

PROJEKTŲ SAVININKŲ PATIKIMUMO VERTINIMO TAISYKLĖS

1. SĄVOKOS

Algoritmas	Bendrovės naudojama programa, kurioje suvedus atitinkamus duomenis, automatiškai pateikiamos Projekto finansavimo rekomendacijos
Bendrovė	UAB „Sutelktinio finansavimo platforma „Profitus“, juridinio asmens kodas 304570552, registruota adresu Lvivo g. 101, Vilnius, Lietuvos Respublika, veikianti kaip sutelktinio finansavimo paslaugų teikėjas (t.y. juridinis asmuo, kuris teikia sutelktinio finansavimo paslaugas)
Dalyvis	Projekto savininko akcininkas, dalininkas, ar kitas asmuo, kuriam tiesiogiai ar netiesiogiai priklausančių balsavimo teisių arba įstatinio kapitalo dalis yra lygi 20 procentų arba juos viršija arba kuris gali daryti tiesioginį ir (arba) netiesioginį lemiamą poveikį Projekto savininkui
Investuotojas	Fizinis arba juridinis asmuo, kuris per sutelktinio finansavimo platformą teikia paskolas verslui arba įgyja perleidžiamųjų vertybinių popierių ar sutelktinio finansavimo tikslais naudojamų priemonių
Reglamentas	2020 m. spalio 7 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamentą (ES) 2020/1503 dėl Europos sutelktinio finansavimo paslaugų verslui teikėjų, kuriuo iš dalies keičiamas Reglamentas (ES) 2017/1129 ir Direktyva (ES) 2019/1937
LTV	Kredito sumos ir įkeičiamo nekilnojamojo turto vertės santykis
Patikimumo vertinimas	Bendrovės atliekamas Projekto savininko reputacijos, pateikiamų užtikrinimo priemonių ir kreditingumo vertinimas.
Platforma	Viešai prieinama internetinė informacinė sistema, kurią administruoja ir valdo Bendrovė
Projektas	Verslo, profesinems, mokslo, tiriamosioms ir kitoms reikmėms, išskyrus vartojimą, tenkinti parengtas ir Platformoje paskelbtas projektas, kuriam įgyvendinti Projekto savininkas siekia pritraukti sutelktinio finansavimo lėšų
Projekto savininkas	Juridinis asmuo, kuris siekia gauti finansavimą per sutelktinio finansavimo platformą
Taisyklės	Projektų savininkų patikimumo vertinimo taisyklės
Vadovas	Bendrovės direktorius (-ė) ar jo įgaliotas asmuo.

2. BENDROSIOS NUOSTATOS

- 2.1. Bendrovės Taisyklės nustato reikalavimus ir kriterijus, kuriais remiantis vertinamas projektų savininkų patikimumas, jų reputacija ir kreditingumas. Taisyklėse vartojamos sąvokos suprantamos taip, kaip jos apibrėžtos pačiose Taisyklėse, Reglamente bei kituose teisės aktuose.
- 2.2. Taisyklės yra parengtos vadovaujantis Reglamentu, ir kitais Reglamentą įgyvendinančiais teisės aktais. Bendrovė patvirtina, įgyvendina ir palaiko tinkamas bei

veiksmingas priemonės, procesus ir metodus, užtikrinančius, kad šių Taisyklių būtų nuolat laikomasi.

- 2.3. Taisyklės yra privalomos Bendrovės darbuotojams, vykdančioms Projektų ir Projektų savininkų vertinimą ir atranką.

3. PATIKIMUMO VERTINIMO PRINCIPAI

- 3.1. Bendrovė imasi būtinų priemonių, kad būtų išvengta Platformos panaudojimo nusikalstamais tikslais. Taip pat privalo vertinti savo kliento keliamą pinigų plovimo ir (arba) teroristų finansavimo riziką.
- 3.2. Bendrovė savo veikloje turi pasitvirtinusi ir vadovaujasi Interesų konfliktų vengimo ir jų valdymo politika, kurios pagrindu siekiama užtikrinti objektyvų Projektų ir Projektų savininkų vertinimą.
- 3.3. Bendrovė imasi būtinų priemonių, kurios leidžia užtikrinti, kad per Platformą vykdomi sutelktinio finansavimo sandoriai ir Projekto savininko patikimumas atitiktų teisės aktų bei Bendrovės vidinių dokumentų nustatytus reikalavimus.
- 3.4. Projektų savininkų patikimumo vertinimas vykdomas šiais aspektais:
 - 3.4.1. vertinama Projekto savininko, jo vadovo ir dalyvių reputacija;
 - 3.4.2. vertinamas Projekto savininko kreditingumas ir pateikiamos užtikrinimo priemonės.
- 3.5. Bendrovė įvertina objektyviai galimus numanyti reikšmingus veiksniai, atsižvelgdama į Projekto savininko pateiktą ir Bendrovei prieinamą informaciją, galinčius turėti įtakos Projekto savininko patikimumui.
- 3.6. Bendrovė nedelsdama nutraukia Projektą, kurių finansavimas neatitinka teisės aktų reikalavimų ir / ar vidinių Bendrovės dokumentų, skelbimą bei finansavimą.

