



INDEX: [Page 1 in Lithuanian](#); [Page 5 in English](#).

## PASKOLOS SUTARTIES NR. 27 SPECIALIOSIOS SĄLYGOS

2022-06-02

Vilnius

Paskolos davėjų vardu veikiantis sutelktinio finansavimo platformos InRento operatorius **UAB Inrento**, juridinio asmens kodas 305519977, buveinės adresas Vivulskio 7, Vilnius (toliau – **Operatorius**), atstovaujamas direktoriaus Gusto Germanavičiaus, veikiančio pagal bendrovės įstatus,

ir

**UAB Nord investus**, juridinio asmens kodas 306025839, registruotos buveinės adresas: Kalvarijų g. 125 Vilnius (toliau – **Paskolos gavėjas**), atstovaujamas direktoriaus Giedriaus Čirvinsko, veikiančio pagal bendrovės įstatus,

### 1. Paskolos sutarties specialiosios sąlygos

<b>Paskolos suma ir valiuta</b>	Paskolos suma bus suteikiama ir Paskolos gavėjui išmokama šiomis dalimis: Pirmoji paskolos dalis: 500 000 EUR (toliau – Pirmoji paskolos dalis) Antroji paskolos dalis: 100 000 EUR (toliau – Antroji paskolos dalis) Trečioji paskolos dalis: 100 000 EUR (toliau – Trečioji paskolos dalis) Ketvirtoji paskolos dalis: 200 000 EUR (toliau – Trečioji paskolos dalis) Toliau bendrai kartu paskolos suma 900 000 EUR – Paskolos suma. Paskolos suma (Paskolos dalys) Paskolos gavėjui bus išmokama etapais Operatoriaus sprendimu, bet ne anksčiau nei yra pateiktos šioje Sutartyje nurodytos užtikrinimo priemonės.
<b>Paskolos sutarties trukmė</b>	30 mėnesių

<p><b>Minimalus Paskolos terminas</b> (<i>minimalus laikotarpis, už kurį mokamos Palūkanos grąžinant paskolą prieš terminą</i>)</p>	<p>6 mėnesiai- skaičiuojamas nuo Pirmosios paskolos dalies išmokėjimo.</p>
<p><b>Palūkanos</b></p>	<p>Metinė fiksuota palūkanų norma (toliau - <b>Fiksuotosios palūkanos</b>) priklauso nuo Paskolos davėjo suteiktos konkrečios Paskolos sumos dydžio (t.y. Paskolos davėjo investuotos sumos):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Jei konkretaus Paskolos davėjo suteikta Paskolos suma yra iki 5,000 EUR, Paskolos davėjui mokama fiksuota 7.5% metinių palūkanų dydis proporcingai jo suteiktai Paskolos sumai,</li> <li>2) Jei konkretaus Paskolos davėjo suteikta Paskolos suma yra nuo 5,000 EUR (imtinai) iki 15,000 EUR, Paskolos davėjui mokama fiksuota 7.6% metinių palūkanų norma proporcingai jo suteiktai Paskolos sumai,</li> <li>3) Jei konkretaus Paskolos davėjo suteikta Paskolos suma yra nuo 15,000 EUR (imtinai) iki 30,000 EUR, Paskolos davėjui mokama fiksuota 7.7% metinių palūkanų norma proporcingai jo suteiktai Paskolos sumai,</li> <li>4) Jei Konkretaus Paskolos davėjo suteikta Paskolos suma yra nuo 30,000 EUR (imtinai) iki 50,000 EUR, Paskolos davėjui mokama fiksuota 7.85% metinių palūkanų norma proporcingai jo suteiktai Paskolos sumai,</li> <li>5) Jei Konkretaus Paskolos davėjo suteikta Paskolos suma yra nuo 50,000 EUR (imtinai), Paskolos davėjui mokama fiksuota 8% metinių palūkanų norma proporcingai jo suteiktai Paskolos sumai,</li> </ol> <p>Nuo 2023 m. birželio 15 d. Fiksuotosios palūkanos už einamąjį laikotarpį indeksuojamos taikant Euro zonos vidutinį metinį vartotojų kainų indeksą (toliau – CPI). Apskaičiuojant indeksuotą atitinkamų metų kas mėnesį mokamos Palūkanos yra taikomas tais pačiais metais (metų pradžioje) paskelbtas</p>

