

ИНФОРМАЦИЈЕ НА ОСНОВУ КОЈИХ СЕ ДОКАЗУЈЕ ИСПУЊЕНОСТ УСЛОВА ЗА ДАВАЊЕ САГЛАСНОСТИ ЗА КОРИШЋЕЊЕ КРЕДИТНИХ РЕЈТИНГА КОЈЕ ДОДЕЉУЈУ АГЕНЦИЈЕ ЗА РЕЈТИНГ

1. Опште информације

Опште информације односе се на:

- 1) врсту кредитних рејтинга које додељује агенција за рејтинг, и то: захтевани и/или незахтевани кредитни рејтинзи, с кратким образложењем основних принципа на основу којих се додељују;
- 2) листу држава у којима агенција за рејтинг послује;
- 3) приказ организационе структуре агенције за рејтинг и групе агенција за рејтинг којој она припада, а који обухвата: власничку структуру, најзначајнија подређена друштва, помоћне и друге услуге које пружа и др., с тим што информације о структури власништва треба да садрже и листу акционара који имају директно или индиректно учешће у гласачким правима или капиталу веће од 10%;
- 4) укупан број запослених;
- 5) укупан приход и учешће најзначајнијих корисника услуга агенције за рејтинг у њеном укупном приходу (нпр. корисници услуга који имају учешће 5% или веће у укупном приходу);
- 6) финансијске извештаје, као и извештај о ревизији финансијских извештаја за последње три године, и план активности с пројекцијама за наредне три године;
- 7) усклађеност пословне праксе агенције за рејтинг с признатим међународним стандардима и принципима добре пословне праксе.

2. Информације о испуњености услова у вези с методологијом, проценом кредитног квалитета и појединачним кредитним рејтинзима

Информације о објективности методологије обухватају:

- 1) детаљан опис методологије коју агенција за рејтинг користи за процену кредитног квалитета (у даљем тексту: методологија) за одређени тржишни сегмент, као и начин њеног успостављања, примене и прилагођавања, с тим што овај опис треба да обухвати и приказ успостављених процеса који обезбеђују једнообразну примену методологије за све процене кредитног квалитета, а нарочито улогу и смернице за рад рејтинг комитета или другог одговарајућег тела рејтинг агенције, коришћење информација које доставља правно лице коме се додељује рејтинг, приступ информацијама које нису јавно доступне итд.;

2) за сваки тржишни сегмент на који се методологија примењује: детаљан опис квантитативних података, а нарочито кључних променљивих, затим изворе података, коришћене претпоставке и квантитативне технике, информације које доставља правно лице коме се додељује рејтинг и остале релевантне податке;

3) за сваки тржишни сегмент на који се методологија примењује: детаљан опис квалитативних података, а нарочито начин одлучивања о оценама које се односе на стратегију или бизнис план правних лица којима се додељује рејтинг и на остале релевантне податке;

4) кратак приказ пословања агенције за рејтинг по географским областима, као и основних разлика у методологијама које се у њима примењују;

5) опис начина на који се спроводи провера тачности, доследности и дискриминаторне моћи рејтинг система, укључујући и резултате и закључке добијене на основу те провере.

Информације о обезбеђивању независности и адекватности процене кредитног квалитета обухватају:

1) опис процедура које обезбеђују фер и објективну процену кредитног квалитета, механизме за идентификовање, спречавање и отклањање постојећег или потенцијалног сукоба интереса;

2) детаљан опис успостављених мера заштите кад се кредитни рејтинг додељује акционарима или другим правним лицима у групи повезаних лица;

3) доказ о успостављеној независној функцији унутрашње ревизије и о постојању политика, процедура и других унутрашњих аката којима се обезбеђује интегритет процеса процене кредитног квалитета;

4) доказ да агенција за рејтинг располаже одговарајућим бројем запослених адекватне стручности и професионалног искуства (чланови тимова за процену кредитног квалитета и комисија за процену кредитног ризика);

5) основне принципе пословања агенције за рејтинг;

6) доказ да политика зарада и награђивања запослених који су укључени у процес процене кредитног квалитета не утиче на независност и објективност њихове процене;

7) детаљан опис политике накнада и провизија агенције за рејтинг;

8) доказ да запослени који су укључени у процес процене кредитног квалитета нису ни на који начин пословно повезани с правним лицима којима агенција за рејтинг додељује кредитни рејтинг.

Информације о континуираном праћењу методологије обухватају:

1) опште информације о провери методологије, и то: о успостављеном процесу, о основним карактеристикама, о оквиру

примене и учесталости, о запосленима који су укључени у процес, о коришћеним средствима, о основним фазама процеса праћења, о ажурирању података, о коришћеним информацијама које доставља правно лице коме се додељује рејтинг, о аутоматским системима за упозоравање, о механизмима који омогућавају исправку системских грешака повратним утицајем на прилагођавање методологије итд.;

2) преглед резултата извршене провере методологије;

3) доказ о успостављању процедуре за *back* тестирање и спровођењу процеса *back* тестирања најмање једном годишње, и то за сваки тржишни сегмент;

4) остварени ниво сарадње с руководећим органима правних лица којима агенција за рејтинг додељује кредитне рејтинге.

Информације о *транспарентности методологије* обухватају:

1) доказ о објављивању основних принципа методологије;

2) опис средстава информисања, укључући и веб-сајтове, преко којих агенција за рејтинг објављује методологије, као и услова неопходних за приступ потенцијалних корисника додељеним кредитним рејтинзима;

3) опис политике транспарентности, с посебним освртом на врсте додељених кредитних рејтинга (захтеваних и незахтеваних).

Информације о *веродостојности кредитних рејтинга* обухватају доказе да корисници на тржишту користе појединачне кредитне рејтинге и да их сматрају веродостојним и поузданим – достављањем информација: о тржишном учешћу на појединачним тржишним сегментима, о броју правних лица којима агенција за рејтинг додељује кредитне рејтинге, о периоду пословања агенције за рејтинг на појединачном тржишном сегменту, о износу и структури прихода и изворима средстава итд.

Информације о *транспарентности кредитних рејтинга* обухватају детаљан опис успостављених процедура објављивања тих рејтинга.