4. REPUTACIJOS VERTINIMO KRITERIJAI IR TVARKA

- 4.1. Bendrovė prieš skelbdama Projektą turi įvertinti Projekto savininko, jo vadovo bei dalyvių reputaciją.
- 4.2. Vertindama reputaciją, Bendrovė duomenis renka iš Projekto savininko (duomenis, dokumentus, rašytinius paaiškinimus), taip pat tikrina viešas ir / ar Bendrovei prieinamas mokamas duomenų bazes (žr. Priedą Nr. 1-5), viešai prieinamą ir skelbiamą informaciją apie Projekto savininką, jo vadovą ir jo dalyvius. Bendrovė savarankiškai sprendžia, kokia apimtimi ir kokiuose konkrečiuose šaltiniuose ji atliks neigiamos informacijos apie klientą ir su klientu susijusių asmenų paiešką bei patikrą.
- 4.3. Projekto savininkas informaciją apie save turi pateikti anketoje, kurią teikia kreipdamasis dėl Projekto finansavimo Platformoje. Bendrovė taip pat gali paprašyti papildomos informacijos, kuri nebuvo nurodyta pateiktoje anketoje, ar rašytinių paaiškinimų, dokumentų, patikslinančių gautą ar turimą informaciją.
- 4.4. Vertinant reputaciją laikoma, kad ji yra nepriekaištinga, jei nėra priešingą informaciją pagrindžiančių įrodymų ir nėra pagrįstos priežasties abejoti asmens reputacija.
- 4.5. Vertinant reputaciją vertinamos šios aplinkybės:
 - 4.5.1. Projekto savininko teistumas (t.y. ar nėra įrašų nuosprendžių registre) dėl komercinės, bankroto, finansinių paslaugų, kovos su pinigų plovimu teisės, kovos su sukčiavimu arba profesinės atsakomybės pareigų srityse pažeidimų;
 - 4.5.2. kreditorinių įsipareigojimų vykdymas, teisminė istorija ir pan.;
 - 4.5.3. žinomumas bei patirtis nekilnojamojo turto vystyme;
 - 4.5.4. viešai skelbiama ir (ar) mokamose duomenų bazėse prieinama informacija apie Projekto savininko, jo vadovo, dalyvių reputaciją;

- 4.5.5. ar Projekto savininkas nėra įsisteigęs šalyje ar teritorijoje, kuri pagal atitinkamą Europos Sąjungos politiką laikoma nebendradarbiaujančia šalimi ar teritorija, arba didelės rizikos trečiojoje šalyje pagal Direktyvos (ES) 2015/849 9 straipsnio 2 dalį;
- 4.5.6. kiti kriterijai, kurie leidžia spręsti apie Projekto savininko reputacijos patikimumą.
- 4.6. Bendrovė, vertindama šių Taisyklių 4.5.1. punkte nurodytą aplinkybę, reikalauja iš Projekto savininko pateikti dokumentus iš oficialių registru.
- 4.7. Projekto savininko, jo vadovo ir dalyvių reputacijos vertinimo metu gauta informacija, kiti duomenys yra suvedami į Bendrovės vertinimo algoritmą, kuriuo bendrai pateiktas rezultatais remiantis yra sprendžiama, ar Projektas bus skelbiamas Platformoje, bei nustatoma Projekto rizikos kategorija.
- 4.8. Projekto savininko, jo vadovo ir dalyvių reputacijos vertinimo metu rasta svarbi informacija yra saugojama Bendrovėje jo vidaus teisės aktų nustatyta tvarka.
- 4.9. Bendrovė savo veikloje įgyvendindama principą „Pažink savo klientą“ (angl. *Know your customer*), vertindama Projektų savininkų reputaciją patikrina pateiktą informaciją, turinčią reikšmės Projekto savininko patikimumui ir kreditingumui.

5. PROJEKTŲ SAVININKŲ KREDITINGUMO, UŽTIKRINIMO PRIEMONIŲ VERTINIMO KRITERIJAI IR TVARKA

- 5.1. Prieš skelbdama Projektą Bendrovės Platformoje, Bendrovė įvertina Projekto savininko kreditingumą, kas apima Projekto savininko finansinę situaciją, Projekto bei užtikrinimo priemonių vertinimą, be kita ko, atsižvelgdamas į riziką, kad Projekto savininkas iki nustatyto termino negrąžins vienos ar kelių grąžintinų sumų.
- 5.2. Vertindama kreditingumą, Bendrovė duomenis renka iš Projekto savininko (duomenis, dokumentus, rašytinius paaiškinimus), taip pat tikrina viešas ir / ar mokamas duomenų bazes (žr. Priedą Nr. 1-5), viešai prieinamą ir skelbiamą informaciją.
- 5.3. Projekto savininkas informaciją apie save paprastai pateikia anketoje, kurią teikia kreipdamasis dėl Projekto finansavimo Platformoje. Bendrovė taip pat gali paprašyti papildomos informacijos, kuri nebuvo nurodyta pateiktoje anketoje.
- 5.4. Vertindama Projekto savininko kreditingumą Bendrovė:
 - 5.4.1. surenka ir įvertina informaciją apie Projekto savininko struktūrą, finansinę būklę, įskaitant informaciją apie jo turtą, nuosavą kapitalą, turimas paskolas ir įsipareigojimus, valiutą, kuria skolintasi, paskolų ir įsipareigojimų trukmę, jų grąžinimo grafikus, palūkanas ir kt. sąlygas, numatytas atitinkamose paskolų ar kt. įsipareigojimų sutartyse, pelningumą, kt.; jei turima, įvertina, jei įmanoma, paskutinių trijų finansinių metų audituotas ataskaitas, paruoštas pagal tarptautinius finansinius atskaitomybės standartus (IFRS). Kai neįmanoma gauti paskutinių dvejų finansinių metų audituotų finansinių ataskaitų, Projekto savininko finansinės padėties vertinimas grindžiamas dokumentais, kuriuos turi parengti sertifikuotas asmuo, kuriam taikoma profesinės kokybės užtikrinimo sistema, įskaitant, bet neapsiribojant, mokesčių konsultantus ir apskaitininkus;
 - 5.4.2. įvertina informaciją apie turėtus kreditorinius įsipareigojimus, jų vykdymą turėtus teisminius procesus, kuriuose Projekto savininkas buvo atsakovu, taip pat jo žinomumą, patirtį nekilnojamojo turto vystyme, viešai ar mokamose duomenų bazėse prieinamą informaciją, klientų, partnerių atsiliepimus ir kitą informaciją;

