

Приложение 4

4. Разграничителни надзорни критерии във връзка със специализираното кредитиране

Таблица 1 - Надзорни рейтингови класове за експозициите от инвестиции в проектното финансиране

	Много добър	Добър	Задоволителен	Слаб
Финансова стабилност				
Пазарна среда	Малко на брой конкуриращи се доставчици или съществени и трайни предимства по отношение на местонахождението, разходите или технологиите. Търсенето е голямо и нарастващо.	Малко на брой конкуриращи се доставчици или по-добро от средното по отношение на местонахождението, разходите или технологиите. Това положение обаче би могло да се промени. Търсенето е голямо и стабилно.	Проектът няма предимства по отношение на местонахождението, разходите или технологиите. Търсенето е съразмерно и стабилно.	Проектът е с оценка под средната по отношение на местонахождението, разходите или технологиите. Търсенето е слабо и намаляващо.

	Много добър	Добър	Задоволителен	Слаб
<p>Финансови съотношения (напр. съотношение за покритие на обслужването на дълга (DSCR), съотношение за покритие на продължителността на кредита (LLCR), съотношение за покритие на продължителността на проекта (PLCR) и съотношението дълг към собствен капитал</p>	<p>Добри финансови съотношения предвид нивото на риск на проекта; консервативни икономически допускания.</p>	<p>Добри или приемливи финансови съотношения предвид нивото на риск на проекта; умерено консервативни икономически допускания.</p>	<p>Нормални финансови съотношения предвид нивото на риск на проекта.</p>	<p>Незадоволителни финансови съотношения предвид нивото на риск на проекта.</p>
<p>Анализ при влошаваща се среда</p>	<p>Проектът може да посрещне финансовите си задължения дори и при продължителна силно влошена икономическа или отраслова среда.</p>	<p>Проектът може да посрещне финансовите си задължения при умерено влошена икономическа или отраслова среда. Проектът би могъл да се провали единствено при силно влошаване на икономическата среда.</p>	<p>Проектът е уязвим по отношение на шокове, които не са нетипични в рамките на икономическия цикъл и би могъл да се провали при обичаен спад в съвкупното търсене.</p>	<p>Вероятно проектът ще се провали, ако средата не се подобри в близко бъдеще.</p>
<p><i>Финансова структура</i> Продължителност на кредита сравнена с продължителността на проекта</p>	<p>Полезният живот на проекта значително надвишава срока на заема.</p>	<p>Полезният живот на проекта надвишава срока на заема.</p>	<p>Полезният живот на проекта надвишава срока на заема.</p>	<p>Полезният живот на проекта може да не надвиши срока на заема.</p>

	Много добър	Добър	Задоволителен	Слаб
Схема на погасяване	Дълг с амортизационна схема	Дълг с амортизационна схема	Дълг с частична амортизационна схема и с ограничено плащане по главницата на падежа.	Дълг с пълно изплащане на главницата на падежа или с амортизационна схема със значително плащане по главницата на падежа.
Политическа и правна среда				
Политически риск, включително трансферен риск с оглед типа на проекта и инструментите за редуциране на риска	Много малка експозиция; надеждни инструменти за редуциране на риска при необходимост.	Малка експозиция; приемливи инструменти за редуциране на риска при необходимост.	Умерена експозиция; задоволителни инструменти за редуциране на риска.	Голяма експозиция; никакви или слаби инструменти за редуциране на риска.
Форсмажорен риск (война, граждански безредици и т.н.)	Малка експозиция	Приемлива експозиция	Стандартна защита	Значителни рискове, които не са изцяло редуцирани.
Правителствена подкрепа и значимост на проекта за страната в дългосрочен план.	Проект от стратегическо значение за страната (за предпочитане с експортна ориентация). Силна подкрепа от страна на правителството.	Проектът е считан за важен за страната. Добро ниво на подкрепа от страна на правителството.	Проектът може да не е от стратегическо значение, но има безспорни преимущества за страната. Подкрепата от страна на правителството може да не е явна.	Проектът не е основен за страната. Никаква или минимална подкрепа от страна на правителството.

