

## UAB NORDSTREET REGLAS PARA EVALUAR LA FIABILIDAD DE LOS PROPIETARIOS DE PROYECTOS

### I. DISPOSICIONES GENERALES

1. 1 Las reglas de Uab Nordstreet ("**La Compañía**") para evaluar la confiabilidad de los propietarios de proyectos ("**Las Reglas**") establecen requisitos para evaluar la confiabilidad de los propietarios de proyectos, incluidos los criterios para evaluar la reputación y la solvencia de los propietarios de proyectos.
1. 2 Los términos utilizados en las Normas se entenderán tal y como se definen en el Reglamento (UE) 2020/1503 («**el Reglamento**»), a menos que se especifique lo contrario en las Reglas.
1. 3 Las normas se elaboran de conformidad con el Reglamento y la legislación de aplicación que lo acompaña, así como con las directrices de las autoridades competentes.
1. 4 La Compañía aprueba, implementa y mantiene medidas, procesos y métodos apropiados y efectivos para garantizar que estas Reglas se cumplan constantemente. La Empresa adoptará las medidas necesarias para evitar el uso de la plataforma de la Empresa con fines delictivos.

### II. CONCEPTOS

- 2.1. A menos que el contexto exija lo contrario, los términos utilizados en mayúsculas en estas Reglas tendrán los siguientes significados:
- 2.2. "**Avietė**" – instrumento de ingeniería financiera de la UAB "Investicijų ir verslo garantijos" "Préstamos de crowdfunding "Avietė";
- 2.3. **Empresa** : UAB Nordstreet, código de entidad jurídica 304565690, domicilio social en Naugarduko str. 19, Vilnius, Lituania;
- 2.4. **La plataforma de la empresa** - Sistema de información administrado por la empresa (<https://www.nordstreet.com/>), que implica el crowdfunding;
- 2.5. **Participante** : un participante del Propietario del Proyecto, cuya participación en los derechos de voto o capital autorizado, directa o indirectamente, es igual o superior al 20 por ciento o que puede tener una influencia decisiva directa y/o indirecta en el Propietario del Proyecto;
- 2.6. **Evaluación de confiabilidad** : evaluación por parte de la Compañía de la reputación y solvencia del propietario del proyecto;
- 2.7. **La autoridad supervisora es** el Banco de Lituania.
- 2.8. «**Proyecto** »: uno o varios tipos de actividad empresarial para los que el propietario del proyecto pretende obtener financiación mediante la presentación de una oferta de financiación participativa en la Plataforma;
- 2.9. **Un proyecto buy-to-let** es un proyecto en el que se compran inmuebles o acciones de una empresa u otra clase de activos con el objetivo de alquilar inmuebles o generar otro tipo de ingresos (de otro tipo de propiedad que se está adquiriendo) y, al final del proyecto, la venta de inmuebles o acciones de una empresa o activos de otra clase de activos es más rentable;
- 2.10. **Propietario o Cliente** del Proyecto: la persona que inicia el Proyecto, que la Compañía anuncia a los Financiadores a través de la plataforma de la Compañía;
- 2.11. **Reglamentas** – Reglamentas (ES) 2020/1503;
- 2.12. **Reglas** : este documento;
- 2.13. **El gerente es** el director de la Compañía.
- 2.14. **El tasador es** un empleado de la Sociedad designado por orden del Gerente, que realiza las evaluaciones de reputación y solvencia previstas en este Reglamento.

### III. CRITERIOS Y PROCEDIMIENTOS PARA EVALUAR LA REPUTACIÓN

- 3.1. Al evaluar la reputación, la Compañía se pondrá en contacto con el Propietario del Proyecto para evaluar la información sobre el Gerente del Propietario del Proyecto y sus Participantes. Si el Propietario del Proyecto es una persona física (empresario), se recopila y evalúa información sobre el propio

Propietario del Proyecto.

3.2. A los efectos de evaluar la reputación del titular del proyecto, la información solicitada se proporciona en forma normalizada mediante la cumplimentación del cuestionario previsto en el Anexo N° 1 del presente Reglamento. Si es necesario, el Evaluador puede solicitar al Propietario del Proyecto la información adicional necesaria para la evaluación de la reputación .

3.3. Cabe señalar que la Compañía iniciará relaciones comerciales con los Propietarios del Proyecto solo después de que la Compañía, de acuerdo con los procedimientos internos establecidos, realice una inspección adecuada del Propietario del Proyecto de acuerdo con el procedimiento establecido por la Ley de Prevención del Lavado de Dinero y el Financiamiento del Terrorismo de la República de Lituania y sus actos legales de implementación. En todos los casos, la Compañía no tiene la intención de entablar relaciones comerciales con clientes con un riesgo más alto o más significativo de lavado de dinero y/o financiamiento del terrorismo. En consecuencia, al evaluar la solvencia de los Propietarios del Proyecto, la Compañía no tendrá en cuenta los riesgos o amenazas de lavado de activos y/o financiamiento del terrorismo que representen, ya que, según la evaluación de la Compañía, no tendrán un impacto significativo en la solvencia del Propietario del Proyecto.

3.4. A los efectos de evaluar la reputación, se considera apropiado si no hay pruebas en contrario y no hay ninguna razón válida para dudar de la reputación de la persona.

3.5. A la hora de valorar la reputación, se tienen en cuenta las siguientes circunstancias:

3.5.1. si el Propietario del Proyecto no ha sido declarado culpable de un delito grave, muy grave o un delito o falta contra la propiedad, los derechos de propiedad y los intereses sobre la propiedad, la economía y el orden comercial, el sistema financiero, la seguridad pública, el servicio público y el interés público, o los delitos correspondientes, en virtud de las leyes penales de otros estados, si su condena por los delitos anteriores no ha desaparecido o ha sido abolida o no ha pasado 3 años desde la fecha de la firmeza de una sentencia por la que se declare a una persona física culpable de los delitos a que se refiere este punto;

3.5.2. si existen pruebas de que la persona evaluada no ha cumplido o no ha cumplido sus obligaciones con los acreedores;

3.5.3. si hay entradas sobre el Propietario del Proyecto en los antecedentes penales relacionadas con violaciones de las normas nacionales en las áreas de Derecho comercial, Derecho concursal, Derecho de servicios financieros, Derecho contra el blanqueo de capitales, lucha contra el fraude u obligaciones de responsabilidad profesional;

3.5.4. si el Titular del Proyecto está establecido en un país o territorio considerado como jurisdicción no cooperativa en virtud de la política pertinente de la UE o en un tercer país de alto riesgo de conformidad con el artículo 9, apartado 2, de la Directiva (UE) 2015/849;

3.6. si existen otros factores de reputación negativos especificados en el algoritmo aprobado por la Compañía.

3.7. Con el fin de evaluar la reputación del Propietario del Proyecto, el Asesor:

3.7.1. debe recopilar y evaluar información sobre el Gerente del Propietario del Proyecto y sus Participantes que tengan una participación directa o indirecta en los derechos de voto o capital autorizado igual o superior al 20 por ciento o que puedan tener una influencia decisiva directa y/o indirecta en el propietario del proyecto. Si el Propietario del Proyecto es una persona física (empresario), se recopila y evalúa información sobre el propio Propietario del Proyecto;

3.7.2. después de la recopilación y evaluación de conformidad con estas Reglas 3.7.1 p. los datos recibidos y recopilados, antes de publicar el proyecto en la plataforma de la Compañía, en todos los casos deben tener razones suficientes para creer que todas las Reglas 3.7.1 p. las personas incluidas en la lista cumplen todos los criterios mínimos para evaluar la reputación, es decir, los 3.7.1 p. las siguientes personas:

3.7.3. no haber sido declarados culpables de un delito grave o muy grave o de un crimen o falta contra la propiedad, los derechos de propiedad y los intereses sobre la propiedad, la economía y el orden comercial, el sistema financiero, la seguridad pública, la función pública y el interés público o delitos equivalentes con arreglo a la legislación penal de otros Estados, a menos que su condena por los delitos mencionados haya desaparecido o haya sido abolida o no haya transcurrido durante un período de 3 años a partir de la fecha de la sentencia, por la que se declara a una persona física culpable de las faltas a que se refiere este punto, adquiriendo firmeza;

3.7.4. no cumple con las Reglas 3.5.3-3.5.4 p. las condiciones en las que se considera automáticamente que la reputación del Propietario del Proyecto no puede

evaluarse como adecuada;