- 5.4.3. įvertina Projekto savininko finansavimosi tikslus, finansavimosi poreikį, gautinų lėšų panaudojimo pagrindumą, tvarką, finansavimo sukuriama pridėtinę vertę Projekto savininkui, turimą ekonominį potencialą ir kitą informaciją;
 - 5.4.4. įvertina Projekto savininko žinias apie verslo sektorių, susijusį su sutelktinio finansavimo projektais ir jo patirtį panašiuose projektuose;
 - 5.4.5. įvertina pateikiamas užtikrinimo priemonės (įkeičiamą turtą, laiduotoją, kt.);
 - 5.4.6. įvertina keičiamo turto vertę (vidinę vertę), įkeitimo laipsnį, kainos augimo / kritimo potencialą, likvidumą ir likvidacinę vertę ir pan.;
 - 5.4.7. įvertina įkeičiamo nekilnojamojo turto LTV santykį;
 - 5.4.8. įvertina Projekto savininko veiklos laikotarpį, duomenų bazėse pateikiamus vertinimus;
 - 5.4.9. įvertina patį Projektą, jo pagrindumą, dalį Projekto savininko veikloje;
 - 5.4.10. įvertina Projekto galutinį naudos gavėją;
 - 5.4.11. įvertina iš Projekto savininko gautą informaciją, kai tikslinga.
- 5.5. Vertinama Projekto savininkus, kurių veiklos laikotarpis yra trumpesnis nei 2 (dveji) metai arba kai Projekto savininkas yra naujai įsteigta įmonė ir neturi veiklos istorijos, Bendrovė taiko konservatyvesnį LTV ir atsižvelgia į šiuos kriterijus:
- 5.5.1. Projekto savininko akcininkų ir vadovų veiklos patirtį NT vystymo srityje;
 - 5.5.2. finansuojamo Projekto finansinį pagrindumą;
 - 5.5.3. įkeičiamo turto likvidumą.
- 5.6. Projekto vertinimo kriterijai:
- 5.6.1. Bendrovė analizuoja šias pagrindines aplinkybes:
 - 5.6.1.1. patį Projektą, jo pagrindumą, dalį Projekto savininko veikloje;
 - 5.6.1.2. pajamas ir pinigų srautus, gautus iš Projekto per pastaruosius dvejus metus, jei tai yra įmanoma atitinkamo Projekto atžvilgiu;
 - 5.6.1.3. Projekto galutinį naudos gavėją;
 - 5.6.1.4. numatomas sutelktinio Projekto pajamas ir pinigų srautus skirtinguose scenarijuose;
 - 5.6.1.5. Projekto verslo planą, jo įgyvendinamumą ir tvarumą;
 - 5.6.1.6. Projekto stiprybių ir silpnybių analizę;
 - 5.6.1.7. Projekto konkurencingumą rinkoje.
- 5.7. Bendrovė atlieka Projekto savininko kreditingumo rizikos vertinimą ir kitais teisės aktų nustatytais atvejais.

6. KREDITINGUMO VERTINIMO ALGORITMAS

- 6.1. Bendrovė, surinkusi visus Taisyklių 4 ir 5 skyriuose numatytus duomenis ir informaciją apie Projekto savininką, užtikrinimo priemones ir apie patį Projektą, naudodama kreditingumo vertinimo Algoritmą, nustato Projekto rizikos lygį ir bendrą Projekto kredito reitingą bei kainodarą.
- 6.2. Algoritmu nustatytas rizikos reitingas gali varijuoti nuo A+ (žemiausią riziką turintys Projektai) iki D (aukštą riziką turintys Projektai).
- 6.3. Bendrovė Platformoje skelbiamus Projektus atrenka pagal Bendrovės nustatytą Projekto savininko kreditingumo rizikos kategoriją, kurios yra nustatomos į Algoritmą suvedus Taisyklėse nurodytus duomenis.
- 6.4. Platformoje skelbiamiems Projektams taikomi reikalavimai:

Eil. Nr.	Sąlyga	Nustatomas dydis
1.	LTV	max. 100 %
2.	Didžiausia suteikiama paskolos trukmė	5 metai

3.	Bendrovės nustatytas Projekto kredito reitingas	Projektų kategorijomis nuo A+ iki D
4.	Finansuojama suma	iki 5 mln. Eur

6.5. Bendrovė, vertindama kredito riziką, Projektus reitinguoja Algoritmo pagalba, priskirdama Projekto kredito reitingą (nuo A+ iki D):

Projekto reitingas	kredito	Rizika	Finansavimo sprendimas
A+		Maža rizika	Priimtina
A			
A-			
B+		Vidutinė rizika	Priimtina
B			
B-			
C+		Aukštesnė rizika	Priimtina su sąlygomis
C			
C-		Aukšta rizika	Priimtina su sąlygomis
D		Aukščiausia rizika	Priimtina su sąlygomis

6.6. Bendrovė, nustatydamą Taisyklių 6.5 punkte numatytą Projekto kredito reitingą, vadovaujasi šiais vertinimo kriterijais, kurie sudaro 100% galutinio balo, žemiau Taisyklėse numatyta tvarka:

- a) Projekto savininko finansinė padėtis: 13 – 21%;
- b) Projekto savininko pateikiamų užtikrinimo priemonių vertė (užstatas), taip pat LTV rodiklis: 52 – 66%;
- c) Projekto savininko reputacija / patirtis, įsipareigojimų neįvykdymo tikimybė: 7–15%;
- d) Makroekonominės sąlygos: 5%;
- e) Projektas (verslo planas), industrija ir paskirtis: 1 – 15%;
- f) Laiduotojo finansinė padėtis (jeigu laiduojama už Projektą): vertinama kiekvienu atveju atskirai kaip papildomas kriterijus.

