

ZATWIERDZONO
zarządzeniem nr 20260928-01 Dyrektora Generalnego UAB Nordstreet
z dnia 28 września 2026 r.
(wersja 2.0)

UAB NORDSTREET

ZASADY OCENY WIARYGODNOŚCI WŁAŚCICIELI PROJEKTÓW

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

- 1.1. Zasady oceny wiarygodności właścicieli projektów UAB Nordstreet („Spółka”) („Zasady”) określają wymagania mające na celu ocenę wiarygodności właścicieli projektów, w tym kryteria oceny reputacji i zdolności kredytowej właścicieli projektów.
- 1.2. Pojęcia użyte w Zasadach należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w rozporządzeniu (UE) 2020/1503 („Rozporządzenie”), chyba że Zasady doprecyzowują je inaczej.
- 1.3. Zasady opracowano zgodnie z Rozporządzeniem i towarzyszącymi mu aktami wykonawczymi oraz wytycznymi właściwych organów.
- 1.4. Spółka przyjmuje, wdraża i utrzymuje odpowiednie i skuteczne środki, procesy i metody zapewniające stałe przestrzeganie niniejszych Zasad. Spółka jest zobowiązana podejmować niezbędne działania w celu zapobieżenia wykorzystaniu platformy Spółki do celów przestępczych.

II. DEFINICJE

- 2.1. O ile kontekst nie wymaga inaczej, pojęcia pisane w niniejszych Zasadach wielką literą mają następujące znaczenie.
- 2.2. Algorytm – zatwierdzony zarządzeniem Dyrektora Generalnego Spółki formularz oceny zdolności kredytowej Właściciela Projektu, w którym określono wartości progowe kryteriów oceny, współczynniki i wzory obliczeniowe. Odniesienia w niniejszych Zasadach do „algorytmu zatwierdzonego przez Spółkę” oznaczają Algorytm.
- 2.3. „Avietė” – instrument inżynierii finansowej UAB „ILTE” (przed zmianą nazwy – UAB „Investicijų ir verslo garantijos”) „Sutelktinės paskolos „Avietė”;
- 2.4. Spółka – UAB Nordstreet, kod osoby prawnej 304565690, siedziba zarejestrowana pod adresem: Naugarduko g. 19, LT-03226 Vilnius, Litwa; adres do korespondencji – A. Domaševičiaus g. 9, LT-01400 Vilnius;
- 2.5. Platforma Spółki lub Platforma – administrowany przez Spółkę system informatyczny (<https://www.nordstreet.com/>), za pomocą którego prowadzone jest finansowanie społecznościowe;
- 2.6. Uczestnik – uczestnik Właściciela Projektu, do którego bezpośrednio lub pośrednio należy co najmniej 20% praw głosu lub kapitału zakładowego lub który może wywierać bezpośredni lub pośredni decydujący wpływ na Właściciela Projektu;
- 2.7. Niewykonanie Zobowiązania – sytuacja, w której Właściciel Projektu opóźnia się z wykonaniem jakiegokolwiek istotnego zobowiązania płatniczego wynikającego z umowy o finansowanie o ponad 90 dni kalendarzowych lub w której Spółka w uzasadniony sposób ocenia, że Właściciel Projektu nie wykona swoich zobowiązań bez realizacji zabezpieczeń;
- 2.8. LTV (ang. loan to value) – stosunek kwoty pożyczki do wartości przedmiotu zabezpieczenia, wyrażony w procentach. LTV oblicza się, dzieląc kwotę pożyczki przez wartość przedmiotu zabezpieczenia;
- 2.9. Ocena Wiarygodności – przeprowadzana przez Spółkę ocena reputacji i zdolności kredytowej Właściciela Projektu;
- 2.10. Organ Nadzoru – Bank Litwy;
- 2.11. Projekt – działalność gospodarcza jednego lub kilku rodzajów, na którą właściciel projektu zamierza uzyskać finansowanie, przedstawiając ofertę finansowania społecznościowego na Platformie;

- 2.12. Projekt buy-to-let – projekt, w ramach którego nabywa się nieruchomość lub akcje spółki lub aktywa innej klasy w celu wynajęcia nieruchomości lub uzyskania innego rodzaju dochodu (z innego rodzaju nabywanych aktywów), a na koniec okresu projektu – sprzedaży nieruchomości lub akcji spółki lub aktywów innej klasy z większym zyskiem;
- 2.13. Właściciel Projektu lub Klient – osoba inicjująca Projekt, który Spółka za pośrednictwem Platformy Spółki publikuje dla inwestorów;
- 2.14. Rozporządzenie – rozporządzenie (UE) 2020/1503;
- 2.15. Zasady – niniejszy dokument;
- 2.16. Dyrektor Generalny – dyrektor Spółki;
- 2.17. Oceniający – wyznaczony zarządzeniem Dyrektora Generalnego pracownik Spółki, który przeprowadza oceny reputacji i zdolności kredytowej przewidziane w niniejszych Zasadach.

III. KRYTERIA I TRYB OCENY REPUTACJI

- 3.1. Oceniając reputację, Spółka zwraca się do Właściciela Projektu w celu oceny informacji dotyczących kierownika Właściciela Projektu i jego Uczestników. Jeżeli Właściciel Projektu jest osobą fizyczną (przedsiębiorcą), gromadzi się i ocenia informacje dotyczące samego Właściciela Projektu.
- 3.2. Informacje, o których przekazanie zwraca się do Właściciela Projektu na potrzeby oceny jego reputacji, przekazuje się w ujednoliconej formie poprzez wypełnienie kwestionariusza oceny wiarygodności Właściciela Projektu według wzoru określonego w załączniku nr 1 do niniejszych Zasad. W razie potrzeby Oceniający może zwrócić się do Właściciela Projektu również o dodatkowe informacje niezbędne do oceny reputacji.
- 3.3. Należy zaznaczyć, że Spółka nawiąże stosunki gospodarcze z Właścicielami Projektów dopiero po zastosowaniu przez Spółkę, zgodnie z ustalonymi procedurami wewnętrznymi, środków należytej staranności wobec Właściciela Projektu w trybie określonym w ustawie Republiki Litewskiej o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu oraz w aktach wykonawczych do tej ustawy. Spółka w żadnym przypadku nie zamierza nawiązywać stosunków gospodarczych z klientami stwarzającymi wyższe / istotniejsze ryzyko prania pieniędzy lub finansowania terroryzmu. W związku z tym Spółka, oceniając zdolność kredytową Właścicieli Projektów, nie będzie uwzględniać stwarzanych przez nich ryzyk ani zagrożeń związanych z praniem pieniędzy lub finansowaniem terroryzmu, ponieważ w ocenie Spółki nie będą one miały istotnego wpływu na zdolność kredytową Właściciela Projektu.
- 3.4. Przy ocenie reputacji przyjmuje się, że jest ona odpowiednia, jeżeli brak dowodów potwierdzających informacje przeciwnie i brak uzasadnionych powodów, by wątpić w reputację danej osoby.
- 3.5. Przy ocenie reputacji ocenia się następujące okoliczności:
 - 3.5.1. czy Właściciel Projektu nie został uznany za winnego popełnienia ciężkiego lub szczególnie ciężkiego przestępstwa albo przestępstwa lub przewinienia karnego przeciwko mieniu, prawom majątkowym i interesom majątkowym, gospodarce i porządkowi prowadzenia działalności gospodarczej, systemowi finansowemu, bezpieczeństwu publicznemu, służbie publicznej i interesom publicznym lub odpowiadających im czynów zabronionych na gruncie przepisów karnych innych państw, jeżeli jego skazanie za wyżej wymienione przestępstwa nie uległo zatarciu ani nie zostało uchylone lub jeżeli nie upłynęły 3 lata od uprawomocnienia się wyroku sądu, którym osoba fizyczna została uznana za winną popełnienia przewinień karnych wskazanych w niniejszym punkcie;
 - 3.5.2. czy istnieją dane potwierdzające, że oceniana osoba nie wykonuje lub nie wykonywała zobowiązań wobec wierzycieli;
 - 3.5.3. czy w rejestrze wyroków figurują wpisy dotyczące Właściciela Projektu związane z naruszeniami krajowych przepisów w dziedzinie prawa handlowego, prawa upadłościowego, prawa usług finansowych, prawa dotyczącego przeciwdziałania praniu pieniędzy, przepisów dotyczących nadużyć finansowych lub obowiązków w zakresie odpowiedzialności zawodowej;
 - 3.5.4. czy Właściciel Projektu ma siedzibę w państwie lub na terytorium uznawanym zgodnie z odpowiednią polityką UE za państwo lub terytorium niewspółpracujące albo w państwie trzecim wysokiego ryzyka zgodnie z art. 9 ust. 2 dyrektywy (UE) 2015/849;

3.5.5. czy występują inne czynniki negatywnej reputacji wskazane w Algorytmie.

3.6. W celu oceny reputacji Właściciela Projektu Oceniający:

3.6.1. jest zobowiązany zgromadzić i ocenić informacje dotyczące kierownika Właściciela Projektu i jego Uczestników, do których bezpośrednio lub pośrednio należy co najmniej 20% praw głosu lub kapitału zakładowego lub którzy mogą wywierać bezpośredni lub pośredni decydujący wpływ na Właściciela Projektu. Jeżeli Właściciel Projektu jest osobą fizyczną (przedsiębiorcą), gromadzi się i ocenia informacje dotyczące samego Właściciela Projektu;

3.6.2. po zgromadzeniu i ocenie danych uzyskanych i zgromadzonych zgodnie z pkt 3.6.1 niniejszych Zasad, przed opublikowaniem Projektu na Platformie Spółki musi w każdym przypadku mieć wystarczające podstawy, by sądzić, że wszystkie osoby wymienione w pkt 3.6.1 Zasad spełniają wszystkie minimalne kryteria oceny reputacji, tj. że osoby wymienione w pkt 3.6.1 Zasad:

3.6.2.1. nie zostały uznane za winne popełnienia ciężkiego lub szczególnie ciężkiego przestępstwa albo przestępstwa lub przewinienia karnego przeciwko mieniu, prawom majątkowym i interesom majątkowym, gospodarce i porządkowi prowadzenia działalności gospodarczej, systemowi finansowemu, bezpieczeństwu publicznemu, służbie publicznej i interesom publicznym lub odpowiadających im czynów zabronionych na gruncie przepisów karnych innych państw, jeżeli ich skazanie za wyżej wymienione przestępstwa nie uległo zatarciu ani nie zostało uchylone lub jeżeli nie upłynęły 3 lata od uprawomocnienia się wyroku sądu, którym osoba fizyczna została uznana za winną popełnienia przewinień karnych wskazanych w niniejszym punkcie;

3.6.2.2. nie spełniają warunków przewidzianych w pkt 3.5.3–3.5.4 Zasad, w przypadku spełnienia których automatycznie przyjmuje się, że reputacja Właściciela Projektu nie może zostać uznana za odpowiednią;

3.6.2.3. nie spełniają innych warunków przewidzianych w Algorytmie (jeżeli dotyczy), w przypadku spełnienia których automatycznie przyjmuje się, że reputacja Właściciela Projektu nie może zostać uznana za odpowiednią.

