

INDEX: Page 1 in Lithuanian, Page 6 English

PASKOLOS SUTARTIES NR. 53 SPECIALIOSIOS SĄLYGOS

2023-05-05

Vilnius

Paskolos davėjų vardu veikiantis sutelktinio finansavimo platformos InRento operatorius **UAB Inrento**, juridinio asmens kodas 305519977, buveinės adresas Sporto 12-114, 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

Paskolos suma ir valiuta	<p>Paskolos suma bus suteikiama ir Paskolos gavėjui išmokama šiomis dalimis:</p> <p>Pirmoji paskolos dalis: 100 000 EUR (toliau – Pirmoji paskolos dalis)</p> <p>Antroji paskolos dalis: 54 500 EUR (toliau – Antroji paskolos dalis)</p> <p>Trečioji paskolos dalis: 30 000 EUR (toliau – Antroji paskolos dalis)</p> <p>Toliau bendrai kartu paskolos suma 184 500 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>
Paskolos sutarties trukmė	<i>60 mėnesių</i>

<p>Minimalus Paskolos terminas (<i>minimalus laikotarpis, už kurį mokamos Palūkanos grąžinant paskolą prieš terminą</i>)</p>	<p><i>6 mėnesiai - skaičiuojami nuo Pirmos paskolos dalies išmokėjimo dienos</i></p>
<p>Palūkanos</p>	<p>Metinė palūkanų norma (toliau - Palūkanos) priklauso nuo Paskolos davėjo suteiktos konkrečios Paskolos sumos dydžio (t.y. Paskolos davėjo investuotos sumos) ir kurią paskolos dalį yra investuojama:</p> <p>Pirma ir antra paskolos dalis:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Jei konkretaus Paskolos davėjo suteikta Paskolos suma yra iki 5,000 EUR, Paskolos davėjui mokama fiksuota 6.3% metinių palūkanų norma 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 6.4% 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 6.5% 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 6.6% 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 6.7% 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 6.8% metinių palūkanų norma proporcingai jo suteiktai paskolai.

	<p>Trečia paskolos dalis:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Jei konkretaus Paskolos davėjo suteikta Paskolos suma yra iki 5,000 EUR, Paskolos davėjui mokama fiksuota 6% metinių palūkanų norma 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. <p>Nuo 2024 m. sausio 15 d (toliau vadinama indeksavimo diena). 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.</p> <p>Palūkanos pradedamos skaičiuoti ir yra mokamos Paskolos davėjams nuo Paskolos išmokėjimo datos.</p> <p>Palūkanos mokamos Paskolos davėjams kiekvieną mėnesį.</p>
Palūkanų mokėjimo diena	Kiekvieno mėnesio 16-ta diena. Jeigu 16-ta diena būtų nedarbo diena, tuomet artimiausią sekančią darbo dieną.
Paskolos pabaigoje mokamos palūkanos (Fiksuotos palūkanos)	Paskolos termino pabaigoje Paskolos gavėjas moka fiksuotas palūkanas, kurios yra apskaičiuojamos ir mokamos už kiekvieną vienerių metų atkarpą (toliau – Atkarpa). Atkarpa pradedama skaičiuoti nuo Paskolos

	<p>sumos išmokėjimo dienos ir sudaro 12 mėnesių atkarpą.</p> <p>Fiksuotosios palūkanos yra sudedamos už visas praėjusias Atkarpas yra mokamos kartu su gražinama Paskolos suma.</p> <p>Už Atkarpą taikomos fiksuotos palūkanos – 1.5%</p> <p>Skaičiavimo pavyzdys:</p> <p>Jei Paskola yra gražinama po metų, taikoma 1.5% fiksuotos palūkanos. Jei paskola gražinama po dviejų metų, taikoma 3% fiksuotos palūkanos. Jei Paskola gražinama po trejų metų, taikoma 4.5% fiksuotos palūkanos.</p>
<p>Naudojimasis Projekto turtu</p>	<p>netaikoma</p>
<p>Paskolos gavėjo prievolių įvykdymo užtikrinimo priemonės</p>	<p>Paskolos sutarties užtikrinimui įkeičiamas šie turtai (toliau – Turtas arba Projekto turtas):</p> <p><i>Registro Nr.: 44/2792506</i></p> <p><i>Registro tipas: Patalpos/butai</i></p> <p><i>Sudarymo data: 2022-10-17</i></p> <p><i>Adresas: Vilnius, Šv. Stepono g. 33-34</i></p> <p><i>Unikalus daikto numeris:</i> <i>4400-5969-0534:3334</i></p> <p><i>ir</i></p> <p><i>Registro Nr.: 44/2792315</i></p> <p><i>Registro tipas: Patalpos/butai</i></p> <p><i>Sudarymo data: 2022-10-17</i></p> <p><i>Adresas: Vilnius, Šv. Stepono g. 33-R38</i></p> <p><i>Unikalus daikto numeris:</i> <i>4400-5968-8605:3048</i></p> <p><i>1/77 dalis t.y. 1 parkavimo vieta, pažymėta Nr. 75</i></p> <p><i>ir</i></p> <p><i>Registro Nr.: 44/2792355</i></p>

