KINNITATUD
UAB Nordstreet juhi
28. septembri 2026. a käskkirjaga nr 20260928-01
(versioon 2.0)

UAB NORDSTREET
PROJEKTIOMANIKE USALDUSVÄÄRSUSE HINDAMISE EESKIRI

I. ÜLDSÄTTED

1.1. UAB Nordstreet (edaspidi „Äriühing“) projektiomanike usaldusväärsuse hindamise eeskiri (edaspidi „Eeskiri“) sätestab nõuded projektiomanike usaldusväärsuse hindamiseks, sealhulgas projektiomanike maine ja krediidivõimelisuse hindamise kriteeriumid.

1.2. Eeskirjas kasutatud mõisteid kasutatakse määruses (EL) 2020/1503 (edaspidi „Määrus“) määratletud tähenduses, kui Eeskirjas ei ole täpsustatud teisiti.

1.3. Eeskiri on koostatud kooskõlas Määruse ja selle juurde kuuluvate rakendusaktide ning pädevate asutuste suunistega.

1.4. Äriühing kehtestab, rakendab ja säilitab asjakohased ja tõhusad meetmed, protsessid ja meetodid, mis tagavad käesoleva Eeskirja pideva järgimise. Äriühing peab võtma vajalikud meetmed, et vältida Äriühingu platvormi kasutamist kuritegelikel eesmärkidel.

II. MÕISTED

2.1. Kui kontekstist ei tulene teisiti, on käesolevas Eeskirjas suure algustähega kasutatud mõistetel allpool esitatud tähendused.

2.2. Algoritm – Äriühingu juhi käskkirjaga kinnitatud Projektiomaniku krediidivõimelisuse hindamise vorm, milles on sätestatud hindamiskriteeriumide piirväärtused, koefitsiendid ja arvutusvalemid. Käesolevas Eeskirjas tähendavad viited „Äriühingu kinnitatud algoritmile“ Algoritmi.

2.3. „Avietė“ – UAB „ILTE“ (enne ümbernimetamist UAB „Investicijų ir verslo garantijos“) finantsinseneeria instrument „Sutelktinės paskolos „Avietė“;

2.4. Äriühing – UAB Nordstreet, juriidilise isiku kood 304565690, registrijärgne asukoht Naugarduko g. 19, LT-03226 Vilnius, Leedu; kirjavahetuse aadress – A. Domaševičiaus g. 9, LT-01400 Vilnius;

2.5. Äriühingu platvorm või Platvorm – Äriühingu hallatav infosüsteem (https://www.nordstreet.com/), mille abil toimub ühisrahastamine;

2.6. Osaleja – Projektiomaniku osaleja, kellele otseselt või kaudselt kuuluv hääleõiguste või aktsia- või osakapitali osa on võrdne 20 protsendiga või ületab seda või kes võib avaldada Projektiomanikule otsest ja/või kaudset valitsevat mõju;

2.7. Makseviivitus – olukord, kus Projektiomanik viivitab finantseerimislepingu alusel mis tahes olulise maksekohustuse täitmisega üle 90 kalendripäeva või kus Äriühing põhjendatult hindab, et Projektiomanik ei täida oma kohustusi ilma tagatisi realiseerimata;

2.8. LTV (ingl loan to value) – laenusumma ja panditud vara väärtuse suhe, väljendatuna protsentides. LTV arvutatakse, jagades laenusumma panditud vara väärtusega;

2.9. Usaldusväärsuse hindamine – Äriühingu tehtav Projektiomaniku maine ja krediidivõimelisuse hindamine;

2.10. Järelevalveasutus – Leedu Pank;

2.11. Projekt – ühe või mitme liigi äritegevus, milleks projektiomanik soovib saada rahastust, esitades Platvormil ühisrahastamise pakkumise;

2.12. Buy-to-let Projekt – projekt, mille käigus ostetakse kinnisvara või äriühingu aktsiaid või muu varaklassi vara eesmärgiga anda kinnisvara üürile või saada muud liiki tulu (muud liiki omandatavalt varalt) ning projekti tähtaja lõpus müüa kinnisvara või äriühingu aktsiad või muu varaklassi vara kasumlikumalt;

2.13. Projektiomanik või Klient – isik, kes algatab Projekti, mille Äriühing Äriühingu platvormi kaudu investoritele avaldab;

2.14. Määrus – määrus (EL) 2020/1503;

2.15. Eeskiri – käesolev dokument;

2.16. Juht – Äriühingu direktor;

2.17. Hindaja – Juhi käskkirjaga määratud Äriühingu töötaja, kes teeb käesolevas Eeskirjas ette nähtud maine ja krediidivõimelisuse hindamisi.

III. MAINE HINDAMISE KRITEERIUMID JA KORD

3.1. Mainet hinnates pöördub Äriühing Projektiomaniku poole, et hinnata teavet Projektiomaniku juhi ja tema Osalejate kohta. Kui Projektiomanik on füüsiline isik (ettevõtja), kogutakse ja hinnatakse teavet Projektiomaniku enda kohta.

3.2. Projektiomaniku maine hindamise eesmärgil küsitud teave esitatakse standardvormil, täites käesoleva Eeskirja lisas nr 1 sätestatud vormi kohase Projektiomaniku usaldusväärsuse hindamise küsimustiku. Vajaduse korral võib Hindaja paluda Projektiomanikult ka täiendavat maine hindamiseks vajalikku teavet.

3.3. Tuleb märkida, et Äriühing alustab Projektiomanikega ärisuhet alles pärast seda, kui Äriühing on kehtestatud sisemenetlusi järgides kohaldanud Projektiomaniku suhtes hoolsusmeetmeid Leedu Vabariigi rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise seaduses ja selle rakendusaktides sätestatud korras. Äriühing ei kavatse mitte mingil juhul alustada ärisuhet klientidega, kellega kaasneb suurem / olulisem rahapesu ja/või terrorismi rahastamise risk. Sellest tulenevalt ei võta Äriühing Projektiomanike krediidivõimelisust hinnates arvesse nendega kaasnevaid rahapesu ja/või terrorismi rahastamise riske ega ohte, kuna need ei avalda Äriühingu hinnangul Projektiomaniku krediidivõimelisusele olulist mõju.

3.4. Mainet hinnates loetakse see sobivaks, kui puuduvad vastupidist teavet kinnitavad tõendid ja puudub põhjendatud alus kahelda isiku mainekuses.

3.5. Mainet hinnates hinnatakse järgmisi asjaolusid:

3.5.1. kas Projektiomanikku ei ole süüdi tunnistatud raske või eriti raske kuriteo või omandi, varaliste õiguste ja varaliste huvide, majanduse ja ettevõtluskorra, finantssüsteemi, avaliku julgeoleku, avaliku teenistuse ja avalike huvide vastu suunatud kuriteo või kriminaalväärteo või teiste riikide karistusseaduste kohaste neile vastavate kuritegude toimepanemises, kui tema karistatus eespool nimetatud kuritegude eest ei ole kustunud ega tühistatud või kui füüsilise isiku käesolevas punktis nimetatud kriminaalväärtegude toimepanemises süüdi tunnistanud kohtuotsuse jõustumisest ei ole möödunud 3 aastat;

3.5.2. kas on andmeid, mis kinnitavad, et hinnatav isik ei täida või ei ole täitnud võlausaldajate ees võetud kohustusi;

3.5.3. kas Projektiomaniku kohta on karistusregistris kandeid, mis on seotud riigisiseste äriõiguse, maksejõuetusõiguse, finantsteenuste õiguse, rahapesuvastase õiguse, pettusevastase õiguse või kutsealase vastutuse kohustuste valdkonna normide rikkumisega;

3.5.4. kas Projektiomanik on asutatud riigis või territooriumil, mida asjaomase ELi poliitika kohaselt peetakse koostööd mittetegevaks riigiks või territooriumiks, või direktiivi (EL) 2015/849 artikli 9 lõike 2 kohases suure riskiga kolmandas riigis;

3.5.5. kas esineb muid Algoritmis nimetatud negatiivse maine tegureid.

3.6. Projektiomaniku maine hindamiseks Hindaja:

3.6.1. peab koguma ja hindama teavet Projektiomaniku juhi ja tema Osalejate kohta, kellele otseselt või kaudselt kuuluv hääleõiguste või aktsia- või osakapitali osa on võrdne 20 protsendiga või ületab seda või kes võivad avaldada Projektiomanikule otsest ja/või kaudset valitsevat mõju. Kui Projektiomanik on füüsiline isik (ettevõtja), kogutakse ja hinnatakse teavet Projektiomaniku enda kohta;

3.6.2. peab pärast käesoleva Eeskirja punkti 3.6.1 alusel saadud ja kogutud andmete kogumist ja hindamist ning enne Projekti avaldamist Äriühingu platvormil igal juhul omama piisavat alust arvata,

et kõik Eeskirja punktis 3.6.1 loetletud isikud vastavad kõigile maine hindamise miinimumkriteeriumidele, s.o et Eeskirja punktis 3.6.1 loetletud isikud:

3.6.2.1. ei ole süüdi tunnistatud raske või eriti raske kuriteo või omandi, varaliste õiguste ja varaliste huvide, majanduse ja ettevõtluskorra, finantssüsteemi, avaliku julgeoleku, avaliku teenistuse ja avalike huvide vastu suunatud kuriteo või kriminaalväärteo või teiste riikide karistusseaduste kohaste neile vastavate kuritegude toimepanemises, kui nende karistatus eespool nimetatud kuritegude eest ei ole kustunud ega tühistatud või kui füüsilise isiku käesolevas punktis nimetatud kriminaalväärtegude toimepanemises süüdi tunnistanud kohtuotsuse jõustumisest ei ole möödunud 3 aastat;

3.6.2.2. ei vasta Eeskirja punktides 3.5.3–3.5.4 sätestatud tingimustele, mille esinemise korral loetakse automaatselt, et Projektiomaniku mainet ei saa hinnata sobivaks;

3.6.2.3. ei vasta muudele Algoritmis sätestatud tingimustele (kui see on kohaldatav), mille esinemise korral loetakse automaatselt, et Projektiomaniku mainet ei saa hinnata sobivaks.