	<p>vidutinis metinis CPI. Paskesniais metais indeksuojamas jau perskaičiuotas nuomos mokestis.</p> <p>Palūkanos pradedamos skaičiuoti ir yra mokamos Paskolos davėjams nuo Paskolos dalies išmokėjimo datos.</p>
<p><b>Palūkanų mokėjimo diena</b></p>	<p>Kiekvieno mėnesio 15-ta diena. Jeigu 15-ta diena būtų nedarbo diena, tuomet artimiausią sekančią darbo dieną.</p>
<p><b>Pelno prieaugis</b></p>	<p>Pelno prieaugis yra apskaičiuojamas tokia tvarka (toliau - <b>Pelno prieaugis</b>):</p> <p>Paskolos davėjo suteikta Paskolos suma / Paskolos gavėjui išmokėta paskolos suma * pardavus Projekto turto gauta pelno suma (Projekto turto pardavimo pajamos - visa Paskolos suma (išmokėta Paskolos gavėjui) - NT brokerių išlaidos - notarų išlaidos) * pelno dalis taikoma Paskolos davėjui pagal jo/jos suteiktą Paskolos sumą procentine išraiška.</p> <p>Pelno prieaugis, kuris yra paskirstomas Paskolos davėjams ir Platformos operatoriui nurodyta tvarka yra lygus 20% nuo Projekto turto gautų pajamų.</p> <p><b>Aiškumo tikslais nurodoma, kad visais atvejais Paskolos gavėjo mokėtina grąža neviršys šios sumos: Fiksuotosios palūkanos (kaip apibrėžta aukščiau tekste) + 2% metinių palūkanų (kaip apibrėžta toliau) + 20% Pelno prieaugio (kuris paskirstomas tarp Paskolos davėjui ir Platformos operatoriaus (toliau aptarta tvarka).</b></p> <p>Papildomai Paskolos davėjui yra išmokamos fiksuotosios metinės palūkanos, kurios yra skaičiuojamos nuo Paskolos sumos išmokėjimo Paskolos gavėjui dienos ir yra išmokamos Paskolos davėjui kartu su grąžinama paskola.</p> <p>Bendrai Paskolos gavėjui mokamos tokios sumos (papildomai prie Fiksuotų palūkanų, nurodytų Specialiosiose sąlygose aukščiau):</p> <p>Paskolos davėjui suteikiant:</p>

	<p><b>iki 5 000 EUR</b> Paskolos sumą = +2% metinių palūkanų (skaičiuojant nuo Paskolos davėjo suteiktos Paskolos sumos);</p> <p>nuo <b>5 000 EUR (įskaitant) iki 15 000 EUR</b> = +2% metinių palūkanų (skaičiuojant nuo Paskolos davėjo suteiktos Paskolos sumos) + 5% Pelno prieaugio (kaip aprašyta aukščiau šioje sąlygoje);</p> <p>nuo <b>15 000 (įskaitant) EUR iki 30 000 EUR</b> = 2% metinių palūkanų (skaičiuojant nuo Paskolos davėjo suteiktos Paskolos sumos) + 10% Pelno prieaugio (kaip aprašyta aukščiau sąlygoje);</p> <p>nuo <b>30 000 (įskaitant) EUR iki 50 000 EUR</b> = 2% metinių palūkanų (skaičiuojant nuo Paskolos davėjo suteiktos Paskolos sumos) + 15% Pelno prieaugio (kaip aprašyta aukščiau sąlygoje);</p> <p>nuo <b>50 000 EUR (įskaitant)</b> = 2% metinių palūkanų (skaičiuojant nuo Paskolos davėjo suteiktos Paskolos sumos) + 20% Pelno prieaugio (kaip aprašyta aukščiau sąlygoje).</p> <p>Likusio Pelno prieaugio dalis, kuri nėra paskirstyta Paskolos davėjams aukščiau numatyta tvarka, yra išmokama Platformos operatoriui.</p> <p>Skaičiuojant Pelno prieaugį, šis skaičiuojama atskaičius nekilnojamo turto brokerių ir notaro išlaidas, susijusias su Turto pardavimu.</p> <p>Nekilnojamo turto brokerių išlaidos negali būti didesnės nei 3% nuo pardavimo kainos. Jei nekilnojamo turto brokerių išlaidos viršija nustatytą ribą, išlaidas dengia Paskolos gavėjas.</p>
<p><b>Naudojimasis Projekto turtu</b></p>	<p>Netaikomas.</p>
<p><b>Paskolos gavėjo prievolių įvykdymo užtikrinimo priemonės</b></p>	<p>Paskolos sutarties užtikrinimui įkeičiamas šie turtai (toliau – Turtas arba Projekto turtas):</p> <p><b>Registro Nr.: 44/213493</b></p>

