

Aprobado:
UAB Nordstreet
en septiembre de 2023 25 d. por orden del
CEO N° 2023-09-25 SE-1

UAB NORDSTREET

NORMAS PARA EVALUAR LA FIABILIDAD DE LOS PROPIETARIOS DE PROYECTOS

I. DISPOSICIONES GENERALES

1. Las reglas de UAB Nordstreet (en adelante, la **Compañía**) **para evaluar la confiabilidad de los propietarios de proyectos (en adelante, las Reglas)** establecen requisitos para evaluar la confiabilidad de los propietarios de **proyectos, incluidos criterios para evaluar la reputación y solvencia de los propietarios de proyectos.**
2. Los términos utilizados en las Reglas se entenderán tal como se definen en la Ley de Crowdfunding de la República de Lituania, a menos que se especifique lo contrario en las Reglas.
3. Estos Términos y Condiciones establecen el procedimiento a seguir por la Compañía.
4. Las Normas se han preparado de conformidad con la Ley de financiación participativa de la República de Lituania y los actos jurídicos de ejecución que la acompañan.
5. La Compañía aprueba, implementa y mantiene medidas, procesos y métodos apropiados y efectivos para garantizar que estas Reglas se cumplan constantemente. La Compañía tomará las medidas necesarias para evitar el uso de la plataforma de la Compañía con fines delictivos.

II. CONCEPTOS

6. A menos que el contexto exija otra cosa, los términos utilizados en mayúsculas en estas Reglas tendrán los siguientes significados:
 - 6.1. **"Avietė"** – un instrumento de ingeniería financiera de UAB Investicijų ir Verslo Garantijos
"Préstamos de crowdfunding "Raspberry".
 - 6.2. **Empresa** – UAB Nordstreet, código de empresa 304565690.
 - 6.3. **La plataforma de la empresa** es un sistema de información (<https://www.nordstreet.com/>) administrado por [la Compañía](#), utilizando el cual se lleva a cabo el crowdfunding.
 - 6.4. **Operador:** una entidad legal que administra la propiedad prevista en el Proyecto.
 - 6.5. **Participante:** un participante del Propietario del Proyecto, cuya participación en los derechos de voto o capital autorizado, directa o indirectamente, es igual o superior al 20 por ciento, o que puede tener un impacto decisivo directo y / o indirecto en el Propietario del Proyecto.
 - 6.6. **Propietario del Proyecto o Cliente** – la persona que inicia el Proyecto, que la Compañía anuncia a los Financiadores a través de la plataforma de la Compañía.
 - 6.7. **La Ley es** la Ley de financiación colectiva de la República de Lituania.
 - 6.8. **Evaluación de confiabilidad** : la evaluación de la Compañía de la reputación y la

solvencia del propietario del proyecto.

6.9. **El gerente es** el director de la Compañía.

6.10. **La autoridad supervisora es** el Banco de Lituania.

6.11. **Un proyecto de compra para alquiler** es un proyecto en el que se compran bienes inmuebles o acciones en una empresa u otra clase de activos con el objetivo de arrendar bienes inmuebles o generar otro tipo de ingresos (de otro tipo de propiedad que se está adquiriendo) y, al final del proyecto, los bienes inmuebles o acciones de una empresa o activos de otra clase de activos se venden de manera más rentable.

6.12. **El Proyecto es** un proyecto preparado para satisfacer necesidades empresariales, profesionales, científicas, de investigación y otras, excepto el consumo, y publicado en la plataforma de la Compañía, para cuya implementación el Propietario del Proyecto busca atraer fondos de crowdfunding.

6.13. **El tasador es** un empleado de la Compañía designado por orden del Gerente, que lleva a cabo las evaluaciones de reputación y solvencia previstas en estas Reglas.

III. CRITERIOS Y PROCEDIMIENTOS PARA EVALUAR LA REPUTACIÓN

7. Al evaluar la reputación, la Compañía se pondrá en contacto con el Propietario del Proyecto para evaluar la información sobre el Gerente del Propietario del Proyecto y sus Participantes. Si el Propietario del Proyecto es una persona física (empresario), se recopila y evalúa información sobre el propio Propietario del Proyecto.
8. A los efectos de evaluar la reputación del propietario del proyecto, la información solicitada se proporciona en un formulario estandarizado mediante el relleno del cuestionario previsto en el Anexo No. 1 de este Reglamento. Si es necesario, el Asesor puede solicitar al Propietario del Proyecto e información adicional necesaria para la evaluación de la reputación.
9. A los efectos de evaluar la reputación, se considera apropiado si no hay pruebas de lo contrario y no hay ninguna razón válida para dudar de la reputación del individuo.
10. Al evaluar la reputación, se consideran las siguientes circunstancias:
 - 10.1. si el Propietario del Proyecto cumple la condición especificada en la Sección 8(1)(1) de la Ley;
 - 10.2. si existen pruebas de que la persona evaluada no ha cumplido o no ha cumplido sus obligaciones con los acreedores;
 - 10.3. si existen o han sido objeto de acciones civiles, procedimientos administrativos o penales, inversiones o riesgos incurridos y préstamos tomados que podrían tener un impacto significativo en la solidez financiera de una persona;
 - 10.4. si existen otros factores de reputación negativa especificados en el Anexo 3 de las Normas.
11. Con el fin de evaluar la reputación del propietario del proyecto, el asesor:
 - 11.1. debe recopilar y evaluar información sobre el Gerente del Propietario del Proyecto y sus Participantes que tengan una participación directa o indirecta de los derechos de voto o capital autorizado igual o superior al 20 por ciento o que puedan tener una influencia decisiva directa y / o indirecta en el propietario del proyecto. Si el Propietario del Proyecto es una persona física (empresario), se recopila y evalúa información sobre el propio Propietario del Proyecto.
 - 11.2. después de recopilar y evaluar los datos recibidos (párrafo 11.1 de estas Reglas), antes de publicar el proyecto en la plataforma de la Compañía, en todos los casos debe tener motivos suficientes para creer que todas las personas enumeradas en el párrafo 11.1 de

las Reglas cumplen con todos los criterios mínimos para evaluar la reputación, es decir, que las **personas enumeradas en el** párrafo 11.1 de las Reglas:

- 11.2.1. no cumple las condiciones especificadas en el artículo 8(1)(1) de la Ley, es decir, es necesario asegurarse de que el Propietario del Proyecto, sus gerentes y/o los Participantes no han sido declarados culpables de un delito o falta relacionado con el blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo, un delito grave o muy grave o un delito o falta contra la propiedad, los derechos de propiedad y los intereses de propiedad, la economía y el orden empresarial, el sistema financiero o sus delitos equivalentes en virtud de las leyes penales de otros Estados, siempre que no se hayan extinguido sus antecedentes penales o no hayan transcurrido 3 años desde que el veredicto del tribunal por el cual esa persona es declarada culpable de los delitos en cuestión ha adquirido firmeza;
 - 11.2.2. no cumple las demás condiciones establecidas en el anexo 3 de las Normas, en virtud de las cuales se considera automáticamente que la reputación del promotor del proyecto no puede evaluarse como procede.
12. A los efectos de llevar a cabo la evaluación de la reputación de los propietarios de proyectos, la Compañía se basará en:
 - 12.1. Documentos presentados por los propietarios del proyecto, sus gerentes y participantes;
 - 12.2. explicaciones escritas proporcionadas por los propietarios del proyecto, sus gerentes y los Participantes;
 - 12.3. información disponible públicamente y públicamente disponible sobre los propietarios de proyectos, sus gerentes y Participantes;
 - 12.4. los datos proporcionados **por el sistema Creditinfo (en adelante, Creditinfo) administrado por la UAB "Creditinfo Lietuva"**;
 - 12.5. Registros administrados por el "Centro de Registros" de la Empresa Estatal (Registro de Bienes Raíces, Registro de Personas Jurídicas, Registro de Títulos de Incautación de Bienes, etc.);
 - 12.6. Los datos proporcionados por el Registro Departamental de Personas Buscadas administrado por el Departamento de Informática y Comunicaciones, así como otras bases de datos confiables legalmente disponibles para la Compañía.
 13. La Compañía, realizando las Reglas 10 p. la evaluación planificada, y también requiere que el Propietario del Proyecto proporcione extractos / certificados relevantes (no más de 2 meses) de los registros de sentencias emitidas en casos penales y (o) administrativos, que confirmen el 10 p. la ausencia de las circunstancias previstas:
 - 13.1. si el Propietario del Proyecto es una entidad legal establecida en Lituania o un ciudadano / residente de Lituania (en el caso de una persona física), se le pide que presente el extracto / certificado correspondiente de los registros (<https://ird.lt/>) administrados por el Departamento de Informática y Comunicaciones del Ministerio del Interior de la República de Lituania;
 - 13.2. si el Propietario del Proyecto es una persona jurídica establecida en España o un ciudadano / residente español (en el caso de una persona física), se le solicita que presente el extracto / certificado correspondiente de los registros administrados por el Ministerio de Justicia del Reino de España (<https://sede.mjusticia.gob.es/en/tramites/certificado-antecedentes>);
 - 13.3. si el Propietario del Proyecto es una entidad legal establecida en Estonia o un ciudadano / residente de Estonia (en el caso de una persona física), se le solicita que presente el extracto / certificado correspondiente del Centro de Registros y Sistemas de Información de la República de Estonia (<https://www.rik.ee/en/criminal-records-database>);
 - 13.4. Si el Propietario del Proyecto es una entidad legal establecida en Letonia o un ciudadano / residente letón (en el caso de una persona física), se le pedirá que proporcione el

extracto / certificado correspondiente del Centro de Información del Ministerio del Interior de la República de Letonia (https://www.ic.iem.gov.lv/en/services/statement-criminal-register-regarding-criminal-records-person-administrative-penalties-applied-administrative-penalties-applied-legal-persons-and-coercive-measures?utm_source=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F).

