

APSTIPRINĀTI
ar UAB Nordstreet vadītāja
2026. gada 28. septembra rīkojumu Nr. 20260928-01
(versija 2.0)

UAB NORDSTREET PROJEKTU ĪPAŠNIEKU UZTICAMĪBAS NOVĒRTĒŠANAS NOTEIKUMI

I. VISPĀRĪGIE NOSACĪJUMI

- 1.1. UAB Nordstreet (turpmāk – Sabiedrība) projektu īpašnieku uzticamības novērtēšanas noteikumi (turpmāk – Noteikumi) nosaka prasības, lai novērtētu projektu īpašnieku uzticamību, tostarp projektu īpašnieku reputācijas un kredīspējas novērtēšanas kritērijus.
- 1.2. Noteikumos lietotajiem terminiem ir tāda nozīme, kāda tiem noteikta Regulā (ES) 2020/1503 (turpmāk – Regula), ja vien Noteikumos tie nav detalizēti citādi.
- 1.3. Noteikumi ir izstrādāti saskaņā ar Regulu un to papildinošajiem īstenošanas tiesību aktiem, kā arī kompetento iestāžu pamatnostādnēm.
- 1.4. Sabiedrība pieņem, īsteno un uztur piemērotus un efektīvus pasākumus, procesus un metodes, kas nodrošina, ka šie Noteikumi tiek pastāvīgi ievēroti. Sabiedrībai jāveic nepieciešamie pasākumi, lai novērstu Sabiedrības platformas izmantošanu noziedzīgos nolūkos.

II. DEFINĪCIJAS

- 2.1. Ja vien konteksts neprasa citādi, šajos Noteikumos ar lielo sākumburtu lietotajiem terminiem ir turpmāk norādītā nozīme.
- 2.2. Algoritms – ar Sabiedrības vadītāja rīkojumu apstiprināta Projekta īpašnieka kredīspējas novērtēšanas veidlapa, kurā noteiktas novērtēšanas kritēriju robežvērtības, koeficienti un aprēķina formulas. Atsauces uz „Sabiedrības apstiprināto algoritmu” šajos Noteikumos nozīmē Algoritmu.
- 2.3. „Avietē” – UAB „ILTE” (līdz pārdēvēšanai – UAB „Investīciju ir verslo garantijos”) finanšu inženierijas instruments „Sutelktinēs paskolos „Avietē”;
- 2.4. Sabiedrība – UAB Nordstreet, juridiskās personas kods 304565690, reģistrētā juridiskā adrese: Naugarduko g. 19, LT-03226 Vilnius, Lietuva; korespondences adrese – A. Domaševičiaus g. 9, LT-01400 Vilnius;
- 2.5. Sabiedrības platforma jeb Platforma – Sabiedrības administrēta informācijas sistēma (<https://www.nordstreet.com/>), ar kuras palīdzību tiek veikta kolektīvā finansēšana;
- 2.6. Dalībnieks – Projekta īpašnieka dalībnieks, kuram tieši vai netieši pieder 20 % vai vairāk balsstiesību vai pamatkapitāla vai kurš var tieši un/vai netieši izšķiroši ietekmēt Projekta īpašnieku;
- 2.7. Saistību neizpilde – situācija, kad Projekta īpašnieks vairāk nekā 90 kalendāra dienas kavē jebkuras būtiskas maksājuma saistības izpildi saskaņā ar finansēšanas līgumu vai kad Sabiedrība pamatoti uzskata, ka Projekta īpašnieks savas saistības neizpildīs bez nodrošinājuma realizācijas;
- 2.8. LTV (angl. loan to value) – aizdevuma summas un ieķīlāto aktīvu vērtības attiecība, izteikta procentos. LTV aprēķina, aizdevuma summu dalot ar ieķīlāto aktīvu vērtību;
- 2.9. Uzticamības novērtējums – Sabiedrības veikts Projekta īpašnieka reputācijas un kredīspējas novērtējums;
- 2.10. Uzraudzības iestāde – Lietuvas Banka;
- 2.11. Projekts – viena vai vairāku veidu uzņēmējdarbība, kurai Projekta īpašnieks cenšas iegūt finansējumu, iesniedzot kolektīvās finansēšanas piedāvājumu Platformā;
- 2.12. Buy-to-let Projekts – projekts, kura ietvaros tiek iegādāts nekustamais īpašums vai sabiedrības akcijas, vai citas aktīvu klases aktīvi ar mērķi nekustamo īpašumu izīrēt vai gūt cita veida ienākumus (no cita veida aktīviem, kas tiek iegādāti) un projekta termiņa beigās nekustamo īpašumu vai sabiedrības akcijas, vai citas aktīvu klases aktīvus pārdot ar lielāku peļņu;

- 2.13. Projekta īpašnieks jeb Klients – persona, kas iniciē Projektu, kuru Sabiedrība ar Sabiedrības platformas starpniecību publicē ieguldītājiem;
- 2.14. Regula – Regula (ES) 2020/1503;
- 2.15. Noteikumi – šis dokuments;
- 2.16. Vadītājs – Sabiedrības direktors;
- 2.17. Vērtētājs – ar Vadītāja rīkojumu iecelts Sabiedrības darbinieks, kas veic šajos Noteikumos paredzētos reputācijas un kredībspējas novērtējumus.

III. REPUTĀCIJAS NOVĒRTĒŠANAS KRITĒRIJI UN KĀRTĪBA

- 3.1. Novērtējot reputāciju, Sabiedrība vēršas pie Projekta īpašnieka, lai novērtētu informāciju par Projekta īpašnieka vadītāju un tā Dalībniekiem. Ja Projekta īpašnieks ir fiziska persona (komersants), vāc un vērtē informāciju par pašu Projekta īpašnieku.
- 3.2. Projekta īpašnieka reputācijas novērtēšanas nolūkā pieprasītā informācija tiek sniegta standartizētā formā, aizpildot šo Noteikumu 1. pielikumā noteiktās formas Projekta īpašnieka uzticamības novērtēšanas anketu. Ja nepieciešams, Vērtētājs var pieprasīt, lai Projekta īpašnieks sniegtu arī papildu informāciju, kas nepieciešama reputācijas novērtēšanai.
- 3.3. Jāatzīmē, ka Sabiedrība dibinās darījuma attiecības ar Projektu īpašniekiem tikai pēc tam, kad Sabiedrība, ievērojot noteiktās iekšējās procedūras, būs veikusi Projekta īpašnieka pienācīgu izpēti Lietuvas Republikas Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma finansēšanas novēršanas likumā un to īstenojošajos tiesību aktos noteiktajā kārtībā. Sabiedrība nekādā gadījumā neplāno dibināt darījuma attiecības ar klientiem, kas rada augstāku/būtiskāku noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un/vai terorisma finansēšanas risku. Attiecīgi Sabiedrība, novērtējot Projektu īpašnieku kredībspēju, neņems vērā to radītos noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un/vai terorisma finansēšanas riskus vai draudus, jo tiem, pēc Sabiedrības novērtējuma, nebūs būtiskas ietekmes uz Projekta īpašnieka kredībspēju.
- 3.4. Novērtējot reputāciju, uzskata, ka tā ir atbilstoša, ja nav pierādījumu, kas pamatotu pretēju informāciju, un nav pamatota iemesla šaubīties par personas reputāciju.
- 3.5. Novērtējot reputāciju, vērtē šādus apstākļus:
 - 3.5.1. vai Projekta īpašnieks nav atzīts par vainīgu smaga, sevišķi smaga nozieguma vai nozieguma vai kriminālpārkāpuma izdarīšanā pret īpašumu, mantiskajām tiesībām un mantiskajām interesēm, ekonomiku un uzņēmējdarbības kārtību, finanšu sistēmu, sabiedrisko drošību, valsts dienestu un sabiedriskajām interesēm vai tiem atbilstošu noziedzīgu nodarījumu izdarīšanā saskaņā ar citu valsts krimināllikumiem, ja viņa sodāmība par iepriekš minētajiem noziegumiem nav dzēsta vai noņemta vai nav pagājuši 3 gadi no dienas, kad stājies spēkā tiesas spriedums, ar kuru fiziskā persona atzīta par vainīgu šajā punktā minēto kriminālpārkāpumu izdarīšanā;
 - 3.5.2. vai ir dati, kas apliecina, ka vērtējamā persona nepilda vai nav pildījusi saistības pret kreditoriem;
 - 3.5.3. vai par Projekta īpašnieku sodu reģistrā ir ieraksti, kas saistīti ar valsts noteikumu pārkāpumiem komerciesību, maksātspējas tiesību, finanšu pakalpojumu tiesību, noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas novēršanas tiesību, krāpšanas apkarošanas vai profesionālās atbildības pienākumu jomā;
 - 3.5.4. vai Projekta īpašnieks ir reģistrēts valstī vai teritorijā, kas saskaņā ar attiecīgo ES politiku tiek uzskatīta par nesadarbīgu valsti vai teritoriju, vai augsta riska trešā valstī saskaņā ar Direktīvas (ES) 2015/849 9. panta 2. punktu;
 - 3.5.5. vai ir citi Algoritmā norādīti negatīvas reputācijas faktori.
- 3.6. Lai novērtētu Projekta īpašnieka reputāciju, Vērtētājs:
 - 3.6.1. obligāti vāc un novērtē informāciju par Projekta īpašnieka vadītāju un tā Dalībniekiem, kuriem tieši vai netieši pieder 20 % vai vairāk balsstiesību vai pamatkapitāla vai kuri var tieši un/vai netieši izšķiroši ietekmēt Projekta īpašnieku. Ja Projekta īpašnieks ir fiziska persona (komersants), vāc un vērtē informāciju par pašu Projekta īpašnieku;

3.6.2. savācis un novērtējis saskaņā ar šo Noteikumu 3.6.1. punktu saņemtos un savāktos datus, pirms Projekta publicēšanas Sabiedrības platformā visos gadījumos nodrošina, ka tam ir pietiekams pamats uzskatīt, ka visas Noteikumu 3.6.1. punktā minētās personas atbilst visiem minimālajiem reputācijas novērtēšanas kritērijiem, t. i., ka Noteikumu 3.6.1. punktā minētās personas:

- 3.6.2.1. nav atzītas par vainīgām smaga, sevišķi smaga nozieguma vai nozieguma vai kriminālpārkāpuma izdarīšanā pret īpašumu, mantiskajām tiesībām un mantiskajām interesēm, ekonomiku un uzņēmējdarbības kārtību, finanšu sistēmu, sabiedrisko drošību, valsts dienestu un sabiedriskajām interesēm vai tiem atbilstošu noziedzīgu nodarījumu izdarīšanā saskaņā ar citu valstu krimināllikumiem, ja to sodāmība par iepriekš minētajiem noziegumiem nav dzēsta vai noņemta vai nav pagājuši 3 gadi no dienas, kad stājies spēkā tiesas spriedums, ar kuru fiziskā persona atzīta par vainīgu šajā punktā minēto kriminālpārkāpumu izdarīšanā;
- 3.6.2.2. neatbilst Noteikumu 3.5.3.–3.5.4. punktā paredzētajiem nosacījumiem, kuru gadījumā automātiski uzskata, ka Projekta īpašnieka reputāciju nevar vērtēt kā atbilstošu;
- 3.6.2.3. neatbilst citiem Algoritmā paredzētajiem nosacījumiem (ja piemērojams), kuru gadījumā automātiski uzskata, ka Projekta īpašnieka reputāciju nevar vērtēt kā atbilstošu.

