

UAB NORDSTREET PROJEKTIOMANIKE USALDUSVÄÄRSUSE HINDAMISE EESKIRJAD

I. ÜLDSÄTTED

- 1.1 Uab Nordstreet ("**Ettevõte**") projektiomanike usaldusvääruse hindamise reeglid ("**Reeglid**") kehtestavad nõuded projektiomanike usaldusvääruse hindamiseks, sealhulgas kriteeriumid projektiomanike maine ja krediitvõime hindamiseks.
- 1.2 Eeskirjades kasutatud mõisteid tuleb mõista nii, nagu need on määratletud määruses (EL) 2020/1503 (edaspidi "**määrus**"), kui eeskirjades ei ole sätestatud teisiti.
- 1.3 Eeskirjad koostatakse kooskõlas määruse ja sellele lisatud rakendusaktidega ning pädevate asutuste suunistega.
- 1.4 Ettevõtte kiidab heaks, rakendab ja säilitab asjakohased ja tõhusad meetmed, protsessid ja meetodid, et tagada nende reeglite pidev järgimine. Ettevõtte võtab vajalikud meetmed, et vältida Ettevõtte platvormi kasutamist kuritegelikel eesmärkidel.

II. MÕISTED

- 2.1. Kui kontekst ei nõua teisiti, on käesolevates kodukorras suurtähtedega kasutatud mõistete järgmine tähendus:
- 2.2. "**Avieté**" – UAB finantskorraldusinstrument "Investicijų ir verslo garantijos" "Ühisrahastuslaenuid "Avieté";
- 2.3. "**Äriühing**" – UAB Nordstreet, juriidilise isiku kood 304565690, registrijärgne asukoht: Naugarduko tn 19, Vilnius, Leedu;
- 2.4. "**Ettevõtte platvorm**" - Ettevõtte hallatav infosüsteem (<https://www.nordstreet.com/>), mis hõlmab ühisrahastamist;
- 2.5. "**Osaleja**" – Projektiomaniku osaleja, kelle osa hääleõigusest või põhikirjalisest kapitalist on otseselt või kaudselt võrdne või ületab 20 protsenti või kellel võib olla otsene ja/või kaudne otsustav mõju Projekti omanikule;
- 2.6. "**Usaldusvääruse hindamine**" – Ettevõtte hinnang Projekti omaniku mainele ja krediitvõimelisusele;
- 2.7. "**Järelevalveasutus on** Leedu Pank.
- 2.8. "**"Projekt"**" – üht või mitut liiki äritegevus, mille jaoks projektiomanik soovib platvormil ühisrahastuspakkumise esitamiseks rahastust saada;
- 2.9. "**Buy-to-let projekt**" on projekt, mille käigus ostetakse kinnisvara või ettevõtte aktsiaid või muid varaklasse eesmärgiga rentida välja kinnisvara või teenida muud liiki tulu (teist liiki omandatavast varast) ning projekti lõpus on kinnisvara või ettevõtte aktsiate või muu varaklassi vara müük tulusam;
- 2.10. "**Projekti omanik** või **Klient**" – Projekti algataja, kellest Ettevõtte teavitab Rahastajaid Ettevõtte platvormi kaudu;
- 2.11. "**määrused**" – määrused (ES) 2020/1503;
- 2.12. "**Reeglid**" – käesolev dokument;
- 2.13. "**Juht on** ettevõtte direktor.
- 2.14. "**Hindaja on** juhi korraldusega määratud ettevõtte töötaja, kes viib läbi käesolevates eeskirjades sätestatud maine ja krediitvõimelisuse hindamise.

III. MAINE HINDAMISE KRITEERIUMID JA KORD

- 3.1. Maine hindamisel võtab Ettevõtte ühendust Projekti omanikuga, et hinnata teavet Projektiomaniku juhi ja tema Osalejate kohta. Kui projekti omanik on füüsiline isik (ettevõtja), kogutakse ja hinnatakse teavet projekti omaniku enda kohta.
- 3.2. Projekti omaniku maine hindamiseks esitatakse nõutav teave standardvormis, täites käesoleva kodukorra lisas nr 1 sätestatud küsimustiku. Vajadusel võib hindaja küsida projektiomanikult ja maine hindamiseks vajalikku lisateavet.

3.3. Tuleb märkida, et ettevõtte alustab ärisuhteid projektiomanikega alles pärast seda, kui ettevõtte teostab vastavalt kehtestatud sisekorrale projektiomaniku nõuetekohase kontrolli vastavalt Leedu Vabariigi rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise seaduses ja selle rakendusaktides kehtestatud korrale. Kõikidel juhtudel ei kavatse Ettevõtte sõlmida ärisuhteid klientidega, kellel on suurem/suurem rahapesu ja/või terrorismi rahastamise risk. Sellest tulenevalt ei võta Ettevõtte Projektiomanike krediidivõimelisuse hindamisel arvesse neist tulenevaid rahapesu ja/või terrorismi rahastamise riske ega ohte, kuna need ei avalda Ettevõtte hinnangul olulist mõju Projektiomaniku krediidivõimelisusele.

3.4. Maine hindamisel peetakse asjakohaseks, kui puuduvad vastupidised tõendid ja puudub mõjuv põhjus kahelda isiku maines.

3.5. Maine hindamisel võetakse arvesse järgmisi asjaolusid:

3.5.1. kas projekti omanikku ei ole teiste riikide kriminaalõiguse alusel mõistetud süüdi raskes, väga raskes kuriteos või vara, omandiõiguste ja varaliste huvide, majanduse ja ärikorra, finantssüsteemi, avaliku julgeoleku, avaliku teenistuse ja avalike huvide vastastes kuritegudes või neile vastavates kuritegudes, kui tema süüdimõistmine eespool nimetatud kuritegudes ei ole kadunud või kaotatud või ei ole möödunud 3 aastat alates sellise kohtuotsuse lõplikkus, millega füüsiline isik mõistetakse süüdi käesolevas punktis osutatud süütegudes;

3.5.2. kas on tõendeid selle kohta, et hinnatav isik ei ole täitnud või ei ole täitnud oma võlausaldaja kohustusi;

3.5.3. kas karistusregistris on projektiomaniku kohta kandeid seoses siseriiklike eeskirjade rikkumisega äriõiguse, pankrotiõiguse, finantsteenuste õiguse, rahapesuvastase õiguse, pettusevastase võitluse või kutsealase vastutusega seotud kohustuste valdkonnas;

3.5.4. kas projektiomanik on asutatud riigis või territooriumil, mida peetakse ELi asjaomase poliitika kohaselt koostööd mittetegevaks jurisdiktsiooniks, või suure riskiga kolmandas riigis vastavalt direktiivi (EL) 2015/849 artikli 9 lõikele 2;

3.6. kas ettevõtte poolt heaks kiidetud algoritm on määratud muid negatiivseid mainetegureid.

3.7. Projektiomaniku maine hindamiseks hindaja:

3.7.1. peab koguma ja hindama teavet projektiomaniku juhi ja selles osalejate kohta, kellele kuulub otseselt või kaudselt osa hääleõigusest või põhikapitalist 20 protsenti või rohkem või kellel võib olla otsene ja/või kaudne otsustav mõju projekti omanikule. Kui Projekti Omanik on füüsiline isik (ettevõtja), kogutakse ja hinnatakse teavet Projektiomaniku enda kohta;

3.7.2. pärast kogumist ja hindamist käesoleva kodukorra kohaselt 3.7.1 p. saadud ja kogutud andmed, enne projekti avaldamist Ettevõtte platvormil, peab kõigil juhtudel olema piisavalt põhjust uskuda, et kõik reeglid 3.7.1 p. loetellu kantud isikud vastavad kõigile maine hindamise miinimumkriteeriumidele, st eeskirjade kriteeriumidele 3.7.1 p. järgmised isikud:

3.7.3. ei ole tunnistatud süüdi raskes, väga raskes kuriteos või vara, omandiõiguse ja varaga seotud õiguste, majanduse ja ärikorra, rahandussüsteemi, avaliku korra, avaliku teenistuse ja avaliku huvi vastastes kuritegudes või väärteos või samaväärsetes süütegudes teiste riikide kriminaalõiguse alusel, välja arvatud juhul, kui nende süüdimõistmine eespool nimetatud kuritegude eest on kadunud või on tühistatud või ei ole möödunud 3 aasta jooksul alates kohtuotsuse kuupäevast, millega tunnistatakse füüsiline isik süüdi käesolevas punktis nimetatud väärtegudes, muutudes lõplikuks;

3.7.4. ei vasta eeskirjadele 3.5.3-3.5.4 p. tingimused, mille korral leitakse automaatselt, et projektiomaniku mainet ei saa hinnata asjakohaseks;

3.7.5. ei vasta muudele tingimustele, mis on sätestatud ettevõtte poolt heaks kiidetud algoritm (kui see on kohaldatav), mille alusel loetakse automaatselt, et projektiomaniku mainet ei saa hinnata asjakohaseks.

3.8. Projektiomanike maine hindamisel tugineb Ettevõtte:

3.8.1. projektiomanike, nende juhtide ja osalejate esitatud dokumendid ;

3.8.2. projektiomanike, nende juhtide ja osalejate kirjalikud selgitused;

3.8.3. avalikult kättesaadav ja avalikult kättesaadav teave projektiomanike, nende juhtide ja osaliste kohta ;

3.8.4. UAB "Creditinfo Lietuva" poolt hallatava Creditinfo süsteemi ("**Creditinfo**") poolt esitatud andmed (juhul, kui Projekti Omanik on asutatud teises riigis, teeb Ettevõtte maksimaalsed jõupingutused, et saada võimalikult palju sarnaseid andmeid vastavas riigis olemasolevatest andmebaasidest);