	<p><b>Registro tipas: Patalpos/butai</b>  <b>Sudarymo data: 2004-06-04</b>  <b>Adresas: Vilnius, Kauno g. 1A</b>  <b>Unikalus daikto numeris:</b>  <b>4400-0317-6590:1603</b></p>
<b>Projekto turtas</b>	<p>Paskolos sutarties užtikrinimui įkeičiamas šie turtai:</p> <p><b>Registro Nr.: 44/213493</b>  <b>Registro tipas: Patalpos/butai</b>  <b>Sudarymo data: 2004-06-04</b>  <b>Adresas: Vilnius, Kauno g. 1A</b>  <b>Unikalus daikto numeris:</b>  <b>4400-0317-6590:1603</b></p> <p>Paskolos davėjai sutinka, kad Projekto turtas gali būti padalintas į kelis ir/ ar keliolika turtinių vienetų ir pakeitimai būtų įregistruoti Registrų Centre.</p>
<b>Skolos ir įkeisto turto vertės santykis</b>	<p>Suteikiant Pirmąją ir Antrąją paskolos dalį, skolos ir įkeisto turto vertės santykis, turi būti ne daugiau kaip 80%. Suteikiant Trečiąją paskolos dalį – ne daugiau kaip 80%. Suteikiant Ketvirtąją paskolos dalį - ne daugiau kaip 80% ir ne anksčiau negu bus atlikta pilna apdaila (su baldais ir buitine technika).</p> <p>Jei minėtos sąlygos nėra vykdomos, Operatorius gali atsisakyti finansuoti bet kurias sekančias Paskolos dalis. Aiškumo tikslais nurodoma, kad Projekto turto vertė bus nustatoma vadovaujantis nepriklausomo turto vertintojo ataskaita, kuri turės būti pateikiama prieš kiekvieną Paskolos dalies išmokėjimą.</p>
<b>Minimali turto pardavimo kaina</b>	<p>Išmokėjus Pirmąją paskolos dalį – 500,000 EUR (kv. m. pardavimo kaina 1,137.3 EUR). Išmokėjus Pirmąją ir Antrąją paskolos dalį –</p>

	<p>600,000 EUR (kv. m. pardavimo kaina 1,365 EUR).</p> <p>Pirmąją ir Antrąją ir Trečiąją paskolos dalį – 700,000 EUR (kv. m. pardavimo kaina 1,591 EUR).</p> <p>Pirmąją ir Antrąją ir Trečiąją ir Ketvirtąją paskolos dalį - 900,000 EUR (kv. m. pardavimo kaina 2,046 EUR).</p> <p>Operatoriui išmokėjus tik dalinai bet kurią paskolos dalį, Minimali turto pardavimo kaina sudaroma iš išmokėtų paskolos dalių sumų.</p>
<b>Kitos sąlygos</b>	<p>Iškeičiamo turto atžvilgiu sudaromas 1,575,000 EUR maksimaliosios hipotekos, pirmos eilės, sandoris.</p> <p>Operatoriui Paskolos gavėjas moka 6% (skaičiuojama nuo Paskolos sumos) dydžio platformos mokestį. Operatoriaus mokestis yra mokamas dalimis Paskolos per 5 darbo dienas, kai yra išmokama Paskolos sumos dalis, pvz.: išmokama pirmoji paskolos dalis - 500 tūkst. EUR, tuomet Operatorius išrašo sąskaitą platformos mokesčiui, kuri yra lygus 6% nuo išmokėtos sumos, t.y. 30 tūkst. EUR. Operatoriaus mokestis už Pirmąją ir Antrąją paskolos dalis bus mokamas pilnai išmokėjus Antrąją paskolos dalį. Vėliau mokestis bus mokamas po kiekvieno etapo.</p>
<b>Priskiriamas rizikos reitingas</b>	B
<b>Paskolos sumos panaudojimo paskirtis</b>	Įsigijimo finansavimas