3.7. Projektu īpašnieku reputācijas novērtēšanas nolūkā Sabiedrība izmanto:

- 3.7.1. Projektu īpašnieku, to vadītāju un Dalībnieku iesniegtos dokumentus;
- 3.7.2. Projektu īpašnieku, to vadītāju un Dalībnieku sniegtos rakstiskos paskaidrojumus;
- 3.7.3. publiski pieejamu un publicētu informāciju par Projektu īpašniekiem, to vadītājiem un Dalībniekiem;
- 3.7.4. UAB „Creditinfo Lietuva“ administrētās Creditinfo sistēmas (turpmāk – Creditinfo) sniegtos datus (gadījumā, ja Projekta īpašnieks būtu reģistrēts citā valstī, Sabiedrība dara visu iespējamo, lai iegūtu pēc iespējas līdzīgus datus no attiecīgajā valstī pastāvošajām datubāzēm);
- 3.7.5. VJ „Registru centras“ (Reģistru centrs) administrētos reģistrus (Nekustamā īpašuma reģistrs, Juridisko personu reģistrs, Mantas aresta aktu reģistrs u. c.) (gadījumā, ja Projekta īpašnieks ir reģistrēts/ir rezidents citā valstī, izmanto attiecīgo valstu administrētos reģistrus, kuros sniegti pēc iespējas līdzīgi dati);
- 3.7.6. Informātikas un sakaru departamenta administrētā Meklējamo personu resora reģistra sniegtos datus, kā arī citas Sabiedrībai likumīgi pieejamas ticamas datubāzes.

3.8. Veicot Noteikumu 3.5.3. punktā paredzēto novērtēšanu, Sabiedrība arī pieprasa, lai Projekta īpašnieks iesniedz aktuālus (ne vecākus par 2 mēnešiem) izrakstus/izziņas no krimināllietās un/vai administratīvo pārkāpumu lietās pieņemto spriedumu reģistriem, kas apliecinātu šo Noteikumu 3.5.3. punktā paredzēto apstākļu neesamību:

- 3.8.1. ja Projekta īpašnieks ir Lietuvā reģistrēta juridiskā persona vai Lietuvas pilsonis/rezidents (fiziskas personas gadījumā) – pieprasa iesniegt attiecīgu izrakstu/izziņu no Lietuvas Republikas Iekšlietu ministrijas Informātikas un sakaru departamenta administrētajiem reģistriem (<https://ird.lt/>);
- 3.8.2. ja Projekta īpašnieks ir Spānijā reģistrēta juridiskā persona vai Spānijas pilsonis/rezidents (fiziskas personas gadījumā) – pieprasa iesniegt attiecīgu izrakstu/izziņu no Spānijas Karalistes Tieslietu ministrijas administrētajiem reģistriem;
- 3.8.3. ja Projekta īpašnieks ir Igaunijā reģistrēta juridiskā persona vai Igaunijas pilsonis/rezidents (fiziskas personas gadījumā) – pieprasa iesniegt attiecīgu izrakstu/izziņu no Igaunijas Republikas Reģistru un informācijas sistēmu centra;
- 3.8.4. ja Projekta īpašnieks ir Latvijā reģistrēta juridiskā persona vai Latvijas pilsonis/rezidents (fiziskas personas gadījumā) – pieprasa iesniegt attiecīgu izrakstu/izziņu no Latvijas Republikas Iekšlietu ministrijas Informācijas centra;
- 3.8.5. ja Projekta īpašnieks ir Polijā reģistrēta juridiskā persona vai Polijas pilsonis/rezidents (fiziskas personas gadījumā) – pieprasa iesniegt attiecīgu izrakstu/izziņu no Nacionālā sodu reģistra;

- 3.8.6. ja Projekta īpašnieks ir juridiskā persona, kas reģistrēta citā valstī, nevis 3.8.1.–3.8.5. punktā minētajās valstīs, vai citas valsts, nevis 3.8.1.–3.8.5. punktā minēto valstu, pilsonis/rezidents (fiziskas personas gadījumā) – pieprasa iesniegt attiecīgu izrakstu/izziņu no šo valstu attiecīgajiem administrētajiem reģistriem/informācijas centriem.
- 3.9. Ja iespējams, Sabiedrība arī veic darbības, lai iegūtu piekļuvi attiecīgajiem reģistriem, kuros tā varētu pārbaudīt informāciju par Projekta īpašnieku saistībā ar Noteikumu 3.5.3. punktā paredzētajiem apstākļiem.
- 3.10. Ja Projektu īpašnieki vēlas atkārtoti publicēt Projektu (vai jaunu Projekta posmu) Sabiedrības platformā un kopš iepriekšējā Projekta (vai tā posma) publicēšanas nav pagājušas vairāk nekā 30 kalendāra dienas, Sabiedrība tai pieejamās datubāzēs un publiskos avotos pārbauda, vai nav tādu apstākļu, kas, pēc Sabiedrības novērtējuma, var mainīt situāciju attiecībā uz Projekta īpašnieka uzticamību. Ja Sabiedrība konstatē, ka šādi apstākļi pastāv, Sabiedrība no jauna novērtē Projekta īpašnieka reputāciju šajos Noteikumos paredzētajā kārtībā, nepiemērojot nekādus izņēmumus. Atkārtotu Projekta īpašnieka reputācijas novērtēšanu veic arī gadījumā, ja Projekta īpašnieks vēlas atkārtoti publicēt Projektu (vai jaunu Projekta posmu) Sabiedrības platformā un kopš iepriekšējā Projekta (vai tā posma) publicēšanas ir pagājušas vairāk nekā 30 kalendāra dienas.
- 3.11. Vērtētājs, savācis no Projekta īpašnieka pietiekami daudz informācijas, lai novērtētu tā, tā vadītāju un Dalībnieku reputāciju, novērtē savāktās informācijas kopumu un izlemj, vai Projekta īpašnieka reputācija ir atbilstoša, lai tā Projektu publicētu Sabiedrības platformā. Projekta īpašnieka reputācijas novērtēšanas process notiek divos posmos:
- 3.11.1. vispirms pārlicinās, vai visas Noteikumu 3.6.1. punktā minētās personas atbilst visiem minimālajiem reputācijas novērtēšanas kritērijiem (kā paredzēts Noteikumu 3.6.2. punktā). Ja Vērtētājs konstatē, ka Projekta īpašnieks, tā vadītājs un/vai Dalībnieks neatbilst visiem minimālajiem reputācijas novērtēšanas kritērijiem, Projekta īpašnieka Projektu Sabiedrības platformā nedrīkst publicēt. Tikai tad, ja Vērtētājs var pamatoti pārliecināties, ka visi minimālie reputācijas novērtēšanas kritēriji ir izpildīti, var veikt reputācijas novērtēšanas otro posmu (kā paredzēts Noteikumu 3.11.2. punktā);
- 3.11.2. otrkārt, kad Vērtētājs ir pārliecinājies, ka minimālie reputācijas novērtēšanas kritēriji ir izpildīti, ņem vērā papildu reputācijas novērtēšanas kritērijus, kas var ietekmēt Projekta īpašnieka uzticamības novērtējuma/Projekta galīgo reitingu, t. i., Projekta īpašnieka novērtējuma/Projekta galīgo reitingu (piešķirto riska klasi) var pazemināt (t. i., piešķirt augstāku riska klasi), ja pastāv Algoritmā norādītie papildu negatīvie reputācijas novērtēšanas faktori (ja piemērojams). Projekta īpašnieka novērtējuma/Projekta galīgā reitinga (piešķirtās riska klases) pazemināšanas kārtība ir paredzēta arī Algoritmā.

IV. PROJEKTU ĪPAŠNIEKU PAPILDU NOVĒRTĒŠANA, LAI IZMANTOTU FINANŠU INSTRUMENTU „AVIETĒ”

- 4.1. Ja Projekta īpašnieks vēlas sava Projekta finansēšanai Sabiedrības platformā izmantot instrumenta „Avietē” līdzekļus, Vērtētājs obligāti papildus novērtē un nosaka, vai Projekta īpašnieks atbilst šādiem nosacījumiem:
- 4.1.1. vai Projekta īpašnieks atbilst maza un vidēja uzņēmuma jēdzienam, kā tas definēts Lietuvas Republikas Mazo un vidējo uzņēmumu attīstības likumā;
- 4.1.2. vai ar Platformas starpniecību finansējamā aizdevuma mērķis ir ieguldījumi vai apgrozāmā kapitāla trūkuma papildināšana.
- 4.2. Novērtējis Noteikumu III nodaļā paredzētos apstākļus, Vērtētājs arī novērtē, vai pastāv viens vai vairāki no šādiem apstākļiem:
- 4.2.1. Projekta īpašniekam ir ierosināta (vai varētu tikt ierosināta) maksātnespējas lieta;
- 4.2.2. Projekta īpašnieks pēdējo 6 mēnešu laikā ir izmantojis instrumenta „Avietē” līdzekļus;
- 4.2.3. Projektam tiek piešķirta 4. (augsta) vai 5. (pārmērīga) kredīspējas riska klase;
- 4.2.4. Projekta īpašnieka piesaistāmie kolektīvās finansēšanas līdzekļi ir paredzēti kredītu vai finanšu saistību refinansēšanai, finanšu darbības finansēšanai vai dzīvojamā nekustamā īpašuma finansēšanai.

- 4.3. Lai izmantotu instrumenta „Avietē” līdzekļus, Projekta īpašniekam (un Projektam) jāatbilst Noteikumu III nodaļā paredzētajiem nosacījumiem un Vērtētājam jākonstatē, ka nepastāv neviens no Noteikumu 4.2. punktā paredzētajiem apstākļiem. Ja šis nosacījums nav izpildīts (taču ir izpildīti citi šajos Noteikumos paredzētie nosacījumi), Projekta īpašnieka Projektu var publicēt Platformā, taču tas nevar izmantot instrumenta „Avietē” sniegtos līdzekļus.