	Много добър	Добър	Задоволителен	Слаб
Стабилност на правната и нормативна среда (риск от промяна на законодателството)	Благоприятна и стабилна нормативна среда в дългосрочен план	Благоприятна и стабилна нормативна среда в средносрочен план	Нормативните промени могат да бъдат предвидени със задоволителна степен на сигурност.	Настоящи или бъдещи нормативни промени могат да повлияят на проекта.
Получаване на нужната подкрепа и одобрение на благоприятни промени в законодателството	В голяма степен	В задоволителна степен	В известна степен	В малка степен
Изпълнение на договори и реализиране на обезпечения	Договорите са влезли в сила, обезпеченията са лесно реализируеми.	Договорите са влезли в сила, обезпеченията са лесно реализируеми.	Договорите се считат за влезли в сила, а обезпеченията - реализируеми, дори да съществуват някои неосновни неуредени въпроси.	Съществуват неуредени ключови въпроси по отношение на юридическата сила на договорите или реализирането на обезпечения.
Характеристики на сделката				
Планировъчен и технологичен риск	Напълно утвърдена технология и планиране	Напълно утвърдена технология и планиране	Утвърдена технология и планиране - началните проблеми частично се разрешават от много добро цялостно изпълнение.	Неутвърдена технология и планиране; налице са технологични проблеми и/или усложнено планиране.
Строителен риск				

	Много добър	Добър	Задоволителен	Слаб
Разрешителни и местоположение	Всички разрешителни са получени	Някои разрешителни още не са получени, но тяхното придобиване се счита за много вероятно	Някои разрешителни още не са получени, но процесът на тяхното придобиване е напълно ясен и това се счита за обичайна практика.	Основни разрешителни още не са получени и това не счита за обичайна практика. Възможно е поставянето на сериозни условия.
Тип строителен договор	Фиксирана цена и сигурна дата за завършване (до ключ) на строителния договор за разработка и доставка (EPC).	Фиксирана цена и сигурна дата за завършване (до ключ) на строителния договор за разработка и доставка (EPC).	Фиксирана цена и сигурна дата за завършване (до ключ) на строителния договори с един или повече предприемачи.	Договорите за завършване (до ключ) са без или с частично фиксирани цени и няколко предприемачи.
Гаранции за изпълнение	Реалните щети при ликвидиране на проекта се покриват до действителния им размер и/или със стабилни гаранции за изпълнение от поръчители в отлично финансово състояние.	Основните щети при ликвидиране на проекта се покриват до действителния им размер и/или с гаранции за изпълнение от поръчители в добро финансово състояние.	Задоволителна част от щетите при ликвидиране на проекта се покриват до действителния им размер и/или с гаранции за изпълнение от поръчители в добро финансово състояние	Незадоволителна част от щетите се покриват до действителния им размер или с неубедителни гаранции за изпълнение.
История и финансова стабилност на контрагента при изпълнение на сходни проекти	Много добра	Добра	Задоволителна	Слаба
<i>Експлоатационен риск</i>				

	Много добър	Добър	Задоволителен	Слаб
Обхват и естество на договорите за експлоатация и поддръжка (O & M)	Надежден дългосрочен договор за експлоатация и поддръжка (O & M), за предпочитане с включени в договора стимули за добро изпълнение и/или резервен фонд за експлоатация и поддръжка (O & M).	Дългосрочен договор за експлоатация и поддръжка (O & M) и/или резервен фонд за експлоатация и поддръжка (O & M).	Краткосрочен договор за експлоатация и поддръжка (O & M) или ограничен резервен фонд за експлоатация и поддръжка (O & M).	Липса на договор за експлоатация и поддръжка (O & M): Рискът от високи оперативни разходи надхвърля възможностите на редукторите на риска.
Опит, експертиза, история и финансова стабилност на експлоататора	Много добри или договорена техническа подкрепа от страна на поръчителите	Добри	Приемливи	Ограничени/слаби или местният изпълнител е зависим от местните власти.
<i>Риск при пласмента</i> (а) ако договорът е от типа “вземай или плащай”(take-or-pay) (клауза, съгласно която купувачът заплаща някаква сума още преди доставката) или е договор с фиксирана цена за усвояване на бъдещата продукция (fixed price off-take)	Отлична кредитоспособност на пласъора; недвусмислени клаузи за прекратяване; срокът на договора достатъчно надминава падежа на дълга.	Добра кредитоспособност на пласъора; недвусмислени клаузи за прекратяване; срокът на договора надминава падежа на дълга.	Задоволително финансово състояние на пласъора; типични клаузи за прекратяване; срокът на договора съвпада с падежа на дълга.	Неубедителен пласъор; неубедителни клаузи за прекратяване; срокът на договора не обхваща падежа на дълга.