- 3.7.5. no cumple con las demás condiciones previstas en el algoritmo aprobado por la Compañía (si corresponde), bajo las cuales se considera automáticamente que la reputación del Propietario del Proyecto no puede ser evaluada como apropiada.
- 3.8.A los efectos de llevar a cabo la evaluación de la reputación de los propietarios de proyectos, la Sociedad se basará en:
- 3.8.1. Documentos presentados por los propietarios del proyecto, sus gerentes y participantes;
  - 3.8.2. explicaciones escritas proporcionadas por los propietarios del proyecto, sus gerentes y los Participantes;
  - 3.8.3. información disponible públicamente y disponible públicamente sobre los propietarios de proyectos, sus gerentes y Participantes;
  - 3.8.4. los datos proporcionados por el sistema Creditinfo ("Creditinfo") **administrado por** UAB "Creditinfo Lietuva" (en el caso de que el Propietario del Proyecto esté establecido en otro estado, la Compañía hace el máximo esfuerzo para obtener en la medida de lo posible datos similares de las bases de datos existentes en el estado respectivo);
  - 3.8.5. Registros administrados por el "Centro de Registros" de la Empresa Estatal (Registro de Bienes Inmuebles, Registro de Personas Jurídicas, Registro de Escrituras de Gravamen, etcétera) (en el caso de que el Propietario del Proyecto esté establecido / resida en otro Estado, se utilizan los registros administrados por los respectivos Estados, que contienen en la medida de lo posible datos similares);
  - 3.8.6. Los datos suministrados por el Registro Departamental de Personas Buscadas administrado por el Departamento de Informática y Comunicaciones, así como otras bases de datos confiables con las que cuenta legalmente la Compañía.
- 3.9. La Compañía, ejecutando las Reglas 3.5.3 p. la evaluación prevista, y también requiere que el Propietario del Proyecto proporcione extractos / certificados relevantes (no más de 2 meses) de los registros de sentencias emitidas en casos penales y (o) administrativos, que confirmen la 3.5.3 p. la ausencia de las circunstancias previstas:
- 3.9.1. si el Propietario del Proyecto es una persona jurídica establecida en Lituania o un ciudadano / residente lituano (en el caso de una persona física), se le pide que presente el extracto / certificado correspondiente de los registros administrados por el Departamento de Informática y Comunicaciones del Ministerio del Interior de la República de Lituania (<https://ird.lt/>);
  - 3.9.2. si el Propietario del Proyecto es una persona jurídica establecida en España o un ciudadano/residente español (en el caso de una persona física), se le solicita que presente el extracto / certificado correspondiente de los registros administrados por el Ministerio de Justicia del Reino de España (<https://sede.mjusticia.gob.es/en/tramites/certificado-antecedentes>);
  - 3.9.3. si el Propietario del Proyecto es una persona jurídica establecida en Estonia o un ciudadano o residente de Estonia (en el caso de una persona física), se le pide que presente el extracto / certificado correspondiente del Centro de Registros y Sistemas de Información de la República de Estonia (<https://www.rik.ee/en/criminal-records-database>);
  - 3.9.4. si el Propietario del Proyecto es una persona jurídica establecida en Letonia o un ciudadano/residente letón (en el caso de una persona física), se le pide que proporcione el extracto/certificado correspondiente del Centro de Información del Ministerio del Interior de la República de Letonia ([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](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. si el propietario del proyecto es Polonia se ha establecido una persona jurídica, o Polaco ciudadano / residente (en el caso de una persona física): se le pide que proporcione el extracto / certificado correspondiente de Nacional Registro de Infracciones Penales (<https://www.gov.pl/web/krk-en>);
  - 3.9.6. si el propietario del proyecto es diferente del 3.9.1-3.9.4 p. una entidad legal establecida por los estados especificados, o si el Propietario del Proyecto no es de 3.9.1-3.9.4 p. Ciudadano / residente de los estados especificados (en el caso de una persona física): se le pide que proporcione un extracto / certificado apropiado de los respectivos registros administrados / centros de información de estos estados.
- 3.10. Si es posible, la Compañía también tomará medidas para obtener acceso a los registros relevantes donde pueda verificar la información sobre el Propietario del Proyecto con respecto a las

Reglas 3.5.3 p. de las circunstancias previstas.

- 3.11. Para que los Propietarios del Proyecto puedan volver a publicar el Proyecto (o una nueva fase del Proyecto) en la plataforma de la Compañía, cuando no hayan pasado más de 30 días calendario desde la publicación del Proyecto anterior (o su etapa), la Compañía deberá verificar en las bases de datos y fuentes públicas disponibles para ella si existen circunstancias que, a juicio de la Compañía, puedan cambiar la situación con respecto a la confiabilidad del Propietario del Proyecto – si la Compañía determina que tales circunstancias existen, La Compañía reevalúa la reputación de los Propietarios del Proyecto de acuerdo con el procedimiento previsto en estas Reglas y sin aplicar ninguna excepción. También se lleva a cabo una reevaluación de la reputación de los Propietarios del Proyecto en el caso de que el Propietario del Proyecto pretenda volver a publicar el Proyecto (o una nueva etapa del Proyecto) en la plataforma de la Compañía, y hayan pasado más de 30 días calendario desde la publicación del Proyecto anterior (o su etapa).
- 3.12. Después de recopilar suficiente información del Propietario del Proyecto para evaluar su reputación, de sus gerentes y de los Participantes, el Evaluador evalúa la totalidad de la información recopilada y decide si la reputación del Propietario del Proyecto es adecuada para publicar su Proyecto en la plataforma de la Compañía. El proceso de evaluación de la reputación del propietario del proyecto se lleva a cabo en dos etapas:
- 3.12.1. en primer lugar, se comprueba que todas las Reglas 3.7.1 p. las personas incluidas en la lista cumplen todos los criterios mínimos para evaluar la reputación (según lo dispuesto en el Reglamento 3.7.2 p.), es decir. La Compañía debe asegurarse de que las Reglas 3.7.1 p. las siguientes personas: (i) no hayan sido declaradas culpables de un delito grave muy grave o de un crimen o falta contra la propiedad, los derechos de propiedad y los intereses sobre la propiedad, la economía y el orden comercial, el sistema financiero, la seguridad pública, el servicio público y el interés público, o un delito correspondiente en virtud de las leyes penales de otros Estados, si su condena por los delitos mencionados no ha desaparecido o ha sido anulada o no ha transcurrido durante 3 años a partir de la fecha de la firmeza de una sentencia por la que se declare a una persona física culpable de los delitos a que se refiere este punto; (ii) no cumple con las Reglas 3.5.3-3.5.4 p. las condiciones en las que se considera automáticamente que la reputación del Propietario del Proyecto no puede evaluarse como adecuada; y (iii) no cumple con las condiciones previstas en el algoritmo aprobado por la Compañía (si corresponde) en el que se considere automáticamente que la reputación del Titular del Proyecto no puede ser valorada como adecuada. Si el Evaluador considera que el Propietario del Proyecto, su Gerente y/o el Participante no cumplen con todos los criterios mínimos de evaluación de reputación, el Proyecto del Propietario del Proyecto no podrá publicarse en la plataforma de la Compañía. Solo si el evaluador puede estar razonablemente convencido de que se cumplen todos los criterios mínimos para la evaluación de la reputación, se puede llevar a cabo la segunda etapa de la evaluación de la reputación (según lo dispuesto en las Reglas 3.12.2 p.);
- 3.12.2. en segundo lugar, si el Evaluador está satisfecho de que se cumplen los criterios mínimos de evaluación de la reputación, se tienen en cuenta **criterios de evaluación de la reputación adicionales**, que pueden afectar a la calificación final de la Evaluación de la Fiabilidad del Proyecto/Proyecto del Propietario del Proyecto, es decir, la calificación final de la Evaluación/Proyecto del Propietario del Proyecto (clase de riesgo asignada) puede reducirse (es decir, se asigna una clase de riesgo más alta) si hay una clase de riesgo más alta indicada en el algoritmo aprobado por la Empresa Factores adicionales de evaluación negativa de la reputación (si corresponde). El procedimiento para evaluar al Propietario final del Proyecto / reducir la calificación del Proyecto (clase de riesgo asignada) también está previsto en el algoritmo aprobado por la Compañía.

#### **IV. EVALUACIÓN ADICIONAL DE LOS PROPIETARIOS DE PROYECTOS PARA UTILIZAR EL INSTRUMENTO FINANCIERO "RASPBERRY"**

4. En este caso, si el Propietario del Proyecto desea aprovechar la oportunidad de utilizar los fondos de la medida "Avietė" en la plataforma de la Compañía para la financiación de su Proyecto, el Evaluador evaluará y determinará obligatoriamente adicionalmente si el Propietario del Proyecto cumple con las siguientes condiciones:
- 4.1.1. Si el Propietario del Proyecto cumple con el concepto de entidad de pequeña y mediana empresa, tal como se define en la Ley de Desarrollo de la Pequeña y Mediana Empresa de la República de Lituania;
- 4.1.2. Si el objetivo del préstamo, que se pretende financiar a través de la Plataforma, es reponer la inversión o la falta de capital circulante.
- 4.2. Evaluación Reglas 3 Punto previsto para Circunstancias Evaluador así que muy Evaluar o Existe Viena o más Estos Circunstancias:

- 4.2.1. Existe (o podría haber) un procedimiento de insolvencia contra el propietario del proyecto;
- 4.2.2. El propietario del proyecto se ha beneficiado de los fondos de la medida "Avieté" en los últimos 6 meses (hasta 2020). 31 de diciembre El propietario del proyecto puede utilizar los fondos de la medida "Avieté" para financiar sus proyectos 2 veces en un período de 6 meses).
- 4.2.3. Al proyecto se le asigna una calificación crediticia inferior a 3;
- 4.2.4. Los fondos de financiación participativa solicitados por el propietario del proyecto no están destinados a la refinanciación de créditos u obligaciones financieras, financiación de actividades financieras o financiación de bienes inmuebles residenciales.
- 4.3. Para aprovechar Medidas "Frambuesa" Fondos Proyecto dueño (y Proyecto) Tiene corresponder Condiciones previsto para Reglas 3 Punto y Evaluador Tiene Poner ese No existe tampoco Viena de las Reglas 4.2 las circunstancias previstas en el presente apartado. Incumplimiento de esta condición (pero de acuerdo con las demás condiciones previstas en este Reglamento) Propietario del proyecto El proyecto puede ser publicado en la Plataforma, pero no puede beneficiarse de la medida "Frambuesa" Proporcionado por Fondos.