3.8.5. Riigiettevõtte "Registrite Keskme" hallatavad registrid (kinnisvararegister, juriidiliste isikute

- register, pandiõiguste register jne) (juhul, kui projektiomanik on asutatud / elab teises riigis, kasutatakse vastavate riikide hallatavaid registreid, mis sisaldavad võimalikult palju sarnaseid andmeid);
- 3.8.6. Informaatika- ja kommunikatsiooniosakonna hallatava tagaotsitavate osakonna registri andmed, samuti muud usaldusväärsed andmebaasid, mis on ettevõttele seaduslikult kättesaadavad.
- 3.9. Ettevõtte, kes täidab reegleid 3.5.3 p. kavandatud hindamine ja nõuab ka, et projektiomanik esitaks asjakohased (mitte vanemad kui 2 kuud) väljavõtte / tõendid kriminaal- ja (või) haldusasjades määratud karistuste registritest, mis kinnitaksid 3.5.3 p. kavandatud asjaolude puudumine:
- 3.9.1. kui projektiomanik on Leedus asutatud juriidiline isik või Leedu kodanik/elanik (füüsilise isiku puhul) – teil palutakse esitada vastav väljavõtte / tõend registritest, mida haldab Leedu Vabariigi siseministeeriumi informaatika ja kommunikatsiooni osakond (<https://ird.lt/>);
- 3.9.2. kui projektiomanik on Hispaanias asutatud juriidiline isik või Hispaania kodanik/elanik (füüsilise isiku puhul) – teil palutakse esitada asjakohane väljavõtte / tõend Hispaania Kuningriigi justiitsministeeriumi hallatavatest registritest (<https://sede.mjusticia.gob.es/en/tramites/certificado-antecedentes>);
- 3.9.3. kui projektiomanik on Eestis asutatud juriidiline isik või Eesti kodanik/resident (füüsilise isiku puhul) – palutakse teil esitada Eesti Vabariigi Registrite ja Infosüsteemide Keskuse vastav väljavõtte / tõend (<https://www.rik.ee/en/criminal-records-database>);
- 3.9.4. kui projektiomanik on Lätis asutatud juriidiline isik või Läti kodanik/elanik (füüsilise isiku puhul) – teil palutakse esitada Läti Vabariigi Siseministeeriumi juures tegutseva teabekeskuse vastav väljavõtte / tõend (https://www.ic.iem.gov.lv/en/services/statement-criminal-register-regarding-criminal-records-person-administrative-penalties-applied-administrative-penalties-applied-legal-persons-and-coercive-measures?utm_source=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F);
- 3.9.5. kui projekti omanik on Poola on asutatud juriidiline isik või Poola kodanik/elanik (füüsilise isiku puhul) – teil palutakse esitada asjakohane väljavõtte / tõend Rahvuslik Kuritegude register (<https://www.gov.pl/web/krk-en>);
- 3.9.6. kui projekti omanik erineb 3.9.1-3.9.4 p. nimetatud riikide asutatud juriidiline isik või kui projekti omanik ei ole pärit 3.9.1-3.9.4 p. Nimetatud riikide kodanik / elanik (füüsilise isiku puhul) – teil palutakse esitada asjakohane väljavõtte / tõend nende riikide vastavatest hallatavatest registritest / teabekeskustest.
- 3.10. Võimaluse korral võtab ettevõtte ka meetmeid, et saada juurdepääs asjakohastele registritele, kus ta saab kontrollida projekti omaniku kohta käivat teavet eeskirjade kohta 3.5.3 p. ettenähtud asjaoludest.
- 3.11. Selleks, et Projekti omanikud saaksid projekti (või projekti uue etapi) ettevõtte platvormil uuesti avaldada, kui eelmise Projekti avaldamisest (või selle etapist) ei ole möödunud rohkem kui 30 kalendripäeva, kontrollib Ettevõtte tema käsutuses olevatest andmebaasidest ja avalikest allikatest, kas on asjaolusid, mis ettevõtte hinnangul võivad muuta olukorda Projekti omaniku usaldusväärsuse osas – kui Ettevõtte tuvastab, et sellised asjaolud on olemas, Ettevõtte hindab projektiomanike mainet ümber vastavalt käesolevates eeskirjades sätestatud korrale ja erandeid rakendamata. Projektiomanike maine ümberhindamine viiakse läbi ka juhul, kui projekti omanik soovib projekti (või projekti uue etapi) ettevõtte platvormil uuesti avaldada ja eelmise projekti avaldamisest (või selle etapist) on möödunud rohkem kui 30 kalendripäeva.
- 3.12. Pärast projektiomanikult piisavalt teabe kogumist, et hinnata tema mainet, tema juhte ja osalejaid, hindab hindaja kogu kogutud teavet ja otsustab, kas projektiomaniku maine sobib tema projekti avaldamiseks ettevõtte platvormil. Projekti omaniku maine hindamise protsess toimub kahes etapis:
- 3.12.1. esiteks on kindlaks tehtud, et kõik eeskirjad 3.7.1 p. loetellu kantud isikud vastavad kõigile maine hindamise miinimumkriteeriumidele (nagu on sätestatud eeskirjades 3.7.2 lk.), s.t. Ettevõtte peab veenduma, et reeglid 3.7.1 p. järgmised isikud: i) ei ole süüdi mõistetud raskes, väga raskes kuriteos või vara, omandiõiguse ja varaga seotud õiguste, majanduse ja ärikorra, finantssüsteemi, avaliku julgeoleku, avaliku teenistuse ja avalike huvide vastases kuriteos või väärteos või vastavas süüteos teiste riikide kriminaalõiguse alusel, kui nende süüdimõistmine eespool nimetatud kuritegude eest ei ole kadunud või tühistatud või ei ole möödunud 3 aasta jooksul alates sellise kohtuotsuse lõplikkuse, millega füüsiline isik mõistetakse süüdi käesolevas punktis osutatud süütegudes; ii) ei vasta eeskirjadele 3.5.3-3.5.4 p. tingimused, mille korral leitakse automaatselt, et projektiomaniku mainet ei saa hinnata asjakohaseks; ning iii) ei vasta Ettevõtte poolt kinnitatud algoritmis sätestatud tingimustele (vajaduse korral) kus automaatselt leitakse, et projektiomaniku mainet ei saa hinnata asjakohaseks. Kui hindaja leiab, et projekti omanik, juht ja (või) osaleja ei vasta kõigile minimaalsetele maine hindamise kriteeriumidele, ei saa projektiomaniku projekti

ettevõtte platvormil avaldada. Ainult juhul, kui hindaja suudab mõistlikult veenduda, et kõik maine hindamise miinimumkriteeriumid on täidetud, võib maine hindamise teise etapi läbi viia (nagu on sätestatud eeskirjades 3.12.2 p.);

- 3.12.2. teiseks, kui hindaja on veendunud, et maine hindamise miinimumkriteeriumid on täidetud, võetakse arvesse **täiendavaid maine hindamise kriteeriume**, mis võivad mõjutada projektiomaniku usaldusväärsuse hindamise / projekti lõplikku reitingut, st projektiomaniku hinnangu / projekti (määratud riskiklass) lõplikku reitingut võib vähendada (st määratakse kõrgem riskiklass), kui ettevõtte poolt kinnitatud algoritmis on näidatud kõrgem riskiklass täiendavad negatiivsed mainet hindavad tegurid (vajaduse korral). Projekti lõpliku omaniku hindamise / projekti reitingu (määratud riskiklass) vähendamise kord on ette nähtud ka ettevõtte poolt heaks kiidetud algoritmis.

IV. PROJEKTIOMANIKE TÄIENDAV HINDAMINE RAHASTAMISVAHENDI "VAARIKAS" KASUTAMISEKS

4. Sel juhul, kui projektiomanik soovib kasutada võimalust kasutada oma projekti rahastamiseks ettevõtte platvormil oleva meetme "Avieté" vahendeid, hindab hindaja kohustuslikult täiendavalt ja otsustab, kas projektiomanik vastab järgmistele tingimustele:
- 4.1.1. kas projektiomanik vastab Leedu Vabariigi väikeste ja keskmise suurusega ettevõtete arendamise seaduses määratletud väikese ja keskmise suurusega äriüksuse kontseptsioonile;
- 4.1.2. Kas platvormi kaudu finantseeritava laenu eesmärk on investearingu täiendamine või käibekapitali puudumine.
- 4.2. Hindamine Eeskirjad 3 Punkt ette nähtud Asjaolud Hindaja nii väga Hinnata või Olemas Viin või rohkem Need Asjaolud:
- 4.2.1. Projektiomaniku vastu on algatatud (või võib toimuda) maksejõuetusmenetlus ;
- 4.2.2. Projektiomanik on viimase 6 kuu jooksul (kuni 2020. aastani) saanud kasu meetme "Avieté" vahenditest. 31. detsember Projektiomanik saab kasutada meetme "Avieté" vahendeid oma projektide rahastamiseks 2 korda kuni 6 kuu jooksul).
- 4.2.3. Projekti krediitireiting on alla 3;
- 4.2.4. Projektiomaniku poolt taotletavad ühisrahastusfondid ei ole mõeldud laenude või rahaliste kohustuste refinantseerimiseks, finantstegevuse finantseerimiseks ega elukondliku kinnisvara finantseerimiseks.
- 4.3. Kuni Ära Meetmed "Vaarikas" Vahendid Projekt omanik (ning Projekt) On Vastavad Tingimused ette nähtud Eeskirjad 3 Punkt ja Hindaja On Komplekt et Ei ole olemas Ei Viin reeglitest 4.2 käesolevas lõikes sätestatud asjaolud. Selle tingimuse täitmata jätmine (kuid vastavalt muudele käesolevas kodukorras sätestatud tingimustele) Projekti omanik Projekti võib platvormil avaldada, kuid selle suhtes ei saa kohaldada meedet "Vaarikas" mida pakub Vahendid.

V. PROJEKTIOMANIKE KREDIIDIVÕIMELISUSE HINDAMISE KRITEERIUMID JA KORD

5. Enne Projekti avaldamist Ettevõtte platvormil peab Hindaja hindama Projektiomaniku krediitdivõimelisust. Kui projekti omanik on füüsiline isik (ettevõtja), kogutakse ja hinnatakse teavet projekti omaniku enda kohta.
- 5.1. Ettevõtte kasutab Projektiomaniku krediitdivõimelisuse hindamisel:
- 5.1.1. statistilised mudelid (nt varasemad finantstulemused);
- 5.1.2. hindamismudelid (nt äriplaani ja selle väljavaadete hindamine, finantsprognooside hindamine, maine hindamine);
- 5.1.3. automaatsed mudelid (näiteks Creditinfo poolt genereeritud aruanded).
- 5.1.4. Ettevõtte hindab pidevalt krediitdivõimelisuse hindamise protsessi tõhusust ja vastavust kohaldatavatele nõuetele, samuti krediitdivõimelisuse hindamise kvaliteeti ja kasutatavaid mudeleid. Ettevõtte vastutab selle hindamise / kontrolli eest siseauditi funktsiooni poolt (mille ülesanded ja vastutus on üksikasjalikult kirjeldatud ettevõtte organisatsioonilist struktuuri ja sisekontrolli reguleerivates dokumentides).
- 5.2. Projektiomaniku krediitdivõimelisuse hindamisel hindaja:
- 5.2.1. kogub teavet projektiomaniku finantsseisundi kohta, sealhulgas teavet tema olemasolevate kohustuste ja varade, kasumlikkuse jms kohta;
- 5.2.2. hindab, kas projektiomaniku võimalus täita rahalised kohustused rahastajate ees kehtestatud

