

II

(Незаконодателни актове)

РЕГЛАМЕНТИ

ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2021/598 НА КОМИСИЯТА

от 14 декември 2020 година

за допълнение на Регламент (ЕС) № 575/2013 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на регулаторните технически стандарти за определяне на рисковите тегла на експозициите по специализирано кредитиране

(текст от значение за ЕИП)

ЕВРОПЕЙСКАТА КОМИСИЯ,

като взе предвид Договора за функционирането на Европейския съюз,

като взе предвид Регламент (ЕС) № 575/2013 на Европейския парламент и на Съвета от 26 юни 2013 г. относно пруденциалните изисквания за кредитните институции и инвестиционните посредници и за изменение на Регламент (ЕС) № 648/2012 ⁽¹⁾, и по-специално член 153, параграф 9, трета алинея от него,

като има предвид, че:

- (1) Съгласно вътрешнорейтинговия подход за експозициите по специализирано кредитиране, по отношение на които институцията не е в състояние да определи PD, или определената от институцията PD не съответства на определени изисквания, институциите следва да определят рисковите тегла на експозициите по специализирано кредитиране в съответствие с член 153, параграф 5 от Регламент (ЕС) № 575/2013, като ги отнасят към една от категориите в таблица 1, посочена в член 153, параграф 5, първа алинея, въз основа на своята оценка на експозицията по специализирано кредитиране, за всеки един от факторите, посочени във втората алинея. За да се гарантира хармонизиран подход при отнасянето на експозициите по специализирано кредитиране към категории, следва да се определи начинът, по който тези фактори следва да се вземат предвид, като се предвиди изчисление на стойностите, въз основа на които факторите може да бъдат свързани с рисковите категории в посочената таблица. Тъй като експозициите по специализирано кредитиране принадлежат към класа експозиции към предприятия в рамките на вътрешнорейтинговия подход и тъй като методът за определяне на рисковите тегла на такива експозиции, посочен в член 153, параграф 5 от Регламент (ЕС) № 575/2013, е форма на рейтингова система, регулаторните технически стандарти за определянето на рисковите тегла на експозициите по специализирано кредитиране, определени с настоящия регламент, следва да се прилагат в допълнение към общите правила относно определянето на рисковите тегла към експозициите към предприятия и други изисквания по отношение на рейтинговите системи по вътрешнорейтинговия подход.
- (2) За да могат институциите да прилагат по подходящ начин всеки един от тези фактори, те следва да бъдат допълнително уточнени под формата на подфактори с оглед изясняване на критериите за оценка за всяка ситуация. За да се оценят адекватно подфакторите, е необходимо някои от тях допълнително да се уточнят чрез компоненти.
- (3) С оглед отразяването на договорените на международно равнище стандарти за определянето на рисковите тегла на експозиции по специализирано кредитиране, както е посочено от Базелския комитет по банков надзор в рамката Базел II ⁽²⁾, и за да се вземе предвид големият брой колебания в експозициите по специализирано кредитиране, при

⁽¹⁾ ОВ L 176, 27.6.2013 г., стр. 1.

⁽²⁾ Международна конвергенция по отношение измерването на капитала и на капиталовите стандарти, ревизирана рамка, пълна версия от юни 2006 г.

прилагането на факторите за всеки от тези класове експозиции по специализирано кредитиране следва да бъдат прилагани различни критерии за оценка. Преди да определят рисковото тегло на експозицията по специализирано кредитиране, институциите следва да определят на кой от тези класове най-точно отговаря тя.

- (4) Когато даден длъжник е в неизпълнение, в съответствие с рамката Базел II институциите следва да присъдят на експозицията по специализирано кредитиране рисково тегло от категория 5 съгласно таблица 1 в член 153, параграф 5 от Регламент (ЕС) № 575/2013, както и категорията с най-висока очаквана загуба, т.е. категория 5 от таблица 2 в член 158, параграф 6 от посочения регламент.
- (5) Когато присъждат дадена категория за всеки от факторите, институциите следва да използват за основа цялостна оценка, при която се вземат предвид категориите, присъждани на подфакторите на фактора, както и относителното значение, което всеки подфактор има за вида експозиция по специализирано кредитиране. Същата процедура следва да се спазва при присъждането на категория на подфактори, когато подфакторът е допълнително уточнен чрез компоненти.
- (6) За да се постигнат възможно най-голяма точност и последователност при отнасянето на експозициите по специализирано кредитиране към категории, институциите следва да присъждат тежест на всеки фактор, като вземат предвид относителното му значение за вида експозиции по специализирано кредитиране, и да определят средно претеглената стойност на стойностите на категориите, които са присъдени на факторите. За да се гарантира, че институциите определят тези тегла с достатъчна предпазливост, следва да се определят долна и горна граница за теглото, което може да бъде определено за всеки фактор.
- (7) Съгласно Регламент (ЕС) № 575/2013 институциите са длъжни да документират определянето на рисковите тегла съгласно вътрешнорейтинговия подход като цяло. За да се улесни проверката от компетентните органи на правилното прилагане на правилата за определянето на рисковите тегла на експозициите по специализирано кредитиране, посочени в член 153, параграф 5, втора алинея от Регламент (ЕС) № 575/2013, при определянето на рисковите тегла на тези експозиции следва да се заложат специфични изисквания, свързани с документацията.
- (8) Настоящият регламент до голяма степен се основава на договорените на международно равнище стандарти за определяне на рисковите тегла на експозициите по специализирано кредитиране. Като се има предвид разнообразието от експозиции по специализирано кредитиране, както и спецификата на тези експозиции, регламентът не може да обхване всички рискови фактори, които институциите установяват в ежедневната си дейност, нито за конкретни видове експозиции по смисъла на член 142, параграф 1, точка 2 от Регламент (ЕС) № 575/2013, нито за отделните експозиции по специализирано кредитиране. С оглед на факта, че съгласно член 171, параграф 2 от Регламент (ЕС) № 575/2013 при отнасянето на длъжниците и сделките по категории или групи институциите са длъжни да вземат предвид цялата приложима информация, от институциите следва да се изисква да отчетат евентуални допълнителни рискови фактори и да ги вземат под внимание заедно с подфактора на експозицията по специализирано кредитиране, който най-точно съответства на рисковия фактор. Когато се прави за индивидуална експозиция по специализирано кредитиране, това следва да се счита за изключение по смисъла на член 172, параграф 3 от Регламент (ЕС) № 575/2013. Институцията следва да документира защо е целесъобразно да се вземат предвид допълнителни рискови фактори и да предостави обосновка за това.
- (9) Разпоредбите относно прилагането на изключения във вътрешнорейтинговия подход се прилагат и за експозициите по специализирано кредитиране. Следователно на институциите следва да се позволи по изключение да не прилагат определен подфактор или компонент на подфактор за отделна експозиция по специализирано кредитиране, когато сметнат, че този фактор или компонент не е приложим. Също така следва да им се позволи по изключение да не прилагат определен подфактор или компонент на подфактор за всички експозиции по специализирано кредитиране, принадлежащи към даден вид експозиции, както е определено в член 142, параграф 1, точка 2 от Регламент (ЕС) № 575/2013, когато този подфактор или компонент не е приложим рисков фактор за съответния вид експозиции по специализирано кредитиране. От институциите следва да се изисква да документират решението да не прилагат подфактор или компонент на подфактор и да представят обосновка за него.
- (10) На институциите следва да се предостави достатъчно време, за да адаптират своите рейтингови системи за определяне на рискови тегла за експозиции по специализирано кредитиране, така че да могат да спазват правилата, установени в настоящия регламент.
- (11) Настоящият регламент е изготвен въз основа на проектите на регулаторни технически стандарти, представени на Комисията от Европейския банков орган.

- (12) Европейският банков орган проведе открити обществени консултации по проектите на регулаторни технически стандарти, въз основа на които е изготвен настоящият регламент, като анализира потенциалните разходи и ползи и поиска консултация със създадената с член 37 от Регламент (ЕС) № 1093/2010 на Европейския парламент и на Съвета Група на участниците от банковия сектор ⁽³⁾,

ПРИЕ НАСТОЯЩИЯ РЕГЛАМЕНТ:

Член 1

Приложими критерии за оценка за различните класове експозиции по специализирано кредитиране

1. Когато целта на дадена експозиция по специализирано кредитиране е да се финансира разработването или придобиването на големи, сложни и скъпи инсталации, включително електроцентрали, химически заводи, мини и инфраструктура в областта на транспорта, околната среда и телекомуникациите, а генерираните от тези активи приходи са средствата, генерирани от договорите за използването на инсталацията, получени от една или няколко страни, които не са под управленския контрол на спонсора („експозиции по финансиране на проекти“), при определянето на рисковите тегла в съответствие с член 153, параграф 5, втора алинея от Регламент (ЕС) № 575/2013 институциите прилагат за този клас експозиции критериите за оценка, установени в приложение I.
2. Когато целта на дадена експозиция по специализирано кредитиране е да се финансира разработването или придобиването на недвижими имоти, включително офис сгради за отдаване под наем, търговски площи, многофамилни жилищни сгради, промишлени или складови пространства, както и хотели и земя, а генерираните от недвижимите имоти приходи са плащанията по лизинги или наеми или постъпленията от продажбата на тези недвижими имоти, получени от една или няколко трети страни („експозиции по недвижими имоти“), при определянето на рисковите тегла в съответствие с член 153, параграф 5, втора алинея от Регламент (ЕС) № 575/2013 институциите прилагат за този клас експозиции критериите за оценка, установени в приложение II.
3. Когато целта на дадена експозиция по специализирано кредитиране е да се финансира придобиването на физически активи, включително кораби, въздухоплавателни средства, спътници, железопътни моториси и подвижен състав, а генерираните от тези активи приходи са плащанията по лизинги или наеми, получени от една или няколко трети страни („експозиции по финансиране на обекти“), при определянето на рисковите тегла в съответствие с член 153, параграф 5, втора алинея от Регламент (ЕС) № 575/2013, институциите прилагат за този клас експозиции критериите за оценка, установени в приложение III.
4. Когато целта на дадена експозиция по специализирано кредитиране е да се финансират резерви, материални запаси или вземания от търгувани на борсата стоки, включително суров нефт, метали или култури, а генерираните от тези резерви, материални запаси или вземания средства са приходите от продажбата на съответната стока („експозиции по финансиране на търговия със стоки“), при определянето на рисковите тегла в съответствие с член 153, параграф 5, втора алинея от Регламент (ЕС) № 575/2013, институциите прилагат за този клас експозиции критериите за оценка, установени в приложение IV.