	<p><i>Registro tipas: Patalpos/butai</i> <i>Sudarymo data: 2022-10-17</i> <i>Adresas: Vilnius, Šv. Stepono g. 33-R31</i> <i>Unikalus daikto numeris:</i> <i>4400-5968-8992:3087</i></p>
<p>Projekto turtas</p>	<p>Paskolos sutarties užtikrinimui įkeičiamas šie turtai (toliau – Turtas arba Projekto turtas):</p> <p><i>Registro Nr.: 44/2792506</i> <i>Registro tipas: Patalpos/butai</i> <i>Sudarymo data: 2022-10-17</i> <i>Adresas: Vilnius, Šv. Stepono g. 33-34</i> <i>Unikalus daikto numeris:</i> <i>4400-5969-0534:3334</i></p> <p><i>ir</i></p> <p><i>Registro Nr.: 44/2792315</i> <i>Registro tipas: Patalpos/butai</i> <i>Sudarymo data: 2022-10-17</i> <i>Adresas: Vilnius, Šv. Stepono g. 33-R38</i> <i>Unikalus daikto numeris:</i> <i>4400-5968-8605:3048</i> <i>1/77 dalis t.y. 1 parkavimo vieta, pažymėta Nr. 75</i></p> <p><i>ir</i></p> <p><i>Registro Nr.: 44/2792355</i> <i>Registro tipas: Patalpos/butai</i> <i>Sudarymo data: 2022-10-17</i> <i>Adresas: Vilnius, Šv. Stepono g. 33-R31</i> <i>Unikalus daikto numeris:</i> <i>4400-5968-8992:3087</i></p>
<p>Skolos ir įkeisto turto vertės santykis</p>	<p>Suteikiant Pirmąją paskolos dalį – ne daugiau kaip 75% .Suteikiant Antrąją paskolos dalį – ne daugiau kaip 80%.</p> <p>Jei minėtos sąlygos nėra vykdomos,</p>

	<p>Operatorius gali atsisakyti finansuoti bet kurias sekančias Paskolos dalis arba mažinti Antrąją paskolos dalį.</p> <p>Aiškumo tikslais nurodoma, kad Projekto turto vertė bus nustatoma vadovaujantis nepriklausomo turto vertintojo ataskaita, kuri bus pateikiama prieš kiekvienos Paskolos dalies išmokėjimą.</p>
Kitos sąlygos	<p>Įkeičiamo turto atžvilgiu sudaromas maksimaliosios hipotekos, pirmos eilės, sandoris 370,000 EUR dydžio sumai.</p> <p>Operatoriui Paskolos gavėjas moka 5.5% (skaičiuojama nuo išmokėtos Paskolos dalies) dydžio platformos mokestį. Platformos mokestis yra mokamas per 5 darbo dienas, kai yra išmokama Paskolos dalis.</p>
Priskiriamas rizikos reitingas	B
Paskolos sumos panaudojimo paskirtis	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.

Šis dokumentas yra pasirašomas elektroniniu parašu. Šalys patvirtina, kad toks parašas yra galiojantis ir įpareigojantis šalis.

SPECIAL TERMS OF LOAN AGREEMENT NO. 53

Operator of the crowdfunding platform InRento, on behalf of the Lenders **UAB Inrento**, number of legal entity 305519977, headquarters address Sporto 12-114, 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

Loan amount and currency	<p>The amount of the loan will be granted and the disbursed to the Borrower in the following tranches:</p> <p>First tranche: EUR 100 000 (further the “First Tranche”);</p> <p>Second tranche: EUR 54 500 (further the ”Second Tranche”);</p> <p>Third tranche: EUR 30 000 (further the “Third Tranche”);</p> <p>The total amount of the loan is EUR 184 500 - the Loan Amount.</p> <p>The Loan Amount (tranches of the Loan) shall be disbursed to the Borrower in stages at the Operator’s discretion, but not before the security measures, specified in this Agreement, have been provided.</p>
Duration of the loan agreement	<i>60 months</i>
Minimum Loan Term (minimum period for which Interest is payable on early repayment)	<i>6 months - calculated from the moment the First tranche is paid out.</i>
Interest	<p>The annual interest rate (further “Interest”) depends on the amount of the specific Loan granted by the Lender (i.e. the amount invested by the Lender) and Tranche:</p> <p>First and Second Tranche:</p>

1) If the amount of the Loan granted by the particular Lender is up to EUR 5,000, the Lender shall receive interest rate of 6.3% per annum in proportion to the amount of the Loan granted by the particular Lender,