Visos šiose specialiosiose sąlygose vartojamos sąvokos suprantamos taip, kaip jos apibrėžtos Paskolos sutarties Bendrosiose sąlygose, Naudojimosi platforma sutartyje ir (ar) Susitarime. Šie dokumentai yra skelbiami Platformoje adresu <https://inrento.lt/>. Esant neatitikimams tarp Specialiųjų sąlygų ir Bendrųjų sąlygų, pirmenybės teikiama Specialiųjų sąlygų nuostatomis.

Šalys patvirtina, jog šis susitarimas detalizuoja Paskolos sutarties Specialiąsias sąlygas. Visą Paskolos sutartį sudaro tiek Bendrosios sąlygos, skelbiamos Operatoriaus administruojamoje Platformoje <https://inrento.lt/>, tiek Specialiosios sąlygos, įskaitant Mokėjimų grafiką, Platformoje paskelbtą Paskolos gavėjo Paraišką bei visus Paskolos davėjų atliekamus veiksmus finansuojant Paskolos gavėją pagal paskelbtą Paraišką.

**Operatoriaus vardu:**

Direktorius Gustas Germanavičius

**Paskolos gavėjo vardu:**

Direktorius

**SPECIAL TERMS OF LOAN AGREEMENT NO. 27**

Operator of the crowdfunding platform InRento, on behalf of the Lenders **UAB Inrento**, number of legal entity 305519977, headquarters address Vivulskio 7, Vilnius (hereinafter in the text referred to as the **Operator**), represented by director Gustas Germanavičius, acting in accordance with the Articles of Association of the company,

and

**UAB Nord investus**, legal code 306025839, registered address: Kalvarijų g.125, Vilnius (the **Borrower**), represented by director Giedrius Červinskas, acting under the Articles of Association,

**1. Special Conditions of the Loan Agreement**

<b>Loan amount and currency</b>	<p>The amount of the Loan will be granted and the Loans disbursed to the Borrower in the following tranches:</p> <p>First tranche of the Loan: EUR 500 000 (the <b>First tranche</b>)</p> <p>Second tranche of the Loan: EUR 100 000 (the <b>Second tranche</b>)</p> <p>Third tranche of the Loan: EUR 100 000 (the <b>Third tranche</b>)</p> <p>Fourth tranche of the Loan: EUR 200 000 (the <b>Fourth tranche</b>)</p> <p>Further collectively loan amount in total - EUR 900 000 (the <b>Loan amount</b>).</p> <p>The Loan amount (including each Loan tranche) shall be disbursed to the Borrower in stages at the Operator's discretion, but not before the security measures referred to in this Agreement have been provided by the borrower.</p>
---------------------------------	--

