



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

## PASKOLOS SUTARTIES NR. 41 SPECIALIOSIOS SĄLYGOS

2023-02-13

Vilnius

Paskolos davėjų vardu veikiantis sutelktinio finansavimo platformos InRento operatorius **UAB Inrento**, juridinio asmens kodas 305519977, buveinės adresas Sporto 12, Vilnius (toliau – **Operatorius**), atstovaujamas direktoriaus Gusto Germanavičiaus, veikiančio pagal bendrovės įstatus,

ir

**Baltic Real, MB**, juridinio asmens kodas 303282440, registruotos buveinės adresas: Vilnius, Perkūnkiemio g. 13-91 (toliau – **Paskolos gavėjas**), atstovaujamas direktoriaus Dariaus Stravinsko, veikiančio pagal bendrovės įstatus,

### 1. Paskolos sutarties specialiosios sąlygos

<b>Paskolos suma ir valiuta</b>	<p>Paskolos suma bus suteikiama ir Paskolos gavėjui išmokama šiomis dalimis:</p> <p>Pirmoji paskolos dalis: 142 350 EUR (toliau – Pirmoji paskolos dalis)</p> <p>Antroji paskolos dalis: 50 000 EUR (toliau – Antroji paskolos dalis)</p> <p>Toliau bendrai kartu paskolos suma 192 350 EUR – Paskolos suma.</p> <p>Paskolos suma (Paskolos dalys) Paskolos gavėjui bus išmokama etapais Operatoriaus sprendimu, bet ne anksčiau nei yra pateiktos šioje Sutartyje nurodytos užtikrinimo priemonės.</p>
<b>Paskolos sutarties trukmė</b>	<i>60 mėnesių</i>
<b>Minimalus Paskolos terminas</b> ( <i>minimalus laikotarpis, už kurį mokamos Palūkanos grąžinant paskolą prieš terminą</i> )	<i>12 mėnesių</i>

## Palūkanos

Metinė fiksuota palūkanų norma (toliau - **Fiksuotosios palūkanos**) priklauso nuo Paskolos davėjo suteiktos konkrečios Paskolos sumos dydžio (t.y. Paskolos davėjo investuotos sumos) ir nuo paskolos dalies (t. y. priklausomai nuo to ar Paskolos davėjas investuos į Pirmąją ar į Antrąją paskolos dalį) į kuria investuojama:

Pirmoji paskolos dalis:

1) Jei konkretaus Paskolos davėjo suteikta Paskolos suma yra iki 5,000 EUR, Paskolos davėjui mokama fiksuota 6.5% metinių palūkanų dydis proporcingai jo suteiktai Paskolos sumai,

2) Jei konkretaus Paskolos davėjo suteikta Paskolos suma yra nuo 5,000 EUR (imtinai) iki 15,000 EUR, Paskolos davėjui mokama fiksuota 6.6% metinių palūkanų norma proporcingai jo suteiktai Paskolos sumai,

3) Jei konkretaus Paskolos davėjo suteikta Paskolos suma yra nuo 15,000 EUR (imtinai) iki 30,000 EUR, Paskolos davėjui mokama fiksuota 6.7% metinių palūkanų norma proporcingai jo suteiktai Paskolos sumai,

4) Jei Konkretaus Paskolos davėjo suteikta Paskolos suma yra nuo 30,000 EUR (imtinai) iki 50,000 EUR, Paskolos davėjui mokama fiksuota 6.8% metinių palūkanų norma proporcingai jo suteiktai Paskolos sumai,

5) Jei Konkretaus Paskolos davėjo suteikta Paskolos suma yra nuo 50,000 EUR (imtinai), Paskolos davėjui mokama fiksuota 6.9I % metinių palūkanų norma proporcingai jo suteiktai Paskolos sumai,

6) Jei Konkretaus Paskolos davėjo suteikta Paskolos suma yra nuo 100,000 EUR (imtinai) Paskolos davėjui mokama fiksuota 7% metinių palūkanų norma proporcingai jo suteiktai paskolai.

