko

c) Osatekijä: operatiivinen riski				
<ul style="list-style-type: none"> Käyttö- ja kunnossapitosopimusten (O&M-sopimusten) laajuus, luonne ja monitahoisuus (osatekijän osa) 	Vahva ja pitkäaikainen käyttö- ja kunnossapitosopimus ⁽⁸⁾ , joka parhaassa tapauksessa sisältää sopimusperusteisia tuloskannustimia ⁽⁹⁾ ja/tai O&M-varantotilejä ⁽¹⁰⁾ , vaikka käyttö- ja kunnossapitosopimus ei olekaan ehdottoman välttämätön vaadittujen ylläpitotoimien suorittamiseksi, koska käyttö- ja kunnossapitotoimet ovat yksinkertaisia ja selkeitä.	Käyttö- ja kunnossapitotoimet ovat suhteellisen yksinkertaisia ja selkeitä, ja käytössä on pitkäaikainen käyttö- ja kunnossapitosopimus ja/tai O&M-varantotili.	Käyttö- ja kunnossapitotoimet ovat monimutkaisia, ja käyttö- ja kunnossapitosopimus on tarpeen. Käytössä on rajoitettu pitkäaikainen käyttö- ja kunnossapitosopimus ja/tai varantotili.	Käyttö- ja kunnossapitotoimet ovat monimutkaisia, ja käyttö- ja kunnossapitosopimus on välttämätön. Käyttö- ja kunnossapitosopimusta ei ole, ja siksi on olemassa riski, että toimintakustannukset ovat selkeästi arvioitua suuremmat, eivätkä lieventävät tekijät paranna tilannetta.
<ul style="list-style-type: none"> Operatiivisen toimijan asian- tuntemus, näyttö ja taloudellinen asema (osatekijän osa) 	Erittäin vahva tai järjestäjät ovat sitoutuneet antamaan teknistä tukea.	Vahva	Tyydyttävä	Rajallinen/heikko, tai paikallinen operatiivinen toimija on riippuvainen paikallisviranomaisista.
d) Osatekijä: tulojen arviointi, mukaan lukien tuotoksen kysyntään liittyvä nk. off-take-riski ⁽¹¹⁾				
<ul style="list-style-type: none"> Kuinka vahvoja ovat sopimukset, joiden perusteella tuloja saadaan (esimerkiksi off-take-sopimukset ⁽¹²⁾, käyttöoikeussopimukset, julkisen ja yksityisen sektorin kumppanuuksiin perustuvat tulovirrat ja muut tulojen syntyymiseen vaikuttavat sopimukset)? Millaiset ovat irtisanomislausukkeet ⁽¹³⁾? (osatekijän osa) 	Erittäin luotettavat tulot.	Luotettavat tulot.	Riittävän luotettavat tulot.	Hankkeesta saatavat tulot eivät ole varmoja, ja on viitteitä siitä, että osa tuloista jää saamatta.
<ul style="list-style-type: none"> Käytössä on ota tai maksa -sopimus ⁽¹⁴⁾ tai kiinteähintainen off-take-sopimus (osatekijän osa) 	Ostajaksi lupautuneella on erinomainen luottokelpoisuus, irtisanomislausukkeet ovat vahvat, ja sopimuksen voimassaoloaika on selkeästi pidempi kuin velan maturiteetti.	Ostajaksi lupautuneella on hyvä luottokelpoisuus, irtisanomislausukkeet ovat vahvat, ja sopimuksen voimassaoloaika on pidempi kuin velan maturiteetti.	Ostajaksi lupautuneella on tyydyttävä luottokelpoisuus, irtisanomislausukkeet ovat tavanomaiset, ja sopimuksen voimassaoloaika on suurin piirtein samanpituihin kuin velan maturiteetti.	Ostajaksi lupautuneella on heikko asema, irtisanomislausukkeet ovat heikot, ja sopimuksen voimassaoloaika on lyhyempi kuin velan maturiteetti.
<ul style="list-style-type: none"> Käytössä ei ole ota tai maksa -sopimusta tai kiinteähintaista off-take-sopimusta (osatekijän osa) 	Hanke tuottaa keskeisiä palveluja tai hyödykettä, jota myydään laajasti maailmanmarkkinoilla; tuotos on helppo myydä markkinoilla ennustetulla hinnalla, vaikka markkinoiden kasvu olisi hitaampaa kuin aiemmin.	Hanke tuottaa keskeisiä palveluja tai hyödykettä, jota myydään laajasti alueellisilla markkinoilla, joilla se ostetaan ennustetulla hinnalla markkinoiden kasvun ollessa samalla tasolla kuin aiemmin.	Hyödykettä myydään rajallisilla markkinoilla, joilla sitä ostetaan mahdollisesti vain ennustettua alhaisemmalla hinnalla.	Hankkeen tuotoksella on vain yksi tai muutamia ostajia tai tuotosta ei myydä yleisesti järjestäytyneillä markkinoilla.

e) Osatekijä: toimitusriski				
<ul style="list-style-type: none"> Raaka-aineiden hintaan, määrään ja kuljetukseen liittyvä riski, toimittajan antama näyttö ja taloudellinen asema (osatekijän osa) 	Pitkäaikainen toimitussopimus erinomaisen taloudellisen aseman omaavan toimittajan kanssa.	Pitkäaikainen toimitussopimus hyvän taloudellisen aseman omaavan toimittajan kanssa.	Pitkäaikainen toimitussopimus hyvän taloudellisen aseman omaavan toimittajan kanssa – jonkinasteinen hintariski voi kuitenkin olla olemassa.	Lyhytaikainen toimitussopimus tai pitkäaikainen toimitussopimus taloudellisesti heikossa asemassa olevan toimittajan kanssa – jonkinasteinen hintariski on olemassa varmasti.
<ul style="list-style-type: none"> Varantoriskit ⁽¹⁵⁾ (esimerkiksi luonnonvarojen jalostaminen) (osatekijän osa) 	Riippumattoman tarkastajan tarkastamat, todistetut ja jalostetut varannot, joiden määrä ylittää selkeästi hankkeen elinkaaren aikana vaaditun määrän.	Riippumattoman tarkastajan tarkastamat, todistetut ja jalostetut varannot, joiden määrä ylittää hankkeen elinkaaren aikana vaaditun määrän.	Todistetut varannot, jotka riittävät hankkeen tarpeisiin velan maturiteetin ajan.	Hanke on jossain määrin riippuvainen varmentamattomista ja jalostamattomista varannoista.
Tekijä: Järjestäjän asema (mukaan lukien kaikki julkisen ja yksityisen sektorin kumppanuudet)				
a) Osatekijä: järjestäjän taloudellinen asema	Vahvassa asemassa oleva järjestäjä, jolla on erinomainen taloudellinen tilanne.	Hyvässä asemassa oleva järjestäjä, jolla on hyvä taloudellinen tilanne.	Järjestäjä, jolla on riittävä taloudellinen tilanne.	Heikossa asemassa oleva järjestäjä, jolla on selkeitä taloudellisia heikkouksia.
b) Osatekijä: järjestäjän aiempi suoriutuminen ja maa-/alakohtainen kokemus	Järjestäjällä on antaa erinomaista näyttöä suorituksistaan, ja sillä on paljon maa-/alakohtaista kokemusta.	Järjestäjällä on antaa tyydyttävää näyttöä suorituksistaan, ja sillä on tyydyttävästi maa-/alakohtaista kokemusta.	Järjestäjällä on antaa riittävää näyttöä suorituksistaan, ja sillä on riittävästi maa-/alakohtaista kokemusta.	Järjestäjällä ei ole antaa näyttöä suorituksistaan tai sen näyttö on kyseenalaista, tai sillä ole lainkaan maa-/alakohtaista kokemusta tai kokemus on kyseenalaista.
c) Osatekijä: järjestäjän tuki, josta on osoituksena oma pääoma, omistajuuslauseke ⁽¹⁶⁾ ja kannustin antaa tarvittaessa käyttöön lisää käteispääomaa	Voimakas. Hanke on järjestäjälle erittäin strateginen (ydinliiketoiminta – pitkän aikavälin strategia).	Hyvä. Hanke on järjestäjälle strateginen (ydinliiketoiminta – pitkän aikavälin strategia).	Tyydyttävä. Hanke on järjestäjälle tärkeä (ydinliiketoiminta).	Vähäinen. Hanke ei ole järjestäjän pitkän aikavälin strategian tai ydinliiketoiminnan kannalta keskeinen.
Tekijä: turvallisuuspaketti				
a) Osatekijä: sopimusten myöntämistä ja tilien käyttöä koskeva oikeus	Täysin kattava	Kattava	Tyydyttävä	Heikko
b) Osatekijä: omaisuususerien panttaaminen ottaen huomioon omaisuususerien laatu, arvo ja likviditeetti	Virallinen etuoikeusasemassa oleva vakuusoikeus ⁽¹⁷⁾ kaikkien hankkeen omaisuususerien, sopimusten, lupien ja tilien osalta, joita tarvitaan hankkeen toteuttamiseksi.	Virallinen vakuusoikeus kaikkien hankkeen omaisuususerien, sopimusten, lupien ja tilien osalta, joita tarvitaan hankkeen toteuttamiseksi.	Tyydyttävä vakuusoikeus kaikkien omaisuususerien, sopimusten, lupien ja tilien osalta, joita tarvitaan hankkeen toteuttamiseksi.	Luotonantajien suoja tai niiden saamat vakuudet ovat vähäisiä; heikko vakuuden asettamiskieltoa koskeva lauseke ⁽¹⁸⁾ .