14. Si es posible, la Compañía también tomará medidas para obtener acceso a los registros relevantes donde pueda verificar la información sobre el Propietario del Proyecto con respecto a las Reglas. 10 p. de las circunstancias previstas.
15. Para que los Propietarios del Proyecto vuelvan a publicar el Proyecto en la plataforma de la Compañía, la Compañía reevalúa la reputación de los Propietarios del Proyecto de acuerdo con el procedimiento previsto en estas Reglas y sin aplicar ninguna excepción.
16. En los casos en que los Proyectos se financien en etapas y si han transcurrido más de 3 (tres) meses desde la última verificación de la reputación del Propietario del Proyecto y la publicación de la Etapa de Financiamiento del Proyecto, la Compañía llevará a cabo una reevaluación de la reputación de los Propietarios del Proyecto antes de anunciar una nueva etapa de financiamiento del proyecto.
17. Después de recopilar suficiente información del Propietario del Proyecto para evaluar su reputación, sus gerentes y los Participantes, el Asesor evalúa la totalidad de la información recopilada y decide si la reputación del Propietario del Proyecto es adecuada para publicar su Proyecto en la plataforma de la Compañía. El proceso de evaluación de la reputación del propietario del proyecto se lleva a cabo en dos etapas:
 - 17.1. en primer lugar, se comprueba si todas las personas enumeradas en el párrafo 11.1 de las Reglas cumplen todos los criterios mínimos para evaluar la reputación (**según lo dispuesto en el párrafo 11.2 de las Reglas**), es decir, es decir, la Compañía debe asegurarse de que las personas enumeradas en la cláusula 11.1 de las Reglas no cumplan (i) la condición especificada en el artículo 8 (1) (1) de la Ley y (ii) no cumplan con las condiciones establecidas en el Anexo 3 de las Reglas, según las cuales se considera automáticamente que la reputación del Propietario del Proyecto no puede evaluarse según corresponda. Si el Asesor encuentra que el Propietario del Proyecto, su Gerente y (o) el Participante no cumplen con todos los criterios mínimos de evaluación de la reputación, el Proyecto del Propietario del Proyecto no puede publicarse en la plataforma de la Compañía. Solo si el Asesor puede asegurarse razonablemente de que se cumplen todos los criterios mínimos para la evaluación de la reputación, se puede llevar a cabo una segunda fase de la evaluación de la reputación;
 - 17.2. en segundo lugar, si el Asesor está convencido de que se cumplen los criterios mínimos de evaluación de la reputación, se tienen en cuenta criterios adicionales de evaluación de la **reputación, que pueden afectar a la calificación final de la evaluación de la fiabilidad del Propietario del Proyecto**, es decir, la calificación final de la evaluación del Propietario del Proyecto (clase de riesgo asignada) puede reducirse si existen factores negativos adicionales de evaluación de la reputación especificados en el Anexo 3 de las Reglas. El procedimiento para reducir la calificación de evaluación del propietario final del proyecto (clase de riesgo asignada) también se establece en el Anexo No. 3 de las Normas.

IV. EVALUACIÓN ADICIONAL DE LOS PROPIETARIOS DE PROYECTOS PARA UTILIZAR EL INSTRUMENTO FINANCIERO "FRAMBUESA"

18. En este caso, si el Propietario del Proyecto busca aprovechar la oportunidad de utilizar los fondos de la medida "Avietē" en la plataforma de la Compañía para la financiación de su Proyecto, el Asesor evaluará y determinará obligatoriamente si el Propietario del Proyecto cumple con las siguientes condiciones:
 - 18.1. Si el propietario del proyecto cumple con el concepto de una entidad de pequeña y mediana empresa, tal como se define en la Ley de Desarrollo de Pequeñas y Medianas

Empresas de la República de Lituania;

- 18.2. Es el propósito del préstamo, que se pretende financiar a través de la Plataforma, es reponer la inversión o la falta de capital de trabajo.
19. Tras evaluar las circunstancias previstas en el párrafo 15 de las Normas, el Asesor también evalúa si concurren una o más de las siguientes circunstancias:
 - 19.1. Existe (o podría haber) procedimientos de insolvencia contra el propietario del proyecto;
 - 19.2. El propietario del proyecto ha utilizado los fondos de la medida "Avietė" en los últimos 6 meses (hasta el 31 de diciembre de 2020, el propietario del proyecto puede utilizar los fondos de la medida "Avietė" para financiar sus proyectos 2 veces en un período de 6 meses).
 - 19.3. Al proyecto se le asigna una calificación crediticia inferior a 3;
 - 19.4. Los fondos de crowdfunding solicitados por el propietario del proyecto no están destinados a la refinanciación de créditos u obligaciones financieras, financiación de actividades financieras o financiación de bienes inmuebles residenciales.
20. Para utilizar los fondos de la medida "Avietė", el Propietario del Proyecto (y el Proyecto) deben cumplir con las condiciones previstas en el párrafo 15 de las Reglas y el Asesor debe establecer que no existe ninguna de las circunstancias previstas en el párrafo 16 de las Reglas. Si no se cumple esta condición, el Proyecto del propietario del Proyecto puede publicarse en la Plataforma, pero no puede utilizar los fondos proporcionados por la herramienta "Avietė".
21. Hasta el 31 de diciembre de 2020, al evaluar al propietario del proyecto, con respecto a la posibilidad de que abra procedimientos de insolvencia de conformidad con el procedimiento de la Ley de insolvencia de personas jurídicas de empresas de la República de Lituania de conformidad con la cláusula 16.1 de las Reglas, la capacidad del propietario del proyecto para cumplir con las obligaciones de propiedad se evalúa de acuerdo con los últimos datos disponibles hasta la fecha del 3 de marzo de 2020, pero a más tardar el 31 de diciembre de 2019.

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

22. Antes de publicar el Proyecto en la plataforma de la Compañía, el Asesor debe evaluar la solvencia del Propietario del Proyecto. Si el Propietario del Proyecto es una persona física (empresario), se recopila y evalúa información sobre el propio Propietario del Proyecto.
23. Al evaluar la solvencia del Promotor del Proyecto, el Asesor deberá:
 - 23.1. recopila información sobre la situación financiera del Propietario del Proyecto, incluida información sobre sus obligaciones existentes;
 - 23.2. evalúa si la posibilidad de que el Propietario del Proyecto cumpla con las obligaciones financieras con los Financiadores dentro de los plazos establecidos es real, es decir, si los ingresos planificados del Proyecto del Propietario del Proyecto serán suficientes para implementar las obligaciones asumidas con la transacción de crowdfunding;
 - 23.3. se asegura de que el Propietario del Proyecto no esté sujeto a procedimientos de quiebra o reestructuración.
24. Si, evaluando la solvencia del Titular del Proyecto de acuerdo con las Reglas 23 p. El Asesor determinaría que el Riesgo del Propietario del Proyecto es alto, se le ofrecería al Propietario del Proyecto proporcionar garantías adicionales,
25. Con el fin de evaluar la solvencia del Propietario del Proyecto, garantes o avalistas (si los hubiera) de conformidad con estas Reglas 23 p., El asesor - directamente o utilizando los servicios de terceros (incluidas las agencias de crédito) - recopila, gestiona y confía en la información obtenida de bases de datos externas (Empresa Estatal "Centro de Registros", datos de la Base de Datos de Riesgo de Préstamos administrada por el Banco de Lituania, etc.).