3.7. Na potrzeby przeprowadzenia oceny reputacji Właścicieli Projektów Spółka opiera się na:

3.7.1. dokumentach przedłożonych przez Właścicieli Projektów, ich kierowników i Uczestników;

3.7.2. pisemnych wyjaśnieniach przedłożonych przez Właścicieli Projektów, ich kierowników i Uczestników;

3.7.3. publicznie dostępnych i publikowanych informacjach dotyczących Właścicieli Projektów, ich kierowników i Uczestników;

3.7.4. danych dostarczanych przez system Creditinfo administrowany przez UAB „Creditinfo Lietuva“ („Creditinfo“) (w przypadku gdy Właściciel Projektu ma siedzibę w innym państwie, Spółka dokłada wszelkich starań, aby uzyskać możliwie analogiczne dane z baz danych istniejących w danym państwie);

3.7.5. rejestrach administrowanych przez VĮ „Registru centras“ (Centrum Rejestrów) (Rejestr Nieruchomości, Rejestr Osób Prawnych, Rejestr Aktów Zajęcia Mienia i in.) (w przypadku gdy Właściciel Projektu ma siedzibę / jest rezydentem w innym państwie, korzysta się z rejestrów administrowanych przez odpowiednie państwa, zawierających możliwie analogiczne dane);

3.7.6. danych dostarczanych przez resortowy rejestr osób poszukiwanych administrowany przez Departament Informatyki i łączności, a także innych wiarygodnych bazach danych, do których Spółka ma zgodny z prawem dostęp.

3.8. Przeprowadzając ocenę przewidzianą w pkt 3.5.3 Zasad, Spółka wymaga również od Właściciela Projektu przedłożenia aktualnych (nie starszych niż 2 miesiące) wyciągów / zaświadczeń z rejestrów wyroków wydanych w sprawach karnych lub administracyjnych, które potwierdzałyby brak okoliczności przewidzianych w pkt 3.5.3 niniejszych Zasad:

3.8.1. jeżeli Właściciel Projektu jest osobą prawną z siedzibą na Litwie lub obywatelem / rezydentem Litwy (w przypadku osoby fizycznej) – zwraca się o przedłożenie odpowiedniego wyciągu / zaświadczenia z rejestrów administrowanych przez Departament Informatyki i łączności przy Ministerstwie Spraw Wewnętrznych Republiki Litewskiej (<https://ird.lt/>);

- 3.8.2. jeżeli Właściciel Projektu jest osobą prawną z siedzibą w Hiszpanii lub obywatelem / rezydentem Hiszpanii (w przypadku osoby fizycznej) – zwraca się o przedłożenie odpowiedniego wyciągu / zaświadczenia z rejestrów administrowanych przez Ministerstwo Sprawiedliwości Królestwa Hiszpanii;
- 3.8.3. jeżeli Właściciel Projektu jest osobą prawną z siedzibą w Estonii lub obywatelem / rezydentem Estonii (w przypadku osoby fizycznej) – zwraca się o przedłożenie odpowiedniego wyciągu / zaświadczenia z Centrum Rejestrów i Systemów Informacyjnych Republiki Estońskiej;
- 3.8.4. jeżeli Właściciel Projektu jest osobą prawną z siedzibą na Łotwie lub obywatelem / rezydentem Łotwy (w przypadku osoby fizycznej) – zwraca się o przedłożenie odpowiedniego wyciągu / zaświadczenia z Centrum Informacyjnego przy Ministerstwie Spraw Wewnętrznych Republiki Łotewskiej;
- 3.8.5. jeżeli Właściciel Projektu jest osobą prawną z siedzibą w Polsce lub obywatelem / rezydentem Polski (w przypadku osoby fizycznej) – zwraca się o przedłożenie odpowiedniego wyciągu / zaświadczenia z Krajowego Rejestru Karnego;
- 3.8.6. jeżeli Właściciel Projektu jest osobą prawną z siedzibą w państwie innym niż państwa wskazane w pkt 3.8.1–3.8.5 lub obywatelem / rezydentem państwa innego niż państwa wskazane w pkt 3.8.1–3.8.5 (w przypadku osoby fizycznej) – zwraca się o przedłożenie odpowiedniego wyciągu / zaświadczenia z odpowiednich rejestrów / centrów informacyjnych administrowanych przez te państwa.
- 3.9. W miarę możliwości Spółka podejmuje również działania w celu uzyskania dostępu do odpowiednich rejestrów, w których mogłaby weryfikować informacje dotyczące Właściciela Projektu w zakresie okoliczności przewidzianych w pkt 3.5.3 Zasad.
- 3.10. W przypadku gdy Właściciele Projektów zamierzają ponownie opublikować na Platformie Spółki Projekt (lub nowy etap Projektu), a od opublikowania poprzedniego Projektu (lub jego etapu) nie upłynęło więcej niż 30 dni kalendarzowych, Spółka sprawdza w dostępnych jej bazach danych i źródłach publicznych, czy nie występują jakiegokolwiek okoliczności, które w ocenie Spółki mogą zmienić sytuację w zakresie wiarygodności Właściciela Projektu. Jeżeli Spółka stwierdzi, że takie okoliczności występują, Spółka ponownie ocenia reputację Właściciela Projektu w trybie przewidzianym w niniejszych Zasadach, bez stosowania jakichkolwiek wyjątków. Ponowną ocenę reputacji Właściciela Projektu przeprowadza się również w przypadku, gdy Właściciel Projektu zamierza ponownie opublikować na Platformie Spółki Projekt (lub nowy etap Projektu), a od opublikowania poprzedniego Projektu (lub jego etapu) upłynęło więcej niż 30 dni kalendarzowych.
- 3.11. Po zgromadzeniu od Właściciela Projektu informacji wystarczających do oceny jego reputacji oraz reputacji jego kierowników i Uczestników Oceniający ocenia całość zgromadzonych informacji i rozstrzyga, czy reputacja Właściciela Projektu jest odpowiednia do opublikowania jego Projektu na Platformie Spółki. Proces oceny reputacji Właściciela Projektu przebiega w dwóch etapach:
 - 3.11.1. po pierwsze, sprawdza się, czy wszystkie osoby wymienione w pkt 3.6.1 Zasad spełniają wszystkie minimalne kryteria oceny reputacji (zgodnie z pkt 3.6.2 Zasad). Jeżeli Oceniający stwierdzi, że Właściciel Projektu, jego kierownik lub Uczestnik nie spełnia wszystkich minimalnych kryteriów oceny reputacji, Projekt Właściciela Projektu nie może zostać opublikowany na Platformie Spółki. Drugi etap oceny reputacji (zgodnie z pkt 3.11.2 Zasad) może zostać przeprowadzony wyłącznie w przypadku, gdy Oceniający może w uzasadniony sposób upewnić się, że wszystkie minimalne kryteria oceny reputacji są spełnione;
 - 3.11.2. po drugie, po upewnieniu się przez Oceniającego, że minimalne kryteria oceny reputacji są spełnione, uwzględnia się dodatkowe kryteria oceny reputacji, które mogą wpływać na końcową ocenę wiarygodności Właściciela Projektu / rating Projektu, tj. końcowa ocena Właściciela Projektu / rating Projektu (przypisana klasa ryzyka) może zostać obniżona (tj. przypisuje się wyższą klasę ryzyka), jeżeli występują wskazane w Algorytmie dodatkowe negatywne czynniki oceny reputacji (jeżeli dotyczy). Tryb obniżania końcowej oceny Właściciela Projektu / ratingu Projektu (przypisanej klasy ryzyka) określono również w Algorytmie.

IV. DODATKOWA OCENA WŁAŚCICIELI PROJEKTÓW UBIEGAJĄCYCH SIĘ O SKORZYSTANIE Z INSTRUMENTU FINANSOWEGO „AVIETÈ“

- 4.1. W przypadku gdy Właściciel Projektu zamierza skorzystać na Platformie Spółki ze środków instrumentu „Avietè“ na finansowanie swojego Projektu, Oceniający obowiązkowo dodatkowo ocenia i ustala, czy Właściciel Projektu spełnia następujące warunki:
 - 4.1.1. czy Właściciel Projektu spełnia definicję podmiotu małej lub średniej przedsiębiorczości w rozumieniu ustawy Republiki Litewskiej o rozwoju małych i średnich przedsiębiorstw;
 - 4.1.2. czy przeznaczeniem pożyczki, która ma zostać sfinansowana za pośrednictwem Platformy, są inwestycje lub uzupełnienie niedoboru kapitału obrotowego.
- 4.2. Po ocenie okoliczności przewidzianych w rozdziale III Zasad Oceniający ocenia również, czy występuje co najmniej jedna z następujących okoliczności:
 - 4.2.1. wobec Właściciela Projektu wszczęto (lub mogłoby zostać wszczęte) postępowanie dotyczące niewypłacalności;
 - 4.2.2. Właściciel Projektu w ciągu ostatnich 6 miesięcy korzystał ze środków instrumentu „Avietè“;
 - 4.2.3. Projektowi przypisano klasę ryzyka kredytowego 4 (wysokie) lub 5 (nadmiernie wysokie);
 - 4.2.4. środki z finansowania społecznościowego, które zamierza pozyskać Właściciel Projektu, są przeznaczone na refinansowanie kredytów lub zobowiązań finansowych, finansowanie działalności finansowej lub finansowanie nieruchomości mieszkalnych.
- 4.3. Aby skorzystać ze środków instrumentu „Avietè“, Właściciel Projektu (i Projekt) musi spełniać warunki przewidziane w rozdziale III Zasad, a Oceniający musi ustalić, że nie występuje żadna z okoliczności przewidzianych w pkt 4.2 Zasad. W przypadku niespełnienia tego warunku (przy jednoczesnym spełnieniu pozostałych warunków przewidzianych w niniejszych Zasadach) Projekt Właściciela Projektu może zostać opublikowany na Platformie, nie może jednak korzystać ze środków udostępnianych przez instrument „Avietè“.

