

II

(Akty o charakterze nieustawodawczym)

ROZPORZĄDZENIA

ROZPORZĄDZENIE DELEGOWANE KOMISJI (UE) 2021/598

z dnia 14 grudnia 2020 r.

uzupełniające rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych dotyczących przypisywania wag ryzyka ekspozycjom związanym z kredytowaniem specjalistycznym

(Tekst mający znaczenie dla EOG)

KOMISJA EUROPEJSKA,

uwzględniając Traktat o funkcjonowaniu Unii Europejskiej,

uwzględniając rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniające rozporządzenie (UE) nr 648/2012 ⁽¹⁾, w szczególności jego art. 153 ust. 9 akapit trzeci,

a także mając na uwadze, co następuje:

- (1) Zgodnie z metodą wewnętrznych ratingów („metoda IRB”) w przypadku ekspozycji związanych z kredytowaniem specjalistycznym, w odniesieniu do których instytucja nie jest w stanie oszacować wartości PD lub jej oszacowania PD nie spełniają określonych wymogów, instytucje mają obowiązek przypisać wagi ryzyka ekspozycjom związanym z kredytowaniem specjalistycznym zgodnie z art. 153 ust. 5 rozporządzenia (UE) nr 575/2013 przez przypisanie ich do jednej z kategorii wymienionych w tabeli 1, zawartej w art. 153 ust. 5 akapit pierwszy, na podstawie dokonanej przez nie oceny ekspozycji związanej z kredytowaniem specjalistycznym w odniesieniu do każdego z czynników określonych w akapicie drugim. Aby zapewnić jednolitą metodę przypisywania ekspozycji związanych z kredytowaniem specjalistycznym do kategorii, należy określić, w jaki sposób czynniki te mają być uwzględniane, oraz przewidzieć obliczanie wartości, na podstawie których czynniki można łączyć z kategoriami ryzyka określonymi w tej tabeli. Zważywszy, że ekspozycje związane z kredytowaniem specjalistycznym należą do klasy ekspozycji wobec przedsiębiorstw w ramach metody IRB oraz że określona w art. 153 ust. 5 rozporządzenia (UE) nr 575/2013 metoda przypisywania wag ryzyka takim ekspozycjom jest formą systemu ratingowego, oprócz ogólnych zasad dotyczących przypisywania wag ryzyka ekspozycjom wobec przedsiębiorstw i innych wymogów w odniesieniu do systemów ratingowych w ramach metody IRB zastosowanie powinny mieć określone w niniejszym rozporządzeniu regulacyjne standardy techniczne dotyczące przypisywania wag ryzyka ekspozycjom związanym z kredytowaniem specjalistycznym.
- (2) Aby instytucje mogły odpowiednio stosować każdy z tych czynników, należy je doprecyzować w formie czynników cząstkowych w celu wyjaśnienia kryteriów oceny mających zastosowanie do poszczególnych sytuacji. Aby odpowiednio ocenić te czynniki cząstkowe, konieczne jest dokładniejsze określenie niektórych czynników cząstkowych w postaci elementów czynników cząstkowych.
- (3) Aby odzwierciedlić uzgodnione na szczeblu międzynarodowym standardy, określone przez Bazylejski Komitet Nadzoru Bankowego w ramach regulacji kapitałowych Bazylea II ⁽²⁾, w zakresie przypisywania wag ryzyka ekspozycjom związanym z kredytowaniem specjalistycznym oraz uwzględnić dużą liczbę wariantów w zakresie ekspozycji związanych z kredytowaniem specjalistycznym, przy stosowaniu tych czynników należy stosować różne kryteria oceny

⁽¹⁾ Dz.U. L 176 z 27.6.2013, s. 1.

⁽²⁾ International Convergence of Capital Measurement and Capital Standards, A Revised Framework, Comprehensive Version (Międzynarodowa konwergencja pomiaru kapitału i standardów dotyczących funduszy własnych, zmienione ramy prawne, wersja kompletna), czerwiec 2006 r.

w odniesieniu do każdej z tych klas ekspozycji związanych z kredytowaniem specjalistycznym. Przed przypisaniem wagi ryzyka ekspozycji związanej z kredytowaniem specjalistycznym instytucje powinny określić, której z tych klas ekspozycji związanych z kredytowaniem specjalistycznym odpowiada ona najbardziej.

- (4) W przypadku niewykonania zobowiązania przez dłużnika instytucje powinny przypisać kategorię wagi ryzyka 5 podaną w tabeli 1 zawartej w art. 153 ust. 5 rozporządzenia (UE) nr 575/2013 oraz najwyższą kategorię oczekiwanych strat, tj. kategorię 5 podaną w tabeli 2 zawartej w art. 158 ust. 6 tego rozporządzenia, ekspozycji związanej z kredytowaniem specjalistycznym zgodnie z regulacjami kapitałowymi Bazylea II.
- (5) Przypisanie przez instytucje kategorii każdemu czynnikowi należy przeprowadzać na podstawie ogólnej oceny uwzględniającej kategorii przypisane poszczególnym czynnikom cząstkowym danego czynnika, jak również względne znaczenie, jakie każdy czynnik cząstkowy ma dla danego rodzaju ekspozycji związanej z kredytowaniem specjalistycznym. Tę samą procedurę należy stosować przy przypisywaniu kategorii czynnikom cząstkowym, w przypadku gdy dany czynnik cząstkowy jest dokładniej określony w postaci elementów czynnika cząstkowego.
- (6) Aby osiągnąć jak największą dokładność i spójność w przypisywaniu ekspozycji związanych z kredytowaniem specjalistycznym do kategorii, instytucje powinny przypisać wagę każdemu czynnikowi, uwzględniając jego względne znaczenie dla danego typu ekspozycji związanych z kredytowaniem specjalistycznym, oraz określić średnią ważoną wartości kategorii, które przypisano tym czynnikom. Aby zapewnić przypisywanie przez instytucje tych wag w sposób wystarczająco ostrożny, należy ustalić dolny i górny limit wagi, którą można przypisać poszczególnym czynnikom.
- (7) Zgodnie z rozporządzeniem (UE) nr 575/2013 instytucje mają obowiązek dokumentować przypisywanie wag ryzyka w ramach metody IRB w ujęciu ogólnym. Aby ułatwić właściwym organom weryfikację prawidłowego stosowania przepisów dotyczących przypisywania wag ryzyka ekspozycjom związanym z kredytowaniem specjalistycznym, o których mowa w art. 153 ust. 5 akapit drugi rozporządzenia (UE) nr 575/2013, należy ustanowić określone szczegółowe wymogi dotyczące dokumentacji w zakresie przypisywania wag ryzyka tym ekspozycjom.
- (8) Niniejsze rozporządzenie w dużej mierze opiera się na uzgodnionych na szczeblu międzynarodowym standardach dotyczących przypisywania wag ryzyka ekspozycjom związanym z kredytowaniem specjalistycznym. Biorąc pod uwagę różnorodność ekspozycji związanych z kredytowaniem specjalistycznym oraz specyfikę takich ekspozycji, nie można uwzględnić wszystkich czynników ryzyka, które instytucje identyfikują w swojej codziennej działalności, ani w odniesieniu do poszczególnych rodzajów ekspozycji w rozumieniu art. 142 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia (UE) nr 575/2013, ani w odniesieniu do poszczególnych ekspozycji związanych z kredytowaniem specjalistycznym. Biorąc pod uwagę, że zgodnie z art. 171 ust. 2 rozporządzenia (UE) nr 575/2013 instytucje są zobowiązane do uwzględniania wszystkich istotnych informacji przy klasyfikowaniu dłużników i instrumentów do klas lub pul, instytucje powinny być zobowiązane do uwzględniania każdego dodatkowego czynnika ryzyka i rozważenia go łącznie z czynnikiem cząstkowym ram ekspozycji związanych z kredytowaniem specjalistycznym, który najbardziej odpowiada czynnikowi ryzyka. Jeżeli dokonuje się tego w odniesieniu do konkretnej ekspozycji związanej z kredytowaniem specjalistycznym, należy to uznać za zmianę do celów art. 172 ust. 3 rozporządzenia (UE) nr 575/2013. Instytucja powinna udokumentować, dlaczego właściwe było uwzględnienie dodatkowych czynników ryzyka, i przedstawić uzasadnienie.
- (9) Przepisy dotyczące stosowania zmian w ramach metody IRB mają również zastosowanie do ekspozycji związanych z kredytowaniem specjalistycznym. Z tego względu instytucje mają możliwość, w drodze wyjątku, niestosowania określonego czynnika cząstkowego lub elementu czynnika cząstkowego w odniesieniu do konkretnej ekspozycji związanej z kredytowaniem specjalistycznym, jeżeli uznają go za nieistotny. W szczególnych sytuacjach należy również zezwolić instytucjom na niestosowanie określonego czynnika cząstkowego lub elementu czynnika cząstkowego w odniesieniu do wszystkich ekspozycji związanych z kredytowaniem specjalistycznym należących do danego rodzaju ekspozycji określonego w art. 142 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia (UE) nr 575/2013, jeżeli wspomniany czynnik cząstkowy lub element czynnika cząstkowego nie jest istotnym czynnikiem ryzyka dla tego rodzaju ekspozycji związanych z kredytowaniem specjalistycznym. Instytucje powinny być zobowiązane do udokumentowania decyzji o niestosowaniu czynnika cząstkowego lub elementu czynnika cząstkowego oraz do przedstawienia uzasadnienia tej decyzji.
- (10) Instytucje powinny mieć wystarczająco dużo czasu na dostosowanie swoich systemów ratingowych w zakresie przypisywania wag ryzyka ekspozycjom związanym z kredytowaniem specjalistycznym w celu zapewnienia zgodności z przepisami ustanowionymi w niniejszym rozporządzeniu.
- (11) Podstawę niniejszego rozporządzenia stanowi projekt regulacyjnych standardów technicznych przedłożony Komisji przez Europejski Urząd Nadzoru Bankowego.

- (12) Europejski Urząd Nadzoru Bankowego przeprowadził otwarte konsultacje publiczne na temat projektu regulacyjnych standardów technicznych, który stanowi podstawę niniejszego rozporządzenia, dokonał analizy potencjalnych powiązanych kosztów i korzyści oraz zasięgnął porady Bankowej Grupy Interesariuszy powołanej na podstawie art. 37 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1093/2010 ⁽³⁾,

PRZYJMUJE NINIEJSZE ROZPORZĄDZENIE:

Artykuł 1

Kryteria oceny mające zastosowanie do różnych klas ekspozycji związanych z kredytowaniem specjalistycznym

1. W przypadku gdy celem ekspozycji związanej z kredytowaniem specjalistycznym jest finansowanie rozwoju lub nabycia dużych, złożonych i kosztownych instalacji, w tym w szczególności elektrowni, zakładów przetwórstwa chemicznego, kopalń, infrastruktury transportowej, infrastruktury ochrony środowiska i infrastruktury telekomunikacyjnej, a dochód, który mają generować aktywa, stanowią środki pieniężne generowane przez umowy na produkcję z instalacji, uzyskiwane od jednej osoby trzeciej lub większej liczby osób trzecich, które nie znajdują się pod kontrolą kierownictwa jednostki sponsorującej („ekspozycje związane z finansowaniem projektów”), instytucje stosują do tej klasy ekspozycji kryteria oceny określone w załączniku I przy przypisywaniu wag ryzyka zgodnie z art. 153 ust. 5 akapit drugi rozporządzenia (UE) nr 575/2013.

2. W przypadku gdy celem ekspozycji związanej z kredytowaniem specjalistycznym jest finansowanie rozwoju lub nabycia nieruchomości, w tym w szczególności budynków biurowych przeznaczonych do wynajmu, powierzchni handlowych, wielorodzinnych budynków mieszkalnych, powierzchni przemysłowych lub magazynowych, hoteli i gruntów, a dochód, który mają generować nieruchomości, stanowią płatności z tytułu najmu lub dzierżawy lub wpływy ze sprzedaży takich nieruchomości uzyskiwane od jednej osoby trzeciej lub większej liczby osób trzecich („ekspozycje związane z nieruchomościami”), instytucje stosują do tej klasy ekspozycji kryteria oceny określone w załączniku II przy przypisywaniu wag ryzyka zgodnie z art. 153 ust. 5 akapit drugi rozporządzenia (UE) nr 575/2013.