6.7. Bendrovė Algoritmo pagalba, nustato ne tik Projekto kredito reitingą, rizikos lygį, bet ir maksimalią paskolos sumą, kurią galima paskolinti Projekto savininkui vertinimo atlikimo metu, paskolos terminą bei palūkanų mokėjimo periodiškumą. Bendrovė Algoritmo pagalba kiekvienam Taisyklių 6.6 punkte minimam Projekto vertinamo kriterijui priskiria balus Taisyklių 6.8 – 6.15 punktuose nustatyta tvarka. Kiekvienas Taisyklių 6.6 punkte numatytas kriterijus turi skirtingą svorį. Galutinis rezultatas yra gaunamas atsižvelgiant į kiekvieno kriterijaus balą bei jo svorį galutiniam rezultatui.

6.8. Bendrovei vertinant Projekto savininko finansinę padėtį bei suteikiant balus yra atsižvelgiama į šiuos duomenis:

- 6.8.1. Finansinių ataskaitų rinkinius už paskutinius tris finansinius metus (jei tokie yra). Audituoti duomenys prideda papildomą balą. Šiais duomenimis Bendrovė apskaičiuoja ir įvertina pagrindinius finansinius rodiklius (kurie specifiškai aktualiausi nekilnojamojo turto įmonėms). Šie rodikliai naudojami svertine forma, naujesniems suteikiant didesnę svorį;
- 6.8.2. Kredito agentūros koeficientus. Analizuojami atitinkamoje valstybėje kredito agentūros išduotos ataskaitos apibendrinti bankroto ir vėlavimo rodikliai,

- apimantys atviras skolas, skolų istoriją, areštus, socialinio draudimo skolas ir kt.;
- 6.8.3. Kredito istoriją (įskaitant mokėjimų istoriją, teisinę istoriją, areštų istoriją ir kt.);
 - 6.8.4. Projekto savininko dydį pagal žmonių skaičių / mokamus atlyginimus;
 - 6.8.5. Turimus įsipareigojimus, jų poveikį Projekto savininkui;
 - 6.8.6. Kitą informaciją, kuri gali būti svarbi vertinant Projekto savininko finansinę padėtį.
- 6.9. Bendrovei vertinant įkeičiamo nekilnojamojo turto vertę ir suteikiant balus, atsižvelgiama į šią informaciją:
- 6.9.1. Bendrovei priimtino nepriklausomo nekilnojamojo turto vertintojo atliktą nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitą. Nekilnojamojo turto vertinimas turėtų būti kuo naujesnis, tačiau atliktas ne seniau kaip 1 metai iki Projekto svarstymo;
 - 6.9.2. Vidinį vertinimą, kuris yra kaip kontrolės mechanizmas, patikrinant išorės vertinimą rinkoje sudaromų sandorių pagrindu;
 - 6.9.3. Nekilnojamojo turto likvidumą. Likvidumas priklauso nuo nekilnojamojo turto rūšies, vietos, atstumo iki miesto centro ir pan. kriterijų;
 - 6.9.4. Hipotekos lygį (pirminė ar antrinė hipoteka);
 - 6.9.5. Kitą svarbią informaciją, duomenis apie įkeičiamą turtą.
- 6.10. Bendrovei vertinant Projekto savininko reputaciją / patirtį ir skiriant balus, atsižvelgiama į šią informaciją:
- 6.10.1. Projekto savininko, jo akcininkų / vadovų kredito istoriją / reputaciją;
 - 6.10.2. Akcininkų / vadovų patirtį nekilnojamojo turto ar kituose projektuose;
 - 6.10.3. Ankstesnį Projekto savininko kaip kreditoriaus bendradarbiavimą su Bendrove;
 - 6.10.4. Informaciją iš viešai prieinamų šaltinių bei mokamų bazių (žr. Priedą Nr. 1-5);
 - 6.10.5. Kliento pažinimo procese surinktą informaciją;
 - 6.10.6. Kitą informaciją.
- 6.11. Bendrovei vertinant Projektą (verslo planą), industriją ir paskirtį ir skiriant balus, atsižvelgiama į šią informaciją:
- 6.11.1. Verslo planas ir Projekto apibūdinimas vertinamas nuo 1 iki 5 balų. Pagrindiniai vertinimo kriterijai yra pelningumas ir likvidumas, pagrindinės rizikos ir galimybės, buvę ir tikėtini pinigų srautai iš Projekto. Įvertinimas balu:
 - 5 – maža rizika, didelis pelningumas ir labai užtikrintas verslo planas
 - 4 – didelis pelningumas ir užtikrintas verslo planas
 - 3 – vidutinė rizika, pagrįstas verslo planas
 - 2 - mažesnis pelningumas, verslo planas su reikšmingais rizikos veiksniais
 - 1 – didelės rizikos, spekuliacinis verslo planas
 - 6.11.2. Bendrovei vertinant konkurencijos laipsnį yra atsižvelgiama į segmento, į kurį papuola finansuojamas projektas, konkurencingumą nekilnojamojo turto rinkoje:
 - 1 – labai maža konkurencija
 - 2 – maža konkurencija
 - 3 – vidutinė konkurencija
 - 4 – didelė konkurencija
 - 5 – labai didelė konkurencija
 - 6.11.3. Paskolos paskirtis vertinama priklausomai nuo to, kam panaudota paskola (galimi variantai: plėtra, nuoma, spekuliacija, refinansavimas ir kita).
- 6.12. Bendrovei vertinant makroekonominės sąlygas ir skiriant balus atsižvelgiama į einamųjų metų BVP rodiklį (naudojamos Centrinio banko pateiktos prognozės) ir einamųjų metų BVP rodiklio pokytį, palyginti su praėjusiais metais.

- 6.13. LTV rodiklis įtakoja Projekto kredito reitingą, taip pat galimą finansuoti paskolos sumą. Bendrovė savo pasirinkimu, priklausomai nuo įkeičiamo turto tipo, gali nustatyti skirtingo dydžio LTV rodiklius, pavyzdžiui, likvidus nekilnojamasis turtas gali turėti aukštesnį rodiklį, mažiau likvidus – žemesnį rodiklį.