26. Con el fin de evaluar la solvencia del Propietario del Proyecto de acuerdo con estas Reglas 23 p., El Asesor también evalúa la información y las aprobaciones que el Propietario del Proyecto presenta a:
 - 26.1. rellenando el formulario estandarizado (formulario de registro) preparado por la Compañía;
 - 26.2. cumplimentar la solicitud del titular del proyecto para una operación de financiación;
 - 26.3. en respuesta a otras consultas, si las hubiera, solicitadas por la Compañía al Propietario del Proyecto.
27. El evaluador solicita al Propietario del Proyecto que complete un cuestionario de un formulario estandarizado (formulario de registro) y proporcione los siguientes datos e información:
 - 27.1. Los últimos estados financieros aprobados del propietario del proyecto y del garante o garante (si corresponde) de los últimos 2 (dos) años de operación, consistentes en el balance general y los estados de pérdidas y ganancias;
 - 27.2. Si es necesario (por ejemplo, cuando existen dudas o incertidumbres sobre ciertos estados financieros u otros datos proporcionados por el Propietario del Proyecto), se solicita información adicional (de acuerdo con el formulario establecido por la Compañía) con explicaciones, es decir, desciframientos relacionados con:
 - 27.2.1. Activos fijos;
 - 27.2.2. Activo circulante;
 - 27.2.3. Cuentas por cobrar en un año;
 - 27.2.4. Compromisos a largo plazo;
 - 27.2.5. Pasivos a corto plazo;
 - 27.2.6. los importes adeudados en un año;
 - 27.2.7. Depreciación;
 - 27.2.8. La parte del préstamo que debe reembolsarse y los intereses pagados;
 - 27.2.9. Lista de accionistas;
 - 27.2.10. Otra información.
 - 27.3. Para que la propiedad sea prometida por el propietario del proyecto y el garante o garante (si corresponde), la escritura de evaluación e inspección del tasador de la propiedad sobre el valor de la propiedad con fotografías (o el equivalente de la valoración);
 - 27.4. un plan para el uso y reembolso del negocio / proyecto y préstamo de acuerdo con la forma proporcionada o la información proporcionada por el propietario del proyecto;
 - 27.5. Si es necesario, el plazo del propietario del proyecto de al menos 6 meses. el estado de cuenta de liquidación principal, a menos que el Propietario del Proyecto haya estado operando por menos de 6 meses. Si el Propietario del Proyecto ha estado llevando a cabo actividades durante menos de 6 meses, se le solicita que proporcione un extracto de la cuenta de liquidación principal del Propietario del Proyecto para todo el período de su actividad. Si el fiador o garante es una persona física, se dará su consentimiento para la verificación de sus datos personales en bases de datos externas y la presentación de un extracto de su cuenta bancaria principal por un período de al menos 6 meses, a menos que la actividad se lleve a cabo durante menos de 6 meses;
 - 27.6. datos de contacto (nombre, apellido, dirección residencial, correo electrónico, teléfono (si corresponde), teléfono móvil, cargo) sobre el Jefe del Propietario del Proyecto, el jefe del garante o garante, cuando esté garantizado o garantizado por una entidad legal, los datos del garante o garante (si el garante o garante es una persona física);
 - 27.7. datos de contacto (nombre, apellido, dirección residencial, correo electrónico, teléfono (si corresponde), teléfono móvil, cargo) y código personal y/o de empresa de cada

Participante del propietario del Proyecto (se proporcionan datos de contacto, número de identificación personal y se indica la participación en las acciones poseídas);

28. Con el fin de evaluar la información sobre la condición financiera del Propietario del Proyecto, el garante o garante (si lo hubiera) y la capacidad del Propietario del Proyecto, que garantiza o garantiza (si corresponde) a la persona para cumplir con las obligaciones financieras, el Tasador evalúa de acuerdo con los datos recopilados:
 - 28.1. La situación financiera del propietario del proyecto garantizando o garantizando a la persona (la cantidad de ingresos, fuentes de ingresos, su diversidad, sostenibilidad, rentabilidad, posibles cambios futuros, etc.);
 - 28.2. El historial del propietario del proyecto, garante o garante e información sobre el cumplimiento indebido actual y pasado de las obligaciones financieras;
 - 28.3. Las obligaciones existentes y previstas del Propietario del Proyecto, garante o garante, si la Compañía las conoce o necesita conocerlas;
 - 28.4. El impacto de las circunstancias indicadas por el Propietario del Proyecto o conocidas por la Compañía en la situación económica y financiera del Propietario del Proyecto y la capacidad del Propietario del Proyecto para cumplir adecuadamente con las obligaciones financieras durante toda la duración del Contrato.
29. Si los datos proporcionados por el Propietario del Proyecto difieren de los datos recibidos por la Compañía de las bases de datos, los datos sobre cuya base la evaluación de la solvencia del Propietario del Proyecto será más conservadora se utilizarán para evaluar la solvencia del Propietario del Proyecto.
30. Si la Compañía, por razones objetivas, no puede obtener cierta información prevista en estas Reglas necesaria para la evaluación de la solvencia (por ejemplo, el propietario del proyecto es una empresa de reciente creación; El propietario del proyecto opera en un estado, según cuya legislación no se requiere que se prepare cierta información y (o) documentos, etc.), la Compañía, evaluando aquellos indicadores que requieren la información faltante relevante y (o) documentos, asigna la calificación de riesgo máxima y la puntuación de riesgo más alta. La Compañía también tiene el derecho de terminar las relaciones con el Propietario del Proyecto por completo y negarse a publicar su Proyecto en la Plataforma si tiene razones para creer que el Propietario del Proyecto puede intencionalmente no proporcionar cierta información prevista en las Reglas.
31. La Compañía evalúa individualmente a cada Propietario del Proyecto, garantes o garantes, garantías (si corresponde): la evaluación de la solvencia se llevará a cabo de manera experta.
32. En su evaluación de la solvencia, la Compañía busca evaluar la probabilidad de pérdida del financista. La Compañía divide el riesgo de solvencia de los propietarios de proyectos en: bajo (1), medio (2), superior (3), alto (4), demasiado alto (5). Los propietarios de los proyectos se dividen según el riesgo de solvencia mediante la evaluación de los siguientes criterios (y en el Anexo No. 3 de las Reglas de acuerdo con la fórmula dada):
 - 32.1. Indicador de servicio de préstamo;
 - 32.2. Indicador de deuda financiera y utilidad antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (EBITDA);
 - 32.3. Indicador de cambio en los ingresos por ventas;
 - 32.4. Indicador de rentabilidad del rendimiento;
 - 32.5. Indicador de ratio de equidad
 - 32.6. Indicador del coeficiente de liquidez actual;
 - 32.7. Indicador de evaluación de la rama de la economía;
 - 32.8. Indicador de evaluación del plan de actividades;
 - 32.9. Indicador del cumplimiento de obligaciones anteriores.

33. Para cada indicador, se determina un nivel apropiado de importancia, se predice un coeficiente y se deriva una fórmula de evaluación.
34. El valor calculado de acuerdo con esta fórmula de evaluación de solvencia describe la probabilidad de pérdidas del financiador, que se presenta como la opinión del Operador de la Plataforma. A continuación se muestra la escala de puntuación:
- 34.1. **Clase 5 (E)** (Muy mal estado, insatisfactorio) – Riesgo de solvencia demasiado alto
 - 34.2. **Clase 4 (D)** (Malas condiciones) – Alto riesgo de solvencia
 - 34.3. **Clase 3 (C)** (Posición media) – Mayor riesgo de solvencia
 - 34.4. **Clase 2 (B)** (Buen estado) – Riesgo medio de solvencia
 - 34.5. **Clase 1 (A)** (Muy buen estado) – Bajo riesgo de solvencia
35. Si hubiera garantes o avalistas, su solvencia se evalúa de la misma manera que los propietarios del proyecto. Si el riesgo del Propietario del Proyecto fuera promedio, pero las obligaciones del Propietario del Proyecto para con los financiadores estuvieran garantizadas o garantizadas por un tercero cuyo riesgo es bajo, el riesgo final de solvencia del Propietario del Proyecto se evaluaría como bajo.
36. Al evaluar el valor de los bienes inmuebles hipotecados propuestos, la Compañía se basa en los hallazgos relevantes de tasadores de propiedades independientes y / u otras fuentes externas confiables (por ejemplo, datos del Registro de Bienes Raíces). En todos los casos, el tasador recopila adicionalmente información disponible públicamente sobre el bien inmueble hipotecado propuesto (su ubicación, condición, propósito, etc.) y evalúa críticamente el contenido de los datos proporcionados sobre el valor de este bien inmueble. En caso de dudas sobre los datos proporcionados sobre el valor de los bienes inmuebles, el tasador debe basarse en los datos más conservadores. El valor de la hipoteca propuesta sobre el volumen inmobiliario se calcula en euros.
37. Además, la Compañía informa a los financieros del valor de los bienes inmuebles hipotecados y evalúa la probabilidad reducida de pérdidas del financiador. Al evaluar el criterio final (atribuido a la clase de riesgo de solvencia), la plataforma también puede utilizar el indicador LTV (*loan to value*), dependiendo del valor del cual, se puede cambiar la clase de solvencia final:
- 37.1. en este caso, si la relación entre los activos pignorados y el importe total del préstamo supera el 70% (LTV más del 70%), se considera que el coeficiente de garantía es aceptable, pero no afecta a la puntuación final de solvencia del propietario del proyecto.
 - 37.2. en este caso, si la relación entre los activos pignorados y el importe total del préstamo es del 70% (LTV inferior o igual al 70%), se considera que el coeficiente de garantía es estándar y puede elevar el resultado de la evaluación de su solvencia a 0,5 puntuación de solvencia final en relación con el propietario del proyecto;
 - 37.3. en este caso, si la relación entre los activos pignorados y el monto total del préstamo es del 60% (LTV menor o igual al 60%), se considera que el coeficiente de garantía es líquido y puede elevar el resultado de su evaluación de solvencia a 1 puntaje final de solvencia en relación con el Propietario del Proyecto;
 - 37.4. en este caso, si la relación entre los activos pignorados y el importe total del préstamo es de hasta el 50% (LTV inferior o igual al 50%), se considera que el coeficiente de garantía es de bajo riesgo y puede elevar el resultado de su evaluación de solvencia a 1,5 puntuación final de solvencia para el propietario del proyecto;
 - 37.5. en este caso, si la relación entre los activos pignorados y el monto total del préstamo es de hasta el 40% (LTV menor o igual al 40%), se considera que la relación de garantía es de bajo riesgo, y en relación con el Propietario del Proyecto, el resultado de su evaluación de solvencia puede elevarse a 2 puntajes finales de solvencia.