Член 2

Оценка на равнище фактори и определяне на рисковите тегла

1. Въз основа на цялостна оценка институциите присъждат категория на всеки фактор, посочен в приложението, който е приложим за класа експозиции по специализирано кредитиране в съответствие с член 1. За всяка експозиция по специализирано кредитиране институцията извършва това присъждане, като взема предвид категориите, присъдени за всеки приложим подфактор в съответствие с членове 3 и 4, както и относителното значение на всеки подфактор за вида експозиции по специализирано кредитиране съгласно определението в член 142, параграф 1, точка 2 от Регламент (ЕС) № 575/2013.

⁽³⁾ Регламент (ЕС) № 1093/2010 на Европейския парламент и на Съвета от 24 ноември 2010 г. за създаване на Европейски надзорен орган (Европейски банков орган), за изменение на Решение № 716/2009/ЕО и за отмяна на Решение 2009/78/ЕО на Комисията (ОВ L 331, 15.12.2010 г., стр. 12).

2. Институцията определя на всеки фактор тегло, изразено в проценти, което не е по-ниско от 5 % и не е по-високо от 60 %, като се взема предвид неговото относително значение за вида експозиции по специализирано кредитиране.
3. Институцията определя среднопотеглената стойност на категориите, присъдени на факторите в съответствие с параграф 1, като прилага теглата, определени в съответствие с параграф 2. Когато среднопотеглената стойност е десетично число, институциите закръглят това число до най-близкото цяло число.
4. Институцията отнася експозицията по специализирано кредитиране към категорията, определена в таблица 1 от член 153, параграф 5 от Регламент (ЕС) № 575/2013, за която числото съответства на среднопотеглената стойност, изчислена в съответствие с параграф 3.

Член 3

Оценка на ниво подфактор

1. Когато подфактор на даден фактор, посочен в приложения I, II, III или IV, не е допълнително уточнен посредством компоненти на съответния подфактор, институцията присъжда категория на подфактора въз основа на критериите за оценка, определени за този подфактор.
2. Когато подфактор на даден фактор, посочен в приложения I, II, III или IV, е уточнен допълнително посредством компоненти на съответния подфактор, институцията:
 - а) присъжда категория на всеки компонент на подфактора въз основа на критериите за оценка, определени за съответния компонент;
 - б) присъжда категория на подфактора въз основа на извършена цялостна оценка, като се вземат предвид категориите, присъдени в съответствие с буква а), както и относителното значение на всеки компонент на подфактора за вида на експозицията по специализирано кредитиране.
3. Когато институцията взема предвид допълнителна приложима информация („допълнителен рисков фактор“) в съответствие с член 171, параграф 2 от Регламент (ЕС) № 575/2013 за даден вид експозиции по специализирано кредитиране, тя взема под внимание тази информация заедно с подфактора, който в най-голяма степен съответства на този допълнителен рисков фактор.
4. Когато по изключение даден подфактор или компонент на подфактора не е приложим за всички експозиции по специализирано кредитиране, принадлежащи към определен вид експозиции по специализирано кредитиране, институцията може да реши да не прилага този подфактор или компонент за която и да е от експозициите по специализирано кредитиране, принадлежащи към този вид.

Член 4

Припокриващи се критерии на ниво подфактор и компонент на подфактор

Когато критериите за оценка на даден подфактор или компонент на подфактор са еднакви в две или повече категории („припокриващи се критерии“) и експозицията по специализирано кредитиране отговаря на тези припокриващи се критерии, институциите присъждат категория на подфактора или компонента на подфактора, както следва:

- а) когато припокриващите се критерии са в две категории, институциите присъждат по-високата от двете категории;
- б) когато припокриващите се критерии са в три категории, институциите присъждат категорията между най-ниската и най-високата от трите категории.

Член 5

Длъжник в неизпълнение

Чрез дерогация от членове 1—4, когато длъжникът е в неизпълнение по смисъла на член 178 от Регламент (ЕС) № 575/2013, институцията определя на експозицията по специализирано кредитиране рисков тегло от категория 5, както е определено в таблица 1 в член 153, параграф 5 от посочения регламент.

Член 6

Документиране

1. Институциите документират следната информация за всеки вид експозиции по специализирано кредитиране, за които определят рискови тегла в съответствие с настоящия регламент:
 - а) определянето на тегла за всеки фактор в съответствие с член 2, параграф 2 и обосновката за това определяне;
 - б) описанието на допълнителните рискови фактори и обосновката за вземането им под внимание в съответствие с член 3, параграф 3, когато е приложимо;
 - в) обосновката за решението да не се прилага определен подфактор или компонент на подфактор в съответствие с член 3, параграф 4, когато е приложимо.
2. Институциите документират следната информация за всяка експозиция по специализирано кредитиране, за която определят рискови тегла в съответствие с настоящия регламент:
 - а) класа експозиции по специализирано кредитиране, както е посочено в член 1;
 - б) категорията, посочена в член 153, параграф 5, първа алинея, таблица 1 от Регламент (ЕС) № 575/2013, към която е отнесена експозицията по специализирано кредитиране;
 - в) остатъчния матуритет, посочен в член 153, параграф 5, първа алинея, таблица 1 от Регламент (ЕС) № 575/2013;
 - г) оценката на експозицията по специализирано кредитиране на всеки етап от процеса, предвиден в членове 2—5, в резултат на който е определено рисковото тегло на експозицията.

Член 7

Влизане в сила и прилагане

Настоящият регламент влиза в сила на двадесетия ден след деня на публикуването му в *Официален вестник на Европейския съюз*.

Той се прилага от 14 април 2022 г.

Настоящият регламент е задължителен в своята цялост и се прилага пряко във всички държави членки.

Съставено в Брюксел на 14 декември 2020 година.

За Колисията
Председател
Ursula VON DER LEYEN

Критерии за оценка на експозициите по финансиране на проекти

	Категория 1	Категория 2	Категория 3	Категория 4
Фактор: финансова стабилност				
а) Подфактор: пазарни условия	Малко на брой конкурентни доставчици или съществено и трайно предимство по отношение на местоположението, разходите или технологиите. Търсенето е голямо и нараства.	Малко на брой конкурентни доставчици или по-добри от средните местоположения, разходи или технологии, но тази ситуация може да не продължи дълго. Търсенето е голямо и стабилно.	Проектът няма предимство по отношение на местоположението, разходите или технологиите. Търсенето е достатъчно и стабилно.	Проектът има по-лоши от средните местоположение, разходи или технология. Търсенето е слабо и намалява.
б) Подфактор: финансови съотношения (напр. коефициент на дългово покритие (КДгП ⁽¹⁾), коефициент на лихвено покритие (КЛхП ⁽²⁾), коефициент на покритие на продължителността на кредита (КППК ⁽³⁾) и съотношение дълг/собствен капитал)	Добри финансови съотношения предвид нивото на риска по проекта; много устойчиви икономически допускания.	Добри до приемливи финансови съотношения предвид нивото на риска по проекта; устойчиви проектни икономически допускания.	Стандартни финансови съотношения предвид нивото на риска по проекта.	Агресивни финансови съотношения предвид нивото на риска по проекта.
в) Подфактор: стрес анализ въз основа на дохода, генериран по време на остатъчния срок на кредита ⁽⁴⁾	Проектът може да изпълни финансовите си задължения при устойчиви силно неблагоприятни икономически или секторни условия.	Проектът може да изпълни финансовите си задължения при нормални икономически или секторни условия. Проектът е вероятно да не изпълни финансовите си задължения само при тежки икономически условия.	Проектът е уязвим на сътресения, които не са рядкост по време на съответния икономически цикъл, и може да не изпълни финансовите си задължения при икономически спад.	Проектът вероятно няма да изпълни финансовите си задължения, ако условията не се подобрят в скоро време.
г) Подфактор: финансова структура				
<ul style="list-style-type: none"> Погасителен план (компонент на подфактора) 	Погасяване на дълг без еднократно погасяване.	Погасяване на дълг без или с незначително еднократно погасяване.	Погасяване на дълг с ограничена еднократна погасителна вноска.	Еднократно погасяване или погасяване на дълг с голяма еднократна погасителна вноска.
<ul style="list-style-type: none"> Пазарен/циклически риск и риск при рефинансиране (компонент на подфактора) 	Няма или има много ограничена експозиция към пазарен или циклически риск, тъй като очакваните парични потоци покриват всички бъдещи погасявания на кредита по време на срока на падежа и няма значително забавяне между паричните потоци и погасяванията на кредита. Няма или има много нисък риск при рефинансиране.	Експозицията към пазарен или циклически риск е ограничена, тъй като очакваните парични потоци покриват по-голямата част от бъдещите погасявания на кредита по време на остатъчния срок на кредита и няма значително забавяне между паричните потоци и погасяването на кредита. Съществува нисък риск при рефинансиране.	Съществува умерена експозиция към пазарен или циклически риск, тъй като очакваните парични потоци покриват само част от бъдещите погасявания на кредита по време на остатъчния срок на кредита или има известно забавяне между паричните потоци и погасяванията по кредита. Среден риск при рефинансиране.	Съществува значителна експозиция към пазарен или циклически риск, тъй като очакваните парични потоци покриват само малка част от бъдещите погасявания на кредита по време на остатъчния срок на кредита или има известно забавяне между паричните потоци и погасяванията на кредита. Висок риск при рефинансиране.

