

PRILOGA I: NADZORNIŠKA MERILA ZA RAZVRŠČANJE IZPOSTAVLJENOSTI IZ NASLOVA POSEBNIH KREDITNIH ARANŽMAJEV

Borznoposredniška družba mora vsak posebni kreditni aranžma glede na njegove značilnosti razvrstiti v eno od naslednjih skupin in razvrstiti v enega izmed petih bonitetnih razredov glede na merila iz pripadajočih tabel:

- a) projektno financiranje (Tabela 1),
- b) financiranje nepremičnega premoženja, ki ustvarja dohodek (Tabela 2),
- c) financiranje premičnega premoženja (Tabela 3),
- d) financiranje blaga (Tabela 4).

V bonitetni razred 5 se razvrstijo neplačane izpostavljenosti iz naslova posebnih kreditnih aranžmajev.

PROJEKTNO FINANCIRANJE

Značilnost projektnega financiranja je, da borznoposredniška družba projekt obravnava kot vir odplačila kredita in zavarovanje za svojo izpostavljenost. Ta vrsta financiranja je običajna za velike, kompleksne in drage projekte, ki vključujejo na primer izgradnjo elektrarn, obratov kemične industrije, rudnikov, transportne, okolijske in telekomunikacijske infrastrukture. Projektno financiranje je lahko v obliki financiranja izgradnje novih objektov ali financiranja obnove obstoječih objektov, z izboljšavami ali brez.

V takih transakcijah se borznoposredniška družba poplača izključno ali skoraj izključno iz prihodkov projekta, na primer od prodaje elektrike tako financirane elektrarne ipd. Kreditojemalec je običajno subjekt s posebnim namenom (SPE – special purpose vehicle), ki lahko opravlja izključno funkcije izgradnje, lastništva in obratovanja projekta. Posledica tega je, da je poplačilo kredita odvisno predvsem od denarnega toka, ki ga ustvarja projekt, in od vrednosti zavarovanja, ki ga predstavlja premoženje v tem projektu.

Tabela 1: Bonitetni razredi za izpostavljenosti iz naslova projektnega financiranja

	Bonitetni razred 1	Bonitetni razred 2	Bonitetni razred 3	Bonitetni razred 4
Osnovno merilo: Finančna trdnost (stabilnost) projekta				
<i>Podrobnejša merila:</i> - Tržni pogoji	Malo konkurenčnih dobaviteljev ali znatne in dolgotrajne prednosti glede lokacije, stroškov ali tehnologije. Povpraševanje je močno in naraščajoče.	Malo konkurenčnih dobaviteljev ali so lokacija, stroški in tehnologija boljši od povprečja za take projekte, vendar se taka situacija lahko spremeni. Povpraševanje je močno in stabilno.	Projekt nima nobenih prednosti v lokaciji, stroških ali tehnologiji. Povpraševanje je ustrezno in stabilno.	Projekt ima lokacijo, stroške ali tehnologijo slabšo od povprečja za take projekte. Povpraševanje je slabo in v upadanju.

- Finančni kazalniki (npr. stopnja pokritja dolga (DSCR – debt service coverage ratio), stopnja pokritja življenjske dobe kredita (LLCR – loan life coverage ratio), stopnja pokritja življenjske dobe projekta (PLCR – project life coverage ratio) in stopnja pokritja dolga s kapitalom (debt to equity ratio)	Zelo dobri finančni kazalniki glede na tveganost projekta; zelo robustne ekonomske predpostavke.	Zelo dobri ali dobri finančni kazalniki glede na tveganost projekta; robustne ekonomske predpostavke.	Povprečni finančni kazalniki glede na tveganost projekta.	Slabi finančni kazalniki glede na tveganost projekta.
- Analize stresnih situacij	Projekt lahko izpolnjuje finančne obveznosti ob upoštevanju nepretrganih, izjemno stresnih ekonomskih ali sektorskih pogojev.	Projekt lahko izpolnjuje finančne obveznosti ob upoštevanju normalnih stresnih ekonomskih ali sektorskih pogojev. Projekt lahko postane neplačljiv samo pod izjemnimi ekonomskimi pogoji.	Projekt je občutljiv na stresne situacije, ki niso nenavadne za ekonomski cikel in lahko postane neplačljiv v običajni ekonomski recesiji.	Projekt bo zelo verjetno postal neplačljiv, če se ekonomski pogoji kmalu ne izboljšajo.
- Finančna struktura – odplačilna doba kredita glede na trajanje projekta	Življenjska doba projekta znatno presega odplačilno dobo kredita.	Življenjska doba projekta presega odplačilno dobo kredita.	Življenjska doba projekta presega odplačilno dobo kredita.	Življenjska doba projekta je lahko krajša od odplačilne dobe kredita.
- Finančna struktura – amortizacijski načrt	Proporcionalno odplačevanje kredita skozi obdobje trajanja kredita (amortising debt).	Proporcionalno odplačevanje kredita skozi obdobje trajanja kredita (amortising debt).	Neproporcionalno odplačevanje kredita skozi obdobje trajanja kredita z večjimi anuitetami ob koncu.	Neproporcionalno odplačevanje kredita skozi obdobje trajanja kredita z velikimi anuitetami ob koncu ali v enkratnem znesku.
Osnovno merilo: Politično in pravno okolje				

