

EBA/GL/2025/03

27/6/2025

Κατευθυντήριες γραμμές

σχετικά με τα ανοίγματα ADC σε ακίνητα κατοικίας σύμφωνα με το άρθρο 126α του κανονισμού (ΕΕ) 575/2013

1. Υποχρεώσεις συμμόρφωσης και υποβολής στοιχείων και αναφορών

Καθεστώς των κατευθυντήριων γραμμών

1. Το παρόν έγγραφο περιέχει κατευθυντήριες γραμμές οι οποίες εκδίδονται βάσει του άρθρου 16 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 1093/2010¹. Σύμφωνα με το άρθρο 16 παράγραφος 3 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 1093/2010, οι αρμόδιες αρχές και τα χρηματοοικονομικά ιδρύματα καταβάλλουν κάθε δυνατή προσπάθεια για να συμμορφωθούν με τις κατευθυντήριες γραμμές.
2. Οι κατευθυντήριες γραμμές παρουσιάζουν την άποψη της EAT σχετικά με τις ενδεδειγμένες εποπτικές πρακτικές στο πλαίσιο του Ευρωπαϊκού Συστήματος Χρηματοοικονομικής Εποπτείας ή σχετικά με τον τρόπο ορθής εφαρμογής της ενωσιακής νομοθεσίας στον συγκεκριμένο τομέα. Οι αρμόδιες αρχές, όπως ορίζονται στο άρθρο 4 παράγραφος 2 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 1093/2010, προς τις οποίες απευθύνονται οι κατευθυντήριες γραμμές, πρέπει να συμμορφωθούν ενσωματώνοντάς τις δεόντως στις πρακτικές τους (π.χ. τροποποιώντας το νομικό τους πλαίσιο ή τις εποπτικές διαδικασίες τους), συμπεριλαμβανομένων των σημείων στα οποία οι κατευθυντήριες γραμμές απευθύνονται κυρίως στα ιδρύματα.

Απαιτήσεις υποβολής στοιχείων και αναφορών

3. Σύμφωνα με το άρθρο 16 παράγραφος 3 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 1093/2010, οι αρμόδιες αρχές πρέπει να γνωστοποιήσουν στην EAT εάν συμμορφώνονται ή προτίθενται να συμμορφωθούν προς τις παρούσες κατευθυντήριες γραμμές, ή άλλως να εκθέσουν τους λόγους μη συμμόρφωσης, έως τις 04.11.2025. Εάν η προθεσμία γνωστοποίησης παρέλθει άπρακτη, η EAT θεωρεί ότι οι αρμόδιες αρχές δεν συμμορφώνονται. Οι γνωστοποιήσεις πρέπει να αποστέλλονται, με την υποβολή του εντύπου που παρέχεται στον δικτυακό τόπο της EAT, με την επισήμανση «EBA/GL/2025/03». Οι γνωστοποιήσεις πρέπει να υποβάλλονται από πρόσωπα δεόντως εξουσιοδοτημένα να γνωστοποιούν τη συμμόρφωση εκ μέρους των αρμόδιων αρχών τους. Οποιαδήποτε μεταβολή στην κατάσταση συμμόρφωσης πρέπει επίσης να αναφέρεται στην EAT.
4. Οι γνωστοποιήσεις δημοσιεύονται στον δικτυακό τόπο της EAT, σύμφωνα με το άρθρο 16 παράγραφος 3 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 1093/2010.

¹ Κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 1093/2010 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 24ης Νοεμβρίου 2010, σχετικά με τη σύσταση Ευρωπαϊκής Εποπτικής Αρχής (Ευρωπαϊκή Αρχή Τραπεζών), την τροποποίηση της απόφασης αριθ. 716/2009/ΕΚ και την κατάργηση της απόφασης 2009/78/ΕΚ της Επιτροπής (ΕΕ L 331 της 15.12.2010, σ. 12).