3.7. Projektiomanike maine hindamisel tugineb Äriühing järgmisele:

3.7.1. Projektiomanike, nende juhtide ja Osalejate esitatud dokumendid;

3.7.2. Projektiomanike, nende juhtide ja Osalejate esitatud kirjalikud selgitused;

3.7.3. Projektiomanike, nende juhtide ja Osalejate kohta avalikult kättesaadav ja avaldatav teave;

3.7.4. UAB „Creditinfo Lietuva“ hallatava Creditinfo süsteemi (edaspidi „Creditinfo“) esitatavad andmed (kui Projektiomanik on asutatud teises riigis, teeb Äriühing kõik endast oleneva, et saada võimalikult samaväärseid andmeid asjaomases riigis olemasolevatest andmebaasidest);

3.7.5. riigiettevõtte VĮ „Registrų centras“ (Leedu Registrikeskus) hallatavad registrid (kinnisvararegister, juriidiliste isikute register, vara arestimise aktide register jt) (kui Projektiomanik on asutatud / on resident teises riigis, kasutatakse asjaomaste riikide hallatavaid registreid, milles esitatakse võimalikult samaväärseid andmeid);

3.7.6. Informaatika- ja Sideosakonna hallatava tagaotsitavate isikute ametkondliku registri esitatavad andmed, samuti muud Äriühingule seaduslikult kättesaadavad usaldusväärsed andmebaasid.

3.8. Eeskirja punktis 3.5.3 sätestatud hindamist tehes nõuab Äriühing Projektiomanikult ka kriminaal- ja/või haldusasjades tehtud otsuste registrite ajakohaste (mitte vanemate kui 2 kuud) väljavõtete / tõendite esitamist, mis kinnitaksid käesoleva Eeskirja punktis 3.5.3 sätestatud asjaolude puudumist:

3.8.1. kui Projektiomanik on Leedus asutatud juriidiline isik või Leedu kodanik / resident (füüsilise isiku puhul), palutakse esitada asjakohane väljavõte / tõend Leedu Vabariigi Siseministeeriumi juures asuva Informaatika- ja Sideosakonna hallatavatest registritest (https://ird.lt/);

3.8.2. kui Projektiomanik on Hispaanias asutatud juriidiline isik või Hispaania kodanik / resident (füüsilise isiku puhul), palutakse esitada asjakohane väljavõte / tõend Hispaania Kuningriigi Justiitsministeeriumi hallatavatest registritest;

3.8.3. kui Projektiomanik on Eestis asutatud juriidiline isik või Eesti kodanik / resident (füüsilise isiku puhul), palutakse esitada asjakohane väljavõte / tõend Eesti Vabariigi Registrite ja Infosüsteemide Keskusest;

3.8.4. kui Projektiomanik on Lätis asutatud juriidiline isik või Läti kodanik / resident (füüsilise isiku puhul), palutakse esitada asjakohane väljavõte / tõend Läti Vabariigi Siseministeeriumi Infokeskusest;

3.8.5. kui Projektiomanik on Poolas asutatud juriidiline isik või Poola kodanik / resident (füüsilise isiku puhul), palutakse esitada asjakohane väljavõte / tõend riiklikust karistusregistrist;

3.8.6. kui Projektiomanik on muus kui punktides 3.8.1–3.8.5 nimetatud riigis asutatud juriidiline isik või muu kui punktides 3.8.1–3.8.5 nimetatud riigi kodanik / resident (füüsilise isiku puhul), palutakse esitada asjakohane väljavõte / tõend nende riikide asjaomastest hallatavatest registritest / infokeskustest.

3.9. Võimaluse korral võtab Äriühing ka meetmeid, et saada juurdepääs asjakohastele registritele, milles oleks võimalik kontrollida teavet Projektiomaniku kohta seoses Eeskirja punktis 3.5.3 sätestatud asjaoludega.

3.10. Kui Projektiomanik soovib Äriühingu platvormil Projekti (või Projekti uue etapi) uuesti avaldada ning eelmise Projekti (või selle etapi) avaldamisest ei ole möödunud rohkem kui 30 kalendripäeva, kontrollib Äriühing talle kättesaadavates andmebaasides ja avalikes allikates, kas ei esine mingeid asjaolusid, mis võivad Äriühingu hinnangul muuta olukorda seoses Projektiomaniku usaldusväärsusega. Kui Äriühing tuvastab, et selliseid asjaolusid esineb, hindab Äriühing Projektiomaniku mainet uuesti käesolevas Eeskirjas sätestatud korras ja erandeid kohaldamata. Projektiomaniku maine korduvhindamine tehakse ka juhul, kui Projektiomanik soovib Äriühingu platvormil Projekti (või Projekti uue etapi) uuesti avaldada ning eelmise Projekti (või selle etapi) avaldamisest on möödunud rohkem kui 30 kalendripäeva.

3.11. Olles kogunud Projektiomanikult piisavalt teavet tema, tema juhtide ja Osalejate maine hindamiseks, hindab Hindaja kogutud teavet tervikuna ja otsustab, kas Projektiomaniku maine on tema Projekti Äriühingu platvormil avaldamiseks sobiv. Projektiomaniku maine hindamise protsess toimub kahes etapis:

3.11.1. esiteks tehakse kindlaks, kas kõik Eeskirja punktis 3.6.1 loetletud isikud vastavad kõigile maine hindamise miinimumkriteeriumidele (nagu on sätestatud Eeskirja punktis 3.6.2). Kui Hindaja tuvastab, et Projektiomanik, tema juht ja/või Osaleja ei vasta kõigile maine hindamise miinimumkriteeriumidele, ei tohi Projektiomaniku Projekti Äriühingu platvormil avaldada. Üksnes juhul, kui Hindaja saab põhjendatult veenduda, et kõik maine hindamise miinimumkriteeriumid on täidetud, võib teha maine hindamise teise etapi (nagu on sätestatud Eeskirja punktis 3.11.2);

3.11.2. teiseks, kui Hindaja on veendunud, et maine hindamise miinimumkriteeriumid on täidetud, võetakse arvesse maine hindamise täiendavaid kriteeriume, mis võivad mõjutada Projektiomaniku usaldusväärsuse lõplikku hinnangut / Projekti reitingut, s.o Projektiomaniku lõplikku hinnangut / Projekti reitingut (määratavat riskiklassi) võib halvendada (s.o määrata kõrgema riskiklassi), kui esinevad Algoritmis nimetatud täiendavad negatiivsed maine hindamise tegurid (kui see on kohaldatav). Projektiomaniku lõpliku hinnangu / Projekti reitingu (määratava riskiklassi) halvendamise kord on samuti sätestatud Algoritmis.

IV. PROJEKTIOMANIKE TÄIENDAV HINDAMINE FINANTSINSTRUMENDI „AVIETĖ“ KASUTAMISEKS

4.1. Kui Projektiomanik soovib Äriühingu platvormil oma Projekti rahastamiseks kasutada instrumendi „Avietė“ vahendeid, hindab ja teeb Hindaja kohustuslikult täiendavalt kindlaks, kas Projektiomanik vastab järgmistele tingimustele:

4.1.1. kas Projektiomanik vastab väikese ja keskmise suurusega ettevõtja mõistele, nagu see on määratletud Leedu Vabariigi väikese ja keskmise suurusega ettevõtluse arendamise seaduses;

4.1.2. kas Platvormi kaudu rahastatava laenu otstarve on investeeringud või käibekapitali puudujäägi täiendamine.

4.2. Pärast Eeskirja III peatükis sätestatud asjaolude hindamist hindab Hindaja ka seda, kas esineb üks või mitu järgmistest asjaoludest:

4.2.1. Projektiomaniku suhtes on algatatud (või võidakse algatada) maksejõuetusmenetlus;

4.2.2. Projektiomanik on viimase 6 kuu jooksul kasutanud instrumendi „Avietė“ vahendeid;

4.2.3. Projektile määratakse 4. (kõrge) või 5. (liiga kõrge) krediidivõimelisuse riskiklass;

4.2.4. Projektiomaniku kaasata soovitavad ühisrahastamise vahendid on ette nähtud krediitide või finantskohustuste refinantseerimiseks, finantstegevuse rahastamiseks või elamukinnisvara rahastamiseks.

4.3. Instrumendi „Avietė“ vahendite kasutamiseks peab Projektiomanik (ja Projekt) vastama Eeskirja III peatükis sätestatud tingimustele ning Hindaja peab tuvastama, et ei esine ühtki Eeskirja punktis 4.2 sätestatud asjaolu. Kui see tingimus ei ole täidetud (kuid muud käesolevas Eeskirjas sätestatud tingimused on täidetud), võib Projektiomaniku Projekti Platvormil avaldada, kuid see ei saa kasutada instrumendi „Avietė“ pakutavaid vahendeid.

V. PROJEKTIOMANIKE KREDIIDIVÕIMELISUSE HINDAMISE KRITEERIUMID JA KORD

5.1. Enne Projekti avaldamist Äriühingu platvormil peab Hindaja hindama Projektiomaniku krediidivõimelisust. Kui Projektiomanik on füüsiline isik (ettevõtja), kogutakse ja hinnatakse teavet Projektiomaniku enda kohta.

5.2. Projektiomaniku krediidivõimelisuse hindamisel kasutab Äriühing:

5.2.1. statistilisi mudeleid (nt varasemad finantstulemused);

5.2.2. hinnangulisi mudeleid (nt äriplaani ja selle väljavaadete hindamine, finantsprognooside hindamine, maine hindamine);

5.2.3. automaatseid mudeleid (nt Creditinfo koostatavad aruanded).

5.3. Äriühing hindab vähemalt kord aastas krediidivõimelisuse hindamise protsessi tõhusust, kohaldatavatele nõuetele vastavust ja kasutatavate mudelite kvaliteeti. Selle hindamise eest vastutab Äriühingu riskijuhtimise funktsiooni täitev jurist. Hindamise tulemused vormistatakse kirjaliku ülevaatusena, mille kinnitab Juht. Siseauditi funktsioon hindab sõltumatult, kas seda protsessi viiakse läbi nõuetekohaselt.