- tähtaegadeks on reaalne, st kas projektiomaniku planeeritud tulu projektist on piisav ühisrahaastustehinguga võetud kohustuste täitmiseks;
- 5.2.3. tagab, et projektiomaniku, selle juhi ja osalejate suhtes ei kohaldata pankroti- ja/või restruktureerimismenetlust;
- 5.2.4. kui kolmas isik soovib anda projekti omanikule tagatist (nt käendus, garantii, lihtveksel vms), hinnatakse selle isiku krediitvõimelisust käesolevad reeglid 5.22 p. vastavalt sätestatud korrale;
- 5.2.5. Kui laenuleping on tagatud pandiga, hindab ta tagatise seisundit, väärtust, pandi astet, likviidsust, jääkväärtust ja muid asjakohaseid parameetreid, mis on täiendavalt üksikasjalikud 5.20 p.;
- 5.2.6. määrab kindlaks saadava laenu eesmärgi;
- 5.2.7. määrab projekti omaniku omandistruktuuri (aktsionärid);
- 5.2.8. hindab projektiomaniku esitatud äriplaani seoses rahastatava projektiga, sealhulgas, kuid mitte ainult: (i) projektiomaniku teadmised asjaomases sektoriga ja kogemused sarnaste projektide rakendamisel/arendamisel; ii) äriplaani kehtivus ja usaldusväärsus; iii) Projekti tugevused/nõrkused *tugevused ja nõrkused*) analüüs; iv) konkurents asjaomases ettevõtlussektoris; v) projektiomanike klientide liik ja nende geograafiline asukoht.
- 5.3. Kui oma hinnangus Projekt Omanik krediitvõimelisus poolt Eeskirjad 5.2 p. Hindaja et teha kindlaks, kas projektiomaniku risk on kõrge, pakutakse projektiomanikule võimalust pakkuda Täiendavaid Turvameetmeid.
- 5.4. Projekti omaniku, käendajate või käendajate (kui neid on) hindamiseks oleks) krediitvõimelisus vastavalt käesolevatele eeskirjadele 5.1.4 lk., Hindaja – otse või kolmanda isiku kasutamise kaudu üksikisikute teenused (sealhulgas krediitbürood) – kogub, töötleb ja tugineb teabele, mis on saadud välised andmebaasid (riigiettevõtte "Registrite keskus" ja jne).
- 5.6. Püüdes tunnustama Projekt Omanik krediitvõimelisus poolt Need Eeskirjad 5.1.4 p., Hindaja nii väga Tunnustama Informatsioon ja Kinnitused kumb Projekt omanik Pakub:
- 5.6.1. täites ettevõtte poolt koostatud standardiseeritud vormi küsimustiku (finantseerimistehingu taotlus);
- 5.6.2. vastuseks muudele päringutele, kui neid on, mida ettevõtte projekti omanikult küsib .
- 5.7. Hindaja palub projektiomanikul täita standardvormi (registreerimisvormi) küsimustik ning esitada järgmised andmed ja teave:
- 5.7.1. Projektiomaniku ja garandi või garandi (kui see on olemas) viimane kinnitatud auditeeritud finantsaruanne viimase 2 (kahe) tegevusaasta kohta, mis koosneb bilansist ja kasumiaruandest, sealhulgas teave rahavoogude kohta. Kui Projekti omanikul (ja kolmanda isiku garantiil või käendajal) ei ole auditeeritud finantsaruandeid, peab Ettevõtte nõudma finantsaruandeid, millele on alla kirjutanud nii vastava juriidilise isiku juht kui ka selle juriidilise isiku raamatupidaja;
- 5.7.2. teave projektiomanikule kuuluvate laenude ja muude kohustuste summa, nende vääringu, vastavate laenude ja kohustuste tingimuste, nende tagasimaksegraafikute ja kohaldatavate intresside või muud liiki hüvitiste kohta (hindaja juhindub järgmistest andmeallikatest: a) Creditinfo; b) bilansis esitatud lühi- ja pikaajaliste kohustuste üksikasjad);
- 5.7.3. Projektiomaniku viimase kahe aasta tulud ja rahavood (kui selline teave on olemas, st kui projektiomanik on kohustatud koostama sellise teabe vastavalt kehtivatele õigusaktidele);
- 5.7.4. Projektiomaniku plaanitavad finantseeritava projektiga seotud tulud ja rahavood (v.a juhul, kui ühisrahaastust vahendid on mõeldud käibekapitali kaasamiseks). Ettevõtte hindab projektiomaniku kavandatud tulusid ja rahavoogusid (i) optimistliku, (ii) põhi- ja (iii) pessimistliku stsenaariumi järgi (ettevõtte peab projektiomaniku enda tulude ja rahavoogude prognoose optimistlikeks; samas kui ettevõtte arvutab lähte- ja pessimistliku stsenaariumi, vähendades optimistlikku stsenaariumi vastavalt 15 ja 30 protsenti). (Hindaja juhindub projekti omaniku ajaloolistest andmetest). Seejärel arvutab ettevõtte kõigi kolme stsenaariumi puhul prognoositud tulude ja rahavoogude keskmise ning kasutab saadud näitajaid krediitvõimelisuse arvutamiseks vastavalt oma heakskiidetud korrale (algoritm) projektiomanike krediitvõimelisuse skooride arvutamiseks;
- 5.8. Projektiomaniku prognoositavad finantsaruanded (hindaja juhindub projektiomaniku ajaloolistest andmetest);
- 5.9. vajaduse korral (nt kui Äriühingul on esitatud teabe suhtes täiendavaid kahtlusi) täiendav teave (vastavalt Ettevõtte kehtestatud vormile) koos selgitustega:
- 5.9.1. varad (nii fikseeritud kui ka lühiajalised);
- 5.9.2. kohustused (nii pikaajalised kui ka lühiajalised);

- 5.9.3. kasum (sh EBIT ja ETBIDA);
 - 5.9.4. raha ja raha ekvivalent;
 - 5.9.5. müügitulu muutus;
 - 5.9.6. Sissetulek;
 - 5.9.7. amortisatsioon ja amortisatsioon;
 - 5.9.8. Omakapitali;
 - 5.9.9. muud finants- ja/või seotud näitajad.
- 5.10. Projekti omaniku ja käendaja või käendaja (kui see on olemas) poolt panditava vara puhul kinnisvara hindaja hinnang ja inspekteerimisakt vara väärtuse kohta koos fotodega (või samaväärse hindamisega);
- 5.11. lühike äritegevus või lühike plaan laenu kasutamiseks ja tagasimaksmiseks vastavalt esitatud vormile või projektiomaniku esitatud teabele;
- 5.12. vajadusel projektiomaniku tähtaeg vähemalt 6 kuud. põhiarvelduskonto väljavõte, välja arvatud juhul, kui projektiomanik on tegutsenud vähem kui 6 kuud. Kui Projekti Omanik on tegutsenud vähem kui 6 kuud, palutakse tal esitada väljavõte Projekti Omaniku põhiarvelduskontost kogu oma tegevuse perioodi kohta. Kui käendaja või käendaja on füüsiline isik, antakse tema nõusolek oma isikuandmete kontrollimiseks välistes andmebaasides ja esitatakse väljavõte tema peamisest pangakontost vähemalt 6 kuu pikkuseks perioodiks, välja arvatud juhul, kui ta on tegutsenud vähem kui 6 kuud;
- 5.13. kontaktandmed (nimi, perekonnanimi, elukoha aadress, e-post, telefon (kui see on olemas), mobiiltelefon, ametikoht) projektiomaniku juhi, garantii või käendaja juhi kohta, kui seda garanteerib või garanteerib juriidiline isik, käendaja või käendaja andmed (kui käendaja või käendaja on füüsiline isik);
- 5.14. kontaktandmed (nimi, perekonnanimi, elukoha aadress, e-post, telefon (kui see on olemas), mobiiltelefon, ametikoht) ning iga Projektiomaniku osaleja isiklik ja/või ettevõtte kood (esitatakse kontaktandmed, isikukood ja aktsiate vaba osakaal).
- 5.15. Selleks et hinnata teavet projektiomaniku finantsseisundi , garantii või garandi (kui see on olemas) ja projektiomaniku suutlikkuse kohta, kes garanteerib või garanteerib (kui see on olemas), isiku, kes garanteerib või garanteerib (kui see on olemas) võime täita rahalisi kohustusi, Hindaja hindab kogutud andmete põhjal:
- 5.15.1. Isikule garantii või garantii andnud projektiomaniku finantsolukord (sissetuleku suurus, sissetulekuallikad, nende mitmekesisus, jätkusuutlikkus, kasumlikkus, võimalikud tulevased muutused jne);
- 5.15.2. Projekti omaniku garantii või käendaja ajalugu ning teave rahaliste kohustuste praeguse ja varasema väärkäitumise kohta.
- 5.16. Kui Projektiomaniku poolt esitatud andmed erinevad Ettevõtte poolt andmebaasidest saadud andmetest, kasutatakse Projektiomaniku krediitdivõimelisuse hindamiseks andmeid, mille alusel on Projektiomaniku krediitdivõimelisuse hindamine konservatiivsem .
- 5.17. Ettevõtte krediitdivõimelisuse hindamiseks kogutavate andmete allikad on esitatud järgmises tabelis:

Kogutud andmed	Andmeallikas(ed)
teave projektiomaniku finantsseisundi kohta, sealhulgas teave tema olemasolevate kohustuste ja varade, kasumlikkuse jms kohta.	Projekti omanik / juriidiliste isikute register, hüpoteekide register, kinnisvararegister, pandiõiguste register / Creditinfo krediitbüroo süsteem / avalikult kättesaadav teave Internetis (kui projekti omanik on asutatud / elab teises riigis - andmebaasid / registrid, mida haldavad asjaomased riigiasutused)
Projektiomaniku kontaktandmed	Projekti omanik
Teave ja dokumendid projektiomanikule (ja garantii andjast kolmandale isikule, kui see on olemas) kuuluva vara kohta, kinnitatud (auditeeritud) finantsaruanded	Projekti omanik (ja kolmas isik, kes garanteerib või garanteerib) / Juriidiliste isikute register / Kinnisvararegister / Creditinfo krediitbüroo süsteem / Avalikult kättesaadav teave

viimase kahe aasta kohta) ning dokumendid omandis oleva vara ja rahavoogude kohta	Internetis / Registrid, mis pakuvad sarnast teavet teiste riikide kohta Kui projekti omanik on asutatud / elab teises riigis
Projektiomaniku plaanitavad finantseeritava projektiga seotud tulud ja rahavood	Projekti omanik
Projekti omaniku prognoositavad finantsaruanded	Projekti omanik
Projektiomaniku esitatud tagatised, sealhulgas teave tagatise väärtuse ja hinnangu kohta	Projekti omanik / Kinnisvararegister / sõltumatu kinnisvara hindaja
kui Projekti omanik (ja/või kolmas isik, kes garanteerib, garanteerib või garanteerib) on füüsiline isik – ettevõtja, dokumendid, mis tõendavad viimase kahe aasta tegevusest saadud tulude ja kulude struktuuri	Projekti omanik / riiklik maksuinspeksioon (projekti omanik (ja (või) kolmas isik, kes garanteerib või garanteerib) peab esitama kinnitatud tuludeklaratsioonid) / Creditinfo krediitbüroo süsteem / teiste riikide sarnast teavet pakuvad registrid Kui projekti omanik on asutatud / elab teises riigis
kirjalik selgitus praegu teadaolevate (või kaudsete) asjaolude kohta, millel võib olla negatiivne mõju projektiomaniku finantsnäitajatele või tegevuste tulemuslikkusele tulevikus	Projekti omanik

5.19. Ettevõtte uuendab perioodiliselt teavet laenu tagamiseks esitatud tagatiste kohta (st vähemalt kord kahe aasta jooksul nõuab ta projekti omanikult (või kolmandalt isikult, kui kolmas isik annab projekti omaniku kohustustele tagatise) panditud vara ajakohastatud hinnangu esitamist. Sama perioodilisusega peab Ettevõtte uuendama ka teavet isikute kohta, kes on andnud projektiomaniku kohustuste täitmiseks muud tüüpi tagatise (nt käendus, võlakiri, garantii jne).