	Много добър	Добър	Задоволителен	Слаб
(б) ако договорът не е от типа “вземай или плащай” или не е договор с фиксирана цена за усвояване на бъдещата продукция	Проектът създава основни услуги или стоки, продавани предимно на международния пазар; продукцията може да бъде усвоена на заложените цени дори и при пазар с по-нисък ръст от историческия	Проектът създава основни услуги или стоки, продавани предимно на регионалния пазар, който може да ги усвои на заложените цени и при пазар с равен на историческия ръст	Стоката се продава на ограничен пазар, който може да я усвои само при по-ниски от заложените цени	Продукцията е търсена от един или няколко купувачи или, като цяло, не се предлага на организиран пазар
<i>Риск при снабдяването</i> Ценови, обемен и транспортен риск при суровините; история и финансова стабилност на доставчика	Дългосрочен договор с доставчик в отлично финансово състояние	Дългосрочен договор с доставчик в добро финансово състояние	Дългосрочен договор с доставчик в добро финансово състояние – възможен е остатъчен ценови риск	Краткосрочен договор с доставчик или дългосрочен договор с доставчик в лошо финансово състояние - съществува значителен ценови риск
Запасни рискове (напр. разработване на природни ресурси)	Независимо проверени, доказани и добре разработени запаси, надхвърлящи значително нуждите за целия живот на проекта	Независимо проверени, доказани и добре разработени запаси, надхвърлящи нуждите за целия живот на проекта	Доказани запаси, които могат да захранват задоволително проекта до падежа на дълга.	Проектът разчита до известна степен на вероятни и неразработени запаси.

	Много добър	Добър	Задоволителен	Слаб
Стабилност на поръчителя				
История, финансова стабилност и опит в страната/отрасъла	Стабилен поръчител с отлична история и в много добро финансово състояние	Добър поръчител със добра история и в добро финансово състояние	Приемлив поръчител със задоволителна история и в добро финансово състояние	Ненадежден поръчител без или със съмнителен опит и/или в лошо финансово състояние
Подкрепа от поръчителя въз основа на обстоятелствата около собствения му капитал, клаузите за собственост и стимулите за внасяне на допълнителни средства при необходимост	Силна. Проектът е изключително стратегически за поръчителя (основна дейност - дългосрочна стратегия)	Добра. Проектът е стратегически за поръчителя (основна дейност - дългосрочна стратегия)	Приемлива. Проектът се счита за важен за поръчителя (основна дейност)	Ограничена. Проектът не е от ключово значение за дългосрочната стратегия или основната дейност на поръчителя
Обща обезпеченост				
Възлагане на договори и сметки Залог върху активи при отчитане на тяхното качество, стойност и ликвидност	Напълно изчерпателно Първи безусловен залог върху всички проектни активи, договори, разрешителни и сметки, необходими за осъществяване на проекта	Изчерпателно Безусловен залог върху всички проектни активи, договори, разрешителни и сметки, необходими за осъществяване на проекта	Приемливо Приемлив залог върху всички проектни активи, договори, разрешителни и сметки, необходими за осъществяване на проекта	Ненадеждно Недостатъчен залог или обезпечение за заемодателите, слаби и ненадеждни клаузи за учредяване на залог

	Много добър	Добър	Задоволителен	Слаб
<p>Контрол на заемодателя върху паричния поток (например контрол над текущите постъпления, независими сметки със специално предназначение – ескроу сметки)</p> <p>Надеждност на пакета от ограничителни клаузи (задължително предплащане, разсрочване на плащанията, структура на плащанията, ограничаване на дивидентите и т.н.)</p> <p>Резервни фондове (обслужване на дълга, експлоатация и поддръжка (O & M), подновяване и замяна, непредвидени събития и т.н.)</p>	<p>Силен</p> <p>Пакетът от ограничителни клаузи е надежден за такъв тип проект.</p> <p>Проектът не може да емитира допълнителен дълг.</p> <p>По-дълъг от средния период на покритие, всички резервни фондове са изцяло финансирани с парични средства или акредитиви от банки с висок рейтинг.</p>	<p>Значителен</p> <p>Пакетът от ограничителни клаузи е съществен за такъв тип проект.</p> <p>Проектът може да емитира изключително ограничен по размер допълнителен дълг.</p> <p>Среден период на покритие, всички резервни фондове са осигурени.</p>	<p>Задоволителен</p> <p>Пакетът от ограничителни клаузи е задоволителен за такъв тип проект.</p> <p>Проектът може да емитира ограничен по размер допълнителен дълг.</p> <p>Среден период на покритие, всички резервни фондове са осигурени.</p>	<p>Слаб</p> <p>Пакетът от ограничителни клаузи е недостатъчен за такъв тип проект.</p> <p>Проектът може да емитира неограничен по размер допълнителен дълг.</p> <p>По-къс от средния период на покритие, резервните фондове се осигуряват от оперативните парични потоци.</p>

Таблица 2 - Надзорни рейтингови класове за експозиции към доходоносно недвижимо имущество и към търговско недвижимо имущество със силно променлива цена