д) Подфактор: валутен риск	Няма валутен риск, защото валутата на кредита и тази на дохода от проекта е една и съща или защото валутният риск е напълно хеджиран.	Няма валутен риск, защото валутата на кредита и тази на дохода от проекта е една и съща или защото валутният риск е напълно хеджиран.	Валутата на кредита е различна от тази на дохода от проекта, но валутният риск се счита за нисък, защото обменният курс е стабилен или защото валутният риск е хеджиран в голяма степен.	Има разлика във валутата на кредита и дохода от проекта и валутният риск се счита за висок, тъй като обменният курс е променлив и валутният риск не е хеджиран до голяма степен.
Фактор: политическа и правна среда				
а) Подфактор: политически риск, включително трансферен риск, като се взема предвид видът на проекта и средствата за редуциране на риска	Много ниска експозиция; силни инструменти за редуциране на риска, ако е необходимо.	Ниска експозиция; инструменти за удовлетворително редуциране на риска, ако е необходимо.	Умерена експозиция; инструменти за средно редуциране на риска.	Висока експозиция; Няма инструменти за редуциране на риска или те имат слабо въздействие.
б) Подфактор: риск от непреодолима сила (война, граждански размирици и др.)	Няма или има много ниска степен на експозиция към риск от непреодолима сила.	Ограничена експозиция към риск от непреодолима сила.	Значителна експозиция към риск от непреодолима сила, който не е достатъчно редуциран.	Значителна експозиция към риск от непреодолима сила, който не е редуциран.
в) Подфактор: подкрепа на правителството и значение на проекта за държавата в дългосрочен план	Проект от стратегическо значение за държавата (за предпочитане ориентиран към износ). Силна подкрепа от страна на правителството.	Проект, считан за важен за държавата. Добро равнище на подкрепа от страна на правителството.	Проектът може да не е стратегически, но носи безспорни ползи за държавата. Подкрепата от правителството може да не бъде изрична.	Проектът не е от ключово значение за държавата. Няма или има слаба подкрепа от страна на правителството.
г) Подфактор: стабилност на правната и регулаторна среда (риск от промяна в законодателството)	Благоприятна и стабилна регулаторна среда в дългосрочен план.	Благоприятна и стабилна регулаторна среда в средносрочен план.	Регулаторните промени може да бъдат прогнозирани със сравнително голяма степен на сигурност.	Настоящи или бъдещи регулаторни проблеми може да засегнат проекта.
д) Подфактор: придобиване на всички необходими помощни средства и одобрения за такова освобождаване от изисквания за местно съдържание	Силно	Удовлетворително	Средно	Слабо
е) Подфактор: изпълнимост на договори, залози и обезпечения	Договорите, залозите и обезпеченията са изпълними.	Договорите, залозите и обезпеченията са изпълними.	Договорите, залозите и обезпеченията се считат за изпълними, дори ако може да съществуват някои несъществени проблеми.	Има нерешени ключови проблеми, свързани с действителното изпълнение на договорите, залозите и обезпеченията.

Фактор: характеристики на сделката				
а) Подфактор: риск, свързан с проектирането и технологиите	Напълно доказани технологии и проектиране.	Напълно доказани технологии и проектиране.	Доказани технологии и проектиране — проблемите, свързани със стартирането, са редуцирани от наличието на солиден пакет от мерки за завършване.	Недоказани технологии и проектиране; съществуват технологични проблеми и/или сложно проектиране.
б) Подфактор: риск, свързан със строителството:				
<ul style="list-style-type: none"> Издаване на разрешения и избор на местоположение (компонент на подфактора) 	Всички разрешения са получени.	Някои разрешения все още не са издадени, но тяхното получаване се счита за много вероятно.	Някои разрешения все още не са издадени, но процедурата по издаване на разрешения е добре определена и те се считат за рутинни.	Все още е необходимо да се получат ключови разрешения, които не се считат за рутинни. Те може да бъдат обвързани с редица условия.
<ul style="list-style-type: none"> Вид договор за строителство (компонент на подфактора) 	Дата с фиксирана цена — определен ⁽⁵⁾ договор за инженеринг и доставка (ДИД), свързан със строителство до ключ.	Дата с фиксирана цена — определен ДИД (договор за инженеринг и доставка), свързан със строителство „до ключ“.	Дата с фиксирана цена — определен договор за строителство „до ключ“, сключен с един или няколко изпълнители.	Никакъв или частичен договор с фиксирана цена за строителство „до ключ“ и/или координационни проблеми, свързани с участието на няколко изпълнители.
<ul style="list-style-type: none"> Вероятност за завършване на проекта в рамките на уговорените време и разходи (компонент на подфактора). 	Почти сигурно е, че проектът ще бъде завършен в рамките на договорения времеви хоризонт и на договорените разходи.	Много вероятно е проектът да бъде завършен в рамките на договорения времеви хоризонт и на договорените разходи.	Не е сигурно дали проектът ще бъде завършен в рамките на договорения времеви хоризонт и на договорените разходи.	Има признаци, че проектът няма да бъде завършен в рамките на договорения времеви хоризонт и на договорените разходи.
<ul style="list-style-type: none"> Гаранции за завършване ⁽⁶⁾ или предварително уговорено обезщетение при неизпълнение ⁽⁷⁾ (компонент на подфактора) 	Значително предварително уговорено обезщетение при неизпълнение, обезпечено с финансови средства и/или с надеждна гаранция за завършване от спонсори с отлично финансово състояние.	Значително предварително уговорено обезщетение при неизпълнение, обезпечено с финансови средства и/или с гаранция за завършване от спонсори с добро финансово състояние.	Достатъчно предварително уговорено обезщетение при неизпълнение, обезпечено с финансови средства и/или гаранция за завършване от спонсори с добро финансово състояние.	Недостатъчно предварително уговорено обезщетение при неизпълнение или липса на обезпечение с финансови средства или слаби гаранции за завършване.
<ul style="list-style-type: none"> Предишен опит и финансова стабилност на изпълнителя по проекта при изграждането на подобни проекти (компонент на подфактора) 	Стабилни	Добри	Удовлетворителни	Слаби

в) Подфактор: оперативен риск				
<ul style="list-style-type: none"> Обхват, естество и сложност на договорите за експлоатация и поддръжка (ЕиП) (компонент на подфактора) 	<p>Силен дългосрочен договор за ЕиП ⁽⁸⁾, за предпочитане със стимули за изпълнение по договора ⁽⁹⁾, и/или резервни сметки по ЕиП ⁽¹⁰⁾, въпреки че договор за ЕиП не е абсолютно необходим за извършване на необходимата поддръжка, тъй като дейностите по ЕиП са ясни и прозрачни.</p>	<p>Дейностите по ЕиП са сравнително прости и прозрачни и съществуват дългосрочен договор за ЕиП и/или резервна сметка по ЕиП.</p>	<p>Дейностите по ЕиП са сложни и е необходим договор за ЕиП. Има ограничен дългосрочен договор за ЕиП и/или резервна сметка.</p>	<p>Дейностите по ЕиП са сложни и е абсолютно необходим договор за ЕиП. Няма договор за ЕиП. Следователно съществува риск от значително превишаване на оперативните разходи извън средствата за редуциране на риска.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Експертни познания и опит на оператора, предишен опит и финансова стабилност (компонент на подфактора) 	<p>Много силна или ангажирана техническа помощ от страна на спонсорите</p>	<p>Силна</p>	<p>Приемлива</p>	<p>Ограничена/слаба, или местен оператор, който е зависим от местните власти</p>
г) Подфактор: оценка на приходите, включително риск за пласиране на бъдещата продукция ⁽¹¹⁾				
<ul style="list-style-type: none"> Каква е надеждността на договорите за приходи (например договорите за изкупуване на бъдещата продукция ⁽¹²⁾, концесионните договори, приходните потоци от публично-частно партньорство и други договори за приходи)? Какво е качеството на клаузите за прекратяване ⁽¹³⁾? (компонент на подфактора) 	<p>Отлична стабилност на приходите.</p>	<p>Добра стабилност на приходите.</p>	<p>Приемлива стабилност на приходите.</p>	<p>Приходите от проекта не са сигурни и има признаци, че някои от приходите може да не бъдат получени.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Ако е налице договор за закупуване с клауза за неустойка ⁽¹⁴⁾ или договор за изкупуване на бъдещата продукция на фиксирана цена (компонент на подфактора) 	<p>Отлична кредитоспособност на лицето, което изкупува бъдещата продукция; строги клаузи за прекратяване на договора; срокът до падежа на договора надхвърля значително матуритета на дълга.</p>	<p>Добра кредитоспособност на лицето, което изкупува бъдещата продукция; строги клаузи за прекратяване на договора; срокът до падежа на договора надхвърля матуритета на дълга.</p>	<p>Приемлива финансова стабилност на лицето, което изкупува бъдещата продукция; обичайни клаузи за прекратяване; срокът до падежа на договора като цяло съответства на матуритета на дълга.</p>	<p>Слаб купувач на бъдещата продукция; слаби клаузи за прекратяване на договора; срокът до падежа на договора не надхвърля матуритета на дълга.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Ако няма договор за закупуване с клауза за неустойка или договор за изкупуване на бъдещата продукция на фиксирана цена (компонент на подфактора) 	<p>Проектът произвежда основни услуги или стока, която се продава в големи мащаби на световния пазар; продукцията лесно може да бъде пласирана на прогнозни цени дори при по-ниски от историческите темпове на растеж на пазара.</p>	<p>Проектът произвежда основни услуги или стока, която се продава в големи мащаби на регионален пазар, който ще я поеме по прогнозни цени при исторически темп на растеж.</p>	<p>Стоката се продава на ограничен пазар, който може да я поеме само на по-ниски от прогнозните цени.</p>	<p>Продукцията на проекта се търси само от един или няколко купувачи или обикновено не се продава на организиран пазар.</p>

