

## II.

(Nezakonodavni akti)

## UREDBE

## DELEGIRANA UREDBA KOMISIJE (EU) 2021/598

od 14. prosinca 2020.

**o dopuni Uredbe (EU) br. 575/2013 Europskog parlamenta i Vijeća s obzirom na regulatorne tehničke standarde za dodjelu pondera rizika izloženostima u obliku specijaliziranog financiranja**

(Tekst značajan za EGP)

EUROPSKA KOMISIJA,

uzimajući u obzir Ugovor o funkcioniranju Europske unije,

uzimajući u obzir Uredbu (EU) br. 575/2013 Europskog parlamenta i Vijeća od 26. lipnja 2013. o bonitetnim zahtjevima za kreditne institucije i investicijska društva i o izmjeni Uredbe (EU) br. 648/2012<sup>(1)</sup>, a posebno njezin članak 153. stavak 9. treći podstavak,

budući da:

- (1) Prema pristupu zasnovanom na internim rejting-sustavima („IRB pristup”), kod izloženosti u obliku specijaliziranog financiranja za koje institucija ne može procijeniti PD ili procjene PD-a institucije ne zadovoljavaju određene zahtjeve, institucije trebaju dodijeliti pondere rizika izloženostima u obliku specijaliziranog financiranja u skladu s člankom 153. stavkom 5. Uredbe (EU) br. 575/2013 razvrstavajući ih u jednu od kategorija iz tablice 1. u članku 153. stavku 5. prvom podstavku na temelju svoje ocjene izloženosti u obliku specijaliziranog financiranja u odnosu na svaki od faktora navedenih u njegovu drugom podstavku. Kako bi se osigurao usklađeni pristup razvrstavanju izloženosti u obliku specijaliziranog financiranja u kategorije, trebalo bi utvrditi način na koji se ti faktori trebaju uzimati u obzir i u tu svrhu treba utvrditi izračun vrijednosti na temelju kojih se ti faktori mogu povezati s kategorijama rizika iz navedene tablice. Budući da izloženosti u obliku specijaliziranog financiranja pripadaju kategoriji izloženosti prema trgovačkim društvima u okviru IRB pristupa i da je metoda za dodjelu pondera rizika takvim izloženostima iz članka 153. stavka 5. Uredbe (EU) br. 575/2013 oblik rejting-sustava, regulatorni tehnički standardi za dodjelu pondera rizika izloženostima u obliku specijaliziranog financiranja utvrđeni ovom Uredbom trebali bi se primjenjivati uz opća pravila koja se odnose na dodjelu pondera rizika izloženostima prema trgovačkim društvima i druge zahtjeve povezane s rejting-sustavima prema IRB pristupu.
- (2) Kako bi institucije svaki od navedenih faktora primjenjivale na odgovarajući način, trebalo bi ih razraditi u podfaktore radi pojašnjavanja kriterija procjene za svaku situaciju. Radi odgovarajuće ocjene tih podfaktora potrebno je neke od njih dodatno raščlaniti na sastavnice podfaktora.
- (3) Radi usklađenosti s međunarodno dogovorenim standardima za dodjelu pondera rizika izloženostima u obliku specijaliziranog financiranja koje je utvrdio Bazelski odbor za nadzor banaka u regulatornom okviru Basel II<sup>(2)</sup> i kako bi se uzele u obzir brojne razlike među izloženostima u obliku specijaliziranog financiranja, kod primjene

<sup>(1)</sup> SL L 176, 27.6.2013., str. 1.

<sup>(2)</sup> Međunarodna konvergencija mjerenja kapitala i kapitalnih standarda: revidirani okvir – sveobuhvatna verzija, lipanj 2006.

faktora na svaku od tih kategorija izloženosti u obliku specijaliziranog financiranja trebalo bi primjenjivati različite kriterije procjene. Prije dodjele pondera rizika izloženosti u obliku specijaliziranog financiranja institucije bi trebale utvrditi s kojom se od navedenih kategorija izloženost u obliku specijaliziranog financiranja najviše podudara.

- (4) Ako je dužnik u statusu neispunjavanja obveza, institucije bi trebale razvrstati izloženost u obliku specijaliziranog financiranja u kategoriju pondera rizika 5 iz tablice 1. u članku 153. stavku 5. Uredbe (EU) br. 575/2013 i u najvišu kategoriju očekivanoga gubitka, tj. kategoriju 5 iz tablice 2. u članku 158. stavku 6. te uredbe, u skladu s okvirom Basel II.
- (5) Institucije bi svaki faktor trebale razvrstati u određenu kategoriju na temelju ukupne procjene, uzimajući u obzir kategorije u koje su razvrstani podfaktori faktora, kao i relativnu važnost koju svaki podfaktor ima za tu vrstu izloženosti u obliku specijaliziranog financiranja. Isti bi postupak trebalo slijediti pri razvrstavanju podfaktora u kategorije ako je podfaktor dodatno podijeljen na sastavnice.
- (6) Kako bi se postigla najveća moguća točnost i dosljednost razvrstavanja izloženosti u obliku specijaliziranog financiranja u kategorije, institucije bi trebale dodijeliti ponder svakom faktoru uzimajući u obzir njegovu relativnu važnost za određenu vrstu izloženosti u obliku specijaliziranog financiranja i odrediti ponderirani prosjek vrijednosti kategorija u koje su faktori razvrstani. Kako bi se osiguralo da institucije navedene pondere dodjeljuju na dovoljno razborit način, treba postaviti donju i gornju granicu za ponder koji se može dodijeliti svakom faktoru.
- (7) U skladu s Uredbom (EU) br. 575/2013 institucije su dužne općenito dokumentirati dodjelu pondera rizika prema IRB pristupu. Kako bi se nadležnim tijelima olakšala provjera pravilne primjene pravila o dodjeli pondera rizika izloženostima u obliku specijaliziranog financiranja u skladu s člankom 153. stavkom 5. drugim podstavkom Uredbe (EU) br. 575/2013, trebalo bi utvrditi određene posebne zahtjeve u pogledu dokumentacije za dodjelu pondera rizika tim izloženostima.
- (8) Ova se Uredba u velikoj mjeri temelji na međunarodno dogovorenim standardima za dodjelu pondera rizika izloženostima u obliku specijaliziranog financiranja. S obzirom na raznolikost izloženosti u obliku specijaliziranog financiranja i specifičnosti takvih izloženosti, ova Uredba možda neće obuhvatiti sve činitelje rizika koje institucije utvrđuju u svojem svakodnevnom poslovanju, bilo za određene vrste izloženosti u smislu članka 142. stavka 1. točke 2. Uredbe (EU) br. 575/2013 ili za pojedinačne izloženosti u obliku specijaliziranog financiranja. Budući da su u skladu s člankom 171. stavkom 2. Uredbe (EU) br. 575/2013 pri raspoređivanju dužnika i proizvoda u kategorije ili skupove institucije obvezne uzeti u obzir sve relevantne informacije, od njih bi trebalo zahtijevati da uzmu u obzir svaki dodatan činitelj rizika i razmotre ga zajedno s podfaktorom okvira izloženosti u obliku specijaliziranog financiranja koji se najviše podudara s tim činiteljem rizika. Ako se to učini za pojedinačnu izloženost u obliku specijaliziranog financiranja, to bi se smatralo korekcijom u smislu članka 172. stavka 3. Uredbe (EU) br. 575/2013. Institucija bi trebala dokumentirati i obrazložiti zašto je bilo prikladno uzeti u obzir dodatne činitelje rizika.
- (9) Odredbe o primjeni korekcija u IRB pristupu primjenjuju se i na izloženosti u obliku specijaliziranog financiranja. Stoga institucije iznimno mogu ne primijeniti određeni podfaktor ili sastavnicu podfaktora za pojedinu izloženost u obliku specijaliziranog financiranja ako ih ne smatraju relevantnima. Institucijama bi trebalo dopustiti i da, iznimno, ne primjenjuju određeni podfaktor ili sastavnicu podfaktora ni na jednu izloženost u obliku specijaliziranog financiranja koja pripada određenoj vrsti izloženosti u smislu članka 142. stavka 1. točke 2. Uredbe (EU) br. 575/2013 ako taj podfaktor ili sastavnica podfaktora nisu relevantan činitelj rizika za tu vrstu izloženosti u obliku specijaliziranog financiranja. Od institucija bi trebalo zahtijevati da dokumentiraju i obrazlože odluku da ne primjenjuju određeni podfaktor ili sastavnicu podfaktora.
- (10) Institucijama bi trebalo dati dovoljno vremena da prilagode svoje rejting-sustave za dodjelu pondera rizika izloženostima u obliku specijaliziranog financiranja kako bi se uskladile s pravilima utvrđenima u ovoj Uredbi.
- (11) Ova se Uredba temelji na nacrtu regulatornih tehničkih standarda koji je Komisiji dostavilo Europsko nadzorno tijelo za bankarstvo.

- (12) Europsko nadzorno tijelo za bankarstvo provelo je otvoreno javno savjetovanje o nacrtu regulatornih tehničkih standarda na kojem se temelji ova Uredba, analiziralo je moguće povezane troškove i koristi te zatražilo savjet Interesne skupine za bankarstvo osnovane u skladu s člankom 37. Uredbe (EU) br. 1093/2010 Europskog parlamenta i Vijeća <sup>(3)</sup>,

DONIJELA JE OVU UREDBU:

#### Članak 1.

### Primjenjivi kriteriji procjene za različite kategorije izloženosti u obliku specijaliziranog financiranja

1. Ako je svrha izloženosti u obliku specijaliziranog financiranja financiranje razvoja ili stjecanja velikih, složenih i skupih postrojenja, uključujući posebno elektrane, pogone za kemijsku preradu, rudnike, prometnu infrastrukturu, okolišnu i telekomunikacijsku infrastrukturu, a prihod koji se ostvaruje na osnovi imovine jest novac dobiven na temelju ugovora o proizvodnji u postrojenju sklopljenih s jednom ili više strana koje nisu pod upravljačkom kontrolom sponzora („izloženosti s osnove financiranja projekta“), institucije pri dodjeli pondera rizika u skladu s člankom 153. stavkom 5. drugim podstavkom Uredbe (EU) br. 575/2013 primjenjuju na tu kategoriju izloženosti kriterije za procjenu utvrđene u Prilogu I.
2. Ako je svrha izloženosti u obliku specijaliziranog financiranja financiranje razvoja ili stjecanja nekretnina, uključujući posebno uredske zgrade za najam, maloprodajni prostor, višestambene zgrade, industrijski ili skladišni prostor, hotele i zemljište, a prihod koji se ostvaruje na osnovi nekretnine jesu najamnine ili zakupnine ili prihodi od prodaje takve nekretnine dobiveni od jedne ili više trećih strana („izloženosti s osnove financiranja nekretnine“), institucije pri dodjeli pondera rizika u skladu s člankom 153. stavkom 5. drugim podstavkom Uredbe (EU) br. 575/2013 primjenjuju na tu kategoriju izloženosti kriterije procjene utvrđene u Prilogu II.
3. Ako je svrha izloženosti u obliku specijaliziranog financiranja financiranje stjecanja fizičke imovine, uključujući posebno brodove, zrakoplove, satelite, motorne vlakove i vozne parkove, a prihod koji se ostvaruje na osnovi te imovine jest najamnina ili zakupnina dobivena od jedne ili više trećih strana („izloženosti s osnove financiranja objekta“), institucije pri dodjeli pondera rizika u skladu s člankom 153. stavkom 5. drugim podstavkom Uredbe (EU) br. 575/2013 na tu kategoriju izloženosti primjenjuju kriterije procjene utvrđene u Prilogu III.
4. Ako je svrha izloženosti u obliku specijaliziranog financiranja financiranje pričuva, zaliha ili primitaka od prodaje robe kojom se trguje na burzi, uključujući posebno sirovu naftu, metale ili usjeve, a prihod koji se ostvaruje na osnovi tih pričuva, zaliha ili primitaka prihod je od prodaje robe („izloženosti s osnove financiranja robe“), institucije pri dodjeli pondera rizika u skladu s člankom 153. stavkom 5. drugim podstavkom Uredbe (EU) br. 575/2013 na tu kategoriju izloženosti primjenjuju kriterije za procjenu utvrđene u Prilogu IV.