5.4. Projektiomaniku krediidivõimelisust hinnates Hindaja:

5.4.1. kogub teavet Projektiomaniku finantsseisundi kohta, sealhulgas teavet tema kohustuste ja vara, kasumlikkuse jms kohta;

5.4.2. hindab, kas Projektiomaniku võimalus täita investorite ees võetud finantskohustusi kindlaksmääratud tähtaegadel on reaalne, s.o kas Projektiomaniku poolt Projektist teenida kavandatavast tulust piisab ühisrahastamistehinguga võetud kohustuste täitmiseks;

5.4.3. veendub, et Projektiomaniku, tema juhi ja Osalejate suhtes ei ole algatatud pankroti- ja/või saneerimismenetlust;

5.4.4. kui kolmas isik soovib anda Projektiomaniku eest kohustuste täitmise tagatisi (nt käendus, garantii, veksel jms), hindab sellise isiku krediidivõimelisust käesoleva Eeskirja punktis 5.19 sätestatud korras;

5.4.5. kui laenuleping on tagatud pandiga, hindab panditava vara seisukorda, väärtust, koormatuse astet, likviidsust, likvideerimisväärtust ja muid asjakohaseid parameetreid, mida on täiendavalt täpsustatud punktis 5.17;

5.4.6. teeb kindlaks taotletava laenu eesmärgi;

5.4.7. teeb kindlaks Projektiomaniku omandi- (aktsionäride) struktuuri;

5.4.8. hindab Projektiomaniku esitatud äriplaani, mis on seotud rahastada soovitava Projektiga, sealhulgas, kuid mitte ainult: (i) Projektiomaniku teadmisi asjaomasest sektorist ja kogemusi sarnaste projektide elluviimisel / arendamisel; (ii) äriplaani põhjendatust ja usaldusväärsust; (iii) Projekti tugevate / nõrkade külgede analüüsi; (iv) asjaomases ärisektoris esinevat konkurentsi; (v) Projektiomaniku klientide liiki ja nende geograafilist asukohta.

5.5. Kui Hindaja tuvastab Projektiomaniku krediidivõimelisust Eeskirja punkti 5.4 alusel hinnates, et Projektiomaniku risk on kõrge, tehakse Projektiomanikule ettepanek esitada täiendavaid tagatisi.

5.6. Projektiomaniku ning käendajate või garantii andjate (kui neid on) krediidivõimelisuse hindamiseks kogub ja töötleb Hindaja – otse või kolmandate isikute (sealhulgas krediidibüroode) teenuseid kasutades – välistest andmebaasidest (VĮ „Registrų centras“ jms) saadud teavet ning tugineb sellele.

5.7. Projektiomaniku krediidivõimelisuse hindamiseks hindab Hindaja ka teavet ja kinnitusi, mille Projektiomanik esitab:

5.7.1. täites Äriühingu koostatud standardvormi kohase küsimustiku (finantseerimistehingu taotluse);

5.7.2. vastates muudele Äriühingu poolt Projektiomanikule esitatud päringutele, kui neid on.

5.8. Hindaja palub Projektiomanikul täita standardvormi kohase küsimustiku (registreerimisvormi) ning esitada järgmised andmed ja teabe:

5.8.1. Projektiomaniku ning garantii andja või käendaja (kui neid on) viimased kinnitatud auditeeritud finantsaruanded viimase 2 (kahe) majandusaasta kohta, mis koosnevad bilansist ja kasumiaruandest (kahjumiaruandest), sealhulgas teave rahavoogude kohta. Kui Projektiomanikul (ning garantii andjal või käendajast kolmandal isikul) ei ole auditeeritud finantsaruandeid, peab Äriühing nõudma nii asjaomase juriidilise isiku juhi kui ka selle juriidilise isiku raamatupidaja allkirjastatud finantsaruandeid;

5.8.2. teave Projektiomaniku laenude ja muude kohustuste summa, nende valuuta, asjaomaste laenude ja kohustuste tähtaegade, nende tagasimaksegraafikute ning kohaldatavate intresside või muu laadi

hüvitiste kohta (Hindaja tugineb järgmistele andmeallikatele: a) Creditinfo; b) bilansis esitatud lühi- ja pikaajaliste kohustuste liigendus);

5.8.3. Projektiomaniku viimase kahe aasta jooksul teenitud tulud ja rahavood (kui selline teave on kättesaadav, s.o kui Projektiomanik on kohaldatavate õigusaktide kohaselt kohustatud sellist teavet koostama);

5.8.4. Projektiomaniku kavandatavad tulud ja rahavood, mis on seotud rahastada soovitava Projektiga (välja arvatud juhul, kui ühisrahastamise vahendeid soovitakse kaasata käibevahenditeks). Äriühing hindab Projektiomaniku kavandatavaid tulusid ja rahavoogusid (i) optimistliku, (ii) baas- ja (iii) pessimistliku stsenaariumi alusel (optimistlikuks stsenaariumiks loeb Äriühing Projektiomaniku enda esitatud tulude ja rahavoogude prognoosid; baas- ja pessimistliku stsenaariumi arvutab Äriühing, vähendades optimistlikku stsenaariumi vastavalt 15% ja 30%). Seejärel arvutab Äriühing kõigi kolme stsenaariumi kohaselt prognoositavate tulude ja rahavoogude keskmise ning kasutab saadud arve krediidivõimelisuse arvutamisel Algoritmi alusel;

5.8.5. Projektiomaniku prognoositavad finantsaruanded (Hindaja tugineb Projektiomaniku ajaloolistele andmetele);

5.8.6. vajaduse korral (nt kui Äriühingul tekib esitatud teabe suhtes täiendavaid kahtlusi) – täiendav teave (Äriühingu kehtestatud vormil) koos selgitustega järgmise kohta: (i) vara (nii põhivara kui ka käibevara); (ii) kohustused (nii pika- kui ka lühiajalised); (iii) kasum (sealhulgas EBIT ja EBITDA); (iv) raha ja raha ekvivalendid; (v) müügitulu muutus; (vi) tulud; (vii) kulum ja amortisatsioon; (viii) omakapital; (ix) muud finants- ja/või seotud näitajad;

5.8.7. Projektiomaniku ning garantii andja või käendaja (kui neid on) panditavaks kavandatud vara kohta – varahindajate tehtud vara hindamine ja vara väärtuse kohta koostatud fotodega ülevaatusakt (või hindamise vaste);

5.8.8. lühike äriplaan või lühike laenu kasutamise ja tagasimaksmise kava esitatud vormi kohaselt või Projektiomaniku esitatud teave;

5.8.9. vajaduse korral – Projektiomaniku peamise arvelduskonto väljavõte vähemalt 6 kuu kohta, välja arvatud juhul, kui Projektiomanik on tegutsenud vähem kui 6 kuud. Kui Projektiomanik on tegutsenud vähem kui 6 kuud, palutakse esitada Projektiomaniku peamise arvelduskonto väljavõte kogu tema tegutsemisperioodi kohta. Kui garantii andja või käendaja on füüsiline isik, esitatakse tema nõusolek tema isikuandmete kontrollimiseks välistes andmebaasides ning tema peamise pangakonto väljavõte vähemalt 6 kuu pikkuse perioodi kohta, välja arvatud juhul, kui tegutsetakse vähem kui 6 kuud;

5.8.10. kontaktandmed (ees- ja perekonnanimi, elukoha aadress, e-post, telefon (olemasolu korral), mobiiltelefon, ametikoht) Projektiomaniku juhi, garantii andja või käendaja juhi kohta, kui käendajaks või garantii andjaks on juriidiline isik, ning käendaja või garantii andja andmed (kui käendaja või garantii andja on füüsiline isik);

5.8.11. iga Projektiomaniku Osaleja kontaktandmed (ees- ja perekonnanimi, elukoha aadress, e-post, telefon (olemasolu korral), mobiiltelefon, ametikoht) ning isikukood ja/või registrikood (esitatakse kontaktandmed, isikukood ja märgitakse omatav aktsiate osa).

5.9. Projektiomaniku ning garantii andja või käendaja (kui neid on) finantsseisundit ja nende võimet finantskohustusi täita käsitleva teabe hindamiseks hindab Hindaja kogutud andmete põhjal:

5.9.1. Projektiomaniku, garantii andja või käendaja finantsolukorda (tulude suurus, tuluallikad, nende mitmekesisus, jätkusuutlikkus, kasumlikkus, võimalik muutumine tulevikus jms);

5.9.2. Projektiomaniku, garantii andja või käendaja ajalugu ning teavet finantskohustuste praeguse ja varasema mittenõuetekohase täitmise kohta.

5.10. Kui Projektiomaniku esitatud andmed erinevad Äriühingu poolt andmebaasidest saadud andmetest, kasutatakse Projektiomaniku krediidivõimelisuse hindamisel neid andmeid, mille alusel on Projektiomaniku krediidivõimelisuse hindamine konservatiivsem.

5.11. Äriühingu krediidivõimelisuse hindamise eesmärgil kogutavate andmete allikad on täpsustatud allolevas tabelis.

Kogutavad andmed	Andmeallikas (-allikad)
teave Projektiomaniku finantsseisundi kohta, sealhulgas teave tema kohustuste ja vara, kasumlikkuse jms kohta	Projektiomanik / juriidiliste isikute register, hüpoteegiregister, kinnisvararegister, vara arestimise aktide register / Creditinfo krediidibüroo süsteem / internetis avalikult kättesaadav teave (kui Projektiomanik on asutatud / on resident teises riigis – asjaomaste riikide asutuste hallatavad andmebaasid / registrid)
Projektiomaniku kontaktandmed	Projektiomanik
Projektiomaniku (ning garantii andjast või käendajast kolmanda isiku, kui neid on) kinnitatud (auditeeritud) finantsaruanded viimase kahe aasta kohta, teave ja dokumendid omandiõiguse alusel kuuluva vara ning rahavoogude kohta	Projektiomanik (ning garantii andjast või käendajast kolmas isik) / juriidiliste isikute register / kinnisvararegister / Creditinfo krediidibüroo süsteem / internetis avalikult kättesaadav teave / teiste riikide samaväärset teavet andvad registrid
Projektiomaniku kavandatavad tulud ja rahavood, mis on seotud rahastada soovitava Projektiga	Projektiomanik
Projektiomaniku prognoositavad finantsaruanded	Projektiomanik
Projektiomaniku esitatavad tagatised, sealhulgas teave tagatiste väärtuse ja hindamise kohta	Projektiomanik / kinnisvararegister / sõltumatu varahindaja
kui Projektiomanik (ja/või garantii andjast või käendajast kolmas isik) on füüsilisest isikust ettevõtja, siis dokumendid, mis tõendavad tegevusest saadud tulude ja kulude struktuuri viimase kahe aasta jooksul	Projektiomanik / Leedu Riiklik Maksuinspektsioon (esitatakse kinnitatud tuludeklaratsioonid) / Creditinfo krediidibüroo süsteem / teiste riikide samaväärset teavet andvad registrid
kirjalik selgitus praegu teadaolevate (või eeldatavate) asjaolude kohta, mis võivad tulevikus negatiivselt mõjutada Projektiomaniku finantsnäitajaid või tegevust	Projektiomanik

5.12. Äriühing ajakohastab perioodiliselt teavet laenu tagamiseks antud tagatiste kohta, s.o nõuab vähemalt kord kahe aasta jooksul Projektiomanikult (või kolmandalt isikult, kui kolmas isik annab tagatise Projektiomaniku kohustuste eest) panditud vara ajakohastatud hindamise esitamist. Sama sagedusega peab Äriühing ajakohastama ka teavet isikute kohta, kes on andnud Projektiomaniku kohustuste eest muud laadi tagatisi (nt käendus, veksel, garantii vms).