3. W przypadku gdy celem ekspozycji związanej z kredytowaniem specjalistycznym jest finansowanie nabycia rzeczowych aktywów trwałych, w tym w szczególności statków, statków powietrznych, satelitów, wagonów kolejowych i flot samochodowych, a dochód, który mają generować te aktywa, stanowią płatności z tytułu najmu lub dzierżawy uzyskiwane od jednej osoby trzeciej lub większej liczby osób trzecich („ekspozycje związane z finansowaniem obiektów”), instytucje stosują do tej klasy ekspozycji kryteria oceny określone w załączniku III przy przypisywaniu wag ryzyka zgodnie z art. 153 ust. 5 akapit drugi rozporządzenia (UE) nr 575/2013.

4. W przypadku gdy celem ekspozycji związanej z kredytowaniem specjalistycznym jest finansowanie rezerw, zapasów lub należności z tytułu towarów będących przedmiotem obrotu giełdowego, w tym w szczególności ropy naftowej, metali lub upraw, a dochód, który mają generować te rezerwy, zapasy lub należności, mają stanowić wpływy ze sprzedaży towarów („ekspozycje związane z finansowaniem towarów”), instytucje stosują do tej klasy ekspozycji kryteria oceny określone w załączniku IV przy przypisywaniu wag ryzyka zgodnie z art. 153 ust. 5 akapit drugi rozporządzenia (UE) nr 575/2013.

Artykuł 2

Ocena na poziomie czynnika i przypisanie wagi ryzyka

1. Instytucje, na podstawie ogólnej oceny, przypisują kategorię do każdego czynnika określonego w załączniku, który ma zastosowanie do klasy ekspozycji związanych z kredytowaniem specjalistycznym zgodnie z art. 1. W przypadku każdej ekspozycji związanej z kredytowaniem specjalistycznym instytucja dokonuje tego przypisania, biorąc pod uwagę kategorie przypisane każdemu mającemu zastosowanie czynnikowi cząstkowemu zgodnie z art. 3 i 4, jak również względne znaczenie każdego czynnika cząstkowego dla rodzaju ekspozycji związanych z kredytowaniem specjalistycznym określonego w art. 142 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia (UE) nr 575/2013.

⁽³⁾ Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1093/2010 z dnia 24 listopada 2010 r. w sprawie ustanowienia Europejskiego Urzędu Nadzoru (Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego), zmiany decyzji nr 716/2009/WE oraz uchylecia decyzji Komisji 2009/78/WE (Dz.U. L 331 z 15.12.2010, s. 12).

2. Instytucja przypisuje każdemu czynnikowi wagę procentową nie niższą niż 5 % i nie wyższą niż 60 %, biorąc pod uwagę jego względne znaczenie dla danego rodzaju ekspozycji związanych z kredytowaniem specjalistycznym.
3. Instytucja ustala średnią ważoną kategorii, które przypisano czynnikom zgodnie z ust. 1, stosując wagi przypisane zgodnie z ust. 2. Jeżeli średnia ważona jest liczbą dziesiętną, instytucje zaokrąglają tę liczbę do najbliższej liczby całkowitej.
4. Instytucja przypisuje ekspozycję związaną z kredytowaniem specjalistycznym do kategorii określonej w tabeli 1 zawartej w art. 153 ust. 5 rozporządzenia (UE) nr 575/2013, której numer odpowiada średniej ważonej obliczonej zgodnie z ust. 3.

Artykuł 3

Ocena na poziomie czynnika cząstkowego

1. W przypadku gdy czynnik cząstkowy danego czynnika wymienionego w załączniku I, II, III lub IV nie został dokładnie określony w postaci elementów czynnika cząstkowego, instytucja przypisuje mu kategorię na podstawie kryteriów oceny określonych dla tego czynnika cząstkowego.
2. W przypadku gdy czynnik cząstkowy danego czynnika wymienionego w załączniku I, II, III lub IV został dokładnie określony w postaci elementów czynnika cząstkowego, instytucja:
 - a) przypisuje kategorię każdemu elementowi czynnika cząstkowego na podstawie kryteriów oceny określonych dla tego elementu czynnika cząstkowego;
 - b) przypisuje czynnikowi cząstkowemu kategorię na podstawie ogólnej oceny uwzględniającej kategorię przypisaną zgodnie z lit. a) oraz względne znaczenie, jakie każdy element czynnika cząstkowego ma dla danego rodzaju ekspozycji związanej z kredytowaniem specjalistycznym.
3. W przypadku gdy instytucja uwzględni dodatkowe istotne informacje („dodatkowy czynnik ryzyka”) zgodnie z art. 171 ust. 2 rozporządzenia (UE) nr 575/2013 w odniesieniu do danego rodzaju ekspozycji związanych z kredytowaniem specjalistycznym, rozważa je ona łącznie z czynnikiem cząstkowym, który najbardziej odpowiada temu dodatkowemu czynnikowi ryzyka.
4. Jeżeli wyjątkowo dany czynnik cząstkowy lub element czynnika cząstkowego nie jest istotny dla wszystkich ekspozycji związanych z kredytowaniem specjalistycznym należących do określonego rodzaju ekspozycji związanych z kredytowaniem specjalistycznym, instytucja może zdecydować o niestosowaniu tego czynnika cząstkowego lub elementu czynnika cząstkowego do żadnej z ekspozycji związanych z kredytowaniem specjalistycznym należących do tego rodzaju.

Artykuł 4

Pokrywające się kryteria na poziomie czynnika cząstkowego i elementu czynnika cząstkowego

Jeżeli czynnik cząstkowy lub element czynnika cząstkowego podlega identycznym kryteriom oceny w co najmniej dwóch kategoriach („pokrywające się kryteria”), a ekspozycja związana z kredytowaniem specjalistycznym spełnia te pokrywające się kryteria, instytucje przypisują kategorię do czynnika cząstkowego lub elementu czynnika cząstkowego w następujący sposób:

- a) jeżeli pokrywające się kryteria występują w dwóch kategoriach, instytucje przypisują wyższą spośród tych dwóch kategorii;
- b) jeżeli pokrywające się kryteria występują w trzech kategoriach, instytucje przypisują kategorię znajdującą się pomiędzy najniższą a najwyższą z tych trzech kategorii.

Artykuł 5

Niewykonanie zobowiązania przez dłużnika

Na zasadzie odstępstwa od art. 1–4 w przypadku niewykonania zobowiązania przez dłużnika w rozumieniu art. 178 rozporządzenia (UE) nr 575/2013 instytucja przypisuje danej ekspozycji związanej z kredytowaniem specjalistycznym wagę ryzyka kategorii 5 określoną w tabeli 1 zawartej w art. 153 ust. 5 tego rozporządzenia.

Artykuł 6

Dokumentacja

1. Instytucje dokumentują następujące informacje w odniesieniu do każdego rodzaju ekspozycji związanych z kredytowaniem specjalistycznym, którym zgodnie z niniejszym rozporządzeniem przypisują wagi ryzyka:
 - a) przypisanie wag każdemu z czynników zgodnie z art. 2 ust. 2 oraz uzasadnienie tego przypisania;
 - b) w stosownych przypadkach – opis dodatkowych czynników ryzyka i uzasadnienie ich uwzględnienia zgodnie z art. 3 ust. 3;
 - c) w stosownych przypadkach – uzasadnienie decyzji o niestosowaniu danego czynnika cząstkowego lub elementu czynnika cząstkowego zgodnie z art. 3 ust. 4.
2. Instytucje dokumentują następujące informacje w odniesieniu do każdej ekspozycji związanej z kredytowaniem specjalistycznym, której zgodnie z niniejszym rozporządzeniem przypisują wagi ryzyka:
 - a) klasę ekspozycji związanej z kredytowaniem specjalistycznym określoną w art. 1;
 - b) kategorię określoną w tabeli 1 zawartej w art. 153 ust. 5 akapit pierwszy rozporządzenia (UE) nr 575/2013, do której przypisano ekspozycję związaną z kredytowaniem specjalistycznym;
 - c) rezydualny termin zapadalności, o którym mowa w tabeli 1 zawartej w art. 153 ust. 5 akapit pierwszy rozporządzenia (UE) nr 575/2013;
 - d) ocenę ekspozycji związanej z kredytowaniem specjalistycznym na każdym etapie procesu określonego w art. 2–5, który doprowadził do przypisania wagi ryzyka tej ekspozycji.

Artykuł 7

Wejście w życie i stosowanie

Niniejsze rozporządzenie wchodzi w życie dwudziestego dnia po jego opublikowaniu w *Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej*.

Niniejsze rozporządzenie stosuje się od dnia 14 kwietnia 2022 r.

Niniejsze rozporządzenie wiąże w całości i jest bezpośrednio stosowane we wszystkich państwach członkowskich.

Sporządzono w Brukseli dnia 14 grudnia 2020 r.

W imieniu Komisji
Ursula VON DER LEYEN
Przewodnicząca

Kryteria oceny dotyczące ekspozycji związanych z finansowaniem projektów

	Kategoria 1	Kategoria 2	Kategoria 3	Kategoria 4
Czynnik: kondycja finansowa				
a) Czynnik cząstkowy: warunki rynkowe	Niewielu konkurujących dostawców lub wyraźna i trwała przewaga pod względem lokalizacji, kosztu lub technologii. Popyt jest silny i rośnie.	Niewielu konkurujących dostawców lub ponadprzeciętne lokalizacja, koszt lub technologia, ale warunki te mogą nie być trwałe. Popyt jest silny i stabilny.	Projekt nie ma przewagi pod względem lokalizacji, kosztu ani technologii. Popyt jest zadowalający i stabilny.	Projekt charakteryzuje się gorszymi niż przeciętne lokalizacją, kosztem lub technologią. Popyt jest niski i maleje.
b) Czynnik cząstkowy: wskaźniki finansowe (np. wskaźnik zdolności spłaty kosztów obsługi zadłużenia (DSCR ⁽¹⁾), wskaźnik zdolności spłaty odsetek (ICR ⁽²⁾), wskaźnik zdolności spłaty pozostałego salda w okresie kredytu (LLCR ⁽³⁾) oraz stosunek kapitału obcego do kapitału własnego)	Solidne wskaźniki finansowe, uwzględniając poziom ryzyka dotyczącego projektu; bardzo solidne założenia ekonomiczne.	Solidne lub zadowalające wskaźniki finansowe, uwzględniając poziom ryzyka dotyczącego projektu; solidne założenia ekonomiczne dotyczące projektu.	Standardowe wskaźniki finansowe, uwzględniając poziom ryzyka dotyczącego projektu;	Agresywne wskaźniki finansowe, uwzględniając poziom ryzyka dotyczącego projektu.
c) Czynnik cząstkowy: analiza warunków skrajnych na podstawie dochodu generowanego w okresie zapadalności kredytu ⁽⁴⁾	Projekt może wypełnić swoje zobowiązania finansowe w utrzymujących się, bardzo skrajnych warunkach ekonomicznych lub sektorowych.	Projekt może wypełnić swoje zobowiązania finansowe w normalnych skrajnych warunkach ekonomicznych lub sektorowych. Projekt może nie wypełnić swoich zobowiązań jedynie w przypadku wystąpienia trudnych warunków ekonomicznych.	Projekt jest podatny na warunki skrajne, które nierzadko występują w cyklu gospodarczym, i może nie wypełnić swoich zobowiązań w przypadku pogorszenia koniunktury gospodarczej.	Projekt prawdopodobnie nie wywiąże się ze zobowiązań, o ile w najbliższym czasie nie nastąpi poprawa warunków.
d) Czynnik cząstkowy: struktura finansowa				
• Plan amortyzacji (element czynnika cząstkowego)	Amortyzacja zadłużenia bez spłaty jednorazowej.	Amortyzacja zadłużenia bez spłaty jednorazowej lub z nieistotną spłatą jednorazową.	Amortyzacja spłat zadłużenia za pomocą ograniczonej spłat jednorazowej.	Spłata jednorazowa lub amortyzacja spłat zadłużenia za pomocą wysokiej spłaty jednorazowej.
• Ryzyko rynkowe/cykliczne i ryzyko refinansowania (element czynnika cząstkowego)	Brak ekspozycji lub bardzo ograniczona ekspozycja na ryzyko rynkowe lub cykliczne, ponieważ oczekiwane przepływy środków pieniężnych pokrywają wszystkie przyszłe spłaty kredytu w okresie zapadalności kredytu i nie ma znacznych opóźnień między przepływami środków pieniężnych a spłatami kredytu. Nie ma ryzyka refinansowania lub jest ono bardzo niskie.	Ekspozycja na ryzyko rynkowe lub cykliczne jest ograniczona, ponieważ oczekiwane przepływy środków pieniężnych pokrywają większość przyszłych spłat kredytu w okresie zapadalności kredytu i nie ma znacznych opóźnień między przepływami środków pieniężnych a spłatami kredytu. Ryzyko refinansowania jest niskie.	Umiarkowana ekspozycja na ryzyko rynkowe lub cykliczne, ponieważ oczekiwane przepływy środków pieniężnych pokrywają jedynie część przyszłych spłat kredytu w okresie zapadalności kredytu lub istnieją znaczne opóźnienia między przepływami środków pieniężnych a spłatami kredytu. Średnie ryzyko refinansowania.	Znaczna ekspozycja na ryzyko rynkowe lub cykliczne, ponieważ oczekiwane przepływy środków pieniężnych pokrywają jedynie niewielką część przyszłych spłat kredytu w okresie zapadalności kredytu lub istnieją znaczne opóźnienia między przepływami środków pieniężnych a spłatami kredytu. Wysokie ryzyko refinansowania.

