APROBADAS
por Orden n.º 20260928-01 del Director General de UAB Nordstreet
de 28 de septiembre de 2026
(versión 2.0)

UAB NORDSTREET

NORMAS PARA LA EVALUACIÓN DE LA FIABILIDAD DE LOS PROMOTORES DE PROYECTOS

I. DISPOSICIONES GENERALES

1.1. Las normas para la evaluación de la fiabilidad de los promotores de proyectos de UAB Nordstreet (la «Sociedad») (las «Normas») establecen los requisitos para evaluar la fiabilidad de los promotores de proyectos, incluidos los criterios de evaluación de la reputación y de la solvencia de los promotores de proyectos.

1.2. Los términos utilizados en las Normas se entenderán en el sentido definido en el Reglamento (UE) 2020/1503 (el «Reglamento»), salvo que las Normas los precisen de otro modo.

1.3. Las Normas se han elaborado de conformidad con el Reglamento y con los actos jurídicos de ejecución que lo acompañan, así como con las directrices de las autoridades competentes.

1.4. La Sociedad adopta, aplica y mantiene medidas, procesos y métodos adecuados y eficaces que garanticen el cumplimiento constante de las presentes Normas. La Sociedad debe adoptar las medidas necesarias para evitar la utilización de la plataforma de la Sociedad con fines delictivos.

II. DEFINICIONES

2.1. Salvo que el contexto exija otra cosa, los términos escritos con mayúscula inicial en las presentes Normas tendrán los significados que se indican a continuación.

2.2. «Algoritmo»: formulario de evaluación de la solvencia del Promotor del Proyecto aprobado por orden del Director General de la Sociedad, en el que se establecen los valores umbral, los coeficientes y las fórmulas de cálculo de los criterios de evaluación. Las referencias al «algoritmo aprobado por la Sociedad» en las presentes Normas se entenderán hechas al Algoritmo.

2.3. «Avietė»: instrumento de ingeniería financiera „Sutelktinės paskolos „Avietė“ (Préstamos de financiación participativa «Avietė») de UAB „ILTE“ (antes de su cambio de denominación, UAB „Investicijų ir verslo garantijos“);

2.4. «Sociedad»: UAB Nordstreet, con código de persona jurídica 304565690 y domicilio social registrado en Naugarduko g. 19, LT-03226 Vilnius, Lituania; dirección para correspondencia: A. Domaševičiaus g. 9, LT-01400 Vilnius;

2.5. «Plataforma de la Sociedad» o «Plataforma»: sistema de información administrado por la Sociedad (https://www.nordstreet.com/) mediante el cual se lleva a cabo la financiación participativa;

2.6. «Partícipe»: partícipe del Promotor del Proyecto al que pertenece, directa o indirectamente, una proporción de los derechos de voto o del capital social igual o superior al 20 por ciento, o que puede ejercer una influencia decisiva directa y/o indirecta sobre el Promotor del Proyecto;

2.7. «Impago»: situación en la que el Promotor del Proyecto se retrasa más de 90 días naturales en el cumplimiento de cualquier obligación de pago sustancial derivada del contrato de financiación, o en la que la Sociedad considera razonablemente que el Promotor del Proyecto no cumplirá sus obligaciones sin la ejecución de las garantías;

2.8. «LTV» (en inglés, loan to value): relación entre el importe del préstamo y el valor de los bienes gravados, expresada en porcentaje. El LTV se calcula dividiendo el importe del préstamo por el valor de los bienes gravados;

2.9. «Evaluación de la Fiabilidad»: evaluación de la reputación y de la solvencia del Promotor del Proyecto realizada por la Sociedad;

2.10. «Autoridad de Supervisión»: el Banco de Lituania;

2.11. «Proyecto»: actividad o actividades empresariales de uno o varios tipos para las que el promotor del proyecto pretende obtener financiación mediante la presentación de una oferta de financiación participativa en la Plataforma;

2.12. «Proyecto buy-to-let»: proyecto en el marco del cual se adquieren bienes inmuebles, acciones de una sociedad u otros activos de otra clase con el fin de arrendar los bienes inmuebles u obtener ingresos de otro tipo (procedentes del otro tipo de activo que se adquiera) y, al final del plazo del proyecto, vender con mayor beneficio los bienes inmuebles, las acciones de la sociedad o los activos de otra clase;

2.13. «Promotor del Proyecto» o «Cliente»: persona que inicia un Proyecto que la Sociedad, a través de la Plataforma de la Sociedad, publica para los inversores;

2.14. «Reglamento»: el Reglamento (UE) 2020/1503;

2.15. «Normas»: el presente documento;

2.16. «Director General»: el director de la Sociedad;

2.17. «Evaluador»: empleado de la Sociedad designado por orden del Director General que realiza las evaluaciones de la reputación y de la solvencia previstas en las presentes Normas.

III. CRITERIOS Y PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN DE LA REPUTACIÓN

3.1. Al evaluar la reputación, la Sociedad se dirige al Promotor del Proyecto con el fin de evaluar la información relativa al director del Promotor del Proyecto y a sus Partícipes. Si el Promotor del Proyecto es una persona física (empresario), se recopila y evalúa la información relativa al propio Promotor del Proyecto.

3.2. La información que se solicita a efectos de la evaluación de la reputación del Promotor del Proyecto se presenta en un formulario normalizado, cumplimentando el cuestionario de evaluación de la fiabilidad del Promotor del Proyecto según el modelo establecido en el Anexo n.º 1 de las presentes Normas. En caso necesario, el Evaluador podrá solicitar al Promotor del Proyecto información adicional necesaria para la evaluación de la reputación.

3.3. Cabe señalar que la Sociedad solo iniciará relaciones de negocio con los Promotores de Proyectos después de que, de conformidad con los procedimientos internos establecidos, haya aplicado las medidas de diligencia debida respecto del Promotor del Proyecto conforme al procedimiento previsto en la Ley de la República de Lituania sobre la prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo y en los actos jurídicos que la desarrollan. En ningún caso tiene la Sociedad la intención de iniciar relaciones de negocio con clientes que presenten un riesgo mayor / más significativo de blanqueo de capitales y/o de financiación del terrorismo. En consecuencia, al evaluar la solvencia de los Promotores de Proyectos, la Sociedad no tendrá en cuenta los riesgos o amenazas de blanqueo de capitales y/o de financiación del terrorismo que estos presenten, ya que, a juicio de la Sociedad, no tendrán una incidencia significativa en la solvencia del Promotor del Proyecto.

3.4. Al evaluar la reputación, se considera que esta es adecuada si no existen pruebas que acrediten información en sentido contrario ni motivos razonables para dudar de la reputación de la persona.

3.5. Al evaluar la reputación, se tienen en cuenta las siguientes circunstancias:

3.5.1. si el Promotor del Proyecto no ha sido declarado culpable de un delito grave o muy grave, o de un delito o delito leve contra la propiedad, los derechos e intereses patrimoniales, la economía y el orden empresarial, el sistema financiero, la seguridad pública, la función pública y los intereses públicos, o de hechos delictivos equivalentes con arreglo a las leyes penales de otros Estados, siempre que sus antecedentes penales por los delitos antes mencionados no se hayan extinguido ni cancelado o no hayan transcurrido 3 años desde la firmeza de la sentencia judicial por la que la persona física fue declarada culpable de la comisión de las infracciones penales mencionadas en el presente punto;

3.5.2. si existen datos que acrediten que la persona evaluada no cumple o no ha cumplido sus obligaciones con los acreedores;

3.5.3. si existen inscripciones relativas al Promotor del Proyecto en el registro de antecedentes penales relacionadas con infracciones de las normas nacionales en los ámbitos del Derecho mercantil, del Derecho de insolvencia, del Derecho de los servicios financieros, del Derecho de lucha contra el

blanqueo de capitales, del Derecho de lucha contra el fraude o de las obligaciones de responsabilidad profesional;

3.5.4. si el Promotor del Proyecto está establecido en un país o territorio considerado no cooperador con arreglo a la política pertinente de la UE, o en un tercer país de alto riesgo con arreglo al artículo 9, apartado 2, de la Directiva (UE) 2015/849;

3.5.5. si existen otros factores de reputación negativa indicados en el Algoritmo.

3.6. Con el fin de evaluar la reputación del Promotor del Proyecto, el Evaluador:

3.6.1. debe recopilar y evaluar la información relativa al director del Promotor del Proyecto y a sus Partícipes a los que pertenezca, directa o indirectamente, una proporción de los derechos de voto o del capital social igual o superior al 20 por ciento, o que puedan ejercer una influencia decisiva directa y/o indirecta sobre el Promotor del Proyecto. Si el Promotor del Proyecto es una persona física (empresario), se recopila y evalúa la información relativa al propio Promotor del Proyecto;

3.6.2. tras recopilar y evaluar los datos obtenidos y recopilados conforme al punto 3.6.1 de las presentes Normas, y antes de publicar el Proyecto en la Plataforma de la Sociedad, debe tener en todos los casos motivos suficientes para considerar que todas las personas enumeradas en el punto 3.6.1 de las Normas cumplen todos los criterios mínimos de evaluación de la reputación, es decir, que las personas enumeradas en el punto 3.6.1 de las Normas:

3.6.2.1. no han sido declaradas culpables de un delito grave o muy grave, o de un delito o delito leve contra la propiedad, los derechos e intereses patrimoniales, la economía y el orden empresarial, el sistema financiero, la seguridad pública, la función pública y los intereses públicos, o de hechos delictivos equivalentes con arreglo a las leyes penales de otros Estados, siempre que sus antecedentes penales por los delitos antes mencionados no se hayan extinguido ni cancelado o no hayan transcurrido 3 años desde la firmeza de la sentencia judicial por la que la persona física fue declarada culpable de la comisión de las infracciones penales mencionadas en el presente punto;

3.6.2.2. no se encuentran en las situaciones previstas en los puntos 3.5.3 y 3.5.4 de las Normas, en las que se considera automáticamente que la reputación del Promotor del Proyecto no puede calificarse de adecuada;

3.6.2.3. no se encuentran en otras situaciones previstas en el Algoritmo (si procede) en las que se considera automáticamente que la reputación del Promotor del Proyecto no puede calificarse de adecuada.

