

Třídící znak							
2	3	2	0	7	5	3	0

ÚŘEDNÍ SDĚLENÍ ČESKÉ NÁRODNÍ BANKY

ze dne 18. července 2007

k pravidlům obezřetného podnikání bank, spořitelních a úvěrních družstev a obchodníků s cennými papíry

Specializované úvěrové expozice při výpočtu kapitálového požadavku k úvěrovému riziku

Česká národní banka k § 97 odst. 5, příloze č. 11 odst. 3 písm. c) a příloze č. 12 odst. 2 písm. d) vyhlášky č. 123/2007 Sb., o pravidlech obezřetného podnikání bank, spořitelních a úvěrních družstev a obchodníků s cennými papíry sděluje:

I. Kategorie podnikových expozic – specializované úvěrové expozice

1. Specializované úvěrové expozice, u kterých povinná osoba není schopna prokázat, že její odhady PD splňují požadavky pro používání IRB přístupu, dále jen „regulatorní přístup“, člení povinná osoba takto:
 - a) projektové financování,
 - b) financování nemovitostí vytvářejících peněžní toky,
 - c) objektové financování,
 - d) komoditní financování.
2. Členění specializovaných úvěrových expozic do výše uvedených kategorií není vyčerpávající a povinná osoba je může rozšířit o další kategorie, pokud to odpovídá charakteru jí poskytovaných expozic.
3. Projektovým financováním se rozumí metoda úvěrování, při které věřitel zohledňuje primárně příjmy vytvářené jediným projektem, který je zdrojem splácení a zároveň slouží jako zajištění expozice. Používá se zpravidla pro rozsáhlé, komplexní a nákladné celky, jako jsou elektrárny, závody chemického zpracování, doly, dopravní infrastruktura, telekomunikační infrastruktura a infrastruktura pro životní prostředí. Projektové financování může mít formu výstavby nového celku nebo refinancování celku již existujícího za účelem obnovy, rekonstrukce nebo modernizace. Dlužníkem je zpravidla jednotka speciálního určení (*SPV – special purpose vehicle*), která není oprávněna provádět jiné činnosti než vytvářet, vlastnit a provozovat daný projekt. Důsledkem je, že zdroje splácení úvěru závisí primárně (výhradně nebo téměř výhradně) na peněžních tocích vytvářených projektem a na hodnotě aktiv projektu, která slouží jako majetkové zajištění. Riziko projektového financování se snižuje, pokud je splácení závislé primárně na zavedených, diverzifikovaných, úvěruhodných a smluvně zajištěných koncových uživatelích.

4. Financováním nemovitostí vytvářejících peněžní toky se rozumí metoda úvěrování nemovitostí (jako jsou např. kancelářské budovy k pronájmu, maloobchodní prostory, nájemní obytné domy s větším počtem bytových jednotek, průmyslové nebo skladové haly, hotely), kde splácení i výtěžnost expozice závisí primárně na peněžních tocích vytvářených touto nemovitostí nebo daným souborem nemovitostí. Primárním zdrojem těchto peněžních toků jsou příjmy z pronájmu nebo z prodeje nemovitosti. Dlužníkem může, ale výhradně nemusí být např. jednotka speciálního určení, společnost zaměřená na výstavbu a držbu nemovitostí nebo společnost, která má kromě příjmů z nemovitostí i další příjmy. Výraznou charakteristikou, která odlišuje tento typ expozic od jiných podnikových expozic zajištěných nemovitostmi, je silná pozitivní korelace mezi možnostmi dlužníka splácet a potenciální výtěžností v případě selhání, které obě závisejí především na peněžních tocích vytvářených danou nemovitostí.
5. Objektovým financováním se rozumí metoda úvěrování nabytí fyzických aktiv (např. lodí, letadel, družic, železničních vozidel a vozového parku), kde splácení expozice závisí na peněžních tocích vytvářených tímto specifickým aktivem, které je financováno (úvěrováno) a věřitel disponuje zástavním právem k tomuto specifickému aktivu. Primárním zdrojem peněžních toků jsou příjmy z pronájmu od jedné nebo více třetích stran. Pokud však dlužníkova finanční situace a jeho dluhová kapacita umožňuje splácet dluh bez výhradní závislosti na daném specifickém aktivu, jde o podnikovou expozici s majetkovým zajištěním.
6. Komoditním financováním se rozumí strukturované krátkodobé úvěrování finančních potřeb, tj. zásob, pohledávek nebo komodit obchodovaných na veřejných trzích (např. ropa, kovy, některé zemědělské komodity), přičemž zdrojem splácení expozice jsou příjmy z prodeje těchto aktiv a dlužník nemá schopnost nezávislého splácení, tj. nemá jiné činnosti nebo nemá jiný majetek ve své bilanci. Strukturovaný charakter úvěrování je koncipován tak, aby kompenzoval slabou úvěrovou kvalitu dlužníka. Rating expozice odráží spíše povahu expozice a schopnost věřitele vhodně strukturovat expozici než úvěrovou kvalitu dlužníka. Nejde však o běžné provozní úvěrování dlužníka, jehož činnost je více diverzifikována a jehož úvěrovou kvalitu lze posoudit podle průběžných operací, kdy aktivum, jež by se jinak mohlo stát předmětem komoditního financování, může sloužit spíše jako zajištění expozice než jako zdroj splácení úvěru.
7. Očekává se, že posuzování jednotlivých kategorií expozic specializovaného úvěrování provádí povinná osoba podle kritérií uvedených v příloze tohoto úředního sdělení. Tato kritéria může povinná osoba upravit, tak aby odrážela maximálně věrohodné posouzení rizika odpovídající charakteru jí poskytovaných expozic a aby žádný důležitý aspekt posuzování nebyl opomenut.
8. V případě, že povinná osoba rozšířila členění svých specializovaných úvěrových expozic o další kategorie, stanoví kritéria jejich posuzování tak, aby odrážela maximálně věrohodné posouzení rizika odpovídající charakteru expozic poskytovaných touto povinnou osobou a aby žádný důležitý aspekt posuzování nebyl opomenut. Zároveň povinná osoba upraví charakteristiku pro zařazení expozic do regulačních ratingových stupňů obdobně jako je tomu u kategorií specializovaných úvěrových expozic uvedených v příloze k tomuto úřednímu sdělení.
9. Sponzorem se pro účely přílohy tohoto úředního sdělení rozumí právnická nebo fyzická osoba, která podporuje nebo jinak přispívá k dokončení nebo zajištění provozu projektu

nebo aktiva, které je financováno. Podpora nebo příspěvek mohou být finančního i nefinančního charakteru.