	Много добър	Добър	Задоволителен	Слаб
Финансова стабилност				
Пазарна среда	Търсенето и предлагането за съответния тип проект и местоположението му в настоящия момент са в равновесие. Броят на сходните имоти, предлагани на пазара, е равен или по-нисък от предвиденото търсене	Търсенето и предлагането за съответния тип проект и местоположението му в настоящия момент са в равновесие. Броят на сходните имоти, предлагани на пазара, е приблизително равен на предвиденото търсене.	Пазарната среда е в относително равновесие. Сходни имоти се предлагат на пазара, а други са в процес на проектиране. Възможно е структурата и възможностите на проекта да бъдат надминати от нови проекти	Пазарната среда е лоша. Не е ясно кога средата ще се подобри и ще се върне в равновесие. Проектът ще загуби ползвателите си след изтичане на наемния срок. Новите наемни условия са по-неблагоприятни от изтичащите.
Финансови съотношения и ниво на предплащане	Съотношението за покритие обслужването на дълга (DSCR) за недвижимото имущество се смята за високо (това съотношение не се ползва по време на строителството), а съотношението заем към стойност (LTV) – за ниско за този вид собственост. Там, където съществува вторичен пазар, сделката е поета съгласно пазарните стандарти.	Съотношението за покритие обслужването на дълга (DSCR) (не се отнася за разработване на недвижимо имущество) и съотношението заем към стойност (LTV) са задоволителни. Там, където съществува вторичен пазар, сделката е поета съгласно пазарните стандарти.	Съотношението за покритие обслужването на дълга (DSCR) за недвижимото имущество се е влошило и стойността на имота е намалела, повишавайки съотношението заем към стойност (LTV).	Съотношението за покритие обслужването на дълга (DSCR) се е влошило значително и съотношението заем към стойност (LTV) е много над стандартите за отпускане на нови заеми.

	Много добър	Добър	Задоволителен	Слаб
Анализ при влошаваща се среда	Възможностите на имота, включително при непредвидени обстоятелства и структурата на задълженията позволяват посрещането на финансовите задължения в период на силен финансов шок (напр. върху лихвените проценти или икономическия ръст).	Проектът може да посрещне своите финансови задължения за продължителен период на финансов шок (напр. върху лихвените проценти или икономическия ръст). Изпадането в несъстоятелност по отношение на проекта е възможно само при силно влошаване на икономическата среда.	По време на икономически спад проектът ще страда от спад на приходите, което ще ограничи способността за финансиране на капиталови разходи и значително ще увеличи риска от изпадане в несъстоятелност.	Финансовото състояние на проекта е лошо и е вероятно изпадане в несъстоятелност, ако средата не се промени в близко бъдеще.
Предсказуемост на паричните потоци (а) За завършен и утвърден имот	Наемните договори за имота са дългосрочни, с кредитоспособни наематели, а датите на тяхното изтичане са разпръснати във времето. Поддържа се история за нивото на подновяване на наемните договори при изтичането им. Процентът на свободните помещения е нисък. Разходите (поддръжка, застраховки, охрана и данъци) са предвидими.	По-голямата част от наемните договори са дългосрочни и с наематели с различна кредитоспособност. Текущото наемателите при изтичане на наемните договори е на нормално ниво. Процентът на свободните помещения е нисък. Разходите са предвидими.	По-голямата част от наемните договори са по-скоро средносрочни отколкото дългосрочни и с наематели с различна кредитоспособност. Текущото наемателите при изтичане на наемните договори е на умерено ниво. Процентът на свободните помещения е умерен. Разходите са относително предвидими, но се променят по отношение на приходите.	Наемните договори са с различни срокове и с наематели с различна кредитоспособност. Текущото наемателите при изтичане на наемните договори е много високо. Процентът на свободните помещения е висок. Разходите за подготвяне на помещенията за нови наематели са значителни.

	Много добър	Добър	Задоволителен	Слаб
(б) За завършен, но неутвърден имот	Наемната дейност съвпада с или надвишава предвижданията. Проектът би следвало да се утвърди в близко бъдеще.	Наемната дейност съвпада с или надвишава предвижданията. Проектът би следвало да се утвърди в близко бъдеще.	По-голямата част от наемната дейност е в рамките на предвижданията; утвърждаване обаче не се очаква в близко бъдеще.	Пазарните наеми не отговарят на очакванията. Въпреки, че заетостта е според предварително поставените цели, паричните потоци са свити поради недостатъчните приходи
(в) В процес на строеж	Имотът е изцяло и предварително отдаден под наем до падежа на заема или предварително продаден на наемател или купувач с присъден инвестиционен рейтинг или банката има обвързващо споразумение за поемане на финансирането от заемодател с присъден инвестиционен рейтинг.	Имотът е изцяло и предварително отдадена под наем или предварително продаден на кредитоспособен наемател или купувач или банката има обвързващо споразумение за дълготрайно финансиране от страна на кредитоспособен заемодател.	Наемната дейност отговаря на предвижданията, но възможно да не може да се наеме предварително целия имот и да не съществува клауза за поемане на финансирането. Банката може да бъде дълготраен заемодател.	Състоянието на имота се влошава поради надвишаване на предвидените разходи, влошаване на пазара, отменяне на договори за наем или други причини. Може да съществуват спорове със страната, предоставяща дълготрайното финансиране.
Характеристики на имота				
Местоположение	Имотът се намира в изключително предпочитан район, в който комуналните услуги са според желанията на наемателите.	Имотът се намира в предпочитан район, в който комуналните услуги са според наемателите желанията на наемателите.	Местоположението на имота няма конкурентни предимства	Местоположението на имота, оформлението и поддръжката на имота усложняват проблемите на имота