c) Osatekijä: Luotonantajan määräysvalta kassavirtoihin (esimerkiksi cash sweep -toimenpiteet ⁽¹⁹⁾ ja riippumattomat sulkutilit ⁽²⁰⁾)	Voimakas	Tyydyttävä tilanne.	Melko hyvä	Heikko
d) Osatekijä: sopimusvakuuskokonaisuuden (esimerkiksi pakolliset ennakkomaksut ⁽²¹⁾ , maksujen lykkääminen ⁽²²⁾ , maksujen portaittainen rakenne ⁽²³⁾ ja osinkorajoitukset ⁽²⁴⁾) vahvuus.	Sopimusvakuuskokonaisuus on vahva tämäntyyppiselle hankkeelle. Hanke ei voi ottaa lisävelkaa.	Sopimusvakuuskokonaisuus on tyydyttävä tämäntyyppiselle hankkeelle. Hanke voi ottaa erittäin rajallisesti lisävelkaa.	Sopimusvakuuskokonaisuus on kohtalainen tämäntyyppiselle hankkeelle. Hanke voi ottaa rajallisesti lisävelkaa.	Sopimusvakuuskokonaisuus on riittämätön tämäntyyppiselle hankkeelle. Hanke voi ottaa rajattomasti lisävelkaa.
e) Osatekijä: vararahasto (esimerkiksi velanhoitoa, käyttöä ja kunnossapitoa, uusimista ja korvaamista tai ennakoimattomia tapahtumia varten)	Vararahasto kattaa keskimääräistä pidemmän ajanjakson, ja kaikki varat ovat saatavilla käteisenä tai erittäin korkealuokkaisen pankin pankkitakauksena.	Vararahasto kattaa keskimääräisen ajanjakson, ja kaikki varat ovat saatavilla.	Vararahasto kattaa keskimääräisen ajanjakson, ja kaikki varat ovat saatavilla.	Vararahasto kattaa keskimääräistä lyhyemmän ajanjakson, ja vararahasto rahoitetaan toiminnan synnyttämistä kassavirroista.

⁽¹⁾ Lainojen hoitokatteella tarkoitetaan omaisuuserällä tuotettavissa olevan, velanhoitoon käytettävissä olevan kassavirran suhdetta vaadittuihin lainapääoma- ja korkomaksuihin lainan kestoajana; velanhoitoon käytettävissä oleva kassavirta lasketaan vähentämällä toimintamenot, pääomamenot, vieraan ja oman pääoman ehtoinen rahoitus, verot ja käyttöpääoman oikaisu hankkeen tuottamista tuloista.

⁽²⁾ Käyttökateen ja nettorahoituskulujen suhteella tarkoitetaan omaisuuserällä tuotettavissa olevan, velanhoitoon käytettävissä olevan kassavirran suhdetta vaadittuihin korkomaksuihin lainan kestoajana; velanhoitoon käytettävissä oleva kassavirta lasketaan vähentämällä toimintamenot, pääomamenot, vieraan ja oman pääoman ehtoinen rahoitus, verot ja käyttöpääoman oikaisu hankkeen tuottamista tuloista.

⁽³⁾ Luottoajan lainanhoitokatteella tarkoitetaan velanhoitoon käytettävissä olevan kassavirran nettohyötyarvon suhdetta jäljellä olevaan velkamäärään ja sitä, kuinka monta kertaa omaisuuserällä tuotettavissa olevalla, velanhoitoon käytettävissä olevalla kassavirralla voitaisiin maksaa jäljellä oleva velkamäärä lainan odotettuna kestoajana; velanhoitoon käytettävissä oleva kassavirta lasketaan vähentämällä toimintamenot, pääomamenot, vieraan ja oman pääoman ehtoinen rahoitus, verot ja käyttöpääoman oikaisu hankkeen tuottamista tuloista.

⁽⁴⁾ Lainan erääntymisajalla tarkoitetaan lainan takaisinmaksuun jäljellä olevaa aikaa.

⁽⁵⁾ Suunnittelu- ja hankintasopimuksella eli ns. turnkey-sopimuksella tarkoitetaan suunnittelu- ja hankintaurakoitsijan sekä kehittäjän välistä sopimusta, jossa suunnittelu- ja hankintaurakoitsija sitoutuu vastaamaan hankkeen yksityiskohtaisesta rakennesuunnittelusta, hankkimaan kaikki tarvittavat laitteet ja materiaalit sekä rakentamaan ja toimittamaan käyttövalmiin laitoksen tai omaisuuserän kehittäjälle, yleensä sovitun aikataulun ja budjetin puitteissa.

⁽⁶⁾ Valmistumistakuulla tarkoitetaan takuuta, jonka urakoitsija antaa hankkeen lainantajille ja jossa urakoitsija sitoutuu toteuttamaan hankkeen sovitussa ajassa sekä maksamaan mahdolliset kustannukset budjetin ylityessä.

⁽⁷⁾ Sopimussakolla tarkoitetaan tuomioistuimen tuomion perusteella määrättyä tai sopimuksen rikkomista koskevan sopimussäännöksen perusteella maksettavaa rahallista korvausta henkilön oikeuksien loukkauksesta tai heikentymisestä tai omaisuuden menetyksestä tai vahingoittumisesta.

⁽⁸⁾ Käyttö- ja kunnossapitosopimuksella tarkoitetaan kehittäjän ja operatiivisen toimijan välistä sopimusta. Kehittäjä siirtää vastuun toiminnasta, kunnossapidosta ja usein myös hankkeen tulosjohtamisesta operatiiviselle toimijalle, jolla on alan asiantuntemusta, käyttö- ja kunnossapitosopimuksen ehtojen (laajuus, voimassaoloaika, operatiivisen toimijan vastuu, maksut ja sopimussakot) mukaisesti.

⁽⁹⁾ Tulokannustimilla ja suoritusperusteisilla sopimuksilla tarkoitetaan strategisia tulostavoitteita, jotka sitovat sopimukseen kuuluvat maksut suoraan näihin tulostavoitteisiin. Tulostavoitteilla voidaan mitata käyttövalmiutta, luotettavuutta, huollettavuutta ja tuettavuutta.

⁽¹⁰⁾ O&M-varantotilillä tarkoitetaan rahastoa, johon talletetaan rahaa hankkeen käyttö- ja kunnossapitokustannusten kattamiseksi.