3. Информације о мапирању кредитних рејтинга

Информације о мапирању дугорочних кредитних рејтинга обухватају:

1) дефиницију статуса неизмирења обавеза;

2) трогодишњи CDR показатељ за сваки ниво кредитног рејтинга, као и најмање два последња трогодишња CDR показатеља;

3) десетогодишњи просек трогодишњих CDR показатеља, односно процену десетогодишњег просека трогодишњих CDR показатеља;

4) циљани PD параметар за сваки ниво кредитног рејтинга – ако га агенција за рејтинг примењује;

5) опис методологије за рачунање CDR показатеља: избор група (статичке или динамичке/прилагођене), дефиницију статуса неизмирења обавеза, груписање статуса неизмирења обавеза (механизми пондерисања);

6) статистички значај стопе неизмирења обавеза;

7) динамичке карактеристике методологије (одређивање на основу тренутног стања или анализа кроз временски циклус);

8) значење сваког од нивоа кредитног рејтинга;

9) распон нивоа кредитних рејтинга које додељује агенција за рејтинг;

10) периоде на које се кредитни рејтинзи односе (краткорочни и дугорочни кредитни рејтинзи);

11) транзитивне матрице;

12) географске области у којима послује агенција за рејтинг.

Додатне информације о мапирању кредитних рејтинга отворених инвестиционих фондова односе се на:

1) објашњење начина одређивања кредитних рејтинга ових фондова, с посебним освртом на коришћење процене кредитног квалитета позиција које чине инвестициони портфолио;

2) опис кључних фактора и њихово коришћење у процесу процене кредитног квалитета;

3) значење сваког од нивоа кредитног рејтинга;

4) распон нивоа кредитних рејтинга које додељује агенција за рејтинг;

5) периоде на које се кредитни рејтинзи односе (краткорочни и дугорочни кредитни рејтинзи);

6) транзитивне матрице;

7) географске области у којима послује агенција за рејтинг;

8) повезаност између процеса додељивања кредитног рејтинга овим фондовима и процеса додељивања основног дугорочног кредитног рејтинга.

Информације о мапирању краткорочних кредитних рејтинга обухватају повезаност између процеса додељивања краткорочних и дугорочних кредитних рејтинга.

РИЗИЧНЕ КАТЕГОРИЈЕ ЗА СПЕЦИЈАЛИЗОВАНО КРЕДИТИРАЊЕ

Табела 1 – Ризичне категорије за изложености по основу пројектног финансирања

Критеријум/оцена	Ризична категорија 1 <i>Веома добар</i>	Ризична категорија 2 <i>Добар</i>	Ризична категорија 3 <i>Задовољавајући</i>	Ризична категорија 4 <i>Слаб</i>
Финансијско стање				
Тржишни услови	Неколико конкурентних добављача или значајна и трајна предност што се тиче локације, трошкова или технологије; тражња је висока и растућа	Неколико конкурентних добављача или натпросечна предност што се тиче локације, трошкова или технологије, али се не може са сигурношћу утврдити да је трајног карактера; тражња је висока и стабилна	Пројекат нема предност што се тиче локације, трошкова или технологије; тражња је задовољавајућа и стабилна	Пројекат је испод просека што се тиче локације, трошкова или технологије; тражња је слаба и опадајућа
Финансијски показатељи Покриће дуга пословним добитком (<i>debt service coverage ratio</i> – DSCR), покриће дуга нето садашњом вредношћу новчаних токова по основу пројекта у периоду до доспећа кредита (<i>loan life coverage ratio</i> – LLCR), покриће дуга нето садашњом вредношћу новчаних токова по основу пројекта током века трајања пројекта (<i>project life coverage ratio</i> – PLCR) и однос дуга и капитала	Веома добри финансијски показатељи имајући у виду ризичност пројекта; најригорозније економске претпоставке	Веома добри финансијски показатељи имајући у виду ризичност пројекта; ригорозне економске претпоставке	Просечни финансијски показатељи имајући у виду ризичност пројекта	Слаби финансијски показатељи имајући у виду ризичност пројекта

	Ризична категорија 1	Ризична категорија 2	Ризична категорија 3	Ризична категорија 4
Критеријум/оцена	<i>Веома добар</i>	<i>Добар</i>	<i>Задовољавајући</i>	<i>Слаб</i>
Стрес тестови (анализа пројекта у ванредним условима)	Пројекат омогућава испуњавање финансијских обавеза у трајнијим и екстремним стресним економским или секторским условима	Пројекат омогућава испуњавање финансијских обавеза у просечно стресним економским или секторским условима; наступање статуса неизмирења обавеза по основу пројекта очекује се само у изузетно неповољним економским условима	Пројекат је осетљив на стресне услове који нису неуобичајени за привредни циклус и може да доспе у статус неизмирења обавеза у условима нормалне економске рецесије	Пројекат ће вероватно доспети у статус неизмирења обавеза ако се ускоро не побољшају услови
Финансијска структура				
Рочност кредита у односу на трајање пројекта	Трајање пројекта је знатно дуже од рочности кредита	Трајање пројекта је дуже од рочности кредита	Трајање пројекта је дуже од рочности кредита	Трајање пројекта није дуже од рочности кредита
План отплате	Ануитетна отплата кредита	Ануитетна отплата кредита	Претежно ануитетна отплата кредита, али са отплатом у знатном износу на крају периода доспећа кредита	Отплата кредита у целини или највећим делом на крају периода доспећа кредита
Политичко окружење и правна сигурност				
Ризик земље, укључујући и ризик трансфера, имајући у виду врсту пројекта и технике ублажавања ризика	Веома низак ниво ризика, уз примену веома квалитетних техника ублажавања ризика ако су неопходне	Низак ниво ризика, уз примену квалитетних техника ублажавања ризика ако су неопходне	Умерен ниво ризика, уз примену уобичајених техника ублажавања ризика	Висок ниво ризика, без примене техника ублажавања ризика или уз примену ових техника које нису довољне
Ризик више силе	Низак ниво ризика	Прихватљив ниво ризика	Уобичајена заштита од ризика	Значајан ризик, који није у потпуности ублажен
Подршка државе и дугорочни значај пројекта за земљу	Пројекат је стратешки значајан за земљу (по могућству извозно оријентисан) и постоји снажна подршка државе	Пројекат се сматра значајним за земљу и постоји значајна подршка државе	Пројекат није стратешки значајан, али земљи доноси несумњиву корист; подршка државе није експлицитна	Пројекат није кључно значајан за земљу; подршка државе је слаба или не постоји
Стабилност законодавног и регулаторног окружења (ризик промене прописа)	Повољно и стабилно законодавно и регулаторно окружење посматрано на дуги рок	Повољно и стабилно законодавно и регулаторно окружење посматрано на средњи рок	Промене закона и других прописа се могу предвидети с прихватљивим нивоом поузданости	Постојеће или будуће промене закона и других прописа могу утицати на пројекат