V. KRYTERIA I TRYB OCENY ZDOLNOŚCI KREDYTOWEJ WŁAŚCICIELI PROJEKTÓW

- 5.1. Przed opublikowaniem Projektu na Platformie Spółki Oceniający jest zobowiązany ocenić zdolność kredytową Właściciela Projektu. Jeżeli Właściciel Projektu jest osobą fizyczną (przedsiębiorcą), gromadzi się i ocenia informacje dotyczące samego Właściciela Projektu.
- 5.2. W ramach oceny zdolności kredytowej Właściciela Projektu Spółka stosuje:
 - 5.2.1. modele statystyczne (np. historyczne wyniki finansowe);
 - 5.2.2. modele oparte na ocenie eksperckiej (np. ocena biznesplanu i jego perspektyw, ocena prognoz finansowych, ocena reputacji);
 - 5.2.3. modele automatyczne (np. raporty generowane przez Creditinfo).
- 5.3. Spółka co najmniej raz w roku ocenia skuteczność procesu oceny zdolności kredytowej, jego zgodność z mającymi zastosowanie wymogami oraz jakość stosowanych modeli. Za tę ocenę odpowiada prawnik Spółki pełniący funkcję zarządzania ryzykiem. Wyniki oceny dokumentuje się w formie pisemnego przeglądu zatwierdzanego przez Dyrektora Generalnego. Funkcja audytu wewnętrznego niezależnie ocenia, czy proces ten jest przeprowadzany prawidłowo.
- 5.4. Oceniając zdolność kredytową Właściciela Projektu, Oceniający:
 - 5.4.1. gromadzi informacje o sytuacji finansowej Właściciela Projektu, w tym informacje o jego zobowiązaniach i aktywach, rentowności itp.;
 - 5.4.2. ocenia, czy możliwość wykonania przez Właściciela Projektu zobowiązań finansowych wobec inwestorów w wyznaczonych terminach jest realna, tj. czy przychody, które Właściciel Projektu planuje uzyskać z Projektu, wystarczą na wykonanie zobowiązań zaciągniętych w ramach transakcji finansowania społecznościowego;
 - 5.4.3. upewnia się, że wobec Właściciela Projektu, jego kierownika i Uczestników nie wszczęto postępowania upadłościowego lub restrukturyzacyjnego;

- 5.4.4. jeżeli zabezpieczenia wykonania zobowiązań (np. poręczenie, gwarancję, weksel itp.) za Właściciela Projektu zamierza ustanowić osoba trzecia, ocenia zdolność kredytową takiej osoby w trybie przewidzianym w pkt 5.19 niniejszych Zasad;
- 5.4.5. jeżeli umowa pożyczki jest zabezpieczona zastawem lub hipoteką – ocenia stan, wartość, stopień obciążenia, płynność, wartość likwidacyjną przedmiotu zabezpieczenia oraz inne istotne parametry, które dodatkowo doprecyzowano w pkt 5.17;
- 5.4.6. ustala cel pożyczki, o którą ubiega się Właściciel Projektu;
- 5.4.7. ustala strukturę własnościową (akcjonariuszy) Właściciela Projektu;
- 5.4.8. ocenia przedłożony przez Właściciela Projektu biznesplan dotyczący Projektu, który ma zostać sfinansowany, w tym m.in.: (i) wiedzę Właściciela Projektu o danym sektorze i doświadczenie w realizacji / rozwijaniu projektów o podobnym charakterze; (ii) zasadność i wiarygodność biznesplanu; (iii) analizę mocnych / słabych stron Projektu; (iv) konkurencję w danym sektorze działalności gospodarczej; (v) rodzaj klientów Właściciela Projektu i ich lokalizację geograficzną.
- 5.5. Jeżeli przy ocenie zdolności kredytowej Właściciela Projektu zgodnie z pkt 5.4 Zasad Oceniający stwierdzi, że ryzyko Właściciela Projektu jest wysokie, Właścicielowi Projektu proponuje się ustanowienie dodatkowych zabezpieczeń.
- 5.6. W celu oceny zdolności kredytowej Właściciela Projektu oraz poręczycieli lub gwarantów (jeżeli tacy istnieją) Oceniający – bezpośrednio lub korzystając z usług osób trzecich (w tym biur informacji kredytowej) – gromadzi i przetwarza informacje uzyskane z zewnętrznych baz danych (VĮ „Registru centras” itp.) i na nich się opiera.
- 5.7. W celu oceny zdolności kredytowej Właściciela Projektu Oceniający ocenia również informacje i oświadczenia przekazywane przez Właściciela Projektu:
 - 5.7.1. przy wypełnianiu przygotowanego przez Spółkę kwestionariusza w ujednoliconej formie (wniosku dotyczącego transakcji finansowania);
 - 5.7.2. w odpowiedzi na inne zapytania skierowane przez Spółkę do Właściciela Projektu, jeżeli takie zostały skierowane.
- 5.8. Oceniający zwraca się do Właściciela Projektu o wypełnienie kwestionariusza w ujednoliconej formie (formularza rejestracyjnego) i przekazanie następujących danych i informacji:
 - 5.8.1. ostatnich zatwierdzonych zbadanych sprawozdań finansowych Właściciela Projektu oraz gwaranta lub poręczyciela (jeżeli tacy istnieją) za ostatnie 2 (dwa) lata działalności, obejmujących bilans i rachunek zysków i strat, w tym informacje o przepływach pieniężnych. Jeżeli Właściciel Projektu (oraz osoba trzecia będąca gwarantem lub poręczycielem) nie posiada zbadanych sprawozdań finansowych, Spółka jest zobowiązana zażądać sprawozdań finansowych podpisanych zarówno przez kierownika danej osoby prawnej, jak i przez księgowego tej osoby prawnej;
 - 5.8.2. informacji o kwocie posiadanych przez Właściciela Projektu pożyczek i innych zobowiązań, ich walucie, terminach odpowiednich pożyczek i zobowiązań, harmonogramach ich spłaty oraz mających zastosowanie odsetkach lub innego rodzaju wynagrodzeniu (Oceniający opiera się na następujących źródłach danych: a) Creditinfo; b) wyszczególnienie zobowiązań krótkoterminowych i długoterminowych zawarte w bilansie);
 - 5.8.3. przychodów i przepływów pieniężnych Właściciela Projektu wygenerowanych w ciągu ostatnich dwóch lat (jeżeli informacje takie są dostępne, tj. jeżeli Właściciel Projektu jest zobowiązany do sporządzania takich informacji na podstawie mających zastosowanie przepisów prawa);
 - 5.8.4. planowanych przychodów i przepływów pieniężnych Właściciela Projektu związanych z Projektem, który ma zostać sfinansowany (z wyjątkiem przypadków, gdy środki z finansowania społecznościowego mają zostać pozyskane na kapitał obrotowy). Spółka ocenia planowane przychody i przepływy pieniężne Właściciela Projektu w scenariuszu (i) optymistycznym, (ii) bazowym i (iii) pesymistycznym (za scenariusz optymistyczny Spółka uznaje prognozy przychodów i przepływów pieniężnych przedstawione przez samego Właściciela Projektu; scenariusz bazowy i pesymistyczny Spółka oblicza, pomniejszając scenariusz optymistyczny odpowiednio o 15% i 30%). Następnie Spółka oblicza średnią prognozowanych przychodów i przepływów pieniężnych według

wszystkich trzech scenariuszy i wykorzystuje uzyskane wartości przy obliczaniu zdolności kredytowej według Algorytmu;

- 5.8.5. prognozowanych sprawozdań finansowych Właściciela Projektu (Oceniający opiera się na danych historycznych Właściciela Projektu);
- 5.8.6. w razie potrzeby (np. jeżeli Spółka ma dodatkowe wątpliwości co do przekazanych informacji) – dodatkowych informacji (według wzoru ustalonego przez Spółkę) z wyjaśnieniami dotyczącymi: (i) aktywów (zarówno trwałych, jak i obrotowych); (ii) zobowiązań (zarówno długoterminowych, jak i krótkoterminowych); (iii) zysku (w tym EBIT i EBITDA); (iv) środków pieniężnych i ich ekwiwalentów; (v) zmiany przychodów ze sprzedaży; (vi) przychodów; (vii) amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych; (viii) kapitału własnego; (ix) innych wskaźników finansowych lub powiązanych;
- 5.8.7. w odniesieniu do aktywów, które mają zostać obciążone zabezpieczeniem przez Właściciela Projektu oraz gwaranta lub poręczyciela (jeżeli tacy istnieją) – wyceny aktywów sporządzonej przez rzeczoznawców majątkowych oraz protokołu oględzin dotyczącego wartości aktywów wraz ze zdjęciami (lub równoważnej wyceny);
- 5.8.8. krótkiego biznesplanu lub krótkiego planu wykorzystania i spłaty pożyczki według przedstawionego wzoru lub na podstawie informacji przekazanych przez Właściciela Projektu;
- 5.8.9. w razie potrzeby – wyciągu z głównego rachunku rozliczeniowego Właściciela Projektu za okres nie krótszy niż 6 miesięcy, z wyjątkiem przypadków, gdy Właściciel Projektu prowadzi działalność krócej niż 6 miesięcy. Jeżeli Właściciel Projektu prowadzi działalność krócej niż 6 miesięcy, zwraca się o przedłożenie wyciągu z głównego rachunku rozliczeniowego Właściciela Projektu za cały okres jego działalności. Jeżeli gwarant lub poręczyciel jest osobą fizyczną, przedkłada się jego zgodę na weryfikację jego danych osobowych w zewnętrznych bazach danych oraz wyciąg z jego głównego rachunku bankowego za okres nie krótszy niż 6 miesięcy, z wyjątkiem przypadków, gdy prowadzi on działalność krócej niż 6 miesięcy;
- 5.8.10. danych kontaktowych (imię i nazwisko, adres zamieszkania, e-mail, telefon (jeżeli jest), telefon komórkowy, stanowisko) kierownika Właściciela Projektu, kierownika gwaranta lub poręczyciela, gdy poręczenia lub gwarancji udziela osoba prawna, oraz danych poręczyciela lub gwaranta (jeżeli poręczyciel lub gwarant jest osobą fizyczną);
- 5.8.11. danych kontaktowych (imię i nazwisko, adres zamieszkania, e-mail, telefon (jeżeli jest), telefon komórkowy, stanowisko) oraz kodu osobistego lub kodu przedsiębiorstwa każdego Uczestnika Właściciela Projektu (przekazuje się dane kontaktowe i kod osobisty oraz wskazuje się posiadany udział w akcjach).
- 5.9. W celu oceny informacji o sytuacji finansowej Właściciela Projektu oraz gwaranta lub poręczyciela (jeżeli tacy istnieją) i ich zdolności do wykonywania zobowiązań finansowych Oceniający na podstawie zgromadzonych danych ocenia:
 - 5.9.1. sytuację finansową Właściciela Projektu, gwaranta lub poręczyciela (wysokość przychodów, źródła przychodów, ich zróżnicowanie, stabilność, rentowność, możliwe przyszłe zmiany itp.);
 - 5.9.2. historię Właściciela Projektu, gwaranta lub poręczyciela oraz informacje o obecnym i wcześniejszym nienależytym wykonywaniu zobowiązań finansowych.
- 5.10. Jeżeli dane przekazane przez Właściciela Projektu różnią się od danych uzyskanych przez Spółkę z baz danych, do oceny zdolności kredytowej Właściciela Projektu wykorzystuje się te dane, na podstawie których ocena zdolności kredytowej Właściciela Projektu będzie bardziej konserwatywna.
- 5.11. Źródła danych gromadzonych przez Spółkę na potrzeby oceny zdolności kredytowej wyszczególniono w poniższej tabeli.