<i>Podrobnejša merila:</i> - <i>Politično tveganje, vključno s transfernim tveganjem glede na vrsto projekta in instrumente zmanjšanja tveganja</i>	Zelo nizka izpostavljenost tveganju; močni instrumenti za zmanjšanje tveganja, če so potrebni.	Nizka izpostavljenost tveganju; zadovoljivi instrumenti za zmanjšanje tveganja, če so potrebni.	Zmerna izpostavljenost tveganju; sprejemljivi instrumenti za zmanjšanja tveganja.	Visoka izpostavljenost tveganju; instrumenti za zmanjšanje tveganja so šibki ali jih ni.
- <i>Tveganje višje sile (vojna, civilni nemiri ...)</i>	Nizka izpostavljenost tveganju.	Sprejemljiva izpostavljenost tveganju.	Povprečna izpostavljenost tveganju.	Podpovprečna izpostavljenost tveganju, ki ni v celoti zmanjšana.
- <i>Državna pomoč in dolgoročna pomembnost projekta za državo</i>	Projekt je strateškega pomena za državo (po možnosti izvozno usmerjen). Močna državna pomoč.	Projekt je pomemben za državo. Dobra državna pomoč.	Projekt nima strateškega pomena za državo, ampak ji prinaša nedvomne koristi. Državna pomoč ni eksplicitno določena.	Projekt ni pomemben za državo. Državna pomoč je slaba ali je ni.
- <i>Stabilnost pravnega in regulatornega okolja (tveganje spremembe relevantne zakonodaje)</i>	Dolgoročno ugodno in stabilno regulatorno okolje.	Srednjeročno ugodno in stabilno regulatorno okolje.	Regulatorne spremembe se lahko predvidijo s precejšnjo stopnjo verjetnosti.	Trenutne ali prihodnje regulatorne spremembe lahko negativno vplivajo na projekt.
- <i>Pridobitev vseh potrebnih podpor in odobritev olajšav pri izpolnjevanju zadevnih predpisov</i>	V celoti.	V zadovoljivem obsegu.	Delno.	V minimalnem obsegu.
- <i>Prisilna izvršljivost pogodb in zavarovanj</i>	V celoti prisilno izvršljivi.	V celoti prisilno izvršljivi.	Prisilno izvršljivi tudi, kadar obstajajo določeni nepomembni problemi.	Glede dejanske izvršbe obstajajo pomembni nerazrešeni problemi.
Osnovno merilo: Značilnosti projekta				
<i>Podrobnejša merila:</i> - <i>Dizajn in tehnologija</i>	V celoti preizkušeni.	V celoti preizkušeni.	Sta preizkušeni – obstajale so začetne napake, ki so bile odpravljene.	Nista preizkušeni; obstajajo težave s tehnologijo in dizajnom.
- <i>Tveganje gradnje - dovoljenja in postopki njihovega pridobivanja</i>	Pridobljena so vsa dovoljenja.	Nekatera dovoljenja še vedno niso pridobljena, vendar je njihova pridobitev zelo	Nekatera dovoljenja še vedno niso pridobljena, vendar je postopek	Ključna dovoljenja je še le treba pridobiti; postopek pridobitve ni običajen.

		verjetna.	pridobitve dovoljenja dobro opredeljen in običajen.	Postavljene so lahko dodatne zahteve.
- <i>Tveganje gradnje</i> - vrsta gradbene pogodbe	Pogodba EPC (engineering and procurement contract) o izgradnji na ključ po določeni ceni in na določen datum.	Pogodba EPC o izgradnji na ključ po določeni ceni in na določen datum.	Pogodba o izgradnji na ključ po določeni ceni in na določen datum z enim ali več podizvajalci.	Pogodba o izgradnji na ključ z nedoločeno ali delno določeno ceno izgradnje in/ali problemi dokončanja del z več podizvajalci.
- <i>Tveganje gradnje</i> - garancije za dobro izvedbo del	Visoke odškodnine za kršenje pogodbenih določil, zagotovljene s pologom denarnih sredstev in/ali kakovostnimi garancijami za dobro izvedbo del od oseb z odličnim finančnim stanjem.	Znatne odškodnine za kršenje pogodbenih določil, zagotovljene s pologom denarnih sredstev in/ali garancijami za dobro izvedbo del od oseb z dobrim finančnim stanjem.	Zadostne odškodnine za kršenje pogodbenih določil, zagotovljene s pologom denarnih sredstev in/ali garancijami za dobro izvedbo del od oseb z dobrim finančnim stanjem.	Nezadostne odškodnine ali odškodnine za kršenje pogodbenih določil brez pologa denarnih sredstev ali slabe garancije za dobro izvedbo del.
- <i>Tveganje gradnje</i> - pretekle izkušnje in finančna moč podizvajalcev pri izgradnji podobnih projektov	Zelo dobre.	Dobre.	Zadovoljive.	Slabe.
- <i>Tveganje obratovanja</i> - pogodbe za zagotavljanje neprekinjenega delovanja in vzdrževanje (pogodba O&M - operations and maintenance contract)	Močna dolgoročna pogodba O&M s pogodbeno stimulacijo za učinkovitost in/ali rezervni skladi O&M (reserve account).	Dolgoročna pogodba O&M in/ali rezervni skladi O&M.	Omejena pogodba O&M ali rezervni skladi O&M.	pogodbe O&M ni: tveganje visokih operativnih stroškov, ki presega zavarovanje.
- <i>Tveganje obratovanja</i> - strokovno znanje operaterjev, njihove pretekle izkušnje in finančna trdnost	Zelo močna ali predana tehnična pomoč operaterjev.	Dobra tehnična pomoč operaterjev.	Sprejemljiva tehnična pomoč operaterjev.	Omejena/slaba tehnična pomoč operaterjev oziroma ostaja odvisnost lokalnih operaterjev od lokalnih oblasti.
- <i>Tveganje nakupa</i> - če	Odlična plačilna sposobnost	Dobra plačilna sposobnost	Sprejemljiva plačilna	Slaba plačilna sposobnost