д) Подфактор: риск, свързан с доставките				
<ul style="list-style-type: none"> Риск, свързан с цените, обема и транспорта на изходните суровини; Предишен опит и финансова стабилност на доставчика (компонент на подфактора) 	Дългосрочен договор за доставка с доставчик с отлично финансово състояние.	Дългосрочен договор за доставка с доставчик с добро финансово състояние.	Дългосрочен договор за доставка с доставчик с добро финансово състояние — може да остане известен ценови риск.	Краткосрочен договор за доставка или дългосрочен договор за доставка с финансово слаб доставчик — определено остава известен ценови риск.
<ul style="list-style-type: none"> Рискове, свързани с резерви ⁽¹⁵⁾ (напр. разработване на природни ресурси) (компонент на подфактора) 	Независимо одитиран, доказан и разработен резерв, който значително надвишава изискванията за целия жизнен цикъл на проекта.	Независимо одитиран, доказан и разработен резерв, който надвишава изискванията за целия жизнен цикъл на проекта.	Доказаните резерви могат да осигурят достатъчно захранване на проекта в рамките на матуритета на дълга.	Проектът разчита до известна степен на потенциални и неразработени резерви.
Фактор: стабилност на спонсора (включително публично-частни партньорства)				
а) Подфактор: финансова стабилност на спонсора	Силен спонсор с голяма финансова стабилност.	Добър спонсор с добра финансова стабилност.	Спонсор с достатъчна финансова стабилност.	Слаб спонсор с очевидни финансови слабости.
б) Подфактор: предишен опит на спонсора и неговия опит в държавата/сектора	Спонсор с отличен предишен опит и опит в държавата/сектора.	Спонсор с удовлетворителен предишен опит и опит в държавата/сектора.	Спонсор с адекватен предишен опит и опит в държавата/сектора.	Спонсор без или със съмнителен предишен опит или опит в държавата/сектора.
в) Подфактор: подкрепа от спонсора, доказана от клауза за собствен капитал, клауза за собственост ⁽¹⁶⁾ и стимул за влагане на допълнителни парични средства, ако е необходимо	Силна. Проектът е от голямо стратегическо значение за спонсора (основна дейност — дългосрочна стратегия).	Добра. Проектът е стратегически за спонсора (основна дейност — дългосрочна стратегия).	Приемлива. Проектът се счита за важен за спонсора (основна дейност).	Ограничена. Проектът не е от ключово значение за дългосрочната стратегия или основната дейност на спонсора.
Фактор: обезпеченост				
а) Подфактор: възлагане на договори и сметки	Напълно всеобхватно	Всеобхватно	Приемливо	Слабо
б) Подфактор: залог на активи, като се вземат предвид качеството, стойността и ликвидността на активите	Първо по ред юридически оформено право на обезпечение ⁽¹⁷⁾ върху всички активи, договори, разрешения и сметки, необходими за изпълнението на проекта.	Юридически оформено право на обезпечение върху всички активи, договори, разрешения и сметки, необходими за изпълнението на проекта.	Приемливо право на обезпечение върху всички активи, договори, разрешения и сметки, необходими за изпълнението на проекта.	Малко обезпечение или залог за кредиторите; клауза за слаб отрицателен залог ⁽¹⁸⁾ .

в) Подфактор: контрол на кредитора върху паричния поток (напр. автоматични погасявания ⁽¹⁹⁾ , независими гаранционни блокирани сметки ⁽²⁰⁾)	Силен	Удовлетворителен	Среден	Слаб
г) Подфактор: сила на пакета от ограничителни клаузи (задължителни предплащания ⁽²¹⁾ , отложено плащане ⁽²²⁾ , каскадни плащания ⁽²³⁾ , ограничения на дивидентите ⁽²⁴⁾ ...)	Пакетът от ограничителни клаузи е силен за този вид проекти. Проектът не може да емитира допълнително задължение.	Пакетът от ограничителни клаузи е удовлетворителен за този вид проекти. Проектът може да емитира изключително ограничен допълнителен дълг.	Пакетът от ограничителни клаузи е среден за този вид проекти. Проектът може да емитира ограничен допълнителен дълг.	Пакетът от ограничителни клаузи е недостатъчен за този вид проекти. Проектът може да емитира неограничен допълнителен дълг.
д) Подфактор: Резервни фондове (дългова услуга, ЕиП, обновяване и подмяна, непредвидени събития и т.н.)	По-дълъг от средния период на покритие, всички резервни фондове са напълно финансирани в брой или с акредитиви на банка с висок рейтинг.	Среден период на покритие — всички резервни фондове са напълно финансирани.	Среден период на покритие — всички резервни фондове са напълно финансирани.	По-кратък от средния период на покритие, резервни фондове, финансирани от оперативни парични потоци.

⁽¹⁾ Коефициентът на дългово покритие (КДГП) се отнася за съотношението на наличните парични потоци за обслужване на дълга, които могат да бъдат генерирани от актива, към изискваното погасяване на главницата и лихвените плащания за срока на погасяване на кредита, където наличните парични потоци за обслужване на дълга се изчисляват, като оперативните разходи, капиталовите разходи, дълговото и капиталовото финансиране, данъците и корекциите на оборотния капитал се извадят от приходите, генерирани от проекта.

⁽²⁾ Коефициентът на лихвено покритие („КЛХП“) се отнася за съотношението на наличните парични потоци за обслужване на дълга, които могат да бъдат генерирани от актива, към изискваното погасяване на лихвените плащания за срока на погасяване на кредита, където наличните парични потоци за обслужване на дълга се изчисляват, като оперативните разходи, капиталовите разходи, дълговото и капиталовото финансиране, данъците и корекциите на оборотния капитал се извадят от приходите, генерирани от проекта.

⁽³⁾ Коефициентът на покритие на продължителността на кредита („КППК“) се отнася за съотношението на нетната настояща стойност на наличните парични потоци за обслужване на дълга към неизплатения остатък от дълга, и показва колко пъти с наличните парични потоци за обслужване на дълга, които могат да бъдат генерирани от актива, може да се погаси неизплатеният остатък от дълга през предвидения срок на кредита, където наличните парични потоци за обслужване на дълга се изчисляват, като оперативните разходи, капиталовите разходи, дълговото и капиталовото финансиране, данъците и корекциите на оборотния капитал се извадят от приходите, генерирани от проекта.

⁽⁴⁾ Срокът до падежа на кредита се отнася за оставащото време за погасяване на кредита.

⁽⁵⁾ Договор за инженеринг и доставка („ДИД“) или „договор, който се основава на принципа „до ключ“, се отнася за споразумение между изпълнителя на дейностите за инженеринг и доставка („изпълнител на ДИД“) и изпълнителя на проекта, съгласно което изпълнителят на ДИД се съгласява да разработи подробен инженерен проект на проекта, да осигури цялото необходимо оборудване и материали, да изгради и да предостави на изпълнителя функциониращо съоръжение или актив, обикновено в рамките на договорен срок и бюджет.

⁽⁶⁾ Гаранцията за завършване се отнася за гаранция, предоставена от изпълнителя на кредиторите по проекта, за да се ангажира да осъществи проекта в рамките на определения срок и да плати за превишенията на разходите, ако има такива.

⁽⁷⁾ Предварително уговорено обезщетение при неизпълнение се отнася за парична компенсация за загуба, вреда или щета на правата или имота на дадено лице, присъдено със съдебно решение или съгласно условие в договора относно нарушение на договора.

⁽⁸⁾ Договорът за експлоатация и поддръжка („ЕиП“) се отнася за договор между изпълнителя и оператора. Изпълнителят делегира експлоатацията, поддръжката и често управлението на изпълнението на проекта на оператор с експертни познания и опит в отрасъла съгласно условията на договора за ЕиП (т.е. обхват, срок, отговорност на оператора, такси и предварително уговорено обезщетение при неизпълнение).

⁽⁹⁾ Стимулите за изпълнение или сключването на договори въз основа на резултатите се отнасят до стратегически показатели за изпълнение, които пряко обвързват плащането по договора с тези показатели за изпълнение. Показателите за изпълнение могат да измерват наличието, надеждността, пригодността за поддръжане, обезпечеността.

⁽¹⁰⁾ Резервната сметка по ЕиП се отнася за фонд, в който се депозират парични средства с целпокриване на разходите по експлоатацията и поддръжката на проекта.