Gromadzone dane	Źródło (źródła) danych
informacje o sytuacji finansowej Właściciela Projektu, w tym informacje o jego zobowiązaniach i aktywach, rentowności itp.	Właściciel Projektu / Rejestr Osób Prawnych, Rejestr Hipotek, Rejestr Nieruchomości, Rejestr Aktów Zającia Mienia / system biura informacji kredytowej Creditinfo / informacje publicznie dostępne w internecie (gdy Właściciel Projektu ma siedzibę / jest rezydentem w innym państwie – bazy danych / rejestry administrowane przez instytucje odpowiednich państw)
dane kontaktowe Właściciela Projektu	Właściciel Projektu
zatwierdzone (zbadane) sprawozdania finansowe Właściciela Projektu (oraz osoby trzeciej będącej gwarantem lub poręczycielem, jeżeli tacy istnieją) za ostatnie dwa lata, informacje i dokumenty dotyczące aktywów stanowiących przedmiot prawa własności oraz przepływów pieniężnych	Właściciel Projektu (oraz osoba trzecia będąca gwarantem lub poręczycielem) / Rejestr Osób Prawnych / Rejestr Nieruchomości / system biura informacji kredytowej Creditinfo / informacje publicznie dostępne w internecie / rejestry innych państw udostępniające analogiczne informacje
planowane przychody i przepływy pieniężne Właściciela Projektu związane z Projektem, który ma zostać sfinansowany	Właściciel Projektu
prognozowane sprawozdania finansowe Właściciela Projektu	Właściciel Projektu
zabezpieczenia ustanawiane przez Właściciela Projektu, w tym informacje o wartości i wycenie zabezpieczeń	Właściciel Projektu / Rejestr Nieruchomości / niezależny rzeczoznawca majątkowy
jeżeli Właściciel Projektu (lub osoba trzecia będąca gwarantem lub poręczycielem) jest osobą fizyczną – przedsiębiorcą, dokumenty potwierdzające strukturę przychodów i wydatków z prowadzonej działalności w ciągu ostatnich dwóch lat	Właściciel Projektu / Państwowa Inspekcja Podatkowa (przedkłada się zatwierdzone zeznania o dochodach) / system biura informacji kredytowej Creditinfo / rejestry innych państw udostępniające analogiczne informacje
pisemne wyjaśnienie dotyczące znanych obecnie (lub przypuszczalnych) okoliczności, które mogą mieć negatywny wpływ na wskaźniki finansowe lub prowadzenie działalności Właściciela Projektu w przyszłości	Właściciel Projektu

- 5.12. Spółka okresowo aktualizuje informacje o zabezpieczeniach ustanowionych w celu zabezpieczenia pożyczki, tj. co najmniej raz na dwa lata wymaga od Właściciela Projektu (lub osoby trzeciej, jeżeli osoba trzecia ustanawia zabezpieczenie zobowiązań Właściciela Projektu) przedłożenia zaktualizowanej wyceny przedmiotu zabezpieczenia. Z taką samą częstotliwością Spółka jest również zobowiązana aktualizować informacje o osobach, które ustanowiły innego rodzaju zabezpieczenia zobowiązań Właściciela Projektu (np. poręczenie, weksel, gwarancję itp.).
- 5.13. W przypadku gdy w celu zabezpieczenia zobowiązań Właściciela Projektu obciąża się aktywa, Spółka wymaga od Właściciela Projektu przedłożenia wyceny aktywów sporządzonej przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego w trybie przewidzianym przepisami prawa, w której oceniono i przedstawiono co najmniej następujące informacje:
- 5.13.1. termin zobowiązań Właściciela Projektu (okres ustanowienia zastawu / zabezpieczenia);
 - 5.13.2. w przypadku aktywów finansowych – ostatnią aktualną cenę i średnią cenę z ostatnich 12 miesięcy na płynnym rynku;
 - 5.13.3. w przypadku zabezpieczenia rzeczowego – ostatnią dostępną wartość rynkową;
 - 5.13.4. czy istnieje rynek, na którym można łatwo zbyć aktywa;
 - 5.13.5. możliwe odchylenia wartości przedmiotu zabezpieczenia.
- 5.14. Spółka nie przyjmuje takiego zabezpieczenia (obciążanych aktywów), którego wartości nie można ustalić lub dla którego zbycia nie istnieje odpowiedni rynek. Spółka zapewnia również, aby aktywa były obciążone

przez cały okres obowiązywania umowy pożyczki, do czasu należytego wykonania przez Właściciela Projektu jego zobowiązań.

- 5.15. Oceniając wartość nieruchomości proponowanej jako przedmiot zabezpieczenia, Spółka opiera się na aktualnych opiniach niezależnych rzeczoznawców majątkowych lub innych wiarygodnych źródłach zewnętrznych (np. danych Rejestru Nieruchomości). W każdym przypadku Oceniający dodatkowo gromadzi publicznie dostępne informacje o nieruchomości proponowanej jako przedmiot zabezpieczenia (jej lokalizacji, stanie, przeznaczeniu itp.) i krytycznie ocenia treść przedstawionych danych dotyczących wartości tej nieruchomości. W razie wątpliwości co do przedstawionych danych dotyczących wartości nieruchomości Oceniający jest zobowiązany opierać się na najbardziej konserwatywnych danych.
- 5.16. Spółka indywidualnie ocenia każdego Właściciela Projektu, gwarantów lub poręczycieli oraz zabezpieczenia (jeżeli takie istnieją) – ocena zdolności kredytowej jest przeprowadzana metodą ekspercką. Spółka ma również prawo odmówić oceny poręczyciela (np. jeżeli nie jest możliwe obiektywne zgromadzenie wystarczających danych o poręczycielu) i w takim przypadku przypisać w odniesieniu do poręczyciela najniższy wynik punktowy, wpływający negatywnie na wynik punktowy zdolności kredytowej Właściciela Projektu.
- 5.17. Jeżeli Właściciel Projektu jest nowo utworzoną spółką (np. na potrzeby realizacji konkretnego projektu lub prowadzącą działalność krócej niż 1 rok obrotowy), Spółka zawsze wymaga, aby za zobowiązania danego Właściciela Projektu udzielono poręczenia w pełnym zakresie.
- 5.18. Spółka zawiera umowę z UAB „Creditinfo Lietuva“ i w ten sposób uzyskuje dostęp do systemu biura informacji kredytowej Creditinfo. Korzystając z tego systemu, Spółka weryfikuje dane o istniejących i przeterminowanych zadłużeniach Właściciela Projektu, które nie są jeszcze odzwierciedlone w przedłożonych przez Właściciela Projektu dokumentach sprawozdawczości finansowej. W przypadku znalezienia dodatkowych informacji o zadłużeniach Spółka ponownie oblicza wskaźniki, o których mowa w pkt 5.20, i przeprowadza ponowną ocenę zdolności kredytowej.
- 5.19. W przypadku gdy za zobowiązania Właściciela Projektu poręcza lub gwarantuje osoba trzecia, Spółka jest zobowiązana ocenić rodzaj udzielanej gwarancji lub poręczenia, zapewniany przez nie poziom ochrony oraz zidentyfikować taką osobę trzecią, ocenić jej zdolność kredytową i wiarygodność, ustalając w ten sposób, czy możliwe będzie dochodzenie kwoty pożyczki od danej osoby trzeciej, jeżeli Właściciel Projektu nie wykonywałby należycie swoich zobowiązań, tj.:
 - 5.19.1. po pierwsze, Spółka, gromadząc informacje z dostępnych jej baz danych (np. rejestrów prowadzonych przez VĮ „Registru centras“, Creditinfo itp.), ocenia, czy dana osoba trzecia posiada wystarczające aktywa na pokrycie zobowiązań Właściciela Projektu. Jeżeli dana osoba trzecia posiada wystarczające aktywa na pokrycie zobowiązań Właściciela Projektu, końcowy wynik punktowy zdolności kredytowej Właściciela Projektu poprawia się dodatkowo o 0,5 pkt;
 - 5.19.2. po drugie, jeżeli Spółka po zgromadzeniu informacji o aktywach osoby trzeciej stwierdzi, że osoba trzecia nie posiada wystarczających aktywów na pokrycie zobowiązań Właściciela Projektu, Spółka ocenia dochody uzyskiwane przez taką osobę trzecią (np. gromadząc wyciągi z rachunku bankowego lub zeznanie o dochodach itp.). W przypadku ustalenia, że dana osoba trzecia uzyskuje dochody w kwocie wystarczającej na pokrycie zobowiązań Właściciela Projektu, końcowy wynik punktowy zdolności kredytowej Właściciela Projektu poprawia się dodatkowo o 0,25 pkt;
 - 5.19.3. w przypadku gdy Spółka stwierdzi, że osoba trzecia nie posiada ani wystarczających aktywów, ani wystarczających dochodów na pokrycie zobowiązań Właściciela Projektu, końcowy wynik punktowy zdolności kredytowej Właściciela Projektu pogarsza się dodatkowo o 0,25 pkt, z wyjątkiem przypadków, gdy w celu zabezpieczenia zobowiązań obciąża się również aktywa (jeżeli z uwzględnieniem wartości aktywów LTV jest niższy lub równy 70%, w takim przypadku wynik punktowy stosowany w odniesieniu do wskaźnika opisanego w niniejszym podpunkcie wynosi 0).
- 5.20. Przeprowadzając ocenę zdolności kredytowej, Spółka dąży do oceny prawdopodobieństwa poniesienia straty przez inwestora. Spółka dzieli ryzyko kredytowe Właścicieli Projektów na: niskie (1), średnie (2), podwyższone (3), wysokie (4), nadmiernie wysokie (5). Właścicieli Projektów klasyfikuje się według ryzyka kredytowego, oceniając następujące kryteria (według wzoru przedstawionego w Algorytmie):

