

INFORMACIJA APIE ESTATEGURU NAUDOJAMĄ KREDITO BALŲ SKAIČIAVIMO METODĄ

Kad kiekvienam paskolos projektui būtų priskirtas atitinkamas kredito balas, Estateguru naudoja dviejų žingsnių vertinimo procesą. Moody's Analytics skoringo modelis apskaičiuoja kiekybinius rodiklius per automatizuotą API ryšį. Po to Estateguru Kredito komitetas įvertina kiekvieną paskolos prašymą pagal kokybinius kriterijus. Tik jei Kredito komitetas patvirtina paskolos prašymą (ir kokybinius kriterijus), gautas kredito balas (rizikos kategorija) atskleidžiamas investuotojams. Be to, rizikos kategorija priskiriama ir įmonei skolininkei (žr. toliau).

Moody's Analytics yra viena iš pirmaujančių pasaulyje kreditų vertinimo agentūrų, jau seniai pripažinta dėl savo kompetencijos vertinant įmonių ir kitų subjektų kredito kokybę ir įsipareigojimų nevykdymo riziką visame pasaulyje. Jų vertinimo modeliai yra pagrindinis šio vertinimo proceso instrumentas, suteikiantis investuotojams vertingų įžvalgų pagrįstiems investavimo sprendimams priimti.

Kaip investuotojui, Estateguru naudojamo vertinimo proceso supratimas yra naudingas siekiant įvertinti paskolų, į kurias galite investuoti per Estateguru platformą, riziką.

Moody's Analytics gali holistiškai vertinti kredito riziką, atspindėdama ir projekto finansinį pajėgumą, ir galimus trūkumus, kurie gali atsirasti dėl išorinių veiksnių. Toks visapusiškas požiūris užtikrina išsamų vertinimą, kuris neapsiriboja vien tik finansiniais rodikliais.

Estateguru taiko tinkamas kredito vertinimo modelių naudojimo valdymo priemones. Už Estateguru taikomą kredito balų skaičiavimo metodą atsakingi rizikos ir produktų skyriai. Vyriausiasis rizikos direktorius turi užtikrinti, kad modelis ir jo rezultatų kokybė būtų reguliariai vertinami (bent kartą per metus) ir tvirtinami valdybos.

Naujiems projektams priimama didžiausia 1 metų įsipareigojimų nevykdymo tikimybė yra 6,0%. Ši riba pagrįsta testais, kurie prieš pradedant naudoti modelius kartu su modelio teikėju buvo atlikti su Estateguru paskolų projektais ir įmonėmis skolininkėmis iš visų veiklos šalių: įprastų projektų ir įmonių įsipareigojimų nevykdymo tikimybė buvo mažesnė nei 6,0%, o atvejai virš šios ribos daugiausia buvo jau sunkumų patiriantys projektai ir įmonės. Riba peržiūrima bent kartą per metus, lyginant Estateguru skelbiamus faktinius įsipareigojimų nevykdymo rodiklius pagal rizikos kategorijas su priimtų rizikos kategorijų įsipareigojimų nevykdymo tikimybėmis; sprendimą dėl ribos keitimo priima valdyba.

Toliau galite susipažinti su pagrindinėmis kredito vertinimo proceso sudedamosiomis dalimis, atsižvelgiamais kriterijais ir bendra sistema, naudojama kredito balams priskirti.

Į kokius kriterijus atsižvelgiama ir kaip?

Kiekvienas iš devynių taikomo sutelktinio finansavimo reglamento reikalaujamų kriterijų yra nagrinėjamas arba per Estateguru Kredito komiteto vertinimą, Moody's Analytics kiekybinį modelį, arba per abu. Projektas gali gauti rizikos kategoriją tik tuo atveju, jei Kredito komitetas patvirtino visus kokybinius kriterijus. Jei kuris nors kokybinis kriterijus neatitinka reikalavimų, paskolos prašymas atmetamas ir jokia rizikos kategorija neskiriama. Kredito komitetas kokybinį vertinimą dokumentuoja prieš priimdamas kredito sprendimą.

- **Sutelktinio finansavimo projekto pelningumas**

Modelis atsižvelgia į paskolos projekto aptarnavimą per projekto grynąsias veiklos pajamas (NOI) ir skolos sumą.

- **Sutelktinio finansavimo projekto generuojami pinigų srautai**

Modelis atsižvelgia į paskolos projekto pinigų srautą per projekto grynąsias veiklos pajamas.