V. PROJEKTU ĪPAŠNIEKU KREDĪTSPĒJAS NOVĒRTĒŠANAS KRITĒRIJI UN KĀRTĪBA

- 5.1. Pirms Projekta publicēšanas Sabiedrības platformā Vērtētājam ir pienākums novērtēt Projekta īpašnieka kredībspēju. Ja Projekta īpašnieks ir fiziska persona (komersants), vāc un vērtē informāciju par pašu Projekta īpašnieku.
- 5.2. Sabiedrība Projekta īpašnieka kredībspējas novērtēšanā izmanto:
- 5.2.1. statistiskos modeļus (piemēram, iepriekšējie finanšu rezultāti);
 - 5.2.2. vērtējošos modeļus (piemēram, biznesa plāna un tā perspektīvu novērtējums, finanšu prognožu novērtējums, reputācijas novērtējums);
 - 5.2.3. automatizētos modeļus (piemēram, Creditinfo generētie pārskati).
- 5.3. Sabiedrība ne retāk kā reizi gadā novērtē kredībspējas novērtēšanas procesa efektivitāti, atbilstību piemērojamajām prasībām un izmantoto modeļu kvalitāti. Par šo novērtēšanu atbild Sabiedrības jurists, kas veic riska pārvaldības funkciju. Novērtēšanas rezultātus noformē kā rakstisku pārskatu, ko apstiprina Vadītājs. Iekšējā audita funkcija neatkarīgi novērtē, vai šis process tiek veikts pienācīgi.
- 5.4. Novērtējot Projekta īpašnieka kredībspēju, Vērtētājs:
- 5.4.1. vāc informāciju par Projekta īpašnieka finansiālo stāvokli, tostarp informāciju par tā saistībām un aktīviem, rentabilitāti u. c.;
 - 5.4.2. novērtē, vai Projekta īpašnieka iespēja izpildīt finanšu saistības pret ieguldītājiem noteiktajos termiņos ir reāla, t. i., vai ieņēmumi, ko Projekta īpašnieks plāno gūt no Projekta, būs pietiekami, lai izpildītu ar kolektīvās finansēšanas darījumu uzņemtas saistības;
 - 5.4.3. pārlicinās, ka Projekta īpašniekam, tā vadītājam, Dalībniekiem nav ierosināta bankrota un/vai restrukturizācijas lieta;
 - 5.4.4. ja trešā persona vēlas sniegt Projekta īpašnieka saistību izpildes nodrošinājumu (piemēram, galvojumu, garantiju, vekseli u. c.), šādas personas kredībspēju novērtē šo Noteikumu 5.19. punktā paredzētajā kārtībā;
 - 5.4.5. ja aizdevuma līgums ir nodrošināts ar ķīlu, – novērtē ieķīlājamo aktīvu stāvokli, vērtību, ieķīlāšanas pakāpi, likviditāti, likvidācijas vērtību un citus būtiskus parametrus, kas papildus detalizēti 5.17. punktā;
 - 5.4.6. nosaka pieprasītā aizdevuma mērķi;
 - 5.4.7. nosaka Projekta īpašnieka īpašumtiesību (akcionāru) struktūru;
 - 5.4.8. novērtē Projekta īpašnieka iesniegto biznesa plānu, kas saistīts ar finansējamo Projektu, tostarp, bet ne tikai: (i) Projekta īpašnieka zināšanas par attiecīgo nozari un pieredzi līdzīga rakstura projektu īstenošanā/attīstīšanā; (ii) biznesa plāna pamatotību un ticamību; (iii) Projekta stipro/vājo pušu analīzi; (iv) konkurenci attiecīgajā uzņēmējdarbības nozarē; (v) Projekta īpašnieka klientu veidu un to ģeogrāfisko atrašanās vietu.
- 5.5. Ja, novērtējot Projekta īpašnieka kredībspēju saskaņā ar Noteikumu 5.4. punktu, Vērtētājs konstatētu, ka Projekta īpašnieka risks ir augsts, Projekta īpašniekam tiktu piedāvāts sniegt papildu nodrošinājumu.
- 5.6. Lai novērtētu Projekta īpašnieka, galvotāju vai garantētāju (ja tādi ir) kredībspēju, Vērtētājs – tieši vai izmantojot trešo personu (tostarp kredītbiroju) pakalpojumus – vāc, apstrādā un izmanto informāciju, kas iegūta no ārējām datubāzēm (VJ „Reģistru centras” u. tml.).
- 5.7. Lai novērtētu Projekta īpašnieka kredībspēju, Vērtētājs vērtē arī informāciju un apliecinājumus, ko Projekta īpašnieks sniedz:

- 5.7.1. aizpildot Sabiedrības sagatavoto standartizētās formas anketu (pieteikumu finansēšanas darījumam);
- 5.7.2. atbildot uz citiem Sabiedrības Projekta īpašniekam uzdotajiem jautājumiem, ja tādi ir.
- 5.8. Vērtētājs lūdz Projekta īpašnieku aizpildīt standartizētās formas anketu (reģistrācijas veidlapu) un sniegt šādus datus un informāciju:
 - 5.8.1. Projekta īpašnieka un garantētāja vai galvotāja (ja tādi ir) pēdējos apstiprinātos revidētos finanšu pārskatus par pēdējiem 2 (diviem) darbības gadiem, kas sastāv no bilances un peļņas vai zaudējumu aprēķina, tostarp informāciju par naudas plūsmām. Ja Projekta īpašniekam (un garantētājam vai galvotājam – trešajai personai) nav revidētu finanšu pārskatu, Sabiedrībai ir pienākums pieprasīt finanšu pārskatus, ko parakstījis gan attiecīgās juridiskās personas vadītājs, gan šīs juridiskās personas grāmatvedis;
 - 5.8.2. informāciju par Projekta īpašnieka esošo aizdevumu un citu saistību summu, to valūtu, attiecīgo aizdevumu un saistību termiņiem, to atmaksas grafikiem un piemērojamajiem procentiem vai cita veida kompensācijām (Vērtētājs izmanto šādus datu avotus: a) Creditinfo; b) bilancē sniegtā īstermiņa un ilgtermiņa saistību detalizācija);
 - 5.8.3. Projekta īpašnieka ieņēmumus un naudas plūsmas, kas gūtas pēdējo divu gadu laikā (ja šāda informācija ir pieejama, t. i., ja Projekta īpašniekam saskaņā ar piemērojamajiem tiesību aktiem ir pienākums sagatavot šādu informāciju);
 - 5.8.4. Projekta īpašnieka plānotos ieņēmumus un naudas plūsmas, kas saistītas ar finansējamo Projektu (izņemot gadījumus, kad kolektīvās finansēšanas līdzekļus plānots piesaistīt apgrozāmajiem līdzekļiem). Sabiedrība vērtē Projekta īpašnieka plānotos ieņēmumus un naudas plūsmas (i) optimistiskajā, (ii) bāzes un (iii) pesimistiskajā scenārijā (par optimistisko Sabiedrība uzskata paša Projekta īpašnieka sniegtās ieņēmumu un naudas plūsmu prognozes; bāzes un pesimistisko scenāriju Sabiedrība aprēķina, samazinot optimistisko scenāriju attiecīgi par 15 un 30 %). Pēc tam Sabiedrība aprēķina visos trijos scenārijos prognozēto ieņēmumu un naudas plūsmu vidējo vērtību un iegūtos skaitļus izmanto, aprēķinot kredīspēju saskaņā ar Algoritmu;
 - 5.8.5. Projekta īpašnieka prognozētos finanšu pārskatus (Vērtētājs izmanto Projekta īpašnieka vēsturiskos datus);
 - 5.8.6. ja nepieciešams (piemēram, ja Sabiedrībai rodas papildu šaubas par sniegto informāciju), – papildu informāciju (Sabiedrības noteiktā formā) ar paskaidrojumiem par: (i) aktīviem (gan ilgtermiņa, gan īstermiņa); (ii) saistībām (gan ilgtermiņa, gan īstermiņa); (iii) peļņu (tostarp EBIT un EBITDA); (iv) naudu un naudas ekvivalentiem; (v) pārdošanas ieņēmumu izmaiņām; (vi) ieņēmumiem; (vii) nolietojumu un amortizāciju; (viii) pašu kapitālu; (ix) citiem finanšu un/vai saistītiem rādītājiem;
 - 5.8.7. attiecībā uz Projekta īpašnieka un garantētāja vai galvotāja (ja tādi ir) ieķīlāšanai paredzētajiem aktīviem – aktīvu vērtētāju veiktu aktīvu novērtējumu un apskates aktu par aktīvu vērtību ar fotoattēliem (vai novērtējuma ekvivalentu);
 - 5.8.8. īsu biznesa plānu vai īsu aizdevuma izlietošanas un atmaksas plānu saskaņā ar sniegto formu vai Projekta īpašnieka sniegto informāciju;
 - 5.8.9. ja nepieciešams, – Projekta īpašnieka pamata norēķinu konta izrakstu par periodu, kas nav īsāks par 6 mēnešiem, izņemot gadījumus, kad Projekta īpašnieks darbību veic mazāk nekā 6 mēnešus. Ja Projekta īpašnieks darbību veic mazāk nekā 6 mēnešus, pieprasa iesniegt Projekta īpašnieka pamata norēķinu konta izrakstu par visu tā darbības periodu. Ja garantētājs vai galvotājs ir fiziska persona, iesniedz tās piekrišanu pārbaudīt tās personas datus ārējās datubāzēs un tās pamata bankas konta izrakstu par periodu, kas nav īsāks par 6 mēnešiem, izņemot gadījumus, kad darbība tiek veikta mazāk nekā 6 mēnešus;
 - 5.8.10. kontaktinformāciju (vārds, uzvārds, dzīvesvietas adrese, e-pasts, tālrunis (ja ir), mobila tālrunis, amats) par Projekta īpašnieka vadītāju, garantētāja vai galvotāja vadītāju, ja galvo vai garantē juridiskā persona, kā arī galvotāja vai garantētāja datus (ja galvotājs vai garantētājs ir fiziska persona);

- 5.8.11. katra Projekta īpašnieka Dalībnieka kontaktinformāciju (vārds, uzvārds, dzīvesvietas adrese, e-pasts, tālrunis (ja ir), mobilais tālrunis, amats), kā arī personas kodu un/vai uzņēmuma kodu (sniedz kontaktinformāciju, personas kodu un norāda piederošo akciju daļu).
- 5.9. Lai novērtētu informāciju par Projekta īpašnieka, garantētāja vai galvotāja (ja tādi ir) finansiālo stāvokli un to spēju izpildīt finanšu saistības, Vērtētājs, pamatojoties uz savāktajiem datiem, vērtē:
- 5.9.1. Projekta īpašnieka, garantētāja vai galvotāja finansiālo situāciju (ienākumu apmēru, ienākumu avotus, to daudzveidību, ilgtspēju, rentabilitāti, iespējamās izmaiņas nākotnē u. tml.);
- 5.9.2. Projekta īpašnieka, garantētāja vai galvotāja vēsturi un informāciju par pašreizējo un iepriekšējo finanšu saistību nepienācīgu izpildi.
- 5.10. Ja Projekta īpašnieka sniegtie dati atšķiras no datiem, ko Sabiedrība ieguvusi no datubāzēm, Projekta īpašnieka kredīspējas novērtēšanai izmanto tos datus, uz kuru pamata Projekta īpašnieka kredīspējas novērtējums būs konservatīvāks.
- 5.11. Sabiedrības kredīspējas novērtēšanas nolūkā vāktu datu avoti ir detalizēti turpmāk sniegtajā tabulā.