	Много добър	Добър	Задоволителен	Слаб
<p>Проект и състояние</p> <p>Имот в процес на строеж</p>	<p>Имотът е предпочитан заради своя проект, оформление и поддръжка и е изключително конкурентоспособен спрямо новото строителство.</p> <p>Строителният бюджет е консервативен и техническите рискове са ограничени. Предприемачите са високо квалифицирани.</p>	<p>Имотът е добър от гледна точка на проекта, оформянето и поддръжката. Проектът и възможностите на имота са конкурентни спрямо новото строителство.</p> <p>Строителният бюджет е консервативен и техническите рискове са ограничени. Предприемачите са високо квалифицирани.</p>	<p>Имотът е задоволителен по отношение на проекта, оформянето и поддръжката.</p> <p>Строителният бюджет е задоволителен и предприемачите са умерено квалифицирани.</p>	<p>В проекта, оформлението и поддръжката на собствеността съществуват слабости.</p> <p>Проектът е надхвърлил бюджета си или не е реалистичен предвид съществуващите технически рискове. Предприемачите може да са недостатъчно квалифицирани.</p>
Стабилност на поръчителя/предприемача				
<p>Финансови възможности и желание за подкрепа на проекта</p>	<p>Поръчителят/предприемачът е вложил съществени парични средства при строителството или покупката на имота. Поръчителят/предприемачът разполага с достатъчно средства и ограничени преки или условни задължения. Имотите на поръчителя/предприемача са разнообразни по отношение на географското местоположение или техния вид.</p>	<p>Поръчителят/предприемачът е вложил солидни парични средства при строителството или покупката на имота. Финансовото състояние на поръчителя/предприемача му позволява да поддържа имота при недостиг на парични потоци. Имотите на поръчителя/предприемача се намират в няколко географски области.</p>	<p>Вложените от поръчителя/предприемача средства са незначителни или непарични. По отношение на финансовите средства, спонсорът/предприемачът е на или под средното ниво.</p>	<p>Поръчителят/предприемачът не разполага с възможности или няма желание да поддържа имота.</p>

	Много добър	Добър	Задоволителен	Слаб
Репутация и подобни имоти в миналото	Опитно ръководство и високо качество на поръчителя. Много добра репутация и множество успешно завършени подобни имоти.	Добро ръководство и качество на поръчителя. Поръчителя или ръководството имат успешно завършени подобни имоти.	Умерено ръководство и качество на поръчителя. Историята на ръководството или поръчителя не предизвиква сериозни съмнения.	Неефективно управление и под средното качество на поръчителя. Проблемите на ръководството и поръчителя са допринесли за проблемите при управлението на имотите в миналото.
Взаимоотношения с други лица, ангажирани с бизнеса с недвижимите имоти	Много добри взаимоотношения с други лица като лизингови агенции	Доказани взаимоотношения с действащи лица като наемни агенции	Задоволителни взаимоотношения с наемни агенции и други лица, предоставящи важни услуги, свързани с недвижимите имоти	Лоши взаимоотношения с наемни агенции и/или лица, предоставящи важни услуги, свързани с недвижимите имоти
Обща обезпеченост				
Естество на залога	Безусловен залог ¹	Безусловен залог ¹	Безусловен залог ¹	Възможността на заемодателя да реализира залога е ограничена.

¹ Заемодателите на някои пазари прибягват широко до кредитни структури, включващи залози от по-ниска степен. Тези залози могат да бъдат показателни за това ниво на риск при положение, че общото съотношение заем към актив (LTV), изчислено след отчитане на всички вземания, платими преди всичко останало, не превишава стойността на съотношението заем към актив (LTV) за обикновен първостепенен заем.