-
- (¹¹) Off-take-riskillä tarkoitetaan riskiä siitä, että tuotoksella tai palvelulla ei ole kysyntää sillä hinnalla, jolla tuotosta tai palvelua tarjotaan, tai että off-take-kauppaan lupautunut osapuoli ei pysty täyttämään tai kieltäytyy täyttämästä sitoumustaan ostaa tuotos tai palvelu.
- (¹²) Off-take-sopimuksella tarkoitetaan tuotoksen, tuotteen tai palvelun tuottajan sekä kyseisen tuotoksen ostajan välistä sopimusta, jolla sitoudutaan ostamaan tai myymään osa tuottajan tulevasta tuotannosta. Off-take-sopimus neuvotellaan yleensä ennen laitoksen rakentamista, jotta voidaan varmistaa markkinat laitoksen tulevaa tuotantoa varten. Sopimuksen tarkoituksena on varmistaa, että tuottaja saa vakaata ja riittävää tuloa velkasitoumuksensa maksamiseksi, toimintakulujen kattamiseksi ja tietyn vaaditun voiton tuottamiseksi.
- (¹³) Irtisanomislausekkeella tarkoitetaan sopimuksen ehtoa, joka mahdollistaa sopimuksen irtisanomisen määritetyissä olosuhteissa.
- (¹⁴) Osta tai maksa -sopimuksella tarkoitetaan sopimusta, jossa sovitaan, että asiakas ostaa toimittajalta tuotoksen tai palvelun tai maksaa toimittajalle sakon. Sekä hinta että sakon määrä on vahvistettu sopimuksessa.
- (¹⁵) Varantoriskillä tarkoitetaan riskiä, että käytettävissä olevat varannot ovat arvioitua pienemmät.
- (¹⁶) Omistajuuslausekkeella tarkoitetaan säännöstä, jonka mukaan hankkeen omistaja ei voi olla muu kuin varsinainen omistaja (eli järjestäjä).
- (¹⁷) Virallisella etuoikeusasemassa olevalla vakuusoikeudella tarkoitetaan etuoikeusasemaa (vakuudeksi kiinnitettyyn) omaisuuserään, joka on suojattu muiden osapuolten vaateilta. Vakuusoikeus virallistetaan rekisteröimällä se asiaankuuluvan lakisääteisen viranomaisen kautta, jotta se on oikeudellisesti täytäntöönpanokelpoinen ja kaikki kyseistä omaisuuserää koskevat myöhemmät vaateet ovat alisteisessa asemassa.
- (¹⁸) Vakuuden asettamiskieltoa koskevalla lausekkeella tarkoitetaan säännöstä, jonka mukaan laitos ei anna pantiksi mitään omaisuuseriään, jos tämä heikentäisi luotonantajien suoja.
- (¹⁹) Cash sweep -toimenpiteellä tarkoitetaan ylimääräisten vapaiden kassavirtojen pakollista käyttöä maksamattomien velkojen lyhentämiseen sen sijaan, että ne jaettaisiin osakkeenomistajille.
- (²⁰) Riippumattomalla sulkutilillä tarkoitetaan tilää, jota pankki pitää järjestäjän nimissä luotonantajan ja luotonosaajan välisen sulkutisopimuksen nojalla; tässä sopimuksessa lainansaajan pysyvänä ohjeena on, että kaikki hankkeen toiminnan tuotot tai omaisuuserien myynnistä saatavat tulot maksetaan tälle tilille. Lisäksi pankilla on valtuudet suorittaa maksuja tällä tilillä olevista varoista vain, jos hankkeen rahoitusasia-kirjoissa on sovittu niin.
- (²¹) Pakollisilla ennakkomaksuilla tarkoitetaan ehtoa, jonka mukaan luotonosaajan on käytettävä tietyt tulot maksaakseen osan velasta etukäteen, jos nämä tulot saadaan ennen lainan erääntymispäivää.
- (²²) Maksujen lykkäämisellä tarkoitetaan ehtoa, jonka mukaan luotonosaaja saa aloittaa maksujen suorittamisen tietynä ajankohtana tulevaisuudessa.
- (²³) Maksujen portaittaisella rakenteella tarkoitetaan ehtoa, jonka mukaan hankkeen kassavirrat kootaan yhteen vesiputouksmallin mukaisesti siten, että kassavirtakokonaisuudesta käy ilmi kunkin sisääntulevan ja poistuvan kassavirran prioriteetti.
- (²⁴) Osinkorajoituksella tarkoitetaan säännöstä, jossa määritellään, millaisissa olosuhteissa lainantaja voi estää oman pääoman jaon.y
-

Kiinteistöjen rahoitukseen liittyvien vastuiden arviointikriteerit

	Luokka 1	Luokka 2	Luokka 3	Luokka 4
Tekijä: taloudellinen asema				
a) Osatekijä: markkinaolosuhteet	Hankkeen tyyppiin ja sijaintiin kohdistuva tarjonta ja kysyntä ovat tällä hetkellä tasapainossa. Markkinoille tulevien kilpailevien kiinteistöjen määrä vastaa ennustettua kysyntää tai alittaa sen.	Hankkeen tyyppiin ja sijaintiin kohdistuva tarjonta ja kysyntä ovat tällä hetkellä tasapainossa. Markkinoille tulevien kilpailevien kiinteistöjen määrä vastaa suurin piirtein ennustettua kysyntää.	Markkinaolosuhteet ovat suurin piirtein tasapainossa. Kilpailevia kiinteistöjä on tulossa markkinoille, ja lisää kilpailevia kiinteistöjä on suunnitteluvaiheessa. Olemassa olevien vertailukelpoisten kiinteistöjen suunnitteluratkaisut ja toiminnot eivät ole huipputasoa uusiin hankkeisiin verrattuna.	Markkinaolosuhteet ovat heikot. On epävarmaa, milloin olosuhteet paranevat ja tasapaino palautuu. Markkinoiden vertailukelpoiset kiinteistöt menettävät vuokralaisia vuokrasopimusten päättyessä. Vertailukelpoisten kiinteistöjen uudet vuokrasopimusehdot ovat nykyisiä ehtoja epäedullisempia.
b) Osatekijä: taloudelliset suhdelut eli luotonosaajan takaisinmaksukykyä osoittavat indikaattorit	Kiinteistön taloudelliset suhdelut lainojen hoitokatteella ⁽¹⁾ tai käyttökäteen ja nettorahoituskulujen suhteella ⁽²⁾ mitattuina ovat vahvoja, ja niiden odotetaan pysyvän vahvoina, kun otetaan huomioon taloudellisten suhdelukujen aiempi kehitys. Lainojen hoitokate ja käyttökäteen ja nettorahoituskulujen suhde eivät ole merkityksellisiä rakennusvaiheessa olevien kiinteistöjen osalta eikä niitä ole tarpeen laskea tällaisten kiinteistöjen osalta.	Kiinteistön taloudelliset suhdelut lainojen hoitokatteella tai käyttökäteen ja nettorahoituskulujen suhteella mitattuina ovat hyviä, ja niiden odotetaan pysyvän hyvinä, kun otetaan huomioon taloudellisten suhdelukujen aiempi kehitys. Lainojen hoitokate ja käyttökäteen ja nettorahoituskulujen suhde eivät ole merkityksellisiä rakennusvaiheessa olevien kiinteistöjen osalta eikä niitä ole tarpeen laskea tällaisten kiinteistöjen osalta.	Kiinteistön taloudelliset suhdelut lainojen hoitokatteella tai käyttökäteen ja nettorahoituskulujen suhteella mitattuina ovat tyydyttäviä, ja niiden odotetaan pysyvän tyydyttävänä, kun otetaan huomioon taloudellisten suhdelukujen aiempi kehitys. Lainojen hoitokate ja käyttökäteen ja nettorahoituskulujen suhde eivät ole merkityksellisiä rakennusvaiheessa olevien kiinteistöjen osalta eikä niitä ole tarpeen laskea tällaisten kiinteistöjen osalta.	Kiinteistön taloudelliset suhdelut lainojen hoitokatteella tai käyttökäteen ja nettorahoituskulujen suhteella mitattuina ovat heikkoja, ja niiden odotetaan pysyvän heikkoina, kun otetaan huomioon taloudellisten suhdelukujen aiempi kehitys. Lainojen hoitokate ja käyttökäteen ja nettorahoituskulujen suhde eivät ole merkityksellisiä rakennusvaiheessa olevien kiinteistöjen osalta eikä niitä ole tarpeen laskea tällaisten kiinteistöjen osalta.
c) Osatekijä: luototusaste (Loan-to-Value-suhde ⁽³⁾) luotonosaajan takaisinmaksuhalukkuuden indikaattorina	Kiinteistön luototusaste on alhainen kiinteistötyyppi huomioon ottaen. Jos jälkimarkkinat ovat olemassa, liiketoimi on markkinoiden standardien mukainen.	Kiinteistön luototusaste on tyydyttävä kiinteistötyyppi huomioon ottaen. Jos jälkimarkkinat ovat olemassa, liiketoimi on markkinoiden standardien mukainen.	Kiinteistön luototusaste on suhteellisen korkea kiinteistötyyppi huomioon ottaen.	Kiinteistön luototusaste on selkeästi uusiin luottoihin sovellettavia luotonmyöntämisstandardia korkeampi.
d) Osatekijä: lainan erääntymisaikana ⁽⁴⁾ syntyviin tuloihin perustuva stressianalyysi	Kiinteistö kykenee resurssiansa, varautumisensa ja velkarakenteensa puolesta täyttämään taloudelliset velvoitteensa myös (esimerkiksi koroista tai talouskasvusta johtuvassa) erittäin vaikeassa taloustilanteessa.	Kiinteistö kykenee täyttämään taloudelliset velvoitteensa myös pitkittyneessä ja (esimerkiksi koroista tai talouskasvusta johtuvassa) vaikeassa taloustilanteessa. Kiinteistön joutuminen maksukyvyttömyystilaan on todennäköistä vain erittäin vaikeassa taloustilanteessa.	Taloudellisessa taantumassa kiinteistön tuottamat tulot pienenisivät siinä määrin, että maksukyvyttömyysriski kasvaisi merkittävästi.	Kiinteistön taloudellinen tilanne on vaikea, ja se joutuu todennäköisesti maksukyvyttömyystilaan, elleivät olosuhteet parane lähitulevaisuudessa.