Antroji paskolos dalis:

1) Jei konkretaus Paskolos davėjo suteikta Paskolos suma yra iki 5,000 EUR, Paskolos davėjui mokama fiksuota 6% metinių palūkanų dydis proporcingai jo suteiktai Paskolos sumai,

2) Jei konkretaus Paskolos davėjo suteikta

Paskolos suma yra nuo 5,000 EUR (imtinai) iki 15,000 EUR, Paskolos davėjui mokama fiksuota 6.1% metinių palūkanų norma proporcingai jo suteiktai Paskolos sumai,

3) Jei konkretaus Paskolos davėjo suteikta Paskolos suma yra nuo 15,000 EUR (imtinai) iki 30,000 EUR, Paskolos davėjui mokama fiksuota 6.2% metinių palūkanų norma proporcingai jo suteiktai Paskolos sumai,

4) Jei Konkretaus Paskolos davėjo suteikta Paskolos suma yra nuo 30,000 EUR (imtinai) iki 50,000 EUR, Paskolos davėjui mokama fiksuota 6.3% metinių palūkanų norma proporcingai jo suteiktai Paskolos sumai,

5) Jei Konkretaus Paskolos davėjo suteikta Paskolos suma yra nuo 50,000 EUR (imtinai), Paskolos davėjui mokama fiksuota 6.4% metinių palūkanų norma proporcingai jo suteiktai Paskolos sumai,

6) Jei Konkretaus Paskolos davėjo suteikta Paskolos suma yra nuo 100,000 EUR (imtinai) Paskolos davėjui mokama fiksuota 6.5% metinių palūkanų norma proporcingai jo suteiktai paskolai.

Nuo 2024 m. sausio 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 vidutinis metinis CPI. Paskesniais metais indeksuojamas jau perskaičiuotos palūkanos.

Palūkanos pradedamos skaičiuoti ir yra

	mokamos Paskolos davėjams nuo Paskolos išmokėjimo datos.).
<b>Palūkanų mokėjimo diena</b>	Kiekvieno mėnesio 15-ta diena. Jeigu 15-ta diena būtų nedarbo diena, tuomet artimiausią sekančią darbo dieną.
<b>Pelno prieaugis</b>	<p>Kapitalo prieaugis yra fiksuotas ir mokamas kartu su grąžinama paskolos suma už praėjusias atkarpas (toliau – <b>Atkarpa</b>), grąžą už kiekvieną sekančią Atkarpą pridėdant prie grąžos skaičiavimo.</p> <p>Atkarpa yra laikomi vieni kalendoriniai metai. Už Atkarpą taikomas fiksuotas prieaugis – 1.5%</p> <p>Skaičiavimo pavyzdys:</p> <p>Jei Paskola yra grąžinama po metų, taikoma 1.5% fiksuota grąža. Jei paskola grąžinama po dviejų metų, taikoma 3% fiksuotą grąžą. Jei Paskola grąžinama po trijų metų, taikoma 4.5% fiksuota grąža.</p> <p>Pelno prieaugis mokamas nepriklausomai nuo to ar Paskola yra grąžinama pardavus turtą ar ne.</p>
<b>Naudojimasis Projekto turtu</b>	netaikoma
<b>Paskolos gavėjo prievolių įvykdymo užtikrinimo priemonės</b>	<p>Paskolos sutarties užtikrinimui įkeičiamas šie turtai (toliau – Turtas arba Projekto turtas):</p> <p><b>Registro Nr.: 44/2793249</b></p> <p><b>Registro tipas: Patalpos/butai</b></p> <p><b>Sudarymo data: 2022-10-18</b></p> <p><b>Adresas: Vilnius, Manufaktūrų g. 7-202</b></p> <p><b>Unikalus daikto numeris:</b> <b>4400-5970-2624:3520</b></p> <p><b>ir</b></p> <p><b>Registro Nr.: 44/2771153</b></p>

	<p><b>Registro tipas: Patalpos/butai</b>  <b>Sudarymo data: 2022-07-29</b>  <b>Adresas: Vilnius, Manufaktūrų g. 7-1000</b>  <b>Unikalus daikto numeris:</b>  <b>4400-5926-2869:3921</b>  <b>3457/561600 dalis Negyvenamosios patalpos - Automobilių stovėjimo aikštelės (dviračių saugykla Nr. 1000-93 ir stovėjimo vieta „189“).</b></p>
<p><b>Projekto turtas</b></p>	<p>Paskolos sutarties užtikrinimui įkeičiamas šie turtai (toliau – Turtas arba Projekto turtas):</p> <p><b>Registro Nr.: 44/2793249</b>  <b>Registro tipas: Patalpos/butai</b>  <b>Sudarymo data: 2022-10-18</b>  <b>Adresas: Vilnius, Manufaktūrų g. 7-202</b>  <b>Unikalus daikto numeris:</b>  <b>4400-5970-2624:3520</b></p> <p><b>ir</b></p> <p><b>Registro Nr.: 44/2771153</b>  <b>Registro tipas: Patalpos/butai</b>  <b>Sudarymo data: 2022-07-29</b>  <b>Adresas: Vilnius, Manufaktūrų g. 7-1000</b>  <b>Unikalus daikto numeris:</b>  <b>4400-5926-2869:3921</b>  <b>3457/561600 dalis Negyvenamosios patalpos - Automobilių stovėjimo aikštelės (dviračių saugykla Nr. 1000-93 ir stovėjimo vieta „189“).</b></p>
<p><b>Skolos ir įkeisto turto vertės santykis</b></p>	<p>Suteikiant Pirmąją paskolos dalį – ne daugiau kaip 65%.</p> <p>Suteikiant Antrąją paskolos dalį – ne daugiau kaip 75% ir kai Projekto turtas bus įrengtas.</p>