Vāktie dati	Datu avots(-i)
informācija par Projekta īpašnieka finansiālo stāvokli, tostarp informācija par tā saistībām un aktīviem, rentabilitāti u. c.	Projekta īpašnieks / Juridisko personu reģistrs, Hipotēku reģistrs, Nekustamā īpašuma reģistrs, Mantas aresta aktu reģistrs / Creditinfo kredītbiroja sistēma / publiski pieejamā informācija internetā (ja Projekta īpašnieks ir reģistrēts/ir rezidents citā valstī, – attiecīgo valstu iestāžu administrētās datubāzes/reģistri)
Projekta īpašnieka kontaktinformācija	Projekta īpašnieks
Projekta īpašnieka (un garantētāja vai galvotāja – trešās personas, ja tādi ir) apstiprinātie (revidētie) finanšu pārskati par pēdējiem diviem gadiem, informācija un dokumenti par īpašumtiesībās piederošiem aktīviem un naudas plūsmām	Projekta īpašnieks (un garantētājs vai galvotājs – trešā persona) / Juridisko personu reģistrs / Nekustamā īpašuma reģistrs / Creditinfo kredītbiroja sistēma / publiski pieejamā informācija internetā / citu valstu reģistri, kas sniedz līdzīgu informāciju
Projekta īpašnieka plānotie ieņēmumi un naudas plūsmas, kas saistītas ar finansējamo Projektu	Projekta īpašnieks
Projekta īpašnieka prognozētie finanšu pārskati	Projekta īpašnieks
Projekta īpašnieka sniegtais nodrošinājums, tostarp informācija par nodrošinājuma vērtību un novērtējumu	Projekta īpašnieks / Nekustamā īpašuma reģistrs / neatkarīgs aktīvu vērtētājs
ja Projekta īpašnieks (un/vai garantētājs vai galvotājs – trešā persona) ir fiziska persona – komersants, dokumenti, kas pamato no veiktās darbības gūto ienākumu un izdevumu struktūru pēdējo divu gadu laikā	Projekta īpašnieks / Valsts nodokļu inspekcija (iesniedz apstiprinātas ienākumu deklarācijas) / Creditinfo kredītbiroja sistēma / citu valstu reģistri, kas sniedz līdzīgu informāciju
rakstisks paskaidrojums par pašlaik zināmiem (vai paredzamiem) apstākļiem, kas nākotnē var negatīvi ietekmēt Projekta īpašnieka finanšu rādītājus vai darbības veikšanu	Projekta īpašnieks

- 5.12. Sabiedrība periodiski atjaunina informāciju par aizdevuma nodrošināšanai sniegto nodrošinājumu, t. i., vismaz reizi divos gados pieprasa, lai Projekta īpašnieks (vai trešā persona, ja trešā persona sniedz nodrošinājumu par Projekta īpašnieka saistībām) iesniedz atjauninātu iekšlāto aktīvu novērtējumu. Ar tādu pašu periodiskumu Sabiedrībai ir pienākums atjaunināt arī informāciju par personām, kas sniegušas cita veida nodrošinājumu par Projekta īpašnieka saistībām (piemēram, galvojumu, vekseli, garantiju u. tml.).
- 5.13. Ja Projekta īpašnieka saistību nodrošināšanai tiek iekšlāti aktīvi, Sabiedrība pieprasa, lai Projekta īpašnieks iesniedz neatkarīga aktīvu vērtētāja tiesību aktos noteiktajā kārtībā veiktu aktīvu novērtējumu, kurā būtu novērtēta un sniegta vismaz šāda informācija:
- 5.13.1. Projekta īpašnieka saistību termiņš (iekļāšanas/ķīlas termiņš);

- 5.13.2. finanšu aktīvu gadījumā – pēdējā aktuālā cena un vidējā cena pēdējo 12 mēnešu laikā likvidā tirgū;
 - 5.13.3. fiziskas ķīlas gadījumā – pēdējā pieejamā tirgus vērtība;
 - 5.13.4. vai ir tirgus, kurā aktīvus var viegli likvidēt;
 - 5.13.5. iespējamās iekļājamo aktīvu vērtības novirzes.
- 5.14. Sabiedrība nepieņem tādu nodrošinājumu (iekļājamus aktīvus), kura vērtību nav iespējams noteikt un/vai kura realizācijai nav attiecīga tirgus. Sabiedrība arī nodrošina, ka aktīvi tiek iekļāti uz visu aizdevuma līguma darbības laiku, līdz Projekta īpašnieks pienācīgi izpildīs savas saistības.
- 5.15. Novērtējot piedāvātā iekļājamā nekustamā īpašuma vērtību, Sabiedrība pamatojas uz aktuāliem neatkarīgu aktīvu vērtētāju atzinumiem un/vai citiem ticamiem ārējiem avotiem (piemēram, Nekustamā īpašuma reģistra datiem). Visos gadījumos Vērtētājs papildus vāc publiski pieejamu informāciju par piedāvāto iekļājamo nekustamo īpašumu (tā atrašanās vietu, stāvokli, lietošanas mērķi u. tml.) un kritiski izvērtē sniegto datu par šī nekustamā īpašuma vērtību saturu. Ja rodas šaubas par sniegtajiem datiem par nekustamā īpašuma vērtību, Vērtētājam jāpamatojas uz viskonservatīvākajiem datiem.
- 5.16. Sabiedrība individuāli novērtē katru Projekta īpašnieku, garantētājus vai galvotājus, nodrošinājumu (ja tāds ir) – kredīspējas novērtēšanu veic ekspertvērtējuma veidā. Sabiedrībai ir arī tiesības atteikties novērtēt galvotāju (piemēram, ja nav iespējams objektīvi savākt pietiekamus datus par galvotāju) un šādā gadījumā attiecībā uz galvotāju piešķirt zemāko balli, kas negatīvi ietekmē Projekta īpašnieka kredītvērtējumu.
- 5.17. Ja Projekta īpašnieks ir nesen dibināta sabiedrība (piemēram, konkrēta projekta attīstīšanai vai sabiedrība, kas darbojas mazāk nekā 1 finanšu gadu), Sabiedrība vienmēr pieprasa, lai par attiecīgā Projekta īpašnieka saistībām tiktu sniegts galvojums pilnā apmērā.
- 5.18. Sabiedrība noslēdz līgumu ar UAB „Creditinfo Lietuva” un tādējādi iegūst piekļuvi Creditinfo kredītbiroja sistēmai. Izmantojot šo sistēmu, Sabiedrība pārbauda datus par Projekta īpašnieka esošajiem un kavētajiem parādiem, kas vēl nav atspoguļoti Projekta īpašnieka iesniegtajos finanšu pārskatu dokumentos. Konstatējusi papildu informāciju par parādiem, Sabiedrība pārrēķina 5.20. punktā minētos rādītājus un veic atkārtotu kredīspējas novērtēšanu.
- 5.19. Ja par Projekta īpašnieka saistībām galvo vai garantē trešā persona, Sabiedrībai ir pienākums novērtēt sniegtās garantijas vai galvojuma veidu, tās sniegto aizsardzības līmeni un identificēt šādu trešo personu, novērtēt tās kredīspēju un uzticamību, tādējādi nosakot, vai aizdevuma summu būs iespējams piedzīt no attiecīgās trešās personas, ja Projekta īpašnieks pienācīgi nepildītu savas saistības, t. i.:
- 5.19.1. pirmkārt, Sabiedrība, vācot informāciju no tai pieejamām datubāzēm (piemēram, VJ „Reģistru centras” pārvaldītajiem reģistriem, Creditinfo u. tml.), novērtē, vai attiecīgajai trešajai personai ir pietiekami aktīvi Projekta īpašnieka saistību segšanai. Ja attiecīgajai trešajai personai ir pietiekami aktīvi Projekta īpašnieka saistību segšanai, Projekta īpašnieka galīgo kredītvērtējumu papildus uzlabo par 0,5 ballēm;
 - 5.19.2. otrkārt, ja Sabiedrība, savākusi informāciju par trešās personas aktīviem, konstatē, ka trešajai personai nav pietiekamu aktīvu Projekta īpašnieka saistību segšanai, Sabiedrība novērtē šādas trešās personas gūtos ienākumus (piemēram, savācot bankas konta izrakstus vai ienākumu deklarāciju u. tml.). Ja tiek konstatēts, ka attiecīgā trešā persona gūst pietiekamus ienākumus, lai varētu segt Projekta īpašnieka saistības, Projekta īpašnieka galīgo kredītvērtējumu papildus uzlabo par 0,25 ballēm;
 - 5.19.3. ja Sabiedrība konstatē, ka trešajai personai nav ne pietiekamu aktīvu, ne pietiekamu ienākumu Projekta īpašnieka saistību segšanai, Projekta īpašnieka galīgo kredītvērtējumu papildus pasliktina par 0,25 ballēm, izņemot gadījumus, kad saistību nodrošināšanai tiek iekļāti arī aktīvi (ja, ņemot vērā aktīvu vērtību, LTV ir mazāks vai vienāds ar 70 %, šādā gadījumā attiecībā uz šajā apakšpunktā aprakstīto rādītāju piemērotā balle ir vienāda ar 0).
- 5.20. Veicot kredīspējas novērtēšanu, Sabiedrība cenšas novērtēt, kāda ir ieguldītāja zaudējumu varbūtība. Sabiedrība Projektu īpašnieku kredīspējas risku iedala šādi: mazs (1), vidējs (2), paaugstināts (3), augsts (4), pārmērīgs (5). Projektu īpašniekus pēc kredīspējas riska iedala, vērtējot turpmāk uzskaitītos kritērijus (saskaņā ar Algoritma sniegto formulu):

- 5.20.1. Projekta īpašnieka uzņemto saistību izpildes vēsture (angl. history of commitments of Project owner) – svars 8 % (koeficients 0,08);
- 5.20.2. informācija par nozari, kurā darbojas Projekta īpašnieks, tostarp par makroekonomiskajiem apstākļiem un konkurenci (angl. information on the sector in which the Project owner operates) – svars 6 % (koeficients 0,06);
- 5.20.3. informācija par biznesa plānu (angl. information on business plan) – svars 12 % (koeficients 0,12);
- 5.20.4. plānotā Projekta vai Projekta īpašnieka rentabilitāte (angl. projected profitability of the Project) – svars 10 % (koeficients 0,10);
- 5.20.5. paredzamās Projekta īpašnieka naudas plūsmas (angl. projected cash flows of the Project owner) – svars 12 % (koeficients 0,12);
- 5.20.6. Projekta īpašnieka zināšanas un pieredze attiecīgajā uzņēmējdarbības nozarē (angl. knowledge and experience of the Project owner in the relevant business sector) – svars 10 % (koeficients 0,10);
- 5.20.7. aktīvu atdeves rādītājs (angl. Return on Assets – RoA) – svars 6 % (koeficients 0,06);
- 5.20.8. parāda ienesīgums (angl. Debt Yield – DY) – svars 7 % (koeficients 0,07);
- 5.20.9. procentu seguma rādītājs (angl. Interest Coverage Ratio – ICR) – svars 8 % (koeficients 0,08);
- 5.20.10. Projekta īpašnieka darbības vēsture un rentabilitāte (angl. track record and profitability / EBIT margin) – svars 7 % (koeficients 0,07);
- 5.20.11. Projekta īpašnieka pārdošanas ieņēmumu izmaiņu dinamika (angl. sales to revenue dynamics) – svars 7 % (koeficients 0,07). Vērtējot pārdošanas ieņēmumu izmaiņu dinamiku, Sabiedrībai jābūt pieejamai informācijai par periodu, kas nav īsāks par diviem gadiem; gadījumā, ja Projekta īpašnieks sniedz informāciju par pilnu finanšu gadu un ne mazāk kā 6 mēnešu iepriekšējā finanšu gada periodu, Sabiedrība nepilna finanšu gada datus var izmantot, proporcionāli aprēķinot, cik pārdošanas ieņēmumu Projekta īpašnieks būtu nopelnījis, ja būtu darbojies visu finanšu gadu, un saskaņā ar to novērtēt pārdošanas ieņēmumu izmaiņas; ja Projekta īpašnieks darbojies īsāku laikposmu, attiecībā uz attiecīgo rādītāju Sabiedrība piešķir augstāko riska balli;
- 5.20.12. kapitāla ienesīgums (angl. Profit Yield – PY) – svars 7 % (koeficients 0,07).
- 5.21. Noteikumu 5.20. punktā minēto koeficientu summa ir vienāda ar 1,00.
- 5.22. Papildus šo Noteikumu 5.20. punktā minētajiem kritērijiem Sabiedrība atsevišķos gadījumos var vērtēt arī citu informāciju, kas var būt aktuāla un svarīga, novērtējot Projekta īpašnieka kredīspējas riska līmeni.
- 5.23. Katram rādītājam noteiktais attiecīgais nozīmīguma līmenis, paredzētais koeficients un atvasinātā novērtēšanas formula ir noteikti Algoritmā.
- 5.24. Saskaņā ar kredīspējas novērtēšanas formulu aprēķinātā vērtība raksturo ieguldītāja zaudējumu varbūtību, kas tiek sniegta kā Platformas operatora viedoklis. Piemēro šādu novērtēšanas skalu:
 - 5.24.1. 1. klase (A) (ļoti labs stāvoklis) – zems kredīspējas risks;
 - 5.24.2. 2. klase (B) (labs stāvoklis) – vidējs kredīspējas risks;
 - 5.24.3. 3. klase (C) (vidējs stāvoklis) – paaugstināts kredīspējas risks;
 - 5.24.4. 4. klase (D) (slikts stāvoklis) – augsts kredīspējas risks;
 - 5.24.5. 5. klase (E) (ļoti slikts stāvoklis, neapmierinošs) – pārmērīgs kredīspējas risks.
- 5.25. Papildus Sabiedrība ieguldītājiem norāda iekļājamā nekustamā īpašuma vērtību un novērtē samazināto ieguldītāja zaudējumu varbūtību. Novērtējot piešķiramo kredīspējas riska klasi, Sabiedrība izmanto arī LTV rādītāju. LTV aprēķina kā aizdevuma summas un iekļāto aktīvu vērtības attiecību. Atkarībā no tā vērtības var koriģēt galīgo kredītvērtējumu:
 - 5.25.1. ja LTV ir līdz 40 % ieskaitot, – uzskata, ka nodrošinājuma attiecība ir zema riska, un kredīspējas novērtējuma rezultātu var uzlabot līdz pat 2 galīgā kredītvērtējuma ballēm;
 - 5.25.2. ja LTV ir no 41 līdz 50 % ieskaitot, – uzskata, ka nodrošinājuma attiecība ir zema riska, un kredīspējas novērtējuma rezultātu var uzlabot līdz pat 1,5 galīgā kredītvērtējuma ballēm;