- **Projekto savininko finansinis svetas, įsiskolinimo lygis ir mokumas**

Modelis atsižvelgia į projekto paskolos likutį (numatomą bendrą limitą) ir paskolos aptarnavimą. Projekto savininko mokumą modelis vertina naudodamas tiek sveto, tiek likvidumo koeficientus.

- **Projekto savininko kredito istorija**

Vertina Estateguru Kredito komitetas kokybiniu požiūriu. a) ir b) sąlygos yra atmetimo kriterijai; prieš priskiriant rizikos kategoriją, turi būti įvykdytos abi:

- a) Skolininkas neturi turėti nė vieno nevykdyto projekto Estateguru platformoje. Jei ši sąlyga neįvykdyta, paskolos prašymas atmetamas.
- b) Kredito biurų registruose neturi būti atvirų mokėjimo pastabų ir jokių mokesčių įsiskolinimų (išskyrus atidėtus). Jei ši sąlyga neįvykdyta, paskolos prašymas atmetamas.
- c) Be to, Kredito komitetas vertina, kaip projekto savininkas, jo tikrieji naudos gavėjai, pagrindiniai asmenys ir susijusios įmonės anksčiau vykdė kredito įsipareigojimus.

Rizikos kategorija gali būti priskirta ir projektas paskelbtas investuotojams tik tuo atveju, jei Kredito komitetas patvirtino paskolos prašymą šiuo pagrindu.

- **Užstato ir garantijų buvimas**

Modelis atsižvelgia į nekilnojamojo turto užstatą kartu su garantijomis (laidavimais). Užstatas vertinamas pagal jo rinkos vertę vertinimo ataskaitoje (etapais išmokamos paskolos atveju – numatomą vertę, kuria grindžiamas bendras limitas), vertinimo datą, turto rūšį, būklę (esamas ar statomas) ir vietą. Kuo mažesnė paskolos suma, palyginti su užstato verte (LTV), tuo mažesnė įsipareigojimų nevykdymo tikimybė. Garantija ar laidavimas į modelį įvedamas paskolos lygmeniu pagal jo piniginę vertę. Modelio lyginamoji paskola yra paskola be garantijos, todėl garantija sumažina įsipareigojimų nevykdymo tikimybę; poveikio dydis priklauso nuo garantijos piniginės vertės, palyginti su paskola.

- **Šalies, kurioje įgyvendinamas projektas, makroekonominės sąlygos**

Modelis atsižvelgia į šalį ir miestą (arba vietovę), kurioje bus įgyvendinamas projektas. Makroekonominės sąlygos vertinamos pagal pasirinktos rinkos nekilnojamojo turto rinkos duomenis: atitinkamos turto rūšies neužimtumo lygį, nuomos lygį, pajamingumą ir kainų pokytį, tiek istorinius duomenis, tiek modelio teikėjo prognozę paskolos laikotarpiui. Modelio teikėjas duomenis atnaušina kas ketvirtį, o kiekvienam skaičiavimui naudojami naujausi turimi duomenys. Estateguru pati makroekonominių rodiklių neįveda, nepasirenka ir nekoreguoja.

Jei modelyje nėra projekto šalies rinkos, naudojama panašios šalies rinka (pagal gyventojų skaičių ir nekilnojamojo turto rinkos dydį bei struktūrą) arba bendra modelio Europos rinka. Naudojama rinka nustatyta sistemos integracijoje ir nėra pasirenkama kiekvienu atveju atskirai.

- **Konkurencinės sąlygos sektoriuje, kuriame vykdomas projektas**

Vertina Estateguru Kredito komitetas kaip kokybinis filtras. Konkurencijos laipsnis vertinamas trimis lygiais (žemas, vidutinis, aukštas) pagal vertinimo ataskaitos rinkos analizę (pasiūla, absorbcija ir palyginamieji sandoriai), sandorių ir absorbcijos statistiką bei Estateguru pačios duomenis apie vietovę. Jei konkurencijos laipsnis yra aukštas, rizikos kategorija negali būti priskirta ir paskolos prašymas atmetamas.

Rizikos kategorija gali būti priskirta ir projektas paskelbtas investuotojams tik tuo atveju, jei Kredito komitetas patvirtino paskolos prašymą šiuo pagrindu.