- 5.20.1. historia wykonywania zobowiązań zaciągniętych przez Właściciela Projektu (ang. history of commitments of Project owner) – waga 8% (współczynnik 0,08);
- 5.20.2. informacje o sektorze, w którym działa Właściciel Projektu, w tym o warunkach makroekonomicznych i konkurencji (ang. information on the sector in which the Project owner operates) – waga 6% (współczynnik 0,06);
- 5.20.3. informacje o biznesplanie (ang. information on business plan) – waga 12% (współczynnik 0,12);
- 5.20.4. planowana rentowność Projektu lub Właściciela Projektu (ang. projected profitability of the Project) – waga 10% (współczynnik 0,10);
- 5.20.5. przewidywane przepływy pieniężne Właściciela Projektu (ang. projected cash flows of the Project owner) – waga 12% (współczynnik 0,12);
- 5.20.6. wiedza i doświadczenie Właściciela Projektu w danym sektorze działalności gospodarczej (ang. knowledge and experience of the Project owner in the relevant business sector) – waga 10% (współczynnik 0,10);
- 5.20.7. wskaźnik rentowności aktywów (ang. Return on Assets – RoA) – waga 6% (współczynnik 0,06);
- 5.20.8. rentowność długu (ang. Debt Yield – DY) – waga 7% (współczynnik 0,07);
- 5.20.9. wskaźnik pokrycia odsetek (ang. Interest Coverage Ratio – ICR) – waga 8% (współczynnik 0,08);
- 5.20.10. historia działalności i rentowność Właściciela Projektu (ang. track record and profitability / EBIT margin) – waga 7% (współczynnik 0,07);
- 5.20.11. dynamika zmian przychodów ze sprzedaży Właściciela Projektu (ang. sales to revenue dynamics) – waga 7% (współczynnik 0,07). Przy ocenie dynamiki zmian przychodów ze sprzedaży Spółka musi dysponować informacjami za okres nie krótszy niż dwa lata; w przypadku gdy Właściciel Projektu przedstawi informacje za pełny rok obrotowy i za okres nie krótszy niż 6 miesięcy poprzedniego roku obrotowego, Spółka może wykorzystać dane za niepełny rok obrotowy, obliczając proporcjonalnie, jakie przychody ze sprzedaży uzyskałby Właściciel Projektu, gdyby prowadził działalność przez cały rok obrotowy, i na tej podstawie ocenić zmianę przychodów ze sprzedaży; jeżeli Właściciel Projektu prowadził działalność przez krótszy okres, Spółka przypisuje w odniesieniu do danego wskaźnika najwyższy wynik punktowy ryzyka;
- 5.20.12. rentowność kapitału (ang. Profit Yield – PY) – waga 7% (współczynnik 0,07).
- 5.21. Suma współczynników, o których mowa w pkt 5.20 Zasad, wynosi 1,00.
- 5.22. Poza kryteriami, o których mowa w pkt 5.20 niniejszych Zasad, Spółka może w indywidualnych przypadkach oceniać również inne informacje, które mogą być istotne i ważne przy ocenie poziomu ryzyka kredytowego Właściciela Projektu.
- 5.23. Poziom istotności ustalony dla każdego wskaźnika, przewidywany współczynnik oraz wyprowadzony wzór oceny określono w Algorytmie.
- 5.24. Wartość obliczona według wzoru oceny zdolności kredytowej określa prawdopodobieństwo poniesienia straty przez inwestora, przedstawiane jako opinia operatora Platformy. Stosuje się następującą skalę ocen:
 - 5.24.1. klasa 1 (A) (bardzo dobra sytuacja) – niskie ryzyko kredytowe;
 - 5.24.2. klasa 2 (B) (dobra sytuacja) – średnie ryzyko kredytowe;
 - 5.24.3. klasa 3 (C) (przeciętna sytuacja) – podwyższone ryzyko kredytowe;
 - 5.24.4. klasa 4 (D) (słaba sytuacja) – wysokie ryzyko kredytowe;
 - 5.24.5. klasa 5 (E) (bardzo słaba sytuacja, niezadowolająca) – nadmiernie wysokie ryzyko kredytowe.
- 5.25. Dodatkowo Spółka wskazuje inwestorom wartość nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia i ocenia obniżone prawdopodobieństwo poniesienia straty przez inwestora. Oceniając przypisywaną klasę ryzyka kredytowego, Spółka stosuje również wskaźnik LTV. LTV oblicza się jako stosunek kwoty pożyczki do wartości przedmiotu zabezpieczenia. W zależności od jego wartości końcowy wynik punktowy zdolności kredytowej może zostać skorygowany:
 - 5.25.1. jeżeli LTV wynosi do 40% włącznie – przyjmuje się, że wskaźnik zabezpieczenia jest niskiego ryzyka, a wynik oceny zdolności kredytowej może zostać poprawiony maksymalnie o 2 pkt końcowego wyniku

punktowego zdolności kredytowej;

- 5.25.2. jeżeli LTV wynosi od 41% do 50% włącznie – przyjmuje się, że wskaźnik zabezpieczenia jest niskiego ryzyka, a wynik oceny zdolności kredytowej może zostać poprawiony maksymalnie o 1,5 pkt końcowego wyniku punktowego zdolności kredytowej;
 - 5.25.3. jeżeli LTV wynosi od 51% do 60% włącznie – przyjmuje się, że wskaźnik zabezpieczenia jest płynny, a wynik oceny zdolności kredytowej może zostać poprawiony maksymalnie o 1 pkt końcowego wyniku punktowego zdolności kredytowej;
 - 5.25.4. jeżeli LTV wynosi od 61% do 70% włącznie – przyjmuje się, że wskaźnik zabezpieczenia jest standardowy, a wynik oceny zdolności kredytowej może zostać poprawiony maksymalnie o 0,5 pkt końcowego wyniku punktowego zdolności kredytowej;
 - 5.25.5. jeżeli LTV przekracza 70% – przyjmuje się, że wskaźnik zabezpieczenia jest akceptowalny, nie ma on jednak wpływu na końcowy wynik punktowy zdolności kredytowej.
- 5.26. W każdym przypadku wskaźnik LTV może wpływać na końcowy wynik punktowy zdolności kredytowej wyłącznie wtedy, gdy na podstawie kryteriów określonych w pkt 5.20 nie ustalono nadmiernie wysokiego ryzyka kredytowego Właściciela Projektu (klasa 5 (E)). W przypadku gdy na podstawie danych finansowych Właściciela Projektu (ocenianych według kryteriów określonych w pkt 5.20) ustalono nadmiernie wysokie ryzyko kredytowe (klasa 5 (E)), wskaźnik LTV nie ma żadnego wpływu na końcowe ryzyko kredytowe Właściciela Projektu i przyjmuje się, że Właściciel Projektu charakteryzuje się nadmiernie wysokim ryzykiem kredytowym, a w takim przypadku odmawia się opublikowania jego Projektu na Platformie. Określonej w pkt 5.25 Zasad korekty wyniku punktowego z tytułu LTV nie stosuje się przy ustalaniu maksymalnej kwoty pożyczki zgodnie z pkt 5.30.
- 5.27. W niektórych przypadkach (w szczególności przy finansowaniu Projektu Właściciela Projektu etapami) Spółka może opierać się na przyszłym LTV – w takim przypadku Właściciel Projektu jest zobowiązany przedłożyć Spółce przyszłą wartość obiektu ustaloną przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych, tj. wycenę wskazującą, jaka będzie wartość obiektu (bez VAT) po wykonaniu wszystkich robót budowlanych / wykonawczych zgodnie z projektem technicznym, na podstawie którego wydano pozwolenie na budowę. W takich przypadkach Właściciel Projektu jest również zobowiązany przedłożyć łączny kosztorys robót dla całego danego obiektu Projektu (bez VAT). W każdym przypadku suma wartości działki, na której realizowany jest obiekt Projektu, i łącznego kosztorysu musi być mniejsza lub równa przyszłej wartości obiektu Projektu (np. jeżeli łączny kosztorys obiektu Projektu (bez VAT) wynosi 1,2 mln EUR, wartość działki wynosi 0,5 mln EUR, a przyszła wartość obiektu (bez VAT) wynosi 2 mln EUR, w takiej sytuacji można zastosować przyszły LTV, ponieważ łączna suma wartości działki i kosztorysu obiektu Projektu jest mniejsza niż przyszła wartość obiektu Projektu ($1,2 \text{ mln EUR} + 0,5 \text{ mln EUR} < 2 \text{ mln EUR}$)).
- 5.28. Przy zastosowaniu przyszłego LTV, o którym mowa w pkt 5.27 niniejszych Zasad, finansowanie Projektu prowadzi się przy utrzymaniu zawsze takiej samej wysokości LTV, jednak finansowanie może być prowadzone według dwóch scenariuszy:
- 5.28.1. pierwszy scenariusz – finansowanie prowadzi się na podstawie faktury VAT wystawionej Właścicielowi Projektu, przy czym wysokość finansowania oblicza się według ustalonego stałego LTV (np. ustalony dla Właściciela Projektu LTV wynosi 60%; Właścicielowi Projektu wystawiono fakturę VAT za roboty wykonane w obiekcie Projektu na kwotę 300 tys. EUR (bez VAT); odpowiednio Właścicielowi Projektu można sfinansować kwotę 180 tys. EUR ($300 \text{ tys. EUR} \times 60\%$));
 - 5.28.2. drugi scenariusz – finansowanie prowadzi się z uwzględnieniem różnicy między przyszłą wartością obiektu Projektu a wartością działki, na której realizowany jest obiekt Projektu, przy utrzymaniu ustalonego dla Właściciela Projektu stałego LTV (np. przyszła wartość obiektu Projektu wynosi 2 mln EUR; wartość działki – 0,5 mln EUR; łączny kosztorys robót związanych z realizacją obiektu Projektu – 1,2 mln EUR; dla Właściciela Projektu ustala się LTV na poziomie 60%; przyszła wartość obiektu Projektu pomniejszona o wartość działki wynosi 1,5 mln EUR; Właściciel Projektu przedkłada do finansowania protokół (i fakturę VAT) na kwotę 300 tys. EUR, co stanowi 25% całego łącznego kosztorysu; odpowiednio 25% przyszłej wartości obiektu Projektu (bez wartości działki) wynosi 375 tys. EUR; 60% (LTV) proporcjonalnej przyszłej wartości obiektu Projektu (bez wartości działki) wynosi 225 tys. EUR; zatem w takim przypadku dany etap finansowania nie może przekroczyć

ustalonego LTV od przyszłej wartości, tj. 225 tys. EUR, a łączna kwota finansowania (wszystkich etapów) nie może być wyższa niż łączna wartość kosztorysu) (wszystkie wartości wskazane w przykładzie obliczeniowym są podane bez VAT).

- 5.29. Końcowa klasa zdolności kredytowej Właściciela Projektu (przypisana klasa ryzyka) może zostać również skorygowana z uwzględnieniem określonych w Algorytmie dodatkowych kryteriów oceny reputacji Właściciela Projektu, jego kierowników lub Uczestników (jeżeli dotyczy). Tryb obniżania końcowej oceny Właściciela Projektu / ratingu Projektu (przypisanej klasy ryzyka) określono również w Algorytmie.
- 5.30. Po ustaleniu przez Spółkę ratingu kredytowego Właściciela Projektu / Projektu ustala się również maksymalną kwotę pożyczki, jaka może zostać udzielona Właścicielowi Projektu, tj.:

Rating kredytowy	Maksymalna kwota pożyczki wyrażona jako stosunek kwoty pożyczki do wartości przedmiotu zabezpieczenia (LTV)
A (niskie ryzyko)	do 80%
B (średnie ryzyko)	do 75%
C (podwyższone ryzyko)	do 70%
D (wysokie ryzyko)	do 65%
E (nadmiernie wysokie ryzyko)	Projekt nie jest publikowany na Platformie

- 5.31. Rating kredytowy Właściciela Projektu / Projektu nie wpływa na maksymalny okres obowiązywania umowy pożyczki, jednak w każdym przypadku maksymalny okres obowiązywania umowy pożyczki nie może przekroczyć 120 miesięcy.
- 5.32. Po przeprowadzeniu oceny zdolności kredytowej Właściciela Projektu i podjęciu pozytywnej decyzji o opublikowaniu Projektu na Platformie Spółka ujawnia inwestorom co najmniej następujące informacje:
- 5.32.1. rating kredytowy Właściciela Projektu / Projektu;
 - 5.32.2. jasny opis i wyszczególnienie sposobu przeprowadzenia oceny zdolności kredytowej Właściciela Projektu. W tym celu Spółka publikuje na Platformie streszczenie metodyki oceny zdolności kredytowej obejmujące kryteria oceny, ich wagi i progi klas ryzyka;
 - 5.32.3. prawdopodobieństwo niewykonania zobowiązania przez Właściciela Projektu.
- 5.33. Spółka regularnie (co najmniej raz na dwa lata) aktualizuje informacje o zdolności kredytowej Właściciela Projektu. Spółka niezwłocznie informuje również inwestorów o zmianach w procesie oceny zdolności kredytowej, które mogą mieć istotny wpływ na wyniki procesu oceny zdolności kredytowej.
- 5.34. W przypadku gdy Właściciele Projektów zamierzają ponownie opublikować Projekt na Platformie Spółki, Spółka ponownie ocenia zdolność kredytową Właścicieli Projektów w trybie przewidzianym w niniejszych Zasadach, bez stosowania jakichkolwiek wyjątków.
- 5.35. Należy zaznaczyć, że Spółka nawiąże stosunki gospodarcze z Właścicielami Projektów dopiero po zastosowaniu przez Spółkę, zgodnie z ustalonymi procedurami wewnętrznymi, środków należytej staranności wobec Właściciela Projektu w trybie określonym w ustawie Republiki Litewskiej o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu oraz w aktach wykonawczych do tej ustawy.