e) Osatekijä: kassavirtojen ennustetavuus	<p>Kiinteistön vuokrasopimukset ovat pitkäaikaisia, vuokralaiset luottokelpoisia ja sopimusten päättymispäivät on hajautettu ajallisesti, tai julkisen ja yksityisen sektorin kumppanuus takaa huomattavan osan vuokrasopimuksista. On näyttöä siitä, että kiinteistön vuokralaiset jäävät kiinteistöön myös sopimuksen päätyttyä. Kiinteistössä on vähän tyhjillään olevaa tilaa. Kulut (ylläpito-, vakuutus-, vakuus- ja kiinteistöveromaksut) ovat ennakoitavissa.</p>	<p>Suurin osa kiinteistöistä on vuokrattu useilla pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla, näiden vuokralaisten luottokelpoisuus on keskimäärin hyvä, ja sopimusten päättymispäivät on hajautettu ajallisesti. Julkisen ja yksityisen sektorin kumppanuus mahdollisesti takaa osan vuokrasopimuksista. Jos kiinteistöllä on vain yksi vuokrasopimus tai yhden vuokralaisen osuus kiinteistön tuottamista tuloista on hyvin merkittävä, tämän vuokralaisen luottokelpoisuus on erinomainen ja sopimukseen sisältyy vakuuksia, jotka takaavat vuokranmaksun hankkeen päättymiseen asti tai sen jälkeen. Kiinteistön vuokralaisten vaihtuvuus sopimusten päättyessä on tavanomaisella tasolla. Kiinteistössä on vähän tyhjillään olevaa tilaa. Kulut ovat ennakoitavissa.</p>	<p>Suurin osa kiinteistön vuokrasopimuksista on kestoaltaan pikemminkin keskipitkiä kuin pitkiä, ja vuokralaisten luottokelpoisuus vaihtelee. Julkisen ja yksityisen sektorin kumppanuus takaa mahdollisesti vain pienen osan vuokrasopimuksista. Jos kiinteistöllä on vain yksi vuokrasopimus tai yhden vuokralaisen osuus kiinteistön tuottamista tuloista on hyvin merkittävä, kyseisen vuokralaisen sopimukseen sisältyy vakuuksia, jotka takaavat vuokranmaksun hankkeen päättymiseen asti tai sen jälkeen, mutta kyseisen vuokralaisen luottokelpoisuus on kohtalainen. Kiinteistön vuokralaisten vaihtuvuus sopimusten päättyessä on kohtalaisen suuri. Kiinteistössä on kohtalaisesti tyhjillään olevaa tilaa. Kulut ovat suhteellisen hyvin ennakoitavissa, mutta ne vaihtelevat suhteessa tuloihin.</p>	<p>Merkittävä osuus kiinteistön vuokrasopimuksista on lyhytaikaisia, vuokralaisten luottokelpoisuus vaihtelee, tai kiinteistöllä on vain yksi vuokrasopimus tai yhden vuokralaisen osuus kiinteistön tuottamista tuloista on hyvin merkittävä ja kyseisen vuokralaisen luottokelpoisuus on huono ja/tai sopimus ei sisällä tarvittavia vakuuksia, jotka takaavat vuokranmaksun hankkeen päättymiseen asti tai sen jälkeen. Kiinteistön vuokralaisten vaihtuvuus sopimusten päättyessä on erittäin suuri. Kiinteistössä on paljon tyhjillään olevaa tilaa. Tilojen valmistelusta uusia vuokralaisia varten aiheutuu merkittäviä kustannuksia.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Valmistuneet kiinteistöt, jotka eivät ole vakiintuneessa käytössä (osatekijän osa) 	<p>Vuokraustoiminnan synnyttämät kassavirrat, jotka saadaan esimerkiksi julkisen ja yksityisen sektorin kumppanuuden kautta, vastaavat kiinteistön arvostuksen mukaisia odotettuja kassavirtoja tai ne ylittävät nämä odotetut kassavirrat. Hankkeen odotetaan saavuttavan vakiintuneen käyttöasteen lähitulevaisuudessa.</p>	<p>Vuokraustoiminnan synnyttämät kassavirrat, jotka saadaan esimerkiksi julkisen ja yksityisen sektorin kumppanuuden kautta, vastaavat kiinteistön arvostuksen mukaisia odotettuja kassavirtoja tai ne ylittävät nämä odotetut kassavirrat. Hankkeen odotetaan saavuttavan vakiintuneen käyttöasteen lähitulevaisuudessa.</p>	<p>Suurin osa vuokraustoiminnan synnyttämistä kassavirroista vastaavat kiinteistön arvostuksen mukaisia odotettuja kassavirtoja, mutta vakiintuneen käyttöasteen saavuttaminen vie vielä jonkin aikaa.</p>	<p>Vuokraustoiminnan synnyttämät kassavirrat eivät vastaa kiinteistön arvostuksen mukaisia odotettuja kassavirtoja. Tavoitellun vuokrausasteen saavuttamisesta huolimatta kassavirtojen kattavuus on niukka, koska tulot alittavat odotukset.</p>

<ul style="list-style-type: none"> Rakennusvaihe (osatekijän osa) 	<p>Koko kiinteistö on vuokrattu ennakkoon lainan koko keston ⁽⁵⁾ ajaksi tai myyty ennakkoon asukkaalle tai ostajalle, jonka luottokelpoisuus on erittäin hyvä, tai pankki on saanut velvoittavan sitoumuksen lopulliseen rahoitukseen asukkaalta tai ostajalta, jonka luottokelpoisuus on erittäin hyvä, esimerkiksi julkisen ja yksityisen sektorin kumppanuuden kautta.</p>	<p>Koko kiinteistö on vuokrattu tai myyty ennakkoon luottokelpoiselle asukkaalle tai ostajalle, tai pankki on saanut velvoittavan sitoumuksen pysyvään rahoitukseen luottokelpoiselta lainanantajalta esimerkiksi julkisen ja yksityisen sektorin kumppanuuden kautta.</p>	<p>Vuokraustoiminta on ennustetun mukaista, mutta rakennusta ei ole välttämättä vuokrattu ennakkoon eikä lopullista rahoitusta välttämättä ole tiedossa. Pankki voi jäädä pysyväksi luotonantajaksi.</p>	<p>Kiinteistön tilanne huononee kustannusten ylittymisen, markkinoiden heikkenemisen, vuokralaisten peruutusten tai muiden tekijöiden vuoksi. Pysyvän rahoituksen myöntäjän kanssa on mahdollisesti erimielisyyksiä.</p>
<p>Tekijä: poliittinen ja oikeudellinen ympäristö</p>				
<p>a) Osatekijä: oikeudelliset ja sääntelyriskit</p>	<p>Oikeudenkäyttöalue on haltuunoton ja sopimusten täytäntöönpanon kannalta suotuisa.</p>	<p>Oikeudenkäyttöalue on haltuunoton ja sopimusten täytäntöönpanon kannalta yleisesti ottaen suotuisa.</p>	<p>Oikeudenkäyttöalue on haltuunoton ja sopimusten täytäntöönpanon kannalta yleisesti ottaen suotuisa, mutta haltuunotto voi olla aikaavievää ja/tai hankalaa.</p>	<p>Huono tai epävakaa oikeudellinen ja sääntely-ympäristö. Haltuunotto ja sopimusten täytäntöönpano voi olla oikeudenkäyttöalueella aikaavievää tai mahdotonta.</p>
<p>b) Osatekijä: poliittinen riski, myös siirtoriski, ottaen huomioon hankkeen tyyppi ja lieventämistekijät</p>	<p>Erittäin pieni riski, tarvittaessa vankat riskiä pienentävät välineet.</p>	<p>Pieni riski, tarvittaessa tyydyttävät riskiä pienentävät välineet.</p>	<p>Kohtalainen riski, kohtalaiset riskiä pienentävät välineet.</p>	<p>Suuri riski, heikot riskiä pienentävät välineet tai ei lainkaan tällaisia välineitä.</p>
<p>Tekijä: omaisuuserän/liiketoimen ominaispiirteet</p>				
<p>a) Osatekijä: sijainti</p>	<p>Kiinteistön sijainti on erittäin haluttu ja vuokralaisten käyttämien palvelujen kannalta hyvä.</p>	<p>Kiinteistön sijainti on haluttu ja vuokralaisten käyttämien palvelujen kannalta hyvä.</p>	<p>Kiinteistön sijainnilla ei ole kilpailuetua.</p>	<p>Kiinteistön sijainti ei ole haluttu.</p>
<p>b) Osatekijä: suunnitteluratkaisut ja kunto</p>	<p>Kiinteistö on suunnitteluratkaisujensa, kokoonpanonsa ja ylläpidon ansiosta suosittu, ja se on erittäin kilpailukykyinen uusien kiinteistöjen kanssa.</p>	<p>Kiinteistö on suunnitteluratkaisujensa, kokoonpanonsa ja ylläpidon puolesta asianmukainen. Kiinteistö on suunnitteluratkaisujensa ja käyttömahdollisuuksiensa puolesta kilpailukykyinen uusien kiinteistöjen kanssa.</p>	<p>Kiinteistö on suunnitteluratkaisujensa, kokoonpanonsa ja ylläpidon puolesta riittävä.</p>	<p>Kiinteistön kokoonpano, suunnitteluratkaisut ja ylläpito ovat osaltaan lisänneet kiinteistöön liittyviä ongelmia. Kiinteistön kokoonpanoon, suunnitteluratkaisuihin tai ylläpitoon liittyy heikkouksia.</p>
<p>c) Osatekijä: kiinteistö on rakennusvaiheessa</p>	<p>Rakentamisbudjetti on perinteinen, ja tekniset riskit ovat vähäisiä. Urakoitsijat ovat erittäin päteviä, ja heillä on erittäin hyvä luottokelpoisuus.</p>	<p>Rakentamisbudjetti on perinteinen, ja tekniset riskit ovat vähäisiä. Urakoitsijat ovat erittäin päteviä, ja heillä on hyvä luottokelpoisuus.</p>	<p>Rakentamisbudjetti on riittävä, urakoitsijat ovat pätevyydeltään keskitasoa, ja heillä on keskimääräinen luottokelpoisuus.</p>	<p>Hankkeen kulut ylittävät budjetin, tai hanke on teknisten riskien takia epärealistinen. Urakoitsijoilla on mahdollisesti riittämätön pätevyys ja huono luottokelpoisuus.</p>