#### Članak 2.

### Procjena na razini faktora i dodjela pondera rizika

1. Institucije na temelju ukupne procjene razvrstavaju u određenu kategoriju svaki faktor iz Priloga koji se primjenjuje na kategoriju izloženosti u obliku specijaliziranog financiranja u skladu s člankom 1. Za svaku izloženost u obliku specijaliziranog financiranja institucija provodi navedeno razvrstavanje uzimajući u obzir kategorije u koje je razvrstan svaki primjenjivi podfaktor u skladu s člancima 3. i 4., kao i relativnu važnost svakog podfaktora za vrstu izloženosti u obliku specijaliziranog financiranja u smislu članka 142. stavka 1. točke 2. Uredbe (EU) br. 575/2013.

<sup>(3)</sup> Uredba (EU) br. 1093/2010 Europskog parlamenta i Vijeća od 24. studenoga 2010. o osnivanju europskog nadzornog tijela (Europskog nadzornog tijela za bankarstvo), kojom se izmjenjuje Odluka br. 716/2009/EZ i stavlja izvan snage Odluka Komisije 2009/78/EZ (SL L 331, 15.12.2010., str. 12.).

2. Institucija svakom faktoru dodjeljuje ponder u postotku koji nije niži od 5 % i nije veći od 60 %, uzimajući u obzir njegovu relativnu važnost za vrstu izloženosti u obliku specijaliziranog financiranja.
3. Institucija utvrđuje ponderirani prosjek kategorija u koje su faktori razvrstani u skladu sa stavkom 1., primjenjujući pondere dodijeljene u skladu sa stavkom 2. Ako je ponderirani prosjek decimalni broj, institucije taj broj zaokružuju na najbliži glavni broj.
4. Institucija razvrstava izloženost u obliku specijaliziranog financiranja u kategoriju iz tablice 1. u članku 153. stavku 5. Uredbe (EU) br. 575/2013 čiji broj odgovara ponderiranom prosjeku izračunanom u skladu sa stavkom 3.

### Članak 3.

#### Procjena na razini podfaktora

1. Ako podfaktor određenog faktora iz Priloga I., II., III. ili IV. nije podijeljen na sastavnice podfaktora, institucija razvrstava taj podfaktor u kategoriju na temelju kriterija procjene navedenih za taj podfaktor.
2. Ako je podfaktor određenog faktora iz Priloga I., II., III. ili IV. podijeljen na sastavnice podfaktora, institucija:
  - (a) svaku sastavnicu podfaktora razvrstava u kategoriju na temelju kriterija procjene utvrđenih za tu sastavnicu podfaktora;
  - (b) podfaktor razvrstava u kategoriju na temelju ukupne procjene, uzimajući u obzir kategorije dodijeljene u skladu s točkom (a), kao i relativnu važnost svake sastavnice podfaktora za vrstu izloženosti u obliku specijaliziranog financiranja.
3. Ako za određenu vrstu izloženosti u obliku specijaliziranog financiranja institucija uzima u obzir dodatne relevantne informacije („dodatan činitelj rizika”) u skladu s člankom 171. stavkom 2. Uredbe (EU) br. 575/2013, razmatra ih zajedno s podfaktorom koji se najviše podudara s tim dodatnim činiteljem rizika.
4. Ako, iznimno, podfaktor ili sastavnica podfaktora nisu relevantni ni za jednu izloženost u obliku specijaliziranog financiranja koja pripada određenoj vrsti izloženosti u obliku specijaliziranog financiranja, institucija može odlučiti ne primijeniti taj podfaktor ili sastavnicu podfaktora ni na koju izloženost u obliku specijaliziranog financiranja koja pripada toj vrsti.

### Članak 4.

#### Preklapanje kriterija na razini podfaktora i sastavnica podfaktora

Ako su kriteriji procjene za određeni podfaktor ili određenu sastavnicu podfaktora identični u dvjema ili više kategorija („kriteriji koji se preklapaju”), a izloženost u obliku specijaliziranog financiranja zadovoljava te kriterije koji se preklapaju, institucije podfaktor ili sastavnicu podfaktora razvrstavaju u kategoriju kako slijedi:

- (a) ako se kriteriji koji se preklapaju pojave u dvjema kategorijama, institucije dodjeljuju višu od tih dviju kategorija;
- (b) ako se kriteriji koji se preklapaju pojave u trima kategorijama, institucije dodjeljuju kategoriju između najniže i najviše od tih triju kategorija.

### Članak 5.

#### Stupanje dužnika u status neispunjavanja obveza

Odstupajući od članaka od 1. do 4., ako je dužnik u statusu neispunjavanja obveza u smislu članka 178. Uredbe (EU) br. 575/2013, institucija izloženosti u obliku specijaliziranog financiranja dodjeljuje ponder rizika kategorije 5 iz tablice 1. u članku 153. stavku 5. te uredbe.

## Članak 6.

**Dokumentacija**

1. Institucije dokumentiraju sljedeće informacije za svaku vrstu izloženosti u obliku specijaliziranog financiranja kojoj dodjeljuju ponder rizika u skladu s ovom Uredbom:
  - (a) dodjela pondera svakom faktoru u skladu s člankom 2. stavkom 2. i obrazloženje te dodjele;
  - (b) opis dodatnih činitelja rizika i obrazloženje njihova uzimanja u obzir u skladu s člankom 3. stavkom 3., ako je primjenjivo;
  - (c) obrazloženje odluke da se neće primjenjivati određeni podfaktor ili određena sastavnica podfaktora u skladu s člankom 3. stavkom 4., ako je primjenjivo.
2. Institucije dokumentiraju sljedeće informacije za svaku izloženost u obliku specijaliziranog financiranja kojoj dodjeljuju ponder rizika u skladu s ovom Uredbom:
  - (a) kategorija izloženosti u obliku specijaliziranog financiranja kako je navedena u članku 1.;
  - (b) kategorija iz tablice 1. u članku 153. stavku 5. prvom podstavku Uredbe (EU) br. 575/2013 u koju je razvrstana izloženost u obliku specijaliziranog financiranja;
  - (c) preostali rok do dospjeća kako je naveden u tablici 1. u članku 153. stavku 5. prvom podstavku Uredbe (EU) br. 575/2013;
  - (d) procjena izloženosti u obliku specijaliziranog financiranja u svakoj fazi postupka utvrđenog u člancima od 2. do 5. na temelju koje je izloženosti dodijeljen ponder rizika.

## Članak 7.

**Stupanje na snagu i primjena**

Ova Uredba stupa na snagu dvadesetog dana od dana objave u *Službenom listu Europske unije*.

Primjenjuje se od 14. travnja 2022.

Ova je Uredba u cijelosti obvezujuća i izravno se primjenjuje u svim državama članicama.

Sastavljeno u Bruxellesu 14. prosinca 2020.

Za Komisiju  
Predsjednica  
Ursula VON DER LEYEN

## Kriteriji procjene za izloženosti s osnove financiranja projekta

	Kategorija 1	Kategorija 2	Kategorija 3	Kategorija 4
<b>Faktor: financijska snaga</b>				
(a) Podfaktor: tržišni uvjeti	Malo konkurentnih dobavljača ili znatna i trajna prednost u pogledu lokacije, cijene ili tehnologije. Potražnja je velika i raste.	Malo konkurentnih dobavljača ili lokacija, troškovi ili tehnologija koji su bolji od prosjeka, ali takva situacija možda neće potrajati. Potražnja je velika i stabilna.	Projekt nema prednosti u pogledu lokacije, troškova ili tehnologije. Potražnja je primjerena i stabilna.	Lokacija, troškovi ili tehnologija projekta lošiji su od prosjeka. Potražnja je slaba i u opadanju.
(b) Podfaktor: financijski pokazatelji (npr. omjer pokrića otplate duga (DSCR <sup>(1)</sup> ), omjer pokrića kamate (ICR <sup>(2)</sup> ), omjer pokrića trajanja kredita (LLCR <sup>(3)</sup> ) i omjer duga i vlasničkog kapitala)	Snažni financijski pokazatelji s obzirom na razinu rizika projekta; vrlo robusne ekonomske pretpostavke.	Snažni ili prihvatljivi financijski pokazatelji s obzirom na razinu rizika projekta; robusne ekonomske pretpostavke u pogledu projekta.	Standardni financijski pokazatelji s obzirom na razinu rizika projekta	Agresivni financijski pokazatelji s obzirom na razinu rizika projekta.
(c) Podfaktor: testiranje otpornosti na stres na temelju prihoda ostvarenog tijekom preostalog trajanja zajma <sup>(4)</sup>	Financijske obveze povezane s projektom mogu se ispuniti u stalnim iznimno stresnim ekonomskim ili sektorskim uvjetima.	Financijske obveze povezane s projektom mogu se ispuniti u uobičajeno stresnim ekonomskim ili sektorskim uvjetima. Financijske obveze povezane s projektom vjerojatno se neće moći ispuniti samo u teškim ekonomskim uvjetima.	Projekt je osjetljiv na stresne situacije koje nisu neuobičajene tijekom ekonomskog ciklusa i možda ne bude moguće ispuniti obveze u razdoblju gospodarskog pada.	Vjerojatno neće biti moguće ispuniti obveze povezane s projektom ako se uvjeti uskoro ne poboljšaju.
(d) Podfaktor: financijska struktura				
• Plan amortizacije (sastavnica podfaktora)	Amortizacija duga bez jednokratne otplate po dospijeću	Amortizacija duga bez ikakve ili s neznatnom jednokratnom otplatom po dospijeću	Amortizacija duga s ograničenom jednokratnom otplatom po dospijeću	Jednokratna otplata ili amortizacija duga sa znatnom jednokratnom otplatom po dospijeću
• Tržišni rizik/rizik ciklusa i rizik refinanciranja (sastavnica podfaktora)	Nema izloženosti ili postoji vrlo ograničena izloženost tržišnom riziku ili riziku ciklusa budući da očekivani novčani tokovi pokrivaju sve buduće otplate zajma tijekom trajanja zajma i nema znatnog vremenskog odmaka između novčanih tokova i otplate zajma. Rizik refinanciranja ne postoji ili je vrlo nizak.	Izloženost tržišnom riziku ili riziku ciklusa ograničena je jer očekivani novčani tokovi pokrivaju većinu budućih otplata zajma tijekom trajanja zajma i nema znatnog vremenskog odmaka između novčanih tokova i otplate zajma. Nizak rizik refinanciranja.	Umjerena izloženost tržišnom riziku ili riziku ciklusa budući da očekivani novčani tokovi pokrivaju samo dio budućih otplata zajma tijekom trajanja zajma ili postoji znatan vremenski odmak između novčanih tokova i otplate zajma. Prosječan rizik refinanciranja.	Znatna izloženost tržišnom riziku ili riziku ciklusa budući da očekivani novčani tokovi pokrivaju samo mali dio budućih otplata zajma tijekom trajanja zajma ili postoji znatan vremenski odmak između novčanih tokova i otplate zajma. Visok rizik refinanciranja.