-
- (¹¹) Рискът за пласиране на бъдещата продукция се отнася за риска да няма търсене на продукцията или услугата на цената, на която се предоставя, или лицето, което изкупува бъдещата продукция, да не е в състояние или да откаже да изпълни задължението си за закупуване на продукцията или услугата.
- (¹²) Договорът за изкупуване на бъдещата продукция се отнася за договор между производител на ресурс/продукт/услуга и купувач („лице, което изкупува бъдещата продукция“) на ресурс за закупуване/продажба на части от бъдещото производство на производителя. Договорът за изкупуване на бъдещата продукция обикновено се договаря преди изграждането на съоръжението, за да се осигури пазар за бъдещата продукция на съоръжението. Целта е да се осигури на производителя стабилен и достатъчен приход, за да плаща задълженията си по дълга, да покрие оперативните разходи и да осигури определена изисквана възвръщаемост.
- (¹³) Клаузата за прекратяване се отнася за клауза в договор, която позволява неговото прекратяване при определени обстоятелства.
- (¹⁴) Договор за закупуване с клауза за неустойка се отнася за договор, в който е договорено, че клиентът купува продукцията или услугата от доставчика или заплаща неустойка на доставчика. Както цената, така и неустойката са определени в договора.
- (¹⁵) Рискът, свързан с резерви, се отнася за риска достъпните резерви да са по-малко от прогнозираните.
- (¹⁶) Клаузата за собственост се отнася за разпоредба, която гласи, че даден проект не може да бъде собственост на образувание, различно от действителния собственик (спонсор).
- (¹⁷) Първото по ред юридически оформено право върху обезпечението се отнася за правото на обезпечение върху актив (ипотекиран като залог), защитен от претенции на други страни. Заложното право се оформя юридически, като се регистрира в съответния законен орган, така че да стане правно приложимо, а всяка последваща претенция по отношение на този актив получава по-нисък приоритет.
- (¹⁸) Клаузата за отрицателен залог се отнася за разпоредба, която показва, че институцията няма да залага свои активи, ако по този начин предоставя на кредиторите по-малка гаранция.
- (¹⁹) Автоматичното погасяване се отнася за задължителното използване на свободни парични потоци за изплащане на неизплатения дълг вместо за разпределяне между акционерите.
- (²⁰) Независимата гаранционна блокирана сметка се отнася за сметка, държана от името на спонсора от банка в рамките на споразумение за гаранционна блокирана сметка между кредитора и кредитополучателя, която осигурява неотменими инструкции от кредитополучателя, в смисъл че всички оперативни приходи или постъпления от продажбата на активи от проекта ще се плащат по тази сметка и когато банката има разрешение да извършва плащания от наличните средства само съгласно договореното в документите за финансиране на проекта.
- (²¹) Задължителното предплащане се отнася до разпоредба, която изисква кредитополучателят да предплати част от дълга с определени постъпления, ако и когато бъдат получени преди падежа.
- (²²) Отсрочването на плащането се отнася за разпоредба, която показва, че на кредитополучателя е разрешено да започне да извършва плащания в определен бъдещ момент.
- (²³) Каскадните плащания се отнасят за разпоредба, при която паричните потоци на проекта се обобщават с помощта на каскаден принцип на паричните потоци, който показва приоритета на всеки входящ и изходящ паричен поток.
- (²⁴) Ограничението на дивидентите се отнася за разпоредба, която определя обстоятелствата, при които кредиторът е в състояние да предотврати разпределянето на собствен капитал.
-

Критерии за оценка на експозициите по недвижими имоти

	Категория 1	Категория 2	Категория 3	Категория 4
Фактор: финансова стабилност				
а) Подфактор: пазарни условия	Търсенето и предлагането на вида и местоположението на проекта понастоящем са в равновесие. Броят на конкурентните имоти, които се предлагат на пазара, е равен или по-малък от прогнозното търсене.	Търсенето и предлагането на вида и местоположението на проекта понастоящем са в равновесие. Броят на конкурентните имоти, които се предлагат на пазара, е приблизително равен на прогнозното търсене.	Пазарните условия са приблизително в равновесие. На пазара се предлагат конкурентни имоти, а други се намират в етап на планиране. Проектирането и възможностите на съществуващите сравними имоти не са най-съвременните в сравнение с новите проекти.	Пазарните условия са слаби. Не е сигурно кога условията ще се подобрят и ще се върнат към равновесие. Съпоставими имоти на пазара губят наематели при изтичане на срока на договора за наем. Новите условия за отдаване под наем на сравними имоти са по-неблагоприятни в сравнение със съществуващите.
б) Подфактор: финансови съотношения, т.е. показатели за способността на кредитополучателя да погасява задълженията си	Финансовите съотношения на имота, измерени чрез коефициента на дългово покритие (КДГП ⁽¹⁾) или коефициента на покритие на лихвите (КЛхП ⁽²⁾), се считат за стабилни и се очаква да останат стабилни, като се вземе предвид предишното развитие на финансовите съотношения. КДГП или КЛхП не са приложими и не следва да се изчисляват за имоти, които са в етап на строителство.	Финансовите съотношения на имота, измерени чрез КДГП или КЛхП на имота, се считат за добри и се очаква да останат добри, като се вземе предвид предишното развитие на финансовите съотношения. КДГП или КЛхП не са приложими и не следва да се изчисляват за имоти, които са в етап на строителство.	Финансовите съотношения на имота, измерени чрез КДГП или КЛхП на имота, са удовлетворителни и се очаква да останат удовлетворителни, като се вземе предвид предишното развитие на финансовите съотношения. КДГП или КЛхП не са приложими и не следва да се изчисляват за имоти, които са в етап на строителство.	Финансовите съотношения на имота, измерени чрез КДГП или КЛхП на имота, са слаби и се очаква да останат слаби, като се вземе предвид предишното развитие на финансовите съотношения. КДГП или КЛхП не са приложими и не следва да се изчисляват за имоти, които са в етап на строителство.
в) Подфактор: съотношение на аванса, т.е. съотношението кредит/стойност (LTV ⁽³⁾) като показател за желанието на кредитополучателя да погасява задълженията си.	Съотношението кредит/стойност на имота (LTV) се счита за ниско, като се има предвид видът на имота. Когато съществува вторичен пазар, сделката е гарантирана съгласно пазарните стандарти.	LTV на имота се счита за задоволително, като се има предвид видът на имота. Когато съществува вторичен пазар, сделката е гарантирана съгласно пазарните стандарти.	LTV на имота се счита за сравнително високо, като се има предвид видът на имота.	Коефициентът на LTV на имота е доста над стандартите за гарантиране на нови кредити.
г) Подфактор: стрес анализ въз основа на дохода, генериран по време на остатъчния срок на кредита ⁽⁴⁾	Ресурсите, непредвидените разходи и структурата на отговорностите на имота му позволяват да изпълнява финансовите си задължения в период на сериозно финансово напрежение (например лихвени проценти, икономически растеж).	Имотът може да изпълнява финансовите си задължения в рамките на продължителен период на финансово напрежение (например лихвени проценти, икономически растеж). Има вероятност имотът да не може да изпълни задълженията си само при тежки икономически условия.	По време на икономически спад имотът би пострадал от спад в приходите, който значително увеличава риска от неизпълнение на задълженията.	Финансовото състояние на имота е напрегнато и е вероятно да изпадне в неизпълнение, освен ако условията не се подобрят в краткосрочен план.

д) Подфактор: Предвидимост на паричните потоци				
<ul style="list-style-type: none"> За завършен и стабилизирани имот (компонент на подфактора) 	<p>Договорите за наем на имота са дългосрочни с кредитоспособни наематели и датите им на падеж са разпръснати във времето, а публично-частното партньорство гарантира значителна част от договорите за наем. Имотът има предистория на задържане на наематели след изтичане на срока на договора за наем. Равнището на неговата незаетост е ниско. Разходите (поддръжка, застраховка, сигурност и данъци върху имота) са предвидими.</p>	<p>По-голямата част от имота има няколко дългосрочни договора за наем с наематели, както и с наематели, които имат общо взето висока кредитоспособност, при разпръснати във времето дати на падеж. Публично-частното партньорство може да гарантира част от договорите за наем. Когато имотът има само един договор за наем или един наемател има много голям дял от дохода, генериран от имота, наемателят е с отлична кредитоспособност и договорът включва клаузи, които гарантират плащания до края на срока на проекта или след това. При изтичане на срока на договора за наем имотът е с нормално ниво на оборота на наематели. Равнището на неговата незаетост е ниско. Разходите са предвидими.</p>	<p>По-голямата част от договорите за наем на имота са средносрочни, а не дългосрочни, с наематели, които имат различна степен на кредитоспособност. Публично-частното партньорство може да гарантира само малка част от договорите за наем. Когато имотът има само един договор за наем или ако наемателят има много голям дял от дохода, генериран от имота, договорът на този наемател включва клаузи, които гарантират плащанията на наема до края на срока на проекта или след него, но наемателят има умерена кредитоспособност. При изтичане на срока на договора за наем имотът е с умерено ниво на оборот на наематели. Равнището на неговата незаетост е умерено. Разходите са относително предвидими, но се различават по отношение на приходите.</p>	<p>Делът на краткосрочните договори за наем е значителен при наематели, които имат различна степен на кредитоспособност, имотите имат само един договор за наем или един наемател има много голям дял от дохода, генериран от имота, когато наемателят има ниска кредитоспособност и/или договорът не включва необходимите клаузи, които гарантират плащанията на наема до края на срока на проекта или след него. При изтичане на срока на договора за наем имотът е с много високо ниво на оборота на наематели. Равнището на неговата незаетост е високо. За да се подготви пространството за нови наематели, се правят значителни разходи.</p>
<ul style="list-style-type: none"> За завършен, но нестабилизирани имот (компонент на подфактора) 	<p>Паричните потоци, получени от отдаването под наем, например получени от публично-частно партньорство, удовлетворяват или надхвърлят очакваните парични потоци, използвани при оценката на имота. Проектът следва да постигне стабилизиране в близко бъдеще.</p>	<p>Паричните потоци, получени от отдаването под наем, например получени от публично-частно партньорство, удовлетворяват или надхвърлят очакваните парични потоци, използвани при оценката на имота. Проектът следва да постигне стабилизиране в близко бъдеще.</p>	<p>По-голямата част от паричните потоци, получени от отдаването под наем, отговарят на очакваните парични потоци, използвани при оценката на имота, но за известно време няма да се постигне стабилизиране.</p>	<p>Паричните потоци, получени от отдаването под наем, не отговарят на очакваните парични потоци, използвани при оценката на имота. Въпреки постигането на целевия процент на заетост, покритието на паричните потоци е затруднено поради разочароващите приходи.</p>