<b>Duration of the loan agreement</b>	<i>30 months</i>
<b>Minimum Loan Term</b> (minimum period for which Interest is payable on early repayment)	<i>6 months - counted starting from the day of the distribution of the first Trance of the Loan.</i>
<b>Interest</b>	<p>The annual fixed interest rate (the <b>Fixed interest</b>) depends on the amount of the specific Loan granted by the Lender (i.e. the amount invested by the Lender):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) If the amount of the Loan granted by a particular Lender is up to EUR 5,000, the Lender shall be paid a fixed interest rate of 7.5% per annum in proportion to the amount of the Loan granted by him/her,</li> <li>2) If the amount of the Loan granted by a particular Lender is from EUR 5,000 (inclusive) to EUR 15,000, the Lender shall be paid a fixed interest rate of 7.6% per annum in proportion to the amount of the Loan granted by it,</li> <li>3) If the amount of the Loan granted by a particular Lender is between EUR 15,000 (inclusive) to EUR 30,000, the Lender shall pay a fixed interest rate of 7.7% per annum in proportion to the amount of the Loan granted by it,</li> <li>4) If the amount of the Loan granted by a particular Lender is between EUR 30,000 (inclusive) and EUR 50,000, the Lender shall pay a fixed interest rate of 7.85% per annum in proportion to the amount of the Loan granted by it,</li> <li>5) If the amount of the Loan granted by a particular Lender is between EUR 50,000 (inclusive) and more, the Lender shall pay a fixed interest rate of 8% per annum in proportion to the amount of the Loan granted by it,</li> </ol> <p>From 15 June 2023 onwards, the Fixed Interest shall be indexed for the current period using the annual average Eurozone Consumer Price Index ("CPI"). The average annual CPI</p>



	<p>published in the same year (at the beginning of the year) shall be used to calculate the indexed monthly Interest for the relevant year. In subsequent years, the indexed rent is already recalculated.</p> <p>The Interest starts to accrue and is payable to the Lenders from the date of disbursement of the Loan tranche.</p>
<p><b>Profit gains</b></p>	<p>Profit gain is calculated as follows (the <b>Profit gain</b>):</p> <p>Loan amount granted by the Lender / Loan amount disbursed to the Borrower * Profit on sale of the Project Assets (Proceeds from the sale of the Project Assets - Total Loan amount (disbursed to the Borrower) - Real estate brokerage expenses - Notary expenses) * the profit share is applied to the Lender according to the percentage of the Loan amount granted by him/her.</p> <p>The profit gain that is distributed to the Lenders and the Platform Operator in the manner specified above is equal to 20% of the income generated by the Project assets.</p> <p>For the sake of clarity, it is specified that in all cases the return payable by the Borrower shall not exceed the following amount: Fixed Interest (as defined above) + 2% per annum Interest (as defined below) + 20% of the Profit gain (which shall be allocated between the Lender and the Platform Operator (as discussed below).</p> <p>In addition, the Lender shall be entitled to Fixed interest which shall accrue from the date of disbursement of the Loan Amount to the Borrower and shall be paid to the Lender together with the repayment of the Loan.</p> <p>In aggregate, the following amounts shall be payable to the Borrower (in addition to the Fixed Interest set out in the Special Terms above):</p> <p>To the Lender at the time of:</p>

	<p>up to <b>EUR 5 000 Loan Amount</b> = +2% per annum interest (calculated on the amount of the Loan granted by the Lender);</p> <p>from <b>EUR 5 000 (inclusive) up to EUR 15 000</b> = +2% per annum interest (calculated on the amount of the Loan granted by the Lender) + 5% Profit gain (as described above);</p> <p>from <b>EUR 15 000 (inclusive) up to EUR 30 000</b> = 2% interest per annum (calculated on the amount of the Loan granted by the Lender) + 10% Profit gain (as described above);</p> <p>between <b>EUR 30 000 (inclusive) and EUR 50 000</b> = 2% annual interest (calculated on the amount of the Loan granted by the Lender) + 15% Profit gain (as described above);</p> <p>from <b>EUR 50 000 (inclusive)</b> = 2% interest per annum (calculated on the amount of the Loan granted by the Lender) + 20% Profit gain (as described in the condition above).</p> <p>The portion of the remaining Profit gain not distributed to the Lenders as set out above shall be paid to the Platform Operator.</p> <p>For the purposes of calculating the Profit gain, it is calculated net of real estate brokerage and notarial costs in connection with the sale of the Property.</p> <p>The costs of real estate brokers may not exceed 3% of the sale price. If the real estate brokerage costs exceed the limit, the costs shall be borne by the Borrower.</p>
<b>Time sharing</b>	Not applicable.
<b>Interest payment date</b>	15th day of each month. If the 15th day is a non-working day, then on the next following working day.
<b>Measures to secure the fulfilment of the Borrower's obligations</b>	<p>The following assets (the <b>Assets</b> or <b>Project Assets</b>) shall be pledged as security for the Loan Agreement:</p> <p>Register No: 44/213493</p> <p>Premises/flats</p>