2. Αντικείμενο, πεδίο εφαρμογής και ορισμοί

Αντικείμενο

5. Οι παρούσες κατευθυντήριες γραμμές διευκρινίζουν, σύμφωνα με το άρθρο 126α παράγραφος 3 του κανονισμού (ΕΕ) 575/2013 (ΚΚΑ), τους όρους «σημαντικές καταθέσεις μετρητών», «χρηματοδότηση που διασφαλίζεται με ισοδύναμο τρόπο», «κατάλληλο ποσό ιδίων κεφαλαίων εισφερόμενο από τον οφειλέτη» και «σημαντικό μέρος των συνολικών συμβάσεων», λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της δανειοδότησης ιδρυμάτων προς δημόσιες στεγαστικές οντότητες ή μη κερδοσκοπικές οντότητες σε ολόκληρη την Ένωση που ρυθμίζονται από τον νόμο και υφίστανται για να εξυπηρετούν κοινωνικούς σκοπούς και για να παρέχουν μακροχρόνια στέγαση στους μισθωτές, για τους σκοπούς του άρθρου 126α παράγραφος 3 του εν λόγω κανονισμού.

Πεδίο εφαρμογής

6. Οι παρούσες κατευθυντήριες γραμμές εφαρμόζονται σύμφωνα με το πεδίο εφαρμογής του άρθρου 126α του ΚΚΑ.

Αποδέκτες

7. Οι παρούσες κατευθυντήριες γραμμές απευθύνονται στις αρμόδιες αρχές όπως ορίζονται στο άρθρο 4 παράγραφος 2 σημείο i) του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 1093/2010 και στα χρηματοοικονομικά ιδρύματα όπως ορίζονται στο άρθρο 4 παράγραφος 1 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 1093/2010.

Ορισμοί

8. Εκτός αν ορίζεται διαφορετικά, οι όροι που χρησιμοποιούνται και προσδιορίζονται στον ΚΚΑ έχουν την ίδια έννοια και στις κατευθυντήριες γραμμές.

3. Εφαρμογή

Ημερομηνία εφαρμογής

9. Οι παρούσες κατευθυντήριες γραμμές εφαρμόζονται από 04.11.2025.

4. Νομικά δεσμευτικές συμβάσεις

Σημαντική κατάθεση μετρητών

10. Για τους σκοπούς του άρθρου 126α παράγραφος 2 στοιχείο α) του ΚΚΑ, η κατάθεση μετρητών που πραγματοποιείται για νομικά δεσμευτική σύμβαση προπώλησης θα πρέπει να θεωρείται σημαντική όταν ο ακόλουθος δείκτης είναι ίσος με ή μεγαλύτερος από 10 %:

$$\frac{KM}{TP}$$

Όπου:

- KM: η κατάθεση μετρητών που πραγματοποιείται από τον αγοραστή και υπόκειται σε κατάπτωση σε περίπτωση καταγγελίας της σύμβασης προπώλησης·
- TP: είναι η τιμή πώλησης που αναφέρεται στη σύμβαση προπώλησης.

11. Για τους σκοπούς του άρθρου 126α παράγραφος 2 στοιχείο α) του ΚΚΑ, η κατάθεση μετρητών για νομικά δεσμευτική σύμβαση προμίσθωσης θα πρέπει να θεωρείται σημαντική όταν ο ακόλουθος δείκτης είναι ίσος με ή μεγαλύτερος από 300 %:

$$\frac{KM}{MM}.$$

Όπου:

- KM: η κατάθεση μετρητών που πραγματοποιείται από τον μισθωτή και υπόκειται σε κατάπτωση σε περίπτωση καταγγελίας της σύμβασης προμίσθωσης·
- MM: το μηνιαίο μίσθωμα που αναφέρεται στη σύμβαση προμίσθωσης.

Χρηματοδότηση που διασφαλίζεται με ισοδύναμο τρόπο

12. Για τους σκοπούς του άρθρου 126α παράγραφος 2 στοιχείο α) του ΚΚΑ, η χρηματοδότηση θα πρέπει να θεωρείται ότι διασφαλίζεται κατά τρόπο ισοδύναμο προς τις καταθέσεις μετρητών που υπόκεινται σε κατάπτωση, όταν πληρούνται όλες οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- α. ο αγοραστής ή ο μισθωτής κατέβαλε δόσεις ή μετέφερε μετρητά σε διαχωρισμένο λογαριασμό·
- β. οι δόσεις ή τα διαχωρισμένα μετρητά που αναφέρονται στο στοιχείο α) υπόκεινται σε κατάπτωση σε περίπτωση καταγγελίας της σύμβασης προπώλησης ή προμίσθωσης·
- γ. τα ποσά των δόσεων ή των διαχωρισμένων μετρητών που αναφέρονται στο στοιχείο α) είναι σημαντικά σύμφωνα με τους δείκτες που αναφέρονται στα σημεία 10 και 11

των παρουσών κατευθυντήριων γραμμών, όσον αφορά αντιστοίχως τις συμβάσεις προπώλησης και τις συμβάσεις προμίσθωσης.

