Перед отправкой DSCR клиенту

Объект: _____. Версия / дата: _____. Проверил: _____. В каждой строке укажите «да», «нет» или «не применимо» и ссылку на доказательство.

Проверка	Ответ / доказательство
Поток и долг относятся к одному периоду	
Определение потока записано	
Основной долг и проценты учтены	
Долг не вычтен из числителя повторно	
Нерегулярные поступления раскрыты отдельно	
Неизвестные расходы не заменены нулями	
Исключённые из DSCR выплаты видны в бюджете	
Нет необоснованного универсального порога	

Решение
Можно обсуждать / только предварительный расчёт / требуется исправление. Неподтверждённые данные: _____. Ответственный и срок: _____.

Проверка сценария и календаря

Контроль	Запись
Причины изменения сценария названы	
Суммы в одной валюте и единицах	
Базовый запас не посчитан дважды	
Отдельно проверен крупный последний платёж	
Показаны месяцы нехватки денег	
Учтены даты аренды и банковского списания	
Источник покрытия разрыва подтверждён либо помечен неизвестным	
Округление не превращает нехватку в покрытие	

Нерешённый вопрос	Кто уточняет	Срок

Стоп-сигнал
Годовой DSCR выше единицы не снимает вопрос отрицательного остатка в конкретном месяце. До подтверждения источника денег нельзя говорить, что календарь полностью обеспечен.

Фиксация результата разговора

Этот лист завершает проверку объяснения, а не одобряет покупку. Используйте условный ID, не переносите сюда персональные документы.

Поле	Результат
Базовый DSCR и денежный остаток	
Стресс и его основание	
Что клиенту объяснили	
Какие данные ещё не подтверждены	
Следующее действие и ответственный	
Дата следующего контакта	

Проверка смысла
Клиент не принял остаток за чистую прибыль, сценарий за прогноз, а коэффициент за гарантию. Участники согласовали конкретный следующий шаг.

Источники и проверка

Fannie Mae: варианты расчёта Underwritten DSCR