<ul style="list-style-type: none"> За фазата на изграждане (компонент на подфактора) 	Имотът е изцяло предварително отдаден под наем по време на остатъчния срок на кредита ⁽³⁾ , предварително е продаден на наемател или на купувач с висока кредитоспособност или банката има обвързващ ангажимент за дългосрочно финансиране на по-късен етап от наемател или купувач с висока кредитоспособност, например чрез публично-частно партньорство.	Имотът е изцяло предварително отдаден под наем или е предварително продаден на кредитоспособен наемател или купувач или банката имат обвързващ ангажимент за постоянно финансиране от кредитоспособен кредитор, например чрез публично-частно партньорство.	Отдаването под наем е в рамките на прогнозите, но сградата може да не бъде предварително отдадена под наем и може да не съществува дългосрочно финансиране на по-късен етап. Банката може да бъде постоянен кредитор.	Имотът се влошава поради превишаване на разходите, влошаване на пазарните условия, отмяна на договори за наем от наематели или други фактори. Може да има спор със страната, предоставяща постоянното финансиране.
Фактор: политическа и правна среда				
а) Подфактор: правни и регулаторни рискове	Юрисдикцията е много благоприятна за повторното влизане във владение и изпълнението на договори.	Като цяло юрисдикцията е благоприятна за повторното влизане във владение и изпълнението на договори.	Като цяло юрисдикцията е благоприятна за повторно влизане във владение и изпълнение на договори, но повторното влизане може да бъде продължително и/или трудно.	Лоша или нестабилна правна и регулаторна среда. Юрисдикцията може да направи повторното влизане във владение и принудителното изпълнение на договорите продължително или невъзможно.
б) Подфактор: политически риск, включително трансферен риск, предвид вида на имота и средства-та за редуциране на риска	Много ниска експозиция; силни инструменти за редуциране на риска, ако е необходимо.	Ниска експозиция; инструменти за удовлетворително редуциране на риска, ако е необходимо.	Умерена експозиция; инструменти за средно редуциране на риска.	Висока експозиция; Няма инструменти за редуциране на риска или те имат слабо въздействие.
Фактор: характеристики на актива/сделката				
а) Подфактор: местоположение	Имотът е разположен на много желано място, удобно за услугите, търсени от наемателите.	Имотът е разположен на желано място, удобно за услуги, търсени от наемателите.	Местоположението на имота няма конкурентно предимство.	Имотът се намира на нежелано място.
б) Подфактор: проектиране и състояние	Имотът е предпочитан поради своето проектиране, конфигурация и поддръжка и е силно конкурентен спрямо новите имоти.	Имотът е подходящ от гледна точка на своето проектиране, конфигурация и поддръжка. Проектирането и възможностите на имота са конкурентни спрямо нови имоти.	Имотът е подходящ по отношение на своята конфигурация, проектиране и поддръжка.	Конфигурацията, проектирането и поддръжката на имота са допринесли за затрудненията на имота. Съществуват слабости в конфигурацията, проектирането или поддръжката на имота.
в) Подфактор: имотът е в процес на строителство	Бюджетът за строителство е консервативен и техническите рискове са ограничени. Изпълнителите са високо квалифицирани и имат висок кредитен рейтинг.	Бюджетът за строителство е консервативен и техническите рискове са ограничени. Изпълнителите са високо квалифицирани и имат добър кредитен рейтинг.	Бюджетът за строителство е достатъчен и техническите рискове обикновено са ограничени и имат среден кредитен рейтинг.	Проектът е надвишил бюджета или е нереалистичен, като се имат предвид неговите технически опасности. Изпълнителите може да са недостатъчно квалифицирани и имат нисък кредитен рейтинг.

г) Подфактор: финансова структура:				
<ul style="list-style-type: none"> Погасителен план (компонент на подфактора) 	Погасяване на дълг без еднократна погасителна вноска	Погасяване на дълг без или с незначителна еднократна погасителна вноска	Погасяване на дълг с ограничена еднократна погасителна вноска	Еднократно погасяване или погасяване на дълг с голяма еднократна погасителна вноска
<ul style="list-style-type: none"> Пазарен/циклически риск и риск при рефинансиране (компонент на подфактора) 	Няма или има много ограничена експозиция към пазарен или циклически риск, тъй като очакваните парични потоци покриват всички бъдещи погасявания на кредита по време на остатъчния срок на кредита и няма значително забавяне между паричните потоци и погасяванията на кредита. Няма или има много нисък риск при рефинансиране.	Експозицията към пазарен или циклически риск е ограничена, тъй като очакваните парични потоци покриват по-голямата част от бъдещите погасявания на кредита по време на остатъчния срок на кредита и няма значително забавяне между паричните потоци и погасяването на кредита. Съществува нисък риск при рефинансиране.	Съществува умерена експозиция към пазарен или циклически риск, тъй като очакваните парични потоци покриват само част от бъдещите погасявания на кредита по време на остатъчния срок на кредита или има известно забавяне между паричните потоци и погасяванията на кредита. Среден риск при рефинансиране.	Съществува значителна експозиция към пазарен или циклически риск, тъй като очакваните парични потоци покриват само малка част от бъдещите погасявания на кредита по време на остатъчния срок на кредита или има известно забавяне между паричните потоци и погасяванията на кредита. Висок риск при рефинансиране.
Фактор: стабилност на спонсора/изпълнителя (включително публично-частни партньорства)				
а) Подфактор: финансов капацитет и готовност за поддръжане на имота.	Спонсорът/изпълнителят е направил значителна парична вноска за изграждането или закупуването на имота. Спонсорът/изпълнителят разполага със значителни ресурси и ограничени преки и потенциални задължения. Имотите на спонсора/изпълнителя са диверсифицирани географски и по вид на имота.	Спонсорът/изпълнителят е направил значителна парична вноска за изграждането или закупуването на имота. Финансовото състояние на спонсора/изпълнителя му позволява да подкрепи имота в случай на недостиг на парични потоци. Имотите на спонсора/изпълнителя се намират в няколко географски региона.	Приносът на спонсора/изпълнителя може да бъде несъществен или непаричен. Финансовите ресурси на спонсора/изпълнителя са на средно ниво или под средното ниво.	Спонсорът/изпълнителят няма капацитет или желание да подкрепи имота.
б) Подфактор: репутация и предишен опит със сходни имоти.	Опитни управленски качества и високо качество на спонсорите. Добра репутация и продължителен и успешен опит със сходни имоти.	Подходящо управление и качество на спонсорите. Спонсорът или ръководството има успешен опит със сходни имоти.	Умерено добро управление и качество на спонсорите. Предисторията на управлението или спонсора не поражда сериозни опасения.	Неефективно управление и качество на спонсорите качество на спонсорите под стандартното. В миналото затрудненията на ръководството и спонсора са допринесли за трудностите при управлението на имотите.

в) Подфактор: отношения със съответните участници в сектора на недвижимите имоти	Силни връзки с водещи участници, като например брокери на недвижими имоти.	Доказани взаимоотношения с водещи участници, като например брокери на недвижими имоти.	Подходящи взаимоотношения с брокери на недвижими имоти и други страни, предоставящи важни услуги в областта на недвижимите имоти.	Лоши взаимоотношения с брокери на недвижими имоти и/или други страни, предоставящи важни услуги в областта на недвижимите имоти.
Фактор: обезпеченост				
а) Подфактор: естество на обезпечението	Юридически оформено първо по ред заложно право ⁽⁶⁾	Юридически оформено първо по ред заложно право	Юридически оформено първо по ред заложно право	Възможностите на кредитора за принудително изземване на имота са ограничени.
б) Подфактор: разпределяне на наемите	Кредиторът е получил прехвърляне за по-голямата част от наемите. Те поддържат актуална информация за наемателите, която би улеснила даването на предизвестие за плащане на наемите директно на кредитора, като например текущо подновяване на наема и копия от договорите за лизинг по проекта.	Кредиторът е получил преотстъпване за значителна част от наемите. Те поддържат актуална информация за наемателите, която би улеснила даването на предизвестие на наемателите за плащане на наемите директно на кредитора, като например текущо подновяване на наема и копия от договорите за лизинг по проекта.	Кредиторът е получил преотстъпване за относително малка част от наемите. Кредиторът не поддържа актуална информация за наемателите, която би улеснила даването на предизвестие на наемателите за плащане на наемите директно на кредитора, като например текущо подновяване на наема и копия от договорите за лизинг по проекта.	Кредиторът не е получил преотстъпване на договорите за лизинг.
в) Подфактор: качество на застрахователното покритие	Много добро качество	Добро качество	Подходящо качество	Качество под стандартите

⁽¹⁾ Коефициентът на дългово покритие (КДГП) се отнася за съотношението на наличните парични потоци за обслужване на дълга, които могат да бъдат генерирани от актива, към изискваното погасяване на главницата и лихвените плащания за срока на погасяване на кредита, където наличните парични потоци за обслужване на дълга се изчисляват, като оперативните разходи, капиталовите разходи, дълговото и капиталовото финансиране, данъците и корекциите на оборотния капитал се извадят от приходите, генерирани от проекта.