II. Naplnění kritérií pro specializované úvěrové expozice

Při posuzování, zda expozice naplňuje ve své podstatě kritéria pro zařazení do specializovaných úvěrových expozic, povinná osoba zohledňuje:

1. možnost diverzifikace činností dlužníka – např. pokud činnost dlužníka odpovídá svým charakterem expozicím specializovaného úvěrování, ale dlužník zároveň realizuje více diverzifikovaných projektů (v praxi zpravidla tři nebo více) a v případě výpadku jednoho z projektů má nezávislou schopnost substituovat výpadek peněžních toků jinými projekty, nejde o expozici specializovaného úvěrování;
2. významnost expozice specializovaného úvěrování v peněžních tocích dlužníka – např. pokud dlužník má kromě činnosti spojené s danou expozicí i další diverzifikované činnosti, které však nejsou významné a nemohou v případě selhání této expozice dostatečně substituovat výpadek peněžního toku používaného jako zdroj splácení (např. méně než ze 30 %), jde o expozici specializovaného úvěrování;
3. významnost expozice specializovaného úvěrování, kterou povinná osoba financuje – např. pokud dlužník má u téže povinné osoby více úvěrových produktů (např. provozní financování a expozice specializovaného úvěrování), rozhoduje převažující povaha produktu. Dlužníka lze přitom zařadit pouze do jedné z kategorií expozic, tj. buď do běžných podnikových expozic, nebo do expozic specializovaného úvěrování. Obdobně povinná osoba postupuje, pokud nefinancuje všechny expozice specializovaného úvěrování daného dlužníka.

Viceguvernér:

Ing. Singer, Ph.D. v. r.

Sekce bankovní regulace a dohledu
Odpovědný zaměstnanec:
Ing. Šůvová, CSc., tel. 22441 2702

Kritéria pro regulatorní přístup pro specializované úvěrování

Tabulka 1 – Regulatorní ratingové stupně pro projektové financování

	Velmi dobrý	Dobrý	Dostatečný	Slabý
Finanční síla				
Tržní podmínky	Několik konkurenčních dodavatelů nebo zásadní a trvalá konkurenční výhoda z hlediska lokality, nákladů nebo technologie. Poptávka je silná a roste.	Několik konkurenčních dodavatelů nebo lokalita, náklady nebo technologie na úrovni vyšší než průměrné, tato situace se však nemusí udržet. Poptávka je silná a stabilní.	Projekt nemá konkurenční výhodu lokality, nákladů nebo technologie. Poptávka je odpovídající a stabilní.	Projekt má podprůměrnou úroveň z hlediska lokality, nákladů nebo technologií. Poptávka je slabá a klesá.
Finanční ukazatele (např. ukazatel krytí dluhové služby, ukazatel krytí po dobu trvání úvěru, ukazatel krytí doby trvání projektu a ukazatel poměru dluhu k vlastnímu kapitálu)	Velmi silné poměrové finanční ukazatele vzhledem ke stupni rizika projektu; velice stabilní (robustní) ekonomické předpoklady.	Silné až přijatelné poměrové finanční ukazatele vzhledem ke stupni rizika projektu; stabilní ekonomické předpoklady projektu.	Průměrné poměrové finanční ukazatele vzhledem ke stupni rizika projektu.	Slabá úroveň poměrových finančních ukazatelů, resp. agresivní finanční politika vzhledem ke stupni rizika projektu.
Stresová analýza	Projekt může plnit své finanční závazky v případě výrazné zátěže v dané ekonomice nebo v odvětví.	Projekt může plnit své finanční závazky v případě běžné zátěže v dané ekonomice nebo v odvětví. Je pravděpodobné, že k selhání projektu dojde pouze za závažných ekonomických podmínek.	Projekt je citlivý na zátěže, které nejsou během ekonomického cyklu výjimečné, a může selhat i při běžném ekonomickém poklesu.	Je pravděpodobné, že dojde k selhání projektu, pokud se podmínky v krátkém čase nezlepší.

	Velmi dobrý	Dobrý	Dostatečný	Slabý
<i>Finanční struktura</i>				
Doba trvání úvěru v porovnání s dobou trvání projektu	Životnost projektu výrazně převyšuje dobu splatnosti úvěru.	Životnost projektu dostatečně překračuje dobu splatnosti úvěru.	Životnost projektu mírně překračuje dobu splatnosti úvěru nebo se jí rovná.	Životnost projektu pravděpodobně nepřekročí dobu splatnosti úvěru.
Schéma splácení	Pravidelný splátkový kalendář, splátky kopírují příjmy dlužníka.	Nerovnoměrné splátky, kopírující příjmy dlužníka.	Nerovnoměrné splátky s limitovanou jednorázovou splátkou (bullet payment).	Jednorázová splátka (bullet payment) nebo umořovací splátky s vysokou jednorázovou splátkou.
Politické a právní prostředí				
Politické riziko, včetně přenosu rizika, vzhledem k druhu projektu a nástrojům zajištění vůči riziku	Velice nízké riziko; v případě potřeby jsou k dispozici účinné nástroje zajištění.	Nízké riziko; v případě potřeby jsou k dispozici dostatečné nástroje zajištění.	Mírné riziko; v případě potřeby jsou k dispozici uspokojivé nástroje zajištění.	Vysoké riziko; nástroje zajištění chybějí nebo jsou málo účinné.
Riziko vyšší moci (válka, občanské nepokoje atd.)	Velmi nízké riziko.	Nízké a přijatelné riziko.	Dílčí riziko.	Významné riziko, není zcela zajištěno.
Podpora ze strany vlády a význam projektu pro zemi z dlouhodobého hlediska	Projekt strategického významu pro danou zemi (zpravidla vývozně orientovaný). Silná podpora ze strany vlády.	Projekt se pro zemi považuje za významný. Podpora ze strany vlády na dobré úrovni.	Projekt nemusí být strategické nebo významné povahy, ale přináší zemi nesporné výhody. Podpora ze strany vlády není vyjádřena přímo.	Projekt není pro zemi klíčový. Podpora ze strany vlády chybí nebo je slabá.
Stabilita právního a regulatorního prostředí (riziko změny legislativy)	Příznivé a stabilní regulatorní prostředí z dlouhodobého hlediska.	Příznivé a stabilní regulatorní prostředí ze střednědobého hlediska.	Pravděpodobně lze předpokládat regulatorní změny, které ovlivní projekt.	Projekt bude ovlivněn současnými nebo budoucími změnami regulatorní otázky.
Získání veškerých potřebných podpor nebo úlev od místních úřadů	Na výborné úrovni	Na dostatečné úrovni	Uspokojivé	Slabé