- 5.25.3. ja LTV ir no 51 līdz 60 % ieskaitot, – uzskata, ka nodrošinājuma attiecība ir likvīda, un kredībspējas novērtējuma rezultātu var uzlabot līdz pat 1 galīgā kredītvērtējuma ballei;
- 5.25.4. ja LTV ir no 61 līdz 70 % ieskaitot, – uzskata, ka nodrošinājuma attiecība ir standarta, un kredībspējas novērtējuma rezultātu var uzlabot līdz pat 0,5 galīgā kredītvērtējuma ballēm;
- 5.25.5. ja LTV pārsniedz 70 %, – uzskata, ka nodrošinājuma attiecība ir pieņemama, taču tā neietekmē galīgo kredītvērtējumu.
- 5.26. Jebkurā gadījumā LTV rādītājs var ietekmēt galīgo kredītvērtējumu tikai tad, ja saskaņā ar 5.20. punktā noteiktajiem kritērijiem nav noteikts pārmērīgs Projekta īpašnieka kredībspējas risks (5. klase (E)). Gadījumā, ja saskaņā ar Projekta īpašnieka finanšu datiem (vērtējot pēc 5.20. punktā noteiktajiem kritērijiem) tiek noteikts pārmērīgs kredībspējas risks (5. klase (E)), LTV rādītājs nekādi neietekmē Projekta īpašnieka galīgo kredībspējas risku un uzskata, ka Projekta īpašniekam ir pārmērīgs kredībspējas risks, un šādā gadījumā tā Projektu atsakās publicēt Platformā. Noteikumu 5.25. punktā noteikto balles korekciju LTV dēļ nepiemēro, nosakot maksimālo aizdevuma summu saskaņā ar 5.30. punktu.
- 5.27. Atsevišķos gadījumos (īpaši finansējot Projekta īpašnieka Projektu posmos) Sabiedrība var izmantot nākotnes LTV – šādā gadījumā Projekta īpašniekam ir pienākums iesniegt Sabiedrībai neatkarīgu aktīvu vērtētāju noteikto objekta nākotnes vērtību, t. i., novērtējumu, kas parāda, kāda būs objekta vērtība (bez PVN), kad būs pabeigti visi būvniecības/būvuzņēmuma darbi saskaņā ar tehnisko projektu, uz kura pamata izsniegta būvatļauja. Šādos gadījumos Projekta īpašniekam ir arī pienākums iesniegt visa attiecīgā Projekta objekta kopējo darbu tāmi (bez PVN). Visos gadījumos zemes gabala, uz kura tiek attīstīts Projekta objekts, vērtības un kopējās tāmes summai jābūt mazākai vai vienādai ar Projekta objekta nākotnes vērtību (piemēram, ja Projekta objekta kopējā tāme (bez PVN) ir 1,2 milj. EUR, zemes gabala vērtība ir 0,5 milj. EUR, bet objekta nākotnes vērtība (bez PVN) ir 2 milj. EUR, šādā situācijā var piemērot nākotnes LTV, jo zemes gabala vērtības un Projekta objekta tāmes kopsumma ir mazāka par Projekta objekta nākotnes vērtību (1,2 milj. EUR + 0,5 milj. EUR < 2 milj. EUR)).
- 5.28. Piemērojot šo Noteikumu 5.27. punktā paredzēto nākotnes LTV, Projekta finansēšanu veic, vienmēr saglabājot tāda paša lieluma LTV, taču finansēšanu var veikt divos scenārijos:
- 5.28.1. pirmais scenārijs – finansēšanu veic saskaņā ar Projekta īpašniekam izrakstīto PVN rēķinu, finansējuma apmēru aprēķinot pēc noteiktā fiksētā LTV (piemēram, Projekta īpašniekam noteiktais LTV ir 60 %; Projekta īpašniekam tiek izrakstīts PVN rēķins par Projekta objektā veiktajiem darbiem 300 tūkst. EUR apmērā (bez PVN); attiecīgi Projekta īpašniekam var finansēt 180 tūkst. EUR summu (300 tūkst. EUR × 60 %));
- 5.28.2. otrais scenārijs – finansēšanu veic, ņemot vērā starpību starp Projekta objekta nākotnes vērtību un zemes gabala, uz kura tiek attīstīts Projekta objekts, vērtību, saglabājot Projekta īpašniekam noteikto fiksēto LTV (piemēram, Projekta objekta nākotnes vērtība ir 2 milj. EUR; zemes gabala vērtība – 0,5 milj. EUR; Projekta objekta attīstīšanas darbu kopējā tāme – 1,2 milj. EUR; Projekta īpašniekam nosaka 60 % LTV; Projekta objekta nākotnes vērtība, atskaitot zemes gabala vērtību, ir 1,5 milj. EUR; Projekta īpašnieks finansēšanai iesniedz aktu (un PVN rēķinu) par 300 tūkst. EUR, kas veido 25 % no visas kopējās tāmes; attiecīgi 25 % no Projekta objekta nākotnes vērtības (bez zemes gabala vērtības) ir 375 tūkst. EUR; 60 % (LTV) no proporcionālās Projekta objekta nākotnes vērtības (bez zemes gabala vērtības) ir 225 tūkst. EUR; tātad šādā gadījumā konkrētais finansēšanas posms nevar būt lielāks par noteikto LTV no nākotnes vērtības, t. i., 225 tūkst. EUR, un kopējā (visu posmu) finansējuma summa nevar būt lielāka par kopējo tāmes vērtību (visas aprēķina piemērā norādītās vērtības ir bez PVN).
- 5.29. Projekta īpašnieka galīgo kredībspējas klasi (piešķirto riska klasi) var korigēt arī, ņemot vērā Algoritmā noteiktos Projekta īpašnieka, tā vadītāju un/vai Dalībnieku papildu reputācijas novērtēšanas kritērijus (ja piemērojams). Projekta īpašnieka novērtējuma/Projekta galīgā reitinga (piešķirtās riska klases) pazemināšanas kārtība ir paredzēta arī Algoritmā.
- 5.30. Kad Sabiedrība ir noteikusi Projekta īpašnieka/Projekta kredībspējas reitingu, nosaka arī maksimālo Projekta īpašniekam piešķiramo aizdevuma summu, t. i.:

Kredīspējas reitings	Maksimālā aizdevuma summa, kas izteikta kā aizdevuma un ieķīlāto aktīvu vērtības attiecība (LTV)
A (maza riska)	līdz 80 %
B (vidēja riska)	līdz 75 %
C (paaugstināta riska)	līdz 70 %
D (augsta riska)	līdz 65 %
E (pārmērīga riska)	Projektu Platformā npublicē

- 5.31. Projekta īpašnieka/Projekta kredīspējas reitings neietekmē maksimālo aizdevuma līguma termiņu, taču jebkurā gadījumā maksimālais aizdevuma līguma termiņš nedrīkst pārsniegt 120 mēnešus.
- 5.32. Sabiedrība, veikusi Projekta īpašnieka kredīspējas novērtēšanu un pieņēmusi pozitīvu lēmumu par Projekta publicēšanu Platformā, atklāj ieguldītājiem vismaz šādu informāciju:
- 5.32.1. Projekta īpašnieka/Projekta kredīspējas reitingu;
- 5.32.2. skaidru aprakstu un detalizētu informāciju par to, kā tika veikta Projekta īpašnieka kredīspējas novērtēšana. Šajā nolūkā Sabiedrība Platformā publicē kredīspējas novērtēšanas metodikas kopsavilkumu, kas aptver novērtēšanas kritērijus, to svarus un riska klašu robežas;
- 5.32.3. Projekta īpašnieka Saistību neizpildes varbūtību.
- 5.33. Sabiedrība regulāri (ne retāk kā reizi divos gados) atjaunina informāciju par Projekta īpašnieka kredīspēju. Sabiedrība arī nekavējoties informē ieguldītājus par kredīspējas novērtēšanas procesa izmaiņām, kas var būtiski ietekmēt kredīspējas novērtēšanas procesa rezultātus.
- 5.34. Ja Projektu īpašnieki vēlas atkārtoti publicēt Projektu Sabiedrības platformā, Sabiedrība no jauna novērtē Projektu īpašnieku kredīspēju šajos Noteikumos paredzētajā kārtībā, nepiemērojot nekādus izņēmumus.
- 5.35. Jāatzīmē, ka Sabiedrība dibinās darījuma attiecības ar Projektu īpašniekiem tikai pēc tam, kad Sabiedrība, ievērojot noteiktās iekšējās procedūras, būs veikusi Projekta īpašnieka pienācīgu izpēti Lietuvas Republikas Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma finansēšanas novēršanas likumā un to īstenojošajos tiesību aktos noteiktajā kārtībā.