5.13. Kui Projektiomaniku kohustuste tagamiseks pantitakse vara, nõuab Äriühing Projektiomanikult sõltumatu varahindaja poolt õigusaktides sätestatud korras tehtud vara hindamise esitamist, milles on hinnatud ja esitatud vähemalt järgmine teave:

5.13.1. Projektiomaniku kohustuste tähtaeg (pandi / tagatise tähtaeg);

5.13.2. finantsvara puhul – viimane kehtiv hind ja keskmine hind viimase 12 kuu jooksul likviidsel turul;

5.13.3. füüsilise tagatise puhul – viimane teadaolev turuväärtus;

5.13.4. kas on olemas turg, kus vara saab hõlpsasti likvideerida;

5.13.5. panditava vara väärtuse võimalikud kõrvalekalded.

5.14. Äriühing ei aktsepteeri tagatist (panditavat vara), mille väärtust ei ole võimalik kindlaks määrata ja/või mille realiseerimiseks puudub asjakohane turg. Samuti tagab Äriühing, et vara pantitakse kogu laenulepingu kehtivuse ajaks, kuni Projektiomanik on oma kohustused nõuetekohaselt täitnud.

5.15. Pantida kavandatava kinnisvara väärtuse hindamisel tugineb Äriühing sõltumatute varahindajate ajakohastele hinnangutele ja/või muudele usaldusväärsetele välistele allikatele (näiteks kinnisvararegistri andmetele). Igal juhul kogub Hindaja täiendavalt avalikult kättesaadavat teavet pantida kavandatava kinnisvara kohta (selle asukoht, seisukord, otstarve jms) ning hindab kriitiliselt esitatud andmete sisu selle kinnisvara väärtuse kohta. Kui tekib kahtlusi kinnisvara väärtuse kohta esitatud andmete suhtes, peab Hindaja tuginema kõige konservatiivsematele andmetele.

5.16. Äriühing hindab individuaalselt iga Projektiomanikku, garantii andjaid või käendajaid ning tagatisi (kui neid on) – krediidivõimelisuse hindamine toimub eksperthinnangu alusel. Äriühingul on samuti õigus keelduda käendaja hindamisest (nt kui käendaja kohta ei ole objektiivselt võimalik piisavalt andmeid koguda) ning sellisel juhul määrata käendaja suhtes madalaim punktiarv, mis mõjutab negatiivselt Projektiomaniku krediidiskoori.

5.17. Kui Projektiomanik on äsja asutatud äriühing (nt konkreetse projekti arendamiseks või tegutseb vähem kui 1 majandusaasta), nõuab Äriühing alati, et asjaomase Projektiomaniku kohustuste eest antaks käendus täies ulatuses.

5.18. Äriühing sõlmib lepingu UAB-ga „Creditinfo Lietuva“ ja saab sel viisil juurdepääsu Creditinfo krediidibüroo süsteemile. Seda süsteemi kasutades kontrollib Äriühing andmeid Projektiomaniku olemasolevate ja tähtaja ületanud võlgnevuste kohta, mis ei kajastu veel Projektiomaniku esitatud finantsaruandluse dokumentides. Kui Äriühing leiab võlgnevuste kohta täiendavat teavet, arvutab ta punktis 5.20 nimetatud näitajad ümber ja teeb krediidivõimelisuse korduvhindamise.

5.19. Kui kolmas isik annab Projektiomaniku kohustuste eest käenduse või garantii, peab Äriühing hindama antava garantii või käenduse liiki ja selle pakutavat kaitse taset ning tuvastama sellise kolmanda isiku, hindama tema krediidivõimelisust ja usaldusväärsust, tehes sel viisil kindlaks, kas laenusummat on võimalik asjaomaselt kolmandalt isikult sisse nõuda, kui Projektiomanik ei täida oma kohustusi nõuetekohaselt, s.o:

5.19.1. esiteks hindab Äriühing talle kättesaadavatest andmebaasidest (nt VĮ „Registrų centras“ hallatavad registrid, Creditinfo jms) teavet kogudes, kas asjaomasel kolmandal isikul on Projektiomaniku kohustuste katmiseks piisavalt vara. Kui asjaomasel kolmandal isikul on Projektiomaniku kohustuste katmiseks piisavalt vara, parandatakse Projektiomaniku lõplikku krediidiskoori täiendavalt 0,5 punkti võrra;

5.19.2. teiseks, kui Äriühing tuvastab pärast kolmanda isiku vara kohta teabe kogumist, et kolmandal isikul ei ole Projektiomaniku kohustuste katmiseks piisavalt vara, hindab Äriühing sellise kolmanda isiku saadavat tulu (nt kogudes pangakonto väljavõtteid või tuludeklaratsiooni vms). Kui tuvastatakse, et asjaomane kolmas isik saab piisavas summas tulu, et katta Projektiomaniku kohustusi, parandatakse Projektiomaniku lõplikku krediidiskoori täiendavalt 0,25 punkti võrra;

5.19.3. kui Äriühing tuvastab, et kolmandal isikul ei ole Projektiomaniku kohustuste katmiseks piisavalt vara ega piisavalt tulu, halvendatakse Projektiomaniku lõplikku krediidiskoori täiendavalt 0,25 punkti võrra, välja arvatud juhul, kui kohustuste tagamiseks pantitakse ka vara (kui vara väärtust arvestades on LTV väiksem kui 70% või sellega võrdne, on sellisel juhul käesolevas alapunktis kirjeldatud näitaja suhtes kohaldatav punktiarv 0).

5.20. Krediidivõimelisust hinnates püüab Äriühing hinnata, milline on investori kahjude tõenäosus. Äriühing jaotab Projektiomanike krediidivõimelisuse riski järgmiselt: madal (1), keskmine (2), kõrgendatud (3), kõrge (4), liiga kõrge (5). Projektiomanikud jaotatakse krediidivõimelisuse riski järgi, hinnates allpool loetletud kriteeriume (vastavalt Algoritmis esitatud valemile):

5.20.1. Projektiomaniku võetud kohustuste täitmise ajalugu (ingl history of commitments of Project owner) – kaal 8% (koefitsient 0,08);

5.20.2. teave selle sektori kohta, milles Projektiomanik tegutseb, sealhulgas makromajanduslikud tingimused ja konkurents (ingl information on the sector in which the Project owner operates) – kaal 6% (koefitsient 0,06);

5.20.3. teave äriplaani kohta (ingl information on business plan) – kaal 12% (koefitsient 0,12);

5.20.4. Projekti või Projektiomaniku kavandatav kasumlikkus (ingl projected profitability of the Project) – kaal 10% (koefitsient 0,10);

5.20.5. Projektiomaniku eeldatavad rahavood (ingl projected cash flows of the Project owner) – kaal 12% (koefitsient 0,12);

5.20.6. Projektiomaniku teadmised ja kogemused asjaomases ärisektoris (ingl knowledge and experience of the Project owner in the relevant business sector) – kaal 10% (koefitsient 0,10);

5.20.7. varade tootluse näitaja (ingl Return on Assets – RoA) – kaal 6% (koefitsient 0,06);

5.20.8. võla tootlus (ingl Debt Yield – DY) – kaal 7% (koefitsient 0,07);

5.20.9. intressikattekordaja (ingl Interest Coverage Ratio – ICR) – kaal 8% (koefitsient 0,08);

5.20.10. Projektiomaniku tegevusajalugu ja kasumlikkus (ingl track record and profitability / EBIT margin) – kaal 7% (koefitsient 0,07);

5.20.11. Projektiomaniku müügitulu muutuse dünaamika (ingl sales to revenue dynamics) – kaal 7% (koefitsient 0,07). Müügitulu muutuse dünaamika hindamisel peab Äriühingul olema kättesaadav teave vähemalt kahe aasta pikkuse perioodi kohta; kui Projektiomanik esitab teabe täieliku majandusaasta ja eelmise majandusaasta vähemalt 6-kuulise perioodi kohta, võib Äriühing kasutada mittetäieliku majandusaasta andmeid, arvutades proportsionaalselt, kui palju müügitulu oleks Projektiomanik teeninud, kui ta oleks tegutsenud kogu majandusaasta, ning hinnata selle alusel müügitulu muutust; kui Projektiomanik on tegutsenud lühema aja, määrab Äriühing asjaomase näitaja suhtes kõrgeima riskipunktiarvu;

5.20.12. kapitali tootlus (ingl Profit Yield – PY) – kaal 7% (koefitsient 0,07).

5.21. Eeskirja punktis 5.20 nimetatud koefitsientide summa on 1,00.

5.22. Lisaks käesoleva Eeskirja punktis 5.20 nimetatud kriteeriumidele võib Äriühing üksikjuhtudel hinnata ka muud teavet, mis võib olla asjakohane ja oluline Projektiomaniku krediidivõimelisuse riski taseme hindamisel.

5.23. Iga näitaja jaoks kindlaks määratud olulisuse tase, ettenähtud koefitsient ja tuletatud hindamisvalem on sätestatud Algoritmis.