3.7. A efectos de la realización de la evaluación de la reputación de los Promotores de Proyectos, la Sociedad se basa en:

3.7.1. los documentos presentados por los Promotores de Proyectos, sus directores y Partícipes;

3.7.2. las explicaciones escritas presentadas por los Promotores de Proyectos, sus directores y Partícipes;

3.7.3. la información públicamente disponible y publicada sobre los Promotores de Proyectos, sus directores y Partícipes;

3.7.4. los datos facilitados por el sistema Creditinfo administrado por UAB „Creditinfo Lietuva“ («Creditinfo») (en caso de que el Promotor del Proyecto esté establecido en otro Estado, la Sociedad hará todo lo posible por obtener datos lo más análogos posible de las bases de datos existentes en el Estado correspondiente);

3.7.5. los registros administrados por el Centro de Registros (VĮ „Registrų centras“) (Registro de Bienes Inmuebles, Registro de Personas Jurídicas, Registro de Actos de Embargo de Bienes, etc.) (en caso de que el Promotor del Proyecto esté establecido o sea residente en otro Estado, se utilizan los registros administrados por los Estados correspondientes que contengan datos lo más análogos posible);

3.7.6. los datos facilitados por el Registro departamental de personas buscadas administrado por el Departamento de Tecnologías de la Información y Comunicaciones, así como otras bases de datos fiables a las que la Sociedad tenga acceso legítimo.

3.8. Al realizar la evaluación prevista en el punto 3.5.3 de las Normas, la Sociedad exige asimismo al Promotor del Proyecto que presente extractos / certificados actualizados (con una antigüedad no superior a 2 meses) de los registros de sentencias dictadas en procedimientos penales y/o administrativos que acrediten la inexistencia de las circunstancias previstas en el punto 3.5.3 de las presentes Normas:

3.8.1. si el Promotor del Proyecto es una persona jurídica establecida en Lituania o un ciudadano / residente de Lituania (en el caso de una persona física), se solicita la presentación del extracto / certificado correspondiente de los registros administrados por el Departamento de Tecnologías de la Información y Comunicaciones del Ministerio del Interior de la República de Lituania (https://ird.lt/);

3.8.2. si el Promotor del Proyecto es una persona jurídica establecida en España o un ciudadano / residente de España (en el caso de una persona física), se solicita la presentación del extracto / certificado correspondiente de los registros administrados por el Ministerio de Justicia del Reino de España;

3.8.3. si el Promotor del Proyecto es una persona jurídica establecida en Estonia o un ciudadano / residente de Estonia (en el caso de una persona física), se solicita la presentación del extracto / certificado correspondiente del Centro de Registros y Sistemas de Información de la República de Estonia;

3.8.4. si el Promotor del Proyecto es una persona jurídica establecida en Letonia o un ciudadano / residente de Letonia (en el caso de una persona física), se solicita la presentación del extracto / certificado correspondiente del Centro de Información del Ministerio del Interior de la República de Letonia;

3.8.5. si el Promotor del Proyecto es una persona jurídica establecida en Polonia o un ciudadano / residente de Polonia (en el caso de una persona física), se solicita la presentación del extracto / certificado correspondiente del Registro Nacional de Antecedentes Penales;

3.8.6. si el Promotor del Proyecto es una persona jurídica establecida en un Estado distinto de los indicados en los puntos 3.8.1 a 3.8.5 o un ciudadano / residente de un Estado distinto de los indicados en los puntos 3.8.1 a 3.8.5 (en el caso de una persona física), se solicita la presentación del extracto / certificado correspondiente de los registros / centros de información administrados por dichos Estados.

3.9. Cuando sea posible, la Sociedad adopta asimismo medidas para obtener acceso a los registros correspondientes en los que pueda verificar la información relativa al Promotor del Proyecto en relación con las circunstancias previstas en el punto 3.5.3 de las Normas.

3.10. Cuando los Promotores de Proyectos pretendan publicar de nuevo un Proyecto (o una nueva fase del Proyecto) en la Plataforma de la Sociedad y no hayan transcurrido más de 30 días naturales desde la publicación del Proyecto anterior (o de su fase), la Sociedad comprueba en las bases de datos a las que tiene acceso y en las fuentes públicas si existe alguna circunstancia que, a juicio de la Sociedad, pueda modificar la situación en cuanto a la fiabilidad del Promotor del Proyecto. Si la Sociedad determina que existen tales circunstancias, evalúa de nuevo la reputación del Promotor del Proyecto conforme al procedimiento previsto en las presentes Normas y sin aplicar excepción alguna. La nueva evaluación de la reputación del Promotor del Proyecto se realiza también cuando el Promotor del Proyecto pretenda publicar de nuevo un Proyecto (o una nueva fase del Proyecto) en la Plataforma de la Sociedad y hayan transcurrido más de 30 días naturales desde la publicación del Proyecto anterior (o de su fase).

3.11. Una vez recopilada del Promotor del Proyecto información suficiente para evaluar su reputación y la de sus directores y Partícipes, el Evaluador evalúa la información recopilada en su conjunto y decide si la reputación del Promotor del Proyecto es adecuada para publicar su Proyecto en la Plataforma de la Sociedad. El proceso de evaluación de la reputación del Promotor del Proyecto se desarrolla en dos fases:

3.11.1. en primer lugar, se comprueba si todas las personas enumeradas en el punto 3.6.1 de las Normas cumplen todos los criterios mínimos de evaluación de la reputación (según lo previsto en el punto 3.6.2 de las Normas). Si el Evaluador determina que el Promotor del Proyecto, su director y/o un Partícipe no cumplen todos los criterios mínimos de evaluación de la reputación, el Proyecto del Promotor del Proyecto no podrá publicarse en la Plataforma de la Sociedad. Solo en el caso de que

el Evaluador pueda cerciorarse razonablemente de que se cumplen todos los criterios mínimos de evaluación de la reputación podrá realizarse la segunda fase de la evaluación de la reputación (según lo previsto en el punto 3.11.2 de las Normas);

3.11.2. en segundo lugar, una vez que el Evaluador se haya cerciorado de que se cumplen los criterios mínimos de evaluación de la reputación, se tienen en cuenta criterios adicionales de evaluación de la reputación que pueden incidir en la evaluación final de la fiabilidad del Promotor del Proyecto / calificación del Proyecto, es decir, la evaluación final del Promotor del Proyecto / calificación del Proyecto (clase de riesgo asignada) puede rebajarse (es decir, puede asignarse una clase de riesgo superior) si concurren factores negativos adicionales de evaluación de la reputación indicados en el Algoritmo (si procede). El procedimiento de rebaja de la evaluación final del Promotor del Proyecto / calificación del Proyecto (clase de riesgo asignada) se establece asimismo en el Algoritmo.

IV. EVALUACIÓN ADICIONAL DE LOS PROMOTORES DE PROYECTOS PARA ACCEDER AL INSTRUMENTO FINANCIERO «AVIETĖ»

4.1. En caso de que el Promotor del Proyecto pretenda utilizar fondos del instrumento «Avietė» para financiar su Proyecto en la Plataforma de la Sociedad, el Evaluador evalúa y determina obligatoriamente, con carácter adicional, si el Promotor del Proyecto cumple las siguientes condiciones:

4.1.1. si el Promotor del Proyecto se ajusta al concepto de pequeña o mediana empresa tal como se define en la Ley de la República de Lituania sobre el desarrollo de las pequeñas y medianas empresas;

4.1.2. si la finalidad del préstamo que se pretende cofinanciar a través de la Plataforma es la inversión o la cobertura de un déficit de capital circulante.

4.2. Una vez evaluadas las circunstancias previstas en el capítulo III de las Normas, el Evaluador evalúa asimismo si concurre una o varias de las siguientes circunstancias:

4.2.1. se ha incoado (o podría incoarse) un procedimiento de insolvencia contra el Promotor del Proyecto;

4.2.2. el Promotor del Proyecto ha utilizado fondos del instrumento «Avietė» durante los últimos 6 meses;

4.2.3. se asigna al Proyecto la clase de riesgo de solvencia 4 (alto) o 5 (excesivo);

4.2.4. los fondos de financiación participativa que el Promotor del Proyecto pretende captar se destinan a la refinanciación de créditos u obligaciones financieras, a la financiación de actividades financieras o a la financiación de bienes inmuebles de uso residencial.

4.3. Para poder utilizar fondos del instrumento «Avietė», el Promotor del Proyecto (y el Proyecto) debe cumplir las condiciones previstas en el capítulo III de las Normas y el Evaluador debe determinar que no concurre ninguna de las circunstancias previstas en el punto 4.2 de las Normas. Si no se cumple esta condición (pero se cumplen las demás condiciones previstas en las presentes Normas), el Proyecto del Promotor del Proyecto podrá publicarse en la Plataforma, pero no podrá utilizar los fondos facilitados por el instrumento «Avietė».

V. CRITERIOS Y PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN DE LA SOLVENCIA DE LOS PROMOTORES DE PROYECTOS

5.1. Antes de publicar el Proyecto en la Plataforma de la Sociedad, el Evaluador debe evaluar la solvencia del Promotor del Proyecto. Si el Promotor del Proyecto es una persona física (empresario), se recopila y evalúa la información relativa al propio Promotor del Proyecto.

5.2. En la evaluación de la solvencia del Promotor del Proyecto, la Sociedad utiliza:

5.2.1. modelos estadísticos (p. ej., resultados financieros pasados);

5.2.2. modelos de juicio experto (p. ej., evaluación del plan de negocio y de sus perspectivas, evaluación de las previsiones financieras, evaluación de la reputación);

5.2.3. modelos automáticos (p. ej., informes generados por Creditinfo).

5.3. La Sociedad evalúa, al menos una vez al año, la eficacia del proceso de evaluación de la solvencia, su conformidad con los requisitos aplicables y la calidad de los modelos utilizados. El responsable de esta evaluación es el abogado de la Sociedad que desempeña la función de gestión de riesgos. Los resultados de

la evaluación se documentan en una revisión escrita, que aprueba el Director General. La función de auditoría interna evalúa de forma independiente si este proceso se lleva a cabo adecuadamente.