38. La empresa concluye un acuerdo con UAB "Creditinfo Lietuva" y, por lo tanto, recibe acceso al sistema de buró de crédito Creditinfo. Utilizando este sistema, el Operador de la Plataforma verifica los datos sobre las deudas mantenidas y vencidas por el Propietario del Proyecto, que aún no se reflejan en los documentos de información financiera presentados por el Propietario del Proyecto. Si se encuentra información adicional sobre los atrasos, utilizando dichos datos, el Operador vuelve a calcular los indicadores especificados en el párrafo 28 y lleva a cabo una reevaluación de la solvencia.
39. La Compañía también concluye un acuerdo con Creditinfo para el intercambio de datos de los prestatarios y carga datos sobre el préstamo recibido por el Propietario del Proyecto al sistema Creditinfo para garantizar una mayor seguridad para los inversores.
40. La clase de solvencia final del propietario del proyecto (clase de riesgo asignada) también podrá ajustarse teniendo en cuenta los criterios adicionales de evaluación de la reputación del propietario del proyecto, sus gestores y/o participantes establecidos en el anexo n.º 3 de las Normas. El procedimiento para reducir la calificación de evaluación del propietario final del proyecto (clase de riesgo asignada) también se establece en el Anexo No. 3 de las Normas.
41. Para que los Propietarios del Proyecto vuelvan a publicar el Proyecto en la plataforma de la Compañía, la Compañía reevalúa la solvencia de los Propietarios del Proyecto de acuerdo con el procedimiento previsto en estas Reglas y sin aplicar ninguna excepción.
42. En los casos en que los Proyectos se financien en etapas y si han transcurrido más de 3 (tres) meses desde la última verificación de la reputación del Propietario del Proyecto y la publicación de la Etapa de Financiamiento del Proyecto, la Compañía llevará a cabo una reevaluación de la solvencia de los Propietarios del Proyecto antes de anunciar una nueva etapa de financiamiento del proyecto.

VI. CRITERIOS Y PROCEDIMIENTOS PARA EVALUAR LOS PROYECTOS DE COMPRA PARA ALQUILER

43. Antes de anunciar el Proyecto de compra para alquiler en la plataforma de la Compañía, el tasador debe evaluar la propiedad comprada por el Proyecto, los documentos del proyecto y la solvencia y confiabilidad del Propietario y el Operador.
44. Al evaluar un proyecto de compra para alquilar cuando se compra un inmueble, evalúa:
 - 44.1. La experiencia del operador en el alquiler de activos análogos, el número de objetos bajo gestión y la reputación.
 - 44.2. Evaluación del propietario del proyecto, de una empresa existente o de nueva creación (evaluación de los indicadores de rendimiento de la empresa de conformidad con el párrafo 28 del procedimiento).
 - 44.3. El propósito de los bienes raíces (residencial, recreativo, taller creativo, comercial u otros bienes raíces).
 - 44.4. El área (dividida en la capital, las 3 principales ciudades grandes, la ciudad turística, la ciudad más pequeña que la ciudad top 3).
 - 44.5. Ubicación en la ciudad (distrito prestigioso, casco antiguo, centro, distrito de dormir, campo u otra ubicación).
 - 44.6. Año de construcción de bienes raíces (nueva construcción (hasta 10 años), reconstrucción / renovación recién realizada (hasta 10 años), construcción más antigua (de 10-30 años), construcción antigua (más de 30 años).
 - 44.7. El área de la propiedad comprada (hasta 50 metros cuadrados, hasta 65 metros cuadrados, hasta 80 metros cuadrados, hasta 100 metros cuadrados, hasta 100 metros cuadrados)
 - 44.8. El precio del inmueble a adquirir y el valor determinado en la valoración inmobiliaria (el precio de compra es inferior en un 10%, menos en un 5%, igual al precio de compra, inferior al precio de compra).
 - 44.9. El estado de la propiedad comprada (recién instalada, en buenas condiciones, condición

satisfactoria, condición a reparar).

- 44.10. Plan de negocios (análisis de los flujos de alquiler esperados y el rendimiento planificado del alquiler, que se divide en: menos de 8 EUR / m², 8-12 EUR / m², 12-15 EUR / m², más de 15 EUR / m²).
- 44.11. Una evaluación de la dinámica de los precios de activos similares y el aumento esperado de los precios de activos similares publicados en la(s) revisión(es) del mercado inmobiliario disponible públicamente del año pasado o en curso (el crecimiento de los precios es mayor que en el plan de negocios, corresponde al precio previsto en el plan de negocios, inferior al crecimiento previsto en el plan de negocios, Se planea un cambio de precio negativo).
45. Se ha presentado a la Compañía un informe sobre la valoración de los activos que se planea adquirir de la lista de tasadores aceptables de la Compañía, que no debe tener más de 12 meses. El tasador debe al mismo tiempo verificar y asegurarse de que en las bases de datos y portales disponibles públicamente el precio de una propiedad similar en venta no sea significativamente más bajo (más del 20%).
46. El impacto de la reparación o instalación de la Propiedad (si corresponde) prevista en el proyecto, al calcular el indicador LTV (préstamo-valor). Se supone que la reparación futura aumentará el valor de mercado de los bienes inmuebles no menos que los costos previstos en la estimación de reparación, por lo tanto, al calcular el indicador LTV (préstamo a valor), el costo de las reparaciones futuras se agrega al valor de mercado determinado en la valoración independiente de la propiedad, siempre que la estimación presentada no exceda de EUR 250 / m². Si la estimación prevé una mayor cantidad de gastos por metro cuadrado de activos, entonces la cantidad de gastos agregados no es superior a 250 euros por metro cuadrado.
47. Documentos presentados para la revisión / reconstrucción planificada de la propiedad. El propietario del proyecto está obligado a proporcionar todos los documentos necesarios para la reconstrucción (permisos, proyectos y otra información esencial).
48. Indicadores del operador de los activos del proyecto (análisis financiero de la empresa, su confiabilidad e información disponible públicamente).
49. El plan de negocio resultante, que debe incluir todos los costes asociados al proyecto, los ingresos previstos y un cálculo claro del flujo de alquiler futuro que corre a cargo de los inversores. Las suposiciones se hacen sobre la base de las cuales los ingresos y gastos se calculan en el plan de negocios. Durante el proyecto, también se puede asegurar una oferta de retorno mínimo, que se paga independientemente de la caída negativa en los ingresos por alquiler.
50. El propietario del proyecto y la empresa que adquirirá la propiedad planificada de acuerdo con el párrafo 28 de este procedimiento. Si la empresa no está recién establecida, se evalúa en qué medida las actividades existentes de la empresa del propietario del proyecto (o su resultado) pueden afectar negativamente el éxito del proyecto. Si la empresa es de reciente creación exclusivamente para la ejecución del proyecto Buy-to-let, se considera que no hay otras actividades ni impacto negativo en el proyecto Buy-to-let.
51. El proyecto de acuerdo con la fórmula de evaluación prevista en la página 30 de estas Reglas, sobre la base de la cual el valor calculado describe la probabilidad de pérdidas del financiador, que se presenta como la opinión del Operador de la Plataforma.
52. Durante el proyecto, cuando se compren bienes raíces, se determina el precio o límite de precio de la propiedad de inversión y se nombra por separado, a partir del cual se calcula el aumento en el valor futuro (capital) de la propiedad. El precio de un inmueble de inversión podrá asimilarse al precio de compra del activo o al importe del precio de compra y de las reparaciones simples, siempre que la estimación de reparación no supere los 250 euros/m². Si la estimación de reparación supera los 250 EUR por metro cuadrado, solo la parte de la estimación de 250 EUR por metro cuadrado. se añade.
53. Al evaluar el proyecto Buy-to-let, cuando se compren las acciones de la compañía, evalúa:
 - 53.1. Evaluación de la empresa comprada (evaluación de las actividades de la empresa en

función de las actividades rentables / no rentables de la empresa en los últimos 4 años) (trabajó con pérdidas, trabajó de manera rentable durante 1 año, trabajó de manera rentable durante 2 años, trabajó de manera rentable durante 3 años, trabajó de manera rentable durante 4 años).