⁽²⁾ Коефициентът на лихвено покритие („КЛхП“) се отнася за съотношението на наличните парични потоци за обслужване на дълга, които могат да бъдат генерирани от актива, към изискваното погасяване на лихвените плащания за срока на погасяване на кредита, където наличните парични потоци за обслужване на дълга се изчисляват, като оперативните разходи, капиталовите разходи, дълговото и капиталовото финансиране, данъците и корекциите на оборотния капитал се извадят от приходите, генерирани от проекта.

⁽³⁾ съотношението кредит/стойност („LTV“) се отнася за съотношението на кредита към стойността на заложените активи.

⁽⁴⁾ Срокът до падежа на кредита се отнася за оставащото време за погасяване на кредита.

⁽⁵⁾ Срокът до падежа на кредита се отнася за оставащото време за погасяване на кредита.

⁽⁶⁾ Кредиторите на някои пазари използват изключително кредитни структури, които включват заложни права с по-нисък приоритет. Заложните права с по-нисък приоритет може да бъдат показателни за това ниво на риск, ако общото LTV, включващо всички позиции с по-висок приоритет, не надвишава типичното LTV на първия кредит.

Критерии за оценка на експозиции по финансиране на обекти

	Категория 1	Категория 2	Категория 3	Категория 4
Фактор: финансова стабилност				
а) Подфактор: пазарни условия	Търсенето е засилено и нараства, наличие на силни бариери за навлизане на пазара, ниска чувствителност към промените в технологиите и икономическите перспективи.	Търсенето е голямо и стабилно. Някои препятствия за навлизане на пазара, известна чувствителност към промените в технологиите и икономическите перспективи.	Търсенето е достатъчно и стабилно, ограничени препятствия за навлизане на пазара, значителна чувствителност към промените в технологиите и икономическите перспективи.	Търсенето е слабо и намаляващо, уязвимо към промените в технологичните и икономическите перспективи, силно несигурна среда.
б) Подфактор: финансови съотношения, т.е. КДГП ⁽¹⁾ или КЛхП ⁽²⁾	Силни финансови съотношения предвид видът на актива. Много устойчиви икономически допускания.	Силни/приемливи финансови съотношения, като се има предвид видът на актива. Силни проектни икономически допускания.	Стандартни финансови съотношения за вида актив	Агресивни финансови съотношения, като се взема предвид видът на актива
в) Подфактор: съотношение на аванса, т.е. съотношението кредит/стойност (LTV ⁽³⁾)	Силно съотношение LTV, като се има предвид видът на актива.	Силно/добро съотношение LTV, като се има предвид видът на актива.	Стандартно съотношение LTV за вида на актива	Агресивно съотношение LTV, като се има предвид видът на актива
г) Подфактор: стрес анализ въз основа на дохода, генериран по време на остатъчния срок на кредита ⁽⁴⁾	Стабилни дългосрочни приходи, способни да издържат на силно неблагоприятни условия в течение на икономическия цикъл	Удовлетворителни краткосрочни приходи. Кредитът може да устои на някои финансови трудности. Неизпълнението е вероятно само при тежки икономически условия.	Несигурни краткосрочни приходи. Паричните потоци са уязвими по отношение на стреса, който не е рядкост по време на съответния икономически цикъл. Кредитът може да изпадне в неизпълнение в период на икономически спад.	Приходи, които са обект на силна несигурност; дори при нормални икономически условия активът може да изпадне в неизпълнение, освен ако условията не се подобрят.
д) Подфактор: ликвидност на пазара	Пазарът е структуриран в световен мащаб; активите са високоликвидни.	Пазарът е световен или регионален; активите са относително ликвидни.	Пазарът е регионален с ограничени перспективи в краткосрочен план, което предполага по-ниска ликвидност.	Местен пазар и/или лоша видимост. Ниска или никаква ликвидност, особено на нишови пазари.
Фактор: политическа и правна среда				
а) Подфактор: правни и регулаторни рискове	Юрисдикцията е благоприятна за повторното влизане във владение и принудително изпълнение на договори.	Юрисдикцията е благоприятна за повторното влизане във владение и принудително изпълнение на договори.	Като цяло юрисдикцията е благоприятна за повторно влизане във владение и принудителното изпълнение на договори, дори ако влизането във владение може да бъде продължително и/или трудно.	Лоша или нестабилна правна и регулаторна среда. Юрисдикцията може да направи повторното влизане във владение и принудителното изпълнение на договорите продължително или невъзможно.

б) Подфактор: политически риск, включително трансферен риск, като се взема предвид видът на обекта и средствата за редуциране на риска	Много ниска експозиция; силни инструменти за редуциране на риска, ако е необходимо.	Ниска експозиция; инструменти за удовлетворително редуциране на риска, ако е необходимо.	Умерена експозиция; инструменти за добро редуциране на риска.	Голяма експозиция; Няма инструменти за редуциране на риска или те имат слабо въздействие.
Фактор: характеристики на сделката				
а) Подфактор: погасителен план	Погасяване на дълг без еднократна погасителна вноска.	Погасяване на дълг без или с незначителна еднократна погасителна вноска.	Погасяване на дълг с ограничена еднократна погасителна вноска.	Еднократно погасяване или погасяване на дълг с голяма еднократна погасителна вноска.
б) Подфактор: пазарен/циклически риск и риск при рефинансиране	Няма или има много ограничена експозиция към пазарен или циклически риск, тъй като очакваните парични потоци покриват всички бъдещи погасявания на кредити по време на остатъчния срок на кредита ⁽⁵⁾ и няма значително забавяне между паричните потоци и погасяванията на кредита. Няма или има много нисък риск при рефинансиране.	Експозицията към пазарен или циклически риск е ограничена, тъй като очакваните парични потоци покриват по-голямата част от бъдещите погасявания на кредита по време на остатъчния срок на кредита и няма значително забавяне между паричните потоци и погасяването на кредита. Съществува нисък риск при рефинансиране.	Съществува умерена експозиция към пазарен или циклически риск, тъй като очакваните парични потоци покриват само част от бъдещите погасявания на кредита по време на остатъчния срок на кредита или има известно забавяне между паричните потоци и погасяванията по кредита. Среден риск при рефинансиране.	Съществува значителна експозиция към пазарен или циклически риск, тъй като очакваните парични потоци покриват само малка част от бъдещите погасявания на кредита по време на остатъчния срок на кредита или има известно забавяне между паричните потоци и погасяванията на кредита. Висок риск при рефинансиране.
в) Подфактор: оперативен риск				
<ul style="list-style-type: none"> • разрешения/лицензиране (компонент на подфактора) 	Всички разрешения са получени; активът отговаря на действащите и предвидими правила за безопасност.	Всички разрешения са получени или са в процес на получаване; активът отговаря на действащите и предвидими правила за безопасност.	Повечето разрешения са получени или са в процес на получаване, неполучените се считат за рутинни, активите отговарят на действащите правила за безопасност.	Проблеми при получаване на всички необходими разрешения, част от планираната конфигурация и/или планираните операции може да се наложи да бъдат преразгледани.
<ul style="list-style-type: none"> • Обхват и естество на договорите за ЕиП (компонент на подфактора) 	Силен дългосрочен договор за ЕиП ⁽⁶⁾ , за предпочитане със стимули за изпълнение по договора, и/или резервни сметки по ЕиП (ако е необходимо).	Дългосрочен договор за ЕиП и/или резервни сметки по ЕиП ⁽⁷⁾ (ако са необходими).	Ограничен договор за ЕиП или резервна сметка по ЕиП (ако е необходимо).	Няма договор за ЕиП: съществува риск от значително превишаване на оперативните разходи извън средствата за редуциране на риска.
<ul style="list-style-type: none"> • Финансова стабилност на оператора, предишен опит от управлението на вида актив и възможност за повторно пускане на актива на пазара, когато изтече договорът за отдаване на лизинг (компонент на подфактора) 	Отличен предишен опит и силна възможност за повторно пускане на пазара.	Удовлетворителен предишен опит и възможност за повторно пускане на пазара.	Слаб или кратък предишен опит и несигурна възможност за повторно пускане на пазара.	Опит липсва или не е известен и невъзможност за повторно пускане на актива на пазара.