e) Czynniki cząstkowe: ryzyko walutowe	Nie ma ryzyka walutowego, ponieważ nie ma różnicy między walutą kredytu a dochodem projektu lub ponieważ ryzyko walutowe jest w pełni zabezpieczone.	Nie ma ryzyka walutowego, ponieważ nie ma różnicy między walutą kredytu a dochodem projektu lub ponieważ ryzyko walutowe jest w pełni zabezpieczone.	Istnieje różnica między walutą kredytu a dochodem projektu, ale ryzyko walutowe uznaje się za niskie, ponieważ kurs walutowy jest stabilny lub ponieważ ryzyko walutowe jest w znacznym zakresie zabezpieczone.	Istnieje różnica między walutą kredytu a dochodem projektu, a ryzyko walutowe uznaje się za wysokie, ponieważ kurs walutowy jest niestabilny, a ryzyko walutowe nie jest zabezpieczone w znacznym zakresie.
Czynnik: otoczenie polityczne i prawne				
a) Czynniki cząstkowe: ryzyko polityczne, w tym ryzyko transferu, przy uwzględnieniu rodzaju projektu i czynników ograniczających ryzyko	Bardzo mała ekspozycja; solidne instrumenty ograniczania ryzyka, jeżeli są potrzebne	Mała ekspozycja; zadowalające instrumenty ograniczania ryzyka, jeżeli są potrzebne	Umiarkowana ekspozycja; dostateczne instrumenty ograniczania ryzyka	Duża ekspozycja; brak instrumentów lub niedostateczne instrumenty ograniczania ryzyka
b) Czynniki cząstkowe: ryzyko siły wyższej (wojna, niepokoje społeczne itp.)	Brak ekspozycji lub bardzo niewielka ekspozycja na ryzyko siły wyższej	Ograniczona ekspozycja na ryzyko siły wyższej	Znaczna ekspozycja na ryzyko siły wyższej, które nie jest wystarczająco złagodzone	Znaczna ekspozycja na ryzyko siły wyższej, które nie jest złagodzone
c) Czynniki cząstkowe: wsparcie ze strony rządu i znaczenie projektu dla kraju w długim okresie	Projekt o strategicznym znaczeniu dla kraju (najlepiej nastawiony na eksport) Solidne wsparcie ze strony rządu.	Projekt uznawany za istotny dla kraju. Znaczne wsparcie ze strony rządu.	Projekt nie ma charakteru strategicznego, ale przynosi niezaprzeczalne korzyści dla kraju. Wsparcie ze strony rządu może nie być wyraźne.	Projekt nie jest kluczowy dla kraju. Brak wsparcia lub niedostateczne wsparcie ze strony rządu.
d) Czynniki cząstkowe: stabilność otoczenia prawnego i regulacyjnego (ryzyko zmiany prawa)	Korzystne i stabilne otoczenie regulacyjne w długim okresie	Korzystne i stabilne otoczenie regulacyjne w średnim okresie	Zmiany regulacyjne można przewidzieć z rozsądną dozą pewności	Obecne lub przyszłe kwestie regulacyjne mogą wpłynąć na projekt
e) Czynniki cząstkowe: uzyskanie wszelkiego niezbędnego wsparcia i wszelkich niezbędnych zezwoleń dotyczących zwolnienia z praw dotyczących stosowania materiałów miejscowego pochodzenia	Solidne	Zadowalające	Dostateczne	Niezadowalające
f) Czynniki cząstkowe: możliwość wyegzekwowania umów i zabezpieczeń	Umowy i zabezpieczenia są możliwe do wyegzekwowania.	Umowy i zabezpieczenia są możliwe do wyegzekwowania.	Umowy i zabezpieczenia uznaje się za możliwe do wyegzekwowania, nawet jeżeli istnieją pewne niekluczowe problemy.	Istnieją pewne nierozwiązane kluczowe problemy w odniesieniu do faktycznego egzekwowania umów i zabezpieczeń.

Czynnik: charakterystyka transakcji				
a) Czynnik cząstkowy: ryzyko związane z projektem i technologią	W pełni sprawdzona technologia i projekt	W pełni sprawdzona technologia i projekt	Sprawdzona technologia i projekt – problemy związane z uruchomieniem łagodzone solidnym pakietem dotyczącym realizacji	Niesprawdzona technologia i projekt; istnieją problemy z technologią lub projekt jest złożony.
b) Czynnik cząstkowy: ryzyko związane z budową				
<ul style="list-style-type: none"> Zdobywanie pozwoleń i lokalizacja (element czynnika cząstkowego) 	Uzyskano wszystkie pozwolenia	Niektórych pozwoleń jeszcze nie uzyskano, ale jest to bardzo prawdopodobne	Niektórych pozwoleń jeszcze nie uzyskano, ale proces ich uzyskiwania jest dobrze określony i uznaje się go za formalność.	Należy nadal uzyskać kluczowe pozwolenia i nie uznaje się ich za formalność. Mogą być obwarowane istotnymi warunkami.
<ul style="list-style-type: none"> Rodzaj umowy o usługę budowlaną (element czynnika cząstkowego) 	Umowa EPC o usługę budowlaną na realizację „pod klucz” w cenach stałych w gwarantowanym terminie ⁽⁵⁾ (umowa o generalną realizację inwestycji)	Umowa EPC o usługę budowlaną na realizację „pod klucz” w cenach stałych w gwarantowanym terminie	Umowa o usługę budowlaną na realizację „pod klucz” w cenach stałych w gwarantowanym terminie z jednym lub kilkoma wykonawcami	Brak umowy lub częściowa umowa na realizację „pod klucz” w cenach stałych lub problemy w koordynacji wielu wykonawców
<ul style="list-style-type: none"> Prawdopodobieństwo zakończenia projektu w uzgodnionym terminie i po uzgodnionym koszcie (element czynnika cząstkowego) 	Jest niemal pewne, że projekt zostanie zakończony w uzgodnionym horyzoncie czasowym i po uzgodnionym koszcie.	Jest bardzo prawdopodobne, że projekt zostanie zakończony w uzgodnionym horyzoncie czasowym i po uzgodnionym koszcie.	Nie jest pewne, czy projekt zostanie zakończony w uzgodnionym horyzoncie czasowym i po uzgodnionym koszcie.	Istnieją przesłanki, że projekt nie zostanie zakończony w uzgodnionym horyzoncie czasowym i po uzgodnionym koszcie.
<ul style="list-style-type: none"> Gwarancje ukończenia realizacji ⁽⁶⁾ lub kary umowne ⁽⁷⁾ (element czynnika cząstkowego) 	Wysokie kary umowne pokryte środkami finansowymi lub mocna gwarancja ukończenia realizacji udzielona przez jednostki sponsorujące o doskonałej zdolności finansowej	Znaczne kary umowne pokryte środkami finansowymi lub gwarancja ukończenia realizacji udzielona przez jednostki sponsorujące o dobrej zdolności finansowej	Odpowiednie kary umowne pokryte środkami finansowymi lub gwarancja ukończenia realizacji udzielona przez jednostki sponsorujące o dobrej zdolności finansowej	Nieodpowiednie kary umowne lub niepokryte środkami finansowymi bądź niskie gwarancje ukończenia realizacji
<ul style="list-style-type: none"> Historia i pozycja finansowa wykonawcy podczas realizacji podobnych projektów (element czynnika cząstkowego) 	Solidne	Dobre	Zadowolające	Niezadowolające

c) Czynniki cząstkowe: ryzyko operacyjne				
<ul style="list-style-type: none"> Zakres, charakter i złożoność umów na obsługę i utrzymanie (O&M) (element czynnika cząstkowego) 	Solidna długoterminowa umowa na obsługę i utrzymanie ⁽⁸⁾ , najlepiej zawierająca umowne zachęty do osiągnięcia lepszych wyników ⁽⁹⁾ lub rachunki rezerwy na obsługę i utrzymanie ⁽¹⁰⁾ , chociaż umowa na obsługę i utrzymanie nie jest bezwzględnie konieczna do przeprowadzenia koniecznego utrzymania, ponieważ działania w zakresie obsługi i utrzymania są nieskomplikowane i przejrzyste.	Działania związane z obsługą i utrzymaniem są stosunkowo nieskomplikowane i przejrzyste i obowiązuje długoterminowa umowa na obsługę i utrzymanie lub rachunek rezerw na obsługę i utrzymanie.	Działania związane z obsługą i utrzymaniem są skomplikowane i umowa na obsługę i utrzymanie jest konieczna. Obowiązuje ograniczona długoterminowa umowa na obsługę i utrzymanie lub rachunek rezerw na obsługę i utrzymanie.	Działania związane z obsługą i utrzymaniem są skomplikowane i umowa na obsługę i utrzymanie jest bezwzględnie konieczna. Nie ma umowy na obsługę i utrzymanie. W związku z tym istnieje ryzyko wysokiego przekroczenia kosztów operacyjnych przekraczające czynniki ograniczające ryzyko.
<ul style="list-style-type: none"> Wiedza fachowa, historia i pozycja finansowa operatora (element czynnika cząstkowego) 	Bardzo solidne lub zadeklarowana pomoc techniczna ze strony jednostek sponsorujących	Solidne	Dostateczne	Ograniczone/niezadowolające lub lokalny operator zależny od władz lokalnych
d) Czynniki cząstkowe: ocena przychodów, w tym ryzyko odbioru ⁽¹¹⁾				
<ul style="list-style-type: none"> Jak solidne są umowy związane z przychodami (np. umowy odbioru ⁽¹²⁾, umowy koncesji, strumień przychodów z tytułu partnerstwa publiczno-prywatnego i inne umowy związane z przychodami)? Jaka jest jakość klauzul o wypowiedzeniu ⁽¹³⁾? (element czynnika cząstkowego) 	Doskonała stabilność przychodów	Dobra stabilność przychodów	Dopuszczalna stabilność przychodów	Przychody w ramach projektu nie są pewne i istnieją przesłanki wskazujące na to, że niektóre z nich mogą nie zostać uzyskane.
<ul style="list-style-type: none"> Jeżeli obowiązuje umowa typu „bierz lub płać” ⁽¹⁴⁾ lub umowa odbioru w cenach stałych (element czynnika cząstkowego) 	Doskonała zdolność kredytowa odbiorcy; solidne klauzule o wypowiedzeniu; okres zapadalności umowy zdecydowanie wykracza poza termin zapadalności długu.	Dobra zdolność kredytowa odbiorcy; solidne klauzule o wypowiedzeniu; okres zapadalności umowy wykracza poza termin zapadalności długu.	Dopuszczalna zdolność finansowa odbiorcy; zwykłe klauzule o wypowiedzeniu; okres zapadalności umowy jest zasadniczo dopasowany do terminu zapadalności długu.	Odbiorca w złej kondycji; niedostatecznie rygorystyczne klauzule o wypowiedzeniu; okres zapadalności umowy nie wykracza poza termin zapadalności długu.
<ul style="list-style-type: none"> Jeżeli nie obowiązuje umowa odbioru typu „bierz lub płać” lub umowa odbioru w cenach stałych (element czynnika cząstkowego) 	W ramach projektu wytwarza się podstawowe usługi lub towary powszechnie sprzedawane na rynku światowym; produkcja może zostać łatwo wchłonięta po zakładanych cenach nawet w sytuacji, gdy wzrost na rynku jest niższy niż w przeszłości.	W ramach projektu wytwarza się podstawowe usługi lub towary powszechnie sprzedawane na rynku regionalnym, który wchłonie je po zakładanych cenach w sytuacji, gdy wzrost na rynku jest taki sam, jak w przeszłości.	Towar sprzedaje się na ograniczonym rynku, który może wchłonąć go jedynie po cenach niższych niż zakładane.	Zapotrzebowanie na produkcję w ramach projektu ma jedynie jeden lub niewielu nabywców lub zasadniczo nie sprzedaje się jej na zorganizowanym rynku.