5.4. Al evaluar la solvencia del Promotor del Proyecto, el Evaluador:

5.4.1. recopila información sobre la situación financiera del Promotor del Proyecto, incluida información sobre sus obligaciones y activos, su rentabilidad, etc.;

5.4.2. evalúa si la capacidad del Promotor del Proyecto para cumplir sus obligaciones financieras frente a los inversores en los plazos establecidos es real, es decir, si los ingresos que el Promotor del Proyecto prevé obtener del Proyecto serán suficientes para cumplir las obligaciones asumidas en virtud de la operación de financiación participativa;

5.4.3. se cerciora de que no se ha incoado un procedimiento de quiebra y/o de reestructuración contra el Promotor del Proyecto, su director o sus Partícipes;

5.4.4. si un tercero pretende aportar garantías personales en favor del Promotor del Proyecto (p. ej., fianza, garantía, pagaré, etc.), la solvencia de dicha persona se evalúa conforme al procedimiento previsto en el punto 5.19 de las presentes Normas;

5.4.5. si el contrato de préstamo está garantizado mediante un gravamen, evalúa el estado, el valor, el rango del gravamen, la liquidez y el valor de liquidación de los bienes gravados, así como los demás parámetros pertinentes, que se detallan adicionalmente en el punto 5.17;

5.4.6. determina la finalidad del préstamo que se pretende obtener;

5.4.7. determina la estructura de propiedad (accionarial) del Promotor del Proyecto;

5.4.8. evalúa el plan de negocio presentado por el Promotor del Proyecto en relación con el Proyecto que se pretende financiar, incluidos, entre otros: (i) los conocimientos del Promotor del Proyecto sobre el sector correspondiente y su experiencia en la ejecución / el desarrollo de proyectos de naturaleza similar; (ii) la fundamentación y la fiabilidad del plan de negocio; (iii) el análisis de las fortalezas / debilidades del Proyecto; (iv) la competencia existente en el sector empresarial correspondiente; (v) el tipo de clientes del Promotor del Proyecto y su ubicación geográfica.

5.5. Si, al evaluar la solvencia del Promotor del Proyecto conforme al punto 5.4 de las Normas, el Evaluador determina que el riesgo del Promotor del Proyecto es alto, se propondrá al Promotor del Proyecto que aporte garantías adicionales.

5.6. Con el fin de evaluar la solvencia del Promotor del Proyecto y de las personas que actúen como fiadores o garantes (si las hubiera), el Evaluador, directamente o recurriendo a servicios de terceros (incluidas las agencias de información crediticia), recopila, trata y se basa en la información obtenida de bases de datos externas (Centro de Registros (VĮ „Registrų centras“), etc.).

5.7. Con el fin de evaluar la solvencia del Promotor del Proyecto, el Evaluador evalúa asimismo la información y las confirmaciones que el Promotor del Proyecto facilita:

5.7.1. al cumplimentar el cuestionario normalizado elaborado por la Sociedad (solicitud de operación de financiación);

5.7.2. al responder a otras consultas que la Sociedad dirija al Promotor del Proyecto, si las hubiera.

5.8. El Evaluador solicita al Promotor del Proyecto que cumplimente el cuestionario normalizado (formulario de registro) y que facilite los siguientes datos e información:

5.8.1. los últimos estados financieros auditados y aprobados del Promotor del Proyecto y de la persona que actúe como garante o fiador (si la hubiera) correspondientes a los 2 (dos) últimos ejercicios de actividad, compuestos por el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias, incluida la información sobre los flujos de efectivo. Si el Promotor del Proyecto (y el tercero que actúe como garante o fiador) no dispone de estados financieros auditados, la Sociedad debe exigir estados financieros firmados tanto por el director de la persona jurídica correspondiente como por el contable de dicha persona jurídica;

5.8.2. información sobre el importe de los préstamos y demás obligaciones del Promotor del Proyecto, su moneda, los plazos de los préstamos y obligaciones correspondientes, sus calendarios de reembolso y los intereses u otras compensaciones de cualquier naturaleza aplicables (el Evaluador

se basa en las siguientes fuentes de datos: a) Creditinfo; b) el desglose de las obligaciones a corto y a largo plazo que figura en el balance);

5.8.3. los ingresos y flujos de efectivo del Promotor del Proyecto generados durante los dos últimos años (si dicha información está disponible, es decir, si el Promotor del Proyecto está obligado a elaborar dicha información con arreglo a los actos jurídicos aplicables);

5.8.4. los ingresos y flujos de efectivo previstos del Promotor del Proyecto relacionados con el Proyecto que se pretende financiar (salvo cuando los fondos de financiación participativa se pretendan captar para capital circulante). La Sociedad evalúa los ingresos y flujos de efectivo previstos del Promotor del Proyecto en un escenario (i) optimista, (ii) básico y (iii) pesimista (la Sociedad considera escenario optimista las previsiones de ingresos y de flujos de efectivo presentadas por el propio Promotor del Proyecto; los escenarios básico y pesimista los calcula la Sociedad reduciendo el escenario optimista en un 15 % y un 30 %, respectivamente). A continuación, la Sociedad calcula la media de los ingresos y flujos de efectivo previstos según los tres escenarios y utiliza las cifras obtenidas para calcular la solvencia conforme al Algoritmo;

5.8.5. los estados financieros previsionales del Promotor del Proyecto (el Evaluador se basa en los datos históricos del Promotor del Proyecto);

5.8.6. en caso necesario (p. ej., si la Sociedad alberga dudas adicionales sobre la información presentada), información adicional (según el modelo establecido por la Sociedad) con explicaciones sobre: (i) los activos (tanto no corrientes como corrientes); (ii) las obligaciones (tanto a largo como a corto plazo); (iii) el beneficio (incluidos el EBIT y el EBITDA); (iv) el efectivo y equivalentes al efectivo; (v) la variación de los ingresos por ventas; (vi) los ingresos; (vii) la depreciación y la amortización; (viii) el patrimonio neto; (ix) otros indicadores financieros y/o conexos;

5.8.7. respecto de los bienes que el Promotor del Proyecto y la persona que actúe como garante o fiador (si la hubiera) prevean gravar, la tasación de los bienes realizada por tasadores y el acta de inspección relativa al valor de los bienes, con fotografías (o un equivalente de la tasación);

5.8.8. un breve plan de negocio o un breve plan de utilización y reembolso del préstamo según el modelo facilitado o la información presentada por el Promotor del Proyecto;

5.8.9. en caso necesario, un extracto de la cuenta corriente principal del Promotor del Proyecto correspondiente a un período no inferior a 6 meses, salvo en los casos en que el Promotor del Proyecto lleve menos de 6 meses ejerciendo su actividad. Si el Promotor del Proyecto lleva menos de 6 meses ejerciendo su actividad, se solicita la presentación de un extracto de la cuenta corriente principal del Promotor del Proyecto correspondiente a todo su período de actividad. Si el garante o el fiador es una persona física, se presenta su consentimiento para la verificación de sus datos personales en bases de datos externas y un extracto de su cuenta bancaria principal correspondiente a un período no inferior a 6 meses, salvo en los casos en que ejerza su actividad desde hace menos de 6 meses;

5.8.10. los datos de contacto (nombre, apellidos, domicilio, correo electrónico, teléfono (si lo hubiera), teléfono móvil, cargo) del director del Promotor del Proyecto y del director de la persona que actúe como garante o fiador, cuando la fianza o garantía la otorgue una persona jurídica, así como los datos del fiador o garante (si el fiador o garante es una persona física);

5.8.11. los datos de contacto (nombre, apellidos, domicilio, correo electrónico, teléfono (si lo hubiera), teléfono móvil, cargo), así como el código personal y/o el código de empresa, de cada Partícipe del Promotor del Proyecto (se facilitan los datos de contacto y el código personal y se indica la participación accionarial que se posee).

5.9. Con el fin de evaluar la información sobre la situación financiera del Promotor del Proyecto y de la persona que actúe como garante o fiador (si la hubiera) y su capacidad para cumplir sus obligaciones financieras, el Evaluador evalúa, sobre la base de los datos recopilados:

5.9.1. la situación financiera del Promotor del Proyecto y de la persona que actúe como garante o fiador (el volumen de ingresos, las fuentes de ingresos, su diversidad, su sostenibilidad, la rentabilidad, su posible evolución futura, etc.);

5.9.2. el historial del Promotor del Proyecto y de la persona que actúe como garante o fiador y la información sobre el cumplimiento indebido, actual y pasado, de obligaciones financieras.

5.10. Si los datos presentados por el Promotor del Proyecto difieren de los datos obtenidos por la Sociedad de las bases de datos, para la evaluación de la solvencia del Promotor del Proyecto se utilizarán aquellos datos con arreglo a los cuales la evaluación de la solvencia del Promotor del Proyecto resulte más conservadora.

5.11. Las fuentes de los datos recopilados a efectos de la evaluación de la solvencia por la Sociedad se detallan en la tabla siguiente.

Datos recopilados	Fuente(s) de los datos
información sobre la situación financiera del Promotor del Proyecto, incluida información sobre sus obligaciones y activos, su rentabilidad, etc.	Promotor del Proyecto / Registro de Personas Jurídicas, Registro de Hipotecas, Registro de Bienes Inmuebles, Registro de Actos de Embargo de Bienes / sistema de la agencia de información crediticia Creditinfo / información públicamente disponible en internet (cuando el Promotor del Proyecto esté establecido o sea residente en otro Estado, las bases de datos / registros administrados por las instituciones de los Estados correspondientes)
datos de contacto del Promotor del Proyecto	Promotor del Proyecto
estados financieros aprobados (auditados) del Promotor del Proyecto (y del tercero que actúe como garante o fiador, si lo hubiera) correspondientes a los dos últimos años, información y documentos sobre los bienes de su propiedad y los flujos de efectivo	Promotor del Proyecto (y el tercero que actúe como garante o fiador) / Registro de Personas Jurídicas / Registro de Bienes Inmuebles / sistema de la agencia de información crediticia Creditinfo / información públicamente disponible en internet / registros de otros Estados que faciliten información análoga
ingresos y flujos de efectivo previstos del Promotor del Proyecto relacionados con el Proyecto que se pretende financiar	Promotor del Proyecto
estados financieros previsionales del Promotor del Proyecto	Promotor del Proyecto
garantías aportadas por el Promotor del Proyecto, incluida información sobre el valor y la tasación de las garantías	Promotor del Proyecto / Registro de Bienes Inmuebles / tasador independiente
si el Promotor del Proyecto (y/o el tercero que actúe como garante o fiador) es una persona física (empresario), los documentos que acrediten la estructura de los ingresos y gastos derivados de la actividad ejercida durante los dos últimos años	Promotor del Proyecto / Inspección Tributaria Estatal (se presentan declaraciones de la renta confirmadas) / sistema de la agencia de información crediticia Creditinfo / registros de otros Estados que faciliten información análoga
explicación por escrito sobre las circunstancias actualmente conocidas (o presuntas) que puedan tener una incidencia negativa en los indicadores financieros o en el ejercicio de la actividad del Promotor del Proyecto en el futuro	Promotor del Proyecto

5.12. La Sociedad actualiza periódicamente la información sobre las garantías aportadas en garantía del préstamo, es decir, al menos una vez cada dos años exige al Promotor del Proyecto (o al tercero, si este aporta una garantía por las obligaciones del Promotor del Proyecto) que presente una tasación actualizada de los bienes gravados. Con la misma periodicidad, la Sociedad debe actualizar asimismo la información sobre las personas que hayan aportado garantías de otra naturaleza por las obligaciones del Promotor del Proyecto (p. ej., fianza, pagaré, garantía, etc.).