Σημαντικό μέρος των συνολικών συμβάσεων

13. Για τους σκοπούς του άρθρου 126α παράγραφος 2 στοιχείο α) του ΚΚΑ, οι νομικά δεσμευτικές συμβάσεις προπώλησης και πώλησης και οι νομικά δεσμευτικές συμβάσεις προμίσθωσης και μίσθωσης θα πρέπει να θεωρείται ότι αποτελούν σημαντικό μέρος των συνολικών συμβάσεων, εφόσον αντιπροσωπεύουν ποσοστό ίσο με ή μεγαλύτερο του 50 % των συνολικών συμβάσεων. Το ποσοστό αυτό θα πρέπει να υπολογίζεται σύμφωνα με τα σημεία 14 έως 16 των παρουσών κατευθυντήριων γραμμών.
 14. Όσον αφορά τις συμβάσεις προπώλησης και πώλησης, το ποσοστό που αναφέρεται στο σημείο 13 θα πρέπει να υπολογίζεται ως εξής:
 - α. Στον αριθμητή, το άθροισμα των τιμών πώλησης όπως προσδιορίζονται στις ακόλουθες συμβάσεις που σχετίζονται με το ακίνητο κατοικίας:
 - i. τις νομικά δεσμευτικές συμβάσεις προπώλησης με σημαντική κατάθεση μετρητών ή χρηματοδότηση που διασφαλίζεται με ισοδύναμο τρόπο σύμφωνα με τα σημεία 10 και 12 των παρουσών κατευθυντήριων γραμμών·και
 - ii. τις νομικά δεσμευτικές συμβάσεις πώλησης·
 - β. Στον παρονομαστή, το συνολικό ποσό της πιστωτικής διευκόλυνσης, συμπεριλαμβανομένου του αναληφθέντος και του μη αναληφθέντος ποσού, που χορηγήθηκε από το ίδρυμα στον οφειλέτη για τη χρηματοδότηση του έργου ADC που σχετίζεται με το ακίνητο κατοικίας.
15. Σε περίπτωση που το έργο ADC που σχετίζεται με το ακίνητο κατοικίας χρηματοδοτείται μέσω κοινοπρακτικού δανείου ή πολλαπλών δανείων, το ίδρυμα θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη στον παρονομαστή, σύμφωνα με το σημείο 14.β, το άθροισμα όλων των δανείων και των πιστωτικών διευκολύνσεων που έχουν χορηγηθεί από όλα τα ιδρύματα για τη χρηματοδότηση του έργου ADC. Για τους σκοπούς του υπολογισμού του δείκτη που αναφέρεται στο σημείο 14, σε περίπτωση που μία μόνο πιστωτική διευκόλυνση χρηματοδοτεί ακίνητο του οποίου η προβλεπόμενη χρήση αφορά εν μέρει πώληση και εν μέρει μίσθωση, ο παρονομαστής πρέπει να αντικατοπτρίζει μόνο το τμήμα της πιστωτικής διευκόλυνσης που χρηματοδοτεί την κατασκευή η οποία προορίζεται για πώληση.
16. Για τις συμβάσεις προμίσθωσης και μίσθωσης, το ποσοστό που αναφέρεται στο σημείο 13 θα πρέπει να υπολογίζεται ως εξής:
 - α. Στον αριθμητή, το ακόλουθο άθροισμα:

- i. του αριθμού των νομικά δεσμευτικών συμβάσεων προμίσθωσης με σημαντική κατάθεση μετρητών ή χρηματοδότηση που διασφαλίζεται με ισοδύναμο τρόπο σύμφωνα με τα σημεία 11 και 12 των παρουσών κατευθυντήριων γραμμών·

και

- ii. του αριθμού των νομικά δεσμευτικών συμβάσεων μίσθωσης·

- β. Στον παρονομαστή, ο συνολικός αριθμός μονάδων που αποτελούν μέρος του έργου ADC που σχετίζεται με το ακίνητο κατοικίας.