	Jei minėtos sąlygos nėra vykdomos, Operatorius gali atsisakyti finansuoti bet kurias sekančias Paskolos dalis arba keisti etapų skaičių ir jų mokėjimo tvarką. Aiškumo tikslais nurodoma, kad Projekto turto vertė bus nustatoma vadovaujantis nepriklausomo turto vertintojo ataskaita, kuri turės būti pateikiama prieš kiekvieną Paskolos dalies išmokėjimą.
<b>Minimali turto pardavimo kaina</b>	Netaikoma
<b>Kitos sąlygos</b>	Įkeičiamo turto atžvilgiu sudaromas 368,000 EUR maksimaliosios hipotekos, pirmos eilės, sandoris EUR sumai.  Operatoriui Paskolos gavėjas moka 5.5% (skaičiuojama nuo išmokėtos Paskolos dalies sumos) dydžio platformos mokestį. Operatoriaus mokestis yra mokamas per 5 darbo dienas, kai yra išmokama Paskolos dalies suma.
<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. 41

Operator of the crowdfunding platform InRento, on behalf of the Lenders **UAB Inrento**, number of legal entity 305519977, headquarters address Sporto 12, 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

Project owner, **Baltic Real, MB**, legal entity 303282440, registered address: Vilnius, Perkūnkiemio g. 13-91 (hereinafter referred to as the **Borrower**), represented by the director Darius Stravinskas, acting in accordance with articles and associations of the company.

### 1. Special Conditions of the Loan Agreement

<b>Loan amount and currency</b>	<p>The amount of the loan will be granted and the Loan is disbursed to the Borrower in the following tranches:</p> <p>First Loan tranche: EUR 142 350 (hereinafter referred to as "First tranche").</p> <p>The first instalment of the Loan)</p> <p>Second Loan Tranche: EUR 50 000 (hereinafter referred to as "Second tranche")</p> <p>The following cumulative total loan amount of EUR 192 350 - Loan Amount.</p> <p>The Loan Amount (Loan Tranches) shall be disbursed to the Borrower in stages at the Operator's discretion, but not before the security instruments specified in this Agreement have been provided (ie registered within the respective register).</p>
<b>Duration of the loan agreement</b>	<i>60 months</i>
<b>Minimum Loan Term</b> (minimum period for which Interest is payable on early repayment)	<i>12 months</i>
<b>Interest</b>	<p>The annual fixed interest rate ("Fixed Interest") depends on the amount of the specific Loan granted by the Lender (i.e. the amount invested by the Lender) and in which Tranche is</p>

investing:

First tranche:

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 6.5% per annum in proportion to the amount of the Loan granted by it,

2) If the Lender in question has granted Loan amount is between EUR 5,000 (inclusive) and EUR 15,000 inclusive, the Lender shall be paid a fixed interest rate of 6.6% per annum in proportion to the amount of the Loan granted by it,

3) If the amount of the Loan granted by a particular Lender is between EUR 15,000 (inclusive) and EUR 30,000, the Lender shall pay a fixed interest rate of 6.7% per annum in proportion to the amount of the Loan granted by it,

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 6.8% per annum in proportion to the amount of the Loan granted by it,

5) If the amount of the Loan granted by a particular Lender is between EUR 50,000 (inclusive) and EUR 100,000 (inclusive), the Lender shall pay a fixed interest rate of 6.9% per annum in proportion to the amount of the Loan granted by it,

6) If the amount of the Loan granted by a particular Lender is above EUR 100,000 (inclusive), the Lender shall pay a fixed interest rate of 7% per annum in proportion to the amount of the Loan granted by it,

Second tranche:

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 6% per annum in proportion to the amount of the Loan granted by it,



2) If the Lender in question has granted Loan amount is between EUR 5,000 (inclusive) and EUR 15,000 inclusive, the Lender shall be paid a fixed interest rate of 6.1% per annum in proportion to the amount of the Loan granted by it,