obstaja pogodba "take or pay" ali pogodba "fixed-price off-take"	kupca; močne klavzule za prekinitev pogodbe; rok izvršitve nakupne pogodbe znatno presega obdobje trajanja kredita.	kupca; močne klavzule za prekinitev pogodbe; rok izvršitve nakupne pogodbe presega obdobje trajanja kredita.	sposobnost kupca; običajne klavzule za prekinitev pogodbe; rok izvršitve nakupne pogodbe presega obdobje trajanja kredita.	kupca; slabe klavzule za prekinitev pogodbe; rok izvršitve nakupne pogodbe ne presega obdobje trajanja kredita.
- <i>Tveganje nakupa</i> - če ne obstaja pogodba "take or pay" ali pogodba "fixed-price off-take"	Projekt proizvaja pomembne storitve ali blago, ki se prodajajo na svetovnem trgu; izdelek oziroma storitev se lahko brez težav prodaja po predvideni ceni tudi, ko so tržne stopnje rasti nižje od preteklih.	Projekt proizvaja pomembne storitve ali blago, ki se prodajajo na regionalnem trgu po predvidenih cenah ob dosedanjih stopnjah rasti.	Projekt proizvaja storitve ali blago, ki se prodajajo na omejenem trgu po nižjih cenah od predvidenih.	Projekt proizvaja storitve ali blago, po katerih povprašuje en ali nekaj kupcev oziroma se tega blaga ali storitev ponavlja ne prodaja vnaprej znanim kupcem.
<i>Tveganje dobave</i>				
- <i>Tveganje dobave</i> - tveganje cene, količine in prevoza surovin; pretekle izkušnje dobavitelja in njegova finančna trdnost	Dolgoročna pogodba z dobaviteljem z odličnim finančnim stanjem.	Dolgoročna pogodba z dobaviteljem z dobrim finančnim stanjem.	Dolgoročna pogodba z dobaviteljem z dobrim finančnim stanjem – ostaja določena stopnja cenovnega tveganja.	Kratkoročna ali dolgoročna pogodba s finančno šibkim dobaviteljem – zagotovo ostaja določena stopnja cenovnega tveganja.
- <i>Tveganje dobave</i> - tveganja omejenih virov (npr. naravni vir)	Neodvisno nadzorovani, preizkušeni in razviti viri, ki znatno presegajo potrebe med trajanjem projekta.	Neodvisno nadzorovani, preizkušeni in razviti viri, ki presegajo potrebe med trajanjem projekta.	Preizkušeni viri zadostujejo potrebam projekta do zapadlosti kredita.	Projekt se do določene mere zanaša na potencialne in še nerazvite vire.
Osnovno merilo: Stabilnost investitorja (sponzorja)				
<i>Pretekle izkušnje investitorja, njegova finančna trdnost in njegove izkušnje v državi/sektorju</i>	Močan investitor z izvrstnimi izkušnjami in odličnim finančnim stanjem.	Dober investitor z zadovoljivimi izkušnjami in dobrim finančnim stanjem.	Ustreden investitor z ustreznimi izkušnjami in dobrim finančnim stanjem.	Slab investitor brez ali z vprašljivimi izkušnjami in/ali slabim finančnim stanjem.
<i>Podpora investitorja v obliki lastništva,</i>	Močna. Projekt je visokega strateškega pomena za	Dobra. Projekt je strateškega pomena za investitorja	Sprejemljiva. Projekt je za investitorja pomemben	Omejena. Projekt ni del investitorjeve dolgoročne

<i>lastniške klavzule (ownership clause) in pripravljenosti za vlaganje dodatnih denarnih sredstev, če je potrebno</i>	investitorja (osnovna dejavnost – dolgoročna strategija).	(osnovna dejavnost – dolgoročna strategija).	(osnovna dejavnost).	strategije ali osnovne dejavnosti.
Osnovno merilo: Zavarovanja				
<i>Odstop pogodb in sredstev na računih</i>	V celoti.	Delen.	Še sprejemljiv.	Slab.
<i>Zavarovanje projekta s sredstvi, upoštevajoč njihovo kvaliteto, vrednost in unovčljivost</i>	Pravica do unovčitve z najboljšim vrstnim redom vseh sredstev, potrebnih za njegovo izvedbo.	Pravica do unovčitve z drugim najboljšim vrstnim redom vseh sredstev, potrebnih za njegovo izvedbo.	Sprejemljiva pravica do unovčitve vseh sredstev, potrebnih za njegovo izvedbo.	Majhen obseg zavarovanj; šibka klavzula prepovedi dajanja novih zavarovanj od dolžnika (weak negative pledge clause).
<i>Kontrola borznoposredniške družbe nad denarnimi tokovi projekta (npr. opravljanje plačilnega prometa, odpiranje računov za zavarovanja (escrow accounts))</i>	Močna.	Dobra.	Zadovoljiva.	Slaba.
<i>Trdnost paketa klavzul, ki zagotavljajo finančno trdnost kreditojemalca (obvezna predplačila, odlogi plačil, omejitve dividend ...)</i>	Za to vrsto projekta je paket klavzul trden; finančna konstrukcija projekta ne zahteva dodatnega zadolževanja.	Za to vrsto projekta je paket klavzul dober; finančna konstrukcija projekta le izjemoma zahteva dodatno zadolževanje.	Za to vrsto projekta je paket klavzul zadovoljiv; finančna konstrukcija projekta zahteva omejeno dodatno zadolževanje.	Za to vrsto projekta paket klavzul ni zadosten; finančna konstrukcija projekta zahteva obsežno dodatno zadolževanje.
<i>Rezervni skladi (servisiranje dolga, pogodbe O&M, obnova in zamenjava, nepredvideni dogodki ...)</i>	Obdobje pokritja je daljše od povprečja, vsi rezervni skladi so polni in vsebujejo denarna sredstva ali akreditive kreditnih institucij z najvišjimi bonitetnimi ocenami.	Povprečno obdobje pokritja; vsi rezervni skladi so polni.	Povprečno obdobje pokritja; vsi rezervni skladi so polni.	Obdobje pokritja je krajše od povprečja, rezervni skladi se polnijo iz denarnih tokov projekta.