5.24. Krediidivõimelisuse hindamise valemi alusel arvutatud väärtus iseloomustab investori kahjude tõenäosust, mis esitatakse Platvormi operaatori arvamusena. Kohaldatakse järgmist hindamisskaalat:

5.24.1. 1. klass (A) (väga hea seisund) – madal krediidivõimelisuse risk;

5.24.2. 2. klass (B) (hea seisund) – keskmine krediidivõimelisuse risk;

5.24.3. 3. klass (C) (keskmine seisund) – kõrgendatud krediidivõimelisuse risk;

5.24.4. 4. klass (D) (halb seisund) – kõrge krediidivõimelisuse risk;

5.24.5. 5. klass (E) (väga halb seisund, mitterahuldav) – liiga kõrge krediidivõimelisuse risk.

5.25. Lisaks teatab Äriühing investoritele panditava kinnisvara väärtuse ning hindab investori kahjude vähenenud tõenäosust. Määratavat krediidivõimelisuse riskiklassi hinnates kasutab Äriühing ka LTV näitajat. LTV arvutatakse laenusumma ja panditud vara väärtuse suhtena. Olenevalt selle väärtusest võib lõplikku krediidiskoori korrigeerida:

5.25.1. kui LTV on kuni 40% (kaasa arvatud), loetakse, et tagatise suhe on madala riskiga, ning krediidivõimelisuse hindamise tulemust võib parandada kuni 2 lõpliku krediidiskoori punkti võrra;

5.25.2. kui LTV on 41%-st kuni 50%-ni (kaasa arvatud), loetakse, et tagatise suhe on madala riskiga, ning krediidivõimelisuse hindamise tulemust võib parandada kuni 1,5 lõpliku krediidiskoori punkti võrra;

5.25.3. kui LTV on 51%-st kuni 60%-ni (kaasa arvatud), loetakse, et tagatise suhe on likviidne, ning krediidivõimelisuse hindamise tulemust võib parandada kuni 1 lõpliku krediidiskoori punkti võrra;

5.25.4. kui LTV on 61%-st kuni 70%-ni (kaasa arvatud), loetakse, et tagatise suhe on tavapärane, ning krediidivõimelisuse hindamise tulemust võib parandada kuni 0,5 lõpliku krediidiskoori punkti võrra;

5.25.5. kui LTV ületab 70%, loetakse, et tagatise suhe on vastuvõetav, kuid see ei mõjuta lõplikku krediidiskoori.

5.26. Igal juhul võib LTV näitaja mõjutada lõplikku krediidiskoori üksnes juhul, kui punktis 5.20 sätestatud kriteeriumide alusel ei tuvastata Projektiomaniku liiga kõrget krediidivõimelisuse riski (5. klass (E)). Kui Projektiomaniku finantsandmete alusel (hinnates punktis 5.20 sätestatud kriteeriumide järgi) tuvastatakse liiga kõrge krediidivõimelisuse risk (5. klass (E)), ei mõjuta LTV näitaja Projektiomaniku lõplikku krediidivõimelisuse riski mingil moel ning loetakse, et Projektiomaniku krediidivõimelisuse risk on liiga kõrge, ja sellisel juhul keeldutakse tema Projekti Platvormil avaldamast. Eeskirja punktis 5.25 sätestatud punktiarvu korrigeerimist LTV alusel ei kohaldata maksimaalse laenusumma kindlaksmääramisel punkti 5.30 alusel.

5.27. Teatud juhtudel (eelkõige Projektiomaniku Projekti etappide kaupa rahastamisel) võib Äriühing lähtuda tulevasest LTV-st – sellisel juhul peab Projektiomanik esitama Äriühingule sõltumatute varahindajate kindlaks määratud objekti tulevase väärtuse, s.o hindamise, mis näitab, milline on objekti väärtus (käibemaksuta) pärast kõigi ehitus- / töövõtutööde tegemist ehitusprojekti kohaselt, mille alusel on väljastatud ehitusluba. Sellistel juhtudel peab Projektiomanik esitama ka kogu asjaomase Projekti objekti tööde üldeelarve (käibemaksuta). Igal juhul peab selle maatüki väärtuse, millel Projekti objekti arendatakse, ja üldeelarve summa olema väiksem kui Projekti objekti tulevane väärtus või sellega võrdne (nt kui Projekti objekti üldeelarve (käibemaksuta) on 1,2 mln EUR, maatüki väärtus on 0,5 mln EUR ja objekti tulevane väärtus (käibemaksuta) on 2 mln EUR, võib sellises olukorras kohaldada tulevast LTV-d, kuna maatüki väärtuse ja Projekti objekti eelarve kogusumma on väiksem kui Projekti objekti tulevane väärtus (1,2 mln EUR + 0,5 mln EUR < 2 mln EUR)).

5.28. Käesoleva Eeskirja punktis 5.27 sätestatud tulevase LTV kohaldamisel toimub Projekti rahastamine alati sama suurust LTV-d säilitades, kuid rahastamine võib toimuda kahe stsenaariumi kohaselt:

5.28.1. esimene stsenaarium – rahastamine toimub Projektiomanikule väljastatud käibemaksuarve alusel, arvutades rahastamise suuruse kindlaksmääratud fikseeritud LTV alusel (nt Projektiomanikule kindlaks määratud LTV on 60%; Projektiomanikule väljastatakse käibemaksuarve Projekti objektil tehtud tööde eest summas 300 tuh EUR (käibemaksuta); vastavalt võib Projektiomanikku rahastada summas 180 tuh EUR (300 tuh EUR × 60%));

5.28.2. teine stsenaarium – rahastamine toimub, võttes arvesse Projekti objekti tulevase väärtuse ja selle maatüki väärtuse vahet, millel Projekti objekti arendatakse, säilitades Projektiomanikule kindlaks määratud fikseeritud LTV (nt Projekti objekti tulevane väärtus on 2 mln EUR; maatüki väärtus – 0,5 mln EUR; Projekti objekti arendustööde üldeelarve – 1,2 mln EUR; Projektiomanikule määratakse 60% LTV; Projekti objekti tulevane väärtus, millest on maha arvatud maatüki väärtus, on 1,5 mln EUR; Projektiomanik esitab rahastamiseks akti (ja käibemaksuarve) summas 300 tuh EUR, mis moodustab 25% kogu üldeelarvest; vastavalt on 25% Projekti objekti tulevasest väärtusest (ilma maatüki väärtuseta) 375 tuh EUR; 60% (LTV) Projekti objekti proportsionaalsest tulevasest väärtusest (ilma maatüki väärtuseta) on 225 tuh EUR; seega ei tohi sellisel juhul konkreetne rahastamisetapp olla suurem kui kindlaksmääratud LTV tulevasest väärtusest, s.o 225 tuh EUR, ning rahastamise kogusumma (kõigi etappide peale kokku) ei tohi olla suurem kui üldeelarve väärtus) (kõik arvutusnäites nimetatud väärtused on käibemaksuta).

5.29. Projektiomaniku lõplikku krediidivõimelisuse klassi (määratavat riskiklassi) võib samuti korrigeerida, võttes arvesse Algoritmis sätestatud Projektiomaniku, tema juhtide ja/või Osalejate maine hindamise täiendavaid kriteeriume (kui see on kohaldatav). Projektiomaniku lõpliku hinnangu / Projekti reitingu (määratava riskiklassi) halvendamise kord on samuti sätestatud Algoritmis.

5.30. Kui Äriühing on kindlaks määranud Projektiomaniku / Projekti krediidireitingu, määratakse kindlaks ka Projektiomanikule antav maksimaalne laenusumma, s.o:

Krediidireiting	Maksimaalne laenusumma, väljendatuna laenu ja panditud vara väärtuse suhtena (LTV)
A (madal risk)	kuni 80%
B (keskmine risk)	kuni 75%
C (kõrgendatud risk)	kuni 70%
D (kõrge risk)	kuni 65%
E (liiga kõrge risk)	Projekti Platvormil ei avaldata

5.31. Projektiomaniku / Projekti krediidireiting ei mõjuta laenulepingu maksimaalset tähtaega, kuid igal juhul ei tohi laenulepingu maksimaalne tähtaeg ületada 120 kuud.

5.32. Pärast Projektiomaniku krediidivõimelisuse hindamist ja positiivse otsuse tegemist Projekti Platvormil avaldamise kohta avalikustab Äriühing investoritele vähemalt järgmise teabe:

5.32.1. Projektiomaniku / Projekti krediidireiting;

5.32.2. selge kirjeldus ja üksikasjad selle kohta, kuidas Projektiomaniku krediidivõimelisust hinnati. Selleks avaldab Äriühing Platvormil krediidivõimelisuse hindamise metoodika kokkuvõtte, mis hõlmab hindamiskriteeriume, nende kaalusid ja riskiklasside piire;

5.32.3. Projektiomaniku makseviivituse tõenäosus.

5.33. Äriühing ajakohastab korrapäraselt (vähemalt kord kahe aasta jooksul) teavet Projektiomaniku krediidivõimelisuse kohta. Samuti teavitab Äriühing investoreid viivitamata krediidivõimelisuse hindamise protsessi muudatustest, mis võivad oluliselt mõjutada krediidivõimelisuse hindamise protsessi tulemusi.

5.34. Kui Projektiomanikud soovivad Äriühingu platvormil Projekti uuesti avaldada, hindab Äriühing Projektiomanike krediidivõimelisust uuesti käesolevas Eeskirjas sätestatud korras ja erandeid kohaldamata.

5.35. Tuleb märkida, et Äriühing alustab Projektiomanikega ärisuhet alles pärast seda, kui Äriühing on kehtestatud sisemenetlusi järgides kohaldanud Projektiomaniku suhtes hoolsusmeetmeid Leedu Vabariigi rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise seaduses ja selle rakendusaktides sätestatud korras.

VI. BUY-TO-LET PROJEKTIDE HINDAMISE KRITEERIUMID JA KORD

6.1. Enne Buy-to-let Projekti avaldamist Äriühingu platvormil peab Hindaja hindama Projekti raames ostetavat vara, Projekti dokumente ning Projektiomaniku krediidivõimelisust ja usaldusväärsust.