	Ризична категорија 1	Ризична категорија 2	Ризична категорија 3	Ризична категорија 4
Критеријум/оцена	<i>Веома добар</i>	<i>Добар</i>	<i>Задовољавајући</i>	<i>Слаб</i>
Давање неопходних подстицаја и сагласности за примену изузећа од одређених националних прописа	Веома добро	Добро	Задовољавајуће	Незадовољавајуће
Реализација уговора, средстава обезбеђења и гаранција	Сигурна реализација уговора, средстава обезбеђења и гаранција	Сигурна реализација уговора, средстава обезбеђења и гаранција	Очекује се реализација уговора, средстава обезбеђења и гаранција иако постоје одређени проблеми који нису од великог значаја	Постоје нерешена кључна питања у вези са реализацијом уговора, средстава обезбеђења и гаранција
Карактеристике пројекта				
Ризик технологије и дизајна	У потпуности проверени технологија и дизајн	У потпуности проверени технологија и дизајн	Технологија и дизајн проверени, потенцијални проблеми из иницијалне фазе ублажавају се dobrim планом реализације целокупног пројекта	Технологија и дизајн непроверени, постоје нерешена питања што се тиче технологије и/или је дизајн сложен
Ризик изградње				
Дозволе и локација	Добијене су све дозволе	Још се чекају неке дозволе, али се њихово добијање сматра извесним	Неке дозволе се још чекају, али је процес њиховог добијања јасно дефинисан и сматра се рутинским	Кључне дозволе још нису добијене, а процес њиховог добијања не сматра се рутинским; могу се појавити значајни додатни захтеви
Врста уговора о грађењу	Изградња „кључ у руке“, са унапред утврђеном ценом и роком одређеним у уговору о грађењу	Изградња „кључ у руке“, са унапред утврђеном ценом и роком одређеним у уговору о грађењу	Изградња „кључ у руке“, са унапред утврђеном ценом и роком одређеним у уговору о грађењу, један или неколико предузимача	Није уговорена или је само делимично уговорена изградња „кључ у руке“ са унапред утврђеном ценом у уговору о грађењу и/или велики број предузимача

	Ризична категорија 1	Ризична категорија 2	Ризична категорија 3	Ризична категорија 4
Критеријум/оцена	<i>Веома добар</i>	<i>Добар</i>	<i>Задовољавајући</i>	<i>Слаб</i>
<i>Гаранције за добро извршење посла</i>	Плаћање значајних износа штете обезбеђено је финансијским средствима обезбеђења и/или постоји јака гаранција лица са изузетно добрим финансијским стањем	Плаћање значајних износа штете обезбеђено је финансијским средствима обезбеђења и/или постоји јака гаранција лица с добрим финансијским стањем	Плаћање одговарајућих износа штете обезбеђено је финансијским средствима обезбеђења и/или постоји јака гаранција лица с добрим финансијским стањем	Неадекватно плаћање штета због непостојања финансијских средстава обезбеђења или постоји слаба гаранција
<i>Финансијско стање и досадашње искуство предузимача у сличним пројектима</i>	Веома добро	Добро	Задовољавајуће	Незадовољавајуће
<i>Ризик пословања</i>				
<i>Карактеристике уговора о извођењу радова и одржавању</i>	Чврст дугорочни уговор, ако је могуће са одредбама о стимулацијама у вези са извршењем посла и/или наменски издвојена средства за реализацију уговора	Дугорочни уговор и/или наменски издвојена средства за реализацију уговора	Уговор са ограничењима и/или наменски издвојен део средства за реализацију уговора	Не постоји уговор; ризик високих трошкова пословања није у потпуности ублажен
<i>Стручност извођача радова, његово досадашње искуство и финансијско стање</i>	Веома добра, или је обезбеђена техничка помоћ од инвеститора	Добра	Прихватљива	Незадовољавајућа, или је реч о локалном извођачу радова чије пословање зависи од локалних власти
<i>Ризик купопродаје</i>				
<i>Постоји уговорна одредба о обавези плаћања у случају одустајања од куповине или унапред утврђена уговорена цена</i>	Веома добра кредитна способност купца; заштитне одредбе о раскиду уговора; период за који је уговор закључен је знатно дужи од периода у коме дуг доспева за наплату	Добра кредитна способност купца; заштитне одредбе о раскиду уговора; период за који је уговор закључен је дужи од периода у коме дуг доспева за наплату	Прихватљиво финансијско стање купца; стандардне одредбе о раскиду уговора; период за који је уговор закључен усклађен је с периодом у коме дуг доспева за наплату	Лоше финансијско стање купца; неадекватне одредбе о раскиду уговора; период за који је уговор закључен краћи је од периода у коме дуг доспева за наплату

	Ризична категорија 1	Ризична категорија 2	Ризична категорија 3	Ризична категорија 4
Критеријум/оцена	<i>Веома добар</i>	<i>Добар</i>	<i>Задовољавајући</i>	<i>Слаб</i>
Не постоји уговорна одредба о обавези плаћања у случају одустајања од куповине или унапред утврђена цена	Пројектом се стварају добра или пружају услуге значајни за светско тржиште, који се могу брзо наплатити по пројектованим ценама, чак и у условима нижих стопа раста тржишта од историјских	Пројектом се стварају добра или пружају услуге значајни за регионално тржиште, који ће бити наплаћени по пројектованим ценама при историјској стопи раста тржишта	Добра пројекта продају се на ограниченом тржишном сегменту по ценама нижим од пројектованих	Тражња за добрима и услугама пројекта ограничена је на једног или мањи број купаца, или за њих не постоји организовано тржиште
Ризик снабдевања				
Ризик цене, обима и транспорта сировина, претходно пословање добављача и његово финансијско стање	Дугорочни уговор о испоруци с добављачем веома доброг финансијског стања	Дугорочни уговор о испоруци с добављачем доброг финансијског стања	Дугорочни уговор о испоруци с добављачем доброг финансијског стања – постоји одређени степен ценовног ризика	Краткорочни уговор о испоруци или дугорочни уговор о испоруци с добављачем лошег финансијског стања – постоји одређени степен ценовног ризика
Ризик резерви	Постоје резерве које је проверило и потврдило независно лице, које су формиране на нивоу који је знатно изнад процењених захтева током трајања пројекта	Постоје резерве које је проверило и потврдило независно лице, које су формиране на нивоу који је изнад процењених захтева током трајања пројекта	Утврђене резерве могу адекватно обезбедити пројекат до доспећа дуга	Пројекат се у извесној мери ослања на потенцијалне и неразвијене резерве
Снага инвеститора (главни финансијер пројекта)				
Досадашње пословање инвеститора, његово финансијско стање и искуство у земљи/сектору	Веома добар инвеститор с веома dobrим досадашњим пословањем и финансијским стањем	Добар инвеститор с dobrим досадашњим пословањем и финансијским стањем	Одговарајући инвеститор са задовољавајућим досадашњим пословањем и dobrим финансијским стањем	Слаб инвеститор без претходног искуства или с проблематичним досадашњим пословањем и/или финансијским тешкоћама