FINANCIRANJE NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA, KI USTVARJA DOHODEK

Značilnost financiranja nepremičnega premoženja, ki ustvarja dohodek, je, da so odplačila kredita odvisna od denarnih tokov, ki jih ustvarja financirano nepremično premoženje. Osnovni vir poplačila so na splošno lahko zakupnine ali prihodki od prodaje nepremičnega premoženja. Kreditojemalec je lahko (ni pa nujno) subjekt s posebnim namenom (SPE – special purpose vehicle), podjetje, usmerjeno v izgradnjo ali posedovanje nepremičnega premoženja, pa tudi podjetje z viri dohodka, ki ne izhaja samo iz nepremičnega premoženja. Pomembna razlika med izpostavljenostmi iz naslova financiranja nepremičnega premoženja, ki ustvarja dohodek, in drugimi izpostavljenostmi v okviru kategorije izpostavljenosti do podjetij, ki so zavarovane z nepremičninami, je v tem, da je pri prvih poplačilo odvisno predvsem od denarnih tokov, ki jih ustvarja financirano nepremično premoženje.

Tabela 2: Bonitetni razredi za izpostavljenosti iz naslova financiranja nepremičnega premoženja, ki ustvarja dohodek

	Bonitetni razred 1	Bonitetni razred 2	Bonitetni razred 3	Bonitetni razred 4
Osnovno merilo: Finančna trdnost				
<i>Podrobnejša merila:</i> - <i>Tržni pogoji</i>	Ponudba in povpraševanje za vrsto in lokacijo nepremičnine, ki je predmet projekta, sta uravnotežena. Število konkurenčnih nepremičnin, ki prihajajo na trg, je enako ali manjše od predvidenega povpraševanja.	Ponudba in povpraševanje za vrsto in lokacijo nepremičnine, ki je predmet projekta, sta trenutno uravnotežena. Število konkurenčnih nepremičnin, ki prihajajo na trg, je, približno enako predvidenemu povpraševanju.	Ponudba in povpraševanje za vrsto in lokacijo nepremičnine, ki je predmet projekta, sta približno uravnotežena. Konkurenčne nepremičnine prihajajo na trg, ostala pa so v fazi priprave na vstop. Dizajn in uporabnost nepremičnine je slabše konkurenčen glede na prihajajoče nepremičnine.	Ponudba in povpraševanje za vrsto in lokacijo nepremičnine, ki je predmet projekta, sta v izrazitem neravnotežju. Ni jasno, kdaj se bodo pogoji izboljšali ter ponudba in povpraševanje vrnila v ravnotežje. Zakupniki se ob izteku zakupne pogodbe ne odločijo za nakup. Novi pogoji zakupa niso tako ugodni kot dosedanji.

- Finančni kazalniki (stopnja pokritja dolga (DSCR – debt service coverage ratio), LTV – loan-to-value) in stopnje predplačil	Kazalec pokritja dolga z dohodkom od nepremičnine (DSCR), ki je predmet projekta, je močan (DSCR za fazo gradnje ni pomemben), kazalec LTV (loan-to-value) pa je glede na vrsto nepremičnine nizek. Nepremičnina, ki je predmet projekta, se lahko proda po tržnih pogojih.	DSCR in LTV sta zadovoljiva. Nepremičnina, ki je predmet projekta, se lahko proda po tržnih pogojih.	DSCR projekta se je poslabšal, njegova vrednost se je zmanjšala, kar je povzročilo povečanje LTV.	DSCR projekta se je občutno poslabšal, njegov LTV pa je precej višji, kot je običajno za nove kredite.
- Analize stresnih situacij	Viri, struktura obveznosti in sredstev projekta omogočajo pokritje finančnih obveznosti v hudih finančnih stresih (npr. obrestne mere, ekonomska recesija).	Projekt lahko pokrije finančne obveznosti med nepretrganim finančnim stresom (npr. obrestne mere, ekonomska recesija). Projekt bo verjetno v stanju neplačila le v težkih ekonomskih pogojih.	Med gospodarsko recesijo bo projekt ustvarjal nižje prihodke, kar bo omejilo možnosti financiranja projekta in pomembno povečalo tveganje neplačila.	Finančni pogoji projekta so slabi, obstaja velika verjetnost neplačila, če se pogoji v bližnji prihodnosti ne bodo izboljšali.
Osnovno merilo: Predvideni denarni tokovi				
<i>Podrobnejša merila:</i> - Za zaključen in stabilen projekt	Zakupi iz naslova projekta so dolgoročni, sklenjeni z zakupniki s trdno plačilno sposobnostjo; datumi zapadlosti so razpršeni. Zakupi na nepremičnini se obnavljajo. Stopnja zasedenosti je visoka. Stroški (vzdrževanje, zavarovanje in davki na nepremičnino) so predvidljivi.	Večina zakupov iz naslova projekta je dolgoročnih, sklenjenih z zakupniki, z različno plačilno sposobnostjo. Fluktuacija zakupnikov je normalna. Stopnja zasedenosti je visoka. Stroški so predvidljivi.	Večina zakupov iz naslova projekta je srednjeročnih, manj je dolgoročnih, sklenjenih z zakupniki, z različno plačilno sposobnostjo. Fluktuacija zakupnikov je zmerna. Stopnja zasedenosti je zmerna. Stroški so relativno predvidljivi, vendar nihajo skladno s prihodki.	Ročnost zakupov iz naslova projekta je različna, sklenjena z zakupniki z različno plačilno sposobnostjo. Fluktuacija zakupnikov je zelo visoka. Stopnja zasedenosti je majhna. Pojavljajo se večji stroški zaradi priprave nepremičnine za nov zakup.
- Za zaključen a nestabilen projekt	Zakup izpolnjuje ali presega načrtovanja. Projekt bo dosegel stabilnost v bližnji	Zakup izpolnjuje ali presega načrtovanja. Projekt bo dosegel stabilnost v bližnji	Zakup je v okviru načrtovanega. Stabilnost projekta še nekaj časa ne bo	Zakupnina ne dosega pričakovanj. Kljub doseženi načrtovani stopnji