17. Όταν η προβλεπόμενη χρήση του ακινήτου προορίζεται εν μέρει για πώληση και εν μέρει για μίσθωση, το ίδρυμα υπολογίζει χωριστούς δείκτες, σύμφωνα με τα σημεία 14 και 15 για τις συμβάσεις προπώλησης και πώλησης και σύμφωνα με το σημείο 16 για τις συμβάσεις προμίσθωσης και μίσθωσης. Το μέρος των συνολικών συμβάσεων θα πρέπει να θεωρείται σημαντικό όταν καθένας από τους δύο δείκτες συμμορφώνεται με τον ελάχιστο δείκτη που καθορίζεται στο σημείο 13 των παρουσών κατευθυντήριων γραμμών.

18. Όταν η προβλεπόμενη χρήση του ακινήτου προορίζεται εν μέρει για πώληση και εν μέρει για μίσθωση και το ίδρυμα χορηγεί χωριστές διευκολύνσεις για το τμήμα που αφορά τις πωλήσεις και για το τμήμα που αφορά τις μισθώσεις, ο προνομιακός συντελεστής στάθμισης κινδύνου του έργου ADC μπορεί να εφαρμοστεί σε επίπεδο διευκόλυνσης, υπό την προϋπόθεση ότι μπορεί να διασφαλιστεί ότι η αποπληρωμή της διευκόλυνσης για τις πωλήσεις βασίζεται μόνο στις πωλήσεις (αντιστοίχως δε η διευκόλυνση για τις μισθώσεις βασίζεται μόνο στις μισθώσεις) των οικιστικών μονάδων. Για τον σκοπό αυτό, το ίδρυμα υπολογίζει δύο χωριστούς δείκτες σε επίπεδο διευκόλυνσης για την αξιολόγηση του σημαντικού μέρους των συνολικών συμβάσεων.

5. Κατάλληλο ποσό ιδίων κεφαλαίων εισφερόμενο από τον οφειλέτη

19. Το ποσό ιδίων κεφαλαίων που εισφέρει ο οφειλέτης στην αξία του ακινήτου κατοικίας κατά την ολοκλήρωσή του θα πρέπει να θεωρείται κατάλληλο για τους σκοπούς του άρθρου 126α παράγραφος 2 στοιχείο β) του ΚΚΑ, όταν ο δείκτης του ποσού ιδίων κεφαλαίων που εισφέρει ο οφειλέτης προς την αξία του ακινήτου κατοικίας κατά την ολοκλήρωσή του είναι ίσος με ή μεγαλύτερος από 25 %.
20. Για τους σκοπούς του σημείου 19 των παρουσών κατευθυντήριων γραμμών, μόνο οι επενδύσεις που πραγματοποιούνται από τον οφειλέτη στο ακίνητο χαρακτηρίζονται ως εισφορά ιδίων κεφαλαίων από τον οφειλέτη. Εάν υπάρχουν, συνεπάγονται για τον οφειλέτη μόνο μια υπολειμματική απαίτηση επί του ακινήτου, είτε με τη μορφή ίδιας χρήσης του ακινήτου είτε μέσω των ταμειακών ροών που προκύπτουν από την πώληση ή τη μίσθωση του ακινήτου, η οποία εξαρτάται ιδίως από οποιαδήποτε απαίτηση ενδέχεται να έχει το ίδρυμα από την χορηγηθείσα χρηματοδότηση. Πρόκειται για επενδύσεις που προσλαμβάνουν κάποια από τις ακόλουθες μορφές ή αποτελούν συνδυασμό αυτών:
- α. Μετρητά που επενδύονται στο έργο και διαχωρίζονται από άλλα στοιχεία ενεργητικού του οφειλέτη, τα οποία διατίθενται για την κάλυψη του προβλεπόμενου κόστους του έργου. Τα σχετικά ποσά εκφράζονται στο νόμισμα της χρηματοδότησης του οφειλέτη κατά τον χρόνο υπολογισμού των κεφαλαιακών απαιτήσεων·
 - β. Επιδοτήσεις και επιχορηγήσεις που έχουν ήδη επενδυθεί για την κάλυψη των πραγματοποιηθεισών δαπανών του έργου ή διαχωρίζονται από άλλα στοιχεία ενεργητικού του οφειλέτη που διατίθενται για την κάλυψη του προβλεπόμενου κόστους του έργου. Τα σχετικά ποσά εκφράζονται στο νόμισμα της χρηματοδότησης του οφειλέτη κατά τον χρόνο υπολογισμού των κεφαλαιακών απαιτήσεων·
 - γ. Μη βεβαρημένα άμεσα εμπορεύσιμα περιουσιακά στοιχεία που συνδέονται άμεσα με το έργο και είναι διαθέσιμα για την κάλυψη του προβλεπόμενου κόστους του έργου. Η αξία τους εκφράζεται στο νόμισμα της χρηματοδότησης του οφειλέτη και η αποτίμησή τους να γίνεται στην αγοραία αξία τους κατά τον χρόνο υπολογισμού των κεφαλαιακών απαιτήσεων. Η πώληση ή η διαπραγμάτευση στην αγορά των εν λόγω στοιχείων ενεργητικού θα πρέπει να είναι εύκολη. Τα εν λόγω στοιχεία ενεργητικού θα πρέπει να δεσμεύονται συμβατικά προκειμένου να χρησιμοποιηθούν για την πληρωμή δαπανών ανάπτυξης ή κατασκευής που συνδέονται με το έργο και θα πρέπει να είναι απαλλαγμένα από νομικές αξιώσεις, υποθήκες ή περιορισμούς·