Фактор: характеристики на активите				
а) Подфактор: конфигурация, размер, проектиране и поддръжка (т. е. възраст и размер напр. за самолет) в сравнение с други активи на същия пазар.	Силно предимство при проектирането и поддръжката. Конфигурацията е стандартна, така че обектът е подходящ за ликвиден пазар.	Проектиране и поддръжка над средното ниво. Стандартна конфигурация, може би с много ограничени изключения, така че обектът да е подходящ за ликвиден пазар.	Проектиране и поддръжка на средно ниво. Конфигурацията е донякъде специфична и следователно може да доведе до по-тесен пазар за обекта.	Проектиране и поддръжка под средното ниво. Активът е близо до края на икономическия си живот. Конфигурацията е много специфична; пазарът за обекта е много тесен.
б) Подфактор: препродажна стойност	Текущата препродажна стойност е много над стойността на дълга.	Препродажната стойност е умерено над стойността на дълга.	Препродажната стойност е малко над стойността на дълга.	Препродажната стойност е под стойността на дълга.
в) Подфактор: чувствителност на стойността на активите и ликвидността към икономическите цикли	Стойността на активите и ликвидността са относително нечувствителни към икономическите цикли.	Стойността на активите и ликвидността са чувствителни към икономическите цикли.	Стойността на активите и ликвидността са доста чувствителни към икономическите цикли.	Стойността на активите и ликвидността са силно чувствителни към икономическите цикли.
Фактор: стабилност на спонсора (включително публично-частно партньорство)				
а) Подфактор: Предишен опит и финансова стабилност на спонсорите	Спонсори с отличен предишен опит и много добро финансово състояние.	Спонсори с добър предишен опит и добро финансово състояние.	Спонсори с достатъчен предишен опит и добро финансово състояние.	Спонсори без или със съмнителен предишен опит и/или финансови слабости.
Фактор: обезпеченост				
а) Подфактор: контрол на активите	Правната документация осигурява на кредитора ефективен контрол (напр. първо по ред юридически оформено право върху обезпечението ⁽⁸⁾ или структура на лизинг, включваща такова обезпечение) върху актива или върху предприятието, което го притежава.	Правната документация осигурява на кредитора ефективен контрол (напр. първо по ред юридически оформено право върху обезпечението или структура на лизинг, включваща такова обезпечение) върху актива или върху предприятието, което го притежава.	Правната документация осигурява на кредитора ефективен контрол (напр. първо по ред юридически оформено право върху обезпечението или структура на лизинг, включваща такова обезпечение) върху актива или върху предприятието, което го притежава.	Предвиденото в договора обезпечение за кредитора не е голямо и оставя възможност за известен риск от загуба на контрол върху актива.
б) Подфактор: права и средства на разположение на кредитора за наблюдение на местоположението и състоянието на актива	Кредиторът е в състояние да наблюдава местоположението и състоянието на актива по всяко време и на всяко място (редовни доклади, възможност за провеждане на проверки).	Кредиторът може да наблюдава местоположението и състоянието на актива почти по всяко време и на всяко място.	Кредиторът може да наблюдава местоположението и състоянието на актива почти по всяко време и на всяко място.	Възможността на кредитора да наблюдава местоположението и състоянието на актива е ограничена.

в) Подфактор: застраховка срещу щети	Силно застрахователно покритие, включващо и обезпечение за косвени щети при най-реномираните застрахователни дружества.	Удовлетворително застрахователно покритие (което не включва обезпечение за косвени щети) при реномирани застрахователни дружества.	Средно застрахователно покритие (без да се включва обезпечение за косвени щети) с приемливо качество на застраховката.	Слабо застрахователно покритие (без да се включва обезпечение за косвени щети) или със слаб качество на застраховката.
--------------------------------------	---	--	--	--

- (¹) Коефициентът на дългово покритие (КДгП) се отнася за съотношението на наличните парични потоци за обслужване на дълга, които могат да бъдат генерирани от актива, към изискваното погасяване на главницата и лихвените плащания за срока на погасяване на кредита, където наличните парични потоци за обслужване на дълга следва да се изчисляват, като оперативните разходи, капиталовите разходи, дълговото и капиталовото финансиране, данъците и корекциите на оборотния капитал се извадят от приходите, генерирани от проекта.
- (²) Коефициентът на лихвено покритие („КЛхП“) се отнася за съотношението на наличните парични потоци за обслужване на дълга, които могат да бъдат генерирани от актива, към изискваното погасяване на лихвените плащания за срока на погасяване на кредита, където наличните парични потоци за обслужване на дълга следва да се изчисляват, като оперативните разходи, капиталовите разходи, дълговото и капиталовото финансиране, данъците и корекциите на оборотния капитал се извадят от приходите, генерирани от проекта.
- (³) съотношението кредит/стойност („LTV“) се отнася за съотношението между кредита и стойността на заложените активи.
- (⁴) Срокът до падежа на кредита се отнася за оставащото време за погасяване на кредита.
- (⁵) Срокът до падежа на кредита се отнася за оставащото време за погасяване на кредита.
- (⁶) Договор за експлоатация и поддръжка („ЕиП“) се отнася за договор между изпълнителя и оператора. Изпълнителят делегира експлоатацията, поддръжката и често управлението на изпълнението на проекта на оператор с експертни познания и опит в отрасъла съгласно условията на договора за ЕиП (т.е. обхват, срок, отговорност на оператора, такси и предварително уговорено обезщетение при неизпълнение).
- (⁷) Резервната сметка по ЕиП се отнася за фонд, в който се депозират парични средства с целпокриване на разходите по експлоатацията и поддръжката на проекта.
- (⁸) Първото по ред юридически оформено право върху обезпечението се отнася за правото на обезпечение върху актив (ипотекиран като залог), защитен от претенции на други страни. Заложното право се оформя юридически, като се регистрира в съответния законен орган, така че да стане правно приложимо, а всяка последваща претенция по отношение на този актив получава по-нисък приоритет.

Критерии за оценка на експозициите по финансиране на търговията със стоки

	Категория 1	Категория 2	Категория 3	Категория 4
Фактор: финансова стабилност				
а) Подфактор: степен на прекомерна обезпеченост на търговията	Силна	Добра	Удовлетворителна	Слаба
Фактор: политическа и правна среда				
а) Подфактор: риск, свързан с държавата	Няма риск, свързан с държавата.	Ограничена експозиция към риск, свързан с държавата (по-специално офшорно местоположение на резервите в държава с развиваща се икономика).	Експозиция към риск, свързан с държавата (по-специално офшорно местоположение на резервите в държава с развиваща се икономика).	Силна експозиция към риск, свързан с държавата (по-специално континентално местоположение на резервите в държава с развиваща се икономика).
б) Подфактор: редуциране на държавния риск	Много силно редуциране на риска: Силни офшорни механизми Купувач на стратегически стоки от първа категория	Силно редуциране на риска: Офшорни механизми Силен купувач на стратегически стоки	Приемливо редуциране на риска: Офшорни механизми Приемлив купувач на по-малко стратегически стоки	Само частично редуциране на риска: Няма офшорни механизми Слаб купувач на нестратегически стоки
Фактор: характеристики на активите				
а) Подфактор: ликвидност и податливост на увреждане	Стоките се котират и може да бъдат хеджирани чрез фючърси или извънборсови инструменти. Стоките не са податливи на увреждане.	Стоките се котират и може да бъдат хеджирани чрез извънборсови инструменти. Стоките не са податливи на увреждане.	Стоките не се котират, но са ликвидни. Съществува несигурност по отношение на възможността за хеджиране. Стоките не са податливи на увреждане.	Стоките не се котират на борсата. Ликвидността е ограничена предвид размера и дълбочината на пазара. Няма подходящи хеджиращи инструменти. Стоките са податливи на увреждане.
Фактор: стабилност на спонсора (включително публично-частно партньорство)				
а) Подфактор: финансова стабилност на търговеца	Много силна, в сравнение с търговската философия и рисковете.	Силна	Достатъчна	Слаба
б) Подфактор: предишен опит, включително способност за управление на логистичния процес	Богат опит във връзка с вида на въпросната сделка. Добри резултати по отношение на оперативната успеваемост и ефективността на разходите.	Достатъчен опит с конкретния вид сделка. Оперативната успеваемост и ефективността на разходите са над средните.	Ограничен опит с конкретния вид сделка. Оперативната успеваемост и ефективността на разходите са на средно ниво.	Ограничен или неясен предишен опит като цяло. Нестабилни разходи и печалби.

в) Подфактор: контрол на търговията и политики за хеджиране	Строги стандарти за подбор на контрагентите, хеджиране и наблюдение.	Достатъчни стандарти за подбор на контрагентите, хеджиране и наблюдение.	При минали сделки не са възниквали никакви проблеми или са възникнали незначителни проблеми.	Търговецът е понесъл значителни загуби от минали сделки.
г) Подфактор: качество на оповестяването на финансовите данни	Отлично	Добро	Удовлетворително	По отношение на оповестяването на финансовите данни има известна неяснота или то е недостатъчно.
Фактор: обезпеченост				
а) Подфактор: контрол на активите	Първото по ред юридически оформено право върху обезпечението ⁽¹⁾ осигурява на кредитора правен контрол върху активите по всяко време, при необходимост.	Първото по ред юридически оформено право върху обезпечението осигурява на кредитора правен контрол върху активите по всяко време, при необходимост.	В даден момент от процеса съществува пробив в контрола на активите от страна на кредитора. Нарушението се смекчава от познаването на търговския процес или на предприятието — трета страна, в зависимост от случая.	Договорът оставя възможност за известен риск от загуба на контрол върху активите. Възстановяването може да бъде застрашено.
б) Подфактор: застраховка срещу щети	Силно застрахователно покритие, включващо и обезпечение за косвени щети при най-реномираните застрахователни дружества.	Удовлетворително застрахователно покритие (което не включва обезпечение за косвени щети) при реномирани застрахователни дружества.	Средно застрахователно покритие (което не включва обезпечение за косвени щети) при приемливи застрахователни дружества.	Слабо застрахователно покритие (без да се включва обезпечение за косвени щети) или слаби застрахователни дружества.
⁽¹⁾ Първото по ред юридически оформено право върху обезпечението се отнася за правото на обезпечение върху актив (ипотекиран като залог), защитен от претенции на други страни. Заложното право се оформя юридически, като се регистрира в съответния законен орган, така че да стане правно приложимо, а всяка последваща претенция по отношение на този актив получава по-нисък приоритет.				