5.13. Cuando se graven bienes en garantía de las obligaciones del Promotor del Proyecto, la Sociedad exige al Promotor del Proyecto que presente una tasación de los bienes realizada por un tasador independiente

conforme al procedimiento establecido por los actos jurídicos, en la que se evalúe y se indique, como mínimo, la siguiente información:

5.13.1. el plazo de las obligaciones del Promotor del Proyecto (plazo del gravamen / de la garantía);

5.13.2. en el caso de activos financieros, el último precio vigente y el precio medio durante los últimos 12 meses en un mercado líquido;

5.13.3. en el caso de garantías sobre bienes físicos, el último valor de mercado disponible;

5.13.4. si existe un mercado en el que los bienes puedan liquidarse fácilmente;

5.13.5. las posibles desviaciones del valor de los bienes gravados.

5.14. La Sociedad no acepta garantías (bienes gravados) cuyo valor no sea posible determinar y/o para cuya realización no exista un mercado adecuado. La Sociedad garantiza asimismo que los bienes queden gravados durante toda la vigencia del contrato de préstamo, hasta que el Promotor del Proyecto haya cumplido debidamente sus obligaciones.

5.15. Al evaluar el valor de los bienes inmuebles que se propone gravar, la Sociedad se basa en dictámenes actualizados de tasadores independientes y/o en otras fuentes externas fiables (por ejemplo, los datos del Registro de Bienes Inmuebles). En todos los casos, el Evaluador recopila adicionalmente la información públicamente disponible sobre los bienes inmuebles que se propone gravar (su ubicación, su estado, su destino, etc.) y evalúa de forma crítica el contenido de los datos presentados sobre el valor de dichos bienes inmuebles. En caso de duda sobre los datos presentados relativos al valor de los bienes inmuebles, el Evaluador debe basarse en los datos más conservadores.

5.16. La Sociedad evalúa de forma individual a cada Promotor del Proyecto, a las personas que actúen como garantes o fiadores y las garantías (si las hubiera); la evaluación de la solvencia se realiza mediante juicio experto. La Sociedad tiene asimismo derecho a negarse a evaluar al fiador (p. ej., si no es posible recopilar objetivamente datos suficientes sobre el fiador) y, en tal caso, a asignar respecto del fiador la puntuación más baja, que incide negativamente en la puntuación de solvencia del Promotor del Proyecto.

5.17. Si el Promotor del Proyecto es una sociedad de nueva creación (p. ej., constituida para el desarrollo de un proyecto concreto o que ejerza su actividad desde hace menos de 1 ejercicio), la Sociedad exige siempre que las obligaciones del Promotor del Proyecto correspondiente estén afianzadas en su totalidad.

5.18. La Sociedad celebra un contrato con UAB „Creditinfo Lietuva“ y obtiene de este modo acceso al sistema de la agencia de información crediticia Creditinfo. Mediante este sistema, la Sociedad comprueba los datos sobre las deudas existentes y vencidas del Promotor del Proyecto que aún no se reflejan en los documentos de información financiera presentados por el Promotor del Proyecto. Si encuentra información adicional sobre deudas, la Sociedad recalcula los indicadores señalados en el punto 5.20 y realiza una nueva evaluación de la solvencia.

5.19. Cuando un tercero afiance o garantice las obligaciones del Promotor del Proyecto, la Sociedad debe evaluar el tipo de garantía o fianza otorgada y el nivel de protección que ofrece, así como identificar a dicho tercero y evaluar su solvencia y fiabilidad, determinando de este modo si será posible cobrar el importe del préstamo de dicho tercero en caso de que el Promotor del Proyecto no cumpla debidamente sus obligaciones, es decir:

5.19.1. en primer lugar, la Sociedad, recopilando información de las bases de datos a las que tiene acceso (p. ej., los registros gestionados por el Centro de Registros (VĮ „Registrų centras“), Creditinfo, etc.), evalúa si el tercero correspondiente dispone de bienes suficientes para cubrir las obligaciones del Promotor del Proyecto. Si el tercero correspondiente dispone de bienes suficientes para cubrir las obligaciones del Promotor del Proyecto, la puntuación de solvencia final del Promotor del Proyecto se mejora en 0,5 puntos adicionales;

5.19.2. en segundo lugar, si la Sociedad, tras recopilar información sobre los bienes del tercero, determina que el tercero no dispone de bienes suficientes para cubrir las obligaciones del Promotor del Proyecto, la Sociedad evalúa los ingresos que percibe dicho tercero (p. ej., recabando extractos de cuentas bancarias, la declaración de la renta, etc.). Si se determina que el tercero correspondiente percibe ingresos suficientes para poder cubrir las obligaciones del Promotor del Proyecto, la puntuación de solvencia final del Promotor del Proyecto se mejora en 0,25 puntos adicionales;

5.19.3. en caso de que la Sociedad determine que el tercero no dispone ni de bienes suficientes ni de ingresos suficientes para cubrir las obligaciones del Promotor del Proyecto, la puntuación de solvencia final del Promotor del Proyecto se rebaja en 0,25 puntos adicionales, salvo en los casos en que también se graven bienes en garantía de las obligaciones (si, habida cuenta del valor de los bienes, el LTV es inferior o igual al 70 %, en tal caso la puntuación aplicada respecto del indicador descrito en el presente subpunto es igual a 0).

5.20. Al realizar la evaluación de la solvencia, la Sociedad pretende evaluar cuál es la probabilidad de pérdidas del inversor. La Sociedad clasifica el riesgo de solvencia de los Promotores de Proyectos en: bajo (1), medio (2), elevado (3), alto (4) y excesivo (5). Los Promotores de Proyectos se clasifican en función del riesgo de solvencia evaluando los criterios enumerados a continuación (conforme a la fórmula establecida en el Algoritmo):

5.20.1. historial de cumplimiento de las obligaciones asumidas por el Promotor del Proyecto (en inglés, history of commitments of Project owner): ponderación del 8 % (coeficiente 0,08);

5.20.2. información sobre el sector en el que opera el Promotor del Proyecto, incluidas las condiciones macroeconómicas y la competencia (en inglés, information on the sector in which the Project owner operates): ponderación del 6 % (coeficiente 0,06);

5.20.3. información sobre el plan de negocio (en inglés, information on business plan): ponderación del 12 % (coeficiente 0,12);

5.20.4. rentabilidad prevista del Proyecto o del Promotor del Proyecto (en inglés, projected profitability of the Project): ponderación del 10 % (coeficiente 0,10);

5.20.5. flujos de efectivo previstos del Promotor del Proyecto (en inglés, projected cash flows of the Project owner): ponderación del 12 % (coeficiente 0,12);

5.20.6. conocimientos y experiencia del Promotor del Proyecto en el sector empresarial correspondiente (en inglés, knowledge and experience of the Project owner in the relevant business sector): ponderación del 10 % (coeficiente 0,10);

5.20.7. rentabilidad de los activos (en inglés, Return on Assets – RoA): ponderación del 6 % (coeficiente 0,06);

5.20.8. rendimiento de la deuda (en inglés, Debt Yield – DY): ponderación del 7 % (coeficiente 0,07);

5.20.9. ratio de cobertura de intereses (en inglés, Interest Coverage Ratio – ICR): ponderación del 8 % (coeficiente 0,08);

5.20.10. trayectoria y rentabilidad de la actividad del Promotor del Proyecto (en inglés, track record and profitability / EBIT margin): ponderación del 7 % (coeficiente 0,07);

5.20.11. dinámica de la variación de los ingresos por ventas del Promotor del Proyecto (en inglés, sales to revenue dynamics): ponderación del 7 % (coeficiente 0,07). Para evaluar la dinámica de la variación de los ingresos por ventas, la Sociedad debe disponer de información correspondiente a un período no inferior a dos años; en caso de que el Promotor del Proyecto facilite información correspondiente a un ejercicio completo y a un período no inferior a 6 meses del ejercicio anterior, la Sociedad podrá utilizar los datos del ejercicio incompleto, calculando proporcionalmente los ingresos por ventas que el Promotor del Proyecto habría obtenido si hubiera operado durante todo el ejercicio, y evaluar sobre esa base la variación de los ingresos por ventas; si el Promotor del Proyecto ha operado durante un período más corto, la Sociedad asigna respecto del indicador correspondiente la puntuación de riesgo más alta;

5.20.12. rendimiento del capital (en inglés, Profit Yield – PY): ponderación del 7 % (coeficiente 0,07).

5.21. La suma de los coeficientes indicados en el punto 5.20 de las Normas es igual a 1,00.

5.22. Además de los criterios indicados en el punto 5.20 de las presentes Normas, la Sociedad podrá evaluar asimismo, en casos concretos, otra información que pueda ser pertinente e importante para evaluar el nivel de riesgo de solvencia del Promotor del Proyecto.

5.23. El nivel de importancia correspondiente fijado para cada indicador, el coeficiente previsto y la fórmula de evaluación derivada se establecen en el Algoritmo.