VI. BUY-TO-LET PROJEKTU NOVĒRTĒŠANAS KRITĒRIJI UN KĀRTĪBA

- 6.1. Pirms Buy-to-let Projekta publicēšanas Sabiedrības platformā Vērtētājam ir pienākums novērtēt Projekta ietvaros iegādājamās aktīvas, Projekta dokumentus, kā arī Projekta īpašnieka kredīspēju un uzticamību.
- 6.2. Novērtējot Buy-to-let Projektu, kura ietvaros tiek iegādāts nekustamais īpašums, Vērtētājs Projekta īpašnieka kredīspēju novērtē šajos Noteikumos noteiktajā kārtībā, taču Noteikumu 5.20. punktā paredzēto kritēriju vietā piemēro šādus kritērijus (katra kritērija svars un robežvērtības ir noteiktas Algoritmā):
- 6.2.1. Projekta īpašnieka uzņemto saistību izpildes vēsture – svars 6 % (koeficients 0,06);
- 6.2.2. informācija par nozari, kurā darbojas Projekta īpašnieks, tostarp par makroekonomiskajiem apstākļiem un konkurenci – svars 6 % (koeficients 0,06);
- 6.2.3. informācija par biznesa plānu – svars 6 % (koeficients 0,06);
- 6.2.4. plānotā Projekta rentabilitāte – svars 5 % (koeficients 0,05);
- 6.2.5. paredzamās Projekta īpašnieka naudas plūsmas – svars 5 % (koeficients 0,05);
- 6.2.6. Projekta īpašnieka zināšanas un pieredze attiecīgajā uzņēmējdarbības nozarē – svars 6 % (koeficients 0,06);
- 6.2.7. (ieķīlāto) aktīvu atdeves rādītājs (angl. Return on (pledged) Assets – RoA) – svars 6 % (koeficients 0,06);
- 6.2.8. neto peļņas marža (angl. Net Profit Margin – NPM) – svars 6 % (koeficients 0,06);
- 6.2.9. parāda un aktīvu attiecība (angl. Debt Ratio – DR) – svars 6 % (koeficients 0,06);
- 6.2.10. nekustamā īpašuma lietošanas mērķis (dzīvojamais, atpūtas, radošās darbnīcas, komerciālais vai cita lietošanas mērķa nekustamais īpašums) – svars 6 % (koeficients 0,06);

- 6.2.11. atrašanās vieta (galvaspilsēta, Top 3 lielā pilsēta, kūrortpilsēta, mazāka pilsēta nekā Top 3 pilsēta) – svars 6 % (koeficients 0,06);
 - 6.2.12. atrašanās vieta pilsētā (prestīzs rajons, vecpilsēta, centrs, guļamrajons, ārpilsēta vai cita atrašanās vieta) – svars 6 % (koeficients 0,06);
 - 6.2.13. nekustamā īpašuma būvniecības gads (jaunbūve (līdz 10 g.), nesen veikta rekonstrukcija/renovācija (līdz 10 gadiem), vecāka būve (no 10 līdz 30 gadiem), veca būve (vecāka par 30 g.)) – svars 6 % (koeficients 0,06);
 - 6.2.14. iegādājamā īpašuma platība (līdz 50 kv. m, līdz 65 kv. m, līdz 80 kv. m, līdz 100 kv. m, virs 100 kv. m) – svars 6 % (koeficients 0,06);
 - 6.2.15. iegādājamā īpašuma cena un nekustamā īpašuma novērtējumā noteiktā vērtība (pirkuma cena mazāka par 10 %, mazāka par 5 %, vienāda ar pirkuma cenu, mazāka par pirkuma cenu) – svars 6 % (koeficients 0,06);
 - 6.2.16. iegādājamā īpašuma stāvoklis (nesen iekārtots, labs stāvoklis, apmierinošs stāvoklis, nepieciešams remonts) – svars 6 % (koeficients 0,06);
 - 6.2.17. pēdējā vai kārtējā gada publiski publicētajos nekustamā īpašuma tirgus pārskatos sniegtais līdzīgu īpašumu cenu dinamikas novērtējums un paredzamais cenu pieaugums (cenu pieaugums lielāks nekā biznesa plānā, atbilst biznesa plānā paredzētajai cenai, mazāks nekā biznesa plānā paredzētais pieaugums, plānotas negatīvas cenu izmaiņas) – svars 6 % (koeficients 0,06).
- 6.3. Novērtējot Buy-to-let Projektu, kura ietvaros tiek iegādātas sabiedrības akcijas, Vērtētājs Noteikumu 6.2. punktā paredzēto rādītāju vietā novērtē šādus rādītājus:
- 6.3.1. Projekta īpašnieka uzņemto saistību izpildes vēsture – svars 6 % (koeficients 0,06);
 - 6.3.2. informācija par nozari, kurā darbojas Projekta īpašnieks, tostarp par makroekonomiskajiem apstākļiem un konkurenci – svars 6 % (koeficients 0,06);
 - 6.3.3. informācija par biznesa plānu – svars 6 % (koeficients 0,06);
 - 6.3.4. plānotā Projekta rentabilitāte – svars 5 % (koeficients 0,05);
 - 6.3.5. paredzamās Projekta īpašnieka naudas plūsmas – svars 5 % (koeficients 0,05);
 - 6.3.6. Projekta īpašnieka zināšanas un pieredze attiecīgajā uzņēmējdarbības nozarē – svars 6 % (koeficients 0,06);
 - 6.3.7. iegādājamās sabiedrības novērtējums (uzņēmuma darbības novērtējums, pamatojoties uz sabiedrības rentablu/nerentablu darbību pēdējo 4 gadu periodā: strādāja ar zaudējumiem, 1 g. strādāja ar peļņu, 2 g. strādāja ar peļņu, 3 g. strādāja ar peļņu, 4 g. strādāja ar peļņu) – svars 6 % (koeficients 0,06);
 - 6.3.8. iegādājamo akciju daudzums (<20 %, ≥20 % līdz <35 %, ≥35 % līdz ≤50 %, >50 % līdz <100 %, =100 %) – svars 6 % (koeficients 0,06);
 - 6.3.9. sabiedrības kopējo aktīvu, no kuriem atskaitītas maksājamās summas un citas saistības, starpības proporcionālās daļas un iegādājamo akciju cenas attiecība (<1; =1; >1; >1,1; >1,2) – svars 6 % (koeficients 0,06);
 - 6.3.10. darba līgumu izbeigšana (izbeigšanas gadījumi 1 gada laikā: >6, 5–6, 3–4, 1–2, 0) – svars 8 % (koeficients 0,08);
 - 6.3.11. dalība tiesvedībās atbildētāja statusā (>3 reizes, 2–3 reizes, 1 reizi <1 g. laikā, 1 reizi >1 g. laikā, 0 reizes) – svars 8 % (koeficients 0,08);
 - 6.3.12. iegādājamās sabiedrības darbības ilgums (<1 g., <2 g., <3 g., <4 g., >4 g.) – svars 8 % (koeficients 0,08);
 - 6.3.13. maksājumu kavējumu reitings (saskaņā ar kredītbiroja „Creditinfo Lietuva” novērtējumu: 9–10, 7–8, 5–6, 3–4, 1–2) – svars 8 % (koeficients 0,08);
 - 6.3.14. bankrota reitings (saskaņā ar kredītbiroja „Creditinfo Lietuva” novērtējumu: 9–10, 7–8, 5–6, 3–4, 1–2) – svars 8 % (koeficients 0,08);

- 6.3.15. biznesa plāns (paredzamo finanšu plūsmu analīze un plānotā rentabilitāte, kas aprēķināma uz 1 (vienu) iegādājamo akciju cenas eiro proporcionāli iegūstamo akciju daudzumam visā projekta laikposmā: <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) – svars 8 % (koeficients 0,08).
- 6.4. Buy-to-let Projektiem piemēro visus pārējos šo Noteikumu nosacījumus, ja vien šajā nodaļā nav noteikts citādi.

VII. PROJEKTA ĪPAŠNIEKA UZTICAMĪBAS NOVĒRTĒŠANAS PROCESA PĀRBAUDE

- 7.1. Lai nodrošinātu, ka Projekta īpašnieka uzticamība tiek novērtēta pienācīgi un cilvēciskās kļūdas (piemēram, aprēķinot kredītvērtējumu) tiek novērstas pēc iespējas vairāk, Sabiedrība ievieš šādus pasākumus:
- 7.1.1. Tiek izmantota standartizēta automatiska kredītvērtējuma aprēķināšanas veidlapa. Vērtētājs Projekta īpašnieka kredītvērtējumu aprēķina, izmantojot Algoritmu (finanšu rādītājus ievada manuāli, un kredītvērtējums tiek aprēķināts automatiski). Izmanto tikai to Algoritma versiju, kas apstiprināta ar Vadītāja rīkojumu un ir spēkā novērtēšanas veikšanas dienā;
- 7.1.2. Tiek ieviests „četrus acu” princips. Pēc tam, kad Vērtētājs ir aprēķinājis Projekta īpašnieka kredītvērtējumu un galīgi veicis Projekta īpašnieka uzticamības novērtēšanu, veikto un fiksēto aprēķinus kopā ar tos pamatojošajiem avotiem (dokumentiem) iesniedz citam Vadītāja ieceltam Sabiedrības darbiniekam. Pēdējais veic viņam iesniegto aprēķinu un novērtējuma pārbaudi (cita starpā pārliecinās, ka kredītvērtējums ir aprēķināts pareizi atbilstoši pieejamajiem datiem). Ja pārbaudes laikā tiek konstatētas neprecizitātes, pārbaudi veicošais Sabiedrības darbinieks nodod tās labošanai sākotnējam Vērtētājam (pēc labošanas veic atkārtotu pārskatīšanas procedūru);
- 7.1.3. Novērtēšanas procesa apstiprināšana. Kad uzticamības novērtēšanas procesa pārbaude ir galīgi pabeigta, galīgo Projekta īpašnieka reputācijas un kredīspējas novērtējuma veidlapu ar norādīto aprēķinu paraksta gan Vērtētājs, gan pārbaudi veikušais Sabiedrības darbinieks. Šādā gadījumā uzskata, ka Sabiedrība ir pienācīgi veikusi Projekta īpašnieka uzticamības novērtēšanas procedūru.
- 7.2. Projekta īpašnieka uzticamības novērtēšanu neuzskata par veiktu, ja nav aizpildīti visi Algoritmā paredzētie obligātie lauki, tostarp naudas plūsmu prognoze.
- 7.3. Projekta īpašnieka uzticamības novērtēšanas laikā savāktu un novērtēto informāciju, datus un dokumentus Sabiedrībā glabā 10 gadus no dienas, kad ar attiecīgo Projekta īpašnieku noslēgts kolektīvās finansēšanas darījums (ja šāds darījums ir noslēgts), vai no šo datu saņemšanas dienas (ja darījums nav noslēgts). Tiesību akti, kas reglamentē personas datu tiesisko aizsardzību un dokumentu glabāšanu, var noteikt ilgākus datu glabāšanas termiņus.
- 7.4. Sabiedrība nodrošina, ka Noteikumu 7.3. punktā minētajā datu glabāšanas laikposmā jebkurā brīdī ir iespējams pārskatīt un pārbaudīt Projekta īpašnieka uzticamības novērtēšanas laikā savāktu un novērtēto informāciju. Attiecīgo informāciju glabā Projekta īpašnieka uzticamības novērtēšanas elektroniskajā lietā.