5.20. Kui vara on panditud projektiomaniku kohustuste tagamiseks, nõuab ettevõtte, et projektiomanik esitaks sõltumatu kinnisvara hindaja hinnangu vara kohta, mis viiakse läbi vastavalt sõltumatu kinnisvara hindaja poolt õigusaktidega kehtestatud korrale, milles hinnatakse ja esitatakse vähemalt järgmine teave:

5.20.1. Projekti omaniku kohustuste tähtaeg (pandi / hoiuse tähtaeg);

5.20.2. finantsvarade puhul viimane asjakohane hind ja viimase 12 kuu keskmine hind likviidsel turul;

5.20.3. füüsilise tagatise puhul viimane kättesaadav turuväärtus;

5.20.4. kas on olemas turg, kus varasid saab hõlpsasti likvideerida;

5.20.5. võimalikud kõrvalekalded panditud vara väärtusest.

5.21. Ettevõtte ei aktsepteeri sellist tagatist (tagatisvara), mille väärtust ei ole võimalik kindlaks määrata ja/või mille realiseerimisel puudub asjakohane turg. Ettevõtte tagab ka selle, et vara on panditud kogu laenulepingu perioodiks, kuni projektiomanik täidab oma kohustused nõuetekohaselt.

5.22. Kui Projekti Omaniku kohustused on tagatud või tagatud kolmanda isiku poolt, peab Ettevõtte hindama pakutava garantii või käenduse liiki, selle pakutava kaitse taset ja määrama sellise kolmanda isiku, hindama selle krediitvõimelisust ja usaldusväärsust, otsustades seega, kas laenusummat on võimalik asjaomaselt kolmandalt isikult tagasi saada, kui Projekti omanik ei täida oma kohustusi nõuetekohaselt, st.:

5.22.1. **esiteks**, kogudes infot tema käsutuses olevatest andmebaasidest (nt Riigi Ettevõtlusregistrite Keskuse hallatavad registrid, Creditinfo jne), hindab Ettevõtte, kas asjaomasel kolmandal isikul on piisavalt vara projektiomaniku kohustuste täitmiseks – kui asjaomasel kolmandal isikul on piisavalt vara projektiomaniku kohustuste täitmiseks, paraneb Projektiomaniku lõplik krediitvõimelisuse skoor veel 0,5 punkti võrra;

5.22.2. **teiseks**, kui Ettevõtte, olles kogunud teavet kolmanda isiku varade kohta, leiab, et kolmandal isikul ei ole piisavalt vara Projekti omaniku kohustuste täitmiseks – hindab Ettevõtte sellise kolmanda isiku saadud tulu (nt pangakonto väljavõtte või kasumideklaratsiooni kogumise teel jne). Kui tehakse kindlaks, et asjaomane kolmas isik saab projektiomaniku kohustuste täitmiseks piisavalt sissetulekut, parandatakse projektiomaniku lõplikku krediitvõimelisuse hinnet veel 0,25 punkti võrra;

5.22.3. juhul, kui Ettevõtte leiab, et kolmandal isikul ei ole piisavalt varasid ega sissetulekut Projektiomaniku kohustuste katmiseks – Projektiomaniku lõplik krediitvõimelisuse skoor langeb

veel 0,25 punkti võrra, välja arvatud juhul, kui vara on panditud ka kohustuste tagamiseks (kui arvestada, et vara LTV väärtus on väiksem kui 70% või sellega võrdne, mille puhul käesolevas punktis kirjeldatud näitaja suhtes kohaldatav punktisumma on 0).

- 5.23. Ettevõtte hindab individuaalselt iga projektiomanikku, käendajaid või garante, tagatise (kui neid on) – krediitdivõimelisuse hindamine viiakse läbi ekspertmeetodil. Ettevõttel on ka õigus keelduda käendaja hindamisest (näiteks kui käendaja kohta ei ole võimalik objektiivselt koguda piisavalt andmeid) ja sel juhul anda käendajale madalaim skoor, mis mõjutab negatiivselt projektiomaniku krediitdivõimelisuse skoori.
- 5.24. Krediitdivõimelisuse hindamisel püüab Ettevõtte hinnata finantseerija kaotuse tõenäosust. Ettevõtte jagab projektiomanike krediitdivõimelisuse riski: madal (1), keskmine (2), kõrgem (3), kõrge (4), liiga kõrge (5). Projekti omanikud jagatakse vastavalt krediitdivõimelisuse riskile, hinnates järgmisi kriteeriume (vastavalt ettevõtte poolt heaks kiidetud algoritmis esitatud valemile):
- 5.24.1. Projekti omaniku võetud kohustuste rakendamise ajalugu ("Rakendamise ajalugu") *projekti omaniku kohustuste ajalugu*), millele määratakse krediidiriski reitingu lõplikus arvutuses 8% osakaal (st kohaldatav tegur on 0,08);
- 5.24.2. teave sektori kohta, kus projektiomanik tegutseb, sealhulgas makromajanduslikud tingimused ja konkurents; *Teave sektori kohta, milles projekti omanik tegutseb (sh makromajanduslikud tingimused ja konkurents)*), millele määratakse krediidiriski reitingu lõplikul arvutamisel kaal 6% (st kohaldatav tegur on 0,06);
- 5.24.3. Äriplaani teave *teave äriplaani kohta*), millele määratakse krediidiriski reitingu lõplikus arvutuses 12% kaal (st kohaldatav koefitsient on 0,12);
- 5.24.4. projekti või projektiomaniku (SSA) kavandatud kasumlikkus; *projekti prognoositav kasumlikkus*), millele omistatakse krediidiriski reitingu lõplikus arvutuses kaal 10% (st kohaldatav tegur on 0,1);
- 5.24.5. projektiomaniku eeldatavad rahavood (SSA); *projekti omaniku prognoositavad rahavood*), mis määrab krediidiriski reitingu lõplikus arvutuses kaaluks 12% (st kohaldatav tegur on 0,12);
- Projektiomaniku teadmised ja kogemused vastavas ärisektoris (SSA) on hea mõte. *projekti omaniku teadmised ja kogemused asjaomases ärisektoris*), millele määratakse krediidiriski reitingu lõplikus arvutuses 10 % kaal (st kohaldatav tegur on 0,1);
- 5.24.6. varade kasumlikkuse näitaja (SSA) *Varade tootlus – RoA*), millele määratakse krediidiriski reitingu lõplikus arvutuses kaal 6% (st kohaldatav koefitsient on 0,06);
- 5.24.7. võla tootlus *võla tootlus (DY)*), millele määratakse krediidiriski reitingu lõplikus arvutuses 7% kaal (st kohaldatav tegur on 0,07);
- 5.24.8. intressiteenuse indikaator (SSA) *intressimaksete kattekordaja*), millele määratakse krediidiriski reitingu lõplikus arvutuses 8% osakaal (st kohaldatav tegur on 0,08);
- 5.24.9. Kapitalikasum (SSA) *Profit Yield*), millele määratakse krediidiriski reitingu lõplikus arvutuses kaal 7% (st kohaldatav koefitsient on 0,07);
- 5.24.10. Projektiomaniku tegevuse ajalugu ja kasumlikkus *track record and profitability / EBIT Margin*), millele määratakse krediidiriski reitingu lõplikus arvutuses kaal 7% (st kohaldatav koefitsient on 0,07);
- 5.24.11. Projekti omaniku müügitulu muutuse dünaamika ("Dynamics") *sales to revenue dynamics*), millele määratakse krediidiriski reitingu lõplikus arvutuses kaal 7% (st kohaldatav koefitsient on 0,07) (müügitulu muutuse dünaamika hindamisel peab Ettevõttel olema juurdepääs informatsioonile vähemalt kahe aasta jooksul; juhul, kui Projektiomanik esitab informatsiooni terve majandusaasta ja vähemalt 6-kuulise perioodi kohta eelmisel majandusaastal, Ettevõtte võib kasutada mittetäieliku majandusaasta andmeid, et arvutada proportsionaalselt sellega, kui palju projektiomanik oleks teeninud müügitulu, kui ta oleks tegutsenud kogu majandusaasta jooksul, ja hinnata vastavalt müügitulu muutust; juhul, kui projektiomanik on tegutsenud lühemat aega, annab ettevõtte vastava näitaja suhtes kõrgeima riskiskoori).
- 5.25. Lisaks käesolevatele reeglitele 5.24 p. täpsustatud kriteeriumidest võib Ettevõtte üksikjuhtudel hinnata ka muud teavet, mis võib olla asjakohane ja oluline Projektiomaniku krediitdivõimelisuse taseme hindamiseks.
- 5.26. Iga näitaja puhul määratakse sobiv tähtsuse tase, ennustatakse koefitsient ja tuletatakse ettevõtte poolt heaks kiidetud projektiomanike krediitdivõimelisuse hindamise algoritmis hindamisvalem.
- 5.27. Selle krediitdivõimelisuse hindamise valemi kohaselt arvutatud väärtus kirjeldab rahastaja kahjumi tõenäosust, mis esitatakse platvormioperaatori arvamusega. Allpool on punktiskaala:

- 5.27.1. **Klass 5(E)** (väga halb seisukord, mitterahuldav) – liiga kõrge krediivõimelisuse risk;
- 5.27.2. **Klass 4 (D)** (halb seisukord) – kõrge krediivõimelisuse risk;
- 5.27.3. **Klass 3 (C)** (keskmine tingimus) – suurem krediivõimelisuse risk;
- 5.27.4. **Klass 2(B)** (heas seisukorras) – keskmine krediivõimelisuse risk;
- 5.27.5. **Klass 1 (A)** (väga heas seisukorras) – madal krediivõimelisuse risk.
- 5.28. Kui Projektiomanik on vastloodud ettevõtte (nt konkreetse projekti arendamiseks või tegevuste teostamiseks vähem kui 1 majandusaasta jooksul), nõuab Ettevõtte alati, et vastava Projektiomaniku kohustused oleksid täielikult tagatud.
- 5.29. Kavandatava hüpoteegiga koormatud kinnisvara väärtuse hindamisel tugineb Ettevõtte sõltumatute kinnisvarahindajate ja/või muude usaldusväärsete väliste allikate (näiteks kinnisvararegistri andmed) asjakohastele järeldustele. Kõigil juhtudel kogub hindaja lisaks avalikult kättesaadavat teavet kavandatava hüpoteegiga koormatud kinnisvara kohta (selle asukoht, seisukord, eesmärk jne) ja hindab kriitiliselt selle kinnisvara väärtuse kohta esitatud andmete sisu. Kahtluse korral kinnisvara väärtuse kohta esitatud andmete suhtes peab hindaja tuginema kõige konservatiivsematele andmetele.
- 5.30. Lisaks teavitab Ettevõtte finantseerijaid hüpoteegiga koormatud kinnisvara väärtusest ja hindab rahastaja kahjumi vähenemise tõenäosust. Platvorm kasutab krediivõimelisuse riskiklassi hindamisel ka LTV-d (LTV). *laen väärtuseni*) võib sõltuvalt selle väärtusest asendada lõpliku krediivõimelisuse klassiga:
- 5.30.1. sellisel juhul, kui panditud vara suhe laenu kogusummasse ületab 70% (LTV üle 70%), loetakse tagatiste suhe vastuvõetavaks, kuid see ei mõjuta projektiomaniku krediivõimelisuse hinnangu lõplikku krediivõimelisuse skoori;
- 5.30.2. sel juhul, kui panditud vara suhe kogu laenusummasse on 70% (LTV alla 70% või sellega võrdne), loetakse, et tagatiste suhe on standardne ja võib tõsta tema krediivõimelisuse hindamise tulemuse projektiomaniku suhtes 0,5 lõpliku krediivõimelisuse skoorini;
- 5.30.3. sel juhul, kui panditud vara suhe kogu laenusummasse on 60% (LTV alla 60% või sellega võrdne), loetakse, et tagatiste suhe on likviidne ja võib tõsta tema krediivõimelisuse hindamise tulemuse projektiomaniku suhtes 1 lõpliku krediivõimelisuse punkti;
- 5.30.4. sel juhul, kui panditud vara suhe kogu laenusummasse on kuni 50% (LTV kuni 50%), loetakse, et tagatiste suhe on madala riskiga ja võib tõsta tema krediivõimelisuse hindamise tulemuse projektiomaniku jaoks lõpliku krediivõimelisuse skoorini 1,5;
- 5.30.5. sel juhul, kui panditud vara ja kogu laenusumma suhe on kuni 40% (LTV alla 40% või sellega võrdne), loetakse, et tagatiste suhe on madala riskiga ja projektiomaniku puhul võib tema krediivõimelisuse hindamise tulemuse tõsta 2 lõpliku krediivõimelisuse skoorini.
- 5.31. Igal juhul saab LTV näitaja mõjutada lõplikku krediivõimelisuse skoori ainult siis, kui 5.24 p. kehtestatud kriteeriumid ei ole liiga kõrged projektiomaniku krediivõimelisuse riskid (klass 5 (E)). Juhul, kui vastavalt projekti omaniku finantsandmetele (otsustades 5.24 p. kehtestatud kriteeriumid) on määratud liiga kõrgeks krediivõimelisuse riskiks (klass 5 (E)), LTV näitaja ei mõjuta mingil viisil projektiomaniku lõplikku krediivõimelisuse riski ning leitakse, et projekti omaniku krediivõimelisuse risk on liiga kõrge ja tema projekti ei avaldata seejärel platvormil.
- 5.32. Teatud juhtudel (eriti projektiomaniku projekti etapiviisilisel finantseerimisel) võib ettevõtte juhendada tulevase LTV-st – sel juhul peab projektiomanik esitama ettevõttele sõltumatute kinnisvarahindajate poolt määratud objekti tulevase väärtuse, st hinnangu, mis näitab, milline on objekti väärtus (ilma käibemaksuta), kui kõik ehitusloa väljastamise aluseks olnud tehnilisele projektile vastavad ehitus- / lepingulised tööd on teostatud. Projekti omanik peab sellisel juhul esitama ka kogu vastava Projekti objekti tööde koondhinnangu (ilma käibemaksuta). Kõikidel juhtudel peab selle maatüki väärtus, millel projekti objekti arendatakse, ja kogukalkulatsioon olema projekti objekti tulevase väärtusega võrdne või sellega võrdne (nt kui projekti objekti koguhinnang (ilma käibemaksuta) on 1,2 miljonit eurot. Maatüki väärtus on 0,5 miljonit eurot. Tulevikuobjekti väärtus (ilma käibemaksuta) on 2 miljonit eurot. Sellises olukorras võib rakendada tulevast LTV-d, kuna maatüki väärtuse kogusumma ja Projekti objekti hinnang on väiksem kui Projekti objekti tulevane väärtus (1,2 miljonit eurot) + 0,5 miljonit eurot < 2 miljonit eurot. (eurodes)).
- 5.33. Käesoleva kodukorra kohaldamiseks kasutatakse järgmisi mõisteid: 5.32 p. tulevase LTV projekti kavandatud rahastamine toimub, säilitades alati sama palju LTV-d, kuid rahastamine võib toimuda kahel juhul:
- 5.33.1. **esimene stsenaarium** on see, et rahastamine toimub vastavalt projektiomanikule väljastatud käibemaksuarvele, rahastamise summa arvutatakse vastavalt kehtestatud fikseeritud LTV-le

(näiteks projekti omanikule määratud LTV on 60 %; Projekti omanikule väljastatakse projekti objektile tehtud tööde eest käibemaksuarve summas 300 tuhat. eurot summalt (ilma käibemaksuta); seega võib projekti omanikku rahastada 180 tuhande ulatuses. Euro summa (300 tuhat eurot) * 60% eurot));

- 5.33.2. **teine stsenaarium on**, et rahastamisel võetakse arvesse projektiobjekti tulevase väärtuse ja selle maatüki väärtuse vahet, millel projekti objekti arendatakse, säilitades samal ajal projektiomanikule määratud fikseeritud LTV (näiteks projektiobjekti tulevane väärtus on 2 miljonit eurot). EUR; selle maatüki väärtus, millel projekti objekti arendatakse, on 0,5 miljonit eurot. eurot; projektiobjekti arendustööde kogukalkulatsioon on 1,2 miljonit eurot. EUR; Projekti omanikuks on määratud 60% LTV; Projektiobjekti tulevane väärtus, millest on maha arvatud maatüki väärtus, on 1,5 miljonit eurot. EUR; Projekti omanik esitab finantseerimisele akti (ja käibemaksuarve) 300 tuhande eest. eurot, mis on 25% kogu hinnangust; vastavalt 25% Projekti objekti tulevasest väärtusest (välja arvatud maatüki väärtus) on 375 tuhat eurot. EUR; 60% (LTV) projektiobjekti proportsionaalsest tulevasest väärtusest (ilma maatüki väärtusest) on 225 tuhat. EUR; seega ei saa sellisel juhul konkreetse rahastamise etapp ületada kehtestatud LTV-d tulevasest väärtusest, st. 225 tuhat. eurot ja rahastamise kogusumma (kõigi etappide puhul) ei tohi olla suurem kui hinnangu koguväärtus) (kõik arvutusnäites esitatud väärtused ei sisalda käibemaksu).
- 5.34. Ettevõtte sõlmib lepingu UAB-ga "Creditinfo Lietuva" ja saab seega juurdepääsu Creditinfo krediitbüroo süsteemile. Selle süsteemi abil kontrollib ettevõtte andmeid projektiomaniku võlgade ja tähtjaks tasumata summade kohta, mis ei kajastu veel projektiomaniku esitatud finantsaruandluse dokumentides. Kui leitakse lisateavet võlgnevuste kohta, arvutab Ettevõtte selliste andmete abil ümber: 5.24 p. kindlaksmääratud näitajad ja hinnata krediitdivõimelisust uuesti.
- 5.35. Projektiomaniku lõplikku krediitdivõimelisuse klassi (määratud riskiklass) võib samuti kohandada, võttes arvesse projekti omaniku, tema juhtide ja/või osalejate täiendavaid maine hindamise kriteeriume, mis on sätestatud ettevõtte poolt heaks kiidetud algoritmis (kui see on asjakohane). Projekti lõpliku omaniku hindamise / projekti reitingu (määratud riskiklass) vähendamise kord on ette nähtud ka ettevõtte poolt heaks kiidetud algoritmis.
- 5.36. Pärast seda, kui ettevõtte on määranud projekti omaniku/projekti krediitdivõimelisuse reitingu, määratakse kindlaks ka projektiomanikule antav maksimaalne laenusumma, st:

Krediitdivõimelisuse reiting	Maksimaalne laenusumma (arvutatud teatud protsendina projektiomaniku panditud varast (LTV))
A (madal risk)	75 – 80% LTV
B (keskmine risk)	75–70% LTV
C (suurem risk)	70 – 65% LTV
D (kõrge risk)	65 – 55% LTV

- 5.37. Projektiomaniku/Projekti krediitdivõimelisuse reiting ei mõjuta laenulepingu maksimaalset tähtaega, kuid igal juhul ei tohi laenulepingu maksimaalne tähtaeg ületada 120 kuud. Mõiste.
- 5.38. Ettevõtte, olles hinnanud Projektiomaniku krediitdivõimelisust ja teinud positiivse otsuse Projekti avaldamise kohta Platvormil, avaldab Rahastajatele vähemalt järgmise teabe:
- 5.38.1. Projekti omaniku/projekti krediitdivõimelisuse reiting;
- 5.38.2. selge kirjeldus ja üksikasjad selle kohta, kuidas projektiomaniku krediitdivõimelisust hinnati;
- 5.38.3. Projekti omaniku maksejõuetuse tõenäosus.
- 5.39. Ettevõtte uuendab regulaarselt (vähemalt kord kahe aasta jooksul) teavet projektiomaniku krediitdivõimelisuse kohta. Lisaks teavitab Ettevõtte finantseerijaid viivitamatult muutustest krediitdivõimelisuse hindamise protsessis, millel võib olla oluline mõju krediitdivõimelisuse hindamise protsessi tulemustele.
- 5.40. Selleks, et projektiomanikud saaksid projekti ettevõtte platvormil uuesti avaldada, hindab ettevõtte projektiomanike krediitdivõimelisust ümber vastavalt käesolevates reeglites sätestatud korrale ja erandeid rakendamata.
- 5.41. Tuleb märkida, et ettevõtte alustab ärisuhteid projektiomanikega alles pärast seda, kui ettevõtte teostab vastavalt kehtestatud sisekorrale projektiomaniku nõuetekohase kontrolli vastavalt Leedu Vabariigi rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise seaduses ja selle rakendusaktides kehtestatud korrale. Kõikidel juhtudel ei kavatse Ettevõtte sõlmida ärisuhteid klientidega, kellel on

suurem/suurem rahapesu ja/või terrorismi rahastamise risk. Sellest tulenevalt ei võta Ettevõtte Projektiovanike krediivõimelisuse hindamisel arvesse neist tulenevaid rahapesu ja/või terrorismi rahastamise riske ega ohte, kuna need ei avalda Ettevõtte hinnangul olulist mõju Projektiovaniku krediivõimelisusele.