2) If the Lender in question has granted Loan amount is between EUR 5,000 (inclusive) and EUR 15,000 inclusive, the Lender shall receive interest rate of 6.4% per annum in proportion to the amount of the Loan granted by the particular Lender,

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 receive interest rate of 6.5% per annum in proportion to the amount of the Loan granted by the particular Lender,

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 receive interest rate of 6.6% per annum in proportion to the amount of the Loan granted by the particular Lender,

5) If the Loan Amount granted by a particular Lender is between EUR 50,000 (inclusive) and EUR 50,000 (inclusive), the Lender shall receive interest rate of 6.7% per annum in proportion to the Loan Amount granted by the particular Lender,

6) If the amount of the Loan granted by a particular Lender is from EUR 100,000 (inclusive) onwards, the Lender receive interest rate of 6.8% per annum in proportion to the amount of the Loan granted by the particular Lender.

Third Tranche:

1) If the amount of the Loan granted by the particular Lender is up to EUR 5,000, the Lender shall receive interest rate of 6% per annum in proportion to the amount of the Loan granted by the particular Lender,

	<p>2) If the Lender in question has granted Loan amount is between EUR 5,000 (inclusive) and EUR 15,000 inclusive, the Lender shall receive interest rate of 6% per annum in proportion to the amount of the Loan granted by the particular Lender,</p> <p>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 receive interest rate of 6% per annum in proportion to the amount of the Loan granted by the particular Lender,</p> <p>From 15 January 2024 (further referred as indexing day), 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> <p>The interest starts to accrue and is payable to the Lenders from the date of disbursement of the Loan.</p> <p>The interest shall be paid to the Lenders every month.</p>
<p>Interest to be paid in the end of the Loan term (Fixed interest)</p>	<p>At the end of the term of the Loan, the Borrower pays fixed interest that is calculated for every range of one year (further the “Range”). The counting of the Range shall begin on the distribution data of the Loan amount and shall be calculated for a 12 months period.</p> <p>The fixed interests are accounted for the entire period of Range and are paid together with the Loan amount.</p> <p>For the Range the following fixed interest shall apply - 1,5%.</p> <p>Calculation example:</p> <p>If the Loan is repaid after one year, a fixed interest of 1.5% applies. If the Loan is repaid</p>

	after two years, a fixed interest of 3% applies. If the Loan is repaid after three years, a fixed interest of 4.5% applies.
Time sharing	Not applicable.
Interest payment date	16th day of each month. If the 16th day is a non-working day, then on the next following working day.
Measures to secure the fulfilment of the Borrower's obligations	<p>The following assets (the “Assets” or “Project Assets”) shall be pledged as security for the Loan Agreement:</p> <p>Register No: 44/2792506 Type of register. Date of Conclusion: 2022-10-17 Address: Vilnius, Šv. Stepono g. 33-34 Unique object number: 4400-5969-0534:3334 and Register No.: 44/2792315 Type of register: Premises/flats Date of Conclusion: 2022-10-17 Address: Vilnius, Šv. Stepono g. 33-R38 Unique object number: 4400-5968-8605:3048 1/77 share i.e. 1 parking space 1 parking space, marked No. 75 and Register No: 44/2792355 Type of register: Premises/flats Date of conclusion: 2022-10-17 Address: Vilnius, Šv. Stepono g. 33-R31 Unique object number: 4400-5968-8992:3087e</p>

<p>Project assets</p>	<p>The property is registered in the real estate register:</p> <p>Register No: 44/2792506 Type of register. Date of Conclusion: 2022-10-17 Address: Vilnius, Šv. Stepono g. 33-34 Unique object number: 4400-5969-0534:3334 and Register No.: 44/2792315 Type of register: Premises/flats Date of Conclusion: 2022-10-17 Address: Vilnius, Šv. Stepono g. 33-R38 Unique object number: 4400-5968-8605:3048 1/77 share i.e. 1 parking space 1 parking space, marked No. 75 and Register No: 44/2792355 Type of register: Premises/flats Date of conclusion: 2022-10-17 Address: Vilnius, Šv. Stepono g. 33-R31 Unique object number: 4400-5968-8992:3087e</p>
<p>Debt to collateral value ratio</p>	<p>For the First Tranche of the loan - maximum 75%</p> <p>For the Second Tranche, a maximum of 80%.</p> <p>For the sake of clarity, it is specified that the value of the Project assets will be determined in accordance with the report of an independent property appraiser that will be submitted before payout of each Tranche.</p>
<p>Minimum selling price of the property</p>	<p>Not applicable</p>
<p>Other provisions</p>	<p>The mortgaged property is subject to a maximum first ranking mortgage of the amount of EUR 370,000.</p>

	The Borrower shall pay the Operator a platform fee of 5.5% (calculated on the Loan Amount). The platform fee shall be paid within 5 business days after the First Tranche of the Loan is granted.
Assigned risk rating	B
Purpose of the loan	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.

This document is signed with electronic signatures. Parties agree, that such signature is valid and binding.