VIII. AIZDEVUMA CENAS UN CITU NOSACĪJUMU NOTEIKŠANAS KĀRTĪBA

- 8.1. Projekta īpašniekam, kas vēlas saņemt finansējumu Platformā, aizdevuma cenu nosaka, ņemot vērā šādus kritērijus: (i) kredīspējas risku; (ii) aizdevuma laikposmu; (iii) aizdevuma pamatsummu; (iv) aizdevuma atmaksas maksājumu struktūru laika ziņā.
- 8.2. Pirmkārt, Sabiedrība, aprēķinot aizdevuma cenu, ņem vērā Projekta īpašnieka kredīspējas risku un paredzamo aizdevuma laikposmu un nosaka aizdevuma bāzes cenu saskaņā ar turpmāk sniegto tabulu:

Aizdevuma termiņš				
Kredīspējas reitings	Līdz 12 mēn.	No 12 līdz 24 mēn.	No 24 līdz 36 mēn.	No 36 mēn.
A (maza riska)	9–11 %	10–12 %	11–12,5 %	11,5–13 %
B (vidēja riska)	11–13 %	12–14 %	13–14,5 %	13,5–15 %
C (paaugstināta riska)	13–15 %	14–16 %	15–16,5 %	15,5–17 %
D (augsta riska)	15–17 %	16–18 %	17–18,5 %	>17,5 %

- 8.3. Otrkārt, Sabiedrība ņem vērā aizdevuma pamatsummu un iepriekš norādītajai bāzes procentu likmei var pieskaitīt papildu procentus (ņemot vērā arī kredīspējas reitingu), kā norādīts turpmāk tabulā:

Aizdevuma pamatsumma, EUR				
Kredīspējas reitings	Līdz 50 tūkst.	No 50 līdz 100 tūkst.	No 100 līdz 200 tūkst.	No 200 tūkst.
A (maza riska)	+0 %	+0,2 %	+0,3 %	+0,4 %
B (vidēja riska)	+0,4 %	+0,5 %	+0,6 %	+0,7 %
C (paaugstināta riska)	+0,7 %	+0,8 %	+0,9 %	+1 %
D (augsta riska)	+1,1 %	+1,2 %	+1,3 %	+1,4 %

- 8.4. Treškārt, Sabiedrība ņem vērā arī aizdevuma atmaksas maksājumu struktūru laika ziņā. Sabiedrība būtībā piemēro divas aizdevuma atmaksas maksājumu struktūras metodes: (i) aizdevumu var atmaksāt vienādos periodiskos maksājumos (piemēram, maksājot katru mēnesi) vai (ii) aizdevuma pamatsummu var atmaksāt aizdevuma termiņa beigās. Piemērojot otro metodi, Sabiedrība vadās no pieņēmuma, ka aizdevuma termiņa laikā var iestāties dažādi apstākļi (tostarp ekonomiskas pārmaiņas), kuru dēļ rodas papildu risks, ka Projekta īpašnieks nespēs pienācīgi izpildīt savas saistības. Attiecīgi, piemērojot otro metodi, Sabiedrība, aprēķinot aizdevuma cenu, var papildus pieskaitīt procentus 0,5 % apmērā. Sabiedrība ņem vērā arī aizdevuma nodrošinājuma kopumu un nekustamā īpašuma ieķīlāšanas gadījumā, aprēķinot aizdevuma cenu, var atskaitīt procentus 0,5 % apmērā.
- 8.5. Regulas un to īstenojošo tiesību aktu noteikumi paredz arī iespēju, aprēķinot aizdevuma cenu, izmantot arī citus kritērijus, tostarp: (i) bezriskā ienesīguma likmi; (ii) nodrošinājuma esamību; (iii) maksas, kas saistītas ar Sabiedrības sniegtajiem pakalpojumiem; (iv) citus riskus, kas saistīti ar Projektu un/vai Projekta īpašnieku (tostarp tirgus apstākļus aizdevuma izsniegšanas brīdī, uzņēmējdarbības stratēģiju, aizdevuma vērtību).
- 8.6. Sabiedrība, aprēķinot aizdevuma cenu, nevērtē bezriskā ienesīguma likmi vai ar Sabiedrības pakalpojumiem saistītās maksas (šīs maksas sedz Projekta īpašnieks un/vai ieguldītāji atkarībā no tā, kam attiecīgās maksas piemēro, taču tās nav saistītas ar pašu aizdevumu, tā summu vai piemērojamajiem procentiem), kā arī nediskontē nākotnes maksājumus saskaņā ar aizdevuma līgumu. Nodrošinājuma esamību vērtē, nosakot Projekta īpašnieka/Projekta kredīspējas reitingu, tāpēc tā pati par sevi netieši tiek iekļauta arī aizdevuma cenu noteikšanas sistēmā.
- 8.7. Citus riskus, kas saistīti ar Projektu un/vai Projekta īpašnieku, vērtē, ja tas ir aktuāli, tāpēc Sabiedrība, kā paredzēts šo Noteikumu 8.9. punktā, var atkāpties no iepriekš noteiktajiem vispārīgajiem aizdevuma cenu un citu nosacījumu noteikšanas noteikumiem. Šādi riski varētu būt, piemēram:
- 8.7.1. Projekta īpašnieka finansiālais stāvoklis, ņemot vērā kredīspējas novērtēšanas laikā savāktu informāciju, ir labs, taču Sabiedrībai rada šaubas biznesa plāna īstenojamība vai plānotās naudas plūsmas, prognozētie ieņēmumi;
 - 8.7.2. noteikti atsevišķai nozarei aktuāli ekonomiskie apstākļi, pēc Sabiedrības novērtējuma, konkrētajā brīdī var būtiski ietekmēt Projekta attīstību un/vai Projekta īpašnieka iespējas izpildīt savas saistības;
 - 8.7.3. Projekta īpašnieka finansiālais stāvoklis ir labs, Projekta perspektīvas arī ir reālistiskas, taču Projekta īpašniekam nav pieredzes līdzīgu vai tamlīdzīgu Projektu īstenošanā u. tml.
- 8.8. Sabiedrība nekorīgē aizdevuma cenu pēc aizdevuma izsniegšanas Projekta īpašniekam. Aizdevums Projekta īpašniekam var sadārdzināties tikai noslēdzamajā aizdevuma līgumā paredzētajos gadījumos (piemēram, piemērojot nokavējuma naudu vai kompensējošos procentus, ja saistības netiek izpildītas laikus un pienācīgi, u. tml.).
- 8.9. Iepriekš Noteikumos paredzētie aizdevuma cenu un citu nosacījumu noteikšanas kritēriji ir vispārīgi, tāpēc Sabiedrībai ir tiesības atsevišķos gadījumos atkāpties no šīs kārtības un piemērot individuālus aizdevuma cenu un citu nosacījumu noteikšanas nosacījumus. Jebkurā gadījumā ieguldītāji vienmēr tiek iepriekš informēti par šādiem gadījumiem, sniedzot visu informāciju par iemesliem, kuru dēļ ir atkāpts no standarta aizdevuma cenu noteikšanas prasībām, tādējādi nodrošinot godīgu un taisnīgu cenas noteikšanu, kā to prasa Regula un to īstenojošie tiesību akti.

- 8.10. Sabiedrība, lai nodrošinātu, ka Projekta īpašniekam piemērotā aizdevuma cena ir godīga, cita starpā ņem vērā un vērtē šādus apstākļus:
- 8.10.1. kredībspējas riska reitingu;
 - 8.10.2. aizdevuma neto pašreizējo vērtību, tostarp aizdevuma pamatsummu, aizdevuma termiņu, aizdevuma maksājumu biežumu un piemērotu procentu likmi nākotnes atmaksājumu diskontēšanai.

IX. ATTEIKUMS PUBLICĒT PROJEKTU

- 9.1. Sabiedrība atsakās publicēt Projektu Platformā, ja pastāv vismaz viens no šādiem nosacījumiem:
- 9.1.1. Projekta īpašnieks neatbilst Sabiedrības apstiprinātajiem Projektu īpašnieku minimālajiem reputācijas novērtēšanas kritērijiem vai saskaņā ar Sabiedrības apstiprinātajiem Projektu īpašnieku kredībspējas novērtēšanas kritērijiem attiecībā uz Projekta īpašnieku tiek noteikta pārmērīga kredībspējas riska klase (5. klase (E));
 - 9.1.2. Sabiedrībai trūkst informācijas Noteikumos aprakstīto novērtējumu veikšanai;
 - 9.1.3. ja Sabiedrības rīcībā esošā informācija dod pamatu uzskatīt, ka Projekta publicēšana Sabiedrības platformā radītu draudus ieguldītāju interesēm.
- 9.2. Lēmumu atteikties publicēt Projektu un tā pamatojumu fiksē Projekta īpašnieka lietā.

X. KATRA AIZDEVUMA NOVĒRTĒŠANAS PROCESS

- 10.1. Sabiedrība veic katra aizdevuma novērtēšanu vismaz šādos apstākļos:
- 10.1.1. aizdevuma piešķiršanas brīdī;
 - 10.1.2. ja, pēc Sabiedrības domām, ir maz ticams, ka Projekta īpašnieks pilnībā izpildīs aizdevuma atmaksas saistības, un Sabiedrība neveic nekādas attiecīgas nodrošinājuma realizācijas vai citas līdzīga rakstura darbības;
 - 10.1.3. Saistību neizpildes gadījumā;
 - 10.1.4. ja Sabiedrība palīdz ieguldītājam iziet no ieguldījuma pirms aizdevuma termiņa beigu datuma.
- 10.2. Sabiedrība nodrošina, ka, veicot šo Noteikumu 10.1. punktā paredzēto aizdevuma novērtēšanu, tiek izmantota pareiza un attiecīgajam brīdī aktuāla informācija un ka attiecīgais novērtējums ir savlaicīgs un nav vecāks par 3 mēnešiem pirms aizdevuma izsniegšanas (ja novērtēšana tiek veikta pirms aizdevuma izsniegšanas).
- 10.3. Sabiedrība aizdevuma izsniegšanas laikā, veicot aizdevuma novērtēšanu, ņem vērā vismaz šādus kritērijus/apstākļus:
- 10.3.1. aizdevuma termiņu;
 - 10.3.2. aizdevuma maksājumu periodiskumu/biežumu (maksājumu grafiku) un paredzamās naudas plūsmas;
 - 10.3.3. jebkuru aizdevuma līgumā paredzēto pirmstermiņa maksājuma iespēju;
 - 10.3.4. bezrisku procentu likmi ar aizdevumu saistīto maksājumu diskontēšanai;
 - 10.3.5. aizdevuma līgumā paredzēto procentu likmi;
 - 10.3.6. Saistību neizpildes varbūtību;
 - 10.3.7. nodrošinājuma vērtību (ja piemērojams);
 - 10.3.8. garantiju esamību un līmeni, kādā tās nodrošina saistību izpildi.
- 10.4. Veicot aizdevuma novērtēšanu pēc aizdevuma izsniegšanas, Sabiedrība papildus šo Noteikumu 10.3. punktā paredzētajiem kritērijiem ņem vērā: (i) atlikušo aizdevuma termiņu (līdz aizdevuma līguma beigām); (ii) iespējamo zaudējumu varbūtību.
- 10.5. Veicot aizdevuma novērtēšanu šo Noteikumu 10.1.3. punktā paredzētajā gadījumā, Sabiedrība ņem vērā: (i) konservatīvu nodrošinājuma un/vai garantijas novērtējumu; (ii) citas maksas un izdevumus, kas saistīti ar parāda piedziņu.