7. KAINODARA

- 7.1. Kainodara yra nustatoma atsižvelgiant į šiuos kriterijus:
- 7.1.1. nerizikingą palūkanų normą, kaip tai numatyta Taisyklių 7.2.1.1 p. 4) papunktyje;
 - 7.1.2. Projekto savininko rizikos kategoriją, kaip tai numatyta Taisyklių 6.5 p.;
 - 7.1.3. Projekto savininko pateikiamas užtikrinimo priemonės ir / ar laidavimą, kaip tai numatyta Taisyklių 6.6 p. b) ir f) papunkčiuose;
 - 7.1.4. su paskola susijusius mokesčius ir administracines sąnaudas, kurie nėra vertinami ir įtraukiami į paskolos kainą paskolos suteikimo metu; jie yra sumokami Projekto savininko tiesiogiai Bendrovei pagal Bendrovės patvirtintus įkainius;
 - 7.1.5. Pinigų poreikio dydį ir laikotarpį, per kurį turi būti sutelkta ir išmokėta paskola.
- 7.2. Kainodara Projekto savininkams susideda iš dviejų dalių:
- 7.2.1. Palūkanų, mokamų už pasiskolintas lėšas, kurios susideda iš dviejų dedamųjų:
 - 7.2.1.1. Bazinių palūkanų:
 - 1) Kadangi investavimo grąža priklauso nuo rizikos, palūkanos, mokamos už suteiktą paskolą, priklauso nuo suteikto Projekto rizikos reitingo. Nustatant Projekto rizikos reitingą (nuo A+ iki D), kiekvienam Projekto savininkui automatiškai priskiriamos „bazinės palūkanos“;
 - 2) Kiekvienam Projekto reitingui nustatomos minimalios bazinės palūkanų normos. Kiekvienam Projekto reitingui apskaičiuojami tikėtini kredito nuostoliai, remiantis atitinkama išsipareigojimų nevykdymo tikimybe (PD) ir tikėtiniu paskolos nuostolingumo rodikliu (LGD). Prie šio rodiklio pridėdame nerizikingą palūkanų normą (naudojama 1-Year Eurozone Central Government Bond palūkanų norma);
 - 3) Vertinant ekspertiniu vertinimu, reaguojant į rinkos, ekonomikos ar kt. pokyčius bazinė palūkanų norma koreguojama (didinama ar mažinama) Bendrovės nustatytu periodiškumu, vadovaujantis skaidrumo bei nuoseklumo principais.
 - 7.2.1.2. Papildomų palūkanų:
 - 1) Papildomos palūkanos, tai palūkanos, kurios pridėdamos prie bazinių Projekto palūkanų ir kurios yra apskaičiuojamos vadovaujantis finansinių rinkų koeficientu, priklausančiu nuo atskiros šalies rinkos (pinigų paklausos ir pasiūlos) svyravimų. Finansinių rinkų koeficientas, tai yra ekspertiniu būdu nustatomas atitinkamos rinkos paskolų palūkanų normų pasiūlos ir paklausos rodiklis. Kiekvienos geografinės teritorijos Projektui bazinė palūkanų norma apskaičiuojama, atitinkamo reitingo minimalią palūkanų normą padauginant iš šio koeficiento;
 - 2) Apskaičiuojant Papildomų palūkanų dydį vertinama tai, ar Projektas įgyvendinamas tinkamai ir laiku pagal nustatytą mokėjimų grafiką, planuoto refinansavimo atvejai pagal

Bendrovės vidaus taisykles bei tai, kokia prievolių įvykdymo užtikrinimo priemonė (-ės) yra suteikiama (-os) Projekte (pvz. antrinė hipoteka). Papildomų palūkanų poreikis nustatomas atsižvelgiant, *inter alia*, į Projekto apimtį ir skubumą;

- 7.2.2. Tarpininkavimo mokesčio, mokamo už Bendrovės už suteiktas paslaugas;
- 7.2.3. Papildomų palūkanų, mokamų investuotojams, dėl kurių Bendrovė ir Projekto savininkas gali susitarti, nepažeidžiant taisyklių ir kriterijų, nurodytų 7.1. punkte. Šiuo atveju, Projekto savininko mokama papildoma dalis turi būti aiškiai išskiriama Projekto dokumentuose. Tokios papildomos palūkanos gali priklausyti nuo investuotojo investuojamos sumos dydžio, kai siekiama greitesnio paskolos sufinansavimo.
- 7.3. Atsižvelgiant į 7.1 ir 7.2 punktus, Bendrovė yra patvirtinusi kainodarą.
- 7.4. Nenumatytų atvejų fondo Bendrovė nėra įsteigusi.
- 7.5. Mokesčiai, už Bendrovės teikiamas paslaugas yra viešai skelbiami Platformos „*footer*“ dalyje.

8. ATSISAKYMAS PASKELBTI PROJEKTĄ

- 8.1. Bendrovė atsisako paskelbti Projektą Platformoje, jeigu:
 - 8.1.1. Projekto savininkas neatitinka Bendrovės patvirtintų Projektų savininkų reputacijos ir kreditingumo vertinimo kriterijų;
 - 8.1.2. Projekto savininkas neatitinka bent vieno iš Taisyklių 4.5.1 ir 4.5.5 p. numatytų reikalavimų;
 - 8.1.3. Projektas neatitinka Taisyklių 6.5 p. nustatytų Projekto kredito reitingų;
 - 8.1.4. Bendrovės turima informacija sudaro pagrindo manyti, kad Projekto paskelbimas Bendrovės platformoje sukeltų grėsmę Investuotojų interesams;
 - 8.1.5. Projekto savininkas, naudos gavėjai ir (ar) atstovai yra nepriimtinos rizikos pinigų plovimo prevenciją įgyvendinančių vidaus dokumentų nustatyta tvarka;
 - 8.1.6. dėl kitų Bendrovės nustatytų svarbių priežasčių.
- 8.2. Bet koku atveju, Bendrovė neturi pareigos paskelbti Projekto Platformoje. Taip pat, Bendrovė gali atsisakyti skelbti Projektą dėl vidinių Bendrovės tvarkų, nenurodant konkrečių atsisakymo priežasčių.