- δ. Δαπάνες για την ανάπτυξη ή την κατασκευή που εξοφλούνται άμεσα από τον οφειλέτη και τελούν σε άμεση σχέση με το έργο και η αξία των οποίων εκφράζεται στο νόμισμα της χρηματοδότησης του οφειλέτη κατά τον χρόνο υπολογισμού των κεφαλαιακών απαιτήσεων·
 - ε. Γη ή βελτιώσεις που εξοφλούνται άμεσα από τον οφειλέτη ή ανήκουν ήδη σε αυτόν και τελούν σε άμεση σχέση με το έργο, και η αξία των οποίων εκφράζεται στο νόμισμα της χρηματοδότησης του οφειλέτη και στην αγοραία αξία τους κατά τον χρόνο της εισφοράς του οφειλέτη στο έργο.
21. Ως ίδια κεφάλαια εισφερόμενα από τον οφειλέτη νοείται το συνολικό ποσό των επενδύσεων που πληρούν τις προϋποθέσεις του σημείου 20, το οποίο έχει ήδη εισφέρει ο οφειλέτης, μειωμένο κατά το τυχόν πλεονάζον κόστος που αναμένεται να προκύψει για την ολοκλήρωση του ακινήτου. Το πλεονάζον κόστος ποσοτικοποιείται βάσει της διαφοράς, εάν είναι θετική, μεταξύ του συνολικού κόστους για την ολοκλήρωση του ακινήτου, τόσο του ήδη αναληφθέντος όσο και του ακόμη αναμενόμενου κόστους, και της αξίας του ακινήτου κατά την ολοκλήρωσή του, η οποία μετράται σύμφωνα με το άρθρο 229 παράγραφος 1 του ΚΚΑ, δηλαδή σαν να είχε ήδη ολοκληρωθεί το ακίνητο, λαμβανομένης υπόψη της διάρκειας του δανείου και της πιθανότητας η τρέχουσα αγοραία αξία του εν λόγω ολοκληρωμένου ακινήτου να είναι σημαντικά υψηλότερη από τη βιώσιμη αξία καθ' όλη τη διάρκεια του δανείου. Για τους σκοπούς του παρόντος ορισμού, ως «πλεονάζον κόστος» νοείται το ποσό κατά το οποίο οι συνολικές δαπάνες για την ολοκλήρωση του ακινήτου υπερβαίνουν την αξία του ακινήτου κατά την ολοκλήρωση και όχι το ποσό κατά το οποίο το κόστος υπερβαίνει το εκτιμώμενο αρχικό κόστος.