d) Osatekijä: rahoituksen rakenne				
<ul style="list-style-type: none"> Velan maksuaikataulu (osatekijän osa) 	Velan lyhentäminen sen sijaan, että velan loppusumma maksettaisiin lopussa kokonaisuudessaan suurena kertalyhennyksenä.	Velan lyhentäminen – ei lopussa maksettavaa kertalyhennystä tai vain hyvin pieni viimeinen kertalyhennys.	Velan lyhentäminen ja lopussa maksettava kohtalainen kertalyhennys.	Velka maksetaan lopussa kokonaisuudessaan kertalyhennyksenä tai velkaa lyhennetään, mutta lopussa maksettava kertalyhennys on suuri.
<ul style="list-style-type: none"> Markkina-/suhdanneriski ja jälleenrahoitusriski (osatekijän osa) 	Markkina- tai suhdanneriskiä ei ole tai ne ovat hyvin pieniä, koska odotettavissa olevat kassavirrat kattavat kaikki tulevat lainanlyhennykset lainan erääntymisaikana eikä kassavirtojen ja lainanlyhennysten välillä ole merkittäviä viivästyksiä. Jälleenrahoitusriskiä ei ole tai se on hyvin pieni.	Markkina- tai suhdanneriski on vähäinen, koska odotettavissa olevat kassavirrat kattavat suurimman osan tulevasta lainanlyhennyksistä lainan erääntymisaikana eikä kassavirtojen ja lainanlyhennysten välillä ole merkittäviä viivästyksiä. Jälleenrahoitusriski on pieni.	Markkina- tai suhdanneriski on kohtalainen, koska odotettavissa olevat kassavirrat kattavat vain osan tulevasta lainanlyhennyksistä lainan erääntymisaikana tai kassavirtojen ja lainanlyhennysten välillä on joitakin merkittäviä viivästyksiä. Keskimääräinen jälleenrahoitusriski.	Markkina- tai suhdanneriski on merkittävä, koska odotettavissa olevat kassavirrat kattavat vain pienen osan tulevasta lainanlyhennyksistä lainan erääntymisaikana tai kassavirtojen ja lainanlyhennysten välillä on joitakin merkittäviä viivästyksiä. Suuri jälleenrahoitusriski.
Tekijä: järjestäjän/kehittäjän asema (mukaan lukien kaikki julkisen ja yksityisen sektorin kumppanuudet)				
a) Osatekijä: taloudelliset edellytykset ja halukkuus tukea kiinteistöä	Järjestäjä/kehittäjä on tukenut kiinteistön rakentamista tai ostoa erittäin merkittävällä käteismaksulla. Järjestäjällä/kehittäjällä on huomattavat resurssit ja vähän velkaa tai ehdollista velkaa. Järjestäjän/kehittäjän kiinteistöt on hajautettu maantieteellisesti ja kiinteistötyypin suhteen.	Järjestäjä/kehittäjä on tukenut kiinteistön rakentamista tai ostoa merkittävällä käteismaksulla. Järjestäjä/kehittäjä kykenee talustilanteensa puolesta tukemaan kiinteistöä mahdollisessa kassavirtavajeessa. Järjestäjän/kehittäjän kiinteistöt sijaitsevat useilla eri maantieteellisillä alueilla.	Järjestäjän/kehittäjän osuus voi olla aineeton tai muussa muodossa kuin käteisenä. Järjestäjän/kehittäjän taloudelliset resurssit ovat keskimääräiset tai keskimääräistä pienemmät.	Järjestäjällä/kehittäjällä ei ole valmiuksia tai halukkuutta tukea kiinteistöä.
b) Osatekijä: maine ja näyttö samankaltaisten kiinteistöjen osalta	Kokenut johto ja korkealaatuinen järjestäjä. Hyvä maine ja näyttöä samankaltaisiin kiinteistöihin liittyvistä onnistuneista hankkeista melko pitkältä ajalta.	Johto ja järjestäjän laatu ovat asianmukaisia. Järjestäjällä tai johdolla on näyttöä samankaltaisiin kiinteistöihin liittyvistä onnistuneista hankkeista.	Johto ja järjestäjän laatu ovat tyydyttäviä. Johto tai järjestäjän aiempi näyttö ei anna aiheutta vakavaan huoleen.	Tehoton johto ja heikkolaatuinen järjestäjä. Johtoon ja järjestäjään liittyvät ongelmat ovat aiemmin osaltaan aiheuttaneet vaikeuksia kiinteistöjen hallinnassa.

c) Osatekijä: suhteet asiaankuuluviin kiinteistöalan toimijoihin	Vahvat suhteet keskeisiin toimijoihin, kuten vuokranvälittäjiin.	Todistetut suhteet keskeisiin toimijoihin, kuten vuokranvälittäjiin.	Riittävät suhteet vuokranvälittäjiin ja muihin tahoihin, jotka tarjoavat tärkeitä kiinteistöalan palveluja.	Huonot suhteet vuokranvälittäjiin ja/tai muihin tahoihin, jotka tarjoavat tärkeitä kiinteistöalan palveluja.
Tekijä: turvallisuuspaketti				
a) Osatekijä: vakuusoikeuden laatu	Virallinen ensisijainen vakuusoikeus ⁽⁶⁾	Virallinen ensisijainen vakuusoikeus	Virallinen ensisijainen vakuusoikeus	Luotonantajan mahdollisuus ulosmittaukseen on rajoitettu.
b) Osatekijä: oikeus vuokrien keräyseen	Luotonantajalla on oikeus kerätä suurin osa vuokrista maksukyvyttömyystilanteessa. Luotonantaja ylläpitää sellaisia ajankohtaisia tietoja vuokralaisista (esimerkiksi ajan tasalla oleva vuokrasuhdeluettelo tai jäljennökset hankkeeseen kuuluvista vuokrasopimuksista), joiden avulla voidaan ilmoittaa vuokran maksamisesta suoraan luotonantajalle.	Luotonantajalla on oikeus kerätä merkittävä osa vuokrista maksukyvyttömyystilanteessa. Luotonantaja ylläpitää sellaisia ajankohtaisia tietoja vuokralaisista (esimerkiksi ajan tasalla oleva vuokrasuhdeluettelo tai jäljennökset hankkeeseen kuuluvista vuokrasopimuksista), joiden avulla vuokralaisille voidaan ilmoittaa vuokran maksamisesta suoraan luotonantajalle.	Luotonantajalla on oikeus kerätä suhteellisen pieni osa vuokrista maksukyvyttömyystilanteessa. Luotonantaja ei ylläpidä sellaisia ajankohtaisia tietoja vuokralaisista (esimerkiksi ajan tasalla oleva vuokrasuhdeluettelo tai jäljennökset hankkeeseen kuuluvista vuokrasopimuksista), joiden avulla vuokralaisille voitaisiin ilmoittaa vuokran maksamisesta suoraan luotonantajalle.	Luotonantajalla ei ole oikeutta kerätä vuokria maksukyvyttömyystilanteessa.
c) Osatekijä: vakuutusturvan laatu	Erittäin hyvälaatuinen vakuutusturva.	Hyvä laatu	Laadultaan riittävä vakuutusturva.	Huonolaatuinen vakuutusturva.
<p>(¹) Lainojen hoitokatteella tarkoitetaan omaisuuserällä tuotettavissa olevan, velanhoitoon käytettävissä olevan kassavirran suhdetta vaadittuihin lainapääoma- ja korkomaksuihin lainan kestoaikana; velanhoitoon käytettävissä oleva kassavirta lasketaan vähentämällä toimintamenot, pääomamenot, vieraan ja oman pääoman ehtoinen rahoitus, verot ja käyttöpääoman oikaisu hankkeen tuottamista tuloista.</p> <p>(²) Käyttökatteen ja nettorahoituskulujen suhteella tarkoitetaan omaisuuserällä tuotettavissa olevan, velanhoitoon käytettävissä olevan kassavirran suhdetta vaadittuihin korkomaksuihin lainan kestoaikana; velanhoitoon käytettävissä oleva kassavirta lasketaan vähentämällä toimintamenot, pääomamenot, vieraan ja oman pääoman ehtoinen rahoitus, verot ja käyttöpääoman oikaisu hankkeen tuottamista tuloista.</p> <p>(³) Loan-to-Value-suhteella tarkoitetaan luoton määrän suhdetta vakuutena olevien omaisuuserien arvoon.</p> <p>(⁴) Lainan erääntymisajalla tarkoitetaan lainan takaisinmaksuun jäljellä olevaa aikaa.</p> <p>(⁵) Lainan erääntymisajalla tarkoitetaan lainan takaisinmaksuun jäljellä olevaa aikaa.</p> <p>(⁶) Joillakin markkinoilla luotonantajat käyttävät yksinomaan sellaisia lainarakenteita, jotka sisältävät alisteisia vakuusoikeuksia. Alisteiset vakuusoikeudet voivat viitata tämällyypiseen riskiin, jos kokonaisluototusaste kaikki etuoikeusasemat mukaan lukien ei ylitä tyyppillistä ensimmäisen lainan luototusastetta.</p>				