	prihodnosti.	prihodnosti.	dosežena.	zasedenosti je stopnja pokritja z denarnimi tokovi komaj še ustrezna zaradi premajhnih prihodkov.
- Za fazo gradnje	Projekt je v celoti vnaprej zakupljen ali vnaprej prodan zakupniku ali kupcu z naložbeno bonitetno oceno (investment grade) ali ima borznoposredniška družba zavezo druge osebe z naložbeno bonitetno oceno, da bo prevzela financiranje projekta.	Projekt je v celoti vnaprej zakupljen ali vnaprej prodan dobro plačilno sposobnemu zakupniku ali kupcu ali ima borznoposredniška družba zavezo druge osebe z dobro plačilno sposobnostjo, da bo prevzela financiranje.	Zakup je v okviru načrtovanega, vendar nepremičnina ni nujno vnaprej zakupljena. Možnost prevzema financiranja ni nujna. Borznoposredniška družba je lahko stalni financer.	Projekt se poslabšuje zaradi prevelikih stroškov, slabšanja tržnih razmer, odpovedi zakupnikov ali drugih dejavnikov. Lahko pride do spora s stranko, ki zagotavlja trajno financiranje.
Osnovno merilo: Značilnosti nepremičnine				
<i>Podrobnejša merila:</i> - Lokacija	Nepremičnina je na zelo privlačni lokaciji, ki ima dostop do storitev, ki jih zakupniki želijo.	Nepremičnina je na zelo privlačni lokaciji, ki ima dostop do storitev, ki jih zakupniki želijo.	Nepremičnina je na lokaciji, ki ji primanjkuje konkurenčnih prednosti.	Nepremičnina ima določene težave zaradi lokacije, kvalitete, dizajna in vzdrževanja.
- Dizajn in pogoji	Nepremičnina ima prednosti zaradi dizajna, kvalitete in vzdrževanja ter je zelo konkurenčna v primerjavi z novimi nepremičninami.	Nepremičnina ima prednosti zaradi dizajna, kvalitete in vzdrževanja. Dizajn in uporabnost nepremičnine sta konkurenčna v primerjavi z novimi nepremičninami.	Nepremičnina je ustrezna glede dizajna, kvalitete in vzdrževanja.	Nepremičnina ima pomanjkljivosti glede dizajna, kvalitete in vzdrževanja.
- Nepremičnina je v gradbeni fazi	Proračun gradnje je konzervativen, tehnična tveganja pa omejena; pogodbeni izvajalci so visoko usposobljeni.	Proračun gradnje je konzervativen, tehnična tveganja pa omejena; pogodbeni izvajalci so visoko usposobljeni.	Proračun gradnje je ustrezen, pogodbeni izvajalci so povprečno usposobljeni.	Projekt je presegel proračun ali je nerealen glede na tehnična tveganja. Pogodbeni izvajalci so lahko podpovprečno usposobljeni.
Osnovno merilo:				

Trdnost investitorja (sponzorja)/projektanta (developer)				
<i>Podrobnejša merila:</i> - Finančno stanje in pripravljenost podpreti projekt	Investitor/projektant je prispeval znatno denarno pomoč v gradbeni fazi ali fazi nakupa. Finančno stanje investitorja/projektanta je zelo dobro in je malo zadolžen. Projekti investitorja/projektanta so razpršeni glede na vrsto in geografsko lokacijo.	Investitor/projektant je prispeval materialno pomembno denarno pomoč v gradbeni fazi ali fazi nakupa. Finančno stanje investitorja/projektanta omogoča financiranje projekta v primeru primanjkljaja denarnih tokov. Projekti investitorja/projektanta ležijo na več različnih geografskih lokacijah.	Prispevek investitorja/projektanta je lahko nepomemben ali nedenaren. Finančno stanje investitorja/projektanta je podpovprečno.	Investitor/projektant ni sposoben ali pripravljen financirati projekta.
- Reference in pretekle izkušnje pri podobnih projektih	Zelo izkušeno vodstvo in visoka kakovost investitorja. Odlične reference ter dolge in uspešne izkušnje pri podobnih projektih.	Izkušeno vodstvo in primerna kakovost investitorja. Investitor in vodstvo imata uspešne izkušnje pri podobnih projektih.	Povprečno izkušeno vodstvo in povprečna kakovost investitorja. Pretekle izkušnje vodstva in investitorja ne zbujata resnih skrbi.	Neučinkovito vodstvo in podpovprečna kakovost investitorja. Neustrezna usposobljenost vodstva in investitorja je prispevala k težavam pri vodenju projektov v preteklosti.
- Odnosi s pomembnimi udeleženci na trgu nepremičnin	Zelo dobri odnosi z vodilnimi udeleženci, kot so nepremičninski agenti.	Preizkušeni odnosi z vodilnimi udeleženci, kot so nepremičninski agenti.	Primerni odnosi z nepremičninskimi agenti in ostalimi udeleženci, ki zagotavljajo pomembne nepremičninske storitve.	Slabi odnosi z nepremičninskimi agenti in/ali ostalimi udeleženci, ki zagotavljajo pomembne nepremičninske storitve.
Osnovno merilo: Zavarovanje				
<i>Podrobnejša merila:</i> - Pravica do unovčitve nepremičnine	Nedvomna, z najboljšim vrstnim redom.	Nedvomna, z najboljšim vrstnim redom.	Nedvomna, z najboljšim vrstnim redom.	Pravica z omejenimi zmožnostmi za unovčitev.

- Odstop zakupnin (za projekte, dane v dolgoročni zakup)	Borznoposredniška družba je prejemnica nakazil o zakupih. Razpolaga z informacijami o vsakokratnih zakupnikih, kar ji omogoča obveščanje, da morajo zakupnino nakazovati njej (npr. seznam zakupnin in kopije zakupov projekta).	Borznoposredniška družba je prejemnica nakazil o zakupih. Razpolaga z informacijami o vsakokratnih zakupnikih, kar ji omogoča obveščanje, da morajo zakupnino nakazovati njej (npr. seznam zakupnin in kopije zakupov projekta).	Borznoposredniška družba je prejemnica nakazil o zakupih. Razpolaga z informacijami o vsakokratnih zakupnikih, kar ji omogoča obveščanje, da morajo zakupnino nakazovati njej (npr. seznam zakupnin in kopije zakupov projekta).	Borznoposredniška družba ni prejemnica nakazil po zakupih ali ne razpolaga z informacijami o vsakokratnih zakupnikih, kar ji onemogoča obveščanje, da morajo zakupnino nakazovati njej.
Kakovost zavarovalne police	Ustrezna.	Ustrezna.	Ustrezna.	Neustrezna.