	Velmi dobrý	Dobrý	Dostatečný	Slabý
Vymahatelnost smluv a zajištění	Smlouvy a zajištění jsou rychle a účinně vymahatelné.	Smlouvy a zajištění jsou vymahatelné.	Smlouvy a zajištění se považují za vymahatelné, ačkoli mohou existovat určité problémy, které nejsou považovány za významné.	Ohledně skutečné vymahatelnosti smluv a zajištění existují nevyřešené klíčové problémy.
Charakteristika transakce				
<i>Riziko návrhu a technologie projektu</i>	Plně vyzkoušená technologie a návrh.	Plně vyzkoušená technologie a návrh.	Vyzkoušená technologie a návrh – problémy při spuštění jsou zmírněny silným souborem opatření pro dokončení.	Nevyzkoušená technologie a návrh; existují technologické problémy nebo komplikovaná konstrukce.
<i>Riziko spojené s výstavbou</i>				
Povolení spojená se stavbou a jejím umístěním	Byla získána všechna povolení.	Některá z povolení jsou stále nevyřízena, ale budou s vysokou pravděpodobností získána.	Některá z povolení jsou stále nevyřízena, ale proces jejich získání je dobře vymezen a považují se za rutinní.	Je stále třeba získat klíčová povolení, která se nepovažují za rutinní. Mohou být spojena se závažnými podmínkami.
Druh stavební smlouvy	Projektová smlouva a smlouva o dodávce (EPC – engineering and procurement contract) stavby na klíč s pevnou cenou a přesným termínem dokončení s vysoce spolehlivým dodavatelem.	Projektová smlouva a smlouva o dodávce (EPC) stavby na klíč s pevnou cenou a přesným termínem dokončení.	Smlouva s jedním nebo více dodavateli o stavbě na klíč s pevnou cenou a přesným termínem dokončení.	Smlouva na klíč bez pevně stanovené ceny nebo s částečně pevnou cenou, nebo problémy v součinnosti s různými dodavateli.
Záruky řádného provedení a dokončení	Náhrada škody vzniklé při realizaci v podstatné výši zajištěna a je podpořena	Náhrada škody vzniklé při realizaci ve významné výši zajištěna a je	Náhrada škody vzniklé při realizaci v přiměřené výši zajištěna a podpořena	Náhrada škody vzniklé při realizaci není zajištěna v přiměřené výši a není

	Velmi dobrý	Dobrý	Dostatečný	Slabý
	finanční situaci dlužníka nebo silnou podporou od sponzorů s vynikající finanční situací.	podpořena finanční situací dlužníka nebo silnou podporou od sponzorů s dobrou finanční situací.	finanční situaci dlužníka nebo silnou podporou od sponzorů s dobrou finanční situací.	podpořena finanční situací dlužníka, ani odpovídajícími sponzory.
Historie dodavatele a jeho finanční síla při výstavbě podobných projektů	Vysoce kvalitní	Dobrá	Dostatečná	Slabá
<i>Operační riziko</i>				
Rozsah a povaha provozních a servisních smluv	Velmi kvalitní dlouhodobá provozní a servisní smlouva, nejlépe s pobídkami smluvního plnění, nebo rezervní účty pro provoz a údržbu.	Dlouhodobá provozní a servisní smlouva nebo rezervní účty pro provoz a údržbu.	Omezená provozní a servisní smlouva nebo rezervní účet pro provoz a údržbu.	Bez provozní a servisní smlouvy: riziko vysokých provozních nákladů je vyšší než nástroje snižování rizika.
Znalosti, historie a finanční síla provozovatele	Na vysoké úrovni, nebo závazek sponzorů k technické pomoci.	Velmi dobré	Přijatelné	Omezené až slabé, nebo místní provozovatel závislý na místních úřadech.
<i>Odběratelské riziko</i>				
(a) V případě kontraktu s odběratelem v režimu „take-or-pay“ ¹ nebo s pevnou cenou:	Vynikající bonita odběratele; tvrdé doložky o ukončení kontraktu; doba platnosti kontraktu vysoce přesahuje splatnost dluhu.	Dobrá bonita odběratele; tvrdé doložky o ukončení kontraktu; doba platnosti kontraktu přesahuje splatnost dluhu.	Přijatelná finanční situace odběratele; běžné doložky o ukončení kontraktu; doba platnosti kontraktu zhruba odpovídá splatnosti dluhu.	Slabý odběratel; nedostatečné doložky o ukončení kontraktu; doba platnosti kontraktu nepřesahuje splatnost dluhu.
(b) Při neexistenci kontraktu s odběratelem v režimu „take-or-pay“ nebo s pevnou cenou:	Projekt produkuje nezbytné služby nebo komoditu prodávané obecně na světovém trhu;	Projekt produkuje nezbytné služby nebo komoditu prodávané obecně na regionálním	Komodita se prodává na omezeném trhu, který ji může absorbovat pouze za nižší než plánované ceny.	Výstup projektu požaduje pouze jeden kupující nebo několik kupujících nebo se na organizovaném trhu

¹ V tomto režimu to, co je nasmlouváno, se musí zaplatit bez ohledu na to, zda je to odebráno (např. odběr plynu, elektrické energie).