(e) Podfaktor: valutni rizik	Nema valutnog rizika jer nema razlike u valuti zajma i valuti prihoda projekta ili zato što je osigurana potpuna zaštita od valutnog rizika.	Nema valutnog rizika jer nema razlike u valuti zajma i valuti prihoda projekta ili zato što je osigurana potpuna zaštita od valutnog rizika.	Postoji razlika u valuti zajma i valuti prihoda projekta, ali se valutni rizik smatra niskim jer je tečaj stabilan ili zato što je u velikoj mjeri osigurana zaštita od valutnog rizika.	Postoji razlika u valuti zajma i valuti prihoda projekta te se valutni rizik smatra visokim jer je tečaj nestabilan i nije osigurana znatna zaštita od valutnog rizika.
<b>Faktor: političko i zakonodavno okruženje</b>				
(a) Podfaktor: politički rizik, uključujući rizik transfera, s obzirom na vrstu projekta i mehanizme smanjenja rizika	Vrlo mala izloženost; snažni instrumenti za smanjenje rizika, ako je potrebno	Mala izloženost; zadovoljavajući instrumenti za smanjenje rizika, ako je potrebno	Umjerena izloženost; osrednji instrumenti za ublažavanje	Velika izloženost; instrumenti za smanjenje rizika ne postoje ili su slabi
(b) Podfaktor: rizik više sile (rat, građanski nemiri itd.)	Izloženost riziku više sile ne postoji ili je vrlo niska.	Ograničena izloženost riziku više sile	Znatna izloženost riziku više sile, koji nije dostatno umanjen	Znatna izloženost riziku više sile, koji nije umanjen
(c) Podfaktor: podrška države i važnost projekta za zemlju tijekom duljeg razdoblja	Projekt od strateškog značaja za zemlju (po mogućnosti usmjeren na izvoz). Snažna podrška države.	Projekt se smatra važnim za zemlju. Dobra razina podrške države.	Projekt možda nije strateški, ali zemlji donosi neupitne koristi. Podrška države možda nije izričita.	Projekt nije ključan za zemlju. Nikakva ili slaba podrška države.
(d) Podfaktor: stabilnost pravnog i regulatornog okruženja (rizik promjene propisa)	Povoljno i stabilno regulatorno okruženje tijekom duljeg razdoblja	Povoljno i stabilno regulatorno okruženje u srednjoročnom razdoblju.	Regulatorne promjene mogu se predvidjeti s priličnom sigurnošću.	Trenutačna ili buduća regulatorna pitanja mogu utjecati na projekt.
(e) Podfaktor: dobivanje svih potrebnih potpora i odobrenja za oslobođenje od pridržavanja propisa o lokalnom sadržaju	Snažno	Zadovoljavajuće	Osrednje	Slabo
(f) Podfaktor: provedivost ugovora, kolaterala i instrumenata osiguranja	Ugovori, kolateral i instrumenti osiguranja provedivi su.	Ugovori, kolateral i instrumenti osiguranja provedivi su.	Ugovori, kolateral i instrumenti osiguranja smatraju se provedivima čak i ako postoje određeni problemi koji nisu ključni.	Postoje neriješeni ključni problemi u pogledu stvarne provedbe ugovora, kolaterala i instrumenata osiguranja.

Faktor: karakteristike transakcije				
(a) Podfaktor: rizik u pogledu dizajna i tehnološki rizik	Potpuno provjerena tehnologija i dizajn	Potpuno provjerena tehnologija i dizajn	Provjerena tehnologija i dizajn – problemi u početnoj fazi kompenzirani su snažnim paketom za dovršetak projekta.	Neprovjerena tehnologija i dizajn; tehnološki problemi i/ili složeni dizajn.
(b) Podfaktor: rizik izgradnje				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Dobivanje dozvola i odabir lokacije (sastavnica podfaktora)</li> </ul>	Sve su dozvole dobivene.	Neke dozvole još uvijek nisu dobivene, ali se smatra da je njihovo dobivanje vrlo vjerojatno.	Neke dozvole još uvijek nisu dobivene, ali postupak izdavanja dozvola dobro je definiran i dobivanje dozvola smatra se rutinskim.	Glavne dozvole još uvijek se trebaju pribaviti i njihovo dobivanje ne smatra se rutinskim. Mogu se pojaviti bitni dodatni zahtjevi.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Vrsta ugovora o izgradnji (sastavnica podfaktora)</li> </ul>	Ugovor o izgradnji po fiksnoj cijeni s unaprijed utvrđenim datumom dovršetka prema načelu „ključ u ruke“ <sup>(5)</sup> (ugovor o projektiranju i nabavi)	Ugovor o izgradnji po fiksnoj cijeni s unaprijed utvrđenim datumom dovršetka prema načelu „ključ u ruke“	Ugovor o izgradnji po fiksnoj cijeni s unaprijed utvrđenim datumom dovršetka prema načelu „ključ u ruke“ s jednim ili više ugovaratelja	Ne postoji nikakav ili postoji djelomičan ugovor o izgradnji po fiksnoj cijeni s unaprijed utvrđenim datumom predaje prema načelu „ključ u ruke“ i/ili su prisutni problemi koordinacije višestrukih ugovaratelja.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Vjerojatnost dovršetka projekta u dogovorenom roku i u skladu s dogovorenim troškovima (sastavnica podfaktora)</li> </ul>	Gotovo je sigurno da će projekt biti dovršen u dogovorenom roku i u skladu s dogovorenim troškovima.	Vrlo je vjerojatno da će projekt biti dovršen u dogovorenom roku i u skladu s dogovorenim troškovima.	Neizvjesno je hoće li projekt biti dovršen u dogovorenom roku i u skladu s dogovorenim troškovima.	Postoje naznake da projekt neće biti dovršen u dogovorenom roku i u skladu s dogovorenim troškovima.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Jamstva za dovršetak <sup>(6)</sup> ili ugovorna kazna <sup>(7)</sup> (sastavnica podfaktora)</li> </ul>	Velika ugovorna kazna poduprta financijskim sredstvima i/ili čvrsto jamstvo sponzorâ s izvrsnim financijskim položajem u pogledu dovršetka	Znatna ugovorna kazna poduprta financijskim sredstvima i/ili jamstvo sponzorâ s dobrim financijskim položajem u pogledu dovršetka	Adekvatna ugovorna kazna poduprta financijskim sredstvima i/ili jamstvo sponzorâ s dobrim financijskim položajem u pogledu dovršetka	Ugovorna kazna nije adekvatna ni poduprta financijskom sredstvima ili su jamstva za dovršetak slaba.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Dosadašnje iskustvo i financijska snaga ugovaratelja u izgradnji sličnih projekata (sastavnica podfaktora)</li> </ul>	Snažni	Dobri	Zadovoljavajući	Slabi



(c) Podfaktor: operativni rizik				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Opseg, priroda i složenost ugovora o upravljanju i održavanju (sastavnica podfaktora)</li> </ul>	<p>Čvrst dugoročan ugovor o upravljanju i održavanju <sup>(8)</sup>, po mogućnosti s ugovornim poticajima za uspješnost <sup>(9)</sup>, i/ili račun rezervi za upravljanje i održavanje <sup>(10)</sup>, iako ugovor o upravljanju i održavanju nije nužno potreban za obavljanje potrebnog održavanja jer su aktivnosti upravljanja i održavanja jednostavne i transparentne.</p>	<p>Aktivnosti upravljanja i održavanja relativno su jednostavne i transparentne, a postoji i dugoročan ugovor o upravljanju i održavanju i/ili račun rezervi za upravljanje i održavanje.</p>	<p>Aktivnosti upravljanja i održavanja složene su i potreban je ugovor o upravljanju i održavanju. Postoji ograničen dugoročan ugovor o upravljanju i održavanju i/ili račun rezervi.</p>	<p>Aktivnosti upravljanja i održavanja složene su i nužan je ugovor o upravljanju i održavanju. Ne postoji ugovor o upravljanju i održavanju. Stoga, unatoč mehanizmima smanjenja rizika postoji rizik da će se uvelike prekoračiti operativni troškovi.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Stručnost, dosadašnji uspjeh i financijska snaga subjekta (sastavnica podfaktora)</li> </ul>	<p>Vrlo jaki ili zajamčena tehnička pomoć sponzora</p>	<p>Snažni</p>	<p>Prihvatljivi</p>	<p>Ograničeni/slabi ili lokalni subjekt ovisi o lokalnim vlastima</p>
(d) Podfaktor: procjena prihoda, uključujući rizik povezan s otkupom buduće proizvodnje <sup>(11)</sup>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Kakva je robusnost ugovora o prihodima (npr. ugovori o otkupu buduće proizvodnje <sup>(12)</sup>, ugovori o koncesiji, novčani tokovi koji proizlaze iz javno-privatnog partnerstva i drugi ugovori o prihodima)? Kakva je kvaliteta klauzula o raskidu <sup>(13)</sup>? (sastavnica podfaktora)</li> </ul>	<p>Velika stabilnost prihoda</p>	<p>Dobra stabilnost prihoda</p>	<p>Prihvatljiva stabilnost prihoda</p>	<p>Prihodi od projekta nisu sigurni i postoje naznake da se neki od prihoda možda neće ostvariti.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ako postoji ugovor prema načelu „uzmi ili plati” <sup>(14)</sup> ili ugovor o otkupu buduće proizvodnje po fiksnoj cijeni (sastavnica podfaktora)</li> </ul>	<p>Izvršna kreditna sposobnost kupca; čvrste klauzule o raskidu; trajanje ugovora dostatno je dulje od dospjeća duga.</p>	<p>Dobra kreditna sposobnost kupca; čvrste klauzule o raskidu; trajanje ugovora dulje je od dospjeća duga.</p>	<p>Prihvatljiv financijski položaj kupca; uobičajene klauzule o raskidu; trajanje ugovora općenito se podudara s dospjećem duga.</p>	<p>Slab kupac; slabe klauzule o raskidu; trajanje ugovora nije dulje od dospjeća duga.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ako ne postoji ugovor o otkupu buduće proizvodnje po fiksnoj cijeni (sastavnica podfaktora)</li> </ul>	<p>Projektom se proizvode osnovne usluge ili roba koji se prodaju u velikim količinama na svjetskom tržištu; proizvodnja se lako može apsorbirati po planiranim cijenama čak i ako stope rasta tržišta budu niže od dosadašnjih.</p>	<p>Projektom se proizvode osnovne usluge ili roba koji se prodaju u velikim količinama na regionalnom tržištu, koje će ih apsorbirati po planiranim cijenama ako ne bude promjene dosadašnjih stopa rasta.</p>	<p>Roba se prodaje na ograničenom tržištu koje je može apsorbirati samo po cijenama koje su niže od planiranih.</p>	<p>Potražnja za projektnim proizvodima ograničena je na samo jednog ili nekoliko kupaca ili se oni u pravilu ne prodaju na organiziranom tržištu.</p>