3) If the amount of the Loan granted by a particular Lender is between EUR 15,000 (inclusive) and EUR 30,000, the Lender shall pay a fixed interest rate of 6.2% per annum in proportion to the amount of the Loan granted by it,

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 6.3% per annum in proportion to the amount of the Loan granted by it,

5) If the amount of the Loan granted by a particular Lender is between EUR 50,000 (inclusive) and EUR 100,000 (inclusive), the Lender shall pay a fixed interest rate of 6.4% per annum in proportion to the amount of the Loan granted by it,

6) If the amount of the Loan granted by a particular Lender is above EUR 100,000 (inclusive), the Lender shall pay a fixed interest rate of 6.5% per annum in proportion to the amount of the Loan granted by it

Interest starts to accrue and is payable to the Lenders from the date the Loan (or part of the Loan is paid to the Borrower).

From 15 January 2024, fixed interest for the current period is indexed to the annual average of the Eurozone Consumer Price Index ("CPI"). The average annual CPI published in the same year (at the beginning of the year) shall be used for the calculation of the indexed monthly interest for the relevant year. In subsequent years, the interest already recalculated is indexed.

	<p>The interest starts to accrue and is payable to the Lenders from the date of disbursement of the Loan).</p>
<b>Profit gains</b>	<p>The capital gains are fixed and payable together with the repayment of the Loan amount for the preceding instalments ("Instalment"), with the return for each successive Instalment being added to the calculation of the return.</p> <p>The Instalment shall be considered as one calendar year. A fixed increment of 1.5% shall be applied for a Milestone</p> <p>Calculation example:</p> <p>If the Loan is repaid after one year, a fixed return of 1.5% applies. If the Loan is repaid after two years, a fixed return of 3% applies. If the Loan is repaid after three years, a fixed return of 4.5% applies.</p> <p>The profit gain is paid whether or not the Loan is repaid on sale of the property.</p>
<b>Time sharing</b>	<p>Not applicable.</p>
<b>Interest payment date</b>	<p>15th day of each month. If the 15th day is a non-working day, then on the next following working day.</p>
<b>Measures to secure the fulfilment of the Borrower's obligations</b>	<p>The following assets (the "Assets" or "Project Assets") shall be pledged as security for the Loan Agreement:</p> <p>Register No: 44/2793249  Type of registry: Apartments  Address: Vilnius, Manufaktūru g. 7-202  <i>Unique asset ID: 4400-5970-2624:3520</i></p> <p><i>and</i></p> <p>Register No: 44/2771153  Type of registry: Premises/flats</p>

	<p>Date of Conclusion: 2022-07-29</p> <p>Address: Vilnius, Manufaktūro g. 7-1000</p> <p>Unique object number: 4400-5926-2869:3921 3457/561600 part of Non-residential premises - Parking lots (bicycle storage room No 1000-93 and parking space "189").</p>
<b>Project assets</b>	<p>The property is registered in the real estate register:</p> <p>Register No: 44/2793249</p> <p>Type of registry: Apartments</p> <p>Address: Vilnius, Manufaktūro g. 7-202</p> <p><i>Unique asset ID: 4400-5970-2624:3520</i></p> <p><i>and</i></p> <p>Register No: 44/2771153</p> <p>Type of registry: Premises/flats</p> <p>Date of Conclusion: 2022-07-29</p> <p>Address: Vilnius, Manufaktūro g. 7-1000</p> <p>Unique object number: 4400-5926-2869:3921 3457/561600 part of Non-residential premises - Parking lots (bicycle storage room No 1000-93 and parking space "189").</p>
<b>Debt to collateral value ratio</b>	<p>For the first tranche of the loan, a maximum of 65%.</p> <p>For the Second Loan Tranche, a maximum of 75% and once the premises are furnished.</p> <p>If the above conditions are not met, the Operator may refuse to finance any subsequent tranches of the Loan or change the number of tranches and the order of payment. For the sake of clarity, it is specified that the value of the Project Assets will be determined on the basis of a report by an independent property appraiser to be submitted prior to each disbursement of an instalment of the Loan.</p>
<b>Minimum selling price of the property</b>	Not applicable

<b>Other provisions</b>	<p>The mortgaged property is subject to a maximum first ranking mortgage of EUR 368,000 amount.</p> <p>The Borrower shall pay the Operator a platform fee of 5.5% (calculated on the Loan Amount).</p>
<b>Assigned risk rating</b>	B
<b>Purpose of the loan</b>	Acquisition financing

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

\_\_\_\_\_