

INFORMACIJA INVESTUOTOJAMS APIE ESTATEGURU KREDITO RIZIKOS VERTINIMO POLITIKĄ

Šiame dokumente aprašomi pagrindiniai Estateguru kredito rizikos vertinimo politikos ir procedūrų principai.

Prieš paskelbdama projektą Estateguru platformoje, Estateguru atlieka tinkamą sutelktinio finansavimo projekto ir projekto savininko kredito rizikos vertinimą.

Kredito riziką apibrėžia du komponentai: rizika, kad paskolos gavėjas nesugebės įvykdyti savo sutartinių įsipareigojimų (gebėjimas grąžinti paskolą), ir nuostoliai, kuriuos tokiu atveju patiria Estateguru investuotojai (išieškojimo galimybė).

Gebėjimas grąžinti paskolą apibrėžiamas kaip gebėjimas vykdyti skolinius įsipareigojimus. Tai yra skolos grąžinimo pajėgumo (skolinių įsipareigojimų vykdymas iš įprastos, pasikartojančios verslo veiklos) ir finansinio lankstumo (gebėjimas pritraukti grynųjų pinigų iš kitų nei skolos grąžinimo pajėgumas šaltinių, pvz., galimybė pasinaudoti skolos ir (arba) kredito rinka, parduoti turtą ir t.t.) suma. Gebėjimo grąžinti skolą analizė grindžiama šalies (įskaitant makroekonominę padėtį), nuosavybės ir valdymo, pramonės šakos, įmonės ir finansine rizika. Vadovaujantis sąvoka, gebėjimas grąžinti paskolą yra aukštas, kai įsipareigojimų nevykdymo rizika yra maža, ir atvirkščiai.

Antrasis kredito rizikos komponentas yra išieškojimo galimybė (užstatai ir sutartys, paskolos struktūra, paskolos tipas). Nustatant išieškojimo galimybę, siekiama įvertinti poveikį, jei paskolos gavėjas negalėtų įvykdyti savo skolinių įsipareigojimų. Toks vertinimas grindžiamas užstatų, sutarčių, garantijų ar kitų riziką mažinančių priemonių analize kartu su kredito struktūros, rizikos rūšies ir užstatų likvidumo vertinimu. Tačiau gera paskolos išieškojimo galimybė niekada nėra pagrindinis veiksnys, lemiantis teigiamą kredito sprendimą.

Finansinė rizika analizuojama remiantis paskolos gavėjo trijų paskutiniųjų finansinių metų finansinėmis ataskaitomis ir naujausiomis tarpinėmis finansinėmis ataskaitomis, jei turima (arba, jei paskolos gavėjas priklauso grupei, taip pat konsoliduotomis finansinėmis ataskaitomis), įskaitant apyvartą ir sąnaudas, balanso struktūrą, likvidumą ir skolos padengimą.

Vadovaudamasi ES sutelktinio finansavimo taisyklėmis, Estateguru vertina:

- atskirų sutelktinio finansavimo projektų, atrinktų į investuotojų portfelį, kredito riziką;
- kredito riziką investuotojų portfelio lygmeniu; ir
- investuotojų portfeliui atrinktų projektų savininkų kredito riziką, vertinant projektų savininkų galimybes įvykdyti savo paskolos įsipareigojimus.

Kredito rizikos vertinimas turi būti pagrįstas pakankama informacija, įskaitant:

1) Sutelktinio finansavimo projekto aprašymas

Paskolos gavėjas turi pateikti sutelktinio finansavimo projekto aprašymą. Tai apima verslo projekto, kuriam bus skirta ši finansuojama paskola, aprašymą, paskolos gavėjo verslo veiklos ir istorijos aprašymą bei paskolos grąžinimo strategiją, t.y. kaip paskolos gavėjas ketina mokėti paskolos palūkanas ir grąžinti paskolą.

2) Paskolos paskirtis

Paskolos paskirtis nustatoma pagal verslo planą ir turi atitikti vieną iš Estateguru nustatytų paskolų tipų, pvz., tai gali būti tarpinė paskola, verslo paskola arba vystymo paskola. Estateguru nustato paskolos paskirtį remdamasi paskolos gavėjo pateikta informacija.