## **V. CRITERIOS Y PROCEDIMIENTO PARA EVALUAR LA SOLVENCIA DE LOS PROPIETARIOS DE PROYECTOS**

5. Antes de publicar el Proyecto en la plataforma de la Compañía, el Asesor debe evaluar la solvencia del Propietario del Proyecto. Si el Propietario del Proyecto es una persona física (empresario), se recopila y evalúa información sobre el propio Propietario del Proyecto.
  - 5.1. La Compañía utiliza en la evaluación de la solvencia del Propietario del Proyecto:
    - 5.1.1. modelos estadísticos (por ejemplo, resultados financieros pasados);
    - 5.1.2. modelos de evaluación (por ejemplo, evaluación del plan de negocios y sus perspectivas, evaluación de previsiones financieras, evaluación de la reputación);
    - 5.1.3. modelos automáticos (por ejemplo, informes generados por Creditinfo).
    - 5.1.4. La empresa evalúa continuamente la eficacia del proceso de evaluación de la solvencia y el cumplimiento de los requisitos aplicables, así como la calidad de la evaluación de la solvencia y los modelos utilizados. La Compañía es responsable de esta evaluación/inspección por parte de la función de auditoría interna (cuyos deberes y responsabilidades se detallan en los documentos que regulan la estructura organizativa y el control interno de la empresa).
  - 5.2. Al evaluar la solvencia del Propietario del Proyecto, el Evaluador deberá:
    - 5.2.1. recopila información sobre la condición financiera del Propietario del Proyecto, incluida información sobre sus pasivos y activos existentes, rentabilidad, etcétera;
    - 5.2.2. evalúa si la posibilidad del Propietario del Proyecto de cumplir con las obligaciones financieras con los Financiadores dentro de los plazos establecidos es real, es decir, si los ingresos previstos del Proyecto por el Propietario del Proyecto serán suficientes para implementar las obligaciones asumidas con la transacción de financiación participativa;
    - 5.2.3. se asegura de que el Propietario del Proyecto, su Gerente y los Participantes no estén sujetos a procedimientos de quiebra y/o reestructuración;
    - 5.2.4. si un tercero pretende proporcionar una garantía (por ejemplo, fianza, garantía, pagaré, etcétera) para el Propietario del Proyecto, se evaluará la solvencia de dicha persona estas Reglas 5.22 p. de conformidad con el procedimiento previsto para la;
    - 5.2.5. Si el contrato de préstamo está garantizado por una prenda, se evalúan la condición, el valor, el grado de prenda de la garantía, la liquidez, el valor residual y otros parámetros relevantes, que se detallan adicionalmente 5.20 p.;
    - 5.2.6. determina el propósito del préstamo que se va a obtener;
    - 5.2.7. determina la estructura de propiedad (accionistas) del Propietario del Proyecto;
    - 5.2.8. evalúa el plan de negocios presentado por el Propietario del Proyecto en relación con el Proyecto a financiar, incluidos, entre otros: (i) el conocimiento del Propietario del Proyecto sobre el sector relevante y la experiencia en la implementación / desarrollo de proyectos de naturaleza similar; (ii) la validez y confiabilidad del plan de negocios; iii) Puntos fuertes y débiles del proyecto *análisis de fortalezas y debilidades*; iv) la competencia en el sector empresarial de que se trate; (v) El tipo de clientes de los propietarios del proyecto y su ubicación geográfica.
  - 5.3. Si En su apreciación Proyecto Dueño Solvencia por Reglas 5.2 p. Evaluador para determinar que el riesgo del Propietario del Proyecto es alto, se le ofrecería al Propietario del Proyecto proporcionar



Adicional Medidas de seguridad.

- 5.4. Con el fin de evaluar al propietario del proyecto, los garantes o garantes (si los hubiera) solvencia crediticia de conformidad con el presente Reglamento 5.1.4 p., Tasador – directamente o mediante el uso de datos de terceros Servicios de individuos (incluyendo agencias de crédito) – recopila, procesa y se basa en la información obtenida de bases de datos externas ("Centro de Registros" de la Empresa Estatal y etcétera).
- 5.6. En pos de apreciar Proyecto Dueño Solvencia por Estos Reglas 5.1.4 p., Evaluador así que muy Apreciar Información y Aprobaciones cuál Proyecto dueño Proporciona:
  - 5.6.1. rellenando el cuestionario del formulario normalizado elaborado por la Sociedad (solicitud de operación de financiación);
  - 5.6.2. en respuesta a otras consultas, si las hubiera, formuladas por la Compañía al Propietario del Proyecto .
- 5.7. El evaluador solicita al Propietario del Proyecto que rellene un cuestionario de un formulario estandarizado (formulario de registro) y proporcione los siguientes datos e información:
  - 5.7.1. Los últimos estados financieros auditados aprobados del propietario del proyecto y del garante o garante (si lo hubiere) de los últimos 2 (dos) años de operación, consistentes en el balance general y las cuentas de pérdidas y ganancias, incluida la información sobre los flujos de efectivo. Si el Propietario del Proyecto (y el garante o garante del tercero) no cuenta con estados financieros auditados, la Compañía debe exigir estados financieros firmados tanto por el jefe de la entidad legal respectiva como por el contador de esta entidad legal;
  - 5.7.2. información sobre el monto de los préstamos y otros pasivos en poder del Propietario del Proyecto, su moneda, los términos de los respectivos préstamos y pasivos, sus cronogramas de pago y los intereses aplicables u otros tipos de compensación (el Tasador se guía por las siguientes fuentes de datos: a) Información crediticia; b) detalle de los pasivos a corto y largo plazo presentados en el balance general);
  - 5.7.3. Los ingresos y flujos de efectivo del propietario del proyecto generados durante los últimos dos años (si dicha información está disponible, es decir, si el propietario del proyecto está obligado a preparar dicha información de acuerdo con la legislación aplicable);
  - 5.7.4. Los ingresos y flujos de efectivo planificados del propietario del proyecto relacionados con el proyecto que se va a financiar (excepto cuando los fondos de crowdfunding estén destinados a atraer capital de trabajo). La Compañía evalúa los ingresos y flujos de efectivo planificados del Propietario del Proyecto (i) en un escenario optimista, (ii) básico y (iii) pesimista (la Compañía considera que los pronósticos de ingresos y flujo de efectivo del Propietario del Proyecto son optimistas; mientras que la Compañía calcula el escenario base y pesimista reduciendo el escenario optimista en un 15 y 30 por ciento, respectivamente). (El evaluador se guía por los datos históricos del propietario del proyecto). A continuación, la Compañía calcula el promedio de los ingresos y flujos de efectivo previstos en los tres escenarios y utiliza las cifras resultantes para calcular la solvencia de acuerdo con su procedimiento aprobado (algoritmo) para calcular las puntuaciones de solvencia de los propietarios de los proyectos;
- 5.8. Previsión de los estados financieros del Propietario del Proyecto (el evaluador se guía por los datos históricos del Propietario del Proyecto);
- 5.9. si es necesario (por ejemplo, si la Compañía tiene dudas adicionales sobre la información proporcionada) información adicional (de acuerdo con el formulario establecido por la Compañía) con explicaciones sobre:
  - 5.9.1. activos (tanto a plazo fijo como a corto plazo);
  - 5.9.2. pasivos (tanto a largo como a corto plazo);
  - 5.9.3. beneficios (incluyendo EBIT y ETBIDA);
  - 5.9.4. efectivo y equivalentes de efectivo;
  - 5.9.5. cambio en los ingresos por ventas;
  - 5.9.6. Renta;
  - 5.9.7. depreciación y amortización;
  - 5.9.8. Equidad;
  - 5.9.9. otros indicadores financieros y/o conexos.
- 5.10. En el caso de que el inmueble sea pignorado por el propietario del proyecto y el garante o

avalista (si lo hubiere), la escritura de tasación e inspección del inmueble sobre el valor del inmueble con fotografías (o el equivalente a la tasación);

- 5.11. un negocio corto o un plan corto para el uso y pago del préstamo de acuerdo con el formulario proporcionado o la información proporcionada por el Propietario del Proyecto;
- 5.12. si es necesario, el plazo del propietario del proyecto de al menos 6 meses. el estado de cuenta de liquidación principal, a menos que el Propietario del Proyecto haya estado operando durante menos de 6 meses. Si el Propietario del Proyecto ha estado realizando actividades durante menos de 6 meses, se le solicita que proporcione un extracto de la cuenta de liquidación principal del Propietario del Proyecto para todo el período de su actividad. Si el garante o garante es una persona física, se da su consentimiento para la verificación de sus datos personales en bases de datos externas y se proporciona un extracto de su cuenta bancaria principal por un período de al menos 6 meses, a menos que haya estado involucrado en negocios durante menos de 6 meses;
- 5.13. datos de contacto (nombre, apellidos, dirección residencial, correo electrónico, teléfono (si lo hubiera), teléfono móvil, cargo) sobre el Jefe del Propietario del Proyecto, el Jefe del garante o garante, cuando esté garantizado o garantizado por una persona jurídica, los datos del garante o garante (si el garante o garante es una persona física);
- 5.14. datos de contacto (nombre, apellidos, dirección de residencia, correo electrónico, teléfono (si lo hubiera), teléfono móvil, cargo) y el código personal y/o social de cada Participante del propietario del Proyecto (se proporcionan los datos de contacto, el número de identificación personal y se indica la cuota disponible de acciones).
- 5.15. Con el fin de evaluar la información sobre la situación financiera del Propietario del Proyecto, el garante o garante (si lo hubiera) y la capacidad del Propietario del Proyecto, que garantiza o garantiza (si lo hay), la persona que garantiza o garantiza (si lo hay) la capacidad de cumplir con las obligaciones financieras, El evaluador evalúa, sobre la base de los datos recopilados:
  - 5.15.1. La situación financiera del propietario del proyecto que garantiza o garantiza a la persona (el monto de los ingresos, las fuentes de ingresos, su diversidad, sostenibilidad, rentabilidad, posibles cambios futuros, etcétera.);
  - 5.15.2. El historial del propietario del proyecto garante o garante e información sobre la mala conducta actual y pasada de las obligaciones financieras.
- 5.16. Si los datos proporcionados por el Propietario del Proyecto difieren de los datos recibidos por la Compañía de las bases de datos, los datos sobre la base de los cuales la evaluación de la solvencia del Propietario del Proyecto será más conservadora se utilizarán para evaluar la solvencia del Propietario del Proyecto .
- 5.17. Las fuentes de datos recopiladas a efectos de la evaluación de la solvencia de la empresa se detallan en la siguiente tabla:

Datos recopilados	Fuente(s) de datos
información sobre la situación financiera del Propietario del Proyecto, incluida información sobre sus pasivos y activos existentes, rentabilidad, etcétera.	Propietario del proyecto / Registro de personas jurídicas, Registro de hipotecas, Registro de bienes raíces, Registro de gravámenes / Sistema de buró de crédito Creditinfo / Información disponible públicamente en Internet (cuando el propietario del proyecto está establecido / reside en otro estado - bases de datos / registros administrados por las autoridades estatales pertinentes)
Datos de contacto del propietario del proyecto	Propietario del proyecto
Información y documentos sobre la propiedad del propietario del proyecto (y del tercero garante o garante, si lo hubiere) estados financieros aprobados (auditados) de los últimos dos años) y documentos sobre la propiedad propia y los flujos de efectivo	Propietario del proyecto (y el tercero que garantiza o garantiza) / Registro de personas jurídicas / Registro de bienes raíces / Sistema de buró de crédito Creditinfo / Información disponible públicamente en Internet / Registros que proporcionan información similar de otros estados Cuando el propietario del proyecto está establecido / reside en otro estado

Ingresos y flujos de efectivo previstos por el propietario del proyecto relacionados con el proyecto que se va a financiar	Propietario del proyecto
Estados financieros previstos por el propietario del proyecto	Propietario del proyecto
Garantías proporcionadas por el propietario del proyecto, incluida la información sobre el valor de la garantía y la evaluación	Propietario del proyecto / Registro inmobiliario / Tasador independiente de la propiedad
si el Propietario del Proyecto (y/o el tercero que garantiza o garantiza) es una persona física, el empresario, documentos que justifiquen la estructura de ingresos y gastos de las actividades realizadas en los últimos dos años	El propietario del proyecto / Inspección Fiscal del Estado (El propietario del proyecto (y/o el tercero que garantiza o garantiza) debe presentar declaraciones de ingresos certificadas) / Sistema de buró de crédito Creditinfo / Registros que proporcionan información similar de otros estados Cuando el propietario del proyecto está establecido / reside en otro estado
una explicación por escrito de las circunstancias actualmente conocidas (o implícitas) que pueden tener un impacto negativo en los indicadores financieros del Propietario del Proyecto o en el rendimiento de las actividades en el futuro;	Propietario del proyecto

5.19. La Compañía actualiza periódicamente la información sobre las garantías presentadas para garantizar el préstamo (es decir, al menos una vez cada dos años requiere que el propietario del Proyecto (o un tercero, si el tercero proporciona una garantía para las obligaciones del Propietario del Proyecto) presente una valoración actualizada de la propiedad pignorada. Con la misma periodicidad, la Compañía también debe actualizar la información sobre las personas que han proporcionado otros tipos de garantía para las obligaciones del Propietario del Proyecto (por ejemplo, fianza, pagaré, garantía, etcétera).