9. PASKOLŲ VERTINIMO KRITERIJAI IR STEBĖSENA

- 9.1. Bendrovė atlieka kiekvienos paskolos, suteikiamos Projekto savininkams, vertinimą, atsižvelgdama į pačią naujausią ir aktualesnę informaciją ir užtikrindama, kad Bendrovės naudojama informacija yra gauta ne seniau nei 3 (trys) mėnesiai iki sprendimo dėl paskolos suteikimo priėmimo dienos. Taip pat, Bendrovė yra nustačiusi 90 (devyniasdešimt) dienų kredito komiteto sprendimo galiojimo trukmę.
- 9.2. Vertinant paskolą jos suteikimo momentu, atsižvelgiama į:
 - 9.2.1. paskolos terminą. Dažniausiai Bendrovės suteikiamos paskolos yra ne ilgesnio nei 1 (vienerių) metų termino;
 - 9.2.2. įmokų mokėjimų dažnumą ir numatomus būsimus pinigų srautus. Bendrovės suteikiamos paskolos turi būti gražinamos termino pabaigoje, o palūkanos mokamos Bendrovės nustatytu periodiškumu;
 - 9.2.3. nerizikingą palūkanų normą (naudojama 1-Year Eurozone Central Government Bond palūkanų norma), skirtą diskontuoti iš paskolos atliktus mokėjimus. Nerizikinga palūkanų norma yra teorinė palūkanų norma, kuriai netaikoma jokia kredito rizika, o tai reiškia, kad nėra įsipareigojimų neįvykdymo

- tikimybės. Bendrovėje ji yra naudojama kaip lyginamasis standartas kitoms palūkanų normoms, nes ji laikoma minimalia grąža, kurios Investuotojas turėtų tikėtis iš bet kokios investicijos, kuri nekelia jokios rizikos;
- 9.2.4. paskolos sutartyje nustatytą palūkanų normą, kuri kiekvienu atveju apskaičiuojama įvertinus visus Taisyklių 9.3 p. numatytus kriterijus;
 - 9.2.5. Projekto savininko įsipareigojimų neįvykdymo tikimybę;
 - 9.2.6. bet kokio užstato, kurį Projekto savininkas panaudojo paskolai užtikrinti, vertę, kaip tai numatyta Taisyklių 6.9. p.;
 - 9.2.7. kitų prievolės užtikrinimo priemonių panaudojimą paskolai užtikrinti ir jų suteikiamą užtikrinimo dydį.
- 9.3. Vertinant jau suteiktą paskolą, atsižvelgiama į:
- 9.3.1 likusį laiką iki paskolos termino pabaigos;
 - 9.3.2 įsipareigojimų neįvykdymo tikimybę (*probability of default*).
- 9.4. Tuo atveju, kai paskolos vertinimas atliekamas dėl negrąžintos paskolos Projekto savininko įsipareigojimo neįvykdymo atveju, atsižvelgiama į:
- 9.4.1. konservatyvų užtikrinimo priemonių ir užstato vertinimą;
 - 9.4.2. kitas su skolų išieškojimu susijusias išlaidas bei mokėjimus.
- 9.5. Bendrovė atlieka nuolatinę paskolų stebėseną visą finansavimo laikotarpį – nuo paskolos išmokėjimo iki visiško įsipareigojimų pagal paskolos sutartį įvykdymo dienos. Jos tikslas – esant neigiamam pokyčiui, nustatyti potencialias problemas ir (ar) neigiamas tendencijas ankstyvojoje stadijoje ir parengti veiksmų planą pakankamai anksti, kad būtų išvengta nuostolių ar bent jau sumažintas tikėtinų nuostolių dydis:
- 9.5.1. Mokėjimų stebėseną. Kiekvieną savaitę (arba pagal poreikį) renkama informacija apie Projekto savininkų mokėjimų vėlavimus – sumas ir dienas;
 - 9.5.2. Užstato stebėseną. Kadangi dažniausiai Bendrovės suteikiamos paskolos yra su nustatytu ne ilgesniu nei 1 (vienerių) metų ir 6 (šešių) mėnesių galiojimo terminu, per šį laikotarpį naujo nepriklausomo turto vertinimo nereikalaujama, tačiau nuolat vertinama visa neigiama su užstatu susijusi informacija. Etapinio finansavimo metu, užstatas vertinamas kas kartą, tvirtinant papildomą sumą.

10. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

- 10.1. Šios Taisyklės įsigalioja nuo jų patvirtinimo dienos ir gali būti panaikintos ar pakeistos tik Bendrovės vadovo įsakymu.
- 10.2. Už šių Taisyklių įgyvendinimą ir laikymąsi atsako Kreditų rizikos vadovas.
- 10.3. Bendrovė privalo kreditingumo vertinimo metu surinktą (vertintą) informaciją, duomenis ir dokumentus saugoti 8 (aštuonerius) metus nuo įsipareigojimų pagal finansavimo sandorį įvykdymo dienos, jeigu kiti teisės aktai, reglamentuojantys asmens duomenų teisinę apsaugą ir dokumentų saugojimą, nenustato ilgesnio dokumentų saugojimo termino. Taip pat šis terminas gali būti papildomai pratęstas ne ilgiau kaip 2 (dviems) metams, kai yra motyvuotas kompetentingos institucijos nurodymas.