FINANCIRANJE PREMIČNEGA PREMOŽENJA

Značilnost financiranja premičnega premoženja (premičnine večje vrednosti) je, da je odplačilo kredita odvisno od denarnih tokov, ki jih ustvarja zadevna premičnina, ki je bila financirana in zastavljena/odstopljena borznoposredniški družbi (npr. ladje, letala, sateliti, vlaki ...). Osnovni vir odplačila kredita so lahko zakupnine/najemnine z eno ali več nasprotnimi strankami. Če gre za izpostavljenost do kreditateljca, katerega finančno stanje in plačilna sposobnost ne omogočata odplačila kredita brez unovčitve zavarovanja, se taka izpostavljenost obravnava kot izpostavljenost do podjetja, zavarovana s premičnim premoženjem, ki je financirano.

Tabela 3: Bonitetni razredi za izpostavljenosti iz naslova financiranja premičnega premoženja

	Bonitetni razred 1	Bonitetni razred 2	Bonitetni razred 3	Bonitetni razred 4
Osnovno merilo: Finančna trdnost projekta				
<i>Podrobnejša merila:</i> - Tržni pogoji	Povpraševanje je močno in narašča, visoke vstopne ovire na trg, nizka občutljivost za spremembe v tehnologiji in v ekonomskem okolju.	Povpraševanje je močno in stabilno, nekaj vstopnih ovir na trg, nekaj občutljivosti za spremembe v tehnologiji in v ekonomskem okolju.	Povpraševanje je primerno in stabilno, večje vstopne ovire na trg, pomembna občutljivost za spremembe v tehnologiji in v ekonomskem okolju.	Povpraševanje je slabo in upada, velika občutljivost za spremembe v tehnologiji in v ekonomskem okolju, visoka negotovost okolja.
- Finančni kazalniki (stopnja pokritja dolga)	Zelo dobri finančni kazalniki glede na vrsto sredstev. Zelo	Dobri/sprejemljivi finančni kazalniki glede na vrsto	Povprečni finančni kazalniki za to vrsto	Slabi finančni kazalniki glede na vrsto sredstev.

<i>(DSCR – debt service coverage ratio), LTV – loan-to-value)</i>	trdne ekonomske predpostavke.	sredstev. Trdne ekonomske predpostavke.	sredstev.	
- Analize stresnih situacij	Stabilni dolgoročni prihodki, ki lahko vzdržijo resne stresne pogoje med trajanjem ekonomskega cikla.	Zadovoljivi kratkoročni prihodki. Manjše finančne težave ne vplivajo na odplačilo kredita. Neplačilo lahko nastopi le v primeru poslabšanja ekonomskih pogojev.	Negotovi kratkoročni prihodki. Denarni tokovi so občutljivi za stresne situacije, ki niso nenavadne za ekonomski cikel. Neplačilo lahko nastopi v normalni ekonomski recesiji.	Prihodki so zelo negotovi; tudi v normalnih ekonomskih pogojih lahko nastopi neplačilo, razen če se pogoji ne izboljšajo.
- Likvidnost trga	Svetovni trg; premočno premoženje je visoko likvidno.	Svetovni ali regionalni trg; premočno premoženje je likvidno.	Regionalni trg z omejenimi možnostmi v kratkem obdobju, kar nakazuje nižjo likvidnost.	Lokalni trg in/ali slaba prepoznavnost. Nizka likvidnost ali nelikvidnost. Premično premoženje se trži predvsem na tržnih nišah.
Osnovno merilo: Politično in pravno okolje				
<i>Podrobnejša merila:</i> - Politično tveganje, vključujoč transferno tveganje	Zelo nizko; močni instrumenti za zmanjšanje tveganja, če so potrebni.	Nizko; zadovoljivi instrumenti za zmanjšanje tveganja, če so potrebni.	Zmerno; primerni instrumenti za zmanjšanje tveganja.	Visoko; slabi instrumenti za zmanjšanje tveganja ali jih sploh ni.
- Pravno in regulatorno tveganje	Pravni red omogoča ponoven prevzem v posest in prisilno izvršljivost pogodb.	Pravni red omogoča ponoven prevzem v posest in prisilno izvršljivost pogodb.	Pravni red omogoča ponoven prevzem v posest in prisilno izvršljivost pogodb, tudi če so sodni postopki dolgotrajni in težki.	Slabo ali nestabilno pravno in regulatorno okolje. Postopki za ponoven prevzem v posest in prisilno izvršitev pogodb so lahko dolgi ali nemogoči.
Osnovno merilo: Značilnosti posla				
<i>Podrobnejša merila:</i>	Proporcionalno odplačilo	Neproporcionalno odplačilo	Neproporcionalno odplačilo	Celotno odplačilo kredita