	Ризична категорија 1	Ризична категорија 2	Ризична категорија 3	Ризична категорија 4
Критеријум/оцена	<i>Веома добар</i>	<i>Добар</i>	<i>Задовољавајући</i>	<i>Слаб</i>
<i>Подршка инвеститора документована власничким улагањима, уговореним одредбама о власништву и подстицајима за улагање додатних неопходних средстава</i>	Веома снажна подршка; пројекат је стратешки изузетно значајан за инвеститора (основна делатност – део дугорочне стратегије)	Добра подршка; пројекат је стратешки значајан за инвеститора (основна делатност – део дугорочне стратегије)	Задовољавајућа подршка; пројекат је значајан за инвеститора (основна делатност)	Ограничена подршка; пројекат није од великог значаја за дугорочну стратегију или основну делатност инвеститора
Квалитет заштите				
<i>Пренос потраживања или повлачење средстава с рачуна</i>	Свеобухватно	У највећој мери	Прихватљиво	Непотпуно
<i>Залог средства, узимајући у обзир право првенства, њихов квалитет, вредност и ликвидност</i>	Први исплатни ред у односу на целокупну имовину неопходну за спровођење пројекта	Други исплатни ред у односу на целокупну имовину неопходну за спровођење пројекта	Прихватљиво право првенства наплате у односу на целокупну имовину неопходну за спровођење пројекта	Недовољно обезбеђење за зајмодавце; не постоји, или није одговарајућа, уговорна одредба која штити зајмодавца од додатног задуживања дужника са залогом на истој имовини
<i>Контрола зајмодавца над новчаним токовима (нпр. коришћење вишка готовине за превремену отплату дуга или као додатно обезбеђење за зајмодавце; независни наменски рачуни – escrow рачуни)</i>	Веома добра	Добра	Уобичајена	Слаба
<i>Заштитни карактер уговорних одредаба (превремена отплата дуга под одређеним условима; одложено плаћање; отплата са опадајућим ануитетима и сл.)</i>	Веома добре уговорне одредбе за ту врсту пројекта; не постоји могућност додатног задуживања по основу пројекта	Дobre уговорне одредбе за ту врсту пројекта; постоји могућност веома ограниченог додатног задуживања по основу пројекта	Уобичајене уговорне одредбе за ту врсту пројекта; постоји могућност додатног задуживања по основу пројекта	Неадекватне уговорне одредбе за ту врсту пројекта; постоји могућност неограниченог додатног задуживања по основу пројекта

	Ризична категорија 1	Ризична категорија 2	Ризична категорија 3	Ризична категорија 4
Критеријум/оцена	<i>Веома добар</i>	<i>Добар</i>	<i>Задовољавајући</i>	<i>Слаб</i>
Резерве (сервисирање дуга, извођење радова и одржавање, обнављање и замена, непредвиђени догађаји итд.)	Период покрића резервама дужи је од просечног периода покрића; резерве су у целини формиране из готовине или акредитива банке с веома добрим рејтингом	Просечан период покрића резервама; резерве су у целини формиране	Просечан период покрића резервама; резерве су у целини формиране	Период покрића резервама краћи је од просечног периода покрића; резерве се формирају из токова готовине из пословних активности

Табела 2 — Ризичне категорије за изложености по основу финансирања непокретности на основу којих се остварује приход

	Ризична категорија 1	Ризична категорија 2	Ризична категорија 3	Ризична категорија 4
Критеријум/оцена	Веома добар	Добар	Задовољавајући	Слаб
Финансијско стање				
Тржишни услови	Понуда и тражња за врстама непокретности које су предмет финансирања и њиховом локацијом тренутно су у равнотежи; број конкурентних непокретности које се појављују на тржишту једнак је предвиђеној тражњи или је нижи од ње	Понуда и тражња за врстама непокретности које су предмет финансирања и њиховом локацијом тренутно су у равнотежи; број конкурентних непокретности које се појављују на тржишту једнак је предвиђеној тражњи	Тржишни услови су близу равнотежног стања; конкурентне непокретности појављују се на тржишту, а постоје и оне у фази планирања; дизајн и карактеристике непокретности која је предмет финансирања нису довољно усклађени са савременим тенденцијама	Тржишни услови су лоши и неизвесно је када ће се побољшати и вратити у стање равнотеже; закупци не обнављају уговоре након истека уговореног рока закупа; нови услови закупа су неповољнији у односу на услове постојећих закупа који истичу
Финансијски показатељи	Покриће дуга пословним добитком (DSCR) сматра се веома добрим (или није релевантно у фази изградње), а LTV показатељ (<i>loan to value</i>) сматра се ниским за дату врсту непокретности; ако постоји секундарно тржиште, трансакција је закључена у складу с тржишним стандардима	DSCR показатељ је задовољавајући или није релевантан у фази изградње, а LTV показатељ је добар; ако постоји секундарно тржиште, трансакција је закључена у складу с тржишним стандардима	DSCR показатељ се погоршао и његово смањење је утицало на повећање LTV показатеља	DSCR показатељ се знатно погоршао и његов LTV показатељ је знатно испод стандарда за одобравање нових кредита