5.20. Cuando la propiedad está comprometida para garantizar las obligaciones del Propietario del Proyecto, la Compañía requiere que el Propietario del Proyecto presente una evaluación de la propiedad realizada de acuerdo con el procedimiento establecido por actos legales por un tasador de propiedades independiente, en la que se evalúe y proporcione al menos la siguiente información:

- 5.20.1. El plazo de las obligaciones del propietario del proyecto (plazo de prenda / depósito);
- 5.20.2. en el caso de los activos financieros, el último precio relevante y el precio medio en el mercado líquido de los últimos 12 meses;
- 5.20.3. en el caso de las garantías físicas, el último valor de mercado disponible;
- 5.20.4. si existe un mercado en el que los activos puedan liquidarse fácilmente;
- 5.20.5. Posibles desviaciones en el valor de los bienes pignorados.

5.21. La empresa no acepta dichas garantías (activos colaterales) cuyo valor no se pueda determinar y/o cuya realización no exista un mercado relevante. La Compañía también se asegura de que la propiedad esté pignorada durante todo el período del contrato de préstamo hasta que el Propietario del Proyecto cumpla adecuadamente con sus obligaciones.

5.22. Cuando las obligaciones del Propietario del Proyecto están garantizadas o garantizadas por un tercero, la Compañía debe evaluar el tipo de garantía o caución proporcionada, el nivel de protección proporcionado por él y determinar dicho tercero, evaluar su solvencia y confiabilidad, determinando así si será posible recuperar el monto del préstamo del tercero relevante si el Propietario del Proyecto no cumple adecuadamente con sus obligaciones, es decir,:

- 5.22.1. **en primer lugar**, mediante la recopilación de información de las bases de datos de las que dispone (por ejemplo, registros gestionados por el Centro de Registros de Empresas Estatales, Creditinfo, etcétera), la Compañía evalúa si el tercero relevante tiene suficientes activos para cubrir las obligaciones del propietario del proyecto : si el tercero relevante tiene suficiente propiedad para cubrir las obligaciones del propietario del proyecto, la puntuación final de solvencia del Propietario del Proyecto mejora en 0,5 puntos adicionales;
- 5.22.2. **en segundo lugar**, si la Compañía, después de haber recopilado información sobre los activos de un tercero, encuentra que el tercero no tiene suficientes propiedades para cubrir las



obligaciones del propietario del Proyecto, la Compañía evalúa los ingresos recibidos por dicho tercero (por ejemplo, mediante la recopilación de extractos de cuentas bancarias o declaraciones de ingresos, etcétera). Si se establece que el tercero en cuestión recibe una cantidad suficiente de ingresos para cubrir las obligaciones del Propietario del Proyecto, la puntuación final de solvencia del Propietario del Proyecto mejora en 0,25 puntos adicionales;

- 5.22.3. en el caso de que la Compañía determine que el tercero no tiene suficientes activos ni ingresos suficientes para cubrir las obligaciones del Propietario del Proyecto, la calificación crediticia final del Propietario del Proyecto se ve afectada en 0,25 puntos adicionales, a menos que la propiedad también esté comprometida para garantizar las obligaciones (si teniendo en cuenta que el valor de la propiedad LTV es menor o igual al 70%, en cuyo caso la puntuación aplicada al indicador descrito en este punto es igual a 0).
- 5.23. La Compañía evalúa individualmente a cada Propietario del Proyecto, los garantes o garantes, las garantías (si las hay): la evaluación de la solvencia se llevará a cabo utilizando un método experto. La Empresa también tiene derecho a negarse a evaluar al garante (por ejemplo, si no es posible recopilar objetivamente datos suficientes sobre el garante) y, en este caso, a otorgar la puntuación más baja al garante, lo que afecta negativamente a la puntuación de solvencia del Propietario del Proyecto.
- 5.24. En su evaluación de la solvencia, la Compañía busca evaluar la probabilidad de pérdida del financiero. La Compañía divide el riesgo de solvencia de los propietarios de proyectos en: bajo (1), medio (2), alto (3), alto (4), demasiado alto (5). Los propietarios de los proyectos se dividen de acuerdo con el riesgo de solvencia mediante la evaluación de los siguientes criterios (de acuerdo con la fórmula proporcionada en el algoritmo aprobado por la Compañía):
- 5.24.1. Historial de la implementación de las obligaciones asumidas por el propietario del proyecto ("Historia de la implementación") *historial de compromisos del propietario del proyecto*, al que se le asigna un peso del 8% en el cálculo final de la calificación de riesgo crediticio (es decir, el factor aplicable es 0,08);
- 5.24.2. información sobre el sector en el que opera el Propietario del Proyecto, incluidas las condiciones macroeconómicas y la competencia (SSA); *Información sobre el sector en el que opera el propietario del proyecto (incluidas las condiciones macroeconómicas y la competencia)*, al que se le asigna un peso del 6% en el cálculo final de la calificación de riesgo crediticio (es decir, el factor aplicable es 0,06);
- 5.24.3. Información del Plan de Negocios *información sobre el plan de negocio*, al que se le asigna un peso del 12% en el cálculo final de la calificación de riesgo crediticio (es decir, el coeficiente aplicable es de 0,12);
- 5.24.4. la rentabilidad planificada del Proyecto o del Propietario del Proyecto (SSA); *rentabilidad proyectada del Proyecto*, a la que se le asigna un peso del 10% en el cálculo final de la calificación de riesgo crediticio (es decir, el factor aplicable es 0,1);
- 5.24.5. los flujos de efectivo esperados (SSA) del propietario del proyecto *flujos de caja proyectados del Propietario del Proyecto*, al que se le asigna un peso del 12% en el cálculo final de la calificación de riesgo crediticio (es decir, el factor aplicable es de 0,12);
- El conocimiento y la experiencia del propietario del proyecto en el sector empresarial relevante (SSA) es una buena idea. *conocimiento y experiencia del propietario del proyecto en el sector empresarial correspondiente*); a la que se asigna una ponderación del 10 % en el cálculo final de la calificación del riesgo de crédito (es decir, el factor aplicable es el 0,1);
- 5.24.6. Indicador de rentabilidad de activos (SSA) *Retorno sobre Activos – RoA*), al que se le asigna un peso del 6% en el cálculo final de la calificación de riesgo de crédito (es decir, el coeficiente aplicable es de 0,06);
- 5.24.7. Rendimiento de la deuda *Debt Yield (DY)*, al que se le asigna una ponderación del 7% en el cálculo final de la calificación de riesgo crediticio (es decir, el factor aplicable es 0,07);
- 5.24.8. Indicador de servicio de interés (SSA) *Ratio de Cobertura de Intereses (ICR)*, al que se le asigna una ponderación del 8% en el cálculo final de la calificación de riesgo crediticio (es decir, el factor aplicable es 0,08);
- 5.24.9. rendimiento de capital (SSA) *Profit Yield*), al que se le asigna una ponderación del 7% en el cálculo final de la calificación de riesgo crediticio (es decir, el coeficiente aplicable es de 0,07);
- 5.24.10. Historial y rentabilidad de las actividades del propietario del proyecto *trayectoria y rentabilidad / Margen EBIT*), al que se le asigna un peso del 7% en el cálculo final de la calificación de riesgo de crédito (es decir, el coeficiente aplicable es de 0,07);
- 5.24.11. Dinámica del cambio en los ingresos por ventas del propietario del proyecto ("Dinámica") *sales*

to revenue dynamics), a la que se le asigna un peso del 7% en el cálculo final de la calificación de riesgo crediticio (es decir, el coeficiente aplicado es de 0,07) (al evaluar la dinámica del cambio en los ingresos por ventas, la Compañía debe tener acceso a la información durante un período de al menos dos años; en el caso de que el Propietario del Proyecto proporcione información para un año financiero completo y un período de al menos 6 meses en el año financiero anterior, La Compañía puede utilizar los datos del año financiero incompleto para calcular en proporción a cuánto habría obtenido el Propietario del Proyecto en ingresos por ventas si hubiera actuado durante todo el año financiero y, en consecuencia, evaluar el cambio en los ingresos por ventas; sin embargo, en el caso de que el Propietario del Proyecto haya estado operando durante un período de tiempo más corto, la Compañía otorgará la puntuación de riesgo más alta en relación con el indicador relevante).

