

Popis metod použitých k výpočtu úvěrového hodnocení projektů, ke stanovení rizikového stupně investice a k ocenění nabídek skupinového financování

V souladu s Nařízením Komise v přenesení pravomoci (EU) 2024/358 Kapitola I Články 1, 2 a 3 uvádíme následující popis metod použitých k výpočtu úvěrového hodnocení projektů, ke stanovení rizikového stupně investice a k ocenění nabídek skupinového financování.

1. Výpočet úvěrového hodnocení projektů skupinového financování

1.1 Obecné principy

Pro výpočet úvěrového hodnocení projektů skupinového financování (scoring) je použit model s diskrečními prvky rozhodování ve formě scoringové tabulky obsahující sadu kritérií pro rizikové hodnocení vlastníka projektu z pohledu finančních i nefinančních ukazatelů, hodnocení kvality projektu samotného a kvality zajištění.

Scoringový model byl vyvinut poskytovatelem služeb skupinového financování Roier Invest, s.r.o. Aktuální verze scoringového modelu vychází z předchozí verze používané od zahájení činnosti Platformy ROIER v roce 2024 při zohlednění praktických poznatků získaných v uplynulém období a požadavků Nařízení (EU) 2024/358. Došlo k úpravám formátu scoringové tabulky, byl revidován a rozšířen rozsah použitých ukazatelů a do výsledného kombinovaného bodového hodnocení projektu bylo zahrnuto také bodové hodnocení kvality zajištění v souladu s Nařízením (EU) 2024/358.

Model byl vyvinut a otestován týmem pracovníků odpovědných za řízení úvěrových rizik, diskutován a kontrolován Investičním výborem a následně schválen vedením Roier Invest, s.r.o. Kvalita výstupů modelu je monitorována a výsledky zahrnuty do pravidelné roční Zprávy řízení rizik, kterou posuzuje a schvaluje management Roier Invest, s.r.o.

Metody použité k výpočtu úvěrového hodnocení projektů skupinového financování obsahuje informace:

- a) získané od Vlastníka projektu, jako finanční výkazy resp. daňová přiznání, obchodní plán Vlastníka projektu, resp. odchodní plán projektu;
- b) z externího úvěrového registru Cribis, vč. AML signálů;
- c) z veřejně dostupných zdrojů, jako Obchodní rejstřík, Insolvenční rejstřík, Katastr nemovitostí;
- d) informace o vlastníkově projektu na základě předchozích zkušeností poskytovatele služeb skupinového financování;
- e) z nezávislého posouzení tržní hodnoty nemovitostí nabízených jako zajištění poskytnutého úvěru;

1.2 Popis modelu

Model zohledňuje následující finanční faktory týkající se vlastníka projektu a projektu skupinového financování:

a) ziskovost projektu je hodnocena ukazatelem DSCR, který porovnává míru krytí dluhové služby (splátky jistiny a úroku) s generovaným hospodářským výsledkem (EBITDA);

b) peněžní toky vytvořené projektem skupinového financování jsou posouzeny z hlediska samofinancovatelnosti projektu a bodové hodnocení zohledňuje míru nejistoty peněžních toků zahrnutých v obchodním plánu projektu;

c) pákový efekt je měřen podílem cizích zdrojů na financování projektu;

d) míra zadlužení vlastníka projektu je hodnocena ukazatelem DSCR, který porovnává míru krytí dluhové služby (splátky jistiny a úroku) s generovaným hospodářským výsledkem (EBITDA) a dále ukazatelem podílu cizích zdrojů k celkovým aktivům vlastníka;

e) solventnost vlastníka projektu je hodnocena ukazatelem ziskovosti měřeným jako poměr hospodářského výsledku k čistému obratu. Kromě tohoto finančního ukazatele je jako k obecnému vylučujícímu KO kritériu přihlédnuto k insolvenčnímu a exekučnímu řízení vlastníka v uplynulém období. Indikovaný záporný kapitál vlastníka je poskytnut jako varovný signál pro rozhodování Investičního výboru;

f) úvěrová historie vlastníka projektu je posuzována ve vztahu k Platformě ROIER formou zvýšeného bodového hodnocení za úspěšně ukončené projekty v minulosti;

g) dostupnost zajištění nebo záruk posuzuje model v samostatné části týkající se hodnocení kvality zajištění, které je následně zahrnuto do celkového bodového hodnocení;

h) dostupnost auditovaných finančních výkazů je hodnocena samostatným ukazatelem.

Model zohledňuje následující nefinanční faktory týkající se vlastníka projektu, které používá jako vstupní údaje v modelu hodnocení:

a) makroekonomické podmínky jsou modelem hodnoceny ve vztahu k jednotlivému vlastníkovi pouze nepřímě. Model posuzuje projekt z hlediska jurisdikcí, ve kterých je vlastník registrován, ve kterých se nachází zajišťující nemovitost a ve které se má projekt uskutečnit.

b) úroveň hospodářské soutěže v odvětví, v němž bude projekt realizován, je hodnocena v samostatném ukazateli posuzujícím vlastníka z hlediska jeho postavení na relevantním trhu;

c) znalosti a zkušenosti vlastníka projektu v konkrétním odvětví, ve kterém podniká, jsou hodnoceny v samostatném ukazateli posuzujícím soulad jeho obchodního profilu vzhledem k počtu podobných úspěšných projektů v minulosti. Dále je také posuzována doba působení vlastníka projektu v dané oblasti podnikání;

d) pověst vlastníka projektu je hodnocena mírou znalosti o něm z pohledu vedení Roier Invest, s.r.o. Kromě tohoto nefinančního ukazatele je jako k obecnému vylučujícímu KO kritériu přihlédnuto k negativním PR informacím týkajícím se vlastníka.