(e) Podfaktor: rizik opskrbe				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Rizik povezan s cijenom, količinom i prijevozom sirovina; dosadašnje iskustvo i financijska snaga dobavljača (sastavnica podfaktora)</li> </ul>	Ugovor o dugoročnoj opskrbi s dobavljačem koji je u izvrsnom financijskom položaju.	Ugovor o dugoročnoj opskrbi s dobavljačem koji je u dobrom financijskom položaju.	Ugovor o dugoročnoj opskrbi s dobavljačem koji je u dobrom financijskom položaju – moguć je određeni stupanj cjenovnog rizika.	Ugovor o kratkoročnoj opskrbi ili ugovor o dugoročnoj opskrbi s financijski slabim dobavljačem – izvjesno je da postoji određeni stupanj cjenovnog rizika.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Rizik povezan s rezervama <sup>(15)</sup> (npr. razvoj prirodnih resursa) (sastavnica podfaktora)</li> </ul>	Neovisno revidirane, dokazane i formirane rezerve koje daleko nadilaze potrebe tijekom trajanja projekta.	Neovisno revidirane, dokazane i formirane rezerve koje nadilaze potrebe tijekom trajanja projekta.	Dokazane rezerve za adekvatnu opskrbu projekta do dospijeca duga.	Projekt se u određenoj mjeri oslanja na potencijalne i nerazvijene rezerve.
<b>Faktor: snaga sponzora (uključujući javno-privatna partnerstva)</b>				
(a) Podfaktor: financijska snaga sponzora	Snažan sponzor s izvrsnim financijskim položajem	Dobar sponzor s dobrim financijskim položajem	Sponzor s odgovarajućim financijskim položajem	Slab sponzor s očitim financijskim slabostima
(b) Podfaktor: dosadašnje poslovanje sponzora i njegovo iskustvo u pogledu zemlje/sektora	Sponzor s izvrsnim dosadašnjim poslovanjem i iskustvom u pogledu zemlje/sektora	Sponzor sa zadovoljavajućim dosadašnjim poslovanjem i iskustvom u pogledu zemlje/sektora	Sponzor s odgovarajućim dosadašnjim poslovanjem i iskustvom u pogledu zemlje/sektora	Sponzor bez prethodnog iskustva ili upitnog prethodnog poslovanja ili iskustva u pogledu zemlje/sektora
(c) Podfaktor: potpora sponzora, koja se dokazuje vlasničkim kapitalom, klauzulom o vlasništvu <sup>(16)</sup> i poticajem za ulaganje dodatnog novca ako je potrebno	Snažna. Projekt je od velike strateške važnosti za sponzora (temeljno poslovanje – dugoročna strategija).	Dobra. Projekt je od strateške važnosti za sponzora (temeljno poslovanje – dugoročna strategija).	Prihvatljiva. Projekt se smatra važnim za sponzora (temeljno poslovanje).	Ograničena. Projekt nije ključan za dugoročnu strategiju ili temeljno poslovanje sponzora.
<b>Faktor: sigurnosni paket</b>				
(a) Podfaktor: prijenos ugovora i potraživanja	Potpuno sveobuhvatan	Sveobuhvatan	Prihvatljivi	Slab
(b) Podfaktor: zalog imovine, uzimajući u obzir kvalitetu, vrijednost i likvidnost imovine	Prvo ostvareno založno pravo <sup>(17)</sup> u čitavoj projektnoj imovini, ugovorima, dozvolama i računima potrebnima za provedbu projekta	Ostvareno založno pravo u čitavoj projektnoj imovini, ugovorima, dozvolama i računima potrebnima za provedbu projekta	Prihvatljivo založno pravo u čitavoj projektnoj imovini, ugovorima, dozvolama i računima potrebnima za provedbu projekta	Mala sigurnost ili kolateral za zajmodavce; slaba klauzula o obvezi nedavanja zaloga <sup>(18)</sup>

(c) Podfaktor: kontrola zajmodavca nad novčanim tokovima (npr. prijenos viška gotovine radi otplate duga <sup>(19)</sup> , nezavisni založni računi <sup>(20)</sup> )	Snažna	Zadovoljavajuća	Osrednja	Slaba
(d) Podfaktor: učinkovitost paketa klauzula (obvezna plaćanja predjuma <sup>(21)</sup> , odgode plaćanja <sup>(22)</sup> , redosljed plaćanja <sup>(23)</sup> , ograničenja dividende <sup>(24)</sup> ...)	Paket klauzula snažan je za ovu vrstu projekta. Ne postoji mogućnost dodatnog zaduživanja na osnovi projekta.	Paket klauzula zadovoljavajući je za ovu vrstu projekta. Postoji mogućnost iznimno ograničenog dodatnog zaduživanja na osnovi projekta.	Paket klauzula osrednji je za ovu vrstu projekta. Postoji mogućnost ograničenog dodatnog zaduživanja na osnovi projekta.	Paket klauzula nedostatan je za ovu vrstu projekta. Postoji mogućnost neograničenog zaduživanja na osnovi projekta.
(e) Podfaktor: rezerve (otplata duga, upravljanje i održavanje, obnavljanje i zamjena, nepredviđeni događaji itd.)	Razdoblje pokrivenosti dulje je od prosjeka, sve rezerve u potpunosti se financiraju gotovinom ili akreditivima banke s visokim rejtingom.	Prosječno razdoblje pokrivenosti, sve rezerve u potpunosti su financirane.	Prosječno razdoblje pokrivenosti, sve rezerve u potpunosti su financirane.	Razdoblje pokrivenosti kraće je od prosjeka, rezerve se financiraju iz operativnih novčanih tokova.

<sup>(1)</sup> Omjer pokrića otplate duga („DSCR“) odnosi se na omjer novčanog toka dostupnog za otplatu duga koji se može ostvariti od imovine i zahtijevane otplate glavnice te plaćanja kamata tijekom trajanja zajma, pri čemu se novčani tok dostupan za otplatu duga izračunava oduzimanjem operativnih rashoda, kapitalnih rashoda, financiranja zaduživanjem i vlasničkim kapitalom, poreza i prilagodbi obrtnog kapitala od prihoda ostvarenih projektom.

<sup>(2)</sup> Omjer pokrića kamate („ICR“) odnosi se na omjer novčanog toka dostupnog za otplatu duga koji se može ostvariti od imovine i zahtijevane otplate kamata koje se plaćaju tijekom trajanja zajma, pri čemu se novčani tok dostupan za otplatu duga izračunava oduzimanjem operativnih rashoda, kapitalnih rashoda, financiranja zaduživanjem i vlasničkim kapitalom, poreza i prilagodbi obrtnog kapitala od prihoda ostvarenih projektom.

<sup>(3)</sup> Omjer pokrića trajanja kredita („LLCR“) odnosi se na omjer neto sadašnje vrijednosti novčanog toka dostupnog za otplatu duga i stanja nepodmirenog duga, odnosno broj puta koliko se novčanim tokom dostupnim za otplatu duga koji se može ostvariti od imovine može otplatiti nepodmireni dug tijekom planiranog trajanja zajma, pri čemu se novčani tok dostupan za otplatu duga izračunava oduzimanjem operativnih rashoda, kapitalnih rashoda, financiranja zaduživanjem i vlasničkim kapitalom, poreza i prilagodbi obrtnog kapitala od prihoda ostvarenih projektom.

<sup>(4)</sup> Preostalo trajanje zajma odnosi se na vrijeme koje je preostalo do otplate zajma.

<sup>(5)</sup> Ugovor o projektiranju i nabavi ili „ugovor prema načelu „ključ u ruke““ odnosi se na ugovor između ugovaratelja projektiranja i nabave („ugovaratelj ugovora o projektiranju i nabavi“) i nositelja projekta, pri čemu ugovaratelj ugovora o projektiranju i nabavi pristaje pripremiti tehničko projektiranje projekta, nabaviti svu potrebnu opremu i materijale te izgraditi i isporučiti funkcionalan objekt ili imovinu nositelju projekta, obično u dogovorenom roku i po dogovorenoj cijeni.

<sup>(6)</sup> Jamstvo za dovršetak odnosi se na jamstvo koje je ugovaratelj dao zajmodavcima da će isporučiti projekt u zadanom roku i da će platiti prekoračenja troškova, ako do njih dođe.

<sup>(7)</sup> Ugovorna kazna odnosi se na novčanu naknadu za gubitak, štetu ili povredu prava ili imovine neke osobe, dodijeljenu presudom suda ili na temelju ugovorne klauzule o povredi ugovora.

<sup>(8)</sup> Ugovor o upravljanju i održavanju odnosi se na ugovor između nositelja projekta i upravitelja. Nositelj projekta delegira upravljanje, održavanje i često upravljanje uspješnošću projekta subjektu sa stručnim znanjem u području industrije pod uvjetima utvrđenima ugovorom o upravljanju i održavanju (tj. opseg, trajanje, odgovornost upravitelja, naknade i ugovorna kazna).

<sup>(9)</sup> Poticaji za uspješnost ili ugovaranje na temelju uspješnosti odnose se na strateško mjerenje uspješnosti kojim se ugovorno plaćanje izravno povezuje s tim mjerenjem uspješnosti. Mjerenjem uspješnosti može se mjeriti dostupnost, pouzdanost, održivost, opravdanost.

<sup>(10)</sup> Račun rezervi za upravljanje i održavanje odnosi se na fond u koji se polaže novac koji će se upotrebljavati za potrebe podmirivanja troškova upravljanja i održavanja projekta.