- Finančni pogoji v primerjavi z ekonomsko življenjsko dobo premičnega premoženja	kredita skozi obdobje trajanja kredita. Odloga odplačila ni.	kredita, vendar le z nekoliko večjimi anuitetami ob koncu.	kredita z velikimi anuitetami ob koncu; mogoč je odlog odplačila.	ob koncu ali zelo neproporcionalno odplačevanje kredita z zelo visokimi anuitetami na koncu.
Osnovno merilo: Tveganje obratovanja				
<i>Podrobnejša merila:</i> - Dovoljenja	Vsa dovoljenja so pridobljena; premično premoženje izpolnjuje sedanje in predvidene varnostne predpise.	Vsa dovoljenja so pridobljena ali pa so v procesu pridobitve; premično premoženje izpolnjuje sedanje in predvidene varnostne predpise.	Večina dovoljenj je pridobljenih ali pa so v postopku pridobitve; postopek pridobitve dovoljenja za nepridobljena dovoljenja je običajen, premično premoženje izpolnjuje sedanje varnostne predpise.	Pojavljajo se problemi pri pridobitvi vseh zahtevanih dovoljenj; del predvidenega načrta in/ali predvidenih aktivnosti bo verjetno treba ponovno preveriti.
- Struktura in narava pogodb delovanja in vzdrževanja (pogodbe O&M)	Močna dolgoročna pogodba O&M s pogodbeno stimulacijo za učinkovitost in/ali rezervnimi skladi O&M (če je potrebno).	Dolgoročna pogodba O&M in/ali rezervni skladi O&M (če je potrebno).	Omejena pogodba O&M ali rezervni skladi O&M.	Pogodbe O&M ni: tveganje visokih operativnih stroškov, ki presega zavarovanje.
- Finančna trdnost operaterja, pretekle izkušnje pri upravljanju s takim premičnim premoženjem in zmožnost ponovnega trženja premičnega premoženja, ki ni več zakupljeno	Odlične pretekle izkušnje in močna zmožnost ponovnega trženja.	Zadovoljive pretekle izkušnje in zmožnost ponovnega trženja.	Slabe ali kratkotrajne pretekle izkušnje in negotove zmožnosti ponovnega trženja.	Neznane pretekle izkušnje ali jih sploh ni in nezmožnost ponovnega trženja.
Osnovno merilo: Značilnosti premičnega premoženja				
<i>Podrobnejša merila:</i>	Močna prednost pri dizajnu in	Nadpovprečen dizajn in	Povprečen dizajn in	Podpovprečen dizajn in

- Kvaliteta, velikost, dizajn in vzdrževanje (npr. starost, velikost letala) v primerjavi z ostalim premičnim premoženjem na istem trgu	vzdrževanju. Standardna kvaliteta omogoča likvidnost premičnega premoženja.	vzdrževanje. Standardna kvaliteta, z redkimi izjemami, omogoča likvidnost premičnega premoženja.	vzdrževanje. Kvaliteta je nekoliko specifična, kar povzroča nekoliko manjšo likvidnost premičnega premoženja.	vzdrževanje. Premično premoženje je pred koncem svoje ekonomske dobe. Kvaliteta je zelo specifična; trg za to premično premoženje je zelo majhen.
- Vrednost ponovne prodaje (preprodaje)	Trenutna vrednost pri ponovni prodaji je precej nad vrednostjo dolga.	Vrednost pri ponovni prodaji je zmerno nad vrednostjo dolga.	Vrednost pri ponovni prodaji je malo nad vrednostjo dolga.	Vrednost pri ponovni prodaji je pod vrednostjo dolga.
- Občutljivost vrednosti in likvidnosti premičnega premoženja za ekonomske cikle	Vrednost in likvidnost premičnega premoženja sta relativno neobčutljivi za ekonomske cikle.	Vrednost in likvidnost premičnega premoženja sta občutljivi za ekonomske cikle.	Vrednost in likvidnost premičnega premoženja sta kar občutljivi za ekonomske cikle.	Vrednost in likvidnost premičnega premoženja sta zelo občutljivi za ekonomske cikle.
Osnovno merilo: Trdnost investitorja (sponzorja)				
Podrobnejša merila: - Finančna trdnost operaterja, pretekle izkušnje pri upravljanju s takim premičnim premoženjem in zmožnost ponovnega trženja premičnega premoženja, ki ni več zakupljeno	Odlične pretekle izkušnje in močna zmožnost ponovnega trženja.	Zadovoljive pretekle izkušnje in zmožnost ponovnega trženja.	Slabe ali kratkotrajne pretekle izkušnje in negotove zmožnosti ponovnega trženja.	Neznane pretekle izkušnje ali jih sploh ni in nezmožnost ponovnega trženja.
- Pretekle izkušnje in finančna trdnost investitorja	Investitor z odličnimi preteklimi izkušnjami in zelo dobrim finančnim stanjem.	Investitor z dobrimi preteklimi izkušnjami in dobrim finančnim stanjem.	Investitor z ustreznimi preteklimi izkušnjami in dobrim finančnim stanjem.	Investitor z vprašljivimi preteklimi izkušnjami ali brez preteklih izkušenj in/ali šibkim finančnim stanjem.
Osnovno merilo:				

Zavarovanja				
<i>Podrobnejša merila:</i> <i>- Kontrola premičnega premoženja</i>	Pravna dokumentacija zagotavlja borznoposredniški družbi učinkovito kontrolo nad premičnim premoženjem ali nad lastnikom tega premoženja.	Pravna dokumentacija zagotavlja borznoposredniški družbi učinkovito kontrolo nad premičnim premoženjem ali nad podjetjem, katerega last je.	Pravna dokumentacija zagotavlja borznoposredniški družbi učinkovito kontrolo nad premičnim premoženjem ali nad podjetjem, katerega last je.	Pravna dokumentacija borznoposredniški družbi ne zagotavlja učinkovite kontrole nad premičnim premoženjem, zato obstaja tveganje izgube kontrole nad premičnim premoženjem.
<i>- Pravice in sredstva, ki so na razpolago borznoposredniški družbi za nadzor lokacije in stanja premičnega premoženja</i>	Borznoposredniška družba lahko nadzira lokacijo in stanja premičnega premoženja kadar koli in kjer koli (redna poročila, možnost pregledovanja).	Borznoposredniška družba lahko nadzira lokacijo in stanja premičnega premoženja kadar koli in kjer koli.	Borznoposredniška družba lahko nadzira lokacijo in stanja premičnega premoženja skoraj kadar koli in kjer koli.	Možnost borznoposredniške družbe, da lahko nadzira lokacijo in stanja premičnega premoženja, je omejena.
<i>Zavarovalna polica proti poškodbam</i>	Zelo dobra zavarovalna polica, vključujoč "collateral damages" pri zavarovalnicah z zelo dobrimi bonitetnimi ocenami.	Dobra zavarovalna polica (ne vključuje "collateral damages") pri zavarovalnicah z dobrimi bonitetnimi ocenami.	Zadovoljiva zavarovalna polica (ne vključuje "collateral damages") pri zavarovalnicah s povprečnimi bonitetnimi ocenami.	Slaba zavarovalna polica (ne vključuje "collateral damages") ali zavarovanje pri zavarovalnicah z nizkimi bonitetnimi ocenami.