- 5.25. Además de estas Reglas 5.24 p. de los criterios especificados, la Compañía también puede, en casos individuales, evaluar otra información que pueda ser relevante e importante para evaluar el nivel de riesgo de solvencia del Propietario del Proyecto.
- 5.26. Para cada indicador, se determina un nivel apropiado de importancia, se predice un coeficiente y se deriva una fórmula de evaluación en el algoritmo para evaluar la solvencia de los propietarios de proyectos aprobado por la Compañía.
- 5.27. El valor calculado de acuerdo con esta fórmula de evaluación de la solvencia describe la probabilidad de pérdidas del financiador, que se presenta como la opinión del Operador de la Plataforma. A continuación se muestra la escala de puntuación:
- 5.27.1. **Clase 5 (E)** (muy mal estado, insatisfactorio): riesgo demasiado alto de solvencia;
- 5.27.2. **Clase 4 (D)** (mal estado) – alto riesgo de solvencia;
- 5.27.3. **Clase 3 (C)** (condición media) – mayor riesgo de solvencia;
- 5.27.4. **Clase 2 (B)** (buen estado) – riesgo medio de solvencia;
- 5.27.5. **Clase 1 (A)** (muy buen estado) – bajo riesgo de solvencia.
- 5.28. Si el Propietario del Proyecto es una empresa de nueva creación (por ejemplo, para el desarrollo de un proyecto específico o la realización de actividades durante menos de 1 año financiero), la Compañía siempre exige que las obligaciones del Propietario del Proyecto respectivo estén garantizadas en su totalidad.
- 5.29. Al evaluar el valor de los bienes inmuebles hipotecados propuestos, la Compañía se basa en los hallazgos relevantes de tasadores de propiedades independientes y / u otras fuentes externas confiables (por ejemplo, datos del Registro de Bienes Raíces). En todos los casos, el Tasador recopila adicionalmente información disponible públicamente sobre el inmueble hipotecado propuesto (su ubicación, condición, propósito, etcétera) y evalúa críticamente el contenido de los datos proporcionados sobre el valor de este inmueble. En caso de dudas sobre los datos aportados sobre el valor de los inmuebles, el Tasador debe basarse en los datos más conservadores.
- 5.30. Además, la Compañía informa a los financistas del valor de los bienes inmuebles hipotecados y evalúa la probabilidad reducida de pérdidas del financiador. La plataforma también utiliza el LTV (LTV) al evaluar la clase de riesgo de solvencia. *loan to value*) el indicador, en función de su valor, podrá ser sustituido por la clase de solvencia final:
- 5.30.1. en este caso, si la relación entre los activos pignorados y el monto total del préstamo supera el 70% (LTV más del 70%) se considera que la relación de garantía es aceptable, pero no afecta la calificación crediticia final de la evaluación de solvencia del Propietario del Proyecto;
- 5.30.2. en este caso, si la relación entre los activos pignorados y el monto total del préstamo es del 70% (LTV menor o igual al 70%) se considera que la relación de garantía es estándar y puede elevar el resultado de la evaluación de su solvencia a 0,5 puntaje de solvencia final en relación con el Propietario del Proyecto;
- 5.30.3. en este caso, si la relación entre los activos pignorados y el monto total del préstamo es del 60% (LTV menor o igual al 60%) se considera que la relación de garantía es líquida y puede elevar el resultado de su evaluación de solvencia a 1 puntaje de solvencia final en relación con el Propietario del Proyecto;
- 5.30.4. en este caso, si la relación entre los activos pignorados y el monto total del préstamo es de hasta el 50% (LTV menor o igual al 50%), se considera que la relación de garantía es de bajo riesgo y puede elevar el resultado de su evaluación de solvencia a 1,5 puntaje de solvencia final para el Propietario del Proyecto;
- 5.30.5. en este caso, si la relación entre los activos pignorados y el monto total del préstamo es de hasta el 40% (LTV menor o igual al 40%) se considera que la relación de garantía es de bajo riesgo, y

en relación con el Propietario del Proyecto, el resultado de su evaluación de solvencia puede elevarse a 2 puntuaciones finales de solvencia.

- 5.31. En cualquier caso, el indicador LTV puede influir en la puntuación final de solvencia solo si, de acuerdo con el 5.24 p. los criterios establecidos no son un riesgo demasiado alto de solvencia del Propietario del Proyecto (clase 5 (E)). En el caso de que, de acuerdo con los datos financieros del Propietario del Proyecto (a juzgar por el 5.24 p. los criterios establecidos) se determina un riesgo de solvencia demasiado alto (clase 5 (E)), el riesgo de solvencia final del Propietario del Proyecto no se ve afectado de ninguna manera por el indicador LTV y se considera que el Propietario del Proyecto tiene un riesgo demasiado alto de solvencia y su Proyecto se niega a publicarse en la Plataforma.
- 5.32. En ciertos casos (especialmente cuando se financia el Proyecto del Propietario del Proyecto por etapas), la Compañía puede guiarse por el LTV futuro - en este caso, el Propietario del Proyecto debe proporcionar a la Compañía el valor futuro del objeto determinado por tasadores de propiedades independientes, es decir, una evaluación que muestre cuál será el valor del objeto (excluyendo el IVA) cuando se hayan realizado todas las obras de construcción / contrato de acuerdo con el proyecto técnico según el cual se emitió el permiso de construcción. En tales casos, el Propietario del Proyecto también debe proporcionar una estimación total de las obras (excluyendo el IVA) de todo el objeto del Proyecto correspondiente. En todos los casos, el importe del valor de la parcela en la que se está desarrollando el objeto del proyecto y la estimación total debe ser inferior o igual al valor futuro del objeto del proyecto (*por ejemplo, si la estimación total del objeto del proyecto (excluido el IVA) es igual a 1,2 millones de euros . El valor de la parcela es igual a 0,5 millones de euros . El valor del objeto futuro (IVA excluido) es igual a 2 millones de euros. En tal situación, se puede aplicar el LTV futuro, ya que el importe total del valor de la parcela y la estimación del objeto del proyecto es inferior al valor futuro del objeto del proyecto (1,2 millones de euros). EUR + EUR 0,5 millones < 2 millones de euros. (EUR).*).
- 5.33. Para la aplicación del presente Reglamento 5.32 La financiación prevista del futuro proyecto de LTV se lleva a cabo manteniendo siempre la misma cantidad de LTV, pero la financiación se puede llevar a cabo en dos escenarios:
- 5.33.1. **el primer escenario** es que la financiación se lleve a cabo de acuerdo con la factura de IVA emitida al Propietario del Proyecto, el monto de la financiación se calcula de acuerdo con el LTV fijo establecido (*por ejemplo, el LTV establecido para el propietario del proyecto es igual al 60 %; El propietario del proyecto recibe una factura con IVA por los trabajos realizados en el objeto Proyecto por un importe de 300 mil. eur por el importe (IVA excluido); en consecuencia, el Titular del Proyecto podrá ser financiado por un monto de 180 mil. Monto en euros (300 mil euros) EUR \* 60%);*).
- 5.33.2. **el segundo escenario es** que la financiación se lleve a cabo teniendo en cuenta la diferencia entre el valor futuro del objeto del proyecto y el valor de la parcela en la que se está desarrollando el objeto del proyecto, manteniendo el LTV fijo establecido para el propietario del proyecto (*por ejemplo, el valor futuro del objeto del proyecto es igual a 2 millones de euros ). EURO; el valor de la parcela en la que se desarrolla el objeto del proyecto es igual a 0,5 millones de euros. EUR; la estimación total de las obras de desarrollo del objeto del proyecto es de 1,2 millones de euros. EURO; El propietario del proyecto se establece en un 60% de LTV; El valor futuro del objeto del proyecto, menos el valor de la parcela, es igual a 1,5 millones de euros. EURO; El propietario del proyecto presenta a la financiación un acta (y una factura con IVA) por 300 mil. Eur, que es el 25% del total total estimado; respectivamente, el 25% del valor futuro del objeto del Proyecto (excluyendo el valor de la parcela) es igual a 375 miles de euros. EURO; El 60% (LTV) del valor futuro proporcional del objeto del Proyecto (sin el valor del terreno) es de 225 mil. EURO; por lo tanto, en tal caso, la etapa de la financiación específica no puede exceder el LTV establecido del valor futuro, es decir. 225 mil. EUR, y el total (para todas las etapas) de la financiación no puede ser superior al valor total de la estimación) (todos los valores indicados en el ejemplo de cálculo no incluyen el IVA).*).
- 5.34. La empresa concluye un acuerdo con la UAB "Creditinfo Lietuva" y, por lo tanto, recibe acceso al sistema de buró de crédito Creditinfo. A través de este sistema, la Compañía verifica los datos sobre las deudas mantenidas y vencidas por el Propietario del Proyecto, que aún no se reflejan en los documentos de información financiera presentados por el Propietario del Proyecto. Si se encuentra información adicional sobre atrasos, la Compañía vuelve a calcular utilizando dichos datos 5.24 p. los indicadores especificados y llevar a cabo una reevaluación de la solvencia.
- 5.35. La clase de solvencia final del Propietario del Proyecto (clase de riesgo asignada) también podrá ajustarse teniendo en cuenta los criterios adicionales de evaluación de la reputación del Propietario del Proyecto, sus directivos y/o participantes establecidos en el algoritmo aprobado por la Sociedad (si procede). El procedimiento para evaluar al Propietario final del Proyecto / reducir la calificación del Proyecto (clase de riesgo asignada) también está previsto en el algoritmo aprobado por la Compañía.

5.36. Una vez que la Compañía ha establecido la calificación crediticia del Propietario del Proyecto/Proyecto, también se determina el monto máximo del préstamo que se otorgará al Propietario del Proyecto, es decir:

Calificación crediticia	Monto máximo del préstamo (calculado como un cierto porcentaje de la propiedad pignorada del propietario del proyecto (LTV))
A (riesgo bajo)	75 – 80% LTV
B (riesgo medio)	75 – 70% LTV
C (mayor riesgo)	70 – 65% LTV
D (riesgo alto)	65 – 55% LTV

5.37. La calificación crediticia del propietario del proyecto / Proyecto no afecta al plazo máximo del contrato de préstamo, pero en cualquier caso, el plazo máximo del contrato de préstamo no puede superar los 120 meses. Término.

5.38. La Sociedad, tras haber llevado a cabo una evaluación de la solvencia del Propietario del Proyecto y haber tomado una decisión positiva sobre la publicación del Proyecto en la Plataforma, comunica a los Financiadores al menos la siguiente información:

- 5.38.1. Propietario del proyecto/Calificación crediticia del proyecto;
- 5.38.2. una descripción clara y detallada de cómo se llevó a cabo la evaluación de la solvencia del propietario del proyecto;
- 5.38.3. La probabilidad de incumplimiento del propietario del proyecto.

5.39. La Compañía actualiza regularmente (al menos una vez cada dos años) la información sobre la solvencia del Propietario del Proyecto. Además, la Compañía informa inmediatamente a los financieros sobre los cambios en el proceso de evaluación de la solvencia que pueden tener un impacto significativo en los resultados del proceso de evaluación de la solvencia.

5.40. Con el fin de que los Propietarios del Proyecto vuelvan a publicar el Proyecto en la plataforma de la Compañía, la Compañía vuelve a evaluar la solvencia de los Propietarios del Proyecto de acuerdo con el procedimiento previsto en estas Reglas y sin aplicar ninguna excepción.