Kohteiden rahoitukseen liittyvien vastuiden arviointikriteerit

	Luokka 1	Luokka 2	Luokka 3	Luokka 4
Tekijä: taloudellinen asema				
a) Osatekijä: markkinaolosuhteet	Kysyntä on vahvaa ja lisääntyy, markkinoille pääsyn esteet ovat suuria, ja teknologian ja taloudellisten näkymien muutoksilla on vain vähäinen vaikutus.	Kysyntä on voimakasta ja vakaata. Markkinoille pääsyn esteitä on jonkin verran, ja teknologian ja taloudellisten näkymien muutoksilla on jonkinasteinen vaikutus.	Kysyntä on riittävää ja vakaata, markkinoille pääsyn esteet ovat vähäisiä, ja teknologian ja taloudellisten näkymien muutoksilla on merkittävä vaikutus.	Kysyntä on heikkoa ja vähenevää, alttius teknologian ja taloudellisten näkymien muutoksille on suuri, ja ympäristö on erittäin epävarma.
b) Osatekijä: taloudelliset suhdeluvut (lainojen hoitokate ⁽¹⁾ tai käyttökateen ja nettorahoituskulujen suhde ⁽²⁾)	Vahvat taloudelliset suhdeluvut omaisuuserän laji huomioon ottaen. Erittäin vankat taloudelliset oletukset.	Vahvat tai tyydyttävät taloudelliset suhdeluvut omaisuuserän laji huomioon ottaen. Hankkeen taloudelliset oletukset ovat vankat.	Taloudelliset suhdeluvut ovat kyseiselle omaisuuserän lajille tavanomaiset.	Riskipitoiset taloudelliset suhdeluvut omaisuuserän laji huomioon ottaen.
c) Osatekijä: luototusaste eli Loan-to-Value-suhde ⁽³⁾	Vahva Loan-to-Value-suhde omaisuuserän laji huomioon ottaen.	Vahva tai hyvä Loan-to-Value-suhde omaisuuserän laji huomioon ottaen.	Tavanomainen Loan-to-Value-suhde omaisuuserän laji huomioon ottaen.	Riskipitoinen Loan-to-Value-suhde omaisuuserän laji huomioon ottaen.
d) Osatekijä: lainan eräänymisaikana ⁽⁴⁾ syntyviin tuloihin perustuva stressianalyysi	Vakaat pitkäaikaiset tulot, jotka kestävät suhdannejaksoista johtuvia erittäin suuria taloudellisia paineita.	Tyydyttävät lyhytaikaiset tulot. Laina kestää jonkin verran taloudellisia paineita. Maksukyvyttömyys on todennäköistä vain vaikeassa taloustilanteessa.	Epävarmat lyhytaikaiset tulot. Kassavirrat ovat alttiita suhdannejaksojen aikana esiintyville taloudellisille paineille. Laina voi jäädä maksamatta talouden laskusuhdanteessa.	Tuloihin liittyy merkittäviä epävarmuustekijöitä, ja omaisuuserä voi joutua maksukyvyttömyystilaan myös tavanomaisessa taloustilanteessa, ellei tilanne paranne.
e) Osatekijä: markkinalikviditeetti	Maailmanlaajuiset markkinat; omaisuuserät ovat erittäin likvidejä.	Maailmanlaajuiset tai alueelliset markkinat; omaisuuserät ovat suhteellisen likvidejä.	Alueelliset markkinat, joilla on rajalliset lyhyen aikavälin näkymät, mikä viittaa huonompaan likviditeettiin.	Paikalliset markkinat ja/tai huono ennustettavuus. Huono likviditeetti tai ei lainkaan likviditeettiä, erityisesti pienillä markkinoilla.
Tekijä: poliittinen ja oikeudellinen ympäristö				
a) Osatekijä: oikeudelliset ja sääntelyriskit	Oikeudenkäyttöalue on haltuunoton ja sopimusten täytäntöönpanon kannalta suotuisa.	Oikeudenkäyttöalue on haltuunoton ja sopimusten täytäntöönpanon kannalta suotuisa.	Oikeudenkäyttöalue on haltuunoton ja sopimusten täytäntöönpanon kannalta yleisesti ottaen suotuisa, tosin haltuunotto voi olla aikaavievää ja/tai hankalaa.	Huono tai epävakaa oikeudellinen ja sääntely-ympäristö. Haltuunotto ja sopimusten täytäntöönpano voi olla oikeudenkäyttöalueella aikaavievää tai mahdotonta.