	Velmi dobrý	Dobrý	Dostatečný	Slabý
	výstup může být snadno absorbován za plánované ceny i při nižším než předešlém tempu růstu trhu.	trhu, který je absorbuje za plánované ceny při předešlém tempu růstu.		obecně neprodává.
<i>Dodavatelské riziko</i>				
Riziko spojené s cenou, objemem a přepravou surovin; historie dodavatele a jeho finanční síla	Dlouhodobá smlouva o dodávce s dodavatelem s vynikající finanční situací.	Dlouhodobá smlouva o dodávce s dodavatelem s dobrou finanční situací.	Dlouhodobá smlouva o dodávce s dodavatelem s dobrou finanční situací – může zde zůstat určitá míra cenového rizika.	Krátkodobá nebo dlouhodobá smlouva o dodávce s finančně slabým dodavatelem – rozhodně zde zůstává určitá míra cenového rizika.
Rizika spojená s rezervami (např. vývoj přírodních zdrojů)	Nezávisle ověřené, prokázané, ověřené a vytvořené rezervy dostatečně převyšující požadavky po dobu trvání projektu.	Nezávisle ověřené, prokázané vytvořené rezervy převyšující požadavky po dobu trvání projektu.	Ověřené rezervy mohou projekt přiměřeně zajistit do doby splatnosti dluhu.	Projekt se do jisté míry spoléhá na potenciální a nevytvořené rezervy.
Síla sponzora				
Historie sponzora, jeho finanční síla a zkušenost se zemí nebo odvětvím	Silný sponzor s vynikající předchozí činností a výbornou finanční situací.	Dobrý sponzor s dostatečnou předchozí činností a dobrou finanční situací.	Přiměřený sponzor s přiměřenou předchozí činností a dobrou finanční situací.	Slabý sponzor bez předchozí činnosti nebo se spornou předchozí činností nebo s finančními slabými.
Podpora ze strany sponzora, odrážející se ve vlastním kapitálu, zákazu změny vlastnické struktury bez souhlasu věřitele a motivaci	Silná. Projekt je pro sponzora vysoce strategický (hlavní činnost – dlouhodobá strategie).	Dobrá. Projekt je pro sponzora strategický (hlavní činnost – střednědobá strategie).	Přijatelná. Projekt je považován za důležitý pro sponzora (hlavní činnost).	Omezená. Projekt není klíčový pro dlouhodobou strategii či hlavní činnost sponzora.

	Velmi dobrý	Dobrý	Dostatečný	Slabý
v případě potřeby dodat další peníze				
Soubor zajišťovacích nástrojů				
Postoupení pohledávek ze smluv a účtů	Vyčerpávající	Pokrývající většinu pohledávek	Přijatelné	Slabé
Zástavní právo k majetku s ohledem na jeho rozsah a pořadí	Zástavní právo nejstarší v pořadí podle doby vzniku u všech věcí, práv a jiných majetkových hodnot nezbytných k vedení projektu.	Zástavní právo nejstarší v pořadí podle doby vzniku téměř u všech věcí, práv a jiných majetkových hodnot nezbytných k vedení projektu.	Přijatelná míra zajištění u všech věcí, práv a jiných majetkových hodnot nezbytných k vedení projektu.	Nedostatečná míra zajištění vůči věcem, právům a jiným majetkovým hodnotám týkajícím se vedení projektu.
Kontrola věřitele nad peněžními toky (např. automatické termínové vklady /sweeps/, nezávislé vázané účty)	Silná	Uspokojivá	Dostatečná	Slabá
Úroveň plnění finančních podmínek (např. povinné zálohové platby, odložené platby, pořadí čerpání zdrojů, omezení dividend)	Vysoká Není předpoklad vzniku dodatečné dluhové služby.	Uspokojivá Velmi omezená možnost vzniku dodatečné dluhové služby.	Dostatečná Částečná možnost vzniku dodatečné dluhové služby.	Slabá Možnost vzniku dodatečné dluhové služby není omezena.
Rezervní fondy (dluhová služba, provoz a údržba, obnova a náhrada, neočekávané události včetně překročení nákladů atd.)	Vysoce nadprůměrná doba krytí, všechny rezervní fondy jsou plně kryty hotovostí, akreditivami nebo zárukami od banky s vysokým ratingem, nebo jinými vysoce likvidními aktivy.	Mírně nadprůměrná doba krytí, všechny rezervní fondy jsou plně kryty.	Průměrná doba krytí, všechny rezervní fondy jsou plně kryty.	Krátká doba krytí, rezervní fondy financovány z provozních peněžních toků.

Tabulka 2 – Regulatorní ratingové stupně pro expozice v oblasti financování nemovitostí vytvářejících peněžní toky

	Velmi dobrý	Dobrý	Dostatečný	Slabý
Finanční síla				
Tržní podmínky	Nabídka a poptávka u tohoto typu projektu a lokality jsou v současné době v rovnováze. Počet konkurenčních nemovitostí přicházejících na trh je stejný nebo nižší než předpokládaná poptávka.	Nabídka a poptávka u tohoto typu projektu a lokality jsou v současné době v rovnováze. Počet konkurenčních nemovitostí přicházejících na trh je přibližně stejný jako předpokládaná poptávka.	Tržní podmínky jsou zhruba v rovnováze. Na trh vstupují konkurenční nemovitosti a další jsou v plánovací fázi. Návrh a možnosti projektu nemusí ve srovnání s novými projekty odpovídat nejnovějším požadavkům.	Tržní podmínky jsou slabé. Není jisté, kdy se zlepší a vrátí do rovnovážného stavu. Po vypršení doby nájmu projekt ztrácí nájemce. Nové nájemní podmínky jsou méně příznivé než v předchozím nájemním období.
Finanční ukazatele	Ukazatel krytí dluhové služby nemovitosti je považován za silný (není však relevantní pro fázi výstavby) a poměr výše úvěru k ceně nemovitosti (dále jen LTV) je vzhledem k typu nemovitosti považován za nízký.	Ukazatel krytí dluhové služby (není relevantní pro developerské projekty) a LTV jsou uspokojivé a odpovídají běžným tržním standardům.	Ukazatel krytí dluhové služby nemovitosti se zhoršil a jeho hodnota klesla, čímž došlo ke zvýšení LTV.	Ukazatel krytí dluhové služby nemovitosti se značně zhoršil a její LTV je výrazně vyšší než standardy pro upisování u nových úvěrů.
Stresová analýza	Struktura zdrojů, rezerv a závazků nemovitosti umožňuje plnit finanční závazky v období závažné finanční zátěže (např. úrokové sazby, ekonomický růst).	Nemovitost dokáže plnit své finanční závazky v déletrvajícím období finanční zátěže (např. úrokové sazby, ekonomický růst). Selhání je pravděpodobné jen za nepříznivých	Během poklesu hospodářství by se snížily výnosy z nemovitosti, což by omezilo její schopnost financovat kapitálové výdaje a výrazně zvýšilo riziko selhání.	Finanční stav nemovitosti je napjatý a pravděpodobně dojde k selhání, pokud se podmínky v krátkém čase nezlepší.