	Ризична категорија 1	Ризична категорија 2	Ризична категорија 3	Ризична категорија 4
Критеријум/оцена	Веома добар	Добар	Задовољавајући	Слаб
Стрес тестови (анализа непокретности у ванредним условима)	Структура извора средстава и обавеза (укључујући и потенцијалне обавезе) по основу непокретности омогућавају измиривање финансијских обавеза у екстремним економским условима	Структура извора средстава и обавеза (укључујући и потенцијалне обавезе) по основу непокретности омогућавају измиривање финансијских обавеза у дужем периоду финансијског стреса; наступање статуса неизмирења обавеза очекује се само у изузетно неповољним економским условима	Током периода економске рецесије доћи ће до пада прихода од непокретности, што ће ограничити могућност финансирања капиталних улагања и знатно повећати ризик наступања статуса неизмирења обавеза	Финансијско стање је проблематично и вероватно ће наступити статус неизмирења обавеза ако се ускоро не побољшају услови
Пројекције новчаних токова				
За завршену непокретност и стабилне услове	Уговори о закупу непокретности су закључени на дужи рок с кредитно способним закупцима и рокови закупа се разликују; подаци из претходног периода показују да закупци обнављају закуп након истека уговореног рока; стопа неискоришћености је ниска; трошкови у вези са одржавањем, осигурањем, безбедношћу и порезима су предвидиви	Највећи број уговора о закупу непокретности је закључен на дужи рок, са закупцима различите кредитне способности; уобичајен број закупаца не обнавља закуп након истека уговореног рока; стопа неискоришћености је ниска; трошкови у вези са одржавањем, осигурањем, безбедности и порезима су предвидиви	Највећи број уговора о закупу непокретности је закључен на средњи рок, са закупцима различите кредитне способности; прихватљив број закупаца не обнавља закуп након истека уговореног рока; стопа неискоришћености је прихватљива; трошкови су релативно предвидиви, али се мењају зависно од прихода	Уговори о закупу непокретностима су закључени на различите рокове са закупцима различите кредитне способности; закупци се често мењају након истека уговорених рокова; трошкови припреме простора за нове закупце су високи

	Ризична категорија 1	Ризична категорија 2	Ризична категорија 3	Ризична категорија 4
Критеријум/оцена	Веома добар	Добар	Задовољавајући	Слаб
За завршену непокретност и услове који нису стабилни	Активности издавања непокретности су у складу с пројекцијама или их превазилазе; очекује се стабилизација у блиској будућности	Активности издавања непокретности су у складу с пројекцијама или их превазилазе; очекује се стабилизација у блиској будућности	Активности издавања непокретности су у највећој мери у складу с пројекцијама, али се не очекује стабилизација у блиској будућности	Висина тржишних закупнина није у складу са очекивањима; упркос достизања циљне стопе искоришћености, прилив готовине није довољан због незадовољавајућих, ниских прихода
За непокретност у фази изградње	Непокретност је у потпуности унапред издата у закуп, у периоду до доспећа кредита, или је унапред продата купцу са инвестиционим рангом, или се зајмодавац са инвестиционим рангом обавезао банци да преузме финансирање	Непокретност је у потпуности унапред издата у закуп или продата купцу с добром кредитном способношћу, или се зајмодавац с добром кредитном способношћу обавезао банци да преузме финансирање	Активност издавања непокретности је у оквиру пројекција, али непокретност не може бити издата у закуп унапред; осим банке, не постоји други зајмодавац с добром кредитном способношћу који се обавезао да обезбеди финансирање	Вредност непокретности се смањује услед прекорачења пројектованих трошкова, погоршања тржишних услова, раскида уговора са закупцима или других фактора; могући проблеми са зајмодавцем или другим лицем које обезбеђује стално финансирање
Карактеристике непокретности				
Локација	Локација непокретности је атрактивно место које одговара потребама закупца, односно купца	Локација непокретности је атрактивно место које одговара потребама закупца, односно купца	Локација непокретности није довољно конкурентна	Постоје озбиљне тешкоће у вези с локацијом непокретности
Дизајн и карактеристике	Непокретност је пожељна захваљујући свом дизајну, квалитету и начину одржавања и изузетно је конкурентна у односу на нове непокретности	Непокретност је одговарајућа захваљујући свом дизајну, квалитету и начину одржавања и конкурентна је у односу на нове непокретности	Дизајн, квалитет и начин одржавања непокретности су задовољавајући	Постоје слабости у дизајну, квалитету и начину одржавања непокретности

	Ризична категорија 1	Ризична категорија 2	Ризична категорија 3	Ризична категорија 4
Критеријум/оцена	<i>Веома добар</i>	<i>Добар</i>	<i>Задовољавајући</i>	<i>Слаб</i>
<i>За непокретност у фази изградње</i>	Буџет за изградњу је пажљиво утврђен и потпуно адекватан, а могућност настанка хаварија је ограничена; извођачи су високо квалификовани	Буџет за изградњу је пажљиво утврђен и потпуно адекватан, а могућност настанка хаварија је ограничена; извођачи су високо квалификовани	Буџет за изградњу је адекватан и извођачи имају просечне квалификације	Средства утврђена буџетом за изградњу су недовољна или је буџет нереалан због могућности настанка хаварија; извођачи могу бити недовољно квалификовани
Снага инвеститора (главног финансијера непокретности/носиоца пројекта)				
<i>Финансијско стање и спремност пружања подршке</i>	Инвеститор је дао изузетно велики удео у новцу при изградњи или куповини непокретности; инвеститор има знатна средства и ограничен износ обавеза (укључујући и потенцијалне обавезе); непокретности које су предмет финансирања инвеститора су диверсификоване по географским областима или према врсти	Инвеститор је дао знатан удео у новцу при изградњи или куповини непокретности; финансијско стање инвеститора омогућава му пружање подршке финансирању непокретности у случају недовољног прилива готовине; непокретности које су предмет финансирања инвеститора налазе се у више географских области	Удео инвеститора није знатан или је у неновчаном облику; инвеститор располаже просечним финансијским средствима или финансијским средствима испод просека	Инвеститор не располаже с довољно средстава или није спреман да пружи подршку финансирању непокретности
<i>Репутација и досадашње искуство са сличним непокретностима</i>	Искусно руководство и висок квалитет инвеститора; веома добра репутација и успешно и дуготрајно претходно пословање са сличним непокретностима	Одговарајуће искуство и квалитет руководства и инвеститора; успешно претходно пословање са сличним непокретностима	Задовољавајуће искуство и квалитет руководства и инвеститора; досадашње искуство није разлог за озбиљну забринутост	Неефикасно руководство и незадовољавајући квалитет инвеститора; проблеми у руковођењу и пословању инвеститора у прошлости доводили су до тешкоћа у управљању непокретностима