- 
- (<sup>11</sup>) Rizik povezan s otkupom buduće proizvodnje odnosi se na rizik da potražnja za proizvodom ili uslugom ne postoji po cijeni po kojoj se oni nude ili da kupac nije u mogućnosti ili odbija ispuniti svoje obvezu da kupi proizvod ili uslugu.
- (<sup>12</sup>) Ugovor o otkupu buduće proizvodnje odnosi se na ugovor između proizvođača resursa/proizvoda/usluge i kupca („kupac”) resursa o kupnji/prodaji dijela buduće proizvodnje proizvođača. O ugovoru o otkupu buduće proizvodnje obično se pregovara prije izgradnje objekta kako bi se osiguralo tržište za buduću proizvodnju u objektu. Svrha je osigurati proizvođaču stabilne i dovoljne prihode za otplatu duga, pokrivanje operativnih troškova i osiguravanje određenog potrebnog povrata.
- (<sup>13</sup>) Klauzula o raskidu odnosi se na odredbu u ugovoru koja omogućuje njegov raskid u određenim okolnostima.
- (<sup>14</sup>) Ugovor prema načelu „uzmi ili plati” odnosi se na ugovor u kojem je dogovoreno da će klijent kupiti proizvod ili uslugu od dobavljača ili platiti kaznu dobavljaču. I cijena i kazna utvrđene su u ugovoru.
- (<sup>15</sup>) Rizik povezan s rezervama odnosi se na rizik da su dostupne rezerve manje od procijenjenih.
- (<sup>16</sup>) Klauzula o vlasništvu odnosi se na odredbu u kojoj se navodi da projekt ne može biti u vlasništvu različitog subjekta od stvarnog vlasnika (sponzora).
- (<sup>17</sup>) Prvo ostvareno založno pravo odnosi se na založno pravo na imovinu (koja je pod hipotekom kao kolateral) koje je zaštićeno od potraživanja drugih strana. Založno pravo ostvaruje se zabilježbom pri odgovarajućem tijelu sa zakonskim ovlastima kako bi postalo pravno izvršivo, a svako sljedeće potraživanje te imovine dobiva podređeni status.
- (<sup>18</sup>) Klauzula o obvezi nedavanja zaloge odnosi se na odredbu u kojoj se navodi da institucija neće založiti svoju imovinu ako se time smanjuje sigurnost za zajmodavce.
- (<sup>19</sup>) Prijenos viška gotovine radi otplate duga odnosi se na obvezno korištenje viška slobodnih gotovinskih sredstava za otplatu nepodmirenog duga, a ne za raspodjelu dioničarima.
- (<sup>20</sup>) Nezavisni založni račun odnosi se na račun koji banka drži u ime sponzora na temelju ugovora o založnom računu između zajmodavca i zajmoprimca koji sadržava neopozivu uputu zajmoprimca da se svi operativni prihodi ili prihodi od prodaje imovine projekta moraju uplatiti na taj račun, pri čemu je banka ovlaštena izvršavati plaćanja iz raspoloživih sredstava samo kako je dogovoreno u dokumentima o financiranju projekta.
- (<sup>21</sup>) Obvezno plaćanje predujma odnosi se na odredbu u skladu s kojom je zajmoprimac obavezan unaprijed platiti dio duga od određenih sredstava ako i kada ih dobije prije datuma dospelosti.
- (<sup>22</sup>) Odgoda plaćanja odnosi se na odredbu u skladu s kojom zajmoprimac može početi s isplatom u određeno vrijeme u budućnosti.
- (<sup>23</sup>) Redoslijed plaćanja odnosi se na odredbu u kojoj se novčani tokovi projekta sažimaju u obliku redoslijeda pokrića novčanih tokova koji prikazuje prioritet svakog priljeva i odljeva novca.
- (<sup>24</sup>) Ograničenje dividende odnosi se na odredbu kojom se definiraju okolnosti u kojima zajmodavac može spriječiti distribuciju kapitala.
-

## Kriteriji procjene za izloženosti s osnove financiranja nekretnine

	Kategorija 1	Kategorija 2	Kategorija 3	Kategorija 4
<b>Faktor: financijska snaga</b>				
(a) Podfaktor: tržišni uvjeti	Ponuda i potražnja za vrstom i lokacijom projekta trenutačno su u ravnoteži. Broj konkurentnih nekretnina koje dolaze na tržište jednak je ili manji od predviđene potražnje.	Ponuda i potražnja za vrstom i lokacijom projekta trenutačno su u ravnoteži. Broj konkurentnih nekretnina koje dolaze na tržište otprilike je jednak predviđenoj potražnji.	Tržišni uvjeti otprilike su u ravnoteži. Konkurentne nekretnine dolaze na tržište, a druge su u fazi planiranja. Dizajn i mogućnosti postojećih usporedivih nekretnina nisu najmoderniji u usporedbi s novim projektima.	Tržišni su uvjeti slabi. Neizvjesno je kad će se uvjeti poboljšati i vratiti u ravnotežu. Usporedive nekretnine na tržištu gube najmoprimce po isteku najma. Novi uvjeti najma usporedivih nekretnina manje su povoljni u odnosu na postojeće.
(b) Podfaktor: financijski pokazatelji, tj. pokazatelji sposobnosti zajmoprimca za otplatu	Financijski pokazatelji povezani s nekretninom, mjereni omjerom pokriva otplate duga (DSCR <sup>(1)</sup> ) ili omjerom pokrivenosti kamate (ICR <sup>(2)</sup> ), smatraju se snažnima i očekuje se da će ostati snažni uzimajući u obzir prošli razvoj financijskih pokazatelja. DSCR ili ICR nisu relevantni i ne bi se trebali izračunavati za nekretnine koje su u fazi izgradnje.	Financijski pokazatelji povezani s nekretninom, mjereni DSCR-om ili ICR-om, smatraju se dobrim i očekuje se da će ostati dobri uzimajući u obzir prošli razvoj financijskih pokazatelja. DSCR ili ICR nisu relevantni i ne bi se trebali izračunavati za nekretnine koje su u fazi izgradnje.	Financijski pokazatelji nekretnine, mjereni DSCR-om ili ICR-om, zadovoljavajući su i očekuje se da će ostati zadovoljavajući uzimajući u obzir prošli razvoj financijskih pokazatelja. DSCR ili ICR nisu relevantni i ne bi se trebali izračunavati za nekretnine koje su u fazi izgradnje.	Financijski pokazatelji nekretnine, mjereni DSCR-om ili ICR-om, slabi su i očekuje se da će ostati slabi uzimajući u obzir prošli razvoj financijskih pokazatelja. DSCR ili ICR nisu relevantni i ne bi se trebali izračunavati za nekretnine koje su u fazi izgradnje.
(c) Podfaktor: postotak vrijednosti kolaterala u odnosu na kredit, tj. omjer vrijednosti kredita i založene nekretnine (LTV <sup>(3)</sup> ) kao pokazatelj spremnosti zajmoprimca za otplatu	Omjer vrijednosti kredita i založene nekretnine (LTV) smatra se niskim s obzirom na vrstu nekretnine. Ako postoji sekundarno tržište, rizik transakcije preuzima se prema tržišnim standardima.	LTV nekretnine smatra se zadovoljavajućim s obzirom na vrstu nekretnine. Ako postoji sekundarno tržište, rizik transakcije preuzima se prema tržišnim standardima.	LTV nekretnine smatra se relativno visokim s obzirom na vrstu nekretnine.	LTV nekretnine znatno je iznad standarda za preuzimanje rizika za nove zajmove.
(d) Podfaktor: testiranje otpornosti na stres na temelju prihoda ostvarenog tijekom preostalog trajanja zajma <sup>(4)</sup>	Resursi, nepredvidljivi događaji i struktura odgovornosti povezani s nekretninom omogućavaju ispunjavanje financijskih obveza tijekom razdoblja znatnog financijskog stresa (npr. kamatne stope, ekonomski rast).	Financijske obveze povezane s nekretninom mogu se ispuniti tijekom dužeg razdoblja financijskog stresa (npr. kamatne stope, ekonomski rast). Financijske obveze povezane s nekretninom vjerojatno se neće moći ispuniti samo u teškim ekonomskim uvjetima.	U razdoblju gospodarskog pada nekretnina bi pretrpjela pad prihoda, što znatno povećava rizik nastanka statusa neispunjavanja obveza.	Financijsko stanje nekretnine nije stabilno i možda neće biti moguće ispuniti obveze ako se uvjeti ne poboljšaju u kratkom roku.