	Velmi dobrý	Dobrý	Dostatečný	Slabý
		ekonomických podmínek.		
Předvídatelnost peněžních toků				
(a) pro úplnou a stabilizovanou nemovitost	Nájmy jsou dlouhodobé, nájemci jsou úvěruschopní a okamžiky ukončení nájemních období jsou různé. Nemovitost si v minulosti udržela nájemce i po uplynutí doby nájmu. Procento neobsazených prostor je nízké. Výdaje (údržba, pojištění, bezpečnost a daně z nemovitosti) jsou předvídatelné.	Většina nájmu je dlouhodobá, nájemci mají různou úvěruschopnost. Nemovitost zaznamenává běžnou úroveň fluktuace nájemců po uplynutí doby nájmu. Procento neobsazených prostor je nízké. Výdaje jsou předvídatelné.	Většina nájmu je spíše střednědobá než dlouhodobá, nájemci mají různou úvěruschopnost. Nemovitost zaznamenává průměrnou úroveň fluktuace nájemců po uplynutí doby nájmu. Procento neobsazených prostor je průměrné. Výdaje jsou relativně předvídatelné, ale ve vztahu k příjmům jsou proměnlivé.	Délky nájemních období se liší, nájemci mají různou úvěruschopnost. Nemovitost zaznamenává velmi vysokou úroveň fluktuace nájemců po uplynutí doby nájmu. Procento neobsazených prostor je vysoké. S přípravou prostor pro nové nájemce jsou spojeny značné výdaje.
(b) pro úplnou, ale nestabilizovanou nemovitost	Příjmy z nájmu splňují nebo překračují prognózy. Projekt by měl v blízké budoucnosti dosáhnout stabilizace.	Příjmy z nájmu splňují prognózy. Projekt by měl v blízké budoucnosti dosáhnout stabilizace.	Větší část příjmu z nájmu odpovídá prognózám, ke stabilizaci však v nejbližší době nedojde.	Příjmy z nájmu nesplňují očekávání. I přes dosažení cílové obsazenosti je krytí peněžních toků napjaté kvůli neuspokojivým příjmům.
(c) pro fázi výstavby	Nemovitost je celá předem pronajata na celou splatnost úvěru nebo předem prodána nájemci či kupujícímu s ratingem	Nemovitost je celá předem pronajata nebo předem prodána nájemci či kupujícímu s ratingem investičního stupně nebo	Uzavřené nájmy odpovídají plánu, ale budova nemusí být předem pronajata a nemusí existovat refinancování.	Situace nemovitosti se zhoršuje kvůli překračování plánovaných výdajů, zhoršení situace na trhu, odstupování nájemců

	Velmi dobrý	Dobrý	Dostatečný	Slabý
	investičního stupně nebo obdobným stupněm interního ratingu, nebo povinná osoba má k dispozici závazek refinancování od věřitele s ratingem investičního stupně.	obdobným stupněm interního ratingu, nebo povinná osoba má k dispozici závazek permanentního financování od úvěruschopného věřitele.	Permanentním věřitelem může být povinná osoba.	od smlouvy nebo jiných faktorů. Může probíhat spor se smluvní stranou zajišťující permanentní financování.
Charakteristika nemovitosti				
Lokalita	Výborná, velmi atraktivní lokalita, která má vhodnou infrastrukturu, jež nájemci požadují, nemá ekologické závady.	Nadprůměrná, atraktivní lokalita, která má vhodnou infrastrukturu, jež nájemci požadují.	Průměrná až podprůměrná lokalita, která postrádá konkurenční výhodu.	Neuspokojivá lokalita s nedostatečnou infrastrukturou, významnou kriminalitou nebo ekologickou zátěží.
Vzhled a stav	Nemovitost je preferována díky svému vzhledu, uspořádání a údržbě a je vysoce konkurenceschopná ve srovnání s novými nemovitostmi.	Nemovitost má odpovídající vzhled, uspořádání a údržbu. Vzhled a možnosti nemovitosti jsou konkurenceschopné ve srovnání s novými nemovitostmi.	Uspořádání, vzhled a údržba nemovitosti jsou adekvátní.	Existují slabiny v uspořádání, vzhledu či údržbě nemovitosti.
Stavební riziko (pro nemovitost ve výstavbě)	Rozpočet výstavby je konzervativní, neočekává se překročení a technická rizika jsou omezená. Dodavatelé jsou vysoce kvalifikovaní, finančně	Rozpočet výstavby je konzervativní a technická rizika jsou omezená. Dodavatelé jsou vysoce kvalifikovaní, jejich finanční síla je velmi	Rozpočet výstavby je adekvátní a dodavatelé mají běžnou kvalifikaci, jejich finanční síla je průměrná až podprůměrná, smluvní podmínky	Projekt překračuje rozpočet nebo je nerealistický z důvodu technických rizik. Dodavatelé mohou mít nedostatečnou kvalifikaci,