- 53.2. Evaluación del propietario del proyecto (evaluación de los indicadores de rendimiento de la empresa sobre la base del párrafo 28 del procedimiento).
- 53.3. La cantidad comprada de acciones (<20%, >=20% a <35%, >=35% a <=50%, >50% a <100%, =100%).
- 53.4. La relación proporcional entre el importe total de los activos de la sociedad menos la diferencia entre las cuentas por pagar y otros pasivos y el precio de las acciones adquiridas (<1; =1; >1; >1.1; >1.2).
- 53.5. Terminación de contratos de trabajo (terminaciones dentro de 1 año) (>6, 5-6, 3-4, 1-2, 0).
- 53.6. El indicador del cumplimiento de compromisos anteriores (medido de conformidad con el principio de valores y evaluación del cumplimiento de compromisos anteriores establecido en el anexo 1).
- 53.7. Participación en procedimientos judiciales como demandado (>3 k., 2-3 k., 1 k. en <1 año, 1 k. en >1 año, 0 k.).
- 53.8. El plazo de actividad de la empresa a adquirir (<1 año, <2, <3, <4, >4 años).
- 53.9. La calificación de retraso en el pago (según la evaluación de la agencia de crédito "Creditinfo Lietuva") (9-10, 7-8, 5-6, 3-4, 1-2).
- 53.10. Calificación de bancarrota (según la evaluación de la agencia de crédito "Creditinfo Lietuva") (9-10, 7-8, 5-6, 3-4, 1-2).
- 53.11. Plan de negocios (el análisis de los flujos financieros esperados y la rentabilidad planificada se calcula para el euro planificado del precio de 1 (una) de las acciones compradas, en proporción a la cantidad de acciones adquiridas, durante todo el período del proyecto, que se divide en: <0.05 EUR / 1 EUR, >0.05 - = 0.10 / 1 EUR, >0.10 - = 0.15 EUR / 1 EUR, >0,15 - =0,20 EUR/1 EUR, >0,20 EUR/1 EUR).
54. Una evaluación de la dinámica de los precios de activos similares y el aumento esperado de los precios de activos similares publicados en la(s) revisión(es) del mercado inmobiliario disponible públicamente del año pasado o en curso (el crecimiento de los precios es mayor que en el plan de negocios, corresponde al precio previsto en el plan de negocios, inferior al crecimiento previsto en el plan de negocios, Se planea un cambio de precio negativo).

VII. VERIFICACIÓN DEL PROCESO DE EVALUACIÓN DE CONFIABILIDAD DEL PROPIETARIO DEL PROYECTO

55. Con el fin de garantizar que la fiabilidad del Propietario del Proyecto se evalúe adecuadamente y que los errores humanos se eliminen tanto como sea posible (por ejemplo, al calcular la puntuación de solvencia), la Compañía implementará las siguientes medidas:
 - 55.1. **Se utiliza un formulario automático estandarizado para calcular la calificación crediticia.** El evaluador calcula el puntaje de solvencia del Propietario del Proyecto utilizando un formulario Excel estandarizado aprobado por la Compañía (los indicadores financieros se ingresan a mano y el puntaje de solvencia se calcula automáticamente);
 - 55.2. **Se introduce el principio de "cuatro ojos".** Después de que el Asesor haya calculado la puntuación de solvencia del Propietario del Proyecto y finalmente haya completado la evaluación de la confiabilidad del Propietario del Proyecto, los cálculos realizados y registrados, junto con las fuentes (documentos) que los respaldan, se envían a otro empleado de la Compañía designado por el Gerente. Este último lleva a cabo una verificación de los cálculos y la evaluación que se le presentan (entre otras cosas, se

comprueba que la puntuación de solvencia se ha calculado correctamente sobre la base de los datos disponibles). Si se notan inexactitudes durante la inspección, el empleado de la Compañía que realiza la inspección las enviará al tasador original para su corrección (después de la corrección, se lleva a cabo un procedimiento de rerevisión).

56. La información, los datos y los documentos recopilados y evaluados durante la evaluación de confiabilidad del Propietario del Proyecto se almacenan en la Compañía durante 10 años a partir de la fecha de la transacción de crowdfunding concluida con el respectivo Propietario del Proyecto (si dicha transacción se concluyó) o desde la fecha de recepción de estos datos (si la transacción no se ha concluido). Los actos jurídicos que regulan la protección jurídica de los datos personales y el almacenamiento de documentos pueden establecer plazos más largos para el almacenamiento de datos.
57. La Compañía se asegura de que las Reglas 56 durante el período de retención de los datos especificados en el párrafo, sería posible revisar y verificar en cualquier momento la información recopilada y evaluada por el Propietario del Proyecto durante la evaluación de confiabilidad. La información relevante se almacena en el archivo electrónico de la evaluación de confiabilidad del Propietario del Proyecto.

VIII. NEGATIVA A PUBLICAR UN BORRADOR

58. La Compañía se niega a publicar el Proyecto en la plataforma de la Compañía si:
 - 58.1. El Propietario del Proyecto no cumple con los criterios para evaluar la reputación y solvencia de los Propietarios del Proyecto aprobados por la Compañía;
 - 58.2. La Compañía carece de información para llevar a cabo las evaluaciones descritas en las Reglas;
 - 58.3. La clase de riesgo de solvencia es demasiado alta: clase 5.
 - 58.4. Si la información disponible para la Compañía da razones para creer que la publicación del Proyecto en la plataforma de la Compañía amenazaría los intereses de los financiadores.

IX. RETENCIÓN DE INFORMACIÓN

59. Al llevar a cabo actividades de crowdfunding, la Compañía recopila y almacena datos relacionados con las transacciones de financiamiento concluidas a través de la Plataforma administrada por la Compañía.
60. Los datos relativos a las operaciones de financiación incluirán:
 - 60.1. información recopilada para identificar a los Propietarios del Proyecto;
 - 60.2. Información recopilada durante la evaluación de confiabilidad del propietario del proyecto;
 - 60.3. documentos relacionados con la propiedad prometida por el Propietario del Proyecto y otras garantías proporcionadas;
 - 60.4. cualquier otra información relevante relacionada con la transacción de financiamiento y (o) el propietario del Proyecto, el Proyecto.
61. Compañía de estos Términos y Condiciones 60 p. conserva los datos especificados en formato electrónico en todos los casos, pero también puede almacenar copias en papel de estos datos.
62. Para cada Propietario del Proyecto, se inicia un archivo del Propietario del Proyecto en la Compañía, en el que se almacenan estas Reglas. 60 p. también se indican otros datos relacionados con el respectivo propietario del Proyecto. El archivo del propietario del proyecto se almacena en formato electrónico y la Compañía garantiza que los duplicados de dicha información también se almacenen en los servidores internos de la Compañía o en los servidores

en la nube utilizados por la Compañía.

63. La Compañía almacena información relacionada con la implementación del instrumento de ingeniería financiera "Préstamo de Crowdfunding "Avieté" y el Financiamiento de Proyectos con los fondos de este instrumento en formato electrónico y garantiza que los duplicados de dicha información se almacenen en los servidores internos de la Compañía o en los servidores en la nube utilizados por la Compañía.

X. DISPOSICIONES FINALES

64. El presente Reglamento entrará en vigor a partir de la fecha de su aprobación y sólo podrá ser derogado o modificado por orden del Jefe.
65. El Asesor será responsable de la aplicación del presente Reglamento. En este caso, si el Asesor no puede aplicar las Normas, el Jefe es responsable de la aplicación de las Normas.
66. El cumplimiento de estas Reglas será responsabilidad del Administrador o su persona autorizada.

ANEXO N° 1

CRITERIOS PARA EVALUAR LA SITUACIÓN FINANCIERA DEL PROPIETARIO DEL PROYECTO QUE DESEA RECIBIR FINANCIACIÓN

La evaluación de la situación financiera del Cliente (Propietario del Proyecto) se lleva a cabo antes de otorgar fondos a un Proyecto específico. Si surge una necesidad, en este caso, la evaluación de la situación financiera del Cliente también puede llevarse a cabo en presencia de un Proyecto activo durante el período de préstamo del Proyecto.

Al llevar a cabo la evaluación de la situación financiera del Cliente, se debe seguir la información disponible y recibida del Cliente y la evaluación debe elaborarse y presentarse de acuerdo con los criterios establecidos de 1 (uno) a 5 (cinco) puntos.