VI. KRITERIUMID JA MENETLUSED PROJEKTIDE HINDAMISEKS OSTA-LASTA

- 6.1. Enne osta-üürile projekti avaldamist ettevõtte platvormil peab hindaja hindama projekti ostetud vara, projekti dokumente ning projektiovaniku krediivõimelisust ja usaldusväärsust.
- 6.2. Tema hinnangul Osta-lase projekt kinnisvara ostmisel, Projektiovaniku hindaja krediivõimelisus Hinnata käesolevas kodukorras sätestatud korras, kuid kodukorra asemel 5.24 p. sätestatud kriteeriumide suhtes kohaldatakse järgmisi kriteeriume: :
 - 6.2.1. Projekti ovaniku võetud kohustuste rakendamise ajalugu ("Rakendamise ajalugu") *projekti ovaniku varasemad kohustused*), mille osakaal lõplikus krediivõimelisuse riskihindamises on 6% (st kohaldatav tegur on 0,06);
 - 6.2.2. teave sektori kohta, kus projektiovanik tegutseb, sealhulgas makromajanduslikud tingimused ja konkurents; *Teave sektori kohta, milles projekti ovanik tegutseb (sh makromajanduslikud tingimused ja konkurents)*, mille osakaal lõplikus krediivõimelisuse riskihindamises on 6% (st kohaldatav tegur on 0,06);
 - 6.2.3. Äriplaani teave *teave äriplaani kohta*), mille osakaal lõplikus krediivõimelisuse riskihinnangus on 6% (st kohaldatav tegur on 0,06);
 - 6.2.4. projekti kavandatud kasumlikkus *projekti prognoositav kasumlikkus*), mille osakaal lõplikus krediivõimelisuse riskihinnangus on 5% (st kohaldatav koefitsient on 0,05);
 - 6.2.5. projektiovaniku eeldatavad rahavood (SSA); *projekti ovaniku prognoositavad rahavood*), mille osakaal lõplikus krediivõimelisuse riskihinnangus on 5% (st kohaldatav koefitsient on 0,05);
 - 6.2.6. Projektiovaniku teadmised ja kogemused vastavas ärisectoris (SSA) on hea mõte. *projekti ovaniku teadmised ja kogemused asjaomases ärisectoris*), mille osakaal lõplikus krediivõimelisuse riskihinnangus on 6% (st kasutatav koefitsient on 0,06);
 - 6.2.7. (panditud) varade kasumlikkuse näitaja (*panditud*) *varade tootlus – RoA*), mille osakaal lõplikus krediivõimelisuse riskihinnangus on 6% (st kasutatav koefitsient on 0,06);
 - 6.2.8. Puhaskasumi marginaal *puhaskasumi marginaal*, mille osakaal lõplikus krediivõimelisuse riskihindamises on 6% (st kasutatav koefitsient on 0,06);
 - 6.2.9. Võla ja vara suhe (VÕLA JA VARA SUHE) *võla suhe (DR)*, mille osakaal lõplikus krediivõimelisuse riskihindamises on 6% (st kasutatav koefitsient on 0,06);
 - 6.2.10. Kinnisvara otstarve (elamu-, puhke-, loometöökoda, äri- või muu kinnisvara), mille osakaal lõplikus krediivõimelisuse riskihinnangus on 6% (st kohaldatav koefitsient on 0,06);
 - 6.2.11. piirkond (jagatud pealinnaks, top 3 suurlinnaks, kuurortlinnaks, väiksemaks linnaks kui top 3 linn), mille kaal lõplikus krediivõimelisuse riskihindamises on 6% (st kohaldatav koefitsient on 0,06);
- 6.3. asukoht linnas (prestiižne linnaosa, vanalinn, kesklinn, magamistoaga linnaosa, maapiirkond jne), mille osakaal lõplikus krediivõimelisuse riskihinnangus on 6% (st kohaldatav koefitsient on 0,06);
- 6.4. Kinnisvara ehitamise aasta (uusehitus (kuni 10 aastat), äsja teostatud rekonstrueerimine / renoveerimine (kuni 10 aastat), vanem ehitus (10-30 aastat), vana ehitus (üle 30 aasta vana), mille osakaal lõplikus krediivõimelisuse riskihinnangus on 6% (st kohaldatav koefitsient on 0,06);
- 6.5. Ostetud kinnisvara pindala (kuni 50 ruutmeetrit, kuni 65 ruutmeetrit, kuni 80 ruutmeetrit, kuni 100 ruutmeetrit, üle 100 ruutmeetri), mille osakaal lõplikus krediivõimelisuse riskihindamises on 6% (st kohaldatav koefitsient on 0,06);
- 6.6. omandatava vara hind ja kinnisvara hindamisel määratud väärtus (ostuhind madalam 10%, miinus 5%, võrdne ostuhinnaga, madalam ostuhinnast), mille osakaal lõplikus krediivõimelisuse riskihinnangus on 6% (st kohaldatav koefitsient on 0,06);
- 6.7. ostetavate varade seisukord (äsjä paigaldatud, heas seisukorras, rahuldavas seisukorras, remondikõlblik), mille osakaal lõplikus krediivõimelisuse riskihinnangus on 6% (st kohaldatav koefitsient on 0,06);
- 6.8. Viimase või jooksva aasta avalikult avaldatud kinnisvaraturu ülevaate(te)s hinnang sarnaste varade hindade dünaamikale ja oodatavale hinnatõusule (hinnakasv on suurem kui äriplaanis, vastab äriplaanis ette nähtud hinnale, vähem kui äriplaanis ette nähtud kasv, Lehekülg 11 albaania 16

kavandatakse negatiivset hinnamuutust), mille osakaal lõplikus krediivõimelisuse riskihinnangus on 6% (st kohaldatav koefitsient on 0,06).

6.9. Tema hinnangul Osta-lase projekt, millal ettevõtte aktsiad ostetakse, Reeglite asemel hindaja 6.2 p. oodatavatest näitajatest Hinnata Need näitajad:

- 6.9.1. Projekti omaniku võetud kohustuste rakendamise ajalugu ("Rakendamise ajalugu") *projekti omaniku varasemad kohustused*), mille osakaal lõplikus krediivõimelisuse riskihinnangus on 6% (st kohaldatav tegur on 0,06);
- 6.9.2. teave sektori kohta, kus projektiomanik tegutseb, sealhulgas makromajanduslikud tingimused ja konkurents; *Teave sektori kohta, milles projekti omanik tegutseb (sh makromajanduslikud tingimused ja konkurents)*), mille osakaal lõplikus krediivõimelisuse riskihinnangus on 6% (st kohaldatav tegur on 0,06);
- 6.9.3. Äriplaani teave *teave äriplaani kohta*), mille osakaal lõplikus krediivõimelisuse riskihinnangus on 6% (st kohaldatav tegur on 0,06);
- 6.9.4. projekti kavandatud kasumlikkus *projekti prognoositav kasumlikkus*), mille osakaal lõplikus krediivõimelisuse riskihinnangus on 5% (st kohaldatav koefitsient on 0,05);
- 6.9.5. projektiomaniku eeldatavad rahavood (SSA); *projekti omaniku prognoositavad rahavood*), mille osakaal lõplikus krediivõimelisuse riskihinnangus on 5% (st kohaldatav koefitsient on 0,05);
- 6.9.6. Projektiomaniku teadmised ja kogemused vastavas äri sektoris (SSA) on hea mõte. *projektiomaniku teadmised ja kogemused asjaomases äri sektoris*), mille osakaal lõplikus krediivõimelisuse riskihinnangus on 6% (st kasutatav koefitsient on 0,06);
- 6.9.7. Ostetud ettevõtte hindamine (ettevõtte tegevuse hindamine ettevõtte kasumliku / kahjumliku tegevuse alusel viimase 4 aasta jooksul) (töötas kahjumiga, töötas kasumlikult 1 aasta, töötas kasumlikult 2 aastat, töötas kasumlikult 3 aastat, töötas kasumlikult 4 aastat), mille kaal on lõplikus krediivõimelisuse riskihinnangus 6% (st kohaldatav koefitsient on 0,06);
- 6.9.8. Ostetud aktsiate summa (<20%, >=20% kuni <35%, >=35% kuni <=50%, >50% kuni <100%, =100%), mille osakaal lõplikus krediivõimelisuse riskihinnangus on 6% (st kohaldatav koefitsient on 0,06);
- 6.9.9. Ettevõtte koguvara proportsionaalne suhe, millest on maha arvatud võlgnevuste ja muude kohustuste ning ostetud aktsiate hinna (<1; =1; >1; >1,1; >1,2), mille osakaal lõplikus krediivõimelisuse riskihinnangus on 6% (st kohaldatav koefitsient on 0,06);
- 6.9.10. töölepingute lõpetamine (lõpetamine 1 aasta jooksul) (>6, 5-6, 3-4, 1-2, 0), mille osakaal lõplikus krediivõimelisuse riskihinnangus on 8% (st kohaldatav koefitsient on 0,08);
- 6.9.11. Osalemine kohtumenetluses kostjana (>3 k., 2-3 k., 1 k. <1 aastal, 1 k. >1 aasta, 0 k.), kellel on lõplikus krediivõimelisuse riskihinnangus 8% kaal (st kohaldatav koefitsient on 0,08);
- 6.9.12. hangitava ettevõtte tegevuse tähtaeg (<1, <2 aastat, <3, <4, >4), mille osakaal lõplikus krediivõimelisuse riskihinnangus on 8% (st kohaldatav koefitsient on 0,08);
- 6.9.13. hilinenud maksete reiting (vastavalt krediitbüroo "Creditinfo Lietuva" hinnangule) (9-10, 7-8, 5-6, 3-4, 1-2), mille kaal on lõplikus krediivõimelisuse riskihinnangus 8% (st kohaldatav koefitsient on 0,08);
- 6.9.14. Pankrotireiting (vastavalt krediitbüroo "Creditinfo Lietuva" hinnangule) (9-10, 7-8, 5-6, 3-4, 1-2), mille lõplikus krediivõimelisuse riskihinnangus on kaal 8% (st kohaldatav koefitsient on 0,08);
- 6.9.15. Äriplan (eeldatavate finantsvoogude ja planeeritud kasumlikkuse analüüs arvutatakse planeeritud eurole 1 (ühe) ostetud aktsia hinnast proportsionaalselt omandatud aktsiate mahuga kogu projektiperioodi jooksul, mis jaguneb: <0,05 EUR/1 EUR, >0,05 - =0,10/1 EUR, >0,10 - =0,15 EUR/1 EUR, >0,15 - =0,20 EUR/1 EUR, >0,20 EUR/1 EUR), millel on lõplikus krediivõimelisuse riskihinnangus 8% kaal (st kohaldatav koefitsient on 0,08).