b) Osatekijä: poliittinen riski, myös siirtoriski, ottaen huomioon kohteen tyyppi ja lieventämistekijät	Erittäin pieni riski, tarvittaessa vankat riskiä pienentävät välineet.	Pieni riski, tarvittaessa tyydyttävät riskiä pienentävät välineet.	Kohtalainen riski, kohtalaiset riskiä pienentävät välineet.	Suuri riski, heikot riskiä pienentävät välineet tai ei lainkaan tällaisia välineitä.
Tekijä: liiketoimen ominaispiirteet				
a) Osatekijä: velan maksuaikataulu	Velan lyhentäminen sen sijaan, että velan loppusumma maksettaisiin lopussa kokonaisuudessaan suurena kertalyhennyksenä.	Velan lyhentäminen – ei lopussa maksettavaa kertalyhennystä tai vain hyvin pieni viimeinen kertalyhennys.	Velan lyhentäminen ja lopussa maksettava kohtalainen kertalyhennys.	Velka maksetaan lopussa kokonaisuudessaan kertalyhennyksenä tai velkaa lyhennetään, mutta lopussa maksettava kertalyhennys on suuri.
b) Osatekijä: markkina-/suhdanne-riski ja jälleärahoitusriski	Markkina- tai suhdanneriskiä ei ole tai ne ovat hyvin pieniä, koska odotettavissa olevat kassavirrat kattavat kaikki tulevat lainanlyhennykset lainan erääntymisaikana ⁽⁶⁾ eikä kassavirtojen ja lainanlyhennysten välillä ole merkittäviä viivästyksiä. Jälleärahoitusriskiä ei ole tai se on hyvin pieni.	Markkina- tai suhdanneriski on vähäinen, koska odotettavissa olevat kassavirrat kattavat suurimman osan tulevasta lainanlyhennyksistä lainan erääntymisaikana eikä kassavirtojen ja lainanlyhennysten välillä ole merkittäviä viivästyksiä. Jälleärahoitusriski on pieni.	Markkina- tai suhdanneriski on kohtalainen, koska odotettavissa olevat kassavirrat kattavat vain osan tulevasta lainanlyhennyksistä lainan erääntymisaikana tai kassavirtojen ja lainanlyhennysten välillä on joitakin merkittäviä viivästyksiä. Keskimääräinen jälleärahoitusriski.	Markkina- tai suhdanneriski on merkittävä, koska odotettavissa olevat kassavirrat kattavat vain pienen osan tulevasta lainanlyhennyksistä lainan erääntymisaikana tai kassavirtojen ja lainanlyhennysten välillä on joitakin merkittäviä viivästyksiä. Suuri jälleärahoitusriski.
c) Osatekijä: operatiivinen riski				
<ul style="list-style-type: none"> Luvat/toimiluvat (osatekijän osa) 	Kaikki luvat on saatu, ja omaisuuserä täyttää nykyiset ja ennakoitavissa olevat turvallisuusmääräykset.	Kaikki luvat on saatu tai ne saadaan pian, ja omaisuuserä täyttää nykyiset ja ennakoitavissa olevat turvallisuusmääräykset.	Suurin osa luvista on saatu tai ne saadaan pian, ja puuttuvat luvat ovat rutiininomaisia lupia; omaisuuserä täyttää nykyiset turvallisuusmääräykset.	Tarvittavien lupien saaminen tuottaa ongelmia, ja osaa suunnitellusta kokoonpanosta ja/tai toiminnasta voidaan joutua muuttamaan.
<ul style="list-style-type: none"> Käyttö- ja kunnossapitosopimusten (O&M-sopimusten) soveltamisala ja luonne (osatekijän osa) 	Vahva pitkäaikainen käyttö- ja kunnossapitosopimus ⁽⁶⁾ , joka parhaassa tapauksessa sisältää (tarvittaessa) sopimusperusteisia tulokannustimia ja/tai O&M-varantotilejä.	Pitkäaikainen käyttö- ja kunnossapitosopimus ja/tai O&M-varantotilejä ⁽⁷⁾ (tarvittaessa).	Rajoitettu käyttö- ja kunnossapitosopimus tai O&M-varantotili (tarvittaessa).	Ei käyttö- ja kunnossapitosopimusta – riski siitä, että toimintakustannukset ovat selkeästi arvioitua suuremmat, eivätkä lieventävät tekijät paranna tilannetta.
<ul style="list-style-type: none"> Operatiivisen toimijan taloudellinen asema ja sen antama näyttö kyseisen omaisuuserälajin hallinnasta sekä mahdollisuudet saattaa omaisuuserä uudelleen markkinoille vuokraustoiminnan päätyttyä (osatekijän osa) 	Erinomaista näyttöä ja erittäin hyvät mahdollisuudet saattaa omaisuuserä uudelleen markkinoille.	Tyydyttävää näyttöä ja tyydyttävät mahdollisuudet saattaa omaisuuserä uudelleen markkinoille.	Heikkoa näyttöä tai näyttöä on vain lyhyeltä ajalta; epävarmat mahdollisuudet saattaa omaisuuserä uudelleen markkinoille.	Ei lainkaan näyttöä tai ei saatavilla olevaa näyttöä; ei mahdollisuuksia saattaa omaisuuserää uudelleen markkinoille.

Tekijä: omaisuuserän erityispiirteet				
a) Osatekijä: omaisuuserän kokoonpano, koko, suunnitteluratkaisut ja ylläpito (esimerkiksi lentokoneen ikä ja koko) verrattuna muihin omaisuuseriin samoilla markkinoilla	Suunnitteluratkaisuihin ja ylläpitoon liittyvä vahva etu. Kokoonpano on tavanomainen ja mahdollistaa kohteen likviditeetin markkinoilla.	Suunnitteluratkaisujen ja ylläpidon osalta keskimääräistä parempi. Tavanomainen kokoonpano, mahdollisesti joitakin vähäisiä poikkeuksia; kohde on kuitenkin markkinoilla likvidi.	Suunnitteluratkaisujen ja ylläpidon osalta keskimääräinen. Kokoonpano on jokseenkin erityinen, mikä saattaa kaventaa kohteen markkinoita.	Suunnitteluratkaisujen ja ylläpidon osalta keskimääräistä heikompi. Omaisuuserä on lähellä taloudellisen elinkaarensa loppua. Kokoonpano on hyvin erityinen, ja kohteella on hyvin suppeat markkinat.
b) Osatekijä: jälleenmyyntiarvo	Nykyinen jälleenmyyntiarvo on selvästi velan arvoa suurempi.	Jälleenmyyntiarvo on jonkin verran velan arvoa suurempi.	Jälleenmyyntiarvo on hieman velan arvoa suurempi.	Jälleenmyyntiarvo on velan arvoa pienempi.
c) Osatekijä: omaisuuserän arvon ja likviditeetin herkkyys suhdannevaihteluille	Omaisuuserän arvo ja likviditeetti eivät ole suhteellisesti katsoen herkkiä suhdannevaihteluille.	Omaisuuserän arvo ja likviditeetti ovat hieman herkkiä suhdannevaihteluille.	Omaisuuserän arvo ja likviditeetti ovat jokseenkin herkkiä suhdannevaihteluille.	Omaisuuserän arvo ja likviditeetti ovat erittäin herkkiä suhdannevaihteluille.
Tekijä: järjestäjän asema (mukaan lukien julkisen ja yksityisen sektorin kumppanuudet)				
a) Osatekijä: järjestäjien antama näyttö ja taloudellinen asema	Järjestäjillä on antaa erinomaista näyttöä, ja niillä on erittäin hyvä taloudellinen asema.	Järjestäjillä on antaa hyvää näyttöä, ja niillä on hyvä taloudellinen asema.	Järjestäjillä on antaa riittävää näyttöä, ja niillä on hyvä taloudellinen asema.	Järjestäjillä ei ole antaa lainkaan näyttöä tai näyttö on kyseenalaista ja/tai niillä on taloudellisia heikkouksia.
Tekijä: turvallisuuspaketti				
a) Osatekijä: omaisuuserän hallinta	Oikeudelliset asiakirjat mahdollistavat luotonantajalle omaisuuserän tai sen omistavan yrityksen tehokkaan hallinnan (esimerkiksi virallinen etuoikeusasemassa oleva vakuusoikeus (*) tai vuokrausjärjestely, joka sisältää tällaisen vakuusoikeuden).	Oikeudelliset asiakirjat mahdollistavat luotonantajalle omaisuuserän tai sen omistavan yrityksen tehokkaan hallinnan (esimerkiksi virallinen etuoikeusasemassa oleva vakuusoikeus tai vuokrausjärjestely, joka sisältää tällaisen etuoikeusaseman).	Oikeudelliset asiakirjat mahdollistavat luotonantajalle omaisuuserän tai sen omistavan yrityksen tehokkaan hallinnan (esimerkiksi virallinen etuoikeusasemassa oleva vakuusoikeus tai vuokrausjärjestely, joka sisältää tällaisen etuoikeusaseman).	Sopimus antaa luotonantajalle vain vähän turvaa ja pitää sisällään jonkinasteisen riskin omaisuuserän hallinnan menettämisestä.
b) Osatekijä: luotonantajan oikeudet ja keinot omaisuuden sijainnin ja kunnon seurantaan	Luotonantaja voi seurata omaisuuden sijaintia ja kuntoa milloin ja missä tahansa (säännölliset raportit, mahdollisuus johtaa tarkastuksia).	Luotonantaja voi seurata omaisuuden sijaintia ja kuntoa lähes milloin ja missä tahansa.	Luotonantaja voi seurata omaisuuden sijaintia ja kuntoa lähes milloin ja missä tahansa.	Luotonantajalla on rajoitettu mahdollisuus seurata omaisuuden sijaintia ja kuntoa.

c) Osatekijä: vahinkovakuutus	Kattava vakuutusturva, joka kattaa myös oheisvahingot, erittäin korkealaatuiselta vakuutusyhtiöltä.	Tyydyttävä vakuutusturva, joka ei kata oheisvahinkoja, hyvälaatuiselta vakuutusyhtiöltä.	Kohtalainen vakuutusturva, joka ei kata oheisvahinkoja, riittävän hyvälaatuiselta vakuutusyhtiöltä.	Heikko vakuutusturva, joka ei kata oheisvahinkoja, tai käytetty vakuutusyhtiö on heikkolaatuinen.
-------------------------------	---	--	---	---