La situación financiera de un cliente que quiere recibir financiación de la plataforma se evalúa de acuerdo con los 9 criterios principales:

Nordstreet Distribución de valores de valoración para un cliente que quiere recibir financiación sin hipoteca sobre inmuebles en el valor final

Título	Puntuación	Factor
Indicador de servicio de préstamos - DSCR	1-5	0,14
Indicador de deuda financiera y EBITDA	1-5	0,2
Indicador de cambio en los ingresos por ventas	1-5	0,11
Indicador de rentabilidad del rendimiento	1-5	0,11
Indicador de ratio de equidad	1-5	0,13
Liquidez actual indicador de coeficiente	1-5	0,15
Indicador para evaluar la rama de la economía	1-5	0,06
Indicador de evaluación del plan de negocios	1-5	0,06
Indicador del cumplimiento de obligaciones anteriores	1-5	0,04

Distribución de los valores de valoración del cliente de Nordstreet que desea recibir financiación pignorando bienes inmuebles en el valor final

Título	Balas	Factor
Tasa de servicio de préstamos – DSCR	1-5	0,12
Indicador de deuda financiera y EBITDA	1-5	0,11
Indicador de cambio en los ingresos por ventas	1-5	0,11
Indicador de rentabilidad del rendimiento	1-5	0,11

Indicador de ratio de equidad	1-5	0,11
Indicador del coeficiente de liquidez actual	1-5	0,11
Indicador para evaluar la rama de la economía	1-5	0,11
Indicador de evaluación del plan de negocios	1-5	0,11
Indicador del cumplimiento de obligaciones anteriores	1-5	0,11

Cliente de Nordstreet que quiere recibir financiación Comprar para dejar distribución de valores de valoración en valor final

Evaluación de proyectos de compra para alquiler al comprar bienes raíces

Título	Puntuación	Factor
Indicador de evaluación del operador	1-5	0,20
Indicador de evaluación del propietario del proyecto	1-5	0,06
Propósito de la propiedad Ubicación en el país Ubicación en la ciudad Cuadratura de la edad de la construcción Estado del activo Indicador de comparación del precio de compra y el valor	1-5	0,08
	1-5	0,08
	1-5	0,08
	1-5	0,08
	1-5	0,08
	1-5	0,08
Potencial del mercado inmobiliario	1-5	0,12
Indicador de evaluación del plan de negocios	1-5	0,14

Evaluación del proyecto de compra para alquiler cuando se compran las acciones de la empresa.

Título	Balas	Factor
Indicador de evaluación de la empresa comprada	1-5	0,15
Indicador de evaluación del propietario del proyecto	1-5	0,07
Volumen de acciones a comprar	1-5	0,14
La relación entre los activos de la empresa menos los pasivos y el precio de las acciones	1-5	0,07
Extinción de contratos de trabajo	1-5	0,07
Indicador del cumplimiento de obligaciones anteriores	1-5	0,07
Participación en procedimientos judiciales	1-5	0,07
El plazo de las actividades de la empresa que se comprarán	1-5	0,07
Calificación de la morosidad	1-5	0,07
Calificación de bancarrota	1-5	0,07
Indicador de evaluación del plan de negocios	1-5	0,15

Nordstreet Información necesaria para la evaluación de la situación financiera del cliente que quiere recibir la financiación recibida

Un cliente que desee recibir una oferta de financiación de la plataforma de la Compañía debe presentar los siguientes documentos:

- Estados financieros de una persona jurídica que será el prestatario durante los últimos 2 (dos) años de operación, que consisten en un balance general y estados de pérdidas y ganancias.
- Una entidad jurídica que presente una solicitud de financiación al presentar los estados financieros de una persona jurídica debe presentarlos en una forma especial proporcionada por la Plataforma, junto con información adicional, explicaciones, es decir, desciframientos sobre:
 - (I) Activo fijo;
 - (II) Activo circulante;
 - (III) Títulos de crédito en un año;
 - (IV) Pasivos a largo plazo;
 - (V) Pasivos a corto plazo;
 - (VI) Cantidades adeudadas en un año;
 - (VII) Depreciación;
 - (VIII) Reembolso de parte del préstamo e intereses pagados;
 - (IX) Lista de accionistas;
 - (X) Si es necesario: estados de cuentas mantenidos por una entidad legal durante los últimos 6 (seis) meses.
- Información utilizada para evaluar la situación financiera y la evaluación general de la situación financiera y la evaluación general del cliente que desea recibir financiación en la plataforma de la Compañía:
 - (I) Estados financieros anuales e intermedios con desciframientos;
 - (II) La valoración de la propiedad por los tasadores de la propiedad y el acto de inspección de la propiedad con respecto a la prenda planificada de la propiedad y su valor con fotografías;
 - (III) Extracto del registro de bienes inmuebles en caso de prenda de bienes inmuebles, otros documentos, contratos, certificados que justifiquen la propiedad de bienes muebles;
 - (IV) Un negocio corto o un plan de uso y reembolso de préstamos cortos de acuerdo con la forma proporcionada por la plataforma o la información enviada por el Cliente;
 - (V) Información sobre accionistas, personas vinculadas, garantes;
 - (VI) Además, información en publicaciones disponibles públicamente, artículos sobre el Cliente y la situación económica en el mercado y ramas de negocio.

Nordstreet Descripción de la situación financiera del cliente que quiere recibir financiación

Al evaluar la condición financiera de un cliente que desea recibir financiamiento de acuerdo con todos los criterios, se utiliza un sistema de calificación de 5 puntos de 1 a 5, donde "1" significa muy buena condición, "2" significa buena condición, "3" significa condición promedio, "4" significa mala condición, "5" significa muy mala condición, insatisfactoria.

1	Muy buen estado
2	Buen estado
3	Estado medio
4	Malas condiciones
5	Muy mal estado, insatisfactorio

El procedimiento para evaluar la situación financiera del cliente debe llevarse a cabo evaluando todos

los criterios seguidos, utilizando la información disponible y utilizando todos los criterios necesarios. En consecuencia, en caso de necesidad u otra información útil, en la evaluación final del Cliente de la condición, en la sección "Comentarios", se pueden indicar argumentos u otra información útil, como resultado de lo cual se ajustó la evaluación habitual. Además, es posible indicar por qué razones la evaluación de los criterios del Cliente no cumple con las evaluaciones planificadas y en qué se diferencia de las evaluaciones habituales.

En el caso de que la Compañía evalúe al Cliente que busca recibir financiamiento adicional y / o nuevo, el empleado responsable de la Compañía, que realiza el análisis del Cliente, también debe evaluar el impacto del financiamiento recién planificado en la evaluación y los cálculos de los indicadores financieros del Cliente.

Explicación de los criterios de evaluación del cliente de nordstreet para la obtención de financiación

(I)

Criterio	Cálculo
Ratio de cobertura del servicio de préstamos – DSCR (Ratio de cobertura del servicio de la deuda)	EBITDA/ Gastos de servicio del préstamo

El indicador del servicio del préstamo es la relación entre la ganancia antes de intereses, impuestos, depreciación, amortización (el valor total se denota por EBITDA) y los gastos por el servicio del préstamo.

El indicador de servicio de préstamo muestra la capacidad del Cliente, una entidad legal, para pagar deudas financieras y proporciona información sobre si la empresa tiene fondos suficientes para servir el préstamo que se planea recibir.

Valores y evaluación del indicador DSCR

>1,15	Muy buen estado
>1,05	Buen estado
> 0,9	Estado medio
>0,75	Malas condiciones
<0,75	Muy mal estado, insatisfactorio

(II)

Criterio	Cálculo
Deuda financiera neta y beneficio antes de intereses, impuestos, depreciación, Ratio EBITDA de amortización	Importe de la deuda a largo plazo y deuda a corto plazo menos efectivo y equivalentes de efectivo/EBITDA

Un indicador de la relación entre la deuda financiera neta y el beneficio antes de intereses, impuestos, depreciación, amortización (el valor total se denota por EBITDA).

El indicador muestra la capacidad del Cliente, una entidad legal, para pagar las deudas asumidas. El indicador de deuda financiera neta y EBITDA muestra cuántas veces las obligaciones del Cliente, una persona jurídica, relacionadas con el pago de intereses superan el EBITDA que gana por año. Este

indicador es relevante porque muestra aproximadamente cuántos años se pueden cubrir las deudas financieras de una persona jurídica, siempre que no se realicen inversiones y no se paguen beneficios.

Valores y evaluación de la deuda financiera neta y ratio EBITDA

<5 años	Muy buen estado
<8 años	Buen estado
<10 años	Estado medio
<12 años	Malas condiciones
>12 años	Muy mal estado, insatisfactorio

(III)

Criterio	Cálculo
Indicador de cambio en los ingresos por ventas	Cambio en los ingresos por ventas durante el período relevante (al menos 2 años)

El indicador de ingresos por ventas muestra el aumento / disminución de los beneficios económicos debido a la provisión de bienes por parte de una entidad legal durante el período relevante.