5.24. El valor calculado conforme a la fórmula de evaluación de la solvencia refleja la probabilidad de pérdidas del inversor, que se presenta como opinión del operador de la Plataforma. Se aplica la siguiente escala de evaluación:

5.24.1. Clase 1 (A) (situación muy buena) – riesgo de solvencia bajo;

5.24.2. Clase 2 (B) (situación buena) – riesgo de solvencia medio;

5.24.3. Clase 3 (C) (situación media) – riesgo de solvencia elevado;

5.24.4. Clase 4 (D) (situación deficiente) – riesgo de solvencia alto;

5.24.5. Clase 5 (E) (situación muy deficiente, insatisfactoria) – riesgo de solvencia excesivo.

5.25. Adicionalmente, la Sociedad indica a los inversores el valor de los bienes inmuebles gravados y evalúa la reducción de la probabilidad de pérdidas del inversor. Al evaluar la clase de riesgo de solvencia asignada, la Sociedad utiliza también el indicador LTV. El LTV se calcula como la relación entre el importe del préstamo y el valor de los bienes gravados. En función de su valor, la puntuación de solvencia final podrá ajustarse:

5.25.1. si el LTV es de hasta el 40 % inclusive, se considera que la relación de garantía es de bajo riesgo, y el resultado de la evaluación de la solvencia podrá mejorarse hasta en 2 puntos de la puntuación de solvencia final;

5.25.2. si el LTV es del 41 % al 50 % inclusive, se considera que la relación de garantía es de bajo riesgo, y el resultado de la evaluación de la solvencia podrá mejorarse hasta en 1,5 puntos de la puntuación de solvencia final;

5.25.3. si el LTV es del 51 % al 60 % inclusive, se considera que la relación de garantía es líquida, y el resultado de la evaluación de la solvencia podrá mejorarse hasta en 1 punto de la puntuación de solvencia final;

5.25.4. si el LTV es del 61 % al 70 % inclusive, se considera que la relación de garantía es estándar, y el resultado de la evaluación de la solvencia podrá mejorarse hasta en 0,5 puntos de la puntuación de solvencia final;

5.25.5. si el LTV supera el 70 %, se considera que la relación de garantía es aceptable, pero no incide en la puntuación de solvencia final.

5.26. En cualquier caso, el indicador LTV solo podrá incidir en la puntuación de solvencia final si, conforme a los criterios establecidos en el punto 5.20, no se determina un riesgo de solvencia excesivo del Promotor del Proyecto (Clase 5 (E)). En caso de que, conforme a los datos financieros del Promotor del Proyecto (evaluados según los criterios establecidos en el punto 5.20), se determine un riesgo de solvencia excesivo (Clase 5 (E)), el indicador LTV no tiene incidencia alguna en el riesgo de solvencia final del Promotor del Proyecto, se considera que el Promotor del Proyecto presenta un riesgo de solvencia excesivo y, en tal caso, se deniega la publicación de su Proyecto en la Plataforma. El ajuste de la puntuación por LTV previsto en el punto 5.25 de las Normas no se aplica al determinar el importe máximo del préstamo conforme al punto 5.30.

5.27. En determinados casos (en particular, cuando el Proyecto del Promotor del Proyecto se financie por fases), la Sociedad podrá basarse en el LTV futuro; en tal caso, el Promotor del Proyecto debe presentar a la Sociedad el valor futuro del inmueble determinado por tasadores independientes, es decir, una tasación que indique cuál será el valor del inmueble (sin IVA) una vez realizadas todas las obras de construcción / contrata conforme al proyecto técnico en virtud del cual se haya expedido la licencia de obras. En tales casos, el Promotor del Proyecto debe presentar asimismo el presupuesto general de obras de la totalidad del inmueble del Proyecto correspondiente (sin IVA). En todos los casos, la suma del valor del terreno en el que se desarrolla el inmueble del Proyecto y del presupuesto general debe ser inferior o igual al valor futuro del inmueble del Proyecto (p. ej., si el presupuesto general del inmueble del Proyecto (sin IVA) es igual a 1,2 millones de EUR, el valor del terreno es igual a 0,5 millones de EUR y el valor futuro del inmueble (sin IVA) es igual a 2 millones de EUR, en esa situación podrá aplicarse el LTV futuro, ya que la suma del valor del terreno y del presupuesto del inmueble del Proyecto es inferior al valor futuro del inmueble del Proyecto (1,2 millones de EUR + 0,5 millones de EUR < 2 millones de EUR)).

5.28. Cuando se aplique el LTV futuro previsto en el punto 5.27 de las presentes Normas, la financiación del Proyecto se lleva a cabo manteniendo siempre un LTV de la misma magnitud, si bien la financiación podrá

llevarse a cabo según dos escenarios:

5.28.1. primer escenario: la financiación se lleva a cabo con arreglo a la factura con IVA emitida al Promotor del Proyecto, calculándose el importe de la financiación según el LTV fijo establecido (p. ej., el LTV fijado para el Promotor del Proyecto es igual al 60 %; se emite al Promotor del Proyecto una factura con IVA por las obras realizadas en el inmueble del Proyecto por un importe de 300.000 EUR (sin IVA); en consecuencia, podrá financiarse al Promotor del Proyecto un importe de 180.000 EUR (300.000 EUR × 60 %));

5.28.2. segundo escenario: la financiación se lleva a cabo teniendo en cuenta la diferencia entre el valor futuro del inmueble del Proyecto y el valor del terreno en el que se desarrolla el inmueble del Proyecto, manteniendo el LTV fijo establecido para el Promotor del Proyecto (p. ej., el valor futuro del inmueble del Proyecto es igual a 2 millones de EUR; el valor del terreno, a 0,5 millones de EUR; el presupuesto general de las obras de desarrollo del inmueble del Proyecto, a 1,2 millones de EUR; se fija para el Promotor del Proyecto un LTV del 60 %; el valor futuro del inmueble del Proyecto, deducido el valor del terreno, es igual a 1,5 millones de EUR; el Promotor del Proyecto presenta para su financiación un acta (y una factura con IVA) por 300.000 EUR, lo que representa el 25 % del presupuesto general total; en consecuencia, el 25 % del valor futuro del inmueble del Proyecto (sin el valor del terreno) es igual a 375.000 EUR; el 60 % (LTV) del valor futuro proporcional del inmueble del Proyecto (sin el valor del terreno) es de 225.000 EUR; por tanto, en tal caso la fase de financiación concreta no puede ser superior al LTV establecido sobre el valor futuro, es decir, 225.000 EUR, y el importe total de la financiación (de todas las fases) no puede ser superior al valor total del presupuesto) (todos los valores indicados en el ejemplo de cálculo son sin IVA).

5.29. La clase de solvencia final del Promotor del Proyecto (clase de riesgo asignada) podrá ajustarse asimismo teniendo en cuenta los criterios adicionales de evaluación de la reputación del Promotor del Proyecto, sus directores y/o Partícipes establecidos en el Algoritmo (si procede). El procedimiento de rebaja de la evaluación final del Promotor del Proyecto / calificación del Proyecto (clase de riesgo asignada) se establece asimismo en el Algoritmo.

5.30. Una vez determinada por la Sociedad la calificación crediticia del Promotor del Proyecto / del Proyecto, se determina también el importe máximo del préstamo que puede concederse al Promotor del Proyecto, a saber:

Calificación crediticia	Importe máximo del préstamo, expresado como relación entre el préstamo y el valor de los bienes gravados (LTV)
A (riesgo bajo)	hasta el 80 %
B (riesgo medio)	hasta el 75 %
C (riesgo elevado)	hasta el 70 %
D (riesgo alto)	hasta el 65 %
E (riesgo excesivo)	El Proyecto no se publica en la Plataforma

5.31. La calificación crediticia del Promotor del Proyecto / del Proyecto no incide en el plazo máximo del contrato de préstamo; no obstante, en cualquier caso, el plazo máximo del contrato de préstamo no podrá superar los 120 meses.

5.32. Una vez realizada la evaluación de la solvencia del Promotor del Proyecto y adoptada una decisión favorable sobre la publicación del Proyecto en la Plataforma, la Sociedad comunica a los inversores, como mínimo, la siguiente información:

5.32.1. la calificación crediticia del Promotor del Proyecto / del Proyecto;

5.32.2. una descripción clara y detallada de cómo se ha realizado la evaluación de la solvencia del Promotor del Proyecto. A tal fin, la Sociedad publica en la Plataforma un resumen de la metodología de evaluación de la solvencia que comprende los criterios de evaluación, sus ponderaciones y los límites de las clases de riesgo;

5.32.3. la probabilidad de incumplimiento de las obligaciones del Promotor del Proyecto.

5.33. La Sociedad actualiza periódicamente (al menos una vez cada dos años) la información sobre la solvencia del Promotor del Proyecto. Asimismo, la Sociedad informa sin demora a los inversores de las modificaciones del proceso de evaluación de la solvencia que puedan tener una incidencia significativa en los resultados del proceso de evaluación de la solvencia.

5.34. Cuando los Promotores de Proyectos pretendan publicar de nuevo un Proyecto en la Plataforma de la Sociedad, la Sociedad evalúa de nuevo la solvencia de los Promotores de Proyectos conforme al procedimiento previsto en las presentes Normas y sin aplicar excepción alguna.

5.35. Cabe señalar que la Sociedad solo iniciará relaciones de negocio con los Promotores de Proyectos después de que, de conformidad con los procedimientos internos establecidos, haya aplicado las medidas de diligencia debida respecto del Promotor del Proyecto conforme al procedimiento previsto en la Ley de la República de Lituania sobre la prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo y en los actos jurídicos que la desarrollan.

VI. CRITERIOS Y PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN DE LOS PROYECTOS BUY-TO-LET

6.1. Antes de publicar un Proyecto Buy-to-let en la Plataforma de la Sociedad, el Evaluador debe evaluar los activos que adquiere el Proyecto, la documentación del Proyecto y la solvencia y fiabilidad del Promotor del Proyecto.