e) Czynniki cząstkowe: ryzyko związane z dostawą				
<ul style="list-style-type: none"> ryzyko związane z surowcami dotyczące ceny, ilości i transportu; historia i pozycja finansowa dostawcy (element czynnika cząstkowego) 	Długoterminowa umowa na dostawę z dostawcą o doskonałej zdolności finansowej.	Długoterminowa umowa na dostawę z dostawcą o dobrej zdolności finansowej.	Długoterminowa umowa na dostawę z dostawcą o dobrej zdolności finansowej – część ryzyka cenowego może pozostać.	Krótkoterminowa umowa na dostawę lub długoterminowa umowa na dostawę z dostawcą w niezadowolającej sytuacji finansowej – część ryzyka cenowego zdecydowanie pozostaje.
<ul style="list-style-type: none"> ryzyko rezerw ⁽¹⁵⁾ (np. zagospodarowanie zasobu naturalnego) (element czynnika cząstkowego) 	Rezerwy objęte niezależnym audytem, udowodnione i zagospodarowane w ilościach znacznie przekraczających wymogi w całym okresie realizacji projektu.	Rezerwy objęte niezależnym audytem, udowodnione i zagospodarowane w ilościach przekraczających wymogi w całym okresie realizacji projektu.	Udowodnione rezerwy, za pomocą których można odpowiednio zaopatrzyć projekt przez cały okres zapadalności długu.	Projekt jest w pewnym stopniu zależny od potencjalnych i niezagospodarowanych rezerw.
Czynnik: kondycja jednostki sponsorującej (w tym wszelkie partnerstwa publiczno-prywatne)				
a) Czynniki cząstkowe: kondycja finansowa jednostki sponsorującej	Solidna jednostka sponsorująca o świetnej zdolności finansowej	Dobrze usytuowana jednostka sponsorująca o dobrej zdolności finansowej	Jednostka sponsorująca o odpowiedniej zdolności finansowej	Jednostka sponsorująca w złej kondycji, wyraźnie borykająca się z trudnościami finansowymi
b) Czynniki cząstkowe: historia jednostki sponsorującej i jej doświadczenie dotyczące danego kraju/sektora	Jednostka sponsorująca o doskonałej historii i doświadczeniu dotyczącym danego kraju/sektora	Jednostka sponsorująca o zadowalającej historii i doświadczeniu dotyczącym danego kraju/sektora	Jednostka sponsorująca o odpowiedniej historii i doświadczeniu dotyczącym danego kraju/sektora	Jednostka sponsorująca bez historii lub doświadczenia dotyczącego danego kraju/sektora lub o wątpliwej historii i doświadczeniu dotyczącym danego kraju/sektora
c) Czynniki cząstkowe: wsparcie ze strony jednostki sponsorującej potwierdzone kapitałem, klauzulą dotyczącą własności ⁽¹⁶⁾ i motywacją do wstrzyknięcia dodatkowych środków pieniężnych w razie potrzeby	Solidne. Projekt ma duże znaczenie strategiczne dla jednostki sponsorującej (podstawowa działalność – strategia długoterminowa).	Dobre. Projekt ma znaczenie strategiczne dla jednostki sponsorującej (podstawowa działalność – strategia długoterminowa).	Dostateczne. Projekt uznaje się za ważny dla jednostki sponsorującej (podstawowa działalność).	Ograniczone. Projekt nie jest kluczowym elementem strategii długoterminowej lub podstawowej działalności jednostki sponsorującej.
Czynnik: pakiet zabezpieczający				
a) Czynniki cząstkowe: przypisanie umów i rachunków	W pełni kompleksowe	Kompleksowe	Dostateczne	Niezadowolające
b) Czynniki cząstkowe: obciążenie aktywów, z uwzględnieniem jakości, wartości i płynności aktywów	Pierwsze prawomocnie ustanowione zabezpieczenie ⁽¹⁷⁾ na wszystkich aktywach projektu, umowach, pozwoleniach oraz rachunkach niezbędnych do realizacji projektu	Prawomocnie ustanowione zabezpieczenie na wszystkich aktywach projektu, umowach, pozwoleniach oraz rachunkach niezbędnych do realizacji projektu	Dopuszczalne zabezpieczenie wszystkich aktywów projektu, umów, pozwoleń oraz rachunków niezbędnych do realizacji projektu	Niskie zabezpieczenie kredytodawców; niedostateczne zobowiązanie do nieustanawiania zabezpieczeń ⁽¹⁸⁾

c) Czynniki cząstkowe: kontrola kredytodawcy nad przepływem środków pieniężnych (np. wykorzystanie wolnych środków (ang. <i>cash sweep</i>)) ⁽¹⁹⁾ , niezależne rachunki powiernicze ⁽²⁰⁾	Solidna	Zadawalająca	Dostateczna	Niezadawalająca
d) Czynniki cząstkowe: siła pakietu warunków (obowiązkowe przedterminowe spłaty ⁽²¹⁾ , odroczenia płatności ⁽²²⁾ , kaskada płatności ⁽²³⁾ , ograniczenia dywidendy ⁽²⁴⁾ ...)	Pakiet warunków jest solidny w przypadku projektów tego typu. Projekt nie może wiązać się z emisją dodatkowego długu.	Pakiet warunków jest zadowalający w przypadku projektów tego typu. Projekt może wiązać się z emisją bardzo ograniczonego dodatkowego długu.	Pakiet warunków jest dostateczny w przypadku projektów tego typu. Projekt może wiązać się z emisją ograniczonego dodatkowego długu.	Pakiet warunków jest niewystarczający w przypadku projektów tego typu. Projekt może wiązać się z emisją nieograniczonego dodatkowego długu.
e) Czynniki cząstkowe: fundusze rezerwowe (obsługa zadłużenia, obsługa i utrzymanie, odnowa i wymiana, nieprzewidziane wydarzenia itp.)	Dłuższy od przeciętnego okres pokrycia, wszystkie fundusze rezerwowe w pełni sfinansowane ze środków pieniężnych lub akredytyw dokumentowych wydanych przez wysoko oceniany bank	Przeciętny okres pokrycia, wszystkie fundusze rezerwowe w pełni sfinansowane	Przeciętny okres pokrycia, wszystkie fundusze rezerwowe w pełni sfinansowane	Krótszy od przeciętnego okres pokrycia, fundusze rezerwowe finansowane z operacyjnych przepływów pieniężnych

⁽¹⁾ Wskaźnik zdolności spłaty kosztów obsługi zadłużenia (DSCR) oznacza stosunek przepływu środków pieniężnych dostępnego w celu obsługi zadłużenia, który można wygenerować ze składnika aktywów, do wymaganej spłaty kwoty głównej i odsetek w okresie kredytu, gdzie przepływ środków pieniężnych dostępny w celu obsługi zadłużenia oblicza się przez odjęcie wydatków operacyjnych, wydatków kapitałowych, finansowania dłużnego i kapitałowego, podatków oraz korekt z tytułu kapitału obrotowego od przychodów wygenerowanych przez projekt.

⁽²⁾ Wskaźnik zdolności spłaty odsetek (ICR) oznacza stosunek przepływu środków pieniężnych dostępnego w celu obsługi zadłużenia, który można wygenerować ze składnika aktywów, do wymaganej spłaty odsetek w okresie kredytu, gdzie przepływ środków pieniężnych dostępny w celu obsługi zadłużenia oblicza się przez odjęcie wydatków operacyjnych, wydatków kapitałowych, finansowania dłużnego i kapitałowego, podatków oraz korekt z tytułu kapitału obrotowego od przychodów wygenerowanych przez projekt.

⁽³⁾ Wskaźnik zdolności spłaty pozostałego salda w okresie kredytu (LLCR) oznacza stosunek wartości bieżącej netto przepływu środków pieniężnych dostępnego w celu obsługi zadłużenia do salda pozostałego długu i wskazuje, na ile spłat salda pozostałego długu wystarczy przepływ środków pieniężnych dostępny w celu obsługi zadłużenia, który można wygenerować ze składnika aktywów, w zaplanowanym okresie kredytu, gdzie przepływ środków pieniężnych dostępny w celu obsługi zadłużenia oblicza się przez odjęcie wydatków operacyjnych, wydatków kapitałowych, finansowania dłużnego i kapitałowego, podatków oraz korekt z tytułu kapitału obrotowego od przychodów wygenerowanych przez projekt.

⁽⁴⁾ Okres zapadalności kredytu odnosi się do czasu, jaki pozostał do spłaty kredytu.

⁽⁵⁾ Umowa o generalną realizację inwestycji (ang. *Engineering and Procurement Contract, EPC*) lub „umowa pod klucz” oznacza umowę między wykonawcą umowy o generalną realizację inwestycji („wykonawca EPC”) a deweloperem, w której wykonawca EPC zgadza się opracować szczegółowy projekt techniczny dotyczący projektu, zamówić całe niezbędne wyposażenie i materiały, zbudować i oddać działający obiekt lub składnik aktywów deweloperowi, zwykle w uzgodnionym czasie i budżecie.

⁽⁶⁾ Gwarancja ukończenia realizacji oznacza gwarancję udzielaną przez wykonawcę kredytodawcom projektu, że podejmie się realizacji projektu w określonych ramach czasowych i pokryje ewentualne przekroczenie kosztów.

⁽⁷⁾ Kara umowna oznacza odszkodowanie za stratę, uszczerbek lub szkodę na prawach lub majątku danej osoby przyznane na mocy orzeczenia sądu lub postanowienia umowy dotyczącego naruszenia umowy.

⁽⁸⁾ Umowa o obsługę i utrzymanie („O&M”) oznacza umowę między deweloperem i operatorem. Deweloper zleca obsługę, utrzymanie i często zarządzanie realizacją celów projektu operatorowi posiadającemu wiedzę fachową w danej branży na warunkach określonych w umowie na obsługę i utrzymanie (tj. zakres, okres, odpowiedzialność operatora, opłaty i kary umowne).

⁽⁹⁾ Zachęty do osiągnięcia lepszych wyników lub zawieranie umów zależnych od wyników odnoszą się do strategicznych mierników efektywności, które bezpośrednio wiążą zapłatę z tytułu umowy z tymi miernikami efektywności. Mierniki efektywności mogą mierzyć dostępność, niezawodność, podatność na utrzymanie, podatność na wsparcie.

⁽¹⁰⁾ Rachunek rezerwy na obsługę i utrzymanie oznacza fundusz, na który wpłaca się środki pieniężne celem wykorzystania na potrzeby pokrycia kosztów obsługi i utrzymania projektu.