El indicador muestra los cambios en los ingresos por ventas del Cliente, una entidad legal, y las posibles tendencias en el próximo período. Para evaluar este indicador, es necesario analizar necesariamente el cambio absoluto de los ingresos en términos numéricos y el cambio en los porcentajes.

Valores y evaluación del indicador de variación de los ingresos

Los ingresos están creciendo constantemente en el último para los períodos pertinentes (>10%), es decir, el crecimiento de los ingresos alcanza el >10% por cada ejercicio objeto de reconsideración.	Muy buen estado
Los ingresos son constantes en los últimos períodos relevantes (>5%), es decir, el crecimiento de los ingresos alcanza el >5% por cada ejercicio evaluado	Buen estado
El ingreso no es constante en los últimos para los períodos correspondientes (<-5% a 5%>), es decir, el crecimiento de los ingresos oscila entre el -5% y el +5% durante el ejercicio objeto de evaluación	Estado medio
Los ingresos están disminuyendo durante los períodos financieros estimados <-5% a -20% >	Malas condiciones
Los ingresos están disminuyendo bruscamente o la no recibe ingresos durante los ejercicios financieros evaluados >-20%	Muy mal estado, insatisfactorio

(IV)

Criterio	Cálculo
Indicador de rentabilidad de rendimiento – margen EBIT	EBIT/ Renta

Un indicador de la rentabilidad de una actividad es la relación de ganancias antes de intereses,

impuestos e ingresos.

Este indicador muestra la rentabilidad de las actividades de la entidad legal del Cliente. Este es uno de los principales indicadores de la efectividad de una entidad legal. Este indicador muestra qué beneficio habría obtenido una entidad legal si no hubiera tenido deudas financieras.

Valores y evaluación del indicador de rentabilidad operativa

>0,1	Muy buen estado
< 0,1 - > 0,05	Buen estado
< 0,05 - > 0,00	Estado medio
>-0,05	Malas condiciones
<-0,10	Muy mal estado, insatisfactorio

(V)

Criterio	Cálculo
Coficiente de propiedad	Patrimonio/Activos

El indicador de ratio de fondos propios sobre activos muestra qué parte de los activos de la empresa se financian con fondos propios. Cuanto mayor sea este indicador, más accionistas de una entidad legal contribuirán a las actividades de una entidad legal y asumirán riesgos.

Valores y valoración del factor patrimonio

>0,2	Muy buen estado
< 0,2 - > 0,1	Buen estado
< 0,1 - > 0,05	Estado medio
< 0,05 - > 0,00	Malas condiciones
<0,00	Muy mal estado, insatisfactorio

(VI)

Criterio	Cálculo
Coficiente de liquidez actual	Activo circulante/ Pasivos a corto plazo

El indicador del coeficiente de liquidez actual muestra la proporción de activos corrientes de una persona jurídica, cubre los pasivos corrientes existentes y le permite evaluar el estado de solvencia de una persona jurídica. El indicador muestra la capacidad de una entidad legal para pagar deudas a corto plazo.

Valores y evaluación del coeficiente de liquidez actual

>1,2	Muy buen estado
< 1.2 - > 1.1	Buen estado
< 1.1 - > 1.00	Estado medio
< 1,00 - > 0,5	Malas condiciones
<0,5	Muy mal estado, insatisfactorio

(VII)

Criterio	Cálculo
----------	---------

La situación y situación de la rama de la economía	La información utilizada para los indicadores estadísticos del departamento de estadística se indica por referencia: (Estadísticas empresariales; estructura empresarial y finanzas; indicadores financieros de las empresas; estado de resultados; ingresos, gastos, beneficios de las empresas), Opciones (al nivel de 3 caracteres) https://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize <u>En el caso de que el Propietario del Proyecto opere en otro estado, la Compañía evalúa el indicador de situación de la rama económica sobre la base de la información estadística proporcionada por los países extranjeros relevantes, en la medida de lo posible de manera análoga a la información proporcionada en Lituania por el Departamento de Estadística. Además, la Compañía tiene el derecho de contar con la ayuda de especialistas en países extranjeros que proporcionarían una evaluación experta para una rama particular de la economía y, sobre la base de dicha evaluación, asignar una cierta puntuación de riesgo al indicador del estado de cosas de la rama económica.</u> <u>En cualquier caso, si la Compañía no tiene suficientes datos objetivos para evaluar el indicador de la posición de la rama de la economía, la Compañía asigna la puntuación de riesgo más alta en relación con el indicador en cuestión.</u>
--	---

La posición de la rama de la economía y el análisis de la situación actual en el mercado muestran en qué rama de la economía trabaja la entidad legal, cuál es su entorno y qué se puede esperar en el futuro. Al evaluar la situación de la rama de la economía y la situación actual en el mercado, se tienen en cuenta las tendencias generales de la rama de la economía en el país.

Evaluación y valoración del valor de la situación y situación de la rama de la economía

La rama de la economía está creciendo consistentemente el último períodos relevantes (la rama crece un >10% en los últimos 3 años para los que se publica información estadística)	Muy buen estado
La rama de la economía es constante al final períodos relevantes (la rama crece un <10% en los últimos 3 años para los que se publica información estadística)	Buen estado
La rama de la economía no es constante en los últimos los períodos correspondientes (la rama cayó un <10% en los últimos 3 años para los que se publica información estadística))	Estado medio
La rama de la economía está disminuyendo en el último los períodos correspondientes (la rama cayó >10% en los últimos 3 años para los que se publica información estadística))	Malas condiciones
La rama de la economía está disminuyendo o desapareciendo fuertemente en los últimos períodos relevantes (rama cayó >20% en los últimos 3 años para los que se	Muy mal estado, insatisfactorio

publica información estadística)	
----------------------------------	--

(VIII)

Criterio	Cálculo
Plan de negocios	Posesión, presentación, detalle de un plan de negocios

Un plan de negocios para una entidad legal ayuda a lograr el objetivo establecido, por lo tanto, es un factor importante en las actividades de una entidad legal y muestra cómo una entidad legal está lista para llevar a cabo sus actividades o un proyecto específico.

Evaluación del plan de negocios

El propietario del proyecto presenta una idea detallada de negocio / proyecto y el propósito de utilizar los fondos del préstamo, basado en cálculos claros basados en datos y fuentes confiables; El Propietario del Proyecto proporciona una visión clara del Proyecto, las etapas de implementación, estructura claramente el progreso del Proyecto, los plazos y otros aspectos relacionados con la implementación del Proyecto y sus realizaciones.	Muy buen estado
El propietario del proyecto proporciona una idea clara de negocio / proyecto y el propósito de utilizar los fondos del préstamo, un plan claro para la implementación del proyecto, cálculos claros	Buen estado
El propietario del proyecto da una idea de negocio / proyecto incompleta, los cálculos son predictivos, no están respaldados por suposiciones claras y claramente datos y fuentes	Estado medio
El propietario del proyecto presenta un negocio incompleto / idea de proyecto, carece de detalles, no hay condiciones claras para la implementación del proyecto, etapas, cálculos	Malas condiciones
El propietario del proyecto no puede explicar exactamente cómo se implementará el proyecto y cuáles son los beneficios potenciales (retornos) del proyecto.	Muy mal estado, insatisfactorio

(IX)

Criterio	Cálculo
Cumplimiento de obligaciones anteriores	Verificación de obligaciones existentes o anteriores de una entidad jurídica en una institución existente y/o de otro tipo

El cumplimiento de obligaciones anteriores es un factor importante para evaluar la historia de una entidad legal y la situación actual. Analiza cómo la persona jurídica pagó las obligaciones existentes, cuántas de ellas tenía y si todavía las tiene en las instituciones existentes y/o de otro tipo.

Valores y valoración del cumplimiento de obligaciones anteriores

Las obligaciones se cumplen a tiempo.	Muy buen estado
Los compromisos se cumplen con retrasos <=30 días, pero actualmente no lo tienen.	Buen estado
Las obligaciones se cumplen con retrasos <=60 d. o retrasos regulares son característicos de la actividad.	Estado medio
Los compromisos se cumplen con retrasos <=90 días o la actividad se caracteriza por retrasos constantes.	Malas condiciones
Los compromisos se cumplen con retrasos >90. o hubo recuperaciones forzadas.	Muy mal estado, insatisfactorio

Al evaluar el indicador de rendimiento de compromisos anteriores, basta con cumplir una de las condiciones previstas para atribuir el valor inferior del indicador (por ejemplo, si los compromisos se cumplen con retrasos de <30 días, pero son permanentes, se atribuye un mal estado).