FINANCIRANJE BLAGA

Značilnost financiranja blaga je strukturirano kratkoročno financiranje rezerv, zalog ali terjatev iz naslova blaga, s katerim se trguje na blagovni borzi (npr. nafta, kovine ali pridelki). Vir odplačila tega kredita so iztržki od prodaje zadevnega blaga, kreditojemalec pa nima drugih prihodkov za poplačilo izpostavljenosti. Taka narava financiranja odtehta slabo kreditno kvaliteto kreditojemalca. Bonitetna ocena izpostavljenosti bolj kot kreditno kvaliteto kreditojemalca odraža kratkoročno zmožnost zamenjave blaga v denarna sredstva in sposobnost borznoposredniške družbe pri strukturiranju take transakcije.

Če borznoposredniška družba lahko izdela bonitetno oceno kreditojemalca na osnovi njegovih širših aktivnosti, ki jih trenutno opravlja, se blago obravnava kot zavarovanje in se taka izpostavljenost ne šteje za posebni kreditni aranžma.

Tabela 4: Bonitetni razredi za izpostavljenosti iz naslova financiranja blaga

	Bonitetni razred 1	Bonitetni razred 2	Bonitetni razred 3	Bonitetni razred 4
Osnovno merilo: Finančna trdnost				
<i>Podrobnejša merila:</i> - Stopnja presežnega zavarovanja posla	Zelo visoka.	Visoka.	Povprečna.	Podpovprečna.
Osnovno merilo: Politično in pravno okolje				
<i>Podrobnejša merila:</i> - Deželno tveganje	Ni deželnega tveganja.	Omejeno deželno tveganje (predvsem, če so zaloge v offshore centrih razvijajočih se držav).	Obstaja deželno tveganje (predvsem, če so zaloge v offshore centrih razvijajočih se držav).	Veliko deželno tveganje (rezerve so v razvijajoči državi).
- Načini zmanjšanja deželnega tveganja	Zelo močni. - zelo močni offshore mehanizmi; - strateško pomembno blago; - prvovrsten kupec.	Močni. - močni offshore mehanizmi; - strateško pomembno blago; - dober kupec.	Sprejemljivi. - sprejemljivi offshore mehanizmi; - blago manjšega strateškega pomena; - sprejemljiv kupec.	Delni. - ni offshore mehanizmov; - blago brez strateškega pomena; - slab kupec.
Osnovno merilo: Značilnosti blaga				
<i>Podrobnejša merila:</i> - Likvidnost in občutljivost za poškodbe	Blago kotira, cena je lahko varovana s terminskimi pogodbami ali instrumenti OTC. Blago ni občutljivo za poškodbe.	Blago kotira, cena je lahko varovana z instrumenti OTC. Blago ni občutljivo za poškodbe.	Blago ne kotira, a je likvidno. Obstaja negotovost glede varovanja cene. Blago ni občutljivo za poškodbe.	Blago ne kotira. Likvidnost je omejena glede na velikost in globino trga. Ni primernih instrumentov varovanja cene. Blago je občutljivo za poškodbe.
Osnovno merilo: Trdnost investitorja (sponzorja)				
<i>Podrobnejša merila:</i>	Zelo dobra glede na	Dobra.	Povprečna.	Podpovprečna.

- Finančna trdnost	način trgovanja in tveganja.			
- Pretekle izkušnje, vključujoč zmožnost upravljanja logističnega procesa	Bogate izkušnje v zvezi z zadevno transakcijo. Zelo dobri pretekli uspehi na področju poslovanja in stroškovne učinkovitosti.	Zadostne izkušnje v zvezi z zadevno transakcijo. Nadpovprečni pretekli uspehi na področju poslovanja in stroškovne učinkovitosti.	Omejene izkušnje v zvezi z zadevno transakcijo. Povprečni pretekli uspehi na področju poslovanja in stroškovne učinkovitosti.	V splošnem omejene ali negotove pretekle izkušnje. Poslovni uspehi in stroškovna učinkovitost so nestanovitni.
- Kontrole trgovanja in politike varovanja	Trdni standardi za izbiro nasprotne stranke, varovanje in nadzor.	Ustrezni standardi za izbiro nasprotne stranke, varovanje in nadzor.	Pretekli posli so potekali brez problemov ali z manjšimi problemi.	Obstajajo pomembne izgube na preteklih poslih.
- Kvaliteta razkritij	Odlična.	Dobra.	Zadovoljiva.	Razkritja so nekonsistentna ali pomanjkljiva.
Osnovno merilo: Zavarovanja				
Podrobnejša merila:				
- Kontrola blaga	Pravna dokumentacija zagotavlja borznoposredniški družbi učinkovito kontrolo nad blagom.	Pravna dokumentacija zagotavlja borznoposredniški družbi učinkovito kontrolo nad blagom.	Med procesom borznoposredniška družba izgubi kontrolo nad blagom. Posledice izgube kontrole nad blagom se zmanjšajo s pomočjo poznavanja procesa trgovanja ali s pomočjo posega tretje stranke.	Obstaja možnost, da borznoposredniška družba izgubi kontrolo nad blagom. S tem je lahko ogroženo odplačilo kredita.
- Zavarovalna polica proti poškodbam	Zelo dobra zavarovalna polica, vključujoč "collateral damages" pri zavarovalnicah z zelo dobrimi bonitetnimi ocenami.	Dobra zavarovalna polica (ne vključuje "collateral damages") pri zavarovalnicah z dobrimi bonitetnimi ocenami.	Zadovoljiva zavarovalna polica (ne vključuje "collateral damages") pri zavarovalnicah s povprečnimi bonitetnimi ocenami.	Slaba zavarovalna polica (ne vključuje "collateral damages") ali zavarovanje pri zavarovalnicah z nizkimi bonitetnimi ocenami.