5.41. Cabe señalar que la Compañía iniciará relaciones comerciales con los Propietarios del Proyecto solo después de que la Compañía, de acuerdo con los procedimientos internos establecidos, realice una inspección adecuada del Propietario del Proyecto de acuerdo con el procedimiento establecido por la Ley de Prevención del Lavado de Dinero y el Financiamiento del Terrorismo de la República de Lituania y sus actos legales de implementación. En todos los casos, la Compañía no tiene la intención de entablar relaciones comerciales con clientes con un riesgo más alto o más significativo de lavado de dinero y/o financiamiento del terrorismo. En consecuencia, las Compañías, al evaluar la solvencia de los Propietarios del Proyecto, no tendrán en cuenta los riesgos o amenazas de lavado de activos y/o financiamiento del terrorismo que representen, ya que, según la evaluación de la Compañía, no tendrán un impacto significativo en la solvencia del Propietario del Proyecto.

**VI. CRITERIOS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA EVALUACIÓN DE PROYECTOS BUY-TO-LET**

6.1. Antes de publicar el Proyecto de Compra para Alquiler en la plataforma de la Compañía, el Tasador debe evaluar la propiedad adquirida por el Proyecto, los documentos del Proyecto y la solvencia y confiabilidad del Propietario del Proyecto.

6.2. A su juicio Comprar para alquilar Proyecto al comprar un inmueble, Tasador del Propietario del Proyecto Solvencia Evaluar de conformidad con el procedimiento establecido en el presente Reglamento, pero en lugar del Reglamento 5.24 p. Los siguientes criterios se aplican a los criterios previstos para:

- 6.2.1. Historial de la implementación de las obligaciones asumidas por el propietario del proyecto ("Historia de la implementación") *historial de compromisos del propietario del proyecto*), que tiene un peso del 6% en la evaluación final del riesgo de solvencia (es decir, el factor aplicable es 0,06);
- 6.2.2. información sobre el sector en el que opera el Propietario del Proyecto, incluidas las condiciones macroeconómicas y la competencia (SSA); *Información sobre el sector en el que opera el propietario del proyecto (incluidas las condiciones macroeconómicas y la competencia)*, que tiene un peso del 6% en la evaluación final del riesgo de solvencia (es decir, el factor aplicable es 0,06);

- 6.2.3. Información del Plan de Negocios *información sobre el plan de negocio*), que tiene un peso del 6% en la evaluación final del riesgo de solvencia (es decir, el factor aplicable es de 0,06);
- 6.2.4. La rentabilidad planificada del proyecto *rentabilidad proyectada del Proyecto*), que tiene un peso del 5% en la evaluación final del riesgo de solvencia (es decir, el coeficiente aplicado es de 0,05);
- 6.2.5. los flujos de efectivo esperados (SSA) del propietario del proyecto *flujos de caja proyectados del propietario del proyecto*), que tiene un peso del 5% en la evaluación final del riesgo de solvencia (es decir, el coeficiente aplicable es de 0,05);
- 6.2.6. El conocimiento y la experiencia del propietario del proyecto en el sector empresarial relevante (SSA) es una buena idea. *conocimiento y experiencia del propietario del proyecto en el sector empresarial correspondiente*), que tiene un peso del 6% en la evaluación final del riesgo de solvencia (es decir, el coeficiente utilizado es de 0,06);
- 6.2.7. Indicador de rentabilidad de activos (PCS) (SSA) *Rentabilidad de los activos (pignorados) – RoA*), que tiene un peso del 6% en la evaluación final del riesgo de solvencia (es decir, el coeficiente utilizado es de 0,06);
- 6.2.8. Margen de beneficio neto *Margen de Beneficio Neto (MNP)*, que tiene un peso del 6% en la evaluación final del riesgo de solvencia (es decir, el coeficiente utilizado es de 0,06);
- 6.2.9. Relación deuda-activos (DEBT---ASSET RATIO) *Ratio de Endeudamiento (RD)*, que tiene un peso del 6% en la evaluación final del riesgo de solvencia (es decir, el coeficiente utilizado es de 0,06);
- 6.2.10. La finalidad del inmueble (residencial, recreativo, taller creativo, comercial u otro inmueble), que tiene un peso del 6% en la evaluación final del riesgo de solvencia (es decir, el coeficiente aplicado es de 0,06);
- 6.2.11. Un área (dividida en Capital, Top 3 Gran Ciudad, Ciudad Turística, Ciudad Más Pequeña que Top 3 Ciudad), que tiene un peso del 6% en la evaluación final del riesgo de solvencia (es decir, el coeficiente aplicable es de 0,06);
- 6.3. Ubicación en la ciudad (barrio prestigioso, casco antiguo, centro, barrio dormitorio, campo, etcétera) que tenga un peso del 6% en la evaluación final del riesgo de solvencia (es decir, el coeficiente aplicable es de 0,06);
- 6.4. Año de construcción de bienes inmuebles (nueva construcción (hasta 10 años), reconstrucción/renovación recién realizada (hasta 10 años), construcción antigua (de 10 a 30 años), construcción antigua (más de 30 años), que tiene un peso del 6% en la evaluación final del riesgo de solvencia (es decir, el coeficiente aplicado es de 0,06);
- 6.5. La superficie del inmueble adquirido (hasta 50 m<sup>2</sup>, hasta 65 m<sup>2</sup>, hasta 80 m<sup>2</sup>, hasta 100 m<sup>2</sup>, más de 100 m<sup>2</sup>), que tiene un peso del 6% en la evaluación final del riesgo de solvencia (es decir, el coeficiente aplicado es de 0,06);
- 6.6. El precio del inmueble a adquirir y el valor determinado en la valoración del inmueble (precio de compra inferior en un 10%, menor en un 5%, igual al precio de compra, inferior al precio de compra), que tiene un peso del 6% en la evaluación final del riesgo de solvencia (es decir, el coeficiente aplicado es de 0,06);
- 6.7. El estado de los activos a comprar (recién instalados, en buen estado, en condiciones satisfactorias, en condiciones a reparar), que tiene un peso del 6% en la evaluación final del riesgo de solvencia (es decir, el coeficiente aplicado es de 0,06);
- 6.8. En los panoramas del mercado inmobiliario publicados el año pasado o en curso publicados, se evalúa la dinámica de los precios de activos similares y el aumento de precios esperado (el crecimiento del precio es mayor que en el plan de negocios, corresponde al precio previsto en el plan de negocios, menor que el crecimiento previsto en el plan de negocios, se prevé un cambio negativo en los precios), que tiene un peso del 6% en la evaluación final del riesgo de solvencia (es decir, el coeficiente aplicado es de 0,06).
- 6.9. A su juicio Comprar para alquilar proyecto cuando se compran las acciones de la empresa, Tasador en lugar de Reglas 6.2 p. de los indicadores esperados Evaluar Estos indicadores:
- 6.9.1. Historial de la implementación de las obligaciones asumidas por el propietario del proyecto ("Historia de la implementación") *historial de compromisos del propietario del proyecto*), que tiene un peso del 6% en la evaluación final del riesgo de solvencia (es decir, el factor aplicable es 0,06);
- 6.9.2. información sobre el sector en el que opera el Propietario del Proyecto, incluidas las condiciones macroeconómicas y la competencia (SSA); *Información sobre el sector en el que opera el propietario del proyecto (incluidas las condiciones macroeconómicas y la competencia)*, que tiene



- un peso del 6% en la evaluación final del riesgo de solvencia (es decir, el factor aplicable es 0,06);
- 6.9.3. Información del Plan de Negocios *información sobre el plan de negocio*), que tiene un peso del 6% en la evaluación final del riesgo de solvencia (es decir, el factor aplicable es de 0,06);
  - 6.9.4. La rentabilidad planificada del proyecto *rentabilidad proyectada del Proyecto*), que tiene un peso del 5% en la evaluación final del riesgo de solvencia (es decir, el coeficiente aplicado es de 0,05);
  - 6.9.5. los flujos de efectivo esperados (SSA) del propietario del proyecto *flujos de caja proyectados del propietario del proyecto*), que tiene un peso del 5% en la evaluación final del riesgo de solvencia (es decir, el coeficiente aplicable es de 0,05);
  - 6.9.6. El conocimiento y la experiencia del propietario del proyecto en el sector empresarial relevante (SSA) es una buena idea. *conocimiento y experiencia del propietario del proyecto en el sector empresarial correspondiente*), que tiene un peso del 6% en la evaluación final del riesgo de solvencia (es decir, el coeficiente utilizado es de 0,06);
  - 6.9.7. Evaluación de la empresa adquirida (evaluación de las actividades de la empresa sobre la base de las actividades rentables/no rentables de la empresa durante los últimos 4 años) (trabajó con pérdidas, trabajó de manera rentable durante 1 año, trabajó de manera rentable durante 2 años, trabajó de manera rentable durante 3 años, trabajó de manera rentable durante 4 años), que tiene un peso del 6% en la evaluación final del riesgo de solvencia (es decir, el coeficiente aplicable es de 0,06);
  - 6.9.8. La cantidad comprada de acciones (<20%, >=20% a <35%, >=35% a <=50%, >50% a <100%, =100%), que tiene un peso del 6% en la evaluación final del riesgo de solvencia (es decir, el coeficiente aplicado es 0,06);
  - 6.9.9. La relación proporcional entre los activos totales de la empresa menos la diferencia entre las cuentas a pagar y otros pasivos y el precio de las acciones adquiridas (<1; =1; >1; >1,1; >1,2), que tiene un peso del 6% en la evaluación final del riesgo de solvencia (es decir, el coeficiente aplicado es de 0,06);
  - 6.9.10. Extinción de contratos de trabajo (extinciones en 1 año) (>6, 5-6, 3-4, 1-2, 0), que tiene un peso del 8% en la evaluación final del riesgo de solvencia (es decir, el coeficiente aplicado es de 0,08);
  - 6.9.11. Participación en procedimientos judiciales como demandado (>3 k., 2-3 k., 1 k. en <1 año, 1 k. en >1 año, 0 k.), que tiene un peso del 8% en la evaluación final del riesgo de solvencia (es decir, el coeficiente aplicado es de 0,08);
  - 6.9.12. El plazo de las actividades de la empresa a contratar (<1, <2 años, <3, <4, >4), que tiene un peso del 8% en la evaluación final del riesgo de solvencia (es decir, el coeficiente aplicado es de 0,08);
  - 6.9.13. La calificación de morosidad (según la evaluación de la agencia de crédito "Creditinfo Lietuva") (9-10, 7-8, 5-6, 3-4, 1-2), que tiene un peso del 8% en la evaluación final del riesgo de solvencia (es decir, el coeficiente aplicado es de 0,08);
  - 6.9.14. Calificación de bancarrota (según la evaluación de la agencia de crédito "Creditinfo Lietuva") (9-10, 7-8, 5-6, 3-4, 1-2), que tiene un peso del 8% en la evaluación final del riesgo de solvencia (es decir, el coeficiente aplicado es de 0,08);
  - 6.9.15. Un plan de negocio (el análisis de los flujos financieros esperados y la rentabilidad planificada se calcula para el euro previsto del precio de 1 (una) de las acciones compradas, en proporción al volumen de acciones adquiridas, durante todo el período del proyecto, que se divide en: <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), que tiene un peso del 8% en la evaluación final del riesgo de solvencia (es decir, el coeficiente aplicado es de 0,08).