-
- (¹¹) Ryzyko odbioru oznacza ryzyko polegające na tym, że popyt na produkt lub usługę nie istnieje w cenie, w której są dostarczane/świadczone, lub odbiorca nie jest w stanie wywiązać się lub odmawia wywiązania się ze swojego zobowiązania do zakupu produktu lub usługi.
- (¹²) Umowa odbioru oznacza umowę między producentem zasobu/produktu/usługi i nabywcą („odbiorcą”) zasobu o zakup/sprzedaż części przyszłej produkcji producenta. Umowę odbioru zazwyczaj negocjuje się przed zbudowaniem obiektu, aby zabezpieczyć rynek na przyszłą produkcję obiektu. Ma to zapewnić producentowi stabilny i wystarczający przychód w celu spłacenia jego zobowiązań dłużnych, pokrycia kosztów operacyjnych i zapewnienia określonego wymaganego zwrotu.
- (¹³) Klauzula o wypowiedzeniu oznacza postanowienie w umowie, który pozwala wypowiedzieć umowę w określonych okolicznościach.
- (¹⁴) Umowa typu „bierz lub płać” oznacza umowę, w której uzgodniono, że klient albo kupi produkcję lub usługę od dostawcy, albo zapłaci dostawcy karę. Zarówno cena, jak i kara są ustalone w umowie.
- (¹⁵) Ryzyko rezerw oznacza ryzyko, że dostępne rezerwy są niższe niż szacowano.
- (¹⁶) Klauzula dotycząca własności oznacza postanowienie stanowiące, że właścicielem projektu nie może być inny podmiot niż faktyczny właściciel (jednostka sponsorująca).
- (¹⁷) Pierwsze prawomocnie ustanowione zabezpieczenie odnosi się do zabezpieczenia na składniku aktywów (obciążonego hipoteką tytułem zabezpieczenia) chronionego przed roszczeniami osób trzecich. Zastaw zostaje prawomocnie ustanowiony w wyniku wpisu do rejestru prowadzonego przez odpowiedni organ ustawowy, dzięki czemu staje się możliwy do wyegzekwowania na drodze prawnej, a wszelkie późniejsze roszczenia dotyczące tego składnika aktywów uzyskują status roszczeń podporządkowanych.
- (¹⁸) Zobowiązanie do nieustanawiania zabezpieczeń oznacza postanowienie stanowiące, że instytucja nie obciąża żadnych swoich aktywów, jeżeli w rezultacie kredytodawcy byłoby mniej zabezpieczeń.
- (¹⁹) Wykorzystanie wolnych środków oznacza obowiązkowe wykorzystanie nadmiaru wolnych przepływów środków pieniężnych do spłacenia pozostałego długu zamiast podzielenia ich między udziałowców.
- (²⁰) Niezależny rachunek powierniczy oznacza rachunek prowadzony w imieniu jednostki sponsorującej przez bank z wykorzystaniem umowy rachunku powierniczego zawartej między kredytodawcą a kredytobiorcą zawierającej nieodwołalne instrukcje kredytobiorcy stanowiące, że wszystkie przychody operacyjne lub wpływy ze sprzedaży aktywów projektu zostaną wpłacone na ten rachunek i że bank jest uprawniony do wypłacania dostępnych środków wyłącznie zgodnie z ustaleniami określonymi w dokumentach dotyczących finansowania projektu.
- (²¹) Obowiązkowa przedterminowa spłata odnosi się do postanowienia nakładającego na kredytobiorcę obowiązek przedterminowej spłaty części zadłużenia z wykorzystaniem określonych wpływów, jeżeli i gdy zostaną otrzymane przed terminem zapadalności.
- (²²) Odroczenie płatności odnosi się do postanowienia wskazującego, że kredytobiorca ma możliwość rozpoczęcia dokonywania spłat w określonym momencie w przyszłości.
- (²³) Kaskada płatności odnosi się do postanowienia, zgodnie z którym przepływy środków pieniężnych projektu podsumowuje się z wykorzystaniem kaskady przepływu środków pieniężnych, która pokazuje priorytet poszczególnych wpływów i wpływów środków pieniężnych.
- (²⁴) Ograniczenie dywidendy odnosi się do postanowienia określającego warunki, w których kredytodawca może uniemożliwić wypłaty zysku.
-

Kryteria oceny ekspozycji dotyczących nieruchomości

	Kategoria 1	Kategoria 2	Kategoria 3	Kategoria 4
Czynnik: kondycja finansowa				
a) Czynnik cząstkowy: warunki rynkowe	Podaż i popyt na rodzaj i lokalizację projektu są obecnie w stanie równowagi. Liczba konkurencyjnych nieruchomości wprowadzanych na rynek jest równa lub niższa od prognozowanego popytu.	Podaż i popyt na rodzaj i lokalizację projektu są obecnie w stanie równowagi. Liczba konkurencyjnych nieruchomości wprowadzanych na rynek jest w przybliżeniu równa prognozowanemu popytowi.	Warunki rynkowe są w przybliżeniu w stanie równowagi. Na rynek wprowadzane są konkurencyjne nieruchomości, a inne są na etapie projektowania. W porównaniu z nowymi projektami projekty istniejących porównywalnych nieruchomości i ich możliwości nie odpowiadają obecnemu poziomowi techniki.	Warunki rynkowe są niekorzystne. Nie ma pewności, kiedy nastąpi ich poprawa i powrót do stanu równowagi. Porównywalne nieruchomości na rynku tracą najemców po wygaśnięciu umowy najmu. Nowe warunki najmu porównywalnych nieruchomości są mniej korzystne w porównaniu z obowiązującymi warunkami.
b) Czynnik cząstkowy: wskaźniki finansowe, tj. wskaźniki zdolności kredytobiorcy do spłaty zobowiązania	Uznaje się, że wskaźniki finansowe nieruchomości, mierzone wskaźnikiem zdolności spłaty kosztów obsługi zadłużenia (DSCR ⁽¹⁾) lub wskaźnikiem zdolności spłaty odsetek (ICR ⁽²⁾), są solidne i oczekuje się, że takie pozostaną, biorąc pod uwagę zmiany wskaźników finansowych w przeszłości. Wskaźniki DSCR lub ICR nie są istotne i nie należy ich obliczać dla nieruchomości znajdujących się na etapie budowy.	Uznaje się, że wskaźniki finansowe nieruchomości, mierzone wskaźnikami DSCR lub ICR nieruchomości, są dobre i oczekuje się, że takie pozostaną, biorąc pod uwagę zmiany wskaźników finansowych w przeszłości. Wskaźniki DSCR lub ICR nie są istotne i nie należy ich obliczać dla nieruchomości znajdujących się na etapie budowy.	Wskaźniki finansowe nieruchomości, mierzone wskaźnikami DSCR lub ICR nieruchomości, są zadowalające i oczekuje się, że takie pozostaną, biorąc pod uwagę zmiany wskaźników finansowych w przeszłości. Wskaźniki DSCR lub ICR nie są istotne i nie należy ich obliczać dla nieruchomości znajdujących się na etapie budowy.	Wskaźniki finansowe nieruchomości, mierzone wskaźnikami DSCR lub ICR nieruchomości, są niskie i oczekuje się, że takie pozostaną, biorąc pod uwagę zmiany wskaźników finansowych w przeszłości. Wskaźniki DSCR lub ICR nie są istotne i nie należy ich obliczać dla nieruchomości znajdujących się na etapie budowy.
c) Czynnik cząstkowy: wskaźnik wyprzedzenia, tj. współczynnik pokrycia należności zabezpieczeniem (współczynnik LTV ⁽³⁾) jako wskaźnik gotowości kredytobiorcy do spłaty zadłużenia	Uznaje się, że współczynnik pokrycia należności zabezpieczeniem (współczynnik LTV) nieruchomości jest niski, biorąc pod uwagę rodzaj nieruchomości. Jeżeli istnieje rynek wtórny, transakcja jest zawierana na zasadach rynkowych.	Uznaje się, że współczynnik pokrycia należności zabezpieczeniem (współczynnik LTV) nieruchomości jest zadowalający, biorąc pod uwagę rodzaj nieruchomości. Jeżeli istnieje rynek wtórny, transakcja jest zawierana na zasadach rynkowych.	Uznaje się, że współczynnik pokrycia należności zabezpieczeniem (współczynnik LTV) nieruchomości jest stosunkowo wysoki, biorąc pod uwagę rodzaj nieruchomości.	Współczynnik LTV nieruchomości jest znacznie wyższy niż standardy zawierania nowych umów kredytowych.
d) Czynnik cząstkowy: analiza warunków skrajnych na podstawie dochodu generowanego w okresie zapadalności kredytu ⁽⁴⁾	Zasoby, nieprzewidziane zdarzenia i struktura pasywów nieruchomości pozwalają na wypełnienie jej zobowiązań finansowych w okresie poważnych napięć finansowych (np. dotyczących stóp procentowych, wzrostu gospodarczego).	Nieruchomość może wypełniać swoje zobowiązania finansowe w dłuższym okresie napięć finansowych (np. dotyczących stóp procentowych, wzrostu gospodarczego). Nieruchomość może nie wypełnić swoich zobowiązań jedynie w przypadku wystąpienia trudnych warunków ekonomicznych.	W okresie pogorszenia koniunktury gospodarczej nieruchomości doświadczyłaby spadku przychodów, który znacząco zwiększa ryzyko niewywiązania się ze zobowiązań.	Sytuacja finansowa nieruchomości jest napięta i istnieje prawdopodobieństwo niewywiązania się ze zobowiązań, o ile w najbliższym czasie nie nastąpi poprawa warunków.

e) Czynniki cząstkowe: przewidywalność przepływów pieniężnych				
<ul style="list-style-type: none"> W odniesieniu do ukończonej i ustabilizowanej nieruchomości (element czynnika cząstkowego) 	<p>Umowy najmu nieruchomości mają charakter długoterminowy, są zawierane z najemcami mającymi zdolność kredytową, ich terminy obowiązywania przypadają na różne daty lub partnerstwo publiczno-prywatne gwarantuje znaczną część umów najmu.</p> <p>W historii nieruchomości odnotowano przypadki zatrzymania najemców po wygaśnięciu umowy najmu. Współczynnik pustostanów jest niski. Wydatki (utrzymanie, ubezpieczenie, zabezpieczenie i podatki od nieruchomości) są przewidywalne.</p>	<p>Większa część nieruchomości jest objęta kilkoma długoterminowymi umowami najmu z najemcami, którzy średnio mają wysoką zdolność kredytową, a terminy obowiązywania tych umów przypadają na różne daty. Partnerstwo publiczno-prywatne może gwarantować część umów najmu. W przypadku gdy nieruchomość jest objęta tylko jedną umową najmu lub jeden najemca ma bardzo wysoki udział w dochodzie generowanym przez tę nieruchomość, wówczas najemca ten ma doskonałą zdolność kredytową, a umowa zawiera zobowiązania zapewniające płatności z tytułu najmu do końca okresu realizacji projektu lub dłużej. Nieruchomość odnotowuje normalny poziom rotacji najemców po wygaśnięciu umowy najmu. Współczynnik pustostanów jest niski. Wydatki są przewidywalne.</p>	<p>Większość umów najmu nieruchomości to umowy średnioterminowe, a nie długoterminowe, z najemcami mającymi różną zdolność kredytową. Partnerstwo publiczno-prywatne może gwarantować jedynie niewielką część umów najmu. W przypadku gdy nieruchomość jest objęta tylko jedną umową najmu lub jeden najemca ma bardzo duży udział w dochodzie generowanym przez tę nieruchomość, wówczas umowa z tym jednym najemcą zawiera zobowiązania zapewniające płatności z tytułu najmu do końca okresu realizacji projektu lub dłużej, ale najemca ma umiarkowaną zdolność kredytową. Nieruchomość odnotowuje umiarkowany poziom rotacji najemców po wygaśnięciu umowy najmu. Współczynnik pustostanów jest umiarkowany. Wydatki są stosunkowo przewidywalne, ale różnią się w zależności od przychodów.</p>	<p>Odsetek krótkoterminowych umów najmu jest znaczący i są one zawierane z najemcami mającymi różną zdolność kredytową lub nieruchomość jest objęta tylko jedną umową najmu lub jeden najemca ma bardzo duży udział w dochodzie generowanym przez tę nieruchomość, w przypadku gdy najemca ten ma niską zdolność kredytową lub umowa nie zawiera niezbędnych zobowiązań zapewniających płatności z tytułu najmu do końca okresu realizacji projektu lub dłużej. Nieruchomość odnotowuje bardzo wysoki poziom rotacji najemców po wygaśnięciu umowy najmu. Współczynnik pustostanów jest wysoki. Przygotowanie przestrzeni dla nowych najemców pociąga za sobą istotne wydatki.</p>
<ul style="list-style-type: none"> W odniesieniu do ukończonej, ale nieustabilizowanej nieruchomości (element czynnika cząstkowego) 	<p>Przepływy środków pieniężnych uzyskiwane z działalności związanej z najmem, na przykład ze strony partnerstwa publiczno-prywatnego, odpowiadają spodziewanym przepływom środków pieniężnych, które wykorzystano do wyceny nieruchomości, lub są od nich większe. W najbliższej przyszłości projekt powinien osiągnąć stabilizację.</p>	<p>Przepływy środków pieniężnych uzyskiwane z działalności związanej z najmem, na przykład ze strony partnerstwa publiczno-prywatnego, odpowiadają spodziewanym przepływom środków pieniężnych, które wykorzystano do wyceny nieruchomości, lub są od nich większe. W najbliższej przyszłości projekt powinien osiągnąć stabilizację.</p>	<p>Większość przepływów środków pieniężnych uzyskiwanych z działalności związanej z najmem odpowiada spodziewanym przepływom środków pieniężnych, które wykorzystano do wyceny nieruchomości, jednak przez pewien czas nie nastąpi stabilizacja.</p>	<p>Przepływy środków pieniężnych uzyskiwane z działalności związanej z najmem nie odpowiadają spodziewanym przepływom środków pieniężnych, które wykorzystano do wyceny nieruchomości. Pomimo osiągnięcia docelowego stopnia wykorzystania nieruchomości pokrycie przepływów środków pieniężnych jest ograniczone ze względu na niezadowalające przychody.</p>