	Много добър	Добър	Задоволителен	Слаб
Прехвърляне на ренти (за проекти, отдадени на дългосрочни наематели)	Заемодателят е получил прехвърляне. Поддържа се текуща информация за наемателите, което би улеснило изпращането на известия рентите да се изплащат направо на заемодателя, като списък на текущите ренти и копия от наемните договори за имота.	Заемодателят е получил прехвърляне. Поддържа се текуща информация за наемателите, което би улеснило изпращането на известия до наемателите да изплащат рентите си направо на заемодателя, като списък на текущите ренти и копия от наемните договори за имота.	Заемодателят е получил прехвърляне. Поддържа се текуща информация за наемателите, което би улеснило изпращането на известия до наемателите да изплащат рентите си направо на заемодателя, като списък на текущите ренти и копия от наемните договори за имота.	Заемодателят не е получил право на прехвърляне на наемите или не поддържа информация, необходима за незабавно изпращане на известия към наемателите на сградата.
Качество на застрахователното покритие	Подходящо	Подходящо	Подходящо	Под общоприетото

Таблица 3 - Надзорни рейтингови класове за експозиции при обектното финансиране

	Много добър	Добър	Задоволителен	Слаб
Финансова стабилност				
Пазарна среда	Търсенето е голямо и се увеличава, съществуват значителни бариери за навлизане в този отрасъл, ниска чувствителност към технологични и икономически промени.	Търсенето е голямо и устойчиво. Съществуват известни бариери за навлизане в отрасъла както и известна чувствителност към технологични и икономични промени.	Търсенето е съразмерно и устойчиво, ограничени бариери за навлизане в отрасъла, значителна чувствителност към технологични и икономически промени.	Търсенето е слабо и намалява, уязвимо на технологични и икономически промени, изключително несигурна среда.
Финансови съотношения (съотношение за покритие обслужването на дълга и съотношение заем към актив)	Много добри финансови съотношения предвид вида на актива. Много надеждни икономически допускания	Много добри/Приемливи финансови съотношения предвид вида на актива. Надеждни икономически допускания	Общоприети финансови съотношения предвид вида на актива	Ненадеждни финансови съотношения предвид вида на актива

	Много добър	Добър	Задоволителен	Слаб
Анализ при влошаваща се среда	Устойчиви дългосрочни приходи, способност за преодоляване на изключително изострена среда в рамките на икономическия цикъл	Задоволителни краткосрочни приходи. Обслужването на заема е възможно при някои финансови затруднения. Непогасяване е възможно само при изострена икономическа среда.	Несигурни краткотрайни приходи. Паричните потоци са уязвими при шокове, които не са нетипични в рамките на икономическия цикъл. Възможно е непогасяване при нормален икономически спад.	Приходите са обект на значителни неясноти; дори в нормална икономическа среда съществува риск от непогасяване, освен ако средата не се подобри.
Пазарна ликвидност	Пазарът е добре устроен и международен; активите са високо ликвидни.	Пазарът е международен или регионален; активите са сравнително ликвидни.	Пазарът е регионален с ограничени възможности в краткосрочен план, което предполага по-слаба ликвидност.	Местен пазар и/или слаба прозрачност. Слаба или никаква ликвидност, особено за пазарните ниши.
Политическа и правна среда				
Политически риск, включително трансферен риск	Много нисък; надеждни инструменти за редуциране на риска при необходимост	Нисък; добри инструменти за редуциране на риска при необходимост	Умерен; задоволителни инструменти за редуциране на риска при необходимост	Висок; никакви или ненадеждни инструменти за редуциране на риска

	Много добър	Добър	Задоволителен	Слаб
Правни и нормативни рискове	Юрисдикцията благоприятства изпълнението на договорите и прехвърлянето на собственост при неизпълнение.	Юрисдикцията благоприятства изпълнението на договорите и прехвърлянето на собственост при неизпълнение.	Юрисдикцията, като цяло, благоприятства изпълнението на договорите и прехвърлянето на собственост при неизпълнение, дори прехвърлянето да е дълго и/или трудно.	Слаба или неустойчива нормативна среда. Възможно е юрисдикцията да прави изпълнението на договорите и прехвърлянето на собственост при неизпълнение продължително или невъзможно.
Характеристики на сделката				
Финансови условия, сравнени с икономическия живот на актива	Равномерно изплащане/минимално остатъчно плащане на падежа без гратисен период	По-значително плащане на падежа, но все още на сравнително ниско ниво	Значително плащане на падежа, възможен е гратисен период	Пълно или основно плащане на главницата на падежа