3) Projekto savininkas ir užstato teikėjas

Estateguru užtikrina, kad būtų atlikti šie patikrinimai:

- projekto savininkas arba užstato teikėjas nėra teistas už nacionalinių teisės aktų pažeidimus komercinės teisės, nemokumo teisės, finansinių paslaugų teisės, kovos su pinigų plovimu, sukčiavimo teisės ar profesinės atsakomybės srityse;
- projekto savininkas arba užstato teikėjas nėra įtrauktas į ES nebendradarbiaujančių šalių sąrašą mokesčių tikslais arba į ES didelės rizikos trečiųjų šalių sąrašą pinigų plovimo prevencijos tikslais, arba jam netaikomos sankcijos;
- tikrinant kredito biurų ir kitų patikros paslaugų duomenis, nustatoma, kad nėra informacijos apie sistemingą, didelį ar ilgalaikį mokėjimų nevykdymą (įskaitant paskutinius 5 metus, kaip nurodyta pagrindinės informacijos apie investiciją dokumente) arba kitų požymių, kurie galėtų sukelti įtarimų dėl nepatikimos finansinės padėties;
- atliekamas stebimų asmenų sąrašų patikrinimas, apimantis sankcijų patikrinimą, politikoje dalyvaujančių asmenų patikrinimą ir informacijos žiniasklaidoje patikrinimą;
- bendras paieškos sistemų patikrinimas, siekiant nustatyti visus paieškos rezultatus, kurie galėtų kelti įtarimų dėl paskolos gavėjo nepatikimo mokumo.

Jei kredito biuro ataskaitoje nurodytas esamas ar buvęs mokėjimų vėlavimas, mokestinė skola arba didelė įsipareigojimų nevykdymo tikimybė, paskolos paraiška gali būti nagrinėjama toliau tik tuo atveju, jei Estateguru atliktas paskolos gavėjo mokumo vertinimas ir nukrypimo nuo ataskaitos priežastys yra dokumentuoti ir patvirtinti kredito komiteto.

4) Projekto savininko valdymo ir nuosavybės struktūra

Informaciją apie projekto savininko valdymo ir nuosavybės struktūrą Estateguru paprastai gauna iš paskolos gavėjo, kuris pateikia tinkamus ir naujausius išrašus iš atitinkamo komercinio registro.

5) Verslo planas, kuriuo grindžiamas sutelktinio finansavimo projektas

Paskolos gavėjas privalo pateikti Estateguru verslo planą, kuriuo grindžiamas sutelktinio finansavimo projektas. Verslo planas turi būti pateiktas raštu, jame turi būti išsamiai apibrėžti projekto tikslai ir finansinės bei veiklos prielaidos planui įgyvendinti. Jei verslo plano pateikti neįmanoma, jį gali pakeisti paskolos paraiškoje pateiktas projekto ir planų aprašymas.

6) Garantijų arba užstato pateikimas

Platformoje gali būti skelbiamos tik tos paskolos, kurios yra užtikrintos pakankamos vertės nekilnojamuoju turtu. Estateguru reikalauja, kad paskolos gavėjas įrodytų, jog paskolos gavėjas arba trečioji šalis, suteikianti užstatą, gali pateikti tokį turtą kaip užstatą. Be to, išsamią informaciją apie nekilnojamąjį turtą, kuris turi būti pateiktas kaip užstatas, Estateguru surenka pagal 9) punktą.

7) Projekto savininko finansinė padėtis

Estateguru renka šią informaciją apie projekto savininko finansinę padėtį:

- jei turima, audituotos trijų paskutinių finansinių metų finansinės ataskaitos arba, jei tokių audituotų finansinių ataskaitų nėra, kvalifikuoto buhalterio, auditoriaus ar finansų patarėjo parengtos finansinės ataskaitos;
- jei turima, sutelktinio finansavimo projekto pajamos ir pinigų srautai per pastaruosius dvejus metus;
- numatomos sutelktinio finansavimo projekto pajamos ir pinigų srautai pagal įvairius scenarijus;
- dabartinė ir numatoma projekto savininko finansinė padėtis, įskaitant visus esamus įsipareigojimus;
- užstato ar kitų garantijų prieinamumas.

8) Verslo modelis ir strategija

Estateguru renka šią informaciją apie projekto savininko verslo modelį ir strategiją:

- projekto savininko žinios apie verslo sektorių, susijusį su sutelktinio finansavimo projektu, ir jo patirtis įgyvendinant panašius projektus;
- verslo plano, susijusio su sutelktinio finansavimo projektu, pagrįstumas ir tvarumas;
- sutelktinio finansavimo projekto stipriosios ir silpnosios pusės;
- konkurencijos lygis sutelktinio finansavimo projekto verslo srityje;
- klientų tipas ir jų geografinė lokacija.