	Velmi dobrý	Dobrý	Dostatečný	Slabý
	silní; kvalita smluvních podmínek je vynikající.	dobrá, smluvní podmínky standardní.	neobsahují základní parametry (doba, cena).	jsou finančně slabí, smluvní podmínky nejsou známy.
Síla dlužníka nebo sponzora				
Finanční kapacita a ochota finančně podporovat nemovitost	Sponzor nebo developer přispěl značnou měrou vlastními zdroji k budování nebo nákupu nemovitosti. Má značné zdroje a omezené přímé a nepředvídané závazky. Jeho nemovitosti se liší geograficky umístěním a typem.	Sponzor nebo developer přispěl vlastními zdroji k budování nebo nákupu nemovitosti. Jeho finanční podmínky umožňují finančně podporovat nemovitost v případě nedostatečného peněžního toku. Jeho nemovitost se nachází v několika geografických oblastech.	Sponzorův nebo developerův příspěvek může být nehmotný nebo nefinanční. Jeho finanční zdroje jsou průměrné až podprůměrné.	Sponzor nebo developer není schopen nebo ochoten finančně podporovat nemovitost.
Pověst a historie týkající se podobných nemovitostí	Zkušený management a vysoká kvalita sponzorů. Dobrá pověst a dlouhá a úspěšná historie týkající se podobných nemovitostí.	Odpovídající management a kvalita sponzorů. Sponzor nebo management mají úspěšnou historii v případě podobných nemovitostí.	Nevýrazný management a kvalita sponzorů. Management nebo historie sponzora nevzbuzují vážné obavy.	Neefektivní management a podprůměrná kvalita sponzorů. Problémy s managementem a sponzorem přispěly k potížím při správě nemovitostí v minulosti.
Kvalifikovanost přípravy projektu	Velmi propracovaný projekt a finanční plán (feasibility study).	Propracovaný projekt a finanční plán.	V základních bodech propracovaný projekt a finanční plán.	Nedostatečně propracovaný projekt a finanční plán.
Vztahy s příslušnými subjekty na trhu nemovitostí	Silné vztahy s hlavními subjekty na trhu jako jsou subjekty zabývající se prodejem a správou nemovitostí nebo leasingové společnosti.	Osvědčené vztahy s hlavními subjekty na trhu jako jsou subjekty zabývající se prodejem a správou nemovitostí nebo leasingové společnosti.	Adekvátní vztahy se subjekty zabývajícími se prodejem a správou nemovitostí nebo leasingovými společnostmi.	Špatné vztahy se subjekty zabývajícími se prodejem a správou nemovitostí nebo leasingovými společnostmi.

	Velmi dobrý	Dobrý	Dostatečný	Slabý
Soubor zajišťovacích nástrojů				
Výtěžnost plynoucí ze zástavního práva	Možnost uspokojení věřitele z výtěžku zpeněžení zástavy v plném rozsahu.	Možnost uspokojení věřitele z výtěžku zpeněžení zástavy v plném nebo téměř v plném rozsahu.	Možnost uspokojení věřitele z výtěžku zpeněžení zástavy v částečném rozsahu.	Možnost uspokojení věřitele z výtěžku zpeněžení zástavy je nedostatečná.
Postoupení pohledávek z nájemného (u projektů s dlouhodobými nájemci)	Věřiteli byly postoupeny pohledávky z nájemného. Má informace o současných nájemcích jako např. jejich seznam a kopie nájemních smluv projektu, informace o historii plnění a postupitel oznámil nájemcům postoupení pohledávky.	Věřiteli byly postoupeny pohledávky z nájemného. Má základní informace o současných nájemcích a postupitel oznámil nájemcům postoupení pohledávky.	Věřiteli byly postoupeny pohledávky z nájemného. Nemá dostatečné informace o současných nájemcích a postupitel oznámil nájemcům postoupení pohledávky.	Věřiteli nebyly postoupeny pohledávky z nájemních smluv nebo postupitel neoznámil nájemcům postoupení.
Rozsah pojistného krytí a jeho kvalita	Vynikající, plný rozsah krytí na komplexní riziko u vysoce kvalitní pojišťovací společnosti.	Pojistné krytí zahrnuje komplexní riziko u dobré pojišťovací společnosti, s částečně omezeným rozsahem plnění.	Pojistné krytí je dostatečné a zahrnuje nejdůležitější rizika u dobré pojišťovací společnosti.	Neodpovídající standardu (nejsou pokryta důležitá rizika, omezený rozsah plnění nebo pojišťovací společnost nízké kvality).
Politické a právní prostředí				
Politické riziko, včetně přenosu rizika	Velice nízké riziko	Nízké riziko	Mírné riziko	Vysoké riziko
Stabilita právního a regulatorního prostředí (riziko změny legislativy)	Příznivé a stabilní regulatorní prostředí z dlouhodobého hlediska.	Příznivé a stabilní regulatorní prostředí ze střednědobého hlediska.	Se značnou mírou jistoty lze předpokládat regulatorní změny.	Projekt mohou ovlivnit současné nebo budoucí regulatorní otázky.

Tabulka 3 – Regulační ratingové stupně pro expozice objektového financování

	Velmi dobrý	Dobrý	Dostatečný	Slabý
Finanční síla				
Tržní podmínky	Silná a rostoucí poptávka, silné překážky vstupu na trh, nízká citlivost na změny v technologii a změny v názorech na budoucí ekonomický vývoj.	Silná a stálá poptávka. Některé překážky vstupu na trh, určitá citlivost na změny v technologii a změny v názorech na budoucí ekonomický vývoj.	Adekvátní a stálá poptávka, omezené překážky vstupu na trh, značná citlivost na změny v technologii a změny v názorech na budoucí ekonomický vývoj.	Klesající poptávka snadno podléhající změnám v technologii a změnám v názorech na budoucí ekonomický vývoj, vysoce nejisté prostředí.
Finanční ukazatele (ukazatel krytí dluhové služby) a poměr úvěru k hodnotě objektu (LTV)	Velmi silné finanční ukazatele při zohlednění typu objektu. Velmi stabilní ekonomické předpoklady.	Silné až přijatelné finanční ukazatele při zohlednění typu objektu. Stabilní ekonomické předpoklady.	Průměrné finanční ukazatele při zohlednění typu objektu.	Slabá úroveň finančních ukazatelů při zohlednění typu objektu, resp. agresivní finanční politika.
Stresová analýza	Stálé dlouhodobé výnosy, odolávající silně stresovým podmínkám v ekonomickém cyklu.	Uspokojivé krátkodobé výnosy. Úvěry mohou odolávat určitým finančním problémům. Prodlení je pravděpodobné jen v nepříznivých ekonomických podmínkách.	Nejisté krátkodobé výnosy. Hotovostní toky jsou citlivé na stresy, které jsou v ekonomickém cyklu běžné. Úvěr může být v prodlení v normálním období poklesu.	Výnosy podléhají silné nejistotě; dlužník může být v prodlení i v normálních ekonomických podmínkách, pokud se podmínky nezlepší.
Likvidita trhu	Trh je strukturován na celosvětové bázi; objekt je vysoce likvidní.	Trh je celosvětový nebo regionální; objekt je relativně likvidní.	Trh daného objektu je regionální s omezenými krátkodobými vyhlídkami znamenajícími nižší likviditu.	Místní trh nebo špatné zviditelnění (visibility). Nízká nebo žádná likvidita, zejména na nepokrytých nebo okrajových trzích (niche markets).