6.2. Al evaluar un Proyecto Buy-to-let en el que se adquieren bienes inmuebles, el Evaluador evalúa la solvencia del Promotor del Proyecto conforme al procedimiento establecido en las presentes Normas, si bien, en lugar de los criterios previstos en el punto 5.20 de las Normas, se aplican los siguientes criterios (la ponderación y los valores umbral de cada criterio se establecen en el Algoritmo):

6.2.1. historial de cumplimiento de las obligaciones asumidas por el Promotor del Proyecto: ponderación del 6 % (coeficiente 0,06);

6.2.2. información sobre el sector en el que opera el Promotor del Proyecto, incluidas las condiciones macroeconómicas y la competencia: ponderación del 6 % (coeficiente 0,06);

6.2.3. información sobre el plan de negocio: ponderación del 6 % (coeficiente 0,06);

6.2.4. rentabilidad prevista del Proyecto: ponderación del 5 % (coeficiente 0,05);

6.2.5. flujos de efectivo previstos del Promotor del Proyecto: ponderación del 5 % (coeficiente 0,05);

6.2.6. conocimientos y experiencia del Promotor del Proyecto en el sector empresarial correspondiente: ponderación del 6 % (coeficiente 0,06);

6.2.7. rentabilidad de los activos (gravados) (en inglés, Return on (pledged) Assets – RoA): ponderación del 6 % (coeficiente 0,06);

6.2.8. margen de beneficio neto (en inglés, Net Profit Margin – NPM): ponderación del 6 % (coeficiente 0,06);

6.2.9. ratio de deuda sobre activos (en inglés, Debt Ratio – DR): ponderación del 6 % (coeficiente 0,06);

6.2.10. destino de los bienes inmuebles (bienes inmuebles de uso residencial, de uso recreativo, talleres creativos, de uso comercial o de otro uso): ponderación del 6 % (coeficiente 0,06);

6.2.11. localidad (capital, una de las 3 mayores ciudades, ciudad turística, ciudad más pequeña que las 3 mayores ciudades): ponderación del 6 % (coeficiente 0,06);

6.2.12. ubicación en la ciudad (barrio de prestigio, casco antiguo, centro, barrio dormitorio, extrarradio u otra ubicación): ponderación del 6 % (coeficiente 0,06);

6.2.13. año de construcción de los bienes inmuebles (construcción nueva (hasta 10 años), reconstrucción / renovación reciente (hasta 10 años), construcción más antigua (de 10 a 30 años), construcción antigua (más de 30 años)): ponderación del 6 % (coeficiente 0,06);

6.2.14. superficie de los bienes adquiridos (hasta 50 m², hasta 65 m², hasta 80 m², hasta 100 m², más de 100 m²): ponderación del 6 % (coeficiente 0,06);

6.2.15. precio de los bienes adquiridos y valor determinado en la tasación de los bienes inmuebles (precio de compra inferior en un 10 %, inferior en un 5 %, igual al precio de compra, inferior al precio de

compra): ponderación del 6 % (coeficiente 0,06);

6.2.16. estado de los bienes adquiridos (recién acondicionados, buen estado, estado satisfactorio, necesitados de reparación): ponderación del 6 % (coeficiente 0,06);

6.2.17. evaluación de la evolución de los precios de bienes análogos y crecimiento previsto de los precios según los estudios del mercado inmobiliario publicados del último año o del año en curso (crecimiento de los precios superior al previsto en el plan de negocio, conforme con el precio previsto en el plan de negocio, crecimiento inferior al previsto en el plan de negocio, variación negativa prevista de los precios): ponderación del 6 % (coeficiente 0,06).

6.3. Al evaluar un Proyecto Buy-to-let en el que se adquieren acciones de una sociedad, el Evaluador, en lugar de los indicadores previstos en el punto 6.2 de las Normas, evalúa los siguientes indicadores:

6.3.1. historial de cumplimiento de las obligaciones asumidas por el Promotor del Proyecto: ponderación del 6 % (coeficiente 0,06);

6.3.2. información sobre el sector en el que opera el Promotor del Proyecto, incluidas las condiciones macroeconómicas y la competencia: ponderación del 6 % (coeficiente 0,06);

6.3.3. información sobre el plan de negocio: ponderación del 6 % (coeficiente 0,06);

6.3.4. rentabilidad prevista del Proyecto: ponderación del 5 % (coeficiente 0,05);

6.3.5. flujos de efectivo previstos del Promotor del Proyecto: ponderación del 5 % (coeficiente 0,05);

6.3.6. conocimientos y experiencia del Promotor del Proyecto en el sector empresarial correspondiente: ponderación del 6 % (coeficiente 0,06);

6.3.7. evaluación de la sociedad adquirida (evaluación de la actividad de la empresa sobre la base de la actividad rentable / deficitaria de la sociedad durante los últimos 4 años: operó con pérdidas, operó con beneficios 1 año, operó con beneficios 2 años, operó con beneficios 3 años, operó con beneficios 4 años): ponderación del 6 % (coeficiente 0,06);

6.3.8. proporción de acciones adquiridas (<20 %, ≥20 % a <35 %, ≥35 % a ≤50 %, >50 % a <100 %, =100 %): ponderación del 6 % (coeficiente 0,06);

6.3.9. relación entre la parte proporcional de la diferencia entre el total de activos de la sociedad menos las cuentas por pagar y demás obligaciones, y el precio de las acciones adquiridas (<1; =1; >1; >1,1; >1,2): ponderación del 6 % (coeficiente 0,06);

6.3.10. extinción de contratos de trabajo (extinciones en 1 año: >6, 5–6, 3–4, 1–2, 0): ponderación del 8 % (coeficiente 0,08);

6.3.11. participación en procedimientos judiciales como demandada (>3 veces, 2–3 veces, 1 vez en <1 año, 1 vez en >1 año, 0 veces): ponderación del 8 % (coeficiente 0,08);

6.3.12. antigüedad de la actividad de la sociedad adquirida (<1 año, <2 años, <3 años, <4 años, >4 años): ponderación del 8 % (coeficiente 0,08);

6.3.13. calificación de retrasos en los pagos (según la evaluación de la agencia de información crediticia „Creditinfo Lietuva“: 9–10, 7–8, 5–6, 3–4, 1–2): ponderación del 8 % (coeficiente 0,08);

6.3.14. calificación de quiebra (según la evaluación de la agencia de información crediticia „Creditinfo Lietuva“: 9–10, 7–8, 5–6, 3–4, 1–2): ponderación del 8 % (coeficiente 0,08);

6.3.15. plan de negocio (análisis de los flujos financieros esperados y rentabilidad prevista, calculada por 1 (un) euro previsto del precio de las acciones adquiridas, en proporción a la cantidad de acciones adquiridas, durante todo el período del proyecto: <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): ponderación del 8 % (coeficiente 0,08).

6.4. A los Proyectos Buy-to-let se les aplican todas las demás disposiciones de las presentes Normas, salvo que en el presente capítulo se disponga otra cosa.

VII. VERIFICACIÓN DEL PROCESO DE EVALUACIÓN DE LA FIABILIDAD DEL PROMOTOR DEL PROYECTO

7.1. Con el fin de garantizar que la fiabilidad del Promotor del Proyecto se evalúe adecuadamente y que se eliminen en la mayor medida posible los errores humanos (p. ej., al calcular la puntuación de solvencia), la Sociedad implanta las siguientes medidas:

7.1.1. Se utiliza un formulario normalizado de cálculo automático de la puntuación de solvencia. El Evaluador calcula la puntuación de solvencia del Promotor del Proyecto utilizando el Algoritmo (los indicadores financieros se introducen manualmente y la puntuación de solvencia se calcula automáticamente). Solo se utiliza la versión del Algoritmo aprobada por orden del Director General y vigente en la fecha de realización de la evaluación;

7.1.2. Se implanta el principio de los «cuatro ojos». Una vez que el Evaluador haya calculado la puntuación de solvencia del Promotor del Proyecto y haya finalizado la evaluación de la fiabilidad del Promotor del Proyecto, los cálculos realizados y registrados, junto con las fuentes (documentos) que los justifican, se presentan a otro empleado de la Sociedad designado por el Director General. Este último verifica los cálculos y la evaluación que se le han presentado (entre otras cosas, se comprueba que la puntuación de solvencia se ha calculado adecuadamente con arreglo a los datos disponibles). Si durante la verificación se detectan inexactitudes, el empleado de la Sociedad que realiza la verificación las remite al Evaluador inicial para su corrección (tras la corrección, se repite el procedimiento de revisión);

7.1.3. Aprobación del proceso de evaluación. Una vez finalizada la verificación del proceso de evaluación de la fiabilidad, el formulario final de evaluación de la reputación y de la solvencia del Promotor del Proyecto, con indicación del cálculo, es firmado tanto por el Evaluador como por el empleado de la Sociedad que ha realizado la verificación. En tal caso, se considera que la Sociedad ha llevado a cabo adecuadamente el procedimiento de evaluación de la fiabilidad del Promotor del Proyecto.

7.2. La evaluación de la fiabilidad del Promotor del Proyecto no se considera realizada si no se han cumplimentado todos los campos obligatorios previstos en el Algoritmo, incluida la previsión de flujos de efectivo.

7.3. La información, los datos y los documentos recopilados y evaluados durante la evaluación de la fiabilidad del Promotor del Proyecto se conservan en la Sociedad durante 10 años a partir de la fecha de la operación de financiación participativa celebrada con el Promotor del Proyecto correspondiente (si se ha celebrado dicha operación) o a partir de la fecha de recepción de dichos datos (si no se ha celebrado la operación). Los actos jurídicos que regulan la protección jurídica de los datos personales y la conservación de documentos podrán establecer plazos de conservación de datos más largos.

7.4. La Sociedad garantiza que, durante el período de conservación de los datos indicado en el punto 7.3 de las Normas, sea posible en todo momento revisar y verificar la información recopilada y evaluada durante la evaluación de la fiabilidad del Promotor del Proyecto. Dicha información se conserva en el expediente electrónico de evaluación de la fiabilidad del Promotor del Proyecto.

VIII. PROCEDIMIENTO DE DETERMINACIÓN DEL PRECIO DEL PRÉSTAMO Y DE LAS DEMÁS CONDICIONES

8.1. Para el Promotor del Proyecto que pretenda obtener financiación en la Plataforma, el precio del préstamo se determina teniendo en cuenta los siguientes criterios: (i) el riesgo de solvencia; (ii) el período del préstamo; (iii) el importe principal del préstamo; (iv) la estructura temporal de las cuotas de reembolso del préstamo.