	Много добър	Добър	Задоволителен	Слаб
Експлоатационен риск				
Разрешителни и патенти	Всички разрешителни са получени; активът отговаря на настоящите и очакваните изисквания за безопасност.	Всички разрешителни са получени или са в процес на получаване; активът отговаря на настоящите и очакваните изисквания за безопасност.	Повечето разрешителни са получени или са в процес на получаване, като закъснението при останалите се счита за нормално; активът отговаря на настоящите изисквания за безопасност.	Проблеми при получаването на всички разрешителни, част от планираното оформяне и/или планираните дейности може да се наложи да бъдат променени.
Обхват и естество на договорите за експлоатация и поддръжка (O & M)	Надежден дългосрочен договор за експлоатация и поддръжка (O & M), за предпочитане с включени в договора стимули за добро изпълнение и/или резервен фонд за експлоатация и поддръжка (O & M) (ако е необходимо).	Дългосрочен договор за експлоатация и поддръжка (O & M) и/или резервен фонд за експлоатация и поддръжка (O & M) (ако е необходимо).	Краткосрочен договор за експлоатация и поддръжка (O & M) или ограничен резервен фонд за експлоатация и поддръжка (O & M) (ако е необходимо).	Липса на договор за експлоатация и поддръжка (O & M); Рискът от високи оперативни разходи надхвърля възможностите на редукторите на риска.

	Много добър	Добър	Задоволителен	Слаб
Финансова стабилност на предприемача, опит в управление на активи от същия вид и възможност за продажба на актива при изтичане на наемния договор	Отличен опит и големи възможности за продажба на актива	Задоволителен опит и възможности за продажба на актива	Незадоволителен или кратък опит и несигурни възможности за продажба на актива	Никакъв или неясен опит и невъзможност за продажба на актива
Характеристики на актива				
Оформление, размер, проект и поддръжка в сравнение с други активи на същия пазар	Голямо предимство в проекта и поддръжката. Оформлението е стандартно и обектът може да се търгува на ликвиден пазар.	Проект и поддръжка над средното ниво. Стандартно оформление с най-много няколко изключения – обектът все още може да се търгува на ликвиден пазар.	Проект и поддръжка на средно ниво. Оформлението е донякъде особено, което би могло да ограничи пазара за търгуване на актива.	Проект и поддръжка под средното ниво. Активът е близо до края на своя икономически живот. Оформлението е много особено; пазарът за актива е силно ограничен.
Продажна стойност	Текущата продажна стойност на актива значително надвишава стойността на дълга.	Продажната стойност надвишава умерено стойността на дълга.	Продажната стойност е малко над стойността на дълга.	Продажната стойност е под стойността на дълга.
Чувствителност на стойността и ликвидността на актива към икономическите цикли	Стойността и чувствителността на актива са сравнително независими от икономическите цикли.	Стойността и ликвидността на актива са чувствителни към икономическите цикли.	Стойността и ликвидността на актива са доста чувствителни към икономическите цикли.	Стойността и ликвидността на актива са силно чувствителни към икономическите цикли.

	Много добър	Добър	Задоволителен	Слаб
Стабилност на поръчителя				
Финансова стабилност на предприемача, опит в управление на активи от същия вид и възможност за продажба на актива при изтичане на наемния договор	Отличен опит и големи възможности за продажба на актива	Задоволителен опит и възможности за продажба на актива	Незадоволителен или кратък опит и несигурни възможности за продажба на актива	Никакъв или неясен опит и невъзможност за продажба на актива
История и финансова стабилност на поръчителите	Поръчителите имат отлична история и много добро финансово състояние.	Поръчителите имат добра история и добро финансово състояние.	Поръчителите имат задоволителна история и добро финансово състояние.	Поръчители с никаква или съмнителна история и/или в недобро финансово състояние

	Много добър	Добър	Задоволителен	Слаб
Обща обезпеченост				
Контрол върху актива	Правната документация предоставя на заемодателя ефективен контрол (напр. първи безусловен залог или наемна структура, която включва такъв залог) върху актива или върху дружеството, което го притежава.	Правната документация предоставя на заемодателя ефективен контрол (напр. първи безусловен залог или наемна структура, която включва такъв залог) върху актива или върху дружеството, което го притежава.	Правната документация предоставя на заемодателя ефективен контрол (напр. първи безусловен залог или наемна структура, която включва такъв залог) върху актива или върху дружеството, което го притежава.	Договорът предвижда недостатъчна обезпеченост на заемодателя и съществуват известни рискове от загуба на контрол върху актива.
Права и средства на разположение на заемодателя за наблюдение местонахождението и състоянието на актива	Заемодателят е в състояние да наблюдава местонахождението и състоянието на актива по всяко време и на всяко място (редовни отчети, възможност за провеждане на проверки).	Заемодателят е в състояние да наблюдава местонахождението и състоянието на актива почти по всяко време и на всяко място.	Заемодателят е в състояние да наблюдава местонахождението и състоянието на актива почти по всяко време и на всяко място.	Възможностите на заемодателя да наблюдава състоянието и местонахождението на актива са ограничени.