	Velmi dobrý	Dobrý	Dostatečný	Slabý
Politické a právní prostředí				
Politické riziko, včetně rizika transferu	Velmi nízké; v případě potřeby silné nástroje pro zmírnění rizika.	Nízké; v případě potřeby uspokojivé nástroje pro zmírnění rizika.	Mírné; regulérní nástroje pro zmírnění rizika.	Vysoké; žádné nebo slabé nástroje pro zmírnění rizika.
Právní a regulatorní rizika	Právní řád zajišťuje vysokou míru vymahatelnosti práva a ochranu vlastnictví včetně vymahatelnosti plnění úvěrových smluv.	Právní řád zajišťuje dostatečnou míru vymahatelnosti práva a ochranu vlastnictví včetně vymahatelnosti plnění úvěrových smluv.	Právní řád všeobecně zajišťuje vymahatelnost práva a ochranu vlastnictví, ale proces vymáhání může být zdlouhavý nebo obtížný.	Nestabilní nebo nepřehledné právní a regulatorní prostředí. Právní řád činí proces vymáhání práva nebo ochrany vlastnictví nadměrně zdlouhavým nebo jej úplně znemožňuje.
Charakteristika transakce				
Doba splácení v porovnání s ekonomickou životností aktiva (objektu)	Splácení je průběžné nebo jen minimální balonová splátka ² . Žádná doba odkladu.	Splácení je průběžné nebo jen minimální balonová splátka, existuje doba odkladu. Případně významnější balonová splátka, ale stále na uspokojivé úrovni, a žádná doba odkladu.	Významná balonová splátka s potenciálními obdobími odkladu.	Jednorázová splátka (repayment in fine) nebo vysoká balonová splátka.
Operační riziko				

² Balonová splátka (balloon) – vysoká splátka na konci úvěru.

	Velmi dobrý	Dobrý	Dostatečný	Slabý
Získání povolení nebo licencí	Byla získána všechna povolení a licence; objekt splňuje současná a očekávaná bezpečnostní pravidla.	Byla získána všechna povolení a licence nebo budou získána ve velmi krátké době; objekt splňuje současná a očekávaná bezpečnostní pravidla.	Byla získána většina povolení a licencí nebo pokračuje průběh jejich získávání, nevyřízená povolení a licence jsou považována za běžnou praxi, objekt splňuje současná bezpečnostní pravidla.	Problémy se získáním všech požadovaných povolení a licencí, část plánované konfigurace objektu nebo plánovaných operací bude pravděpodobně třeba přehodnotit.
Rozsah a charakteristika smluv o provozu a údržbě	Kvalitní dlouhodobá smlouva o provozu a údržbě, přednostně s ukazateli smluvního plnění nebo dostatečné zdroje na zajištění provozu a údržby (v případě potřeby).	Dlouhodobá smlouva o provozu a údržbě nebo dostatečné zdroje na zajištění provozu a údržby (v případě potřeby).	Omezená smlouva o provozu a údržbě nebo dílčí zdroje na zajištění provozu a údržby (v případě potřeby).	Žádná smlouva o provozu a údržbě: riziko překročení vysokých provozních nákladů, které není pod kontrolou.
Finanční síla provozovatele, historie správy daného typu objektu a schopnost znovuuvedení objektu na trh po skončení pronájmu	Vynikající historie a silná schopnost znovuuvedení na trh.	Uspokojivá historie a schopnost znovuuvedení na trh.	Slabá nebo krátká historie a nejistá schopnost znovuuvedení na trh.	Žádná nebo neznámá historie a neschopnost znovuuvedení objektu na trh.
Charakteristika aktiva (objektu)				
Konfigurace, velikost, vzhled a údržba (např. stáří, velikost letadla) ve srovnání s ostatními objekty na tomtéž trhu	Výrazná výhoda vzhledu a údržby. Konfigurace je standardní, taková, že objekt splňuje požadavky likvidního trhu.	Nadprůměrný vzhled a údržba. Standardní konfigurace, s možností velmi omezených výjimek - taková, že objekt splňuje požadavky likvidního trhu.	Průměrný vzhled a údržba. Konfigurace je poněkud specifická; což může zúžit trh pro daný objekt.	Podprůměrný vzhled a údržba. Objekt se blíží ke konci ekonomické životnosti. Konfigurace je velmi specifická; trh je velmi omezený.

	Velmi dobrý	Dobrá	Dostatečný	Slabý
Hodnota opětovného prodeje	Současná hodnota opětovného prodeje je značně vyšší než hodnota dluhu.	Hodnota opětovného prodeje dostatečně převyšuje hodnotu dluhu.	Hodnota opětovného prodeje je nepatrně vyšší než hodnota dluhu nebo stejná.	Hodnota opětovného prodeje je nižší než hodnota dluhu.
Citlivost hodnoty a likvidity objektu vůči ekonomickým cyklům	Hodnota a likvidita objektu relativně není citlivá vůči ekonomickým cyklům.	Hodnota a likvidita objektu je citlivá vůči ekonomickým cyklům.	Hodnota a likvidita objektu je dosti citlivá vůči ekonomickým cyklům.	Hodnota a likvidita objektu je velmi citlivá vůči ekonomickým cyklům.
Síla sponzora				
Historie a finanční síla sponzora	Sponzoři s vynikající historií a vysokou finanční pozicí.	Sponzoři s dobrou historií a dobrou finanční pozicí.	Sponzoři s přiměřenou historií a dobrou finanční pozicí.	Sponzoři s nulovou nebo pochybnou historií nebo slabou finanční pozicí.
Soubor zajišťovacích nástrojů				
Kontrola objektu	Právní dokumentace umožňuje věřiteli velmi účinnou kontrolu (např. zástavní právo nejstarší v pořadí podle doby vzniku /first perfected security interest/ nebo leasingová smlouva, která toto právo obsahuje) nad daným objektem nebo nad subjektem, který jej vlastní).	Právní dokumentace umožňuje věřiteli účinnou kontrolu (např. zástavní právo /perfected security interest/ nebo leasingový rámec, který toto právo obsahuje) nad daným objektem nebo nad subjektem, který jej vlastní).	Právní dokumentace umožňuje věřiteli kontrolu (např. zástavní právo /perfected security interest/ nebo leasingový rámec, který toto právo obsahuje) nad daným objektem nebo nad subjektem, který jej vlastní).	Kontrakt poskytuje věřiteli malou jistotu a ponechává prostor pro ztrátu kontroly nad daným objektem
Práva a prostředky, které má	Věřitel může monitorovat	Věřitel může monitorovat	Věřitel může monitorovat	Možnosti věřitele