- **Projekto savininko žinios ir patirtis konkrečiame jo verslo veiklos sektoriuje**

Vertina Estageguru Kredito komitetas kaip kokybinis filtras. Skolininkas turi turėti bent 2 sėkmingai užbaigtus projektus atitinkamame sektoriuje arba turi būti priimtų riziką mažinančių veiksmų. Jei ši sąlyga neįvykdyta, paskolos prašymas atmetamas.

Rizikos kategorija gali būti priskirta ir projektas paskelbtas investuotojams tik tuo atveju, jei Kredito komitetas patvirtino paskolos prašymą šiuo pagrindu.

- **Projekto savininko reputacija**

Vertina Estageguru Kredito komitetas kaip kokybinis filtras. Neturi būti jokių įtarimų dėl nestabilaus mokėjimo gebėjimo ar neigiamos praeities. Jei ši sąlyga neįvykdyta, paskolos prašymas atmetamas.

Rizikos kategorija gali būti priskirta ir projektas paskelbtas investuotojams tik tuo atveju, jei Kredito komitetas patvirtino paskolos prašymą šiuo pagrindu.

Kredito vertinimo modelio rezultatai – paskolos projektas

Rizikos kategorija	1 metų įsipareigojimų nevykdymo tikimybė (viršutinė riba)	Kokybinis aiškinimas	Sprendimas
Aaa	0,000%	Aukščiausios kokybės, minimali rizika	PRIIMTAS
Aa1	0,001%	Aukštos kokybės, labai maža kredito rizika	PRIIMTAS
Aa2	0,001%	Aukštos kokybės, labai maža kredito rizika	PRIIMTAS
Aa3	0,003%	Aukštos kokybės, labai maža kredito rizika	PRIIMTAS
A1	0,006%	Aukštesnė nei vidutinė kategorija, maža kredito rizika	PRIIMTAS
A2	0,011%	Aukštesnė nei vidutinė kategorija, maža kredito rizika	PRIIMTAS
A3	0,039%	Aukštesnė nei vidutinė kategorija, maža kredito rizika	PRIIMTAS
Baa1	0,090%	Vidutinė kategorija	PRIIMTAS
Baa2	0,170%	Vidutinė kategorija	PRIIMTAS
Baa3	0,420%	Vidutinė kategorija	PRIIMTAS
Ba1	0,870%	Didesnė nei vidutinė kredito rizika	PRIIMTAS
Ba2	1,560%	Didesnė nei vidutinė kredito rizika	PRIIMTAS
Ba3	2,810%	Didesnė nei vidutinė kredito rizika	PRIIMTAS
B1	4,680%	Didelės rizikos kategorija (naujiems projektams priimama įsipareigojimų nevykdymo tikimybė iki 6,0%)	PRIIMTAS
B2	7,160%	Didelės rizikos kategorija (naujiems projektams priimama įsipareigojimų nevykdymo tikimybė iki 6,0%)	PRIIMTAS, jei ≤ 6,0%
B3	11,620%	Didelės rizikos kategorija (naujiems projektams priimama įsipareigojimų nevykdymo tikimybė iki 6,0%)	ATMESTAS
Caa1	17,382%	Labai didelė rizika	ATMESTAS

Rizikos kategorija	1 metų įsipareigojimų nevykdymo tikimybė (viršutinė riba)	Kokybinis aiškinimas	Sprendimas
Caa2	26,000%	Labai didelė rizika	ATMESTAS
Caa3	50,990%	Labai didelė rizika	ATMESTAS
Ca	75,495%	Labai didelė rizika	ATMESTAS
C	100,000%	Labai didelė rizika	ATMESTAS
NA	100,000%	Labai didelės rizikos kategorija, įsipareigojimų nevykdymo tikimybė negali būti įvertinta naudojant Moody's Analytics modelį, nes projektas buvo paskelbtas prieš Moody's Analytics integraciją.	–

Kredito balų įtaka paskolos sumai, terminui ir kainai

Jei įsipareigojimų nevykdymo tikimybė neviršija didžiausios leistinos vertės, paskolų vadybininko pasiūlyta paskolos suma ir terminas nekeičiami. Jei įsipareigojimų nevykdymo tikimybė viršija didžiausią leistiną vertę, prieš paskelbiant paskolos projektą platformoje paskolos suma turi būti sumažinta ir (arba) terminas sutrumpintas, kad sumažėtų rizika (ir kartu įsipareigojimų nevykdymo tikimybė). Jei to nepadaroma, projektas atmetamas.