⁽¹⁾ Lainojen hoitokatteella tarkoitetaan omaisuuserällä tuotettavissa olevan, velanhoitoon käytettävissä olevan kassavirran suhdetta vaadittuihin lainapääoma- ja korkomaksuihin lainan kestoaikana; velanhoitoon käytettävissä oleva kassavirta lasketaan vähentämällä toimintamenot, pääomamenot, vieraan ja oman pääoman ehtoinen rahoitus, verot ja käyttöpääoman oikaisut hankkeen tuottamista tuloista.
⁽²⁾ Käyttökatteen ja nettorahoituskulujen suhteella tarkoitetaan omaisuuserällä tuotettavissa olevan, velanhoitoon käytettävissä olevan kassavirran suhdetta vaadittuihin korkomaksuihin lainan kestoaikana; velanhoitoon käytettävissä oleva kassavirta lasketaan vähentämällä toimintamenot, pääomamenot, vieraan ja oman pääoman ehtoinen rahoitus, verot ja käyttöpääoman oikaisut hankkeen tuottamista tuloista.
⁽³⁾ Loan-to-Value-suhteella tarkoitetaan luoton määrän suhdetta vakuutena olevien omaisuuserien arvoon.
⁽⁴⁾ Lainan erääntymisajalla tarkoitetaan lainan takaisinmaksuun jäljellä olevaa aikaa.
⁽⁵⁾ Lainan erääntymisajalla tarkoitetaan lainan takaisinmaksuun jäljellä olevaa aikaa.
⁽⁶⁾ Käyttö- ja kunnossapitosopimuksella tarkoitetaan kehittäjän ja operatiivisen toimijan välistä sopimusta. Kehittäjä siirtää vastuun toiminnasta, kunnossapidosta ja usein myös hankkeen tulosjohtamisesta operatiiviselle toimijalle, jolla on alan asiantuntemusta, käyttö- ja kunnossapitosopimuksen ehtojen (laajuus, voimassaoloaika, operatiivisen toimijan vastuu, maksut ja sopimussakot) mukaisesti.
⁽⁷⁾ O&M-varantotilillä tarkoitetaan rahastoa, johon talletetaan rahaa hankkeen käyttö- ja kunnossapitokustannusten kattamiseksi.
⁽⁸⁾ Virallisella etuoikeusasemassa olevalla vakuusoikeudella tarkoitetaan etuoikeusasemaa (vakuudeksi kiinnitettyyn) omaisuuserään, joka on suojattu muiden osapuolten vaateilta. Vakuusoikeus virallistetaan rekisteröimällä se asiaankuuluvan lakisäateisen viranomaisen kautta, jotta se on oikeudellisesti täytäntöönpanokelpoinen ja kaikki kyseistä omaisuuserää koskevat myöhemmät vaateet ovat alisteisessa asemassa.

Hyödykkeiden rahoitukseen liittyvien vastuiden arviointikriteerit

	Luokka 1	Luokka 2	Luokka 3	Luokka 4
Tekijä: taloudellinen asema				
a) Osatekijä: kaupan ylivakuusaste	Voimakas	Hyvä	Tyydyttävä	Heikko
Tekijä: poliittinen ja oikeudellinen ympäristö				
a) Osatekijä: maariski	Ei maariskiä.	Vähäinen maariski (erityisesti tilanne, jossa varannot sijaitsevat merellä nopeasti kehittyvän talouden maassa).	Maariski on olemassa (erityisesti tilanne, jossa varannot sijaitsevat merellä nopeasti kehittyvän talouden maassa).	Kohonnut maariski (erityisesti tilanne, jossa varannot sijaitsevat nopeasti kehittyvän talouden maan sisämaa-alueella).
b) Osatekijä: maariskien lieventäminen	Erittäin voimakkaat lieventämistoimenpiteet: Tehokkaat offshore-mekanismit Strateginen hyödyke Luotettavin mahdollinen ostaja	Voimakkaat lieventämistoimenpiteet: Offshore-mekanismit Strateginen hyödyke Luotettava ostaja	Tyydyttävät lieventämistoimenpiteet: Offshore-mekanismit Vähemmän strateginen hyödyke Hyväksyttävä ostaja	Riskejä lievennetään vain osittain: Ei offshore-mekanismeja Ei-strateginen hyödyke Heikkotasoinen ostaja
Tekijä: omaisuuserän erityispiirteet				
a) Osatekijä: likviditeetti ja vahingoittumisalttius	Hyödykkeen hinta määräytyy pörssissä, ja se voidaan suojata futuureilla tai OTC-instrumenteilla. Hyödyke ei ole altis vahingoittumiselle.	Hyödykkeen hinta määräytyy pörssissä, ja se voidaan suojata OTC-instrumenteilla. Hyödyke ei ole altis vahingoittumiselle.	Hyödykkeen hinta ei määräydy pörssissä, mutta hyödyke on likvidi. On epävarmaa, onko hyödyke mahdollista suojata. Hyödyke ei ole altis vahingoittumiselle.	Hyödykkeen hinta ei määräydy pörssissä. Rajallinen likviditeetti markkinoiden koon ja syvyyden vuoksi. Ei soveltuvia suojausinstrumentteja. Hyödyke on altis vahingoittumiselle.
Tekijä: järjestäjän asema (mukaan lukien julkisen ja yksityisen sektorin kumppanuudet)				
a) Osatekijä: kaupankäynnin harjoittajan taloudellinen asema	Erittäin vahva suhteessa kaupankäyntifilosofiaan ja riskeihin	Vahva	Sopiva	Heikko
b) Osatekijä: osoitettu näyttö, mukaan lukien kyky hallita logistista prosessia	Laaja kokemus kyseisen tyyppisestä liiketoimesta. Vahvaa näyttöä menestyksellisestä toiminnasta ja kustannustehokkuudesta.	Riittävä kokemus kyseisen tyyppisestä liiketoimesta. Keskimääräistä parempaa näyttöä menestyksellisestä toiminnasta ja kustannustehokkuudesta.	Vähäinen kokemus kyseisen tyyppisestä liiketoimesta. Keskimääräistä näyttöä menestyksellisestä toiminnasta ja kustannustehokkuudesta.	Yleisesti ottaen vähäistä tai epävarmaa näyttöä. Epävakaaat kustannukset ja tuotot

c) Osatekijä: kaupankäynnin hallinta ja suojauskäytännöt	Vastapuolen valintaa, suojautumista ja seuranta koskevat tiukat standardit.	Vastapuolen valintaa, suojautumista ja seuranta koskevat riittävät standardit.	Aiempien kaupankäyntitapahtumien yhteydessä ei ole ilmennyt ongelmia tai ongelmat ovat olleet vähäisiä.	Kaupankäynnin harjoittaja on kärsinyt merkittäviä tappioita aiempien kaupankäyntitapahtumien yhteydessä.
d) Osatekijä: taloustietojen laatu	Erinomainen	Hyvä	Tyydyttävä	Taloustiedot sisältävät joitakin epävarmuustekijöitä tai ovat puutteellisia.
Tekijä: turvallisuuspaketti				
a) Osatekijä: omaisuuserän hallinta	Virallinen etuoikeusasemassa oleva vakuusoikeus ⁽¹⁾ antaa lainanantajalle tarvittaessa laillisen määräysvallan omaisuuseriin milloin tahansa.	Virallinen etuoikeusasemassa oleva vakuusoikeus antaa lainanantajalle tarvittaessa laillisen määräysvallan omaisuuseriin milloin tahansa.	Lainanantaja menettää omaisuuserien hallinnan jossain vaiheessa. Hallinnan menetystä lieventää tapauksen mukaan tietämys kaupankäyntiprosessista tai kolmas yritys.	Sopimukseen sisältyy jonkinasteinen riski omaisuuserien hallinnan menettämisestä. Varojen takaisinperintämahdollisuuteen liittyy epävarmuutta.
b) Osatekijä: vahinkovakuutus	Kattava vakuutusturva, joka kattaa myös vakuuden vahingoittumisen, erittäin korkealaatuiselta vakuutusyhtiöltä.	Tyydyttävä vakuutusturva, joka ei kata vakuuden vahingoittumista, hyvälaatuiselta vakuutusyhtiöltä.	Kohtalainen vakuutusturva, joka ei kata vakuuden vahingoittumista, riittävän hyvälaatuiselta vakuutusyhtiöltä.	Heikko vakuutusturva, joka ei kata vakuuden vahingoittumista, tai käytetty vakuutusyhtiö on heikkolaatuinen.
<p>(¹) Virallisella etuoikeusasemassa olevalla vakuusoikeudella tarkoitetaan etuoikeusasemaa (vakuudeksi kiinnitettyyn) omaisuuserään, joka on suojattu muiden osapuolten vaateilta. Vakuusoikeus virallistetaan rekisteröimällä se asiaankuuluvan lakisäateisen viranomaisen kautta, jotta se on oikeudellisesti täytäntöönpanokelpoinen ja kaikki kyseistä omaisuuserää koskevat myöhemmät vaateet ovat alisteisessa asemassa.</p>				