VII. PROJEKTIOMANIKU USALDUSVÄÄRSUSE HINDAMISE PROTSESSI KONTROLLIMINE

7.1. Tagamaks, et Projektiomaniku usaldusväärsus hinnatakse õigesti ja inimlikud eksimused kõrvaldatakse nii palju kui võimalik (nt krediivõimelisuse skoori arvutamisel), rakendab Ettevõtte järgmisi meetmeid:

- 7.1.1. **Krediivõimelisuse skoori arvutamiseks kasutatakse standardiseeritud automaatset vormi.** Hindaja arvutab projektiomaniku krediivõimelisuse skoori, kasutades ettevõtte poolt kinnitatud standardiseeritud Exceli vormi (finantsnäitajad sisestatakse käsitsi ja krediivõimelisuse skoor arvutatakse automaatselt);

- 7.1.2. **Tutvustatakse "nelja silma" põhimõtet.** Pärast seda, kui hindaja on arvutanud projektiomaniku krediitdivõimelisuse skoori ja lõpetanud lõpuks projektiomaniku usaldusväärsuse hindamise, esitatakse tehtud ja registreeritud arvutused koos neid toetavate allikatega (dokumentidega) juhi poolt määratud ettevõtte teisele töötajale. Viimane kontrollib talle esitatud arvutusi ja hinnanguid (muu hulgas tehakse kindlaks, kas krediitdivõimelisuse skoor on olemasolevate andmete põhjal õigesti arvutatud). Kui kontrolli käigus märgatakse ebatäpsusi, annab ülevaatus teostava ettevõtte töötaja need parandamiseks üle algsele hindajale (pärast parandamist viiakse läbi korduv ülevaatus);
- 7.1.3. **hindamisprotsessi heakskiitmine.** Pärast usaldusväärsuse hindamise protsessi lõplikku kontrollimist allkirjastavad projekti omaniku maine ja krediitdivõime hindamise lõpliku vormi määratud arvutusega nii hindaja kui ka kontrolli teostanud ettevõtte töötaja. Sellisel juhul leitakse, et ettevõtte on projekti omaniku usaldusväärsuse hindamise protseduuri nõuetekohaselt läbi viinud.
- 7.2. Projektiomaniku usaldusväärsuse hindamise käigus kogutud ja hinnatud teavet, andmeid ja dokumente säilitatakse Ettevõttes 10 aastat alates vastava Projekti omanikuga sõlmitud ühisrahastustehingu kuupäevast (kui selline tehing sõlmiti) või alates nende andmete saamise kuupäevast (kui tehingut ei ole sõlmitud). Isikuandmete õiguskaitset ja dokumentide säilitamist reguleerivates õigusaktides võib andmete säilitamiseks ette näha pikemad tähtajad.
- 7.3. Ettevõtte tagab, et reeglid 7.2 p. nimetatud andmete säilitamise ajal oleks võimalik igal ajal üle vaadata ja kontrollida projektiomaniku poolt usaldusväärsuse hindamise käigus kogutud ja hinnatud teavet. Asjakohane teave salvestatakse projektiomaniku usaldusväärsuse hindamise elektroonilisse faili.

VIII. LAENUHINNA MÄÄRAMISE KORD JA MUUD TINGIMUSED

- 8.1. Platvormil rahastamist taotleva projektiomaniku jaoks määratakse laenu maksumus kindlaks, võttes arvesse järgmisi kriteeriume: (i) krediitdivõimelisuse risk; ii) laenuperiood; iii) laenu põhisumma; iv) tagasimaksete osamaksete struktuur ajalisel mõttes. Allpool selgitab ettevõtte, kuidas neid elemente hinnatakse projektiomanikule laenu maksumuse määramisel.
- 8.2. **Esiteks** võtab Ettevõtte laenuhinna arvutamisel arvesse projektiomaniku krediitdivõimelisuse riski ja eeldatavat laenuperioodi ning määrab laenu baashinna vastavalt allolevale tabelile:

Krediitdivõimelisuse reiting	Laenu tähtaeg			
	Kuni 12 kuud	12 kuni 24 kuud.	24 kuni 36 kuud.	Alates 36 kuust.
A (madal risk)	9-11%	10-12 protsenti.	11-12.5%	11,5-13 protsenti.
B (keskmine risk)	11-13 protsenti.	12-14 protsenti.	13-14,5 protsenti.	13,5-15 protsenti.
C (suurem risk)	13-15 protsenti.	14-16 protsenti.	15-16.5%	15,5-17 protsenti.
D (kõrge risk)	15-17 protsenti.	16-18 protsenti.	17-18.5%	>17,5%

- 8.3. **Teiseks** võtab Ettevõtte arvesse laenu põhisummat ja võib ülaltoodud baasintressimääradele lisada täiendavat intressi (võttes arvesse ka krediitdivõimelisuse reitingut), nagu on näidatud allolevas tabelis:

Krediitdivõimelisuse reiting	Laenu põhiosa, eurot			
	Iki 50 tuhat.	Alates 50 tuhandest. kuni 100 tuhat.	Alates 100 tuhandest. kuni 200 tuhat.	Alates 200 tuhandest.
A (madal risk)	+0%	+ 0.2%	+ 0.3%	+ 0,4 protsenti.
B (keskmine risk)	+ 0,4 protsenti.	+ 0.5%	+ 0.6%	+ 0.7%
C (suurem risk)	+ 0.7%	+ 0.8%	+ 0.9%	+ 1%
D (kõrge risk)	+ 1.1%	+ 1,2 protsenti.	+ 1.3%	+ 1,4 protsenti.

- 8.4. **Kolmandaks** võtab ettevõtte arvesse ka laenu tagasimaksete struktuuri ajalisel mõttes. Ettevõtte

kasutab laenu tagasimaksmise struktuurselt põhimõtteliselt kahte meetodit: (i) laenu saab tagasi maksta võrdsete perioodiliste osamaksetena (nt kuumaksed) või (ii) laenu põhiosa saab tagasi maksta laenuperioodi lõpus. Teise meetodi rakendamisel eeldab ettevõtte, et laenuperioodi jooksul võivad tekkida erinevad asjaolud (sh majanduslikud muutused), millega kaasneb täiendav risk, et projekti omanik ei suuda oma kohustusi nõuetekohaselt täita. Sellest tulenevalt võib ettevõtte teises meetodis lisada laenu maksumuse arvutamisel täiendava intressi 0, 5%. Ettevõtte arvestab ka kogu laenutagatist ning kinnisvara pantimise korral võib Selts muu laenutagatise hulgas laenuhinna arvutamisel maha arvata 0,5% intressi.

- 8.5. Tuleb märkida, et määruse ja selle rakendusaktide sätetega nähakse ette ka võimalus kasutada laenu kulukuse arvutamisel muid kriteeriume, sealhulgas: i) riskivaba tulumäär; ii) tagatise olemasolu; (iv) Ettevõtte poolt osutatavate teenustega seotud tasud; (v) muud Projekti ja (või) Projekti omanikuga seotud riskid (sh turutingimused laenu väljastamise hetkel, äristrateegia, laenu väärtus).
- 8.6. Tuleb märkida, et laenuhinna arvutamisel ei hinda Ettevõtte riskivaba tootlust ega Ettevõtte teenustega seotud makse (need tasud kaetakse Projektiomaniku ja (või) investorite arvelt, sõltuvalt sellest, kelle suhtes asjakohaseid tasusid kohaldatakse, kuid ei ole seotud Laenu enda, selle summa ega kohaldatava intressiga), samuti ei käsitle ta laenulepingust tulenevaid tulevasi makseid. Vahepeal hinnatakse tagatise olemasolu projekti omaniku / projekti krediitdivõimelisuse reitingu määramisega, seega on see ka iseenesest kaudselt kaasatud laenude hinnakujunduse süsteemi.
- 8.7. Muid projekti ja/või projekti omanikuga seotud riske hinnatakse, kui see on asjakohane, seega ettevõtte, nagu on sätestatud käesolevates eeskirjades 8.8 p., võib kõrvale kalduda eespool nimetatud üldistest laenuhindade ja muude tingimuste määramise reeglitest. Sellised riskid võivad hõlmata näiteks järgmist:
- 8.7.1. Projekti omaniku finantsolukord, võttes arvesse krediitdivõimelisuse hindamise käigus kogutud teavet, on hea, kuid ettevõttel on kahtlusi äriplaani teostatavuses või planeeritud rahavoogudes, prognoositavas tulus;
- 8.7.2. teatavad konkreetse sektori jaoks olulised majanduslikud tingimused võivad ettevõtte hinnangul oluliselt mõjutada Projekti arengut ja (või) projektiomaniku võimet täita oma kohustusi konkreetsel ajal;
- 8.7.3. Projektiomaniku rahaline olukord on hea, projekti väljavaated on samuti realistlikud, kuid projektiomanikul puudub kogemus analoogsete või sarnaste projektide elluviimisel jne.
- 8.8. Samuti ei korrigeeri Ettevõtte laenu maksumust pärast projekti omanikule laenu väljastamist. Projektiomanikule antav laen võib muutuda kallimaks ainult sõlmitud laenulepingus sätestatud juhtudel (nt viivise või tasandusintressi rakendamine kohustuste õigeaegse ja nõuetekohase täitmise viivitamise korral vms).
- 8.9. Pärast Laenu väljastamise hetke võib Projektiomanikule makstav laen muutuda kallimaks ka muudel sõlmitud laenulepingus sätestatud juhtudel (nt viivise või tasandusintressi kohaldamine viivituse korral ja kohustuste nõuetekohane täitmine jne).
- 8.10. Laenu hinnakujunduse määramise kriteeriumid ja muud ülaltoodud reeglites sätestatud tingimused on üldised, seetõttu on Ettevõttel õigus üksikjuhtudel sellest korrast kõrvale kalduda ja rakendada laenu hinnakujunduse ja muude tingimuste määramisel individuaalseid tingimusi. Igal juhul teavitatakse investoreid sellistest juhtumitest alati ette, esitades täieliku teabe laenu standardsetest hinnastamisnõuetest kõrvalekaldumise põhjuste kohta, tagades seeläbi õiglase ja erapooletu hinnakujunduse, nagu on nõutud määruses ja selle rakendusaktides.
- 8.11. Tagamaks, et Projektiomanikule kohaldatav laenuhind on õiglane, võtab Ettevõtte muuhulgas arvesse ja hindab järgmisi asjaolusid:
- 8.11.1. krediitdivõimelisuse riski reiting;
- 8.11.2. laenu nüüdispuhasväärtus:
- 8.11.3. laenu põhiosa;
- 8.11.4. laenu tähtaeg;
- 8.11.5. laenumaksete sagedus;
- 8.11.6. sobiv intressimäär tulevaste tagasimaksete diskonteerimiseks.