	Ризична категорија 1	Ризична категорија 2	Ризична категорија 3	Ризична категорија 4
Критеријум/оцена	<i>Веома добар</i>	<i>Добар</i>	<i>Задовољавајући</i>	<i>Слаб</i>
<i>Односи са значајним учесницима на тржишту непокретности</i>	Веома добри односи с водећим учесницима, као што су посредници код издавања у закуп и продаје непокретности	Добри односи с водећим учесницима, као што су посредници код издавања у закуп и продаје непокретности	Задовољавајући односи са посредницима код издавања у закуп и продаје непокретности и другим лицима која пружају значајне услуге у вези с непокретностима	Незадовољавајући односи са посредницима код издавања у закуп и продаје непокретности и/или другим лицима која пружају значајне услуге у вези с непокретностима
Квалитет заштите				
<i>Првенство наплате из заложене имовине</i>	Залога првог реда	Залога првог реда	Залога првог реда	Право зајмодавца да се намири из вредности заложене имовине је ограничено
<i>Пренос права на наплату закупнине (за пројекте дате у закуп на дуги рок)</i>	Право наплате закупнина пренето је на зајмодавца; постоји ажурирана евиденција о закупцима (нпр. списак купаца са износом закупнине и датумом истека закупа, као и копије уговора о закупу непокретности) која олакшава обавештавање купаца о плаћању закупнина непосредно зајмодавцу	Право наплате закупнина пренето је на зајмодавца; постоји ажурирана евиденција о закупцима (нпр. списак купаца са износом закупнине и датумом истека закупа, као и копије уговора о закупу непокретности) која олакшава обавештавање купаца о плаћању закупнина непосредно зајмодавцу	Право наплате закупнина пренето је на зајмодавца; постоји ажурирана евиденција о закупцима (нпр. списак купаца са износом закупнине и датумом истека закупа, као и копије уговора о закупу непокретности) која олакшава обавештавање купаца о плаћању закупнина непосредно зајмодавцу	Право наплате закупнина није пренето на зајмодавца или не постоје информације неопходне за обавештавање купаца
<i>Квалитет покрића осигурањем</i>	Одговарајући	Одговарајући	Одговарајући	Испод стандарда

Табела 3 – Ризичне категорије за изложености по основу објектног финансирања

	Ризична категорија 1	Ризична категорија 2	Ризична категорија 3	Ризична категорија 4
Критеријум/оцена	Веома добар	Добар	Задовољавајући	Слаб
Финансијска снага				
Тржишни услови	Тражња је висока и растућа; снажне баријере уласка на тржиште; ниска осетљивост на промене у технологији и економским условима	Тражња је висока и стабилна; постоје извесне баријере за улазак на тржиште и одређена осетљивост на промене у технологији и економским условима	Тражња је одговарајућа и стабилна; постоји мањи број баријера за улазак на тржиште и прилична осетљивост на промене у технологији и економским условима	Тражња је ниска и опадајућа, изузетно осетљива на промене у технологији и економским условима, а окружење је веома неизвесно
Финансијски показатељи (DSCR и LTV показатељи)	Веома добри финансијски показатељи за врсту имовине која служи као средство обезбеђења; веома ригорозне економске претпоставке	Веома добри или добри финансијски показатељи за врсту имовине која служи као средство обезбеђења, ригорозне економске претпоставке	Просечни финансијски показатељи за врсту имовине која служи као средство обезбеђења	Слаби финансијски показатељи за врсту имовине која служи као средство обезбеђења
Стрес тестови (анализа у ванредним условима)	Стабилни дугорочни приходи; могућност опстанка у екстремним стресним економским условима	Задовољавајући краткорочни приходи; вероватноћа наступања статуса неизмирења обавеза постоји само у изузетно неповољним економским условима	Неизвесни краткорочни приходи; новчани токови су осетљиви на стресне услове који нису неубичајени за привредни циклус; статус неизмирења обавеза може да наступи и у условима нормалне економске рецесије	Приходи су неизвесни, чак и у уобичајеним економским условима; вероватно ће наступити статус неизмирења обавеза ако се услови ускоро не побољшају
Ликвидност тржишта	Светско тржиште; имовина је високо ликвидна	Светско или регионално тржиште; имовина је релативно ликвидна	Регионално тржиште са ограниченим могућностима трговања у кратком року, што води нижој ликвидности	Локално тржиште; ниска ликвидност или велика ликвидност, нарочито у тржишним сегментима
Политичко окружење и правна сигурност				
Ризик земље, укључујући и ризик трансфера	Веома низак ниво ризика, уз примену висококвалитетних техника ублажавања ризика ако су неопходне	Низак ниво ризика, уз примену квалитетних техника ублажавања ризика ако су неопходне	Умерен ниво ризика, уз примену уобичајених техника	Висок ниво ризика, без примене техника ублажавања ризика или уз примену ових техника које нису довољне