	Много добър	Добър	Задоволителен	Слаб
Застраховки срещу щети	Силно застрахователно покритие, включващо щети върху обезпечението, от застрахователни компании от най-високо качество.	Задоволително застрахователно покритие (невключващо щети върху обезпечението) от застрахователни компании с добро качество.	Известно застрахователно покритие (невключващо щети върху обезщетението) от застрахователни компании с приемливо качество.	Недостатъчно застрахователно покритие (невключващо щети върху обезпечението) или покритие от застрахователни компании със съмнително качество.

Таблица 4 - Надзорни рейтингови класове за експозиции, свързани със стоково финансиране

	Много добър	Добър	Задоволителен	Слаб
Финансова стабилност				
Степен на свръхобезпеченост	Висока	Добра	Задоволителна	Ниска
Политическа и правна среда				
Държавен риск	Не съществува държавен риск	Ограничено излагане на държавен риск (особено при резервни фондове по сметка в развиваща се страна в офшорна зона)	Излагане на държавен риск (особено при резервни фондове по сметка в развиваща се страна в офшорна зона)	Високо излагане на държавен риск (особено при резервни фондове в развиваща се страна без ползване на офшорна зона)

	Много добър	Добър	Задоволителен	Слаб
Редуциране на държавния риск	Много силно редуциране: Надеждни офшорни механизми Стратегическа стока Първокласен купувач	Силно редуциране: Офшорни механизми Стратегическа стока Надежден купувач	Приемливо редуциране: Офшорни механизми По-малко стратегическа стока Приемлив купувач	Само частично редуциране: Липса на офшорни механизми Нестратегическа стока Ненадежден купувач
Характеристики на актива				
Ликвидност и податливост на щети	Стоката има пазарна цена и може да бъде хеджирана чрез фючърси или извънборсови инструменти. Стоката не е податлива на щети.	Стоката има пазарна цена и може да бъде хеджирана с извънборсови инструменти. Стоката не е податлива на щети.	Стоката няма пазарна цена, но е ликвидна. Съществува неяснота по отношение на възможностите за хеджиране. Стоката не е податлива на щети.	Стоката няма пазарна цена. Ликвидността е ограничена предвид големината и дълбочината на пазара. Липсват подходящи инструменти за хеджиране. Стоката е податлива на щети.
Стабилност на поръчителя				
Финасова стабилност на търговеца	Много добра, като се има предвид естеството и рисковете на вида търговия.	Добра	Достатъчна	Слаба

	Много добър	Добър	Задоволителен	Слаб
Исторически опит, включително способност за управление на организационния процес	Значителен опит с въпросния тип сделки. Надеждна история за успехи в дейността и ефективност на разходите	Задоволителен опит с въпросния тип сделки. По-добра от обичайната история за успехи в дейността и ефективност на разходите	Ограничен опит с въпросния тип сделки. Обичайна история за успехи в дейността и ефективност на разходите	Ограничена и несигурна история като цяло. Променливи разходи и печалби
Търговски контрол и политики за хеджиране	Строги стандарти за избор на контрагенти, хеджиране и наблюдение	Задоволителни стандарти за избор на контрагенти, хеджиране и наблюдение	При предишните сделки е имало незначителни или е нямало проблеми.	Търговецът е претърпял значителни загуби при предишни сделки.
Качество на оповестената финансова информация	Отлично	Добро	Задоволително	Оповестената финансова информация съдържа неясноти или е непълна.
Обща обезпеченост				
Контрол върху активите	Първи безусловен залог, който предоставя на заемодателя правен контрол върху активите по всяко време, ако е необходимо.	Първи безусловен залог, който предоставя на заемодателя правен контрол върху активите по всяко време, ако е необходимо.	В някакъв момент от процеса заемодателят губи контрол върху активите. Тази загуба на контрол се редуцира от познаването на търговския процес или, например, от гаранция от трета страна.	Договорът оставя известни рискове от загуба на контрол върху активите. Възстановяването му е под въпрос.

	Много добър	Добър	Задоволителен	Слаб
Застраховане срещу щети	Добро застрахователно покритие, включващо щети върху обезпечението от водещи застрахователни компании	Задоволително застрахователно покритие (невключващо щети върху обезпечението) от добри застрахователни компании	Известно застрахователно покритие (невключващо щети върху обезщетението) с приемливи застрахователни компании	Лошо застрахователно покритие (невключващо щети върху обезпечението) или от ненадеждни застрахователни компании