6.2. Buy-to-let Projekti hindamisel, kui ostetakse kinnisvara, hindab Hindaja Projektiomaniku krediidivõimelisust käesolevas Eeskirjas sätestatud korras, kuid Eeskirja punktis 5.20 sätestatud kriteeriumide asemel kohaldatakse järgmisi kriteeriume (iga kriteeriumi kaal ja piirväärtused on sätestatud Algoritmis):

6.2.1. Projektiomaniku võetud kohustuste täitmise ajalugu – kaal 6% (koefitsient 0,06);

6.2.2. teave selle sektori kohta, milles Projektiomanik tegutseb, sealhulgas makromajanduslikud tingimused ja konkurents – kaal 6% (koefitsient 0,06);

6.2.3. teave äriplaani kohta – kaal 6% (koefitsient 0,06);

6.2.4. Projekti kavandatav kasumlikkus – kaal 5% (koefitsient 0,05);

6.2.5. Projektiomaniku eeldatavad rahavood – kaal 5% (koefitsient 0,05);

6.2.6. Projektiomaniku teadmised ja kogemused asjaomases ärisektoris – kaal 6% (koefitsient 0,06);

6.2.7. (panditud) varade tootluse näitaja (ingl Return on (pledged) Assets – RoA) – kaal 6% (koefitsient 0,06);

6.2.8. puhaskasumi marginaal (ingl Net Profit Margin – NPM) – kaal 6% (koefitsient 0,06);

6.2.9. võla ja varade suhe (ingl Debt Ratio – DR) – kaal 6% (koefitsient 0,06);

6.2.10. kinnisvara otstarve (elamu-, puhke-, loomingulise töökoja, äri- või muu otstarbega kinnisvara) – kaal 6% (koefitsient 0,06);

6.2.11. asukoht (pealinn, Top 3 suurlinn, kuurortlinn, Top 3 linnast väiksem linn) – kaal 6% (koefitsient 0,06);

6.2.12. asukoht linnas (prestiižne linnaosa, vanalinn, kesklinn, magalarajoon, linnast väljas või muu asukoht) – kaal 6% (koefitsient 0,06);

6.2.13. kinnisvara ehitusaasta (uusehitis (kuni 10 a), hiljuti tehtud rekonstrueerimine / renoveerimine (kuni 10 aastat), vanem ehitis (10–30 aastat), vana ehitis (vanem kui 30 a)) – kaal 6% (koefitsient 0,06);

6.2.14. ostetava vara pind (kuni 50 m², kuni 65 m², kuni 80 m², kuni 100 m², üle 100 m²) – kaal 6% (koefitsient 0,06);

6.2.15. omandatava vara hind ja kinnisvara hindamisel kindlaks määratud väärtus (ostuhind on 10% väiksem, 5% väiksem, võrdne ostuhinnaga, ostuhinnast väiksem) – kaal 6% (koefitsient 0,06);

6.2.16. ostetava vara seisukord (äsja sisustatud, hea seisukord, rahuldav seisukord, remonti vajav seisukord) – kaal 6% (koefitsient 0,06);

6.2.17. eelmise või jooksva aasta avalikult avaldatud kinnisvaraturu ülevaadetes esitatud analoogse vara hinnadünaamika hinnang ja eeldatav hinnatõus (hinnatõus on suurem kui äriplaanis, vastab äriplaanis ette nähtud hinnale, on väiksem kui äriplaanis ette nähtud tõus, kavandatakse negatiivset hinnamuutust) – kaal 6% (koefitsient 0,06).

6.3. Buy-to-let Projekti hindamisel, kui ostetakse äriühingu aktsiaid, hindab Hindaja Eeskirja punktis 6.2 sätestatud näitajate asemel järgmisi näitajaid:

6.3.1. Projektiomaniku võetud kohustuste täitmise ajalugu – kaal 6% (koefitsient 0,06);

6.3.2. teave selle sektori kohta, milles Projektiomanik tegutseb, sealhulgas makromajanduslikud tingimused ja konkurents – kaal 6% (koefitsient 0,06);

6.3.3. teave äriplaani kohta – kaal 6% (koefitsient 0,06);

6.3.4. Projekti kavandatav kasumlikkus – kaal 5% (koefitsient 0,05);

6.3.5. Projektiomaniku eeldatavad rahavood – kaal 5% (koefitsient 0,05);

6.3.6. Projektiomaniku teadmised ja kogemused asjaomases ärisektoris – kaal 6% (koefitsient 0,06);

6.3.7. ostetava äriühingu hindamine (ettevõtte tegevuse hindamine äriühingu kasumliku / kahjumliku tegevuse põhjal viimase 4 aasta jooksul: tegutses kahjumlikult, 1 a tegutses kasumlikult, 2 a tegutses kasumlikult, 3 a tegutses kasumlikult, 4 a tegutses kasumlikult) – kaal 6% (koefitsient 0,06);

6.3.8. ostetavate aktsiate kogus (<20%, ≥20% kuni <35%, ≥35% kuni ≤50%, >50% kuni <100%, =100%) – kaal 6% (koefitsient 0,06);

6.3.9. äriühingu varade kogusumma ning võlgade ja muude kohustuste vahe proportsionaalse osa ja ostetavate aktsiate hinna suhe (<1; =1; >1; >1,1; >1,2) – kaal 6% (koefitsient 0,06);

6.3.10. töölepingute lõpetamine (lõpetamised 1 aasta jooksul: >6, 5–6, 3–4, 1–2, 0) – kaal 8% (koefitsient 0,08);

6.3.11. osalemine kohtumenetlustes kostjana (>3 korda, 2–3 korda, 1 kord <1 a jooksul, 1 kord >1 a jooksul, 0 korda) – kaal 8% (koefitsient 0,08);

6.3.12. ostetava äriühingu tegutsemisaeg (<1 a, <2 a, <3 a, <4 a, >4 a) – kaal 8% (koefitsient 0,08);

6.3.13. maksete hilinemise reiting (krediidibüroo „Creditinfo Lietuva“ hinnangu järgi: 9–10, 7–8, 5–6, 3–4, 1–2) – kaal 8% (koefitsient 0,08);

6.3.14. pankrotireiting (krediidibüroo „Creditinfo Lietuva“ hinnangu järgi: 9–10, 7–8, 5–6, 3–4, 1–2) – kaal 8% (koefitsient 0,08);

6.3.15. äriplaan (eeldatavate finantsvoogude analüüs ja kavandatav kasumlikkus, mis arvutatakse kavandatavalt 1 (ühe) ostetavate aktsiate hinna euro kohta proportsionaalselt omandatavate aktsiate kogusega kogu projekti perioodi jooksul: <0,05 EUR/1 EUR, >0,05–≤0,10 EUR/1 EUR, >0,10–≤0,15 EUR/1 EUR, >0,15–≤0,20 EUR/1 EUR, >0,20 EUR/1 EUR) – kaal 8% (koefitsient 0,08).

6.4. Buy-to-let Projektide suhtes kohaldatakse kõiki käesoleva Eeskirja muid sätteid, kui käesolevas peatükis ei ole sätestatud teisiti.

VII. PROJEKTIOMANIKU USALDUSVÄÄRSUSE HINDAMISE PROTSESSI KONTROLL

7.1. Selleks et tagada Projektiomaniku usaldusväärsuse nõuetekohane hindamine ja välistada võimalikult suures ulatuses inimlikud vead (nt krediidiskoori arvutamisel), rakendab Äriühing järgmisi meetmeid:

7.1.1. Kasutatakse standarditud automaatset krediidiskoori arvutamise vormi. Hindaja arvutab Projektiomaniku krediidiskoori Algoritmi abil (finantsnäitajad sisestatakse käsitsi ja krediidiskoor arvutatakse automaatselt). Kasutatakse üksnes Algoritmi seda versiooni, mis on kinnitatud Juhi käskkirjaga ja kehtib hindamise tegemise päeval;

7.1.2. Rakendatakse nelja silma põhimõtet. Pärast seda, kui Hindaja on arvutanud Projektiomaniku krediidiskoori ja lõpetanud Projektiomaniku usaldusväärsuse hindamise, esitatakse tehtud ja fikseeritud arvutused koos neid tõendavate allikatega (dokumentidega) teisele Juhi määratud Äriühingu töötajale. Viimane kontrollib talle esitatud arvutusi ja hindamist (muu hulgas veendutakse, et krediidiskoor on olemasolevate andmete põhjal nõuetekohaselt arvutatud). Kui kontrolli käigus avastatakse ebatäpsusi, annab kontrolli tegev Äriühingu töötaja need parandamiseks tagasi algsele Hindajale (pärast parandamist tehakse korduv läbivaatamismenetlus);

7.1.3. Hindamisprotsessi kinnitamine. Pärast usaldusväärsuse hindamise protsessi kontrolli lõpetamist allkirjastavad Projektiomaniku maine ja krediidivõimelisuse hindamise lõppvormi koos esitatud

arvutusega nii Hindaja kui ka kontrolli teinud Äriühingu töötaja. Sellisel juhul loetakse, et Äriühing on Projektiomaniku usaldusväärsuse hindamise menetluse nõuetekohaselt läbi viinud.

7.2. Projektiomaniku usaldusväärsuse hindamist ei loeta tehtuks, kui kõik Algoritmis ette nähtud kohustuslikud väljad, sealhulgas rahavoogude prognoos, ei ole täidetud.

7.3. Projektiomaniku usaldusväärsuse hindamise käigus kogutud ja hinnatud teavet, andmeid ja dokumente säilitatakse Äriühingus 10 aastat asjaomase Projektiomanikuga sõlmitud ühisrahastamistehingu päevast (kui selline tehing sõlmiti) või nende andmete saamise päevast (kui tehingut ei sõlmitud). Isikuandmete õiguskaitset ja dokumentide säilitamist reguleerivates õigusaktides võib olla sätestatud pikemad andmete säilitamise tähtajad.

7.4. Äriühing tagab, et Eeskirja punktis 7.3 nimetatud andmete säilitamise ajal on igal ajal võimalik läbi vaadata ja kontrollida Projektiomaniku usaldusväärsuse hindamise käigus kogutud ja hinnatud teavet. Asjaomast teavet säilitatakse Projektiomaniku usaldusväärsuse hindamise elektroonilises toimikus.