(e) Podfaktor: predvidljivost novčanog toka				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Za dovršenu i stabiliziranu nekretninu (sastavnica podfaktora)</li> </ul>	<p>Dugoročni ugovori o najmu nekretnine kreditno sposobnim najmoprimcima, s različitim datumima dospijeća ili znatan dio ugovora o najmu zajamčen u okviru javno-privatnog partnerstva. Prema dosadašnjem iskustvu najmoprimci po isteku najma produljuju ugovor o najmu za nekretninu. Stopa neiskorištenosti nekretnine je niska. Troškovi (održavanje, osiguranje, sigurnost i porezi na nekretninu) su predvidljivi.</p>	<p>Za većinu nekretnina potpisano je nekoliko dugoročnih ugovora o najmu s najmoprimcima koji u prosjeku imaju visoku kreditnu sposobnost te s različitim datumima. Dio ugovorâ o najmu zajamčen je javno-privatnim partnerstvom. Ako je za nekretninu sklopljen samo jedan ugovor o najmu ili ako jedan najmoprimac ima vrlo velik udio u prihodu koji se ostvaruje na osnovi nekretnine, taj najmoprimac ima izvrsnu kreditnu sposobnost, a ugovor uključuje odredbe kojima se osigurava plaćanje najma do kraja trajanja projekta ili nakon toga. Nekretnina ima uobičajenu razinu izmjene najmoprimaca po isteku najma. Stopa neiskorištenosti nekretnine je niska. Troškovi su predvidljivi.</p>	<p>Većina ugovora o najmu nekretnine potpisana je na srednjoročno, a ne na dugoročno razdoblje i s najmoprimcima različite kreditne sposobnosti. Samo manji dio ugovora o najmu može se zajamčiti u okviru javno-privatnog partnerstva. Ako je za nekretninu sklopljen samo jedan ugovor o najmu ili ako jedan najmoprimac ima vrlo velik udio u prihodu koji se ostvaruje na osnovi nekretnine, ugovor uključuje odredbe kojima se osigurava plaćanje najma do kraja trajanja projekta ili nakon toga, ali najmoprimac ima umjerenu kreditnu sposobnost. Nekretnina ima umjerenu razinu izmjene najmoprimaca po isteku najma. Stopa neiskorištenosti nekretnine je umjerena. Troškovi su relativno predvidljivi, ali variraju u odnosu na prihod.</p>	<p>Znatan je udio kratkoročnih ugovora o najmu i najmoprimci su različite kreditne sposobnosti ili je za nekretninu sklopljen samo jedan ugovor o najmu ili jedan najmoprimac ima vrlo visok udio u prihodu koji se ostvaruje na osnovi nekretnine, a taj najmoprimac ima nisku kreditnu sposobnost i/ili ugovor ne uključuje potrebne odredbe kojima se osigurava plaćanje najma do kraja trajanja projekta ili nakon toga. Nekretnina ima vrlo visoku razinu izmjene najmoprimaca po isteku najma. Stopa neiskorištenosti nekretnine je visoka. Nastaju znatni troškovi pripreme prostora za nove najmoprimce.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Za dovršenu, ali ne i stabiliziranu nekretninu (sastavnica podfaktora)</li> </ul>	<p>Novčani tokovi ostvareni aktivnostima najma, primjerice u okviru javno-privatnog partnerstva, jednaki su očekivanim novčanim tokovima korištenima u procjeni vrijednosti nekretnine ili ih premašuju. Projekt bi u skoroj budućnosti trebao postići stabilnost.</p>	<p>Novčani tokovi ostvareni aktivnostima najma, primjerice u okviru javno-privatnog partnerstva, jednaki su očekivanim novčanim tokovima korištenima u procjeni vrijednosti nekretnine ili ih premašuju. Projekt bi u skoroj budućnosti trebao postići stabilnost.</p>	<p>Većina novčanih tokova ostvarenih aktivnostima najma jednaka je očekivanim novčanim tokovima korištenima u procjeni vrijednosti imovine, ali do stabilizacije neće doći još neko vrijeme.</p>	<p>Novčani tokovi ostvareni aktivnostima najma nisu jednaki očekivanim novčanim tokovima korištenima u procjeni vrijednosti nekretnine. Unatoč postizanju ciljane stope popunjenosti pokrivenost novčanog toka slaba je zbog razočaravajućih prihoda.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Za fazu izgradnje (sastavnica podfaktora)</li> </ul>	Nekretnina je unaprijed dana u najam na cijelo razdoblje trajanja zajma (°) ili je unaprijed prodana najmoprimcu ili kupcu velike kreditne sposobnosti ili se banka obvezala na dugoročno financiranje preko najmoprimca ili kupca velike kreditne sposobnosti, primjerice putem javno-privatnog partnerstva.	Nekretnina je u cijelosti unaprijed dana u najam ili je unaprijed prodana kreditno sposobnom najmoprimcu ili kupcu ili se banka obvezala na trajno financiranje preko kreditno sposobnog zajmodavca, primjerice putem javno-privatnog partnerstva.	Aktivnosti najma su u okviru projekcija, ali zgrada se ne može unaprijed dati u najam i možda neće biti trajnog financiranja. Banka može biti stalni zajmodavac.	Nekretnina propada zbog prekoračenja troškova, pogoršanja uvjeta na tržištu, otkazivanja ugovora o najmu od strane najmoprimaca ili drugih faktora. Može doći do spora sa stranom koja pruža trajno financiranje.
<b>Faktor: političko i zakonodavno okruženje</b>				
(a) Podfaktor: pravni i regulatorni rizici	Jurisdikcija iznimno pogoduje ovrši u slučaju neispunjenja obveza i izvršenju ugovorâ.	Jurisdikcija općenito pogoduje ovrši u slučaju neispunjenja obveza i izvršenju ugovorâ.	Jurisdikcija općenito pogoduje ovrši u slučaju neispunjenja obveza i izvršenju ugovorâ, ali ovrha može biti dugotrajan i/ili složen postupak.	Loše ili nestabilno zakonodavno i regulatorno okruženje. Jurisdikcija može učiniti ovrhu i izvršenje ugovorâ dugotrajnim ili nemogućim.
(b) Podfaktor: politički rizik, uključujući transferni rizik, s obzirom na vrstu nekretnine i mehanizme smanjenja rizika	Vrlo mala izloženost; snažni instrumenti za smanjenje rizika, ako je potrebno	Mala izloženost; zadovoljavajući instrumenti za smanjenje rizika, ako je potrebno	Umjerena izloženost; osrednji mehanizmi smanjenja rizika	Velika izloženost; instrumenti za smanjenje rizika ne postoje ili su slabi.
<b>Faktor: karakteristike imovine/transakcije</b>				
(a) Podfaktor: lokacija	Nekretnina se nalazi na vrlo poželjnoj lokaciji koja je prikladna za usluge za koje su najmoprimci zainteresirani.	Nekretnina se nalazi na poželjnoj lokaciji koja je prikladna za usluge za koje su najmoprimci zainteresirani.	Lokacija nekretnine nema konkurentnu prednost.	Nekretnina se nalazi na nepoželjnoj lokaciji.
(b) Podfaktor: dizajn i stanje	Nekretnina je poželjna zbog svojeg dizajna, konfiguracije i održavanja te je vrlo konkurentna u odnosu na nove nekretnine.	Nekretnina je primjerena u pogledu dizajna, konfiguracije i održavanja. Dizajn i mogućnosti nekretnine konkurentni su u odnosu na nove nekretnine.	Nekretnina je primjerena u pogledu konfiguracije, dizajna i održavanja.	Konfiguracija, dizajn i održavanje nekretnine doprinijeli su nastanku poteškoća povezanih s nekretninom. Postoje nedostaci u konfiguraciji, dizajnu ili održavanju nekretnine.
(c) Podfaktor: nekretnina je u izgradnji	Proračun za izgradnju konzervativan je, a tehničke su opasnosti ograničene. Ugovaratelji su visokokvalificirani i imaju visoku kreditnu sposobnost.	Proračun za izgradnju konzervativan je, a tehničke su opasnosti ograničene. Ugovaratelji su visokokvalificirani i imaju dobru kreditnu sposobnost.	Proračun za izgradnju adekvatan je i ugovaratelji su kvalificirani u uobičajenoj mjeri i imaju prosječnu kreditnu sposobnost.	Sredstva potrebna za realizaciju projekta premašuju utvrđeni proračun ili on nije realan s obzirom na tehničke opasnosti. Ugovaratelji možda nisu dovoljno kvalificirani ili imaju nisku kreditnu sposobnost.

(d) Podfaktor: financijska struktura:				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Plan amortizacije (sastavnica podfaktora)</li> </ul>	Amortizacija duga bez jednokratne otplate po dospeljeću	Amortizacija duga bez ikakve ili s neznatnom jednokratnom otplatom po dospeljeću	Amortizacija duga s ograničenom jednokratnom otplatom po dospeljeću	Jednokratna otplata ili amortizacija duga sa znatnom jednokratnom otplatom po dospeljeću
<ul style="list-style-type: none"> <li>Tržišni rizik/rizik ciklusa i rizik refinanciranja (sastavnica podfaktora)</li> </ul>	Nema izloženosti ili postoji vrlo ograničena izloženost tržišnom riziku ili riziku ciklusa budući da očekivani novčani tokovi pokrivaju sve buduće otplate tijekom trajanja zajma i nema znatnog vremenskog odmaka između novčanih tokova i otplata zajma. Rizik refinanciranja ne postoji ili je vrlo nizak.	Izloženost tržišnom riziku ili riziku ciklusa ograničena je jer očekivani novčani tokovi pokrivaju većinu budućih otplata zajma tijekom trajanja zajma i nema znatnog vremenskog odmaka između novčanih tokova i otplata zajma. Postoji nizak rizik refinanciranja.	Umjerena izloženost tržišnom riziku ili riziku ciklusa budući da očekivani novčani tokovi pokrivaju samo dio budućih otplata zajma tijekom trajanja zajma ili postoji znatan vremenski odmak između novčanih tokova i otplata zajma. Prosječan rizik refinanciranja.	Znatna izloženost tržišnom riziku ili riziku ciklusa budući da očekivani novčani tokovi pokrivaju samo mali dio budućih otplata zajma tijekom trajanja zajma ili postoji znatan vremenski odmak između novčanih tokova i otplata zajma. Visok rizik refinanciranja.
<b>Faktor: snaga sponzora/nositelja projekta (uključujući javno-privatna partnerstva)</b>				
(a) Podfaktor: financijska sposobnost i spremnost za podupiranje financiranja nekretnine.	Sponzor/nositelj projekta dao je znatan novčani doprinos izgradnji ili kupnji nekretnine. Sponzor/nositelj projekta raspolaže znatnim resursima te ima ograničene izravne i nepredviđene obveze. Nekretnine sponzora/nositelja projekta razlikuju se prema zemljopisnom položaju i prema vrsti imovine.	Sponzor/nositelj projekta dao je materijalan novčani doprinos izgradnji ili kupnji nekretnine. Financijsko stanje sponzora/nositelja projekta omogućuje mu da podupre financiranje nekretnine u slučaju nedostatka novčanog toka. Nekretnine sponzora/nositelja projekta nalaze se u nekoliko zemljopisnih regija.	Doprinos sponzora/nositelja projekta može biti nematerijalan ili negotovinski. Financijska sredstva kojima raspolaže sponzor/nositelj projekta prosječna su ili ispodprosječna.	Sponzor/nositelj projekta nema kapaciteta ni spremnosti da podupre financiranje nekretnine.
(b) Podfaktor: ugled i dosadašnje iskustvo sa sličnim nekretninama.	Iskusna uprava i visoka kvaliteta sponzorâ. Velik ugled te dugo i uspješno iskustvo sa sličnim nekretninama.	Odgovarajuća kvaliteta uprave i sponzorâ. Sponzor ili uprava imaju dobre rezultate sa sličnim nekretninama.	Umjerena kvaliteta uprave i sponzorâ. Dosadašnje iskustvo uprave ili sponzora ne izaziva ozbiljnu zabrinutost.	Neučinkovita uprava i nezadovoljavajuća kvaliteta sponzorâ. Poteškoće povezane s upravom i sponzorom u prošlosti su bile jedan od uzroka poteškoća u upravljanju nekretninama.



(c) Podfaktor: odnosi s relevantnim subjektima koji se bave nekretninama	Dobri odnosi s vodećim subjektima, kao što su agenti za najam	Dokazani odnosi s vodećim subjektima, kao što su agenti za najam	Aдекватni odnosi s agentima za najam i ostalim stranama koje pružaju bitne usluge poslovanja s nekretninama	Loši odnosi s agentima za najam i ostalim stranama koje pružaju bitne usluge poslovanja s nekretninama
<b>Faktor: sigurnosni paket</b>				
(a) Podfaktor: vrsta založnog prava	Prvo ostvareno založno pravo <sup>(6)</sup>	Prvo ostvareno založno pravo	Prvo ostvareno založno pravo	Ograničena sposobnost zajmodavca da tražbinu namiri iz vrijednosti založene stvari.
(b) Podfaktor: dodjela najamnina	Zajmodavcu je preneseno pravo naplate većine najamnina. Zajmodavac redovito vodi evidenciju s ažuriranim informacijama o najmoprincima, kao što su ažurirani popis nekretnina i kopije ugovora o najmu projekta, koje bi olakšale obavješćivanje najmoprimaca o plaćanju najamnina izravno zajmodavcu.	Zajmodavcu je preneseno pravo naplate za znatan dio najamnina. Zajmodavac vodi evidenciju s ažuriranim informacijama o najmoprincima, kao što su aktualni popis nekretnina i kopije ugovora o najmu projekta, koje bi olakšale obavješćivanje najmoprimaca o plaćanju najamnina izravno zajmodavcu.	Zajmodavcu je preneseno pravo naplate za relativno mali dio najamnina. Zajmodavac nije vodio evidenciju s ažuriranim informacijama, kao što su ažurirani popis nekretnina i kopije ugovora o najmu projekta, koje bi olakšale obavješćivanje najmoprimaca o plaćanju najamnina izravno zajmodavcu.	Zajmodavcu nije preneseno pravo naplate najamnina.
(c) Podfaktor: kvaliteta pokriva osiguranjem	Vrlo dobra kvaliteta	Dobra kvaliteta	Odgovarajuća kvaliteta	Ispod standarda

<sup>(1)</sup> Omjer pokriva otplate duga („DSCR”) odnosi se na omjer novčanog toka dostupnog za otplatu duga koji se može ostvariti od imovine i zahtijevane otplate glavnice te plaćanja kamata tijekom trajanja zajma, pri čemu se novčani tok dostupan za otplatu duga izračunava oduzimanjem operativnih rashoda, kapitalnih rashoda, financiranja zaduživanjem i vlasničkim kapitalom, poreza i prilagodbi obrtnog kapitala od prihoda ostvarenih projektom.