<ul style="list-style-type: none"> W odniesieniu do etapu budowy (element czynnika częściowego) 	Nieruchomość została przed oddaniem do użytku w całości oddana w najem na cały okres zapadalności kredytu (³) lub sprzedana w ramach przedsprzedaży najemcy lub nabywcy mającemu wysoką zdolność kredytową lub bank ma wiążące zobowiązanie dotyczące przejęcia finansowania (ang. <i>take-out financing</i>) od najemcy lub nabywcy mającego wysoką zdolność kredytową, na przykład w drodze partnerstwa publiczno-prywatnego.	Nieruchomość została przed oddaniem do użytku w całości oddana w najem lub sprzedana w ramach przedsprzedaży najemcy lub nabywcy mającemu zdolność kredytową lub bank ma wiążące zobowiązanie do stałego finansowania ze strony kredytodawcy mającego zdolność kredytową, na przykład w drodze partnerstwa publiczno-prywatnego.	Działalność w zakresie najmu przebiega zgodnie z prognozami, ale budynek może nie być przedmiotem najmu przed oddaniem do użytku i może nie występować przejęcie finansowania. Bank może być stałym kredytodawcą.	Sytuacja nieruchomości pogarsza się na skutek przekroczenia kosztów, pogorszenia się sytuacji na rynku, rezygnacji najemców lub innych czynników. Może toczyć się spór ze stroną zapewniającą stałe finansowanie.
Czynnik: otoczenie polityczne i prawne				
a) Czynnik częściowy: ryzyko prawne i regulacyjne	Jurysdykcja w dużym stopniu sprzyja przejmowaniu mienia i egzekwowaniu umów.	Jurysdykcja zasadniczo sprzyja przejmowaniu mienia i egzekwowaniu umów.	Jurysdykcja zasadniczo sprzyja przejmowaniu mienia i egzekwowaniu umów, ale proces przejmowania mienia może trwać długo lub być trudny do przeprowadzenia.	Niesprzyjające lub niestabilne otoczenie prawne i regulacyjne. Jurysdykcja może wydłużać lub uniemożliwiać przejmowanie mienia.
b) Czynnik częściowy: ryzyko polityczne, w tym ryzyko transferu, przy uwzględnieniu rodzaju nieruchomości i czynników ograniczających ryzyko	Bardzo mała ekspozycja; solidne instrumenty ograniczania ryzyka, jeżeli są potrzebne	Mała ekspozycja; zadowalające instrumenty ograniczania ryzyka, jeżeli są potrzebne	Umiarkowana ekspozycja; dostateczne instrumenty ograniczania ryzyka	Duża ekspozycja; brak instrumentów lub niedostateczne instrumenty ograniczania ryzyka
Czynnik: charakterystyka aktywów/transakcji				
a) Czynnik częściowy: lokalizacja	Nieruchomość ma bardzo atrakcyjną lokalizację, która zapewnia dogodne warunki dla usług, na których zależy najemcom.	Nieruchomość ma atrakcyjną lokalizację, która zapewnia dogodne warunki dla usług, na których zależy najemcom.	Lokalizacja nieruchomości nie ma przewagi konkurencyjnej.	Nieruchomość ma mało atrakcyjną lokalizację.
b) Czynnik częściowy: projekt i stan	Nieruchomość jest preferowana ze względu na projekt, konfigurację i utrzymanie, jest również wysoce konkurencyjna w stosunku do nowych nieruchomości.	Nieruchomość jest właściwa pod względem projektu, konfiguracji i utrzymania. Projekt nieruchomości i jej możliwości są konkurencyjne w stosunku do nowych nieruchomości.	Nieruchomość jest odpowiednia pod względem konfiguracji, projektu i utrzymania.	Konfiguracja, projekt i utrzymanie nieruchomości przyczyniają się do trudności dotyczących nieruchomości. W konfiguracji, projekcie lub utrzymaniu nieruchomości istnieją niedociągnięcia.
c) Czynnik częściowy: nieruchomość jest w trakcie budowy	Budżet budowy jest konserwatywny, a zagrożenia techniczne są ograniczone. Wykonawcy są wysoce wykwalifikowani i mają wysoką zdolność kredytową.	Budżet budowy jest konserwatywny, a zagrożenia techniczne są ograniczone. Wykonawcy są wysoce wykwalifikowani i mają dobrą zdolność kredytową.	Budżet budowy jest odpowiedni, a wykonawcy mają zwykle kwalifikacje i średnią zdolność kredytową.	Projekt przekracza budżet lub jest nierealistyczny, biorąc pod uwagę zagrożenia techniczne z nim związane. Wykonawcy mogą nie posiadać odpowiednich kwalifikacji i mieć niską zdolność kredytową.

d) Czynniki cząstkowe: struktura finansowa				
<ul style="list-style-type: none"> Plan amortyzacji (element czynnika cząstkowego) 	Amortyzacja zadłużenia bez spłaty jednorazowej.	Amortyzacja zadłużenia bez spłaty jednorazowej lub z nieistotną spłatą jednorazową.	Amortyzacja spłat zadłużenia za pomocą ograniczonej spłat jednorazowej.	Spłata jednorazowa lub amortyzacja spłat zadłużenia za pomocą wysokiej spłaty jednorazowej.
<ul style="list-style-type: none"> Ryzyko rynkowe/cykliczne i ryzyko refinansowania (element czynnika cząstkowego) 	Brak ekspozycji lub bardzo ograniczona ekspozycja na ryzyko rynkowe lub cykliczne, ponieważ oczekiwane przepływy środków pieniężnych pokrywają wszystkie przyszłe spłaty kredytu w okresie zapadalności kredytu i nie ma znacznych opóźnień między przepływami środków pieniężnych a spłatami kredytu. Nie ma ryzyka refinansowania lub jest ono bardzo niskie.	Ekspozycja na ryzyko rynkowe lub cykliczne jest ograniczona, ponieważ oczekiwane przepływy środków pieniężnych pokrywają większość przyszłych spłat kredytu w okresie zapadalności kredytu i nie ma znacznych opóźnień między przepływami środków pieniężnych a spłatami kredytu. Ryzyko refinansowania jest niskie.	Umiarkowana ekspozycja na ryzyko rynkowe lub cykliczne, ponieważ oczekiwane przepływy środków pieniężnych pokrywają jedynie część przyszłych spłat kredytu w okresie zapadalności kredytu lub istnieją znaczne opóźnienia między przepływami środków pieniężnych a spłatami kredytu. Średnie ryzyko refinansowania.	Znaczna ekspozycja na ryzyko rynkowe lub cykliczne, ponieważ oczekiwane przepływy środków pieniężnych pokrywają jedynie niewielką część przyszłych spłat kredytu w okresie zapadalności kredytu lub istnieją znaczne opóźnienia między przepływami środków pieniężnych a spłatami kredytu. Wysokie ryzyko refinansowania.
Czynnik: kondycja jednostki sponsorującej/dewelopera (w tym wszelkie partnerstwa publiczno-prywatne)				
a) Czynniki cząstkowe: możliwości finansowe i gotowość do wspierania nieruchomości	Jednostka sponsorująca/deweloper wnieśli znaczący wkład pieniężny w budowę lub zakup nieruchomości. Jednostka sponsorująca/deweloper posiada znaczące zasoby oraz ograniczone zobowiązania bezpośrednie i warunkowe. Nieruchomości należące do jednostki sponsorującej/dewelopera są zróżnicowane pod względem geograficznym oraz pod względem rodzaju nieruchomości.	Jednostka sponsorująca/deweloper wnieśli istotny wkład pieniężny w budowę lub zakup nieruchomości. Sytuacja finansowa jednostki sponsorującej/dewelopera umożliwia im wsparcie nieruchomości w przypadku niedoboru przepływu środków pieniężnych. Nieruchomości należące do jednostki sponsorującej/dewelopera są zlokalizowane w kilku regionach geograficznych.	Wkład jednostki sponsorującej/dewelopera może być nieistotny lub niepieniężny. Zasoby finansowe jednostki sponsorującej/dewelopera kształtują się na poziomie średniej lub poniżej średniej.	Jednostka sponsorująca/deweloper nie mają możliwości ani woli wspierania nieruchomości.
b) Czynniki cząstkowe: reputacja i historia z podobnymi nieruchomościami	Doświadczona kadra zarządzająca i wysoka jakość jednostek sponsorujących; mocna reputacja oraz długa i pomyślna historia z podobnymi nieruchomościami.	Odpowiednia kadra zarządzająca i jakość jednostek sponsorujących. Jednostka sponsorująca lub kadra zarządzająca osiągają dobre wyniki w przypadku podobnych nieruchomości.	Kadra zarządzająca i jakość jednostek sponsorujących na umiarkowanym poziomie Historia kadry zarządzającej lub jednostki sponsorującej nie wzbudza poważnych wątpliwości.	Nieskuteczne funkcjonująca kadra zarządzająca i jakość jednostek sponsorujących poniżej standardu Problemy kadry zarządzającej i jednostki sponsorującej przyczyniły się w przeszłości do powstawania trudności w zarządzaniu nieruchomościami.

c) Czynniki cząstkowe: relacje z odpowiednimi podmiotami działającymi na rynku nieruchomości	Silne relacje z czołowymi podmiotami, takimi jak agencje wynajmu	Udowodnione relacje z czołowymi podmiotami, takimi jak agencje wynajmu	Odpowiednie relacje z agencjami wynajmu i innymi stronami świadczącymi istotne usługi w zakresie nieruchomości	Niezadowolające relacje z agencjami wynajmu lub innymi stronami świadczącymi istotne usługi w zakresie nieruchomości
Czynnik: pakiet zabezpieczający				
a) Czynniki cząstkowe: rodzaj zastawu	Prawomocnie ustanowione pierwsze prawo zastawu ⁽⁶⁾	Prawomocnie ustanowione pierwsze prawo zastawu	Prawomocnie ustanowione pierwsze prawo zastawu	Zdolność kredytodawcy do przejścia w drodze postępowania egzekucyjnego jest ograniczona.
b) Czynniki cząstkowe: przypisanie czynszów	Kredytodawca uzyskał przypisanie w odniesieniu do większości czynszów. Utrzymuje on aktualne informacje o najemcach, które ułatwiłyby zawiadomienie o przekazywaniu czynszów bezpośrednio do kredytodawcy, takie jak aktualna lista obowiązujących czynszów i kopie umów najmu w ramach projektu.	Kredytodawca uzyskał przypisanie w odniesieniu do znaczącej części czynszów. Utrzymuje on aktualne informacje o najemcach, które ułatwiłyby zawiadomienie najemców o przekazywaniu czynszów bezpośrednio do kredytodawcy, takie jak aktualna lista obowiązujących czynszów i kopie umów najmu w ramach projektu.	Kredytodawca uzyskał przypisanie w odniesieniu do stosunkowo małej części czynszów. Kredytodawca nie utrzymuje aktualnych informacji o najemcach, które ułatwiłyby zawiadomienie najemców o przekazywaniu czynszów bezpośrednio do kredytodawcy, takich jak aktualna lista obowiązujących czynszów i kopie umów najmu w ramach projektu.	Kredytodawca nie uzyskał przypisania czynszów.
c) Czynniki cząstkowe: jakość zakresu ubezpieczenia	Bardzo dobra jakość	Dobra jakość	Odpowiednia jakość	Jakość poniżej standardu
<p>(¹) Wskaźnik zdolności spłaty kosztów obsługi zadłużenia (DSCR) oznacza stosunek przepływu środków pieniężnych dostępnego w celu obsługi zadłużenia, który można wygenerować ze składnika aktywów, do wymaganej spłaty kwoty głównej i odsetek w okresie kredytu, gdzie przepływ środków pieniężnych dostępny w celu obsługi zadłużenia oblicza się przez odjęcie wydatków operacyjnych, wydatków kapitałowych, finansowania dłużnego i kapitałowego, podatków oraz korekt z tytułu kapitału obrotowego od przychodów wygenerowanych przez projekt.</p> <p>(²) Wskaźnik zdolności spłaty odsetek (ICR) oznacza stosunek przepływu środków pieniężnych dostępnego w celu obsługi zadłużenia, który można wygenerować ze składnika aktywów, do wymaganej spłaty odsetek w okresie kredytu, gdzie przepływ środków pieniężnych dostępny w celu obsługi zadłużenia oblicza się przez odjęcie wydatków operacyjnych, wydatków kapitałowych, finansowania dłużnego i kapitałowego, podatków oraz korekt z tytułu kapitału obrotowego od przychodów wygenerowanych przez projekt.</p> <p>(³) Współczynnik pokrycia należności zabezpieczeniem („współczynnik LTV”) odnosi się do relacji wartości kredytu do wartości zabezpieczających go aktywów.</p> <p>(⁴) Okres zapadalności kredytu odnosi się do czasu, jaki pozostał do spłaty kredytu.</p> <p>(⁵) Okres zapadalności kredytu odnosi się do czasu, jaki pozostał do spłaty kredytu.</p> <p>(⁶) Kredytodawcy na niektórych rynkach korzystają wyłącznie ze struktur kredytowych, które obejmują zastawy podporządkowane. Zastawy podporządkowane mogą wskazywać na ten poziom ryzyka, jeżeli całkowita wartość współczynnika LTV obejmująca wszystkie pozycje uprzywilejowane nie przekracza typowej wartości współczynnika LTV dla pierwszego kredytu.</p>				