- 10.6. Aizdevuma novērtēšanas kritēriji, metodika un novērtēšanas rezultātu noteikšanas kārtība ir noteikti Sabiedrības Individuālu aizdevumu portfeļu kredītriska novērtēšanas un informācijas sniegšanas kārtībā. Šīs metodikas kopsavilkums tiek publicēts Sabiedrības tīmekļvietnē.
- 10.7. Aizdevuma novērtējumu noformē rakstiska ieraksta veidā Projekta īpašnieka lietā, norādot novērtēšanas datumu, izmantotos datus un secinājumu.
- 10.8. Ja Sabiedrība palīdz aizdevējam iziet no ieguldījuma pirms aizdevuma termiņa beigu datuma (Sabiedrības gadījumā tas ir iespējams, ieguldītājam izmantojot Sabiedrības administrētajā platformā esošā ziņojumu dēļa funkcionalitāti), Sabiedrība nenosaka atsaucē cenu, jo esošā aizdevuma cenu ir tiesīgs noteikt pats ieguldītājs.

XI. INFORMĀCIJAS GLABĀŠANA

- 11.1. Sabiedrība, veicot darbību, uzkrāj un glabā datus, kas saistīti ar Sabiedrības pārvaldītajā Platformā noslēgtajiem finansēšanas darījumiem.
- 11.2. Ar finansēšanas darījumiem saistītos datus veido:
 - 11.2.1. informācija, kas savākta, nosakot Projektu īpašnieku identitāti;
 - 11.2.2. Projekta īpašnieka uzticamības novērtēšanas laikā savāktā informācija, tostarp aizpildītā Algoritma veidlapa un to pamatojošie dokumenti;
 - 11.2.3. dokumenti, kas saistīti ar Projekta īpašnieka ieķīlājamajiem aktīviem un citu sniegto nodrošinājumu;
 - 11.2.4. jebkura cita aktuāla informācija, kas saistīta ar finansēšanas darījumu un/vai Projekta īpašnieku, Projektu.
- 11.3. Sabiedrība šo Noteikumu 11.2. punktā minētos datus visos gadījumos glabā elektroniskā formātā, taču var glabāt arī šo datu papīra kopijas.
- 11.4. Par katru Projekta īpašnieku Sabiedrībā tiek iekārtota Projekta īpašnieka lieta, kurā glabā šo Noteikumu 11.2. punktā minētos un citus ar attiecīgo Projekta īpašnieku saistītos datus. Projekta īpašnieka lietu glabā elektroniskā formātā, un Sabiedrība nodrošina, ka šādas informācijas dublikāti tiek glabāti arī Sabiedrības iekšējos serveros vai Sabiedrības izmantotajos mākoņserveros.
- 11.5. Informāciju, kas saistīta ar finanšu inženierijas instrumenta „Sutelktinēs paskolos „Avietē” īstenošanu un Projektu finansēšanu ar šī instrumenta līdzekļiem, Sabiedrība glabā elektroniskā formātā un nodrošina, ka šādas informācijas dublikāti tiek glabāti Sabiedrības iekšējos serveros vai Sabiedrības izmantotajos mākoņserveros.

XII. ILGTSPĒJAS RISKA INTEGRĒŠANA

- 12.1. Ilgtspējas risks ir vides, sociāls vai pārvaldības notikums vai apstāklis, kas, ja tas notiktu, varētu radīt faktisku vai iespējamu būtisku negatīvu ietekmi uz ieguldījuma vērtību. Ilgtspējas risks ir aktuāls kā atsevišķa riska kategorija un var būt aktuāls kā citu risku (tostarp tirgus, kredītriska, likviditātes riska) sastāvdaļa. Sabiedrība, veicot projektu īpašnieku un aizdevumu novērtēšanas procesu, ievēro savas apstiprinātās riska pārvaldības procedūras un novērtē visus riskus, tostarp ilgtspējas risku, un faktorus, kas var ietekmēt ieguldītāju ieguldījumu vērtību un darbības rezultātus.
- 12.2. Sabiedrības mērķis nav ilgtspējīgi ieguldījumi, kā tie definēti 2019. gada 27. novembra Eiropas Parlamenta un Padomes Regulā (ES) 2019/2088 par ilgtspējas informācijas atklāšanu finanšu pakalpojumu nozarē. Turklāt Sabiedrības darbība neveicina vides vai sociālos raksturlielumus vai jebkādas šo raksturlielumu kombinācijas. Šo iemeslu dēļ ilgtspējas risks, pēc Sabiedrības novērtējuma, nav aktuāls, tai sniedzot kolektīvās finansēšanas pakalpojumus. Šā finanšu produkta pamatā esošajos ieguldījumos nav ņemti vērā ES kritēriji attiecībā uz vides ziņā ilgtspējīgām saimnieciskajām darbībām saskaņā ar 2020. gada 18. jūnija Eiropas Parlamenta un Padomes Regulu (ES) 2020/852.
- 12.3. Sabiedrība uzskata, ka ilgtspējas riska ietekme atbilst vispārējo ieguldīšanas risku (tostarp tirgus, kredītriska, likviditātes riska) ietekmei un tai nav specifiskas ietekmes uz Sabiedrības vai tās Platformā publicēto aizdevumu rezultātiem un/vai to uzņemtā riska apjomu.

- 12.4. Galvenā nelabvēlīgā ietekme (angl. principal adverse impact) ir tāda ieguldījumu lēmumu ietekme, kuras rezultātā rodas negatīva ietekme uz ilgtspējas faktoriem. Tā kā Sabiedrība neveicina vides vai sociālos raksturlielumus un Sabiedrības mērķis nav ilgtspējīgi ieguldījumi, ieguldījumu lēmumu nelabvēlīgā ietekme uz ilgtspējas faktoriem, kā tā definēta Regulā (ES) 2019/2088, netiek ņemta vērā.

XIII. NOBEIGUMA NOSACĪJUMI

- 13.1. Noteikumi stājas spēkā to apstiprināšanas dienā, un tos var atcelt vai grozīt tikai ar Vadītāja rīkojumu.
- 13.2. Noteikumus pārskata ne retāk kā reizi gadā, kā arī ikreiz, kad mainās piemērojamie tiesību akti vai būtiski mainās Sabiedrības darbības procesi. Pārskatīšanu organizē Sabiedrības jurists, kas veic riska pārvaldības funkciju.
- 13.3. Par šo Noteikumu īstenošanu atbild Vērtētājs. Ja Vērtētājs nevar īstenot Noteikumus, par Noteikumu īstenošanu ir atbildīgs Sabiedrības vadītājs.
- 13.4. Par šo Noteikumu ievērošanu atbild Vadītājs vai viņa pilnvarota persona.
- 13.5. Katrs Sabiedrības darbinieks, kas iesaistīts Projektu īpašnieku uzticamības novērtēšanas procesā, pret parakstu jāiepazīstina ar šiem Noteikumiem un katru to jauno redakciju.
- 13.6. Noteikumus un to grozījumus publicē Platformā. Iepriekšējo Noteikumu redakciju pārvieto uz Sabiedrības iekšējo dokumentu arhīvu un glabā kopā ar rīkojumu, ar kuru tā apstiprināta.

Projektu īpašnieku uzticamības novērtēšanas
noteikumu 1. pielikums**1. PIELIKUMS – PROJEKTA ĪPAŠNIEKA UZTICAMĪBAS NOVĒRTĒŠANAS ANKETAS VEIDLAPA****PROJEKTA ĪPAŠNIEKA UZTICAMĪBAS NOVĒRTĒŠANAS ANKETA**

20___. gada ___. _____

Projekta īpašnieka nosaukums, juridiskā forma un kods

1. Vai Jūs vai Jūsu kontrolētais (agrāk kontrolētais) uzņēmums, vai uzņēmums, kura vadītājs Jūs esat (bijāt):

Nr.	Jautājums	Jā	Nē
1.1	esat atzīts par vainīgu smaga, sevišķi smaga nozieguma vai nozieguma vai kriminālpārkāpuma izdarīšanā pret īpašumu, mantiskajām tiesībām un mantiskajām interesēm, ekonomiku un uzņēmējdarbības kārtību, finanšu sistēmu, sabiedrisko drošību, valsts dienestu un sabiedriskajām interesēm vai tiem atbilstošu noziedzīgu nodarījumu izdarīšanā saskaņā ar citu valstu krimināllikumiem, un vai sodāmība par iepriekš minētajiem noziegumiem nav dzēsta vai noņemta vai nav pagājuši 3 gadi no dienas, kad stājies spēkā tiesas spriedums, ar kuru fiziskā persona atzīta par vainīgu šajā punktā minēto kriminālpārkāpumu izdarīšanā?	☐	☐
1.2	neesat pildījis/pašlaik nepildāt saistības pret kreditoriem?	☐	☐
1.3	esat izdarījis pārkāpumus, kas saistīti ar valsts noteikumu pārkāpumiem komerciesību, maksātspējas tiesību, finanšu pakalpojumu tiesību, noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas novēršanas tiesību, krāpšanas apkarošanas vai profesionālās atbildības pienākumu jomā?	☐	☐
1.4	esat reģistrēts/esat rezidents valstī vai teritorijā, kas saskaņā ar attiecīgo ES politiku tiek uzskatīta par nesadarbīgu valsti vai teritoriju, vai augsta riska trešā valstī saskaņā ar Direktīvas (ES) 2015/849 9. panta 2. punktu?	☐	☐

2. Ja uz vienu vai vairākiem 1.1–1.4 jautājumiem atbildējāt „jā”, īsi aprakstiet būtiskos apstākļus, norādot notikuma un attiecīgo lēmumu datumus.

Aizpildītāja vārds, uzvārds

Aizpildītāja paraksts

Projektu īpašnieku uzticamības novērtēšanas
noteikumu 2. pielikums**PROJEKTA ĪPAŠNIEKA KREDĪTSPĒJAS NOVĒRTĒŠANAS VEIDLAPA (ALGORITMS)**

Algoritmu apstiprina ar to pašu Vadītāja rīkojumu, ar kuru apstiprināti šie Noteikumi, un glabā kā elektronisku datni Sabiedrības iekšējo dokumentu krātuvē. Algoritmā ir noteiktas šo Noteikumu 5.20. punktā minēto kritēriju robežvērtības, koeficienti un aprēķina formulas.

Algoritma versija: 1.0. Izmanto tikai to Algoritma versiju, kas apstiprināta ar Vadītāja rīkojumu un ir spēkā novērtēšanas veikšanas dienā. Katru Algoritma grozījumu apstiprina ar Vadītāja rīkojumu, norādot jauno versijas numuru.

Algoritma struktūra:

Daļa	Saturs
Lapa „Algoritms“	Divpadsmit Noteikumu 5.20. punktā minētie kritēriji, katram piešķirtais koeficients, ballu piešķiršanas noteikumi (1–5), starpsvaru summa, LTV korekcija saskaņā ar Noteikumu 5.25. punktu, galvojuma/garantijas korekcija saskaņā ar Noteikumu 5.19. punktu, galīgais kredītvērtējums un piešķiramā riska klase saskaņā ar Noteikumu 5.24. punktu.
Lapa „Finanses“	Projekta īpašnieka finanšu dati par diviem gadiem, aizdevuma summa, ieķīlāto aktīvu novērtējums un LTV aprēķins, tautsaimniecības nozares dati, divpadsmit mēnešu naudas plūsmu prognoze.
Parakstu lauki	Novērtēšanu veikušā Vērtētāja un pārbaudi veikušā darbinieka paraksti saskaņā ar Noteikumu 7.1.3. punktu.