8.2. En primer lugar, al calcular el precio del préstamo, la Sociedad tiene en cuenta el riesgo de solvencia del Promotor del Proyecto y el período previsto del préstamo, y determina el precio básico del préstamo conforme a la tabla siguiente:

	Plazo del préstamo			
Calificación crediticia	**Hasta 12 meses**	**De 12 a 24 meses**	**De 24 a 36 meses**	**Desde 36 meses**
A (riesgo bajo)	9–11 %	10–12 %	11–12,5 %	11,5–13 %
B (riesgo medio)	11–13 %	12–14 %	13–14,5 %	13,5–15 %

Plazo del préstamo				
Calificación crediticia	**Hasta 12 meses**	**De 12 a 24 meses**	**De 24 a 36 meses**	**Desde 36 meses**
C (riesgo elevado)	13–15 %	14–16 %	15–16,5 %	15,5–17 %
D (riesgo alto)	15–17 %	16–18 %	17–18,5 %	>17,5 %

8.3. En segundo lugar, la Sociedad tiene en cuenta el importe principal del préstamo y podrá añadir al tipo de interés básico antes indicado intereses adicionales (teniendo en cuenta asimismo la calificación crediticia), conforme a lo indicado en la tabla siguiente:

Importe principal del préstamo, EUR				
Calificación crediticia	**Hasta 50.000**	**De 50.000 a 100.000**	**De 100.000 a 200.000**	**Desde 200.000**
A (riesgo bajo)	+0 %	+0,2 %	+0,3 %	+0,4 %
B (riesgo medio)	+0,4 %	+0,5 %	+0,6 %	+0,7 %
C (riesgo elevado)	+0,7 %	+0,8 %	+0,9 %	+1 %
D (riesgo alto)	+1,1 %	+1,2 %	+1,3 %	+1,4 %

8.4. En tercer lugar, la Sociedad tiene en cuenta también la estructura temporal de las cuotas de reembolso del préstamo. La Sociedad aplica esencialmente dos métodos de estructuración de las cuotas de reembolso del préstamo: (i) el préstamo puede reembolsarse en cuotas periódicas iguales (p. ej., pagaderas mensualmente) o (ii) el importe principal del préstamo puede reembolsarse al final del plazo del préstamo. Al aplicar el segundo método, la Sociedad parte de la hipótesis de que durante el plazo del préstamo pueden producirse diversas circunstancias (entre ellas, cambios económicos) que generan un riesgo adicional de que el Promotor del Proyecto no pueda cumplir debidamente sus obligaciones. En consecuencia, al aplicar el segundo método, la Sociedad, al calcular el precio del préstamo, podrá añadir un 0,5 % adicional de intereses. La Sociedad tiene en cuenta asimismo el conjunto de las garantías del préstamo y, en caso de hipoteca sobre bienes inmuebles, al calcular el precio del préstamo podrá restar un 0,5 % de intereses.

8.5. Las disposiciones del Reglamento y de los actos jurídicos que lo desarrollan prevén asimismo la posibilidad de basarse en otros criterios al calcular el precio del préstamo, entre ellos: (i) la tasa de rentabilidad libre de riesgo; (ii) la existencia de garantías; (iii) las comisiones relacionadas con los servicios prestados por la Sociedad; (iv) otros riesgos relacionados con el Proyecto y/o con el Promotor del Proyecto (entre ellos, las condiciones de mercado en el momento de la concesión del préstamo, la estrategia empresarial y el valor del préstamo).

8.6. Al calcular el precio del préstamo, la Sociedad no tiene en cuenta la tasa de rentabilidad libre de riesgo ni las comisiones relacionadas con los servicios de la Sociedad (estas comisiones corren a cargo del Promotor del Proyecto y/o de los inversores, según a quién se apliquen las comisiones correspondientes, pero no están relacionadas con el préstamo en sí, su importe ni los intereses aplicables), y tampoco descuenta los pagos futuros derivados del contrato de préstamo. La existencia de garantías se evalúa al determinar la calificación crediticia del Promotor del Proyecto / del Proyecto, por lo que queda incluida de forma indirecta, por sí misma, en el sistema de fijación de precios del préstamo.

8.7. Los demás riesgos relacionados con el Proyecto y/o con el Promotor del Proyecto se evalúan cuando resulta pertinente, por lo que la Sociedad, según lo previsto en el punto 8.9 de las presentes Normas, podrá apartarse de las reglas generales de fijación del precio del préstamo y de determinación de las demás condiciones establecidas anteriormente. Tales riesgos podrían ser, por ejemplo:

8.7.1. la situación financiera del Promotor del Proyecto, habida cuenta de la información recopilada durante la evaluación de la solvencia, es buena, pero la Sociedad alberga dudas sobre la viabilidad del plan de negocio o sobre los flujos de efectivo previstos o los ingresos previstos;

8.7.2. determinadas condiciones económicas pertinentes para un sector concreto pueden, a juicio de la Sociedad, tener en un momento dado una incidencia significativa en el desarrollo del Proyecto y/o

en la capacidad del Promotor del Proyecto para cumplir sus obligaciones;

8.7.3. la situación financiera del Promotor del Proyecto es buena y las perspectivas del Proyecto son asimismo realistas, pero el Promotor del Proyecto no tiene experiencia en la ejecución de Proyectos análogos o similares, etc.

8.8. La Sociedad no ajusta el precio del préstamo después de su concesión al Promotor del Proyecto. El préstamo solo podrá encarecerse para el Promotor del Proyecto en los supuestos previstos en el contrato de préstamo que se celebre (p. ej., aplicación de intereses de demora o intereses compensatorios en caso de retraso en el cumplimiento puntual y adecuado de las obligaciones, etc.).

8.9. Los criterios de fijación del precio del préstamo y de determinación de las demás condiciones previstos anteriormente en las Normas tienen carácter general, por lo que la Sociedad tiene derecho, en casos individuales, a apartarse de este procedimiento y aplicar condiciones individuales de fijación del precio del préstamo y de determinación de las demás condiciones. En cualquier caso, los inversores son siempre informados con antelación de tales casos, facilitándoles toda la información sobre los motivos por los que se ha apartado de los requisitos estándar de fijación del precio del préstamo, garantizando de este modo una fijación de precios justa y equitativa, tal como exigen el Reglamento y los actos jurídicos que lo desarrollan.

8.10. Con el fin de garantizar que el precio del préstamo aplicado al Promotor del Proyecto sea justo, la Sociedad, entre otras cosas, tiene en cuenta y evalúa las siguientes circunstancias:

8.10.1. la calificación del riesgo de solvencia;

8.10.2. el valor actual neto del préstamo, incluidos el importe principal del préstamo, el plazo del préstamo, la frecuencia de las cuotas del préstamo y el tipo de interés adecuado para descontar los reembolsos futuros.

IX. DENEGACIÓN DE LA PUBLICACIÓN DEL PROYECTO

9.1. La Sociedad deniega la publicación del Proyecto en la Plataforma si concurre al menos una de las siguientes condiciones:

9.1.1. el Promotor del Proyecto no cumple los criterios mínimos de evaluación de la reputación de los Promotores de Proyectos aprobados por la Sociedad o, conforme a los criterios de evaluación de la solvencia de los Promotores de Proyectos aprobados por la Sociedad, se determina respecto del Promotor del Proyecto una clase de riesgo de solvencia excesivo (Clase 5 (E));

9.1.2. la Sociedad carece de información para realizar las evaluaciones descritas en las Normas;

9.1.3. la información de que dispone la Sociedad permite considerar que la publicación del Proyecto en la Plataforma de la Sociedad supondría una amenaza para los intereses de los inversores.

9.2. La decisión de denegar la publicación del Proyecto y sus motivos se hacen constar en el expediente del Promotor del Proyecto.

X. PROCESO DE VALORACIÓN DE CADA PRÉSTAMO

10.1. La Sociedad realiza la valoración de cada préstamo, como mínimo, en las siguientes circunstancias:

10.1.1. en el momento de la concesión del préstamo;

10.1.2. cuando, a juicio de la Sociedad, sea poco probable que el Promotor del Proyecto cumpla íntegramente sus obligaciones de pago del préstamo y la Sociedad no adopte ninguna medida de ejecución de las garantías correspondientes ni otras actuaciones de naturaleza similar;

10.1.3. en caso de Impago;

10.1.4. cuando la Sociedad ayude al inversor a salir antes de la fecha de finalización del plazo del préstamo.

10.2. La Sociedad garantiza que, al realizar la valoración del préstamo prevista en el punto 10.1 de las presentes Normas, se utilice información correcta y actualizada para el momento correspondiente, y que la valoración correspondiente sea oportuna y no tenga una antigüedad superior a 3 meses con respecto a la concesión del préstamo (cuando la valoración se realice antes de la concesión del préstamo).

10.3. En el momento de la concesión del préstamo, al realizar la valoración del préstamo, la Sociedad tiene en cuenta, como mínimo, los siguientes criterios / circunstancias:

10.3.1. el plazo del préstamo;

10.3.2. la periodicidad / frecuencia de las cuotas del préstamo (calendario de pagos) y los flujos de efectivo previstos;

10.3.3. cualquier posibilidad de pago anticipado prevista en el contrato de préstamo;

10.3.4. el tipo de interés libre de riesgo para el descuento de los pagos relacionados con el préstamo;

10.3.5. el tipo de interés previsto en el contrato de préstamo;

10.3.6. la probabilidad de Impago;

10.3.7. el valor de la garantía (si procede);

10.3.8. la existencia de avales y el nivel en que estos garantizan el cumplimiento de las obligaciones.

10.4. Al realizar la valoración del préstamo después de su concesión, la Sociedad, además de los criterios previstos en el punto 10.3 de las presentes Normas, tiene en cuenta adicionalmente: (i) el plazo restante del préstamo (hasta el final del contrato de préstamo); (ii) la probabilidad de posibles pérdidas.

10.5. Al realizar la valoración del préstamo en el supuesto previsto en el punto 10.1.3 de las presentes Normas, la Sociedad tiene en cuenta: (i) una valoración conservadora de la garantía y/o del aval; (ii) otras comisiones y gastos relacionados con el cobro de la deuda.