Kryteria oceny dotyczące ekspozycji związanych z finansowaniem obiektów

	Kategoria 1	Kategoria 2	Kategoria 3	Kategoria 4
Czynnik: kondycja finansowa				
a) Czynnik cząstkowy: warunki rynkowe	Popyt jest silny i rośnie, wysokie bariery wejścia, niski wskaźnik wrażliwości na zmiany technologiczne i prognozy gospodarcze.	Popyt jest silny i stabilny. Występują pewne bariery wejścia i pewien poziom wrażliwości na zmiany technologiczne i prognozy gospodarcze.	Popyt jest odpowiedni i stabilny, bariery wejścia są ograniczone, znaczący poziom wrażliwości na zmiany technologiczne i prognozy gospodarcze.	Popyt jest niski i malejący, podatny na zmiany technologiczne i prognozy gospodarcze, wysoce niepewne środowisko.
b) Czynnik cząstkowy: wskaźniki finansowe, tj. DSCR ⁽¹⁾ lub ICR ⁽²⁾	Solidne wskaźniki finansowe, uwzględniając rodzaj składnika aktywów. Bardzo solidne założenia ekonomiczne.	Solidne/zadowalające wskaźniki finansowe, uwzględniając rodzaj składnika aktywów. Solidne założenia ekonomiczne dotyczące projektu.	Standardowe wskaźniki finansowe dla danego rodzaju składnika aktywów	Agresywne wskaźniki finansowe, uwzględniając rodzaj składnika aktywów
c) Czynnik cząstkowy: współczynnik wyprzedzenia, tj. współczynnik pokrycia należności zabezpieczeniem (LTV) ⁽³⁾	Silny współczynnik LTV, przy uwzględnieniu rodzaju składnika aktywów	Silny/dobry współczynnik LTV, przy uwzględnieniu rodzaju składnika aktywów	Standardowy współczynnik LTV dla danego rodzaju składnika aktywów	Agresywny współczynnik LTV, przy uwzględnieniu rodzaju składnika aktywów
d) Czynnik cząstkowy: analiza warunków skrajnych na podstawie dochodu generowanego w okresie zapadalności kredytu ⁽⁴⁾	Stabilne, długoterminowe przychody, zdolność do przetrwania bardzo trudnych warunków występujących w trakcie cyklu gospodarczego	Zadowalające przychody krótkoterminowe. Kredyt jest w stanie znieść pewne trudności finansowe. Niewypełnienie zobowiązań może nastąpić jedynie w przypadku wystąpienia trudnych warunków ekonomicznych	Niepewne przychody krótkoterminowe. Przepływy środków pieniężnych są podatne na warunki skrajne, które nierzadko występują w cyklu gospodarczym. W przypadku pogorszenia koniunktury gospodarczej kredyt może okazać się niespłacalny	Przychody obarczone dużym stopniem niepewności; nawet w normalnych warunkach ekonomicznych składnik aktywów może nie wywiązywać się ze zobowiązań, jeżeli warunki nie ulegną poprawie
e) Czynnik cząstkowy: płynność rynku	Rynek jest skonstruowany na skalę światową; aktywa są wysoce płynne.	Rynek jest światowy lub regionalny; aktywa są stosunkowo płynne.	Rynek jest regionalny z ograniczonymi perspektywami krótkoterminowymi, co wiąże się z niższą płynnością.	Rynek lokalny lub niedostateczna widoczność. Niska płynność lub brak płynności, w szczególności na rynkach niszowych.
Czynnik: otoczenie polityczne i prawne				
a) Czynnik cząstkowy: ryzyko prawne i regulacyjne	Jurysdykcja sprzyja przejmowaniu mienia i egzekwowaniu umów.	Jurysdykcja sprzyja przejmowaniu mienia i egzekwowaniu umów.	Jurysdykcja zasadniczo sprzyja przejmowaniu mienia i egzekwowaniu umów, nawet jeżeli proces przejmowania mienia może trwać długo lub być trudny do przeprowadzenia.	Niesprzyjające lub niestabilne otoczenie prawne i regulacyjne. Jurysdykcja może wydłużać lub uniemożliwiać przejmowanie mienia.

b) Czynniki cząstkowe: ryzyko polityczne, w tym ryzyko transferu, przy uwzględnieniu rodzaju obiektu i czynników ograniczających ryzyko	Bardzo mała ekspozycja; solidne instrumenty ograniczania ryzyka, jeżeli są potrzebne	Mała ekspozycja; zadowalające instrumenty ograniczania ryzyka, jeżeli są potrzebne	Umiarkowana ekspozycja; dostateczne instrumenty ograniczania ryzyka	Duża ekspozycja; brak instrumentów lub niedostateczne instrumenty ograniczania ryzyka
Czynnik: charakterystyka transakcji				
a) Czynniki cząstkowe: plan amortyzacji	Amortyzacja zadłużenia bez spłaty jednorazowej.	Amortyzacja zadłużenia bez spłaty jednorazowej lub z nieistotną spłatą jednorazową.	Amortyzacja spłat zadłużenia za pomocą ograniczonej spłat jednorazowej.	Spłata jednorazowa lub amortyzacja spłat zadłużenia za pomocą wysokiej spłaty jednorazowej.
b) Czynniki cząstkowe: ryzyko rynkowe/cykliczne i ryzyko refinansowania	Brak ekspozycji lub bardzo ograniczona ekspozycja na ryzyko rynkowe lub cykliczne, ponieważ oczekiwane przepływy środków pieniężnych pokrywają wszystkie przyszłe spłaty kredytu w okresie zapadalności kredytu (?) i nie ma znacznych opóźnień między przepływami środków pieniężnych a spłatami kredytu. Nie ma ryzyka refinansowania lub jest ono bardzo niskie.	Ekspozycja na ryzyko rynkowe lub cykliczne jest ograniczona, ponieważ oczekiwane przepływy środków pieniężnych pokrywają większość przyszłych spłat kredytu w okresie zapadalności kredytu i nie ma znacznych opóźnień między przepływami środków pieniężnych a spłatami kredytu. Ryzyko refinansowania jest niskie.	Umiarkowana ekspozycja na ryzyko rynkowe lub cykliczne, ponieważ oczekiwane przepływy środków pieniężnych pokrywają jedynie część przyszłych spłat kredytu w okresie zapadalności kredytu lub istnieją znaczne opóźnienia między przepływami środków pieniężnych a spłatami kredytu. Średnie ryzyko refinansowania.	Znaczna ekspozycja na ryzyko rynkowe lub cykliczne, ponieważ oczekiwane przepływy środków pieniężnych pokrywają jedynie niewielką część przyszłych spłat kredytu w okresie zapadalności kredytu lub istnieją znaczne opóźnienia między przepływami środków pieniężnych a spłatami kredytu. Wysokie ryzyko refinansowania.
c) Czynniki cząstkowe: ryzyko operacyjne				
<ul style="list-style-type: none"> Pozwolenia/licencje (element czynnika cząstkowego) 	Uzyskano wszystkie pozwolenia; składnik aktywów spełnia aktualne i możliwe do przewidzenia przepisy bezpieczeństwa.	Wszystkie pozwolenia zostały uzyskane lub są w trakcie uzyskiwania; składnik aktywów spełnia aktualne i możliwe do przewidzenia przepisy bezpieczeństwa.	Większość pozwoleń została uzyskana lub jest w trakcie uzyskiwania, uzyskanie brakujących pozwoleń uznaje się za formalność, składnik aktywów spełnia aktualne przepisy bezpieczeństwa.	Problemy z uzyskaniem wszystkich wymaganych pozwoleń, część planowanej konfiguracji lub planowanych operacji może wymagać korekty.
<ul style="list-style-type: none"> Zakres i charakter umów o obsługę i utrzymanie (element czynnika cząstkowego) 	Solidna długoterminowa umowa o obsługę i utrzymanie (6), najlepiej zawierająca umowne zachęty do osiągnięcia lepszych wyników lub rachunki rezerwy na obsługę i utrzymanie (w razie potrzeby)	Długoterminowa umowa o obsługę i utrzymanie lub rachunki rezerwy na obsługę i utrzymanie (7) (w razie potrzeby)	Ograniczona umowa o obsługę i utrzymanie lub rachunek rezerwy na obsługę i utrzymanie (w razie potrzeby)	Brak umowy o obsługę i utrzymanie; ryzyko wysokiego przekroczenia kosztów operacyjnych przekraczające czynniki ograniczające ryzyko
<ul style="list-style-type: none"> Kondycja finansowa operatora, historia zarządzania danym rodzajem składnika aktywów i zdolności w zakresie ponownego wprowadzenia na rynek w momencie wycofania go z najmu (element czynnika cząstkowego) 	Doskonała historia i silne zdolności w zakresie ponownego wprowadzenia na rynek	Zadowalająca historia i zdolności w zakresie ponownego wprowadzenia na rynek	Niezadowalająca lub krótka historia i niepewne zdolności w zakresie ponownego wprowadzenia na rynek	Brak historii lub nieznana historia i brak zdolności w zakresie ponownego wprowadzenia na rynek składnika aktywów