9) Nekilnojamojo turto užstatas

Estateguru renka šią informaciją apie įkeičiamą nekilnojamąjį turtą:

- nekilnojamojo turto tipas (gyvenamosios ar komercinės paskirties);
- nekilnojamojo turto vieta ir savybės;
- nekilnojamojo turto objekte esantys pastatai ir jų savybės;
- nekilnojamojo turto registracijos numeris žemės registre;
- nuosavybės statusas ir suvaržymai;
- nuosavybės istorija ir atitinkami sandoriai, jei taikoma;
- informacija apie nuomą, jei yra;
- aplinkosaugos, paveldosaugos ar kiti viešosios teisės apribojimai;
- draudimo polisai, sudaryti nekilnojamojo turto atžvilgiu, ir jų sąlygos;
- statybos leidimai ir kiti leidimai, jei taikoma;
- turto pirkimo-pardavimo sutartis arba jos projektas, jei taikoma.

Estateguru reikalauja, kad paskolos gavėjas pateiktų sertifikuoto turto vertintojo atliktą įkeičiamo(-ų) turto(-ų) rinkos vertės vertinimą. Estateguru pasilieka teisę priimti tik tam tikrų vertintojų arba vertinimo įmonių atliktus vertinimus. Vertinime turi būti nustatyta aiški įkeičiamo turto rinkos vertė ir pateikta pakankamai informacijos, kad būtų galima įvertinti, ar įkeičiamą turtą galima lengvai parduoti rinkoje. Vertinimas sprendimui dėl naujų paskolų priimti turi būti ne senesnis nei 6 mėnesiai. Kredito komitetas gali taikyti išimtis.

10) Garantijos arba laidavimai

Garantija arba laidavimas nėra privalomas. Tai papildoma užtikrinimo priemonė: ar ji reikalinga, iš ko (pavyzdžiui, iš paskolos gavėjo generalinio direktoriaus, akcininko ar galutinio naudos gavėjo arba iš kitos įmonės) ir kokia suma, Estateguru kredito komitetas sprendžia priimdamas kiekvieną kredito sprendimą, remdamasis kredito rizikos vertinimu. Jei garantija arba laidavimas reikalingas, Estateguru renka šią informaciją:

- galiojančio laiduotojo asmens tapatybės dokumento kopiją;
- laiduotojo patvirtinimą, kad jis įsipareigoja pasirašyti garantiją arba laidavimą su tam tikra įsipareigojimų suma;
- informaciją apie laiduotojo finansinę padėtį.

Paskolos paraiškos teikimo metu informacija renkama iš paskolos gavėjo, trečiųjų šalių ir įvairių elektroninių informacijos šaltinių. Jei įmanoma, paskolos gavėjo pateikta informacija patvirtinama naudojantis trečiųjų šalių patikros paslaugomis, viešaisiais registrais ir kitais šaltiniais.

Tačiau investuotojams svarbu suprasti, kad Estateguru neprisiima investuotojų rizikos, kad paskolos gavėjas neįvykdys paskolos įsipareigojimų. Estateguru nedraudžia investuotojų nuo kredito rizikos ir nesuteikia jokių garantijų dėl nuostolių, patirtų dėl paskolos gavėjo įsipareigojimų nevykdymo.

Nors portfelio lygio rizika įvertinama ir rodoma investuotojui, Estateguru nėra teisiškai įpareigota išlaikyti investuotojo portfelio riziką tam tikrose ribose, nepriklausomai nuo to, ar investuotojas naudoja Automatinio investavimo funkciją, ar paskolas į savo portfelį renka rankiniu būdu. Būdamas sutelktinio finansavimo paslaugų teikėjas, Estateguru suteikia investuotojams priemones, kuriomis jie gali priimti investicinius sprendimus ir stebėti savo investicijas. Tačiau už rizikos, susijusios su investavimu į sutelktinio finansavimo paskolas, valdymą, pavyzdžiui, tinkamai diversifikuojant investicijas, atsako kiekvienas investuotojas.

Primygtinai rekomenduojame investuotojams patiems kritiškai įvertinti savo žinių lygį ir gebėjimą prisiiinti nuostolius, susijusius su investavimu į sutelktinio finansavimo paskolas ar kitus investicinius produktus.