<sup>(2)</sup> Omjer pokriva kamate („ICR”) odnosi se na omjer novčanog toka dostupnog za otplatu duga koji se može ostvariti od imovine i zahtijevane otplate kamata koje se plaćaju tijekom trajanja zajma, pri čemu se novčani tok dostupan za otplatu duga izračunava oduzimanjem operativnih rashoda, kapitalnih rashoda, financiranja zaduživanjem i vlasničkim kapitalom, poreza i prilagodbi obrtnog kapitala od prihoda ostvarenih projektom.

<sup>(3)</sup> Omjer vrijednosti kredita i založene nekretnine („LTV”) odnosi se na omjer iznosa kredita i vrijednosti založene imovine.

<sup>(4)</sup> Preostalo trajanje zajma odnosi se na vrijeme koje je preostalo do otplate zajma.

<sup>(5)</sup> Zajmodavci na nekim tržištima koriste isključivo strukture zajma koje uključuju podređena založna prava. Podređena založna prava mogu biti pokazatelj ove razine rizika ako ukupni LTV koji uključuje sve nadređene pozicije ne premašuje uobičajeni LTV prvog zajma.

<sup>(6)</sup> Omjer pokriva kamate („ICR”) odnosi se na omjer novčanog toka dostupnog za otplatu duga koji se može ostvariti od imovine i zahtijevane otplate kamata koje se plaćaju tijekom trajanja zajma, pri čemu se novčani tok dostupan za otplatu duga izračunava oduzimanjem operativnih rashoda, kapitalnih rashoda, financiranja zaduživanjem i vlasničkim kapitalom, poreza i prilagodbi obrtnog kapitala od prihoda ostvarenih projektom.

## Kriteriji procjene za izloženosti s osnove financiranja objekta

	Kategorija 1	Kategorija 2	Kategorija 3	Kategorija 4
<b>Faktor: financijska snaga</b>				
(a) Podfaktor: tržišni uvjeti	Velika i rastuća potražnja, čvrste prepreke ulasku na tržište, slaba osjetljivost na promjene u tehnologiji i gospodarskom okruženju.	Potražnja je velika i stabilna. Određene prepreke ulasku, određena osjetljivost na promjene u tehnologiji i gospodarskom okruženju.	Aдекватna i stabilna potražnja, ograničene prepreke ulasku, znatna osjetljivost na promjene u tehnologiji i gospodarskom okruženju.	Potražnja je slaba i u padu, osjetljiva je na promjene u tehnologiji i gospodarskom okruženju, izrazito neizvjesno okruženje.
(b) Podfaktor: financijski pokazatelji, tj. DSCR <sup>(1)</sup> ili ICR <sup>(2)</sup>	Snažni financijski pokazatelji s obzirom na vrstu imovine. Vrlo robusne ekonomske pretpostavke.	Snažni/prihvatljivi financijski pokazatelji s obzirom na vrstu imovine. Robusne ekonomske pretpostavke u pogledu projekta.	Standardni financijski pokazatelji za tu vrstu imovine	Agresivni financijski pokazatelji s obzirom na vrstu imovine
(c) Podfaktor: omjer predujma, tj. omjer vrijednosti kredita i založene nekretnine (LTV <sup>(3)</sup> )	Snažan LTV omjer s obzirom na vrstu imovine.	Snažan/dobar LTV omjer s obzirom na vrstu imovine.	Standardan LTV omjer za vrstu imovine	Agresivan LTV omjer s obzirom na vrstu imovine
(d) Podfaktor: testiranje otpornosti na stres na temelju prihoda ostvarenog tijekom preostalog trajanja zajma <sup>(4)</sup>	Stabilni dugoročni prihodi otporni na iznimno stresne uvjete tijekom ekonomskog ciklusa	Zadovoljavajući kratkoročni prihodi. Zajam može podnijeti određene financijske poteškoće. Status neispunjavanja obveza moguće je samo u teškim ekonomskim uvjetima	Neizvjesni kratkoročni prihodi. Novčani tokovi osjetljivi su na stresne situacije koje nisu neuobičajene tijekom ekonomskog ciklusa. Može doći do statusa neispunjenja obveza dužnika za vrijeme gospodarskog pada	Vrlo neizvjesni prihodi; čak i u uobičajenim ekonomskim uvjetima može doći do neispunjavanja obveza povezanih s nekretninom ako se uvjeti ne poboljšaju
(e) Podfaktor: likvidnost tržišta	Tržište je strukturirano na svjetskoj razini; imovina je vrlo likvidna	Tržište je svjetsko ili regionalno; imovina je relativno likvidna.	Tržište je regionalno s ograničenim izgledima u kratkoročnom razdoblju, što podrazumijeva nižu likvidnost.	Lokalno tržište i/ili slaba vidljivost. Mala ili nikakva likvidnost, posebno u tržišnim nišama.
<b>Faktor: političko i zakonodavno okruženje</b>				
(a) Podfaktor: pravni i regulatorni rizici	Jurisdikcija pogoduje ovrsi u slučaju neispunjenja obveza i izvršenju ugovorâ.	Jurisdikcija pogoduje ovrsi u slučaju neispunjenja obveza i izvršenju ugovorâ.	Jurisdikcija općenito pogoduje ovrsi u slučaju neispunjenja obveza i izvršenju ugovorâ, čak i ako ovrha može biti dugotrajna i/ili složena.	Loše ili nestabilno zakonodavno i regulatorno okruženje. Jurisdikcija može učiniti ovrhu i izvršenje ugovorâ dugotrajnim ili nemogućim.

(b) Podfaktor: politički rizik, uključujući transferni rizik, s obzirom na vrstu predmeta i mehanizme smanjenja rizika	Vrlo mala izloženost; snažni instrumenti za smanjenje rizika, ako je potrebno	Mala izloženost; zadovoljavajući instrumenti za smanjenje rizika, ako je potrebno	Umjerena izloženost; osrednji mehanizmi smanjenja rizika	Velika izloženost; instrumenti za smanjenje rizika ne postoje ili su slabi
<b>Faktor: karakteristike transakcije</b>				
(a) Podfaktor: plan amortizacije	Amortizacija duga bez jednokratne otplate po dospijeću	Amortizacija duga bez ikakve ili s neznatnom jednokratnom otplatom po dospijeću	Amortizacija duga s ograničenom jednokratnom otplatom po dospijeću	Jednokratna otplata ili amortizacija duga sa znatnom jednokratnom otplatom po dospijeću
(b) Podfaktor: tržišni rizik/rizik ciklusa i rizik refinanciranja	Nema izloženosti ili postoji vrlo ograničena izloženost tržišnom riziku ili riziku ciklusa budući da očekivani novčani tokovi pokrivaju sve buduće otplate zajma tijekom trajanja zajma <sup>(6)</sup> i nema znatnog vremenskog odmaka između novčanih tokova i otplate zajma. Rizik refinanciranja ne postoji ili je vrlo nizak.	Izloženost tržišnom riziku ili riziku ciklusa ograničena je jer očekivani novčani tokovi pokrivaju većinu budućih otplata zajma tijekom trajanja zajma i nema znatnog vremenskog odmaka između novčanih tokova i otplate zajma. Postoji nizak rizik refinanciranja.	Umjerena izloženost tržišnom riziku ili riziku ciklusa budući da očekivani novčani tokovi pokrivaju samo dio budućih otplata zajma tijekom trajanja zajma ili postoji znatan vremenski odmak između novčanih tokova i otplate zajma. Prosječan rizik refinanciranja.	Znatna izloženost tržišnom riziku ili riziku ciklusa budući da očekivani novčani tokovi pokrivaju samo mali dio budućih otplata zajma tijekom trajanja zajma ili postoji znatan vremenski odmak između novčanih tokova i otplate zajma. Visok rizik refinanciranja.
(c) Podfaktor: operativni rizik				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Dozvole/licenciranje (sastavnica podfaktora)</li> </ul>	Sve su dozvole dobivene; imovina udovoljava važećim i predvidivim sigurnosnim propisima.	Sve su dozvole dobivene ili su u postupku dobivanja; imovina udovoljava važećim i predvidivim sigurnosnim propisima.	Većina dozvola dobivena je ili je u tijeku ishođenja, preostale se smatraju rutinskima, imovina udovoljava važećim sigurnosnim propisima.	Problemi u ishođenju svih potrebnih dozvola, možda će trebati revidirati dio planirane konfiguracije i/ili planiranih operacija.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Opseg i vrsta ugovora o upravljanju i održavanju (sastavnica podfaktora)</li> </ul>	Čvrst dugoročan ugovor o upravljanju i održavanju <sup>(6)</sup> , po mogućnosti s ugovornim poticajima za uspješnost, i/ili račun rezervi za upravljanje i održavanje (ako je potrebno)	Dugoročan ugovor o upravljanju i održavanju i/ili račun rezervi za upravljanje i održavanje <sup>(7)</sup> (ako je potrebno)	Ograničen ugovor o upravljanju i održavanju ili račun rezervi za upravljanje i održavanje (ako je potrebno)	Ne postoji ugovor o upravljanju i održavanju: rizik od velikih prekoračenja operativnih troškova unatoč mehanizmima smanjenja rizika
<ul style="list-style-type: none"> <li>Financijska snaga subjekta, dosadašnji uspjeh u upravljanju vrstom imovine i sposobnost ponovnog stavljanja na tržište imovine po isteku najma (sastavnica podfaktora)</li> </ul>	Veliko prethodno iskustvo i velika sposobnost ponovnog stavljanja na tržište	Zadovoljavajući dosadašnji uspjeh i sposobnost ponovnog stavljanja na tržište	Slabo ili kratko prethodno iskustvo i neizvjesna sposobnost ponovnog stavljanja na tržište	Nepostojeće ili nepoznato prethodno iskustvo i nemogućnost ponovnog stavljanja imovine na tržište