## VII. VERIFICACIÓN DEL PROCESO DE EVALUACIÓN DE LA FIABILIDAD DEL PROPIETARIO DEL PROYECTO

- 7.1. Con el fin de garantizar que la fiabilidad del Propietario del Proyecto se evalúe adecuadamente y que los errores humanos se eliminen en la medida de lo posible (por ejemplo, al calcular la puntuación de solvencia), la Sociedad implementará las siguientes medidas:
  - 7.1.1. **Se utiliza un formulario automático estandarizado para calcular la puntuación de solvencia.** El evaluador calcula la puntuación de solvencia del Propietario del Proyecto utilizando un formulario de Excel estandarizado aprobado por la Empresa (los indicadores financieros se introducen a mano y la puntuación de solvencia se calcula automáticamente);
  - 7.1.2. **Se introduce el principio de los "cuatro ojos".** Una vez que el Evaluador ha calculado la calificación crediticia del Propietario del Proyecto y finalmente ha completado la evaluación de la confiabilidad del Propietario del Proyecto, los cálculos realizados y registrados, junto con las

- fuentes (documentos) que los respaldan, se presentan a otro empleado de la Compañía designado por el Gerente. Este último lleva a cabo un control de los cálculos y la evaluación que se le presentan (entre otras cosas, se comprueba que la puntuación de solvencia se ha calculado correctamente sobre la base de los datos disponibles). Si se observan imprecisiones durante la inspección, el empleado de la Compañía que lleva a cabo la inspección las transferirá para su corrección al Asesor original (después de la corrección, se lleva a cabo un procedimiento de revisión repetido);
- 7.1.3. **aprobación del proceso de evaluación.** Después de la verificación final del proceso de evaluación de la fiabilidad, el formulario final para evaluar la reputación y la solvencia del Propietario del Proyecto con el cálculo especificado es firmado tanto por el Asesor como por el empleado de la Empresa que llevó a cabo la verificación. En este caso, se considera que la Compañía ha realizado correctamente el procedimiento para evaluar la confiabilidad del Propietario del Proyecto.
- 7.2. La información, los datos y los documentos recopilados y evaluados durante la evaluación de la fiabilidad del Propietario del Proyecto se almacenan en la Sociedad durante 10 años a partir de la fecha de la transacción de financiación participativa concluida con el respectivo Propietario del Proyecto (si se ha celebrado dicha transacción) o a partir de la fecha de recepción de estos datos (si la transacción no se ha concluido. Los actos jurídicos que regulan la protección jurídica de los datos personales y el almacenamiento de documentos pueden establecer plazos más largos para el almacenamiento de datos.
- 7.3. La Compañía se asegura de que las Reglas 7.2 p. durante el período de almacenamiento de los datos especificados, sería posible revisar y verificar en cualquier momento la información recopilada y evaluada por el Propietario del Proyecto durante la evaluación de confiabilidad. La información relevante se almacena en el archivo electrónico de la evaluación de confiabilidad del Propietario del Proyecto.

- VIII. PROCEDIMIENTO PARA DETERMINAR EL PRECIO DEL PRÉSTAMO Y OTRAS CONDICIONES

8.1. Para el Propietario del Proyecto que busca financiación en la Plataforma, el coste del préstamo se determina teniendo en cuenta los siguientes criterios: (i) el riesgo de solvencia; ii) el período del préstamo; (iii) el monto principal del préstamo; (iv) la estructura de las cuotas de reembolso en términos de tiempo. A continuación, la Compañía proporciona una explicación de cómo se evalúan estos elementos al determinar el costo del préstamo para el Propietario del Proyecto.

8.2. **En primer lugar**, al calcular el precio del préstamo, la Compañía tiene en cuenta el riesgo de solvencia del propietario del proyecto y el período esperado del préstamo y determina el precio básico del préstamo de acuerdo con la siguiente tabla:

Calificación crediticia	Plazo del préstamo			
	Hasta 12 meses	De 12 a 24 meses.	De 24 a 36 meses.	A partir de los 36 meses.
A (riesgo bajo)	9-11%	10-12 por ciento.	11-12.5%	11.5-13 por ciento.
B (riesgo medio)	11-13 por ciento.	12-14 por ciento.	13-14.5 por ciento.	13.5-15 por ciento.
C (mayor riesgo)	13-15 por ciento.	14-16 por ciento.	15-16.5%	15.5-17 por ciento.
D (riesgo alto)	15-17 por ciento.	16-18 por ciento.	17-18.5%	>17.5%

- 8.3. **En segundo lugar**, la Compañía tiene en cuenta el monto principal del préstamo y puede agregar intereses adicionales (teniendo en cuenta también la calificación crediticia) a la tasa base anterior, como se indica en la siguiente tabla:

Calificación crediticia	Importe del préstamo principal, EUR			
	lki 50 mil.	Desde 50 mil. hasta 100 mil.	A partir de 100 mil. hasta 200 mil.	Desde 200 mil.

A (riesgo bajo)	+0%	+ 0.2%	+ 0.3%	+ 0.4 por ciento.
B (riesgo medio)	+ 0.4 por ciento.	+ 0.5%	+ 0.6%	+ 0.7%
C (mayor riesgo)	+ 0.7%	+ 0.8%	+ 0.9%	+ 1%
D (riesgo alto)	+ 1.1%	+ 1.2 por ciento.	+ 1.3%	+ 1.4 por ciento.

8.4. **En tercer lugar**, la Compañía también tiene en cuenta la estructura de los pagos de amortización del préstamo en términos de tiempo. La Compañía utiliza básicamente dos métodos de estructura de pago de reembolso del préstamo: (i) el préstamo se puede pagar en cuotas periódicas iguales (por ejemplo, pagos mensuales) o (ii) el monto principal del préstamo se puede pagar al final del plazo del préstamo. Al aplicar el segundo método, la Compañía asume que durante el plazo del préstamo, pueden ocurrir diversas circunstancias (incluidos cambios económicos), que conllevan un riesgo adicional de que el Propietario del Proyecto no pueda cumplir adecuadamente con sus obligaciones. En consecuencia, en el segundo método, la Compañía puede agregar un interés adicional de 0.5% al calcular el costo del préstamo. La Compañía también tiene en cuenta la totalidad de la garantía del préstamo y, entre otras garantías del préstamo en el caso de una prenda de bienes inmuebles, la Compañía puede deducir un interés del 0,5% al calcular el precio del préstamo.

8.5. Cabe señalar que las disposiciones del Reglamento y su legislación de aplicación también prevén la posibilidad de utilizar otros criterios a la hora de calcular el coste del préstamo, entre ellos: i) una tasa de rendimiento libre de riesgo; (ii) la existencia de garantías; (iv) tarifas relacionadas con los servicios prestados por la Compañía; (v) otros riesgos relacionados con el Proyecto y/o el Propietario del Proyecto (incluidas las condiciones del mercado en el momento de la emisión del préstamo, la estrategia comercial, el valor del préstamo).

8.6. Cabe señalar que, al calcular el precio del préstamo, la Compañía no evalúa la tasa de rendimiento libre de riesgo ni los impuestos relacionados con los servicios de la Compañía (estos honorarios están cubiertos por el Propietario del Proyecto y/o los inversores, dependiendo de a quién se apliquen los honorarios relevantes, pero no están relacionados con el Préstamo en sí, su monto o los intereses aplicables), ni discute los pagos futuros en virtud del acuerdo de préstamo. Mientras tanto, la presencia de garantía se evalúa determinando la calificación crediticia del Propietario del Proyecto / Proyecto, por lo tanto, en sí misma, también se incluye indirectamente en el sistema de precios del préstamo.

8.7. Otros riesgos relacionados con el Proyecto y/o el Propietario del Proyecto se evalúan cuando corresponde, por lo tanto, la Compañía, según lo dispuesto en estas Reglas 8.8 p., puede desviarse de las reglas generales anteriores para determinar el precio del préstamo y otras condiciones. Dichos riesgos podrían incluir, por ejemplo:

8.7.1. La situación financiera del propietario del proyecto, teniendo en cuenta la información recopilada durante la evaluación de solvencia, es buena, pero la Compañía tiene dudas sobre la viabilidad del plan de negocios o los flujos de efectivo planificados, los ingresos proyectados;

8.7.2. ciertas condiciones económicas relevantes para el sector individual, según la evaluación de la Compañía, pueden tener un impacto significativo en el desarrollo del Proyecto y/o en la capacidad del propietario del proyecto para cumplir con sus obligaciones en un momento determinado;

8.7.3. La situación financiera del propietario del proyecto es buena, las perspectivas del proyecto también son realistas, pero el propietario del proyecto no tiene experiencia en la implementación de proyectos análogos o similares, etcétera.

8.8. La Compañía tampoco ajusta el costo del préstamo después de la emisión de un préstamo al Propietario del Proyecto. El préstamo al propietario del proyecto puede encarecerse solo debido a los casos previstos en el contrato de préstamo celebrado (por ejemplo, la aplicación de intereses de demora o intereses compensatorios en caso de retraso en el cumplimiento oportuno y adecuado de las obligaciones, etcétera).

8.9. Después del momento de la emisión del Préstamo, el Préstamo al Propietario del Proyecto también puede encarecerse debido a otros casos previstos en el contrato de préstamo celebrado (por ejemplo, la aplicación de intereses de demora o intereses compensatorios en caso de retraso y cumplimiento adecuado de las obligaciones, etcétera).