VI. KRYTERIA I TRYB OCENY PROJEKTÓW BUY-TO-LET

- 6.1. Przed opublikowaniem Projektu buy-to-let na Platformie Spółki Oceniający jest zobowiązany ocenić aktywa nabywane w ramach Projektu, dokumentację Projektu oraz zdolność kredytową i wiarygodność Właściciela Projektu.
- 6.2. Oceniając Projekt buy-to-let, w ramach którego nabywana jest nieruchomość, Oceniający ocenia zdolność kredytową Właściciela Projektu w trybie określonym w niniejszych Zasadach, jednak zamiast kryteriów przewidzianych w pkt 5.20 Zasad stosuje się następujące kryteria (wagę i wartości progowe każdego kryterium określono w Algorytmie):

- 6.2.1. historia wykonywania zobowiązań zaciągniętych przez Właściciela Projektu – waga 6% (współczynnik 0,06);
 - 6.2.2. informacje o sektorze, w którym działa Właściciel Projektu, w tym o warunkach makroekonomicznych i konkurencji – waga 6% (współczynnik 0,06);
 - 6.2.3. informacje o biznesplanie – waga 6% (współczynnik 0,06);
 - 6.2.4. planowana rentowność Projektu – waga 5% (współczynnik 0,05);
 - 6.2.5. przewidywane przepływy pieniężne Właściciela Projektu – waga 5% (współczynnik 0,05);
 - 6.2.6. wiedza i doświadczenie Właściciela Projektu w danym sektorze działalności gospodarczej – waga 6% (współczynnik 0,06);
 - 6.2.7. wskaźnik rentowności (obciążonych) aktywów (ang. Return on (pledged) Assets – RoA) – waga 6% (współczynnik 0,06);
 - 6.2.8. marża zysku netto (ang. Net Profit Margin – NPM) – waga 6% (współczynnik 0,06);
 - 6.2.9. stosunek zadłużenia do aktywów (ang. Debt Ratio – DR) – waga 6% (współczynnik 0,06);
 - 6.2.10. przeznaczenie nieruchomości (nieruchomość mieszkalna, rekreacyjna, pracownia twórcza, nieruchomość komercyjna lub o innym przeznaczeniu) – waga 6% (współczynnik 0,06);
 - 6.2.11. lokalizacja (stolica, duże miasto z grupy Top 3, miejscowość uzdrowiskowa, miasto mniejsze niż miasto z grupy Top 3) – waga 6% (współczynnik 0,06);
 - 6.2.12. położenie w mieście (prestiżowa dzielnica, stare miasto, centrum, dzielnica sypialniana, obszar podmiejski lub inna lokalizacja) – waga 6% (współczynnik 0,06);
 - 6.2.13. rok budowy nieruchomości (nowa zabudowa (do 10 lat), niedawno przeprowadzona przebudowa / renowacja (do 10 lat), starsza zabudowa (od 10 do 30 lat), stara zabudowa (ponad 30 lat)) – waga 6% (współczynnik 0,06);
 - 6.2.14. powierzchnia nabywanych aktywów (do 50 m², do 65 m², do 80 m², do 100 m², powyżej 100 m²) – waga 6% (współczynnik 0,06);
 - 6.2.15. cena nabywanych aktywów i wartość ustalona w wycenie nieruchomości (cena zakupu niższa o 10%, niższa o 5%, równa cenie zakupu, niższa od ceny zakupu) – waga 6% (współczynnik 0,06);
 - 6.2.16. stan nabywanych aktywów (nowo wykończone, dobry stan, stan zadowalający, stan wymagający remontu) – waga 6% (współczynnik 0,06);
 - 6.2.17. przedstawiona w publicznie opublikowanych przeglądach rynku nieruchomości z ostatniego lub bieżącego roku ocena dynamiki cen analogicznych aktywów oraz przewidywany wzrost cen (wzrost cen wyższy niż w biznesplanie, zgodny z ceną przewidzianą w biznesplanie, niższy niż wzrost przewidziany w biznesplanie, planowana ujemna zmiana cen) – waga 6% (współczynnik 0,06).
- 6.3. Oceniając Projekt buy-to-let, w ramach którego nabywane są akcje spółki, Oceniający zamiast wskaźników przewidzianych w pkt 6.2 Zasad ocenia następujące wskaźniki:
- 6.3.1. historia wykonywania zobowiązań zaciągniętych przez Właściciela Projektu – waga 6% (współczynnik 0,06);
 - 6.3.2. informacje o sektorze, w którym działa Właściciel Projektu, w tym o warunkach makroekonomicznych i konkurencji – waga 6% (współczynnik 0,06);
 - 6.3.3. informacje o biznesplanie – waga 6% (współczynnik 0,06);
 - 6.3.4. planowana rentowność Projektu – waga 5% (współczynnik 0,05);
 - 6.3.5. przewidywane przepływy pieniężne Właściciela Projektu – waga 5% (współczynnik 0,05);
 - 6.3.6. wiedza i doświadczenie Właściciela Projektu w danym sektorze działalności gospodarczej – waga 6% (współczynnik 0,06);
 - 6.3.7. ocena nabywanej spółki (ocena działalności przedsiębiorstwa na podstawie rentownej / nierentownej działalności spółki w okresie ostatnich 4 lat: działała ze stratą, 1 rok działała z zyskiem, 2 lata działała z zyskiem, 3 lata działała z zyskiem, 4 lata działała z zyskiem) – waga 6% (współczynnik 0,06);

- 6.3.8. liczba nabywanych akcji (<20%, ≥20% do <35%, ≥35% do ≤50%, >50% do <100%, =100%) – waga 6% (współczynnik 0,06);
- 6.3.9. stosunek proporcjonalnej różnicy między aktywami ogółem spółki a kwotami do zapłaty i innymi zobowiązaniami do ceny nabywanych akcji (<1; =1; >1; >1,1; >1,2) – waga 6% (współczynnik 0,06);
- 6.3.10. rozwiązanie umów o pracę (liczba rozwiązań w ciągu 1 roku: >6, 5–6, 3–4, 1–2, 0) – waga 8% (współczynnik 0,08);
- 6.3.11. udział w postępowaniach sądowych w charakterze pozwanego (>3 razy, 2–3 razy, 1 raz w ciągu <1 roku, 1 raz w ciągu >1 roku, 0 razy) – waga 8% (współczynnik 0,08);
- 6.3.12. okres działalności nabywanej spółki (<1 roku, <2 lat, <3 lat, <4 lat, >4 lat) – waga 8% (współczynnik 0,08);
- 6.3.13. rating opóźnień w płatnościach (według oceny biura informacji kredytowej „Creditinfo Lietuva”: 9–10, 7–8, 5–6, 3–4, 1–2) – waga 8% (współczynnik 0,08);
- 6.3.14. rating upadłości (według oceny biura informacji kredytowej „Creditinfo Lietuva”: 9–10, 7–8, 5–6, 3–4, 1–2) – waga 8% (współczynnik 0,08);
- 6.3.15. biznesplan (analiza oczekiwanych przepływów finansowych i planowana rentowność, obliczana na 1 (jedno) euro ceny nabywanych akcji, proporcjonalnie do liczby nabywanych akcji, w całym okresie projektu: <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) – waga 8% (współczynnik 0,08).
- 6.4. Do Projektów buy-to-let stosuje się wszystkie pozostałe postanowienia niniejszych Zasad, o ile niniejszy rozdział nie stanowi inaczej.

VII. KONTROLA PROCESU OCENY WIARYGODNOŚCI WŁAŚCIELA PROJEKTU

- 7.1. W celu zapewnienia, aby wiarygodność Właściciela Projektu została oceniona prawidłowo, a błędy ludzkie (np. przy obliczaniu wyniku punktowego zdolności kredytowej) zostały w możliwie największym stopniu wyeliminowane, Spółka wdraża następujące środki:
 - 7.1.1. Stosuje się ujednolicony automatyczny formularz obliczania wyniku punktowego zdolności kredytowej. Oceniający oblicza wynik punktowy zdolności kredytowej Właściciela Projektu przy użyciu Algorytmu (wskaźniki finansowe wprowadza się ręcznie, a wynik punktowy zdolności kredytowej jest obliczany automatycznie). Stosuje się wyłącznie tę wersję Algorytmu, która została zatwierdzona zarządzeniem Dyrektora Generalnego i obowiązuje w dniu przeprowadzenia oceny;
 - 7.1.2. Wdraża się zasadę „czterech oczu”. Po obliczeniu przez Oceniającego wyniku punktowego zdolności kredytowej Właściciela Projektu i ostatecznym przeprowadzeniu oceny wiarygodności Właściciela Projektu przeprowadzone i zarejestrowane obliczenia wraz z potwierdzającymi je źródłami (dokumentami) przekazuje się innemu pracownikowi Spółki wyznaczonemu przez Dyrektora Generalnego. Pracownik ten przeprowadza kontrolę przekazanych mu obliczeń i oceny (w tym upewnia się, że wynik punktowy zdolności kredytowej został obliczony prawidłowo na podstawie dostępnych danych). Jeżeli w trakcie kontroli zostaną stwierdzone nieścisłości, pracownik Spółki przeprowadzający kontrolę przekazuje je do poprawienia pierwotnemu Oceniającemu (po poprawieniu przeprowadza się ponowną procedurę przeglądu);
 - 7.1.3. Zatwierdzenie procesu oceny. Po ostatecznym przeprowadzeniu kontroli procesu oceny wiarygodności końcowy formularz oceny reputacji i zdolności kredytowej Właściciela Projektu wraz ze wskazanym obliczeniem podpisuje zarówno Oceniający, jak i pracownik Spółki, który przeprowadził kontrolę. W takim przypadku przyjmuje się, że Spółka prawidłowo przeprowadziła procedurę oceny wiarygodności Właściciela Projektu.
- 7.2. Ocenę wiarygodności Właściciela Projektu uznaje się za nieprzeprowadzoną, jeżeli nie wypełniono wszystkich obowiązkowych pól przewidzianych w Algorytmie, w tym prognozy przepływów pieniężnych.
- 7.3. Informacje, dane i dokumenty zgromadzone i ocenione w trakcie oceny wiarygodności Właściciela Projektu są przechowywane w Spółce przez 10 lat od dnia zawarcia z danym Właścicielem Projektu transakcji finansowania społecznościowego (jeżeli transakcja taka została zawarta) lub od dnia otrzymania tych

danych (jeżeli transakcja nie została zawarta). Akty prawne regulujące ochronę prawną danych osobowych i przechowywanie dokumentów mogą przewidywać dłuższe okresy przechowywania danych.

- 7.4. Spółka zapewnia, aby w okresie przechowywania danych, o którym mowa w pkt 7.3 Zasad, w każdym czasie możliwe było przejście i zweryfikowanie informacji zgromadzonych i ocenionych w trakcie oceny wiarygodności Właściciela Projektu. Odpowiednie informacje przechowuje się w elektronicznych aktach oceny wiarygodności Właściciela Projektu.