Kuo silpnesnė rizikos kategorija (didesnė įsipareigojimų nevykdymo tikimybė), tuo aukštesnė yra sutelktinio finansavimo pasiūlymo kaina ir atvirkščiai.

Įmonės skolininkės rizikos kategorija

Be paskolos projekto, Moody's Analytics įmonių modeliu rizikos kategorija priskiriama ir įmonei skolininkei. Modelis naudoja įmonės vietos juridinių asmenų registrui pateiktas metines finansines ataskaitas (visas turtas, grynosios pardavimo pajamos ir grynasis pelnas), kurias Moody's Analytics gauna iš savo duomenų bazės.

Jei įmonė įsteigta neseniai ir dar nėra pateikusi metinių finansinių ataskaitų, rizikos kategorija apskaičiuojama modelio teikėjo lyginamuoju modeliu pagal įmonės šalį, veiklos sritį ir teisinę formą. Jei įmonė jau pradėjo veiklą, Kredito komiteto vadovas gali įvesti į sistemą naujausias įmonės finansines ataskaitas, po to rizikos kategorija perskaičiuojama.

Kredito vertinimo modelio rezultatai – įmonė skolininkė

Rizikos kategorija	1 metų įsipareigojimų nevykdymo tikimybė (viršutinė riba)	Kokybinis aiškinimas	Sprendimas
Aaa	0,0185%	Aukščiausios kokybės, minimali rizika	PRIIMTAS
Aa1	0,0308%	Aukštos kokybės, labai maža kredito rizika	PRIIMTAS
Aa2	0,0514%	Aukštos kokybės, labai maža kredito rizika	PRIIMTAS
Aa3	0,0857%	Aukštos kokybės, labai maža kredito rizika	PRIIMTAS
A1	0,1428%	Aukštesnė nei vidutinė kategorija, maža kredito rizika	PRIIMTAS
A2	0,1785%	Aukštesnė nei vidutinė kategorija, maža kredito rizika	PRIIMTAS
A3	0,2231%	Aukštesnė nei vidutinė kategorija, maža kredito rizika	PRIIMTAS
Baa1	0,2789%	Vidutinė kategorija	PRIIMTAS
Baa2	0,4290%	Vidutinė kategorija	PRIIMTAS
Baa3	0,6600%	Vidutinė kategorija	PRIIMTAS
Ba1	1,1000%	Didesnė nei vidutinė kredito rizika	PRIIMTAS
Ba2	1,6500%	Didesnė nei vidutinė kredito rizika	PRIIMTAS
Ba3	2,4750%	Didesnė nei vidutinė kredito rizika	PRIIMTAS
B1	3,7125%	Didelės rizikos kategorija (naujiems projektams priimama įsipareigojimų nevykdymo tikimybė iki 6,0%)	PRIIMTAS
B2	5,5688%	Didelės rizikos kategorija (naujiems projektams priimama įsipareigojimų nevykdymo tikimybė iki 6,0%)	PRIIMTAS
B3	8,3531%	Didelės rizikos kategorija (naujiems projektams priimama įsipareigojimų nevykdymo tikimybė iki 6,0%)	PRIIMTAS, jei ≤ 6,0%
Caa / C	100%	Labai didelė rizika	ATMESTAS
NA	100%	Labai didelės rizikos kategorija, įsipareigojimų nevykdymo tikimybė negali būti įvertinta naudojant Moody's Analytics modelį, nes įmonė skolininkė buvo paskelbta prieš Moody's Analytics integraciją.	–

Sutelktinio finansavimo projektų kredito balų atnaujinimo periodiškumas

Rizikos kategorijos pirmą kartą priskiriamos Kredito komitetui patvirtinus paskolos prašymą. Vėliau Estateguru atnaujinama paskolų projektų ir įmonių skolininkų kredito balus šiais atvejais:

- kai paskolos projektas refinansuojamas portale.
- kai pakeičiamas kredito limitas.
- paskolos vėlavimo registravimo portale momentu.

Visais aukščiau išvardytais atvejais rizikos kategorija perskaičiuojama pagal šiame informaciniame lape nustatytą metodiką, etapus ir įvesties duomenis, o rezultatai skelbiami investuotojams prie kiekvieno paskolos projekto. Įmonės skolininkės rizikos kategorija skelbiama prie kiekvieno tos įmonės paskolos projekto.

Investuotojo portfelio lygmens kredito balui nustatyti atskirų paskolų projektų rizikos kategorijų rezultatai automatiškai agreguojami sistemos.