VIII. LAENU HINNA JA MUUDE TINGIMUSTE KINDLAKSMÄÄRAMISE KORD

8.1. Platvormil rahastust taotlevale Projektiomanikule määratakse laenu hind kindlaks järgmiste kriteeriumide alusel: (i) krediidivõimelisuse risk; (ii) laenuperiood; (iii) laenu põhisumma; (iv) laenu tagasimaksete struktuur ajas.

8.2. Esiteks võtab Äriühing laenu hinna arvutamisel arvesse Projektiomaniku krediidivõimelisuse riski ja eeldatavat laenuperioodi ning määrab laenu baashinna kindlaks allpool esitatud tabeli alusel:

	Laenu tähtaeg			
Krediidireiting	**Kuni 12 kuud**	**12–24 kuud**	**24–36 kuud**	**Alates 36 kuust**
A (madal risk)	9–11%	10–12%	11–12,5%	11,5–13%
B (keskmine risk)	11–13%	12–14%	13–14,5%	13,5–15%
C (kõrgendatud risk)	13–15%	14–16%	15–16,5%	15,5–17%
D (kõrge risk)	15–17%	16–18%	17–18,5%	>17,5%

8.3. Teiseks võtab Äriühing arvesse laenu põhisummat ja võib eespool nimetatud baasintressimäärale lisada täiendava intressi (võttes arvesse ka krediidireitingut), nagu on näidatud allolevas tabelis:

	Laenu põhisumma, EUR			
Krediidireiting	**Kuni 50 tuh**	**50–100 tuh**	**100–200 tuh**	**Alates 200 tuh**
A (madal risk)	+0%	+0,2%	+0,3%	+0,4%
B (keskmine risk)	+0,4%	+0,5%	+0,6%	+0,7%
C (kõrgendatud risk)	+0,7%	+0,8%	+0,9%	+1%
D (kõrge risk)	+1,1%	+1,2%	+1,3%	+1,4%

8.4. Kolmandaks võtab Äriühing arvesse ka laenu tagasimaksete struktuuri ajas. Äriühing kohaldab põhimõtteliselt kahte laenu tagasimaksete struktuuri meetodit: (i) laenu võib tagastada võrdsete perioodiliste maksetena (nt igakuiste maksetena) või (ii) laenu põhisumma võib tagastada laenutähtaja lõpus. Teise meetodi kohaldamisel lähtub Äriühing eeldusest, et laenutähtaja jooksul võivad ilmneda mitmesugused asjaolud (sealhulgas majanduslikud muutused), mille tõttu tekib täiendav risk, et Projektiomanik ei suuda oma kohustusi nõuetekohaselt täita. Sellest tulenevalt võib Äriühing teise meetodi kohaldamisel laenu hinna arvutamisel lisada täiendavalt 0,5% intressi. Äriühing võtab arvesse ka laenu tagatiste kogumit ning võib kinnisvara pantimise korral laenu hinna arvutamisel lahutada 0,5% intressi.

8.5. Määruse ja selle rakendusaktide sätted näevad ette ka võimaluse lähtuda laenu hinna arvutamisel muudest kriteeriumidest, sealhulgas: (i) riskivaba tootluse määr; (ii) tagatiste olemasolu; (iii) Äriühingu osutatavate

teenustega seotud tasud; (iv) muud Projekti ja/või Projektiomanikuga seotud riskid (sealhulgas turutingimused laenu väljastamise ajal, äristrateegia, laenu väärtus).

8.6. Laenu hinna arvutamisel ei hinda Äriühing riskivaba tootluse määra ega Äriühingu teenustega seotud tasusid (need tasud kaetakse Projektiomaniku ja/või investorite arvel olenevalt sellest, kelle suhtes asjaomaseid tasusid kohaldatakse, kuid need ei ole seotud laenu enda, selle summa ega kohaldatavate intressidega) ning ei diskonteeri laenulepingu kohaseid tulevasi makseid. Tagatiste olemasolu hinnatakse Projektiomaniku / Projekti krediidireitingu kindlaksmääramisel, mistõttu see on iseenesest kaudselt kaasatud ka laenu hinnakujundussüsteemi.

8.7. Muid Projekti ja/või Projektiomanikuga seotud riske hinnatakse siis, kui see on asjakohane, mistõttu võib Äriühing, nagu on sätestatud käesoleva Eeskirja punktis 8.9, kalduda kõrvale eespool sätestatud laenu hinnakujunduse ja muude tingimuste kindlaksmääramise üldreeglitest. Sellised riskid võivad olla näiteks järgmised:

8.7.1. Projektiomaniku finantsseisund on krediidivõimelisuse hindamise käigus kogutud teavet arvestades hea, kuid Äriühingul tekib kahtlusi äriplaani teostatavuse või kavandatavate rahavoogude, prognoositavate tulude suhtes;

8.7.2. teatud üksiku sektori jaoks asjakohased majandustingimused võivad Äriühingu hinnangul konkreetsel ajal oluliselt mõjutada Projekti arendamist ja/või Projektiomaniku võimet oma kohustusi täita;

8.7.3. Projektiomaniku finantsseisund on hea, Projekti väljavaated on samuti realistlikud, kuid Projektiomanikul puuduvad kogemused analoogsete või sarnaste Projektide elluviimisel jms.

8.8. Äriühing ei korrigeeri laenu hinda pärast laenu väljastamist Projektiomanikule. Laen võib Projektiomaniku jaoks kallineda üksnes sõlmitavas laenulepingus ette nähtud juhtudel (nt viivise või hüvitusliku intressi kohaldamine kohustuste õigeaegse ja nõuetekohase täitmisega viivitamise korral vms).

8.9. Eespool Eeskirjas sätestatud laenu hinnakujunduse ja muude tingimuste kindlaksmääramise kriteeriumid on üldised, mistõttu on Äriühingul õigus üksikjuhtudel sellest korrast kõrvale kalduda ja kohaldada laenu hinnakujunduse ja muude tingimuste kindlaksmääramise individuaalseid tingimusi. Igal juhul teavitatakse investoreid alati sellistest juhtudest eelnevalt, andes kogu teabe põhjuste kohta, miks laenu hinnakujunduse standardnõuetest kõrvale kalduti, tagades sel viisil ausa ja õiglase hinnakujunduse, nagu nõuavad Määrus ja selle rakendusaktid.

8.10. Selleks et tagada Projektiomanikule kohaldatava laenu hinna õiglus, võtab Äriühing muu hulgas arvesse ja hindab järgmisi asjaolusid:

8.10.1. krediidivõimelisuse riski reiting;

8.10.2. laenu puhasnüüdisväärtus, sealhulgas laenu põhisumma, laenutähtaeg, laenumaksete sagedus ja tulevaste tagasimaksete diskonteerimiseks sobiv intressimäär.

IX. PROJEKTI AVALDAMISEST KEELDUMINE

9.1. Äriühing keeldub Projekti Platvormil avaldamast, kui esineb vähemalt üks järgmistest tingimustest:

9.1.1. Projektiomanik ei vasta Äriühingu kinnitatud Projektiomanike maine hindamise miinimumkriteeriumidele või Äriühingu kinnitatud Projektiomanike krediidivõimelisuse hindamise kriteeriumide alusel määratakse Projektiomaniku suhtes liiga kõrge krediidivõimelisuse riskiklass (5. klass (E));

9.1.2. Äriühingul puudub Eeskirjas kirjeldatud hindamiste tegemiseks vajalik teave;

9.1.3. Äriühingul olev teave annab alust arvata, et Projekti avaldamine Äriühingu platvormil ohustaks investorite huve.

9.2. Projekti avaldamisest keeldumise otsus ja selle põhjendused kajastatakse Projektiomaniku toimikus.

X. IGA LAENU HINDAMISE PROTSESS

10.1. Äriühing hindab iga laenu vähemalt järgmistel juhtudel:

10.1.1. laenu andmise ajal;

10.1.2. kui Äriühingu arvates on ebatõenäoline, et Projektiomanik täidab täielikult laenu tagasimaksmise kohustused, ja Äriühing ei võta asjakohaseid tagatiste realiseerimise ega muid sarnaseid meetmeid;

10.1.3. Makseviivituse korral;

10.1.4. kui Äriühing aitab investoril enne laenutähtaja lõppkuupäeva väljuda.

10.2. Äriühing tagab, et käesoleva Eeskirja punktis 10.1 sätestatud laenu hindamisel lähtutakse õigest ja asjaomasel ajahetkel ajakohasest teabest ning et asjaomane hindamine on õigeaegne ja mitte vanem kui 3 kuud enne laenu väljastamist (kui hindamine tehakse enne laenu väljastamist).

10.3. Laenu väljastamise ajal laenu hinnates võtab Äriühing arvesse vähemalt järgmisi kriteeriume / asjaolusid:

10.3.1. laenutähtaeg;

10.3.2. laenumaksete perioodilisus / sagedus (maksegraafik) ja eeldatavad rahavood;

10.3.3. mis tahes laenulepingus ette nähtud ennetähtaegse tagasimaksmise võimalus;

10.3.4. riskivaba intressimäär laenuga seotud maksete diskonteerimiseks;

10.3.5. laenulepingus ette nähtud intressimäär;

10.3.6. Makseviivituse tõenäosus;

10.3.7. tagatise väärtus (kui see on kohaldatav);

10.3.8. garantiide olemasolu ja tase, mil määral need tagavad kohustuste täitmise.

10.4. Pärast laenu väljastamist laenu hinnates võtab Äriühing lisaks käesoleva Eeskirja punktis 10.3 sätestatud kriteeriumidele arvesse: (i) laenu järelejäänud tähtaega (kuni laenulepingu lõppemiseni); (ii) võimalike kahjude tõenäosust.

10.5. Käesoleva Eeskirja punktis 10.1.3 sätestatud juhul laenu hinnates võtab Äriühing arvesse: (i) tagatise ja/või garantii konservatiivset hindamist; (ii) muid võla sissenõudmisega seotud tasusid ja kulusid.

10.6. Laenu hindamise kriteeriumid, metoodika ja hindamistulemuste kindlaksmääramise kord on sätestatud Äriühingu Individuaalsete laenuportfellide krediidiriski hindamise ja teabe andmise korras. Selle metoodika kokkuvõte avaldatakse Äriühingu veebisaidil.

