

**ПОРЯДОК**  
**Присвоения рейтинга инвестиционному предложению заемщика**  
**(Версия 1.1)**

Дата 19.07.2024

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий порядок устанавливает последовательность и этапы проведения оценки и присвоения рейтинга инвестиционному проекту заемщика.

1.2. Термины, используемые в Порядке:

- **Оператор** - Общество с ограниченной ответственностью «Инвестори»
- **Платформа** – инвестиционная система в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», расположенная на сайте <https://investore.club> и используемая для заключения с помощью информационных технологий и технических средств этой информационной системы договоров инвестирования, доступ к которой предоставляется Оператором инвестиционной платформы;
- **Инвестиции** – денежные средства, используемые в целях получения прибыли или достижения иного полезного эффекта путем предоставления займа;
- **Лицо, привлекающее инвестиции, Получатель инвестиций, Заемщик** – юридическое лицо, созданное в соответствии с законодательством Российской Федерации, или индивидуальный предприниматель, которым оператор инвестиционной платформы оказывает услуги по привлечению инвестиций;
- **Заявка** – комплект документов, сведений, оформленный в соответствии с Правилами инвестиционной платформы;
- **Проект** – оформленная карточка проекта, содержащая инвестиционное предложение заемщика, а также дополнительные сведения об объекте инвестиции.

**2. Этапы проведения оценки инвестиционного предложения**

2.1. Оценка кредитоемкости проекта, включает в себя следующие этапы:

2.1.1. Расчет основных финансовых показателей проекта, таких как:

- Чистый операционный доход (NOI);
- ROI («return on investment», возврат инвестиций);
- Долг/ЕБИТДА - коэффициент, для определения уровня долговой нагрузки проекта;
- Капитализационный коэффициент CapRate проекта;
- Расчет показателя NPV проекта;
- Расчет чистой прибыли проекта;

2.1.2. Построение финансовой модели проекта для расчета кредитного лимита. Используются следующие показатели:

- Объем собственных вложенных средств заемщиком в проект;
- Текущая долговая нагрузка (включая стоимость обслуживания долга);
- Доходы/расходы проекта (включая прогнозные показатели);
- Прочая дополнительная информация.

2.2. Анализ источников дохода проекта и качества арендных отношений (для проектов с арендатором):

2.2.1. Эффективность использования арендопригодных площадей в объекте;

2.2.2. Анализ арендаторов, включая:

- Наличие долгосрочных договоров аренды;
- Наличие федеральной торговой сети в числе арендаторов с долей арендуемых площадей не менее 70%;
- Регулярность арендных платежей и прочее.

2.3. Анализ репутации заемщика на платформе, включает:

2.3.1. Отсутствие просрочек по регулярным платежам;

2.3.2. Наличие успешно закрытых проектов (погашение основного долга);

2.4. Анализ условий инвестиционного предложения:

2.4.1. Срок привлечения займов.

2.5. Расчет итогового рейтинга проекта и инвестиционного предложения включает следующие расчеты:

№ п/п	Наименование показателя	Источник информации	Значение	
1.	Финансовые показатели проекта	Положительные значения всех основных финансовых показателей	да	2
			нет	0
3.	Арендные отношения	Наличие арендаторов	да	0,5
			нет	0
		Сдано 100% арендопригодной площади	да	0,5
			нет	0
		Есть арендатор с долгосрочным договором с долей арендуемых площадей не менее 70%	да	0,25
	нет	0		
		Наличие в числе якорных арендаторов федеральной торговой сети	да	0,25
			нет	0
		Наличие в числе арендаторов федеральной торговой сети с долей арендуемых площадей не менее 70%	да	0,5
			нет	0
4.	Репутация заемщика на платформе	Наличие более одного проекта на платформе	да	1
			нет	0

		Наличие успешно закрытых проектов на платформе	да нет	1 0
		Отсутствие просрочек по регулярным платежам	да нет	1 0
5.	Условия инвестиционного предложения	Срок привлечения средств	до года до 24 мес до 36 мес	3 2 1

Общий рейтинг рассчитывается по формуле:

(Сумма показателей 1 + Сумма показателей 2 + Сумма показателей 3 + Сумма показателей 4 + Сумма показателей 5) = рейтинг проекта (инвестиционного предложения);

Для определения основных финансовых показателей используются сведения, предоставленные заемщиком (включая подтверждающие документы).

## 2.6. Расшифровка рейтинговой шкалы:

1	Чрезвычайно низкий уровень кредитоспособности и финансовой надежности проекта
2	Очень низкий уровень кредитоспособности и финансовой надежности проекта
3	Низкий уровень кредитоспособности и финансовой надежности проекта
4	Умеренно низкий уровень кредитоспособности и финансовой надежности проекта
5	Средний уровень кредитоспособности и финансовой надежности проекта
6	Умеренный уровень кредитоспособности и финансовой надежности проекта
7	Умеренно высокий уровень кредитоспособности и умеренный уровень финансовой надежности проекта
8	Высокий уровень кредитоспособности и умеренно высокий уровень финансовой надежности проекта
9	Высокий уровень кредитоспособности, финансовой надежности и инвестиционной привлекательности проекта
10	Высокий уровень кредитоспособности, финансовой надежности и крайне высокий уровень инвестиционной привлекательности проекта

Полученный итоговый рейтинг проекта (инвестиционного предложения) не является рейтингом или любым другим показателем похожим на показатели, используемые или присваиваемые рейтинговыми агентствами. Итоговый рейтинг, присваиваемый Оператором проекту, в ходе прохождения процедуры андеррайтинга, используется только для внутренних целей Оператора для оценки кредитоспособности и величины риска потенциального Заёмщика и его способности обеспечивать своевременное исполнение обязательств по будущим Договорам займа.

### **3. Порядок и сроки осуществления мероприятий по Рейтингованию проектов**

- 3.1. Обмен документами и информацией между Заемщиком и Оператором для Рейтингования осуществляется через Личный кабинет Заемщика в виде Электронных документов, скан-образов документов;
- 3.2. Формирование и направление уведомлений, запросов при взаимодействии Оператора и Заемщика, в рамках присвоения Рейтинга осуществляются в форме сообщений, подготавливаемых и/ или направляемых через Личный кабинет Заемщика, а также иными способами (например, через мобильный телефон и электронную почту, указанные при регистрации на Платформе).
- 3.3. Рейтингование Заемщика осуществляется в день окончания проведения проверки Оператором результатов автоматического расчета рейтинга либо не позднее одного рабочего дня с даты завершения Оператором процедуры проверки.
- 3.4. Пересмотр результатов Рейтингования проекта осуществляется при каждой подаче Заемщиком Заявки для публикации нового проекта.