	Ризична категорија 1	Ризична категорија 2	Ризична категорија 3	Ризична категорија 4
Критеријум/оцена	<i>Веома добар</i>	<i>Добар</i>	<i>Задовољавајући</i>	<i>Слаб</i>
Правни и регулаторни ризици	Правни систем омогућава ефикасну реализацију уговора и средстава обезбеђења	Правни систем омогућава ефикасну реализацију уговора и средстава обезбеђења	Правни систем омогућава реализацију уговора и средстава обезбеђења, иако сам поступак дуже траје или је веома компликован	Незадовољавајући или нестабилан правни систем који знатно успорава реализацију уговора и средстава обезбеђења или их не омогућава
Карактеристике трансакције				
Финансијски услови у односу на економски век имовине	Ануитетни план отплате/ минимални износ једнократног плаћања на крају периода доспећа, без периода почека	Значајнији износ једнократног плаћања на крају периода доспећа, али на прихватљивом нивоу	Висок износ једнократног плаћања на крају периода доспећа, с могућим периодом почека	Отплата на крају периода доспећа или веома висок износ једнократног плаћања
Ризик пословања				
Дозволе/сагласности	Све дозволе су добијене; имовина задовољава све релевантне прописе о безбедности	Све дозволе су добијене или су у процесу добијања; имовина задовољава све релевантне прописе о безбедности	Већина дозвола је добијена или је у процесу добијања, што се сматра рутинским; имовина тренутно задовољава прописе о безбедности	Постоје проблеми у добијању свих неопходних дозвола; потребно је преиспитати део планиране структуре и/или планираног пословања
Карактеристике уговора о извођењу радова и одржавању	Чврст дугорочан уговор, ако је могуће са одредбама у вези са извршењем посла и/или наменски издвојена средства за реализацију уговора (ако су потребна)	Дугорочни ИР&О уговор и/или наменски издвојена средства за реализацију уговора (ако су потребна)	Уговор са ограничењима и/или наменски издвојен део средстава за реализацију уговора (ако су потребна)	Не постоји уговор; ризик високих трошкова пословања није у потпуности ублажен
Финансијско стање извођача радова, претходно искуство у управљању врстом имовине која служи као средство обезбеђења, могућност поновног пласмана након истека уговореног коришћења	Веома добро претходно искуство и велика могућност поновног пласмана на тржишту	Добро претходно искуство и могућност поновног пласмана на тржишту	Лоше или недовољно претходно искуство и неизвесност што се тиче могућности поновног пласмана на тржишту	Без претходног искуства или је оно непознато; немогућност поновног пласмана на тржишту
Карактеристике имовине која служи као средство обезбеђења				

	Ризична категорија 1	Ризична категорија 2	Ризична категорија 3	Ризична категорија 4
Критеријум/оцена	<i>Веома добар</i>	<i>Добар</i>	<i>Задовољавајући</i>	<i>Слаб</i>
Техничке карактеристике, величина, дизајн и одржавање у поређењу с другом имовином на истом тржишту	Значајна предност што се тиче дизајна и одржавања; техничке карактеристике су стандардне, услед чега постоји ликвидно тржиште за ту имовину	Дизајн и одржавање су изнад просека; техничке карактеристике су стандардне, са ограниченим изузецима, али таквим да постоји ликвидно тржиште за ту имовину	Просечан дизајн и одржавање; техничке карактеристике су у извесној мери специфичне и могу бити узрок ужег тржишта за ту имовину	Дизајн и одржавање су испод просека; имовина је при крају свог века трајања; техничке карактеристике су врло специфичне, па је тржиште за ту имовину веома уско
Тржишна вредност	Текућа тржишна вредност је знатно изнад износа дуга	Тржишна вредност је умерено већа од износа дуга	Тржишна вредност је незнатно већа од износа дуга	Тржишна вредност је нижа од износа дуга
Осетљивост вредности и ликвидности имовине на привредне циклусе	Вредност и ликвидност имовине су релативно неосетљиве на привредне циклусе	Вредност и ликвидност имовине су осетљиве на привредне циклусе	Вредност и ликвидност имовине су прилично осетљиве на привредне циклусе	Вредност и ликвидност имовине су изузетно осетљиве на привредне циклусе
Снага инвеститора (главног финансијера)				
Претходно искуство у управљању врстом имовине која служи као средство обезбеђења и могућност поновног пласмана након истека уговореног периода коришћења	Веома добро претходно искуство и велика могућност поновног пласмана на тржишту	Добро претходно искуство и могућност поновног пласмана на тржишту	Лоше или недовољно претходно искуство и неизвесност што се тиче могућности поновног пласмана на тржишту	Без претходног искуства или је оно непознато; немогућност поновног пласмана на тржишту
Досадашње пословање инвеститора и његово финансијско стање	Инвеститор с веома dobrим досадашњим пословањем и финансијским стањем	Инвеститор с dobrим досадашњим пословањем и финансијским стањем	Инвеститор са одговарајућим досадашњим пословањем и dobrим финансијским стањем	Инвеститор без претходног искуства или с проблематичним досадашњим пословањем и/или финансијским тешкоћама
Квалитет заштите				

	Ризична категорија 1	Ризична категорија 2	Ризична категорија 3	Ризична категорија 4
Критеријум/оцена	<i>Веома добар</i>	<i>Добар</i>	<i>Задовољавајући</i>	<i>Слаб</i>
Контрола над имовином	Уговорене одредбе омогућавају зајмодавцу ефективну контролу над имовином (нпр. уговорено највише право првенства наплате) или над правним лицем у чијем је она власништву	Уговорене одредбе омогућавају зајмодавцу ефективну контролу над имовином (нпр. уговорено право првенства наплате) или над правним лицем у чијем је она власништву	Уговорене одредбе омогућавају зајмодавцу ефективну контролу над имовином (нпр. уговорено право првенства наплате) или над правним лицем у чијем је она власништву	Уговор не обезбеђује довољну заштиту зајмодавца и постоји ризик губитка контроле над имовином
Права и средства који су на располагању зајмодавцу за праћење локације и стања имовине	Зајмодавац је у могућности да прати локацију и стање имовине у било које време и на било ком месту (редовни извештаји, могућност вршења непосредне провере)	Зајмодавац је у могућности да прати локацију и стање имовине скоро у сваком тренутку и на сваком месту	Зајмодавац је у могућности да прати локацију и стање имовине скоро у сваком тренутку и на сваком месту	Зајмодавац има ограничену могућност да прати локацију и стање имовине
Осигурање од штете	Веома добро покриће осигурањем, које укључује осигурање од одговорности за штету причињену трећим лицима, код друштава за осигурање високог рејтинга	Добро покриће осигурањем (које не укључује осигурање од одговорности за штету причињену трећим лицима) код друштава за осигурање доброг рејтинга	Уобичајено покриће осигурањем (које не укључује осигурање од одговорности за штету причињену трећим лицима) код друштава за осигурање прихватљивог рејтинга	Слабо покриће осигурањем (које не укључује осигурање од одговорности за штету причињену трећим лицима) код друштава за осигурање лошег рејтинга