10.7. Laenu hindamine vormistatakse kirjaliku ülestähendusena Projektiomaniku toimikus, märkides hindamise kuupäeva, kasutatud andmed ja järelduse.

10.8. Kui Äriühing aitab laenuandjal enne laenutähtaja lõppkuupäeva väljuda (Äriühingu puhul on see võimalik, kui investor kasutab Äriühingu hallatava platvormi teadetetahvli funktsionaalsust), ei määra Äriühing võrdlushinda, kuna omatava laenu hinna on õigus määrata investoril endal.

XI. TEABE SÄILITAMINE

11.1. Äriühing kogub ja säilitab oma tegevuse käigus andmeid, mis on seotud Äriühingu hallatava Platvormi kaudu sõlmitud finantseerimistehingutega.

11.2. Finantseerimistehingutega seotud andmed koosnevad järgmisest:

11.2.1. Projektiomanike isikusamasuse tuvastamisel kogutud teave;

11.2.2. Projektiomaniku usaldusväärsuse hindamise käigus kogutud teave, sealhulgas täidetud Algoritmi vorm ja seda tõendavad dokumendid;

11.2.3. dokumendid, mis on seotud Projektiomaniku panditava vara ja muude antavate tagatistega;

11.2.4. mis tahes muu asjakohane finantseerimistehingu ja/või Projektiomaniku, Projektiga seotud teave.

11.3. Äriühing säilitab käesoleva Eeskirja punktis 11.2 nimetatud andmeid igal juhul elektroonilisel kujul, kuid võib säilitada ka nende andmete paberkoopiaid.

11.4. Iga Projektiomaniku kohta avatakse Äriühingus Projektiomaniku toimik, milles säilitatakse käesoleva Eeskirja punktis 11.2 nimetatud ja muid asjaomase Projektiomanikuga seotud andmeid. Projektiomaniku toimikut säilitatakse elektroonilisel kujul ning Äriühing tagab, et sellise teabe duplikaate säilitatakse ka Äriühingu sisemistes või Äriühingu kasutatavates pilveserverites.

11.5. Finantsinseneeria instrumendi „Sutelktinės paskolos „Avietė“ rakendamise ja Projektide selle instrumendi vahenditest rahastamisega seotud teavet säilitab Äriühing elektroonilisel kujul ja tagab, et sellise teabe duplikaate säilitatakse Äriühingu sisemistes või Äriühingu kasutatavates pilveserverites.

XII. KESTLIKKUSRISKI INTEGREERIMINE

12.1. Kestlikkusriski all mõistetakse keskkonnaalast, sotsiaalset või juhtimisalast sündmust või olukorda, mille ilmnemine võib avaldada tegelikku või võimalikku olulist negatiivset mõju investeeringu väärtusele. Kestlikkusrisk on asjakohane eraldi riskikategooriana ja võib olla asjakohane muude riskide (sealhulgas turu-, krediidi- ja likviidsusriski) koostisosana. Projektiomanike ja laenude hindamise protsessi läbi viies järgib Äriühing oma kinnitatud riskijuhtimismenetlusi ning hindab kõiki riske, sealhulgas kestlikkusriski, ja tegureid, mis võivad mõjutada investorite investeeringute väärtust ja tulemusi.

12.2. Äriühingu eesmärk ei ole kestlikud investeeringud, nagu on määratletud Euroopa Parlamendi ja nõukogu 27. novembri 2019. aasta määruses (EL) 2019/2088 kestlikkusega seotud avalikustamise kohta finantsteenuste sektoris. Lisaks ei edendata Äriühingu tegevusega keskkonnaalaseid ega sotsiaalseid omadusi ega nende omaduste mis tahes kombinatsioone. Neil põhjustel ei ole kestlikkusrisk Äriühingu hinnangul ühisrahastamise teenuste osutamisel asjakohane. Selle finantstootega seotud investeeringute puhul ei võeta arvesse keskkonnasäästlike majandustegevuste ELi kriteeriume Euroopa Parlamendi ja nõukogu 18. juuni 2020. aasta määruse (EL) 2020/852 tähenduses.

12.3. Äriühing hindab, et kestlikkusriski mõju vastab üldiste investeerimisriskide (sealhulgas turu-, krediidi- ja likviidsusriski) mõjule ega mõjuta konkreetselt Äriühingu ega tema Platvormil avaldatud laenude tulemusi ja/või nende võetava riski ulatust.

12.4. Peamise ebasoodsa mõju (ingl principal adverse impact) all mõistetakse selliseid investeerimisotsuste mõjusid, mis toovad kaasa negatiivse mõju kestlikkusteguritele. Kuna Äriühing ei edenda keskkonnaalaseid ega sotsiaalseid omadusi ning Äriühingu eesmärk ei ole kestlikud investeeringud, ei võeta arvesse investeerimisotsuste ebasoodsat mõju kestlikkusteguritele, nagu on määratletud määruses (EL) 2019/2088.

XIII. LÕPPSÄTTED

13.1. Eeskiri jõustub selle kinnitamise päeval ning selle võib kehtetuks tunnistada või seda muuta üksnes Juhi käskkirjaga.

13.2. Eeskirja vaadatakse läbi vähemalt kord aastas ning ka iga kord, kui kohaldatavad õigusaktid muutuvad või Äriühingu tegevusprotsessid oluliselt muutuvad. Läbivaatamist korraldab Äriühingu riskijuhtimise funktsiooni täitev jurist.

13.3. Käesoleva Eeskirja rakendamise eest vastutab Hindaja. Kui Hindaja ei saa Eeskirja rakendada, vastutab Eeskirja rakendamise eest Äriühingu juht.

13.4. Käesoleva Eeskirja järgimise eest vastutab Juht või tema volitatud isik.

13.5. Iga Äriühingu töötaja, kes osaleb Projektiomanike usaldusväärsuse hindamise protsessis, peab olema allkirja vastu tutvunud käesoleva Eeskirja ja selle iga uue redaktsiooniga.

13.6. Eeskiri ja selle muudatused avaldatakse Platvormil. Eeskirja eelmine redaktsioon viiakse üle Äriühingu sisedokumentide arhiivi ja seda säilitatakse koos selle kinnitanud käskkirjaga.

Projektiomanike usaldusväärsuse hindamise
eeskirja lisa nr 1

LISA NR 1 – PROJEKTIOMANIKU USALDUSVÄÄRSUSE HINDAMISE KÜSIMUSTIKU VORM

PROJEKTIOMANIKU USALDUSVÄÄRSUSE HINDAMISE KÜSIMUSTIK

___. _____ 20___. a

Projektiomaniku nimi, õiguslik vorm ja kood

1. Kas Teie või Teie kontrollitav (kontrollitud) äriühing või äriühing, mille juht Te olete (olite):

Nr	Küsimus	Jah	Ei
1.1	olete süüdi tunnistatud raske või eriti raske kuriteo või omandi, varaliste õiguste ja varaliste huvide, majanduse ja ettevõtluskorra, finantssüsteemi, avaliku julgeoleku, avaliku teenistuse ja avalike huvide vastu suunatud kuriteo või kriminaalväärteo või teiste riikide karistusseaduste kohaste neile vastavate kuritegude toimepanemises ning kas karistatus eespool nimetatud kuritegude eest ei ole kustunud ega tühistatud või kas füüsilise isiku käesolevas punktis nimetatud kriminaalväärtegude toimepanemises süüdi tunnistanud kohtuotsuse jõustumisest ei ole möödunud 3 aastat?	☐	☐
1.2	olete jätnud / jätate praegu täitmata võlausaldajate ees võetud kohustusi?	☐	☐
1.3	olete toime pannud rikkumisi, mis on seotud riigisiseste äriõiguse, maksejõuetusõiguse, finantsteenuste õiguse, rahapesuvastase õiguse, pettusevastase õiguse või kutsealase vastutuse kohustuste valdkonna normide rikkumisega?	☐	☐
1.4	olete asutatud / olete resident riigis või territooriumil, mida asjaomase ELi poliitika kohaselt peetakse koostööd mittetegevaks riigiks või territooriumiks, või direktiivi (EL) 2015/849 artikli 9 lõike 2 kohases suure riskiga kolmandas riigis?	☐	☐

2. Kui vastasite ühele või mitmele küsimusele 1.1–1.4 jaatavalt, kirjeldage lühidalt olulisi asjaolusid, märkides sündmuse ja asjakohaste otsuste kuupäevad.

Täitja ees- ja perekonnanimi _____

Täitja allkiri _____

Projektiomanike usaldusväärsuse hindamise
eeskirja lisa nr 2

PROJEKTIOMANIKU KREDIIDIVÕIMELISUSE HINDAMISE VORM (ALGORITM)

Algoritm kinnitatakse sama Juhi käskkirjaga nagu käesolev Eeskiri ja seda säilitatakse elektroonilise failina Äriühingu sisedokumentide hoidlas. Algoritmis on sätestatud käesoleva Eeskirja punktis 5.20 nimetatud kriteeriumide piirväärtused, koefitsiendid ja arvutusvalemid.

Algoritmi versioon: 1.0. Kasutatakse üksnes Algoritmi seda versiooni, mis on kinnitatud Juhi käskkirjaga ja kehtib hindamise tegemise päeval. Iga Algoritmi muudatus kinnitatakse Juhi käskkirjaga, märkides uue versiooni numbri.

Algoritmi struktuur:

Osa	Sisu
Leht „Algoritm“	Eeskirja punktis 5.20 nimetatud kaksteist kriteeriumi, igaühele määratud koefitsient, punktide andmise reeglid (1–5), vahekaalude summa, LTV korrigeerimine vastavalt Eeskirja punktile 5.25, käenduse / garantii korrigeerimine vastavalt Eeskirja punktile 5.19, lõplik krediidiskoor ja määratav riskiklass vastavalt Eeskirja punktile 5.24.
Leht „Finantsid“	Projektiomaniku finantsandmed kahe aasta kohta, laenusumma, panditud vara hindamine ja LTV arvutus, tegevusala andmed, kaheteistkümne kuu rahavoogude prognoos.
Allkirjaväljad	Hindamise teinud Hindaja ja kontrolli teinud töötaja allkirjad vastavalt Eeskirja punktile 7.1.3.