10.6. Los criterios de valoración del préstamo, la metodología y el procedimiento de determinación de los resultados de la valoración se establecen en el Procedimiento de Evaluación del Riesgo de Crédito y de Suministro de Información relativo a las Carteras Individualizadas de Préstamos de la Sociedad. Se publica un resumen de dicha metodología en el sitio web de la Sociedad.

10.7. La valoración del préstamo se documenta en un registro escrito en el expediente del Promotor del Proyecto, en el que se indican la fecha de la valoración, los datos utilizados y la conclusión.

10.8. Cuando la Sociedad ayude al prestamista a salir antes de la fecha de finalización del plazo del préstamo (en el caso de la Sociedad, ello es posible si el inversor utiliza la funcionalidad del tablón de anuncios de la plataforma administrada por la Sociedad), la Sociedad no fija un precio de referencia, ya que el propio inversor tiene derecho a fijar el precio del préstamo que posee.

XI. CONSERVACIÓN DE LA INFORMACIÓN

11.1. En el ejercicio de su actividad, la Sociedad recopila y conserva los datos relacionados con las operaciones de financiación celebradas a través de la Plataforma gestionada por la Sociedad.

11.2. Los datos relacionados con las operaciones de financiación comprenden:

11.2.1. la información recopilada al identificar a los Promotores de Proyectos;

11.2.2. la información recopilada durante la evaluación de la fiabilidad del Promotor del Proyecto, incluido el formulario del Algoritmo cumplimentado y los documentos que lo justifican;

11.2.3. los documentos relacionados con los bienes gravados por el Promotor del Proyecto y con las demás garantías aportadas;

11.2.4. cualquier otra información pertinente relacionada con la operación de financiación y/o con el Promotor del Proyecto o el Proyecto.

11.3. La Sociedad conserva en todos los casos los datos indicados en el punto 11.2 de las presentes Normas en formato electrónico, si bien también podrá conservar copias en papel de dichos datos.

11.4. Para cada Promotor del Proyecto, la Sociedad abre un expediente del Promotor del Proyecto, en el que se conservan los datos indicados en el punto 11.2 de las presentes Normas y demás datos relacionados con el Promotor del Proyecto correspondiente. El expediente del Promotor del Proyecto se conserva en formato electrónico y la Sociedad garantiza que se conserven asimismo duplicados de dicha información en los servidores internos de la Sociedad o en los servidores en la nube utilizados por la Sociedad.

11.5. La Sociedad conserva en formato electrónico la información relacionada con la aplicación del instrumento de ingeniería financiera „Sutelktinės paskolos „Avietė“ y con la financiación de Proyectos con fondos de dicho instrumento, y garantiza que se conserven duplicados de dicha información en los servidores internos de la Sociedad o en los servidores en la nube utilizados por la Sociedad.

XII. INTEGRACIÓN DE LOS RIESGOS DE SOSTENIBILIDAD

12.1. Se entiende por riesgo de sostenibilidad todo acontecimiento o estado medioambiental, social o de gobernanza que, de producirse, pudiera surtir un efecto material negativo real o posible sobre el valor de las inversiones. El riesgo de sostenibilidad es pertinente como categoría de riesgo independiente y puede ser pertinente como parte integrante de otros riesgos (entre ellos, los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez). Al llevar a cabo el proceso de evaluación de los promotores de proyectos y de los préstamos, la Sociedad se atiene a sus procedimientos de gestión de riesgos aprobados y evalúa todos los riesgos, incluido el riesgo de sostenibilidad, así como los factores que puedan incidir en el valor de las inversiones de los inversores y en sus resultados.

12.2. La Sociedad no tiene como objetivo inversiones sostenibles tal como se definen en el Reglamento (UE) 2019/2088 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de noviembre de 2019, sobre la divulgación de información relativa a la sostenibilidad en el sector de los servicios financieros. Además, la actividad de la Sociedad no promueve características medioambientales o sociales ni ninguna combinación de dichas características. Por estos motivos, a juicio de la Sociedad, el riesgo de sostenibilidad no es pertinente en la prestación de servicios de financiación participativa. Las inversiones relacionadas con este producto financiero no tienen en cuenta los criterios de la UE para las actividades económicas medioambientalmente sostenibles con arreglo al Reglamento (UE) 2020/852 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 18 de junio de 2020.

12.3. La Sociedad considera que la incidencia del riesgo de sostenibilidad se corresponde con la incidencia de los riesgos generales de inversión (entre ellos, los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez) y no tiene una influencia específica en los resultados de la Sociedad ni de los préstamos publicados en su Plataforma y/o en el volumen de riesgo que estos asumen.

12.4. Se entienden por principales incidencias adversas (en inglés, principal adverse impact) aquellas incidencias de las decisiones de inversión que dan lugar a efectos negativos sobre los factores de sostenibilidad. Dado que la Sociedad no promueve características medioambientales o sociales y no tiene como objetivo inversiones sostenibles, no se tienen en cuenta las incidencias adversas de las decisiones de inversión sobre los factores de sostenibilidad, tal como se definen en el Reglamento (UE) 2019/2088.

XIII. DISPOSICIONES FINALES

13.1. Las Normas entran en vigor en la fecha de su aprobación y solo podrán ser derogadas o modificadas por orden del Director General.

13.2. Las Normas se revisan al menos una vez al año y, además, cada vez que se modifiquen los actos jurídicos aplicables o cambien significativamente los procesos de negocio de la Sociedad. La revisión la organiza el abogado de la Sociedad que desempeña la función de gestión de riesgos.

13.3. El responsable de la aplicación de las presentes Normas es el Evaluador. En caso de que el Evaluador no pueda aplicar las Normas, el responsable de la aplicación de las Normas es el Director General de la Sociedad.

13.4. El responsable del cumplimiento de las presentes Normas es el Director General o la persona autorizada por este.

13.5. Todo empleado de la Sociedad que participe en el proceso de evaluación de la fiabilidad de los Promotores de Proyectos debe ser informado, con acuse de recibo firmado, de las presentes Normas y de cada nueva versión de estas.

13.6. Las Normas y sus modificaciones se publican en la Plataforma. La versión anterior de las Normas se traslada al archivo de documentos internos de la Sociedad y se conserva junto con la orden por la que se aprobó.

Anexo n.º 1
de las Normas para la Evaluación de la Fiabilidad de los Promotores de Proyectos

ANEXO N.º 1 – MODELO DE CUESTIONARIO DE EVALUACIÓN DE LA FIABILIDAD DEL PROMOTOR DEL PROYECTO

CUESTIONARIO DE EVALUACIÓN DE LA FIABILIDAD DEL PROMOTOR DEL PROYECTO

___ de _____ de 20___

Denominación, forma jurídica y código del Promotor del Proyecto

1. Usted, o una empresa controlada (o que haya estado controlada) por usted, o una empresa de la que usted sea (o haya sido) director:

N.º	Pregunta	Sí	No
1.1	¿ha sido declarado culpable de un delito grave o muy grave, o de un delito o delito leve contra la propiedad, los derechos e intereses patrimoniales, la economía y el orden empresarial, el sistema financiero, la seguridad pública, la función pública y los intereses públicos, o de hechos delictivos equivalentes con arreglo a las leyes penales de otros Estados, y no se han extinguido ni cancelado los antecedentes penales por los delitos antes mencionados o no han transcurrido 3 años desde la firmeza de la sentencia judicial por la que la persona física fue declarada culpable de la comisión de las infracciones penales mencionadas en el presente punto?	☐	☐
1.2	¿ha incumplido / incumple actualmente obligaciones con los acreedores?	☐	☐
1.3	¿ha cometido infracciones relacionadas con infracciones de las normas nacionales en los ámbitos del Derecho mercantil, del Derecho de insolvencia, del Derecho de los servicios financieros, del Derecho de lucha contra el blanqueo de capitales, del Derecho de lucha contra el fraude o de las obligaciones de responsabilidad profesional?	☐	☐
1.4	¿está establecido / es residente en un país o territorio considerado no cooperador con arreglo a la política pertinente de la UE, o en un tercer país de alto riesgo con arreglo al artículo 9, apartado 2, de la Directiva (UE) 2015/849?	☐	☐

2. Si ha respondido afirmativamente a una o varias de las preguntas 1.1 a 1.4, describa brevemente las circunstancias esenciales, indicando las fechas del hecho y de las decisiones pertinentes.

Nombre y apellidos de la persona que cumplimenta el formulario

_____

Firma de la persona que cumplimenta el formulario

_____

Anexo n.º 2
de las Normas para la Evaluación de la Fiabilidad de los Promotores de Proyectos

FORMULARIO DE EVALUACIÓN DE LA SOLVENCIA DEL PROMOTOR DEL PROYECTO (ALGORITMO)

El Algoritmo se aprueba mediante la misma orden del Director General que las presentes Normas y se conserva como archivo electrónico en el repositorio de documentos internos de la Sociedad. En el Algoritmo se establecen los valores umbral, los coeficientes y las fórmulas de cálculo de los criterios indicados en el punto 5.20 de las presentes Normas.

Versión del Algoritmo: 1.0. Solo se utiliza la versión del Algoritmo aprobada por orden del Director General y vigente en la fecha de realización de la evaluación. Toda modificación del Algoritmo se aprueba por orden del Director General, con indicación del nuevo número de versión.

Estructura del Algoritmo:

Parte	Contenido
Hoja «Algoritmo»	Los doce criterios indicados en el punto 5.20 de las Normas, el coeficiente asignado a cada uno, las reglas de asignación de la puntuación (1–5), la suma de las ponderaciones intermedias, el ajuste por LTV conforme al punto 5.25 de las Normas, el ajuste por fianza / garantía conforme al punto 5.19 de las Normas, la puntuación de solvencia final y la clase de riesgo asignada conforme al punto 5.24 de las Normas.
Hoja «Finanzas»	Datos financieros del Promotor del Proyecto correspondientes a dos años, importe del préstamo, tasación de los bienes gravados y cálculo del LTV, datos del sector de actividad económica, previsión de flujos de efectivo a doce meses.
Campos de firma	Firmas del Evaluador que ha realizado la evaluación y del empleado que ha realizado la verificación conforme al punto 7.1.3 de las Normas.