Priedas Nr. 1

ŠALTINIŲ, KURIAIS REMIANTIS VERTINAMAS PROJEKTŲ SAVININKŲ PATIKIMUMAS, JŲ REPUTACIJA IR KREDITINGUMAS, SĄRAŠAS LIETUVOJE

Šaltinis / Sistema	Renkama informacija
Juridinių asmenų registras	Registre pateikiama pagrindinė informacija apie šalyje registruotus juridinius asmenis (buveinės adresas, juridinio asmens teisinis statusas, registracijos data ir kt.). Taip pat, yra galimybė gauti juridinių asmenų dokumentų kopijas, tarp jų – finansinių ataskaitų, turto vertinimo ataskaitų kopijas ir kt.
Juridinių asmenų dalyvių informacinė sistema	Sistema teikia informaciją apie juridinių asmenų dalyvius bei naudos gavėjus.
Nekilnojamojo turto kadastras ir registras	Pateikiama pagrindinė informacija apie nekilnojamąjį turtą: adresas, plotas, nuosavybės teisė (jei yra keli savininkai – kiekvienam tenkanti turto dalis), taikomi suvaržymai (hipoteka, servitutai, areštai ir kt.), specialios žymos ir pan.
Įtariamųjų, kaltinamųjų ir nuteistųjų registras	Pagal Projektų savininkų pateiktus prašymus, išduodamos pažymos apie fizinio ir / ar juridinio asmens teistumą.
Creditinfo	Kredito biuro ataskaitose pateikiami išsamūs duomenys apie fizinių bei juridinių asmenų finansinę istoriją (pvz., skolas, vėluojančius mokėjimus, veiklos pajamas), teismo posėdžius, įregistruotus turto areštus, nurodoma kita aktuali ir jų kreditingumo vertinimui svarbi informacija.
Rekvizitai	Pateikiama pagrindinė informacija apie juridinį asmenį (rekvizitai, darbuotojų skaičius, egzistuojančios skolos, pardavimo pajamos ir grynasis pelnas, atsiliepimai apie įmonę ir pan.).
Ondato	Sistema leidžia patikrinti, ar juridinis ir / arba fizinis asmuo nėra įrašytas į nacionalinius ar tarptautinius sankcijų sąrašus, ar fizinis asmuo nėra politiškai pažeidžiamas, ar jo asmens dokumentas nėra modifikuotas, prarastas, pavogtas.
Google	Šaltinis naudojamas viešai informacijai apie klientą ar susijusius asmenis tikrinti.

Priedas Nr. 2

**ŠALTINIŲ, KURIAIS REMIANTIS VERTINAMAS PROJEKTŲ SAVININKŲ
PATIKIMUMAS, JŲ REPUTACIJA IR KREDITINGUMAS, SĄRAŠAS LATVIJOJE**

Šaltinis / Sistema	Renkama informacija
Imonių registras	Registre pateikiama pagrindinė informacija apie šalyje registruotus juridinius asmenis (rekvizitai, informacija apie vadovybę, akcininkus, naudos gavėjus bei kapitalo dydį).
Nacionalinė nekilnojamojo turto kadastro informacinė sistema	Pateikiama pagrindinė informacija apie nekilnojamąjį turtą: adresas, plotas, kadastrinis numeris, nuosavybės teisė (jei yra keli savininkai – kiekvienam tenkanti turto dalis), taikomi suvaržymai (hipoteka, servitutai, areštai ir kt.) ir pan.
Nusikalstamų veikų registras	Pagal Projektų savininkų pateiktus prašymus, išduodamos pažymos apie fizinio ir / ar juridinio asmens teistumą.
Lursoft	Platformoje galima rasti visą esminę informaciją apie Latvijoje registruotus juridinius asmenis: rekvizitai, informacija apie vadovybę, akcininkų struktūrą, naudos gavėjus, įmonei taikomus suvaržymus, finansinius rodiklius.
Ondato	Sistema leidžia patikrinti, ar juridinis ir / arba fizinis asmuo nėra įrašytas į nacionalinius ar tarptautinius sankcijų sąrašus, ar fizinis asmuo nėra politiškai pažeidžiamas, ar jo asmens dokumentas nėra modifikuotas, prarastas, pavogtas.
Google	Šaltinis naudojamas viešai informacijai apie klientą ar susijusius asmenis tikrinti.

Priedas Nr. 3

**ŠALTINIŲ, KURIAIS REMIANTIS VERTINAMAS PROJEKTŲ SAVININKŲ
PATIKIMUMAS, JŲ REPUTACIJA IR KREDITINGUMAS, SĄRAŠAS ESTIJOJE**

Šaltinis / Sistema	Renkama informacija
Verslo registras	Registre pateikiama pagrindinė informacija apie šalyje registruotus juridinius asmenis (rekvizitai, informacija apie vadovybę, akcininkus, naudos gavėjus bei kapitalo dydį). Taip pat, yra galimybė gauti juridinių asmenų dokumentų kopijas – tarp jų finansinių ataskaitų, įstatų kopijas ir kt.
Žemės registras	Pateikiama pagrindinė informacija apie nekilnojamąjį turtą: adresas, plotas, nuosavybės teisė (jei yra keli savininkai – kiekvienam tenkanti turto dalis), taikomi suvaržymai (hipoteka, servitutai, areštai ir kt.), informacija apie vykusius sandorius ir pan.
Statinių registras	Registro duomenys apima informaciją apie pastatus, jų adresus, naudojimo paskirtį, statybos metus, tipus, plotus ir kitus techninius duomenis. Be to, gali būti pateikiama informacija apie pastatų savininkus, statybų leidimus ir pan.
Žemės tarnyba	Estijos žemės tarnybos sistema kaupia duomenis apie sklypus ir žemes (pvz., sklypų ribas, naudojimo tipus, žemės klasifikaciją ir pan.), sistemoje galima matyti žemėlapius, detaliuosius planus, nekilnojamojo turto kainų ir sandorių statistiką ir pan.
Nusikalstamų veikų duomenų bazė	Pagal Projektų savininkų pateiktus prašymus, išduodamos pažymos apie fizinio ir / ar juridinio asmens teistumą.
Creditinfo	Kredito biuro ataskaitose pateikiami išsamūs duomenys apie fizinių bei juridinių asmenų finansinę istoriją (pvz., skolas, vėluojančius mokėjimus, veiklos pajamas), teismo posėdžius, įregistruotus turto areštus, nurodoma kita aktuali ir jų kreditingumo vertinimui svarbi informacija.
Ondato	Sistema leidžia patikrinti, ar juridinis ir / arba fizinis asmuo nėra įrašytas į nacionalinius ar tarptautinius sankcijų sąrašus, ar fizinis asmuo nėra politiškai pažeidžiamas, ar jo asmens dokumentas nėra modifikuotas, prarastas, pavogtas.
Google	Šaltinis naudojamas viešai informacijai apie klientą ar susijusius asmenis tikrinti.