	<p>Date of Conclusion: 2004-06-04</p> <p>Address: Vilnius, Kauno g. 1A</p> <p>Unique object number: 4400-0317-6590:1603</p>
<b>Project assets</b>	<p>The following assets shall be pledged as security for the Loan Agreement:</p> <p><b><i>Register No: 44/213493</i></b></p> <p><b><i>Premises/flats</i></b></p> <p><b><i>Date of Conclusion: 2004-06-04</i></b></p> <p><b><i>Address: Vilnius, Kauno g. 1A</i></b></p> <p><b><i>Unique object number: 4400-0317-6590:1603</i></b></p> <p>The Lenders agree that the Project Property may be divided into several and/or more than one property unit.</p>
<b>Debt to collateral value ratio</b>	<p>For the First and Second tranches, the debt-to-equity ratio must not exceed 80%. For the Third tranche, the maximum ratio shall be 80%. For the Fourth tranche, not more than 80% and not before the full completion of the building (with furniture and appliances).</p> <p>If the above conditions are not met, the Operator may refuse to finance any subsequent tranche of the Loan. For the sake of clarity, it is specified that the value of the Project's assets will be determined in accordance with the report of an independent property valuer to be submitted prior to the disbursement of each tranche of the Loan.</p>
<b>Minimum selling price of the property</b>	<p>After distribution of the First tranche of the Loan - 500 000 EUR (selling price per sqm EUR 1 137.3).</p> <p>After distribution of the First and Second tranche - EUR 600,000 (selling price per sq.m. EUR 1 365).</p> <p>After distribution of the First, Second and Third tranches - EUR 700 000 (selling price per sqm EUR 1 591.00).</p>

	<p>After distribution of the First, Second, Third and Fourth tranches - EUR 900,000 (selling price per sqm EUR 2 046.00).</p> <p>In the event that the Operator disburses only part of any Loan, the Minimum Selling Price of the Property shall be the sum of the amounts of the disbursed Loan tranches.</p>
<b>Other provisions</b>	<p>A maximum first ranking mortgage of EUR 1 575 000 shall be created over the Asset.</p> <p>The Borrower shall pay to the Operator a platform fee of 6% (calculated on the Loan Amount). The Operator's fee is payable in instalments within 5 Business Days of the disbursement of the Loan Amount part, e.g. the first EUR 500,000 instalment is disbursed, then the Operator shall invoice the Operator's fee, which shall be equal to 6% of the disbursed amount of the Loan, i.e. EUR 30 000. The Operator's fee for the First and Second tranches will be payable upon full disbursement of the Second tranche of the Loan. Thereafter, the fee will be payable after each milestone.</p>
<b>Assigned risk rating</b>	B
<b>Purpose of the loan</b>	Financing of acquisition

All terms used in these Special Terms and Conditions shall have the same meaning as defined in the General Terms and Conditions of the Loan Agreement, the Platform Use Agreement and/or the Agreement. These documents are published on the Platform at the address <https://inrento.lt/>. The Special Terms shall prevail.

The Parties confirm that this Agreement details the Special Conditions of the Loan Agreement. The entire Loan Agreement consists of the General Terms and Conditions published on the Platform administered by the Operator at <https://inrento.lt/> and the Special Terms and Conditions, including the Payment Schedule, the Borrower's Application published on the Platform and all actions taken by the Lenders to finance the Borrower in accordance with the published Application.

**On behalf of the Operator:**

Director Gustas Germanavičius

\_\_\_\_\_

**On behalf of the Borrower:**

Director

\_\_\_\_\_