	Velmi dobrý	Dobrý	Dostatečný	Slabý
věřitel k dispozici pro monitorování umístění a stavu daného objektu	umístění a stav objektu kdykoliv a kdekoliv (pravidelné zprávy, možnost vykonávat inspekci).	umístění a stav objektu téměř kdykoliv a kdekoliv.	umístění a stav objektu.	monitorovat umístění a stav objektu jsou omezené.
Rozsah pojistného krytí a jeho kvalita	Silné pojistné krytí zahrnující vedlejší (nepřímé) škody u vysoce kvalitních pojišťovacích společností.	Uspokojivé pojistné krytí (nezahrnující vedlejší škody) u dobrých pojišťovacích společností.	Přiměřené pojistné krytí (nezahrnující vedlejší škody) u pojišťovacích společností přijatelné kvality.	Slabé pojistné krytí (nezahrnující vedlejší škody) nebo u pojišťovacích společností nízké kvality.

Tabulka 4 – Regulační ratingové stupně pro expozice při komoditním financování

	Velmi dobrý	Dobrý	Dostatečný	Slabý
Finanční síla				
Stupeň zajištěnosti expozice	Silný (hodnota kolaterálu vysoce převyšuje hodnotu expozice)	Dobrý (hodnota kolaterálu dostatečně převyšuje hodnotu expozice, riziko volatility hodnoty zajištění a případně měny je pokryto s rezervou)	Uspokojivý (hodnota kolaterálu převyšuje hodnotu expozice, riziko volatility hodnoty zajištění a případně riziko měny je pokryto)	Slabý (hodnota kolaterálu by nemusela převýšit hodnotu expozice)
Politické a právní prostředí				
Riziko země	Nulové riziko země	Nízké riziko země (zejména umístění rezerv v zahraničí /offshore/ v transformující se zemi)	Průměrné riziko země (zejména umístění rezerv v zahraničí /offshore/ v transformující se zemi)	Silné riziko země (zejména vnitřní rezervy v transformující se zemi)
Snižování rizika země	Velmi silné: Silné mechanismy pro zmírnění rizika přes třetí zemi (offshore mechanismus) Strategická komodita Prvotřídní kupec	Silné: Offshore mechanismy Strategická komodita Silný kupec	Přijatelné: Offshore mechanismy Méně strategická komodita Přijatelný kupec	Pouze částečné: Žádné offshore mechanismy Komodita není strategická Slabý kupec
Charakteristika aktiva (komodity)				
Likvidita a náchylnost k poškození	Komodita je kotovaná a lze ji zajistit pomocí futures nebo mimoburzovních (OTC) nástrojů. Komodita není náchylná k poškození.	Komodita je kotovaná a lze ji zajistit pomocí mimoburzovních (OTC) nástrojů. Komodita není náchylná k poškození.	Komodita není kotovaná ale je likvidní. Existuje nejistota ohledně možnosti zajištění. Komodita není náchylná k poškození.	Komodita není kotovaná. Likvidita je omezena podle velikosti a hloubky trhu. Žádné zajišťovací nástroje. Komodita je náchylná k poškození.

Síla sponzora				
Finanční síla obchodníka	Velmi vysoká vzhledem k obchodní filosofii a rizikům.	Vysoká	Průměrná	Slabá
Historie, včetně schopnosti řídit logistický proces	Rozsáhlé zkušenosti s daným typem transakcí. Velká úspěšnost v oblasti provozu a efektivnosti nákladů.	Přiměřené zkušenosti s daným typem transakcí. Nadprůměrná úspěšnost v oblasti provozu a efektivnosti nákladů.	Omezené zkušenosti s daným typem transakcí. Průměrná úspěšnost v oblasti provozu a efektivnosti nákladů.	Celkově omezená nebo nejistá historie. Volatilní náklady a zisky.
Regulace obchodování a strategie zajištění (hedging)	Tvrdé standardy pro výběr protistrany, zajištění a monitoring.	Přiměřené standardy pro výběr protistrany, zajištění a monitoring.	Obchody v minulosti nezaznamenaly žádné nebo jen malé problémy.	Obchodníci v minulosti zaznamenali značné ztráty.
Kvalita uveřejňování finančních informací	Vynikající	Dobrá	Uspokojivá	Informace nespolehlivé nebo nedostatečné.
Soubor zajišťovacích nástrojů				
Kontrola komodity	Zástavní právo v pořadí nejstarší podle doby vzniku (first perfected security interest) umožňuje věřiteli právní velmi účinnou kontrolu komodity kdykoliv v případě potřeby.	Zástavní právo v pořadí nejstarší podle doby vzniku (first perfected security interest) umožňuje věřiteli kontrolu komodity v případě potřeby.	V určitém okamžiku procesu dojde k narušení kontroly věřitele nad komoditou. Narušení je zmírňováno znalostí obchodního procesu nebo případně zásahem třetí strany.	Kontrakt ponechává prostor pro určité riziko ztráty kontroly nad komoditou. Znovunabytí kontroly může být ohroženo.
Rozsah pojistného krytí a jeho kvalita	Silné pojistné krytí zahrnující vedlejší škody u vysoce kvalitních pojišťovacích společností.	Uspokojivé pojistné krytí (nezahrnující vedlejší škody) u dobrých pojišťovacích společností.	Dostatečné pojistné krytí (nezahrnující vedlejší škody) u pojišťovacích společností přijatelné kvality.	Slabé pojistné krytí (nezahrnující vedlejší škody) nebo u pojišťovacích společností nízké kvality.