Priedas Nr. 4

**ŠALTINIŲ, KURIAIS REMIANTIS VERTINAMAS PROJEKTŲ SAVININKŲ
PATIKIMUMAS, JŲ REPUTACIJA IR KREDITINGUMAS, SĄRAŠAS
VOKIETIJOJE**

Šaltinis / Sistema	Renkama informacija
Žemės registras	Registre pateikiami duomenys apie nekilnojamąjį turtą (adresas, naudojimo paskirtis, dydis ir pan.), nuosavybės teisę į jį (savininkas, nuosavybės atsiradimo data, jos teisinis pagrindas ir pan.), jam taikomus suvaržymus (pvz., servitutai, hipotekos).
Pastatų suvaržymų registras (<i>Baulasten</i>)	Registre pateikiama informacija apie nekilnojamojo turto savininkų teises, kurias jie turi dėl pastato ar žemės sklypo (pvz., parkingo ar žaidimų aikštelės naudojimas), pareigas, kurias jie turi atlikti, pastato ar žemės naudojimo taisykles ir apribojimus, skubios prieigos teises (pvz., avarinis privažiavimas) ir kitus suvaržymus.
Komerčinis registras (<i>Handelsregister</i>)	Registre pateikiama informacija apie juridinius asmenis (individualius prekybininkus, partnerystes, Europos ekonominių interesų grupes, akcines bendroves, ribotos atsakomybės bendroves ir kt.): registracijos data, verslo tikslas, buveinės adresas, informacija apie susijungimus ar juridinio asmens likvidavimą, atstovus. Papildomai, registre galima gauti juridinio asmens įstatus, ribotos atsakomybės bendrovių akcininkų sąrašus, sandorių, kuriems privalomas notarinis patvirtinimas ir dėl kurių reikia informuoti registrą, kopijos (pvz., bendrovių jungimasis, įstatų pakeitimai).
Įmonių registras (<i>Unternehmensregister</i>)	Registre galima susipažinti su Vokietijos juridinių asmenų finansinėmis ataskaitomis, bankroto bylų teismų pranešimais.
Skaidrumo registras (<i>Transparenzregister</i>)	Registras, kuriame pateikiama informacija apie juridinių asmenų naudos gavėjus.
Schufa / Creditreform / Coface	Agentūrų ataskaitose teikiami duomenys apie fizinių bei juridinių asmenų finansinę istoriją (neapmokėtas sąskaitas, turimas paskolas, gautas baudas ir priimtus teismo sprendimus ir kt.), nurodoma kita aktuali ir jų kreditingumo vertinimui svarbi informacija.
Ondato	Sistema leidžia patikrinti, ar juridinis ir / arba fizinis asmuo nėra įrašytas į nacionalinius ar tarptautinius sankcijų sąrašus, ar fizinis asmuo nėra politiškai pažeidžiamas, ar jo asmens dokumentas nėra modifikuotas, prarastas, pavogtas.
Google	Šaltinis naudojamas viešai informacijai apie klientą ar susijusius asmenis tikrinti.

Priedas Nr. 5

**ŠALTINIŲ, KURIAIS REMIANTIS VERTINAMAS PROJEKTŲ SAVININKŲ
PATIKIMUMAS, JŲ REPUTACIJA IR KREDITINGUMAS, SĄRAŠAS ISPANIJOJE**

Šaltinis / Sistema	Renkama informacija
Žemės registras / Kadastras	Pateikiama pagrindinė informacija apie nekilnojamąjį turtą: vieta, sklypo ribos, plotas, nuosavybė (jei yra keli savininkai – kiekvienam savininkui tenkanti procentinė dalis), taikomi suvaržymai (hipoteka, servitutai, areštai ir kt.).
Imonių registras	Registre kaupiama pagrindinė informacija apie juridinius asmenis, jų vadovybę ir akcininkus, paskirtus atstovus ir jų įgaliojimus ir pan. Taip pat, yra galimybė gauti juridinių asmenų įstatus, finansines ataskaitas, vadovybės sprendimus ir kitus teisinius dokumentus.
Axesor	Platforma turi prieigą prie informacijos apie įmones, jų vadovybę, finansinę būklę ir kt. duomenis. Papildomai, šiame šaltinyje teikiama informacija apie įmonių kreditingumą, mokumą, įsipareigojimų nevykdymo tikimybes, vykstančius teisminius bei bankroto procesus, finansines ataskaitas ir pan.
EQUIFAX	Sistemoje kaupiama informacija apie juridinių bei fizinių asmenų skolas, vykstančias teismines procedūras, viešųjų įstaigų pretenzijas bei skundus subjektams ir kt.
Registro de Aceptaciones Impagadas (RAI)	Registras, kuriame kaupiama informacija apie juridinių asmenų skolinius įsipareigojimus ir kitus su skolomis susijusius istorinius duomenis, taip pat – informacija apie mokumą, teisinius procesus ir pan.
Ondato	Sistema leidžia patikrinti, ar juridinis ir / arba fizinis asmuo nėra įrašytas į nacionalinius ar tarptautinius sankcijų sąrašus, ar fizinis asmuo nėra politiškai pažeidžiamas, ar jo asmens dokumentas nėra modifikuotas, prarastas, pavogtas.
Google	Šaltinis naudojamas viešai informacijai apie klientą ar susijusius asmenis tikrinti.