El impacto del indicador LTV (loan to value) del cliente de Nordstreet que desea recibir financiación en el valor final de la evaluación del cliente

Además, al evaluar la financiación del proyecto del Cliente en el que los bienes inmuebles se presentan como garantía, la Plataforma también puede utilizar el valor LTV (*préstamo a valor*) *al evaluar el criterio final*, cuya influencia en la evaluación general de la condición financiera del Cliente (es decir, la puntuación final) sería la siguiente:

La relación entre los activos pignorados y el monto total del préstamo < = 40% (LTV < = 40%)	Posible impacto en puntuaciones de hasta 2,0 puntos
La relación entre los activos pignorados y el monto total del préstamo < = 50% (LTV < = 50%)	Posible influencia en la puntuación hasta 1,5 puntos
La relación entre los activos pignorados y el monto total del préstamo < = 60% (LTV < = 60%)	Posible impacto en puntuaciones de hasta 1,0 puntos
La relación entre los activos pignorados y el importe total del préstamo <=70% (LTV <=70%)	Posible influencia en la puntuación hasta 0,5 puntos
La relación entre los activos pignorados y el monto total del préstamo >70% (LTV >70%)	Sin influencia

La influencia del indicador de reputación del cliente nordstreet en el valor final de la evaluación del cliente

El Indicador de Reputación del Cliente se evalúa teniendo en cuenta los siguientes factores negativos de reputación relacionados con las personas especificadas en el párrafo 7 de las Reglas (es decir, el Propietario del Proyecto, sus gerentes y participantes).

La información sobre la existencia de los siguientes factores negativos de reputación relacionados con el Cliente, su gerente o participantes puede obtenerse directamente de los propios individuos (proporcionándoles información completada

cuestionarios, proporcionando otros datos solicitados), verificando la información disponible públicamente sobre estas personas, verificando la base de datos Creditinfo y otras bases de datos y registros a los que la Compañía tiene acceso legal.

En el caso de que la información recibida de fuentes públicas u otras fuentes legalmente disponibles para la Compañía no coincida con la información proporcionada por el Cliente, sus gerentes o los Participantes, se observarán las siguientes reglas:

- 1) La Compañía se pondrá en contacto con el Cliente, le pedirá que proporcione explicaciones adicionales por escrito, que comente sobre tales discrepancias en la información y que justifique su posición;
- 2) Si, al recibir las explicaciones por escrito del Cliente, su Gerente o el Participante y la justificación de la situación, la Compañía no puede convencerse razonablemente de que la información proporcionada por el Cliente, su Gerente o el Participante es correcta en comparación con la información recibida de otras fuentes disponibles para la Compañía, en este caso la Compañía evalúa la información disponible de **manera conservadora.**, es decir, tiene en cuenta precisamente la información que indica la existencia del criterio/factor más importante de evaluación negativa de la reputación.

La empresa divide los criterios para evaluar la reputación en **criterios mínimos para evaluar la reputación y**

Criterios adicionales para evaluar la reputación.

Si se establece que las personas especificadas en el párrafo 7 de las Reglas no cumplen al menos uno de los criterios mínimos de evaluación de reputación (es decir, hay al menos uno de los factores de reputación negativos atribuidos a este criterio), el Proyecto de dicho Cliente no puede publicarse en la Plataforma de la Compañía. La empresa captura y almacena y documenta adecuadamente la información a partir de la cual es posible identificar la presencia de un factor de reputación negativo.

Si existe alguno de los siguientes factores negativos de reputación, se considera que la reputación del Cliente no cumple con los criterios mínimos de evaluación de reputación (el Proyecto no se puede publicar)

La persona a que se refiere la página 7 del Reglamento: 1. cumple la condición del artículo 8(1)(1) de la Ley; 2. Durante la evaluación, se produce un retraso en el reembolso de cantidades significativas de atrasos (el importe total de los atrasos indebidamente ejecutados supera los 50.000 euros); 3. En el momento de la evaluación, hay 15 o más atrasos atrasados; 4. Una persona ha sido objeto de una investigación previa al juicio por un delito grave y muy grave o un delito o falta contra la propiedad, los derechos de propiedad y los intereses de propiedad, la economía y el orden empresarial, el sistema financiero, la seguridad pública, el servicio público y el interés público o un delito penal de conformidad con ellos en virtud de las leyes penales de otros estados. 5. En los últimos 3 años, se había declarado en bancarrota; 6. A petición de la Compañía, se niega a proporcionar (o no se presenta dentro de un límite de tiempo razonable establecido por la Compañía) explicaciones escritas sobre la información negativa encontrada por la Compañía.	El riesgo reputacional no es apropiado y los proyectos del propietario del proyecto En la plataforma de la empresa no se puede publicar
--	--

Si se establece que las personas especificadas en el párrafo 7 de las Reglas no cumplen ningún criterio adicional para evaluar la reputación (es decir, hay un factor de reputación negativo correspondiente atribuido a este criterio), en este caso la calificación de evaluación del cliente final (clase de riesgo asignada) se deteriora en la cantidad correspondiente indicada a continuación.

La Compañía evalúa los factores de reputación negativa asociados con criterios adicionales de evaluación de reputación de manera experta, teniendo en cuenta la abundancia de información, su confiabilidad y validez, el nivel de riesgo indicado. Después de evaluar el factor relevante, la Compañía ajusta el puntaje final de solvencia crediticia en el espectro del modo correspondiente a continuación. Al rellenar el formulario de reputación para evaluar la solvencia y reputación del Propietario del Proyecto (Anexo No. 2 de las Reglas), la Compañía justifica claramente por escrito el alcance de la corrección a la puntuación de solvencia final (calificación de riesgo) (es decir, por qué la puntuación final se reduce hasta tal punto). La compañía también captura y almacena y documenta adecuadamente la información a partir de la cual se puede identificar la presencia de un factor de reputación negativo.

En tal caso, si existen los siguientes factores negativos de reputación en relación con más de una persona especificada en el párrafo 7 de las Reglas, la correspondencia de estos factores negativos de reputación afecta a la puntuación final por separado y se suma (por ejemplo, cuando existen factores negativos en relación con dos participantes separados, los factores negativos de reputación de ambos participantes afectan a la puntuación final).

Si hay al menos uno de los siguientes factores negativos de reputación, se considera que la reputación del Cliente no cumple con los criterios adicionales de evaluación de reputación (la calificación de evaluación final del Cliente se ve afectada negativamente)

La persona a que se refiere la página 7 del Reglamento: 1. Durante la evaluación, hay un retraso en la ejecución de cantidades significativas de atrasos (el monto total de los atrasos ejecutados indebidamente es de 5000 a 50,000 EUR); se han practicado detenciones contra ellos o contra los bienes bajo su control; 2. Durante el último 1 año, más de 5 veces retrasadas en el cumplimiento de sus obligaciones financieras (independientemente de su monto); 3. En los últimos 5 años, a menudo (> 5 veces) ha participado en procedimientos legales como acusado o ha perdido al menos una disputa judicial (siendo un acusado) con un monto de reclamo de al menos el 50%. Los montos buscados para ser financiados en la plataforma de la compañía; 4. En los últimos 5 años, él (si se trata de una persona jurídica) o las empresas de su propiedad o de su propiedad o de su propiedad se han declarado en quiebra o procedimientos de reestructuración, se ha iniciado una investigación de conformidad con el artículo 2.124 del Código Civil o los procedimientos pertinentes en virtud de la legislación de un Estado extranjero; 5. En los últimos 5 años, ha sido objeto de una sanción administrativa u otra sanción prevista por la ley por violaciones graves de una ley o reglamento que rige la prestación de servicios financieros. o las actividades de las instituciones financieras, violación del requisito, violación de la Ley de prevención del blanqueo de dinero y la financiación del terrorismo de la República de Lituania.	Posible influencia en la puntuación final de 1 a 1,5 puntos en el rango (después de recibir explicaciones de las personas relevantes)
La persona a que se refiere la página 7 del Reglamento: 1. En los últimos 5 años, ha participado (>5 veces) en procedimientos legales como acusado o ha perdido al menos una disputa judicial (siendo demandado) con un reclamo que asciende al menos al 25 por ciento. Los montos buscados para ser financiados en la plataforma de la compañía; 2. En el período hace más de 1 año, pero no hace más de 3 años, hubo un retraso en el cumplimiento de sus obligaciones financieras más de 5 veces (independientemente de su monto); 3. La información negativa sobre las personas se encuentra en los medios de comunicación confiables (por ejemplo, investigaciones periodísticas sobre posibles violaciones de la ley), y con sus explicaciones adicionales, la persona no refuta fundamentalmente esta información.	Posible influencia en la puntuación final de 0,5 a 1 punto (después de recibir la puntuación correspondiente explicaciones de individuos)

La persona a que se refiere la página 7 del Reglamento: 1. Durante la evaluación, hay un retraso en la ejecución de los atrasos en pequeña escala (de 1000 a 5000 EUR); 2. Una cantidad significativa de comentarios negativos de otras personas sobre estas personas (como empresarios), entidades legales propiedad o controladas por estas personas se encuentra en el dominio público, y con sus propias explicaciones adicionales. La persona no refuta fundamentalmente esta información.	Posible influencia en la puntuación hasta 0,5 puntos (después de recibir explicaciones de las personas relevantes)
--	---