8.10. Los criterios para determinar el precio del préstamo y otras condiciones previstas en las Reglas anteriores son generales, por lo tanto, la Compañía tiene el derecho de desviarse de este procedimiento en casos individuales y aplicar condiciones individuales para

determinar el precio del préstamo y otras condiciones. En cualquier caso, los inversores siempre son informados con antelación de estos casos, proporcionando información completa sobre las razones de la desviación de los requisitos de precios estándar para un préstamo, garantizando así una fijación de precios justa y equitativa, tal como exige el Reglamento y la legislación que lo desarrolla.

- 8.11. Con el fin de garantizar que el precio del préstamo aplicado al Propietario del Proyecto sea justo, la Compañía deberá, entre otras cosas, tener en cuenta y evaluar las siguientes circunstancias:

8.11.1. una calificación de riesgo de solvencia;

8.11.2. El valor actual neto del préstamo:

8.11.3. el monto principal del préstamo;

8.11.4. plazo del préstamo;

8.11.5. la frecuencia de los pagos de los préstamos;

8.11.6. una tasa de interés apropiada para descontar reembolsos futuros.

## **IX. NEGATIVA A PUBLICAR UN BORRADOR**

9.1. La Sociedad se niega a publicar el Proyecto en la Plataforma si se cumple al menos una de las siguientes condiciones:

9.1.1. El Propietario del Proyecto no cumple con los criterios mínimos para evaluar la reputación mínima de los Propietarios del Proyecto aprobados por la Compañía o, de acuerdo con los criterios para evaluar la solvencia de los Propietarios del Proyecto aprobados por la Compañía, se establece una clase de solvencia de riesgo excesivamente alta en relación con el propietario del proyecto (clase 5);

9.1.2. La Compañía carece de información para llevar a cabo las evaluaciones descritas en las Reglas;

9.1.3. Si la información disponible para la Compañía da razones para creer que la publicación del Proyecto en la plataforma de la Compañía amenazaría los intereses de los financistas.

## **X. EL PROCESO DE EVALUACIÓN DE CADA PRÉSTAMO**

10.1. La Compañía llevará a cabo una evaluación de cada préstamo en al menos las siguientes circunstancias:

10.1.1. en el momento de la concesión del préstamo;

10.1.2. cuando, en opinión de la Compañía, es poco probable que el Propietario del Proyecto cumpla plenamente con las obligaciones de pagar el préstamo, y la Compañía no toma ninguna garantía adecuada u otras acciones de naturaleza similar;

10.1.3. En caso de incumplimiento del propietario del proyecto;

10.1.4. cuando las Compañías ayudan al inversor a retirar antes de la fecha de vencimiento del préstamo.

10.2. La Compañía se asegurará de que, en el cumplimiento de estas Reglas, o p. que la evaluación prevista del préstamo se guíe por información correcta pertinente al momento pertinente y que la evaluación pertinente sea oportuna y no tenga una antigüedad superior a 3 meses antes de la concesión del préstamo (cuando la evaluación se lleve a cabo antes de la concesión del préstamo).

10.3. La empresa en el momento de conceder el préstamo, a la hora de realizar una valoración del préstamo, tiene en cuenta al menos los siguientes criterios/circunstancias:

10.3.1. plazo del préstamo;

10.3.2. periodicidad / frecuencia de los pagos del préstamo (calendario de pagos) y flujos de caja esperados;

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

10.3.4. una tasa de interés libre de riesgo para descontar 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 incumplimiento del propietario del proyecto;

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

10.3.8. la existencia de garantías y el nivel en que aseguran el cumplimiento de las obligaciones.

- 10.4. Al realizar una evaluación de un préstamo después de la emisión de un préstamo, la Compañía sin estas Reglas 10.3 p. Además, tiene en cuenta los criterios previstos por:
- 10.4.1. el plazo restante del préstamo (hasta el final del contrato de préstamo);
  - 10.4.2. la probabilidad de posibles pérdidas.
- 10.5. Al llevar a cabo una evaluación de préstamo de estas Reglas 10.1.3 p. en el caso previsto, la Sociedad tiene en cuenta los siguientes criterios:
- 10.5.1. una evaluación conservadora de la garantía y/o garantía;
  - 10.5.2. Otros honorarios y gastos relacionados con el cobro de deudas.
- 10.6. La Compañía determina y aprueba el algoritmo para evaluar el préstamo discutido en esta sección de las Reglas, que proporciona el peso de cada criterio y la metodología de evaluación, así como con la ayuda de la cual se calculan y determinan los resultados de la evaluación del préstamo. La información sobre este algoritmo se divulgará a los inversores de la Plataforma mediante su publicación en el sitio web de la Compañía.
- 10.7. Cabe señalar que cuando la Compañía ayuda al prestamista a retirar antes de la fecha de vencimiento del préstamo (en el caso de la Compañía, esto es posible para el inversor utilizando la funcionalidad del tablón de anuncios ubicado en la plataforma administrada por la Compañía), la Compañía no establece un precio de referencia, ya que el precio del préstamo disponible tiene derecho a ser determinado por el propio inversor.

## **XI. RETENCIÓN DE INFORMACIÓN**

- 11.1. En el curso de sus actividades, la Sociedad recopila y almacena datos relacionados con las operaciones de financiación concluidas a través de la Plataforma gestionada por la Sociedad.
- 11.2. Los datos relativos a las operaciones de financiación incluirán:
- 11.2.1. información recopilada para identificar a los Propietarios del Proyecto;
  - 11.2.2. Información recopilada durante la evaluación de confiabilidad del propietario del proyecto;
  - 11.2.3. documentos relacionados con la propiedad pignorada por el Propietario del Proyecto y otras garantías proporcionadas;
  - 11.2.4. cualquier otra información relevante relacionada con la transacción de financiación y/o el propietario del Proyecto, el Proyecto.
- 11.2. Empresa de estos Términos y Condiciones 11.2 p. conserva los datos especificados en formato electrónico en todos los casos, pero también puede almacenar copias en papel de estos datos.
- 11.3. Para cada Propietario del Proyecto, se inicia un archivo del Propietario del Proyecto en la Compañía, en el que se almacenan estas Reglas 11.2 También se indican otros datos relacionados con el respectivo propietario del proyecto. El archivo del propietario del proyecto se almacena en formato electrónico y la Compañía se asegura de que los duplicados de dicha información también se almacenen en los servidores internos de la Compañía o en los servidores en la nube utilizados por la Compañía.
- 11.4. La Compañía almacena información relacionada con la implementación del instrumento de ingeniería financiera "Préstamo de Crowdfunding "Avieté" y la Financiación de Proyectos con los fondos de este instrumento en formato electrónico y garantiza que los duplicados de dicha información se almacenen en los servidores internos de la Compañía o en los servidores en la nube utilizados por la Compañía.

## **XII. INTEGRACIÓN DE LOS RIESGOS DE SOSTENIBILIDAD**

- 12.1. El riesgo de variabilidad se entiende como un evento o situación ambiental, social o de gestión que, de ocurrir, tendría un impacto negativo significativo real o potencial en el valor de la inversión. El riesgo de sostenibilidad es pertinente como categoría de riesgo independiente y puede ser pertinente como parte integrante de otros riesgos (incluidos el riesgo de mercado, de crédito y de liquidez). La empresa sigue sus procedimientos de gestión de riesgos aprobados en el proceso de evaluación de los propietarios de proyectos y préstamos y, en consecuencia, evalúa todos los riesgos, incluidos los riesgos de sostenibilidad, y los factores que pueden afectar el valor y el rendimiento de las inversiones de los inversores. Por lo tanto, en casos específicos, los criterios de protección del medio ambiente, bienestar social y gobernanza ("**ESG**") **pueden ser** relevantes, incluidos los riesgos de sostenibilidad asociados a ellos, que, como parte integral de todos los demás riesgos y factores, pueden tener un impacto negativo real o potencial en las actividades de la Compañía o en el valor de las inversiones de los inversores, si se concreta la probabilidad de que un determinado préstamo publicado en la Plataforma



esté relacionado con riesgos de sostenibilidad.

- 12.2. El objetivo de la empresa no es una inversión sostenible en el sentido del Reglamento (UE) 2019/2088 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de noviembre de 2019, sobre la divulgación de información relacionada con la sostenibilidad en el sector de los servicios financieros. Además, las actividades de la Compañía no se ven favorecidas por características ambientales o sociales ni por ninguna combinación de estas peculiaridades. Por estos motivos, los riesgos de sostenibilidad no son relevantes, según la valoración de la Compañía, no son relevantes para la prestación de servicios de financiación participativa. Las inversiones relacionadas con este producto financiero no tendrán en cuenta los criterios de la UE para las actividades económicas medioambientalmente sostenibles de conformidad con el Reglamento (UE) 2020/852 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 18 de junio de 2020, relativo al establecimiento de un marco para facilitar las inversiones sostenibles y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2019/2088.
- 12.3. La Compañía evalúa que el impacto de los riesgos de sostenibilidad corresponde al impacto de los riesgos generales de inversión (incluidos los riesgos de mercado, crédito y liquidez) y no tiene un impacto específico en los resultados de la Compañía o sus préstamos publicados en la Plataforma y/o el alcance de los riesgos que asumen.
- 12.4. Principal impacto negativo (SSA) *principal adverso*) se entiende como el impacto de las decisiones de inversión que conduce a un impacto negativo en los factores de sostenibilidad. Dado que la Sociedad no promueve características medioambientales o sociales, y el objetivo de la Sociedad no son las inversiones sostenibles, por lo tanto, no se tiene en cuenta el impacto negativo de las decisiones de inversión en los factores de sostenibilidad, tal y 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 relacionada con la sostenibilidad en el sector de los servicios financieros.

### **XIII. DISPOSICIONES FINALES**

- 13.1. El Reglamento entrará en vigor a partir de la fecha de su aprobación y sólo podrá ser derogado o modificado por orden del Presidente.
- 13.2. El Asesor será responsable de la aplicación del presente Reglamento. En este caso, si el Asesor no puede implementar las Reglas, el jefe de la Compañía es responsable de la implementación de las Reglas.
- 13.3. El cumplimiento de estas Reglas será responsabilidad del Gerente o de su persona autorizada.
- 13.4. Cada empleado de la Compañía debe estar debidamente familiarizado con estas Reglas mediante la firma.