Табела 4 – Ризичне категорије за изложености по основу финансирања робе

	Ризична категорија 1	Ризична категорија 2	Ризична категорија 3	Ризична категорија 4
Критеријум/оцена	Веома добар	Добар	Задовољавајући	Слаб
Финансијско стање				
Степен у коме вредност средства обезбеђења превазилази износ дуга	Веома висок	Висок	Задовољавајући	Низак
Политичко окружење и правна сигурност				
Ризик земље	Не постоји	Ограничена изложеност ризику земље	Извесна изложеност ризику земље	Знатна изложеност ризику земље
Ублажавање ризика земље	Веома снажно: – чврсти <i>off-shore</i> механизми – стратешка роба – првокласни купац	Снажно: – <i>off-shore</i> механизми – стратешка роба – добар купац	Прихватљиво: – <i>off-shore</i> механизми – делимично стратешка роба – прихватљив купац	Само делимично: – без <i>off-shore</i> механизма – роба није стратешка – слаб купац
Карактеристике робе				
Ликвидност и подложност оштећењима	Роба се котира на берзи и може се заштитити коришћењем фјучерса или ОТС деривата; роба није подложна оштећењима	Роба се котира на берзи и може се заштитити коришћењем ОТС деривата; роба није подложна оштећењима	Роба се не котира на берзи, али је ликвидна; постоји неизвесност у могућности заштите; роба није подложна оштећењима	Роба се не котира на берзи; ликвидност је ограничена и зависи од количине робе и дубине тржишта; не постоје одговарајући инструменти заштите; роба је подложна оштећењима
Снага инвеститора (главног финансијера)				
Финансијско стање трговца	Веома добро	Добро	Одговарајуће	Лоше

	Ризична категорија 1	Ризична категорија 2	Ризична категорија 3	Ризична категорија 4
Критеријум/оцена	<i>Веома добар</i>	<i>Добар</i>	<i>Задовољавајући</i>	<i>Слаб</i>
Претходно искуство, укључујући и могућност управљања процесом подршке	Веома добро искуство са одговарајућом врстом трансакција; изузетно добро и успешно претходно пословање и ефикасност трошкова	Добро искуство са одговарајућом врстом трансакција; натпросечно добро и успешно претходно пословање и ефикасност трошкова	Ограничено искуство са одговарајућом врстом трансакција; просечно успешно претходно пословање и ефикасност трошкова	Ограничено претходно искуство или непоуздано досадашње пословање; променљиви трошкови и добит
Контролни механизми и политике заштите	Поуздани стандарди за избор друге уговорне стране, заштиту и праћење	Адекватни стандарди за избор друге уговорне стране, заштиту и праћење	Не постоје проблеми у досадашњем пословању или нису значајни	Трговац је остварио знатне губитке у досадашњем пословању
Квалитет објављених финансијских података	Одличан	Добар	Задовољавајући	Постоје недоследности у објављеним финансијским подацима или су непотпуни
Квалитет заштите				
Контрола имовине	Највише право првенства наплате омогућава зајмодавцу контролу над имовином у било које време ако је то потребно	Највише право првенства наплате омогућава зајмодавцу контролу над имовином у било које време ако је то потребно	У неком тренутку током процеса долази до престанка контроле зајмодавца над имовином, али је то ублажено добрим познавањем процеса трговања или постојањем обавезе трећег лица	Постоји ризик губитка контроле над имовином; наплата може бити угрожена
Осигурање од штете	Веома добро покриће осигурањем, које укључује осигурање од одговорности за штету причињену трећим лицима код друштава за осигурање високог рејтинга	Добро покриће осигурањем (које не укључује осигурање од одговорности за штету причињену трећим лицима) код друштава за осигурање доброг рејтинга	Уобичајено покриће осигурањем (које не укључује осигурање од одговорности за штету причињену трећим лицима) код друштава за осигурање прихватљивог рејтинга	Слабо покриће осигурањем (које не укључује осигурање од одговорности за штету причињену трећим лицима) код друштава за осигурање лошег рејтинга

ФИНАНСИЈСКИ ДЕРИВАТИ

1. Уговори о каматним стопама:

- једновалутни каматни свопови (*single-currency interest rate swaps*),
- базични свопови (*basis swaps*),
- каматни форвард уговори (*forward rate agreements*),
- каматни фјучерс уговори (*interest rate futures*),
- купљене опције на каматне стопе,
- остали слични уговори.

2. Уговори о страним валутама и злату:

- међувалутни каматни свопови (*cross-currency interest rate swaps*),
- валутни форвард уговори (*forward foreign-exchange contracts*),
- валутни фјучерс уговори (*currency futures*),
- купљене валутне опције,
- остали слични уговори,
- уговори који се односе на злато слични уговорима из алинеја од прве до пете ове тачке.

3. Уговори чије су карактеристике сличне уговорима из тач. 1. и 2. овог прилога а односе се на друге предмете уговора, укључујући и индексе:

- опције, фјучерс уговори, своп уговори, форвард уговори и сви други уговори који се односе на хартије од вредности, стране валуте, каматне стопе, приносе или друге финансијске деривате, берзанске индексе или друге сличне инструменте а могу бити измирени физичком испоруком или у готовини;
- опције, фјучерс уговори, своп уговори, форвард уговори и сви други уговори који се односе на робу а треба да буду измирени у готовини или могу бити измирени у готовини на захтев једне од уговорних страна;
- опције, фјучерс уговори, своп уговори и сви други уговори који се односе на робу а могу бити измирени физичком испоруком, под условом да се њима тргује на признатој берзи или преко мултилатералног система трговања (*multilateral trading facilities*);
- опције, фјучерс уговори, своп уговори, форвард уговори и сви други уговори који се односе на робу, који могу бити измирени физичком

испоруком а нису обухваћени алинејом трећом ове тачке, којима се не тргује у комерцијалне сврхе, који имају карактеристике других финансијских деривата и чије се поравнање може вршити преко признате клириншке куће или су предмет дневног одмеравања маргина;

- финансијски уговори за разлике (*financial contract for differences*);

- опције, фјучерс уговори, своп уговори, форвард уговори и сви други уговори који се односе на временске услове, трошкове превоза терета (*freight rates*), стопе инфлације или друге економске показатеље а морају бити измирени у готовини или могу бити измирени у готовини на захтев једне од уговорних страна;

- сви други финансијски деривати који се односе на имовину, права, обавезе, индексе и сличне инструменте који нису обухваћени алинејама од прве до шесте ове тачке, којима се тргује на признатој берзи или преко мултилатералног система трговања (*multilateral trading facilities*) и чије се поравнање врши преко признате клириншке куће или су предмет дневног одмеравања маргина.