Czynnik: charakterystyka aktywów				
a) Czynnik cząstkowy: konfiguracja, rozmiar, projekt i utrzymanie (tj. wiek, wielkość w przypadku samolotu) w porównaniu z innymi aktywami na tym samym rynku	Mocna przewaga pod względem projektu i utrzymania. Konfiguracja jest standardowa, tak aby obiekt spełniał wymogi płynnego rynku.	Projekt i utrzymanie powyżej średniej. Standardowa konfiguracja, możliwe z bardzo ograniczonymi wyjątkami – tak aby obiekt spełniał wymogi płynnego rynku	Projekt i utrzymanie na średnim poziomie. Konfiguracja jest nieco specyficzna, przez co może powodować zawężenie rynku dla danego obiektu.	Projekt i utrzymanie poniżej średniej. Składnik aktywów jest bliski końca swojego ekonomicznego okresu użytkowania. Konfiguracja jest bardzo specyficzna; rynek dla danego obiektu jest bardzo zawężony.
b) Czynnik cząstkowy: wartość odsprzedaży	Obecna wartość odsprzedaży znacznie przekracza wartość długu.	Wartość odsprzedaży umiarkowanie przekracza wartość długu.	Wartość odsprzedaży nieznacznie przekracza wartość długu.	Wartość odsprzedaży jest niższa niż wartość długu.
c) Czynnik cząstkowy: wskaźnik wrażliwości wartości aktywów i płynności aktywów na cykle gospodarcze	Wartość i płynność aktywów są stosunkowo niewrażliwe na cykle gospodarcze.	Wartość i płynność aktywów są wrażliwe na cykle gospodarcze.	Wartość i płynność aktywów są dosyć wrażliwe na cykle gospodarcze.	Wartość i płynność aktywów są bardzo wrażliwe na cykle gospodarcze.
Czynnik: kondycja jednostki sponsorującej (w tym partnerstwa publiczno-prywatne)				
a) Czynnik cząstkowy: historia i kondycja finansowa jednostek sponsorujących	Jednostki sponsorujące o doskonałej historii i silnej zdolności finansowej	Jednostki sponsorujące o dobrej historii i dobrej zdolności finansowej	Jednostki sponsorujące o odpowiedniej historii i dobrej zdolności finansowej	Jednostki sponsorujące bez historii lub o wątpliwej historii lub ze słabą kondycją finansową
Czynnik: pakiet zabezpieczający				
a) Czynnik cząstkowy: kontrola nad aktywami	Dokumentacja prawna zapewnia kredytodawcy skuteczną kontrolę (np. pierwsze prawomocnie ustanowione zabezpieczenie ⁽⁸⁾ lub struktura leasingowa obejmująca takie zabezpieczenie) nad składnikiem aktywów lub nad przedsiębiorstwem będącym jego właścicielem.	Dokumentacja prawna zapewnia kredytodawcy skuteczną kontrolę (np. prawomocnie ustanowione zabezpieczenie lub struktura leasingowa obejmująca takie zabezpieczenie) nad składnikiem aktywów lub nad przedsiębiorstwem będącym jego właścicielem.	Dokumentacja prawna zapewnia kredytodawcy skuteczną kontrolę (np. prawomocnie ustanowione zabezpieczenie lub struktura leasingowa obejmująca takie zabezpieczenie) nad składnikiem aktywów lub nad przedsiębiorstwem będącym jego właścicielem.	Umowa w niewielkim stopniu zabezpiecza kredytodawcę i pozostawia miejsce na pewne ryzyko utraty kontroli nad składnikiem aktywów.
b) Czynnik cząstkowy: prawa i środki, którymi dysponuje kredytodawca w celu monitorowania lokalizacji i stanu składnika aktywów	Kredytodawca jest w stanie monitorować lokalizację i stan składnika aktywów w dowolnym czasie i miejscu (regularne sprawozdania, możliwość prowadzenia inspekcji).	Kredytodawca jest w stanie monitorować lokalizację i stan składnika aktywów niemal w dowolnym czasie i miejscu.	Kredytodawca jest w stanie monitorować lokalizację i stan składnika aktywów niemal w dowolnym czasie i miejscu.	Możliwości kredytodawcy w zakresie monitorowania lokalizacji i stanu składnika aktywów są ograniczone.

c) Czynniki cząstkowe: ubezpieczenie od szkód	Szeroki zakres ubezpieczenia, w tym ubezpieczenie od strat pobocznych, w towarzystwach ubezpieczeniowych najwyższej jakości	Zadowalający zakres ubezpieczenia (nieobejmujący ubezpieczenia od strat pobocznych) w towarzystwach ubezpieczeniowych dobrej jakości	Dobry zakres ubezpieczenia (nieobejmujący ubezpieczenia od strat pobocznych) w towarzystwach ubezpieczeniowych akceptowalnej jakości	Wąski zakres ubezpieczenia (nieobejmujący ubezpieczenia od strat pobocznych) w towarzystwach ubezpieczeniowych niskiej jakości
---	---	--	--	--

⁽¹⁾ Wskaźnik zdolności spłaty kosztów obsługi zadłużenia (DSCR) oznacza stosunek przepływu środków pieniężnych dostępnego w celu obsługi zadłużenia, który można wygenerować ze składnika aktywów, do wymaganej spłaty kwoty głównej i odsetek w okresie kredytu, gdzie przepływ środków pieniężnych dostępny w celu obsługi zadłużenia oblicza się przez odjęcie wydatków operacyjnych, wydatków kapitałowych, finansowania dłużnego i kapitałowego, podatków oraz korekt z tytułu kapitału obrotowego od przychodów wygenerowanych przez projekt.

⁽²⁾ Wskaźnik zdolności spłaty odsetek (ICR) oznacza stosunek przepływu środków pieniężnych dostępnego w celu obsługi zadłużenia, który można wygenerować ze składnika aktywów, do wymaganej spłaty odsetek w okresie kredytu, gdzie przepływ środków pieniężnych dostępny w celu obsługi zadłużenia oblicza się przez odjęcie wydatków operacyjnych, wydatków kapitałowych, finansowania dłużnego i kapitałowego, podatków oraz korekt z tytułu kapitału obrotowego od przychodów wygenerowanych przez projekt.

⁽³⁾ Współczynnik pokrycia należności zabezpieczeniem („współczynnik LTV”) odnosi się do relacji wartości kredytu do wartości zabezpieczających go aktywów.

⁽⁴⁾ Okres zapadalności kredytu odnosi się do czasu, jaki pozostał do spłaty kredytu.

⁽⁵⁾ Okres zapadalności kredytu odnosi się do czasu, jaki pozostał do spłaty kredytu.

⁽⁶⁾ Umowa o obsługę i utrzymanie („O&M”) oznacza umowę między deweloperem i operatorem. Deweloper zleca obsługę, utrzymanie i często zarządzanie realizacją celów projektu operatorowi posiadającemu wiedzę fachową w danej branży na warunkach określonych w umowie na obsługę i utrzymanie (tj. zakres, okres, odpowiedzialność operatora, opłaty i kary umowne).

⁽⁷⁾ Rachunek rezerwy na obsługę i utrzymanie oznacza fundusz, na który wpłaca się środki pieniężne celem wykorzystania na potrzeby pokrycia kosztów obsługi i utrzymania projektu.

⁽⁸⁾ Pierwsze prawomocnie ustanowione zabezpieczenie odnosi się do zabezpieczenia na składniku aktywów (obciążonego hipoteką tytułem zabezpieczenia) chronionego przed roszczeniami osób trzecich. Zastaw zostaje prawomocnie ustanowiony w wyniku wpisu do rejestru prowadzonego przez odpowiedni organ ustawowy, dzięki czemu staje się możliwy do wyegzekwowania na drodze prawnej, a wszelkie późniejsze roszczenia dotyczące tego składnika aktywów uzyskują status roszczeń podporządkowanych.

Kryteria oceny dotyczące ekspozycji związanych z finansowaniem towarów

	Kategoria 1	Kategoria 2	Kategoria 3	Kategoria 4
Czynnik: kondycja finansowa				
a) Czynnik cząstkowy: stopień nadmiernego zabezpieczenia handlu	Wysoki	Dobry	Zadowolający	Niski
Czynnik: otoczenie polityczne i prawne				
a) Czynnik cząstkowy: ryzyko związane z państwem	Brak ryzyka związanego z państwem	Ograniczona ekspozycja na ryzyko związane z państwem (w szczególności lokalizacja morska (<i>offshore</i>) rezerw w kraju wschodzącym)	Ekspozycja na ryzyko związane z państwem (w szczególności lokalizacja morska (<i>offshore</i>) rezerw w kraju wschodzącym)	Silna ekspozycja na ryzyko związane z państwem (w szczególności śródlądowa lokalizacja rezerw w kraju wschodzącym)
b) Czynnik cząstkowy: ograniczanie ryzyka związanego z państwem	Bardzo silne metody ograniczania ryzyka: Silne mechanizmy <i>offshore</i> Pierwszej klasy nabywca towarów strategicznych	Silne metody ograniczania ryzyka: Mechanizmy <i>offshore</i> Silny nabywca towarów strategicznych	Akceptowalne metody ograniczania ryzyka: Mechanizmy <i>offshore</i> Akceptowalny nabywca towarów mniej istotnych strategicznie	Metody jedynie częściowego ograniczania ryzyka: Brak mechanizmów <i>offshore</i> Słaby nabywca towarów niemających znaczenia strategicznego
Czynnik: charakterystyka aktywów				
a) Czynnik cząstkowy: płynność i podatność na szkody	Towar jest notowany i może być zabezpieczony za pomocą kontraktów terminowych typu <i>future</i> lub instrumentów będących przedmiotem obrotu poza rynkiem regulowanym Towar nie jest podatny na szkody.	Towar jest notowany i może być zabezpieczony za pomocą instrumentów będących przedmiotem obrotu poza rynkiem regulowanym Towar nie jest podatny na szkody.	Towar nie jest notowany, ale jest płynny Istnieje brak pewności co do możliwości zabezpieczenia Towar nie jest podatny na szkody.	Towar nie jest notowany Płynność jest ograniczona ze względu na wielkość i głębokość rynku Brak odpowiednich instrumentów zabezpieczających Towar jest podatny na szkody.
Czynnik: kondycja jednostki sponsorującej (w tym partnerstwa publiczno-prywatne)				
a) Czynnik cząstkowy: kondycja finansowa tradera	Bardzo silna, względem filozofii handlowej i ryzyka handlowego	Solidna	Odpowiednia	Niezadowolająca
b) Czynnik cząstkowy: historia, w tym umiejętność zarządzania procesem logistycznym	Duże doświadczenie w zakresie danego rodzaju transakcji Ogromny dorobek w zakresie sukcesów operacyjnych i oszczędności kosztowej.	Wystarczające doświadczenie w zakresie danego rodzaju transakcji Ponadprzeciętny dorobek w zakresie sukcesów operacyjnych i oszczędności kosztowej.	Ograniczone doświadczenie w zakresie danego rodzaju transakcji Przeciętny dorobek w zakresie sukcesów operacyjnych i oszczędności kosztowej.	Ogólnie ograniczona lub niejasna historia Zmienne koszty i zyski.

c) Czynnik cząstkowy: kontrola transakcji i polityka zabezpieczeń	Silne standardy w zakresie wyboru kontrahenta, zabezpieczania i monitorowania	Odpowiednie standardy w zakresie wyboru kontrahenta, zabezpieczania i monitorowania	Transakcje realizowane w przeszłości nie wiązały się z żadnymi problemami lub wiązały się z drobnymi problemami	Trader poniósł znaczące straty na transakcjach realizowanych w przeszłości
d) Czynnik cząstkowy: jakość ujawniania informacji finansowych	Doskonała	Dobra	Zadowolająca	Ujawnienia informacji finansowych zawierają pewne niejasności lub są niewystarczające
Czynnik: pakiet zabezpieczający				
a) Czynnik cząstkowy: kontrola nad aktywami	Pierwsze prawomocnie ustanowione zabezpieczenie ⁽¹⁾ zapewnia kredytodawcy prawną kontrolę nad aktywami w dowolnym czasie, jeżeli zajdzie taka potrzeba.	Pierwsze prawomocnie ustanowione zabezpieczenie zapewnia kredytodawcy prawną kontrolę nad aktywami w dowolnym czasie, jeżeli zajdzie taka potrzeba.	W pewnym momencie dochodzi do przerwania sprawowanej przez kredytodawcę kontroli nad aktywami. Przerwanie to jest łagodzone przez wiedzę o procesie handlowym lub, w zależności od przypadku, przez przedsiębiorstwo będące osobą trzecią.	Umowa pozostawia miejsce na pewne ryzyko utraty kontroli nad aktywami. Odzyskanie może być zagrożone.
b) Czynnik cząstkowy: ubezpieczenie od szkód	Szeroki zakres ubezpieczenia, w tym ubezpieczenie od strat pobocznych, w towarzystwach ubezpieczeniowych najwyższej jakości	Zadowolający zakres ubezpieczenia (nieobejmujący ubezpieczenia od strat pobocznych) w towarzystwach ubezpieczeniowych dobrej jakości	Dobry zakres ubezpieczenia (nieobejmujący ubezpieczenia od strat pobocznych) w towarzystwach ubezpieczeniowych akceptowalnej jakości	Wąski zakres ubezpieczenia (nieobejmujący ubezpieczenia od strat pobocznych) w towarzystwach ubezpieczeniowych niskiej jakości
⁽¹⁾ Pierwsze prawomocnie ustanowione zabezpieczenie odnosi się do zabezpieczenia na składniku aktywów (obciążonego hipoteką tytułem zabezpieczenia) chronionego przed roszczeniami osób trzecich. Zastaw zostaje prawomocnie ustanowiony w wyniku wpisu do rejestru prowadzonego przez odpowiedni organ ustawowy, dzięki czemu staje się możliwy do wyegzekwowania na drodze prawnej, a wszelkie późniejsze roszczenia dotyczące tego składnika aktywów uzyskują status roszczeń podporządkowanych.				