

Załącznik nr 2 do Procedury wyboru ofert w Crowd Real Estate S.A. - Kryteria oceny ryzyka

		ocena czynnika			
obszar oceny ryzyka kredytowego	czynniki oceny obszaru	0	1	2	3
rentowność	marża zysku netto ROS	$ROS \leq 0$	$0 < ROS \leq 0.03$	$0.03 < ROS < 0,08$	$ROS \geq 0,08$
	ROE	$ROE \leq 0$	$0 < ROE \leq 0.06$	$0.06 < ROE < 0,12$	$ROE \geq 0,12$
	ROA	$ROA \leq 0$	$0 < ROA \leq 0.04$	$0.04 < ROA < 0,09$	$ROA \geq 0,09$
zadłużenie i obsługa	wskaźnik pokrycia odsetek WPO	$WPO < 2.0$	$2.0 \leq WPO < 5.0$	$5.0 \leq WPO < 6.0$	$WPO \geq 6.0$
	wskaźnik ogólnego zadłużenia WOZ	$OZ > 0.8$	$0.6 < OZ \leq 0.8$	$0.3 < OZ \leq 0.6$	$OZ \leq 0.3$
	DN/EBITDA	$DN/EBITDA > 4.0$	$2.5 < DN/EBITDA \leq 4.0$	$1.5 < DN/EBITDA \leq 2.5$	$DN/EBITDA \leq 1.5$
	DN/KW	$DN/KW > 2.0$ lub $KW < 0$	$1.0 < DN/KW \leq 2.0$	$0.5 < DN/WK \leq 1.0$	$DN/KW \leq 0.5$
płynność i struktura kapitału	płynność bieżąca CR	$CR < 1.0$	$1 \leq CR < 1.3$	$1.3 \leq CR < 2.0$	$CR \geq 2.0$
	płynność szybka QR	$QR < 0.5$	$0.5 \leq QR < 1.0$	$1.0 \leq QR < 1.5$	$QR \geq 1.5$
	finansowanie aktywów trwałych kapitałem stałym FATKS	$FATKS < 1.0$	$1.0 \leq FATKS < 1.2$	$1.2 \leq FATKS < 2.0$	$FATKS \geq 2.0$
kategorie subiektywne (eksperckie)	na podstawie przeprowadzonej analizy Due diligence	ocena ekspercka (od 0 do 20)			
poziom pokrycia zabezpieczenia	Subiektywna ocena zabezpieczenia w zakresie poziomu pokrycia finansowania przy uwzględnieniu horyzontu czasowego w zakresie uzyskania spłaty finansowania z realizacji zabezpieczenia	ocena ekspercka (od 0 do 30)			

gdzie:

KW – kapitał własny;

DN - dług netto, równy sumie oprocentowanych długo- i krótkoterminowych zobowiązań finansowych (wraz z zobowiązaniami z tytułu faktoringu i leasingu) pomniejszonych o wartość środków pieniężnych;

EAT – wynik finansowy netto;

A – wartość aktywów

$$EBITDA = EBIT + amortyzacja \quad ROS = \frac{EAT}{Przychody\ ze\ sprzedaży} \quad ROA = \frac{EAT}{aktywa}$$

$$ROE = \frac{EAT}{KW} \quad WPO = \frac{EBITDA}{odsetki} \quad WOZ = \frac{zobowiązania\ i\ rezerwy}{A}$$

$$CR = \frac{aktywa\ obrotowe}{zobowiązania\ krótkoterminowe} \quad FATKS = \frac{KW + zobowiązania\ długoterminowe}{aktywa\ trwałe}$$

$$QR = \frac{aktywa\ obrotowe - zapasy}{zobowiązania\ krótkoterminowe}$$

Ocena kategorii subiektywnych, uwzględnia w szczególności:

- i. uwarunkowania związane z Projektem (biznesplan, szanse powodzenia, doświadczenie Właściciela projektu w podobnych projektach)
- ii. uwarunkowania Właściciela projektu, które ze względu na specyfikę podmiotu nie zostały oddane właściwie w części wskaźnikowej oceny (kategorie techniczno-ekonomiczne);
- iii. wyniki przeprowadzonej analizy powiązań kapitałowych i ocena innych relewantnych podmiotów w grupie kapitałowej Właściciela projektu;
- iv. ocenę ryzyk prawnych (w tym podatkowych) i reputacyjnych Właściciela projektu;
- v. ocenę jakości zarządzania podmiotu, ład korporacyjny i transparentność;
- vi. historię funkcjonowania podmiotu;
- vii. konsekwencje zaciągniętych przez Właściciela projektu zobowiązań i pożyczek, które nie dają się ująć we wskaźnikach finansowych (np. zabezpieczenia, kowenanty)
- viii. inne uwarunkowania podmiotowe opisane w niniejszej Procedurze
- ix. tendencje wskaźników finansowych;
- x. warunki rynkowe, w tym makroekonomiczne oraz dotyczące konkretnej branży (obowiązujące w gospodarce stopy procentowe, konkurencja, ceny materiałów etc.)
- xi. termin zapadalności Pożyczek i częstotliwość spłaty w ratach.