VIII. TRYB USTALANIA CENY POŻYCZKI I INNYCH WARUNKÓW

- 8.1. Cenę pożyczki dla Właściciela Projektu ubiegającego się o finansowanie na Platformie ustala się z uwzględnieniem następujących kryteriów: (i) ryzyka kredytowego; (ii) okresu pożyczki; (iii) kwoty głównej pożyczki; (iv) struktury rat spłaty pożyczki w czasie.
- 8.2. Po pierwsze, obliczając cenę pożyczki, Spółka uwzględnia ryzyko kredytowe Właściciela Projektu i przewidywany okres pożyczki oraz ustala bazową cenę pożyczki zgodnie z poniższą tabelą:

Okres pożyczki				
Rating kredytowy	Do 12 mies.	Od 12 do 24 mies.	Od 24 do 36 mies.	Od 36 mies.
A (niskie ryzyko)	9–11%	10–12%	11–12,5%	11,5–13%
B (średnie ryzyko)	11–13%	12–14%	13–14,5%	13,5–15%
C (podwyższone ryzyko)	13–15%	14–16%	15–16,5%	15,5–17%
D (wysokie ryzyko)	15–17%	16–18%	17–18,5%	>17,5%

- 8.3. Po drugie, Spółka uwzględnia kwotę główną pożyczki i do wskazanej powyżej bazowej stopy procentowej może doliczyć dodatkowe odsetki (uwzględniając również rating kredytowy), jak wskazano w poniższej tabeli:

Kwota główna pożyczki, EUR				
Rating kredytowy	Do 50 tys.	Od 50 do 100 tys.	Od 100 do 200 tys.	Od 200 tys.
A (niskie ryzyko)	+0%	+0,2%	+0,3%	+0,4%
B (średnie ryzyko)	+0,4%	+0,5%	+0,6%	+0,7%
C (podwyższone ryzyko)	+0,7%	+0,8%	+0,9%	+1%
D (wysokie ryzyko)	+1,1%	+1,2%	+1,3%	+1,4%

- 8.4. Po trzecie, Spółka uwzględnia również strukturę rat spłaty pożyczki w czasie. Spółka stosuje zasadniczo dwie metody struktury rat spłaty pożyczki: (i) pożyczka może być spłacana w równych ratach okresowych (np. płatnych co miesiąc) lub (ii) kwota główna pożyczki może być spłacana na koniec okresu pożyczki. Stosując drugą metodę, Spółka przyjmuje założenie, że w okresie pożyczki mogą wystąpić różne okoliczności (w tym zmiany gospodarcze), z powodu których powstaje dodatkowe ryzyko, że Właściciel Projektu nie będzie w stanie należycie wykonać swoich zobowiązań. W związku z tym, stosując drugą metodę, Spółka, obliczając cenę pożyczki, może doliczyć dodatkowo 0,5% odsetek. Spółka uwzględnia również całość zabezpieczeń pożyczki i w przypadku hipoteki na nieruchomości, obliczając cenę pożyczki, może odjąć 0,5% odsetek.
- 8.5. Przepisy Rozporządzenia oraz aktów wykonawczych do niego przewidują również możliwość uwzględniania przy obliczaniu ceny pożyczki innych kryteriów, w tym: (i) stopy zwrotu wolnej od ryzyka; (ii) istnienia zabezpieczeń; (iii) opłat związanych z usługami świadczonymi przez Spółkę; (iv) innych ryzyk związanych z Projektem lub Właścicielem Projektu (w tym warunków rynkowych w momencie udzielenia pożyczki, strategii biznesowej, wartości pożyczki).
- 8.6. Obliczając cenę pożyczki, Spółka nie uwzględnia stopy zwrotu wolnej od ryzyka ani opłat związanych z usługami Spółki (opłaty te są pokrywane przez Właściciela Projektu lub inwestorów, w zależności od tego,

do kogo dane opłaty mają zastosowanie, nie są jednak związane z samą pożyczką, jej kwotą ani mającymi zastosowanie odsetkami), a także nie dyskontuje przyszłych płatności wynikających z umowy pożyczki. Istnienie zabezpieczeń jest oceniane przy ustalaniu ratingu kredytowego Właściciela Projektu / Projektu, w związku z czym samo w sobie jest pośrednio uwzględniane również w systemie ustalania ceny pożyczki.

- 8.7. Inne ryzyka związane z Projektem lub Właścicielem Projektu są oceniane, gdy jest to istotne, w związku z czym Spółka, zgodnie z pkt 8.9 niniejszych Zasad, może odstąpić od określonych powyżej ogólnych zasad ustalania ceny pożyczki i innych warunków. Takimi ryzykami mogłyby być np.:
 - 8.7.1. sytuacja finansowa Właściciela Projektu, z uwzględnieniem informacji zgromadzonych w trakcie oceny zdolności kredytowej, jest dobra, jednak Spółka ma wątpliwości co do wykonalności biznesplanu lub planowanych przepływów pieniężnych, prognozowanych przychodów;
 - 8.7.2. określone warunki gospodarcze istotne dla danego sektora mogą w ocenie Spółki w danym momencie mieć istotny wpływ na rozwój Projektu lub zdolność Właściciela Projektu do wykonywania jego zobowiązań;
 - 8.7.3. sytuacja finansowa Właściciela Projektu jest dobra, perspektywy Projektu są również realistyczne, jednak Właściciel Projektu nie ma doświadczenia w realizacji analogicznych lub podobnych Projektów itp.
- 8.8. Spółka nie koryguje ceny pożyczki po udzieleniu pożyczki Właścicielowi Projektu. Pożyczka dla Właściciela Projektu może podrożeć wyłącznie w przypadkach przewidzianych w zawieranej umowie pożyczki (np. w przypadku naliczenia odsetek za opóźnienie lub odsetek kompensacyjnych w razie opóźnienia w terminowym i należyтым wykonywaniu zobowiązań itp.).
- 8.9. Przewidziane powyżej w Zasadach kryteria ustalania ceny pożyczki i innych warunków mają charakter ogólny, w związku z czym Spółka ma prawo w indywidualnych przypadkach odstąpić od tego trybu i zastosować indywidualne warunki ustalania ceny pożyczki i innych warunków. W każdym przypadku inwestorzy są zawsze z wyprzedzeniem informowani o takich przypadkach poprzez przekazanie im wszystkich informacji o przyczynach odstąpienia od standardowych wymogów dotyczących ustalania ceny pożyczki, co zapewnia rzetelne i sprawiedliwe ustalenie ceny, zgodnie z wymogami Rozporządzenia i aktów wykonawczych do niego.
- 8.10. W celu zapewnienia, aby cena pożyczki stosowana wobec Właściciela Projektu była rzetelna, Spółka uwzględnia i ocenia m.in. następujące okoliczności:
 - 8.10.1. rating ryzyka kredytowego;
 - 8.10.2. wartość bieżącą netto pożyczki, w tym kwotę główną pożyczki, okres pożyczki, częstotliwość rat pożyczki oraz odpowiednią stopę procentową do dyskontowania przyszłych spłat.

IX. ODMOWA OPUBLIKOWANIA PROJEKTU

- 9.1. Spółka odmawia opublikowania Projektu na Platformie, jeżeli spełniony jest co najmniej jeden z następujących warunków:
 - 9.1.1. Właściciel Projektu nie spełnia zatwierdzonych przez Spółkę minimalnych kryteriów oceny reputacji Właścicieli Projektów lub zgodnie z zatwierdzonymi przez Spółkę kryteriami oceny zdolności kredytowej Właścicieli Projektów w odniesieniu do Właściciela Projektu ustalono nadmiernie wysoką klasę ryzyka kredytowego (klasa 5 (E));
 - 9.1.2. Spółce brakuje informacji do przeprowadzenia ocen opisanych w Zasadach;
 - 9.1.3. posiadane przez Spółkę informacje dają podstawy, by sądzić, że opublikowanie Projektu na Platformie Spółki stworzyłoby zagrożenie dla interesów inwestorów.
- 9.2. Decyzję o odmowie opublikowania Projektu i jej uzasadnienie odnotowuje się w aktach Właściciela Projektu.

X. PROCES WYCENY KAŻDEJ POŻYCZKI

- 10.1. Spółka przeprowadza wycenę każdej pożyczki co najmniej w następujących okolicznościach:
 - 10.1.1. w momencie udzielenia pożyczki;

- 10.1.2. gdy w ocenie Spółki jest mało prawdopodobne, że Właściciel Projektu w pełni wywiąże się z obowiązku spłaty pożyczki, a Spółka nie podejmuje żadnych działań polegających na realizacji odpowiednich zabezpieczeń ani innych działań o podobnym charakterze;
- 10.1.3. w przypadku Niewykonania Zobowiązania;
- 10.1.4. gdy Spółka pomaga inwestorowi w wyjściu z inwestycji przed datą upływu okresu pożyczki.
- 10.2. Spółka zapewnia, aby przy przeprowadzaniu wyceny pożyczki, o której mowa w pkt 10.1 niniejszych Zasad, opierano się na prawidłowych i aktualnych na dany moment informacjach oraz aby dana wycena była terminowa i nie starsza niż 3 miesiące przed udzieleniem pożyczki (w przypadku gdy wycenę przeprowadza się przed udzieleniem pożyczki).
- 10.3. Przeprowadzając wycenę pożyczki w momencie jej udzielenia, Spółka uwzględnia co najmniej następujące kryteria / okoliczności:
 - 10.3.1. okres pożyczki;
 - 10.3.2. okresowość / częstotliwość rat pożyczki (harmonogram płatności) oraz przewidywane przepływy pieniężne;
 - 10.3.3. wszelką przewidzianą w umowie pożyczki możliwość przedterminowej spłaty;
 - 10.3.4. stopę procentową wolną od ryzyka służącą do dyskontowania płatności związanych z pożyczką;
 - 10.3.5. stopę procentową przewidzianą w umowie pożyczki;
 - 10.3.6. prawdopodobieństwo Niewykonania Zobowiązania;
 - 10.3.7. wartość zabezpieczenia (jeżeli dotyczy);
 - 10.3.8. istnienie gwarancji i poziom, w jakim zabezpieczają one wykonanie zobowiązań.
- 10.4. Przeprowadzając wycenę pożyczki po jej udzieleniu, Spółka poza kryteriami przewidzianymi w pkt 10.3 niniejszych Zasad uwzględnia dodatkowo: (i) pozostały okres pożyczki (do końca obowiązywania umowy pożyczki); (ii) prawdopodobieństwo wystąpienia możliwych strat.
- 10.5. Przeprowadzając wycenę pożyczki w przypadku przewidzianym w pkt 10.1.3 niniejszych Zasad, Spółka uwzględnia: (i) konserwatywną wycenę zabezpieczenia lub gwarancji; (ii) inne opłaty i koszty związane z windykacją długu.
- 10.6. Kryteria wyceny pożyczki, metodykę i tryb ustalania wyników wyceny określono w obowiązującej w Spółce Procedurze oceny ryzyka kredytowego i przekazywania informacji dotyczących indywidualnych portfeli pożyczek. Streszczenie tej metodyki publikuje się na stronie internetowej Spółki.
- 10.7. Wycenę pożyczki dokumentuje się w formie pisemnego zapisu w aktach Właściciela Projektu, ze wskazaniem daty wyceny, wykorzystanych danych i wniosku.
- 10.8. Gdy Spółka pomaga pożyczkodawcy w wyjściu z inwestycji przed datą upływu okresu pożyczki (w przypadku Spółki jest to możliwe, gdy inwestor korzysta z funkcjonalności tablicy ogłoszeń dostępnej na platformie administrowanej przez Spółkę), Spółka nie ustala ceny referencyjnej, ponieważ cenę posiadanej pożyczki ma prawo ustalić sam inwestor.