6. Εξέταση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της δανειοδότησης δημόσιων στεγαστικών οντοτήτων ή μη κερδοσκοπικών οντοτήτων

22. Τα ανοίγματα ADC σε δημόσιες στεγαστικές οντότητες ή μη κερδοσκοπικές οντότητες σε ολόκληρη την Ένωση που ρυθμίζονται από τη νομοθεσία και υπάρχουν για κοινωνικούς σκοπούς και για να προσφέρουν στους μισθωτές μακροπρόθεσμη στέγαση θα πρέπει να αντιμετωπίζονται σύμφωνα με τα σημεία 23 και 24, εφόσον πληρούνται αμφότερες οι ακόλουθες προϋποθέσεις:
- α. το ακίνητο προορίζεται αποκλειστικά για μίσθωση·
 - β. Το χρηματοδοτούμενο ακίνητο υπόκειται σε κανονισμό που καθορίζει κριτήρια επιλεξιμότητας για κοινωνική/δημόσια στέγαση, συμπεριλαμβανομένων κριτηρίων που αφορούν το εισόδημα των αιτούντων, το μέγεθος της οικογένειάς τους, το καθεστώς διαμονής τους και τις απαιτήσεις σχετικά με την κατασκευή, μεταξύ άλλων του μεγέθους κάθε μονάδας ή της απουσίας εμποδίων.
23. Όσον αφορά τα ανοίγματα ADC που αναφέρονται στο σημείο 22, η απαίτηση για σημαντικό μέρος των συνολικών συμβάσεων, όπως περιγράφεται στο άρθρο 126α παράγραφος 2 στοιχείο α) του ΚΚΑ, θα πρέπει να θεωρείται ότι πληρούται εάν, για το υπό εξέταση έργο και για κάθε είδος μονάδων κοινωνικής στέγασης που περιλαμβάνονται στο έργο, ο αριθμός των αιτούντων υπερβαίνει τον αριθμό των μονάδων κοινωνικής στέγασης που είναι διαθέσιμες προς μίσθωση. Όταν ο αριθμός των αιτούντων δεν είναι διαθέσιμος για ένα συγκεκριμένο έργο, αλλά είναι διαθέσιμος σε επίπεδο δήμου, η σύγκριση μεταξύ του αριθμού των αιτούντων για κάθε τύπο μονάδων κοινωνικής στέγασης και του αριθμού των μονάδων κοινωνικής στέγασης που είναι διαθέσιμες για μίσθωση μπορεί να πραγματοποιηθεί σε επίπεδο δήμου.
24. Όσον αφορά τα ανοίγματα ADC που αναφέρονται στο σημείο 22, το κατάλληλο ποσό ιδίων κεφαλαίων που εισφέρονται από τον οφειλέτη για τους σκοπούς του άρθρου 126α παράγραφος 2 στοιχείο β) του ΚΚΑ θα πρέπει να ορίζεται σύμφωνα με τις απαιτήσεις των σημείων 19 έως 21 των παρουσών κατευθυντήριων γραμμών, με την ακόλουθη προσαρμογή:
- α. [Μείωση του ορίου ιδίων κεφαλαίων]: ο λόγος του ποσού ιδίων κεφαλαίων που εισφέρονται από τον οφειλέτη προς την αξία του ακινήτου κατοικίας κατά την ολοκλήρωση που αναφέρεται στο σημείο 19 θα πρέπει να είναι ίσος με ή μεγαλύτερος από 20 %.

- β. [Επιτρεπόμενες επιδοτήσεις και επιχορηγήσεις που έχουν δεσμευθεί υπέρ του οφειλέτη]: Οι επιδοτήσεις και οι επιχορηγήσεις που αναφέρονται στο σημείο 20 στοιχείο β) περιλαμβάνουν επίσης τις επιδοτήσεις και τις επιχορηγήσεις που έχουν δεσμευθεί υπέρ του οφειλέτη προκειμένου να καλυφθούν οι αναληφθείσες δαπάνες του έργου, συμπεριλαμβανομένων των επιδοτήσεων που έχουν δεσμευθεί με τη μορφή κεφαλαίων προερχόμενων από κρατικά μη εξασφαλισμένα δάνεια ελάσσονος εξοφλητικής προτεραιότητας με προνομιακά επιτόκια, όπως εκφράζονται στο νόμισμα της χρηματοδότησης του οφειλέτη κατά τον χρόνο υπολογισμού των κεφαλαιακών απαιτήσεων.