IX. EELNÕU AVALDAMISEST KEELDUMINE

- 9.1. Ettevõtte keeldub projekti platvormil avaldamisest, kui on täidetud vähemalt üks järgmistest
- Lehekülg **14** albaania **16**

tingimustest:

- 9.1.1. Projektiomanik ei vasta Ettevõtte poolt heaks kiidetud Projektiomanike minimaalse maine hindamise miinimumkriteeriumidele või vastavalt Ettevõtte poolt heaks kiidetud Projektiomanike krediitvõimelisuse hindamise kriteeriumidele kehtestatakse projektiomaniku suhtes liiga kõrge krediitvõimelisuse riskiklass (klass 5);
- 9.1.2. Ettevõttel puudub teave reeglites kirjeldatud hindamiste läbiviimiseks;
- 9.1.3. Kui Ettevõtte käsutuses olev teave annab alust arvata, et Projekti avaldamine Ettevõtte platvormil ohustaks rahastajate huve.

X. IGA LAENU HINDAMISE PROTSESS

10.1. Ühing hindab iga laenu vähemalt järgmistel juhtudel:

- 10.1.1. laenu andmise hetkel;
- 10.1.2. kui ettevõtte arvates on ebatõenäoline, et projektiomanik täidab täielikult laenu tasumise kohustusi ja ettevõtte ei võta asjakohaseid tagatise realiseerimise või muid sarnaseid meetmeid;
- 10.1.3. Projekti omaniku kohustuste täitmata jätmise korral;
- 10.1.4. kui Äriühingud aitavad investoril lepingust taganeda enne laenu lõpptähtaega.
- 10.2. Ettevõtte tagab, et käesolevate eeskirjade täitmisel 0 p. laenu kavandataval hindamisel juhindutaks õigest teabest, mis on asjakohane antud hetkel, ning et asjakohane hindamine toimuks õigeaegselt ega oleks vanem kui 3 kuud enne laenu väljastamist (kui hindamine viiakse läbi enne laenu väljastamist).
- 10.3. Ettevõtte võtab laenu väljastamise ajal laenu hindamisel arvesse vähemalt järgmisi kriteeriume / asjaolusid:
 - 10.3.1. laenu tähtaeg;
 - 10.3.2. laenumaksete perioodilisus / sagedus (maksegraafik) ja eeldatavad rahavood;
 - 10.3.3. laenulepingus sätestatud ettemaksuvõimalused;
 - 10.3.4. riskivaba intressimäär laenuga seotud maksete diskonteerimiseks;
 - 10.3.5. laenulepingus sätestatud intressimäär;
 - 10.3.6. projekti omaniku maksejõuetuse tõenäosus;
 - 10.3.7. tagatise väärtus (kui see on asjakohane);
 - 10.3.8. garantiide olemasolu ja tase, millel need tagavad kohustuste täitmise.
- 10.4. Laenu hindamisel pärast laenu väljastamist ei ole ettevõtte ilma nende reegliteta 10.3 p. võtab lisaks arvesse kriteeriume, mis on ette nähtud:
 - 10.4.1. laenu järelejäänud tähtaeg (kuni laenulepingu lõpuni);
 - 10.4.2. võimalike kahjude tõenäosus.
- 10.5. Nende reeglite laenu hindamisel 10.1.3 p. kavandatud juhul võtab ettevõtte arvesse järgmisi kriteeriume:
 - 10.5.1. tagatise ja/või garantii konservatiivne hinnang;
 - 10.5.2. muud võlgade sissenõudmisega seotud tasud ja kulud.
- 10.6. Ettevõtte määrab ja kiidab heaks reeglite käesolevas osas käsitletud laenu hindamise algoritmi, mis näeb ette iga kriteeriumi ja hindamismetoodika kaalu ning mille abil arvutatakse ja määratakse laenu hindamise tulemused. Teave selle algoritmi kohta avaldatakse Platvormi investoritele, avaldades selle Ettevõtte veebilehel.
- 10.7. Tuleb märkida, et kui Ettevõtte aitab laenuandjal taganeda enne laenu lõpptähtaega (Ettevõtte puhul on see investorile võimalik, kasutades Ettevõtte hallataval platvormil asuva teadetetahvli funktsionaalsust), ei määra Ettevõtte võrdlushinda, kuna saadaoleva laenu hinna määrab investor ise.

XI. TEABE SÄILITAMINE

- 11.1. Oma tegevuse käigus kogub ja säilitab Ettevõtte andmeid, mis on seotud Ettevõtte hallatava Platvormi kaudu sõlmitud finantseerimistehingutega.
- 11.2. Finantseerimistehingute andmed hõlmavad järgmist:

- 11.2.1. projektiomanike tuvastamiseks kogutud teave;
- 11.2.2. Projektiomaniku usaldusväärsuse hindamise käigus kogutud teave;
- 11.2.3. projektiomaniku poolt panditud varaga seotud dokumendid ja muud esitatud tagatised;
- 11.2.4. mis tahes muu asjakohane teave, mis on seotud finantseerimistehinguga ja (või) projekti omanikuga.
- 11.2. Käesolevate tingimuste ettevõtte 11.2 p. säilitab nimetatud andmeid kõikidel juhtudel elektroonilisel kujul, kuid võib salvestada ka nende andmete paberkoopiaid.
- 11.3. Iga projekti omaniku kohta algatatakse ettevõttes projekti omaniku fail, milles need reeglid on salvestatud 11.2 p. märgitud on ka muud vastava projekti omanikuga seotud andmed. Projekti omaniku fail salvestatakse elektroonilisel kujul ja ettevõtte tagab, et sellise teabe duplikaate hoitakse ka ettevõtte sisemistes serverites või pilveserverites, mida ettevõtte kasutab.
- 11.4. Ettevõtte säilitab finantskorraldusvahendi "Ühisrahastuslaen "Avieté" rakendamise ja projektide rahastamisega seotud teavet selle instrumendi vahenditega elektroonilisel kujul ning tagab, et sellise teabe duplikaadid salvestatakse Ettevõtte siseserveritesse või Ettevõtte poolt kasutatavatesse pilveserveritesse.

XII. JÄTKUSUUTLIKKUSEGA SEOTUD RISKIDE SÜVALAIENDAMINE

- 12.1. Varieeruvuseriski all mõistetakse keskkonnavalast, sotsiaalset või juhtimisalast sündmust või olukorda, mille toimumisel oleks reaalne või potentsiaalne märkimisväärne negatiivne mõju investeeringu väärtusele. Jätkusuutlikkusrisk on asjakohane eraldi riskikategooriana ja võib olla asjakohane muude riskide (sealhulgas turu-, krediidi- ja likviidsusriske) lahutamatu osana. Ettevõtte järgib projektiomanike ja laenude hindamisel heakskiidetud riskijuhtimisprotseduure ning hindab vastavalt kõiki riske, sealhulgas jätkusuutlikkusriske ja tegureid, mis võivad mõjutada investorite investeeringute väärtust ja tootlust. Seetõttu võivad konkreetsetel juhtudel olla asjakohased keskkonnakaitse, sotsiaalhoolekande ja juhtimise kriteeriumid ("**ESG**"), sealhulgas nendega seotud jätkusuutlikkusriskid, millel võib kõigi muude riskide ja tegurite lahutamatu osana olla reaalne või potentsiaalne negatiivne mõju Ettevõtte tegevusele või investorite investeeringute väärtusele, kui realiseerub tõenäosus, et platvormil avaldatud teatud laen oleks seotud jätkusuutlikkusriskidega.
- 12.2. Ettevõtte eesmärk ei ole jätkusuutlik investeering Euroopa Parlamendi ja nõukogu 27. novembri 2019. aasta määruse (EL) 2019/2088 (mis käsitleb jätkusuutlikkust käsitleva teabe avalikustamist finantsteenuste sektoris) tähenduses. Lisaks ei soodusta Ettevõtte tegevust keskkonnavalased või sotsiaalsed omadused ega nende iseärasuste kombinatsioonid. Nendel põhjustel ei ole jätkusuutlikkusriskid ettevõtte hinnangul ühisrahastusteenuste osutamisel asjakohased. Kõnealuse finantstootega seotud investeeringute puhul ei võeta arvesse ELi keskkonnasäästlike majandustegevusalade kriteeriume vastavalt Euroopa Parlamendi ja nõukogu 18. juuni 2020. aasta määrusele (EL) 2020/852, millega kehtestatakse kestlike investeeringute hõlbustamise raamistik ja muudetakse määrust (EL) 2019/2088.
- 12.3. Ettevõtte hindab, et jätkusuutlikkusriskide mõju vastab üldiste investeerimisriskide (sh turu-, krediidi-, likviidsusriskid) mõjule ega avalda konkreetset mõju Ettevõtte või tema platvormil avaldatud laenude tulemustele ja/või nende poolt võetavate riskide ulatusele.
- 12.4. Peamine negatiivne mõju (SSA) *peamine negatiivne mõju*) all mõistetakse investeerimisotsuste mõju, mis avaldab negatiivset mõju jätkusuutlikkusteguritele. Kuna äriühing ei edenda keskkonnavalaseid ega sotsiaalseid omadusi ning äriühingu eesmärk ei ole jätkusuutlikud investeeringud, ei võeta seetõttu arvesse investeerimisotsuste negatiivset mõju jätkusuutlikkusteguritele, nagu on määratletud Euroopa Parlamendi ja nõukogu 27. novembri 2019. aasta määruses (EL) 2019/2088 jätkusuutlikkusega seotud teabe avalikustamise kohta finantsteenuste sektoris.

XIII. LÕPPSÄTTED

- 13.1. Kodukord jõustub selle heakskiitmise kuupäevast ja seda võib kehtetuks tunnistada või muuta ainult juhataja korraldusega.
- 13.2. Hindaja vastutab käesoleva kodukorra rakendamise eest. Sellisel juhul, kui hindaja ei suuda reegleid rakendada, vastutab reeglite rakendamise eest ettevõtte juht.
- 13.3. Käesolevate eeskirjade täitmise eest vastutab juhataja või tema volitatud isik.
- 13.4. Iga ettevõtte töötaja peab olema käesolevate reeglitega nõuetekohaselt tutvunud, allkirjastades selle.