XI. PRZECHOWYWANIE INFORMACJI

- 11.1. Prowadząc działalność, Spółka gromadzi i przechowuje dane związane z transakcjami finansowania zawartymi za pośrednictwem Platformy zarządzanej przez Spółkę.
- 11.2. Dane związane z transakcjami finansowania obejmują:
 - 11.2.1. informacje zgromadzone przy ustalaniu tożsamości Właścicieli Projektów;
 - 11.2.2. informacje zgromadzone w trakcie oceny wiarygodności Właściciela Projektu, w tym wypełniony formularz Algorytmu i dokumenty go potwierdzające;
 - 11.2.3. dokumenty dotyczące aktywów obciążanych przez Właściciela Projektu i innych ustanawianych zabezpieczeń;
 - 11.2.4. wszelkie inne istotne informacje związane z transakcją finansowania lub Właścicielem Projektu, Projektem.

- 11.3. Dane, o których mowa w pkt 11.2 niniejszych Zasad, Spółka w każdym przypadku przechowuje w formacie elektronicznym, może jednak przechowywać również papierowe kopie tych danych.
- 11.4. Dla każdego Właściciela Projektu Spółka zakłada akta Właściciela Projektu, w których przechowuje się dane, o których mowa w pkt 11.2 niniejszych Zasad, oraz inne dane dotyczące danego Właściciela Projektu. Akta Właściciela Projektu przechowuje się w formacie elektronicznym, a Spółka zapewnia, aby duplikaty takich informacji były również przechowywane na wewnętrznych serwerach Spółki lub na serwerach chmurowych wykorzystywanych przez Spółkę.
- 11.5. Informacje związane z wdrażaniem instrumentu inżynierii finansowej „Sutelktinēs paskolos „Avietē” oraz finansowaniem Projektów ze środków tego instrumentu Spółka przechowuje w formacie elektronicznym i zapewnia, aby duplikaty takich informacji były przechowywane na wewnętrznych serwerach Spółki lub na serwerach chmurowych wykorzystywanych przez Spółkę.

XII. UWZGLĘDNIANIE RYZYKA DLA ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU

- 12.1. Ryzyko dla zrównoważonego rozwoju rozumie się jako zdarzenie lub sytuację w obszarze środowiskowym, społecznym lub w obszarze ładu korporacyjnego, które, jeżeli wystąpi, mogłoby mieć rzeczywisty lub potencjalny istotny negatywny wpływ na wartość inwestycji. Ryzyko dla zrównoważonego rozwoju jest istotne jako odrębna kategoria ryzyka i może być istotne jako część składowa innych ryzyk (w tym ryzyka rynkowego, kredytowego i ryzyka płynności). Przeprowadzając proces oceny właścicieli projektów i pożyczek, Spółka stosuje zatwierdzone przez siebie procedury zarządzania ryzykiem i ocenia wszystkie ryzyka, w tym ryzyko dla zrównoważonego rozwoju, oraz czynniki, które mogą wpływać na wartość inwestycji inwestorów i wyniki działalności.
- 12.2. Celem Spółki nie są zrównoważone inwestycje w rozumieniu rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2019/2088 z dnia 27 listopada 2019 r. w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych. Ponadto działalność Spółki nie promuje cech środowiskowych ani społecznych ani jakiegokolwiek połączenia tych cech. Z tych względów ryzyko dla zrównoważonego rozwoju w ocenie Spółki nie jest istotne przy świadczeniu przez nią usług finansowania społecznościowego. Inwestycje leżące u podstaw tego produktu finansowego nie uwzględniają unijnych kryteriów dotyczących zrównoważonej środowiskowo działalności gospodarczej zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 z dnia 18 czerwca 2020 r.
- 12.3. Spółka ocenia, że wpływ ryzyka dla zrównoważonego rozwoju odpowiada wpływowi ogólnych ryzyk inwestycyjnych (w tym ryzyka rynkowego, kredytowego i ryzyka płynności) i nie ma szczególnego wpływu na wyniki Spółki lub pożyczek publikowanych na jej Platformie ani na zakres podejmowanego przez nie ryzyka.
- 12.4. Główne niekorzystne skutki (ang. principal adverse impact) rozumie się jako taki wpływ decyzji inwestycyjnych, który powoduje negatywne skutki dla czynników zrównoważonego rozwoju. Ponieważ Spółka nie promuje cech środowiskowych ani społecznych, a celem Spółki nie są zrównoważone inwestycje, negatywne skutki decyzji inwestycyjnych dla czynników zrównoważonego rozwoju w rozumieniu rozporządzenia (UE) 2019/2088 nie są uwzględniane.

XIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 13.1. Zasady wchodzi w życie z dniem ich zatwierdzenia i mogą zostać uchylone lub zmienione wyłącznie zarządzeniem Dyrektora Generalnego.
- 13.2. Zasady podlegają przeglądowi co najmniej raz w roku, a także za każdym razem, gdy zmieniają się mające zastosowanie akty prawne lub gdy procesy biznesowe Spółki ulegną istotnej zmianie. Przegląd organizuje prawnik Spółki pełniący funkcję zarządzania ryzykiem.
- 13.3. Za wdrożenie niniejszych Zasad odpowiada Oceniający. W przypadku gdy Oceniający nie może wdrożyć Zasad, za wdrożenie Zasad odpowiada Dyrektor Generalny Spółki.
- 13.4. Za przestrzeganie niniejszych Zasad odpowiada Dyrektor Generalny lub upoważniona przez niego osoba.
- 13.5. Każdy pracownik Spółki uczestniczący w procesie oceny wiarygodności Właścicieli Projektów musi zostać zapoznany z niniejszymi Zasadami i każdą ich nową wersją, co potwierdza podpisem.

- 13.6. Zasady i ich zmiany publikuje się na Platformie. Poprzednią wersję Zasad przenosi się do archiwum dokumentów wewnętrznych Spółki i przechowuje wraz z zatwierdzającym ją zarządzeniem.

Załącznik nr 1
do Zasad oceny wiarygodności właścicieli projektów

ZAŁĄCZNIK NR 1 – WZÓR KWESTIONARIUSZA OCENY WIARYGODNOŚCI WŁAŚCICIELA PROJEKTU

KWESTIONARIUSZ OCENY WIARYGODNOŚCI WŁAŚCICIELA PROJEKTU

_____ 20__ r.

Nazwa, forma prawna i kod Właściciela Projektu

1. Czy Państwo lub kontrolowane (uprzednio kontrolowane) przez Państwa przedsiębiorstwo albo przedsiębiorstwo, którym Państwo kierują (kierowali):

Nr	Pytanie	Tak	Nie
1.1	zostali Państwo uznani za winnych popełnienia ciężkiego lub szczególnie ciężkiego przestępstwa albo przestępstwa lub przewinienia karnego przeciwko mieniu, prawom majątkowym i interesom majątkowym, gospodarce i porządkowi prowadzenia działalności gospodarczej, systemowi finansowemu, bezpieczeństwu publicznemu, służbie publicznej i interesom publicznym lub odpowiadających im czynów zabronionych na gruncie przepisów karnych innych państw, i czy skazanie za wyżej wymienione przestępstwa nie uległo zatarciu ani nie zostało uchylone lub czy nie upłynęły 3 lata od uprawomocnienia się wyroku sądu, którym osoba fizyczna została uznana za winną popełnienia przewinień karnych wskazanych w niniejszym punkcie?	☐	☐
1.2	nie wykonywali Państwo / obecnie nie wykonują Państwo zobowiązań wobec wierzycieli?	☐	☐
1.3	dopuszcili się Państwo naruszeń związanych z naruszeniami krajowych przepisów w dziedzinie prawa handlowego, prawa upadłościowego, prawa usług finansowych, prawa dotyczącego przeciwdziałania praniu pieniędzy, przepisów dotyczących nadużyć finansowych lub obowiązków w zakresie odpowiedzialności zawodowej?	☐	☐
1.4	mają Państwo siedzibę / są Państwo rezydentami w państwie lub na terytorium uznawanym zgodnie z odpowiednią polityką UE za państwo lub terytorium niewspółpracujące albo w państwie trzecim wysokiego ryzyka zgodnie z art. 9 ust. 2 dyrektywy (UE) 2015/849?	☐	☐

2. Jeżeli na jedno lub więcej pytań 1.1–1.4 odpowiedzieli Państwo twierdząco, prosimy krótko opisać istotne okoliczności, wskazując daty zdarzenia i odpowiednich rozstrzygnięć.

Imię i nazwisko osoby wypełniającej

Podpis osoby wypełniającej

Załącznik nr 2
do Zasad oceny wiarygodności właścicieli projektów

FORMULARZ OCENY ZDOLNOŚCI KREDYTOWEJ WŁAŚCICIELA PROJEKTU (ALGORYTM)

Algorytm zatwierdza się tym samym zarządzeniem Dyrektora Generalnego co niniejsze Zasady i przechowuje w postaci pliku elektronicznego w repozytorium dokumentów wewnętrznych Spółki. W Algorytmie określono wartości progowe, współczynniki i wzory obliczeniowe dla kryteriów, o których mowa w pkt 5.20 niniejszych Zasad.

Wersja Algorytmu: 1.0. Stosuje się wyłącznie tę wersję Algorytmu, która została zatwierdzona zarządzeniem Dyrektora Generalnego i obowiązuje w dniu przeprowadzenia oceny. Każdą zmianę Algorytmu zatwierdza się zarządzeniem Dyrektora Generalnego, ze wskazaniem nowego numeru wersji.

Struktura Algorytmu:

Część	Zawartość
Arkusz „Algorytm”	Dwanaście kryteriów, o których mowa w pkt 5.20 Zasad, przypisany każdemu z nich współczynnik, zasady przyznawania punktów (1–5), suma wag częściowych, korekta z tytułu LTV zgodnie z pkt 5.25 Zasad, korekta z tytułu poręczenia / gwarancji zgodnie z pkt 5.19 Zasad, końcowy wynik punktowy zdolności kredytowej i przypisywana klasa ryzyka zgodnie z pkt 5.24 Zasad.
Arkusz „Finanse”	Dane finansowe Właściciela Projektu za dwa lata, kwota pożyczki, wycena przedmiotu zabezpieczenia i obliczenie LTV, dane dotyczące branży, dwunastomiesięczna prognoza przepływów pieniężnych.
Pola na podpisy	Podpisy Oceniającego, który przeprowadził ocenę, oraz pracownika, który przeprowadził kontrolę, zgodnie z pkt 7.1.3 Zasad.