e) model přiřazuje zvýšené váhy těmto finančním a nefinančním faktorům: podíl cizích zdrojů na financování vlastníka projektu, ukazatel likvidity vlastníka projektu, kvalita obchodního plánu a rozpočtu projektu, podíl cizích zdrojů na financování projektu, cash-flow projektu a ukazatel Loan-to-value zajištění nemovitostí.

f) rizika plynoucí z praní peněz a financování terorismu jsou hodnocena jako samostatná vylučující KO kritéria, a proto se pro potřeby úvěrového hodnocení dále nezohledňují;

1.3 Proces hodnocení výstupů scoringu

Na základě vypočteného celkového bodového hodnocení vlastníka projektu z pohledu finančních i nefinančních ukazatelů, hodnocení kvality projektu samotného a kvality zajištění je navržen odpovídající rizikový stupeň projektu. Rozsah a charakteristika rizikových stupňů je následující:

Stupeň	Charakteristika
AAA	výjimečně nízké riziko
AA	velmi nízké riziko
A	nízké riziko
BBB	střední riziko
BB	vyšší riziko
B	vysoké riziko
C	velmi vysoké riziko
D	nepříjatelné riziko (nelze financovat)

Podrobný popis jednotlivých rizikových stupňů včetně kvalitativního výkladu úvěrového hodnocení a pravděpodobnosti selhání je uveden v samostatném dokumentu „Kategorie hodnocení rizikovosti investice“ na webové stránce www.roier.cz. Očekávané míry selhání k jednotlivým stupňům rizika jsou uvedeny v samostatném dokumentu „Informace o úvěrech v selhání na Platformě ROIER“ na webové stránce www.roier.cz a jsou pravidelně jednou ročně aktualizovány.

Úvěrová hodnocení a odpovídající ratingy projektu skupinového financování jsou aktualizovány v případě, že je zaznamenána negativní informace o vlastníkově, úvěr je v selhání nebo dochází k podstatným změnám u vlastníka projektu nebo u projektu samotného.

Maximální výše úvěru je stanovena na základě ukazatele LTV (Loan-to-Value).

Doba trvání úvěru je stanovena obecně na maximálně 2 roky a pro bodové hodnocení rizikovosti se nezohledňuje. Je zohledněna až v dalším kroku stanovení požadované úrokové sazby. O změně obecné maximální doby trvání úvěrů může rozhodnout pouze vedení společnosti Roier Invest, s.r.o.

2. Stanovení úrokové sazby u nabídek skupinového financování

Požadovaná úroková sazba u nabídek skupinového financování pro investory je stanovena jako součet základní úrokové sazby a rizikové přírážky odpovídající stupni rizikovosti investice navrženému modelem hodnocení investice a schválenému Investičním výborem.

Základní sazba zohledňuje výši aktuální REPO sazby ČNB a aktuální situaci na trhu poskytovatelů úvěrů. Výši základní úrokové sazby pravidelně posuzuje a schvaluje vedení Roier Invest, s.r.o. pro aktuální následující období.

Riziková přírůžka je stanovena pro každý rizikový stupeň investice samostatně jako rozpětí úrokové přírůžky k základní sazbě.

Výsledná požadovaná přírůžka k základní úrokové sazbě u jednotlivé nabídky financování zohledňuje dobu splatnosti úvěru, časovou strukturu splátek a aktuální obchodní podmínky na trhu služeb skupinového financování, přičemž je varianta anuitního splácení jistiny považována za méně rizikovou než varianta balónové splátky. Výslednou požadovanou přírůžku k základní sazbě schvaluje Obchodní oddělení Roier Invest, s.r.o. na základě dalšího jednání s potenciálním vlastníkem projektu.

Dostupnost zajištění nebo záruk je zohledněna již dříve modelem hodnocení rizikovosti investice a na stanovení výsledné úrokové sazby úvěru se již nepodílí.

Provozní a administrativní náklady a poplatky účtované poskytovatelem služeb skupinového financování za služby poskytované v souvislosti s úvěrem Žadateli o úvěr jsou řešeny samostatně a na výši úrokové sazby vyplácené investorům se nepodílí.

3. Poplatky za služby poskytovatele skupinového financování

Metoda použitá pro stanovení výše úrokové sazby u nabídek skupinového financování pro investory nezohledňuje a nezahrnuje žádný z následujících typů poplatků:

- a) poplatky za správu a sledování úvěru;
- b) poplatky v souvislosti s přehodnocením zajištění;
- c) poplatky za změny podmínek úvěrové smlouvy nebo její restrukturalizace, včetně změn po selhání vlastníka projektu;
- d) poplatky za prodej úvěru investorem;
- e) poplatky za předčasné splacení úvěru;
- f) poplatky za pohotovostní fondy podle čl. 6 odst. 5 a 6 nařízení (EU) 2020/1503.

Výše uvedené poplatky případně účtované poskytovatelem služeb skupinového financování za služby poskytované v souvislosti s úvěrem Žadateli o úvěr jsou řešeny samostatně a na výši úrokové sazby vyplácené investorům se nepodílí.