<b>Faktor: karakteristike imovine</b>				
(a) Podfaktor: konfiguracija, veličina, dizajn i održavanje (tj. starost, veličina aviona) u usporedbi s ostalom imovinom na istom tržištu	Velika prednost po pitanju dizajna i održavanja. Konfiguracija je standardna, stoga za objekt postoji likvidno tržište.	Iznadprosječan dizajn i održavanje. Standardna konfiguracija, možda s vrlo ograničenim iznimkama – stoga za predmet postoji likvidno tržište.	Prosječan dizajn i održavanje. Konfiguracija je donekle specifična, zbog čega bi tržište za objekt moglo biti uže.	Ispodprosječan dizajn i održavanje. Imovina je pri kraju svojeg gospodarskog vijeka. Konfiguracija je vrlo specifična; tržište za objekt vrlo je usko.
(b) Podfaktor: preprodajna vrijednost	Trenutačna preprodajna vrijednost znatno je veća od vrijednosti duga.	Preprodajna vrijednost umjereno je veća od vrijednosti duga.	Preprodajna vrijednost neznatno je veća od vrijednosti duga.	Preprodajna vrijednost manja je od vrijednosti duga.
(c) Podfaktor: osjetljivost vrijednosti imovine i likvidnosti na ekonomske cikluse	Vrijednost imovine i likvidnost relativno su neosjetljivi na ekonomske cikluse.	Vrijednost imovine i likvidnost osjetljivi su na ekonomske cikluse.	Vrijednost imovine i likvidnost prilično su osjetljivi na ekonomske cikluse.	Vrijednost imovine i likvidnost vrlo su osjetljivi na ekonomske cikluse.
<b>Faktor: snaga sponzora (uključujući javno-privatna partnerstva)</b>				
(a) Podfaktor: dosadašnje iskustvo i financijska snaga sponzora	Sponzori s velikim prethodnim iskustvom i visokim financijskim položajem	Sponzori s dobrim prethodnim iskustvom i dobrim financijskim položajem	Sponzori s odgovarajućim prethodnim iskustvom i dobrim financijskim položajem	Sponzori bez prethodnog iskustva ili upitnog prethodnog poslovanja i/ili s financijskim slabostima
<b>Faktor: sigurnosni paket</b>				
(a) Podfaktor: kontrola nad imovinom	Pravna dokumentacija zajmodavcu omogućava stvarnu kontrolu (npr. prvo ostvareno založno pravo <sup>(8)</sup> ) ili struktura najma koja uključuje takvo pravo) nad imovinom ili nad društvom koje je vlasnik imovine.	Pravna dokumentacija zajmodavcu omogućava stvarnu kontrolu (npr. ostvareno založno pravo ili struktura zakupa koja uključuje takvo pravo) nad imovinom ili nad društvom koje je vlasnik imovine.	Pravna dokumentacija zajmodavcu omogućava stvarnu kontrolu (npr. ostvareno založno pravo ili struktura zakupa koja uključuje takvo pravo) nad imovinom ili nad društvom koje je vlasnik imovine.	Ugovor pruža nedovoljnu sigurnost zajmodavcu i ostavlja prostor određenom riziku gubitka kontrole nad imovinom.
(b) Podfaktor: prava i sredstva koja su raspoloživa zajmodavcu za nadziranje lokacije i stanja imovine	Zajmodavac može nadzirati lokaciju i stanje imovine u bilo kojem trenutku i na bilo kojem mjestu (redovna izvješća, mogućnost vođenja inspekcija).	Zajmodavac može nadzirati lokaciju i stanje imovine gotovo u bilo kojem trenutku i na bilo kojem mjestu.	Zajmodavac može nadzirati lokaciju i stanje imovine gotovo u bilo kojem trenutku i na bilo kojem mjestu.	Zajmodavac ima ograničenu mogućnost nadzora lokacije i stanja imovine.

(c) Podfaktor: osiguranje od štete	Snažno pokriće osiguranjem (uključujući kolateralnu štetu) kod društava za osiguranje najviše kvalitete	Zadovoljavajuće pokriće osiguranjem (isključujući kolateralnu štetu) kod društava za osiguranje dobre kvalitete	Dobro pokriće osiguranjem (isključujući kolateralnu štetu) kod društava za osiguranje prihvatljive kvalitete	Loše pokriće osiguranjem (isključujući kolateralnu štetu) ili kod društava za osiguranje loše kvalitete
------------------------------------	---	---	--	---

- (<sup>1</sup>) Omjer pokrića otplate duga („DSCR“) odnosi se na omjer novčanog toka dostupnog za otplatu duga koji se može ostvariti od imovine i zahtijevane otplate glavnice te plaćanja kamata tijekom trajanja zajma, pri čemu se novčani tok dostupan za otplatu duga izračunava oduzimanjem operativnih rashoda, kapitalnih rashoda, financiranja zaduživanjem i vlasničkim kapitalom, poreza i prilagodbi obrtnog kapitala od prihoda ostvarenih projektom.
- (<sup>2</sup>) Omjer pokrića kamate („ICR“) odnosi se na omjer novčanog toka dostupnog za otplatu duga koji se može ostvariti od imovine i zahtijevane otplate kamata koje se plaćaju tijekom trajanja zajma, pri čemu se novčani tok dostupan za otplatu duga izračunava oduzimanjem operativnih rashoda, kapitalnih rashoda, financiranja zaduživanjem i vlasničkim kapitalom, poreza i prilagodbi obrtnog kapitala od prihoda ostvarenih projektom.
- (<sup>3</sup>) Omjer vrijednosti kredita i založene nekretnine („LTV“) odnosi se na omjer iznosa kredita i vrijednosti založene imovine.
- (<sup>4</sup>) Preostalo trajanje zajma odnosi se na vrijeme koje je preostalo do otplate zajma.
- (<sup>5</sup>) Preostalo trajanje zajma odnosi se na vrijeme koje je preostalo do otplate zajma.
- (<sup>6</sup>) Ugovor o upravljanju i održavanju odnosi se na ugovor između nositelja projekta i upravitelja. Nositelj projekta delegira upravljanje, održavanje i često upravljanje uspješnošću projekta subjektu sa stručnim znanjem u području industrije pod uvjetima utvrđenima ugovorom o upravljanju i održavanju (tj. opseg, trajanje, odgovornost upravitelja, naknade i ugovorna kazna).
- (<sup>7</sup>) Račun rezervi za upravljanje i održavanje odnosi se na fond u koji se polaže novac koji će se iskoristiti za potrebe podmirivanja troškova upravljanja i održavanja projekta.
- (<sup>8</sup>) Prvo ostvareno založno pravo odnosi se na založno pravo na imovinu (koja je pod hipotekom kao kolateral) koje je zaštićeno od potraživanja drugih strana. Založno pravo ostvaruje se zabilježbom pri odgovarajućem tijelu sa zakonskim ovlastima kako bi postalo pravno izvršivo, a svako sljedeće potraživanje te imovine dobiva podređeni status.

## Kriteriji procjene za izloženosti s osnove financiranja robe

	Kategorija 1	Kategorija 2	Kategorija 3	Kategorija 4
<b>Faktor: financijska snaga</b>				
(a) Podfaktor: stupanj u kojem kolateral premašuje potencijalne gubitke	Snažno	Dobro	Zadovoljavajuće	Slabo
<b>Faktor: političko i zakonodavno okruženje</b>				
(a) Podfaktor: rizik zemlje	Nema rizika zemlje	Ograničena izloženost riziku zemlje (konkretno, lokacija pričuva u zemlji u razvoju)	Izloženost riziku zemlje (konkretno, lokacija pričuva u zemlji u razvoju)	Velika izloženost riziku zemlje (konkretno, kopnene pričuve u zemlji u razvoju)
(b) Podfaktor: smanjenje rizika zemlje	Vrlo veliko smanjenje rizika: čvrsti <i>offshore</i> mehanizmi prvoklasan kupac strateške robe	Veliko smanjenje rizika: <i>offshore</i> mehanizmi strateška roba dobar kupac	Prihvatljivo smanjenje rizika: <i>offshore</i> mehanizmi manje strateška roba prihvatljiv kupac	Samo djelomično smanjenje rizika: nema <i>offshore</i> mehanizama nestrategička roba slab kupac
<b>Faktor: karakteristike imovine</b>				
(a) Podfaktor: likvidnost i podložnost šteti	Roba kotira na burzi i može se zaštititi putem budućnosnica ili OTC instrumenata. Roba nije podložna šteti.	Roba kotira na burzi i može se zaštititi putem OTC instrumenata. Roba nije podložna šteti.	Roba ne kotira na burzi, ali je likvidna. Postoji neizvjesnost u pogledu mogućnosti zaštite. Roba nije podložna šteti.	Roba ne kotira na burzi. Likvidnost je ograničena s obzirom na veličinu i dubinu tržišta. Nema odgovarajućih instrumenata zaštite. Roba je podložna šteti.
<b>Faktor: snaga sponzora (uključujući javno-privatna partnerstva)</b>				
(a) Podfaktor: financijska snaga trgovca	Vrlo velika, u odnosu na filozofiju trgovanja i rizike	Snažni	Primjerena	Slaba
(b) Podfaktor: prethodno iskustvo, uključujući sposobnost upravljanja logističkim procesom	Opsežno iskustvo s predmetnom vrstom transakcije. Iznimni rezultati u pogledu uspjeha u poslovanju i troškovne učinkovitosti.	Dostatno iskustvo s predmetnom vrstom transakcije. Iznadprosječni rezultati u pogledu uspjeha u poslovanju i troškovne učinkovitosti.	Ograničeno iskustvo s predmetnom vrstom transakcije. Prosječni rezultati u pogledu uspjeha u poslovanju i troškovne učinkovitosti.	Općenito ograničeno ili neizvjesno prethodno iskustvo. Nestabilni troškovi i dobit.

(c) Podfaktor: mehanizmi kontrole i politike zaštite	Čvrsti standardi za odabir druge ugovorne strane, zaštitu i nadzor	Adekvatni standardi za odabir druge ugovorne strane, zaštitu i nadzor	U dosadašnjem poslovanju nije bilo problema ili su postojali manji problemi	Trgovac je u prethodnom poslovanju snosio znatne gubitke
(d) Podfaktor: kvaliteta objavljivanja financijskih informacija	Izvrсна	Dobra	Zadovoljavajuća	Objavljivanje financijskih informacija sadržava neke nejasnoće ili je nedostatno
<b>Faktor: sigurnosni paket</b>				
(a) Podfaktor: kontrola nad imovinom	Prvo ostvareno založno pravo <sup>(1)</sup> omogućuje zajmodavcu pravnu kontrolu nad imovinom u bilo kojem trenutku ako je potrebno.	Prvo ostvareno založno pravo omogućuje zajmodavcu pravnu kontrolu nad imovinom u bilo kojem trenutku ako je potrebno.	U jednom trenutku postupka dolazi do prekida kontrole nad imovinom od strane zajmodavca, ali je to ublaženo znanjem o procesu trgovanja ili ugovorom s trećim poduzetnikom, ovisno o slučaju.	Ugovor ostavlja prostora za određeni rizik gubitka kontrole nad imovinom. Naplata bi mogla biti ugrožena.
(b) Podfaktor: osiguranje od štete	Snažno pokriće osiguranjem kod društava za osiguranje najviše kvalitete, uključujući kolateralnu štetu	Zadovoljavajuće pokriće osiguranjem (isključujući kolateralnu štetu) kod društava za osiguranje dobre kvalitete	Dobro pokriće osiguranjem (isključujući kolateralnu štetu) kod društava za osiguranje prihvatljive kvalitete	Slabo pokriće osiguranjem (isključujući kolateralnu štetu) ili pokriće kod društava za osiguranje loše kvalitete
<sup>(1)</sup> Prvo ostvareno založno pravo odnosi se na založno pravo na imovinu (koja je pod hipotekom kao kolateral) koje je zaštićeno od potraživanja drugih strana. Založno pravo ostvaruje se zabilježbom pri odgovarajućem tijelu sa zakonskim ovlastima kako bi postalo pravno izvršivo, a svako sljedeće potraživanje te imovine dobiva podređeni status.				