



ESTATEGURU



Investuotojo Žinynas

EstateGuru yra skaitmeninė platforma, kuri suteikia paskolas juridiniams asmenims ir atrenka geriausias investavimo galimybes tarptautinei investuotojų bendruomenei. Visi paskolų projektai yra Europoje, tačiau investicijos pasiekia projektus daugiau nei iš 100 šalių. Visos teikiamos paskolos platformoje yra užtikrintos nekilnojamuoju turtu. Nesiūlome kapitalo investicijų – visos investicijos EstateGuru platformoje yra pateiktos kaip paskolos, o investuotojai su paskolos gavėju sudaro tiesioginę paskolos sutartį.

Kaip veikia EstateGuru?

Užsiregistruokite savo paskyrą platformoje, patvirtinkite savo tapatybę ir pridėkite savo banko sąskaitos informaciją. Neišsigąskite – visa jūsų pateikta informacija yra saugi! Taip pat, registracijos proceso metu, prašysime atsakyti į keletą klausimų, kuriais nustatysime jūsų investavimo žinių lygį.



- Pradėkite investuoti pridėję lėšų į savo virtualią sąskaitą. Investuotojų lėšos yra laikomos atskirose banko sąskaitose, kuriose lėšos yra atskirtos nuo įmonės lėšų.
- Susipažinkite su atviromis paskolomis ir išsirinkite jums labiausiai patinkančias paskolas.
- Pasibaigus paskolos sindikaciniam laikotarpiui, hipoteka EstateGuru investuotojams bus įregistruota notarinio sandoriu, o paskola pervesta paskolos gavėjui. EstateGuru investuotojų lėšos yra apsaugotos pirmos eilės hipoteka, todėl nemokios paskolos atvejais galime parduoti įkeistą turtą ir grąžinti investuotojams jų lėšas.
- Paskolos sutartis bus automatiškai suformuota po kiekvienos atliktos investicijos, o sutartis sudaroma tiesiogiai tarp investuotojo ir paskolos gavėjo.
- Į visas pasirinktas paskolas galite investuoti rankiniu būdu.
- Pasirinkę sau patinkančius projektus ir į juos investavę, galite sukurti ilgalaikį investicinį portfelį, kuris atitinka jūsų investavimo kriterijus.
- Kai paskola išmokama paskolos gavėjui, pradėsite gauti mokėjimus į savo virtualią sąskaitą pagal sutartą paskolos grąžinimo grafiką.

Peržiūrėkite trumpą vaizdo klipą “Kaip veikia EstateGuru?”



Angliškai



<https://www.youtube.com/watch?v=SzHZK0ib5Ks>



Estiškai



<https://www.youtube.com/watch?v=Wmg-sJF0bcl>



Vokiškai



<https://www.youtube.com/watch?v=KubneJmPX30>



Latviškai



<https://www.youtube.com/watch?v=42OPx3zknYk>



Lietuviškai



<https://www.youtube.com/watch?v=YvEARuKa-UE>



Rusiškai



<https://www.youtube.com/watch?v=1QicZ6qNo9k>



Kokie yra investicijų kriterijai?

Prie kiekvieno projekto investuotojams yra pateikta informacija apie:



Paskolos paskirtį ir projekto vietą



Metinių palūkanų dydį



Paskolos terminą



Projekto LTV (paskolos ir įkeisto turto santykis)



Paskolos dydį, įkeisto turto vertę ir maksimalią hipoteką



Grąžinimo sąlygas

Investuotojai turi prieigą ir prie informacijos apie paskolos paskirtį, įkeistą turtą, turto vertinimo ataskaitą, hipotekos informaciją, paskolos gavėjo istoriją ir dar daugiau. Turite galimybę išsirinkti tinkamą sau investiciją pagal norimus kriterijus.

Kaip ir kada vyksta grąžinimas?

Visi grąžinimai yra vykdomi pagal jūsų išsirinktų paskolų sąlygas. Kiekvieno paskolos projekto aprašyme rasite grąžinimo tipą (grąžinimas gali būti periodinis arba paskolos termino pabaigoje), palūkanų mokėjimo tipą (palūkanas mokėti paskolos gavėjas gali periodiškai arba paskolos termino pabaigoje) ir minimalus palūkanų mokėjimo periodas. Lėšos yra pervedamos į jūsų tiesioginę virtualią EstateGuru sąskaitą, iš kurios galite reinvestuoti jas į jums patinkančias paskolas arba pervesti į savo banko sąskaitą.

Ką reikia žinoti investuojant?

- Visada diversifikuokite savo investicijas tarp skirtingų paskolų tipų, šalių, paskolos gavėjų ir turto klasių. Tokie veiksmai užtikrina, jog jūsų portfelis bus apsaugotas nuo potencialių rinkos svyravimų.
- Galutinis paskolos terminas gali būti ilgesnis nei jūs tikitės – paskolos gali būti pratęstos arba tapti nemokiomis (tokiu atveju pradedame skolos išieškojimo procesą ir parduodame įkeistą turtą). Neinvestuokite lėšų, kurių jums reikės po specifinio laikotarpio.
- Egzistuoja didelis skirtumas tarp apsaugotų ir neapsaugotų paskolų. Visos EstateGuru teikiamos paskolos yra užtikrintos įkeistu turtu, todėl kai paskola tampa nemokia, galime parduoti įkeistą turtą, o mūsų investuotojai yra pirmieji eilėje atgauti investuotas lėšas.
- EstateGuru išduoda paskolas vertindami ne numatomą įkeisto turto vertę, o dabartinę vertę!
- Kiekviena investicija yra rizikinga. Pilną rizikos ataskaitą galite rasti čia: <https://blog.estateguru.co/understanding-dealing-risk/>

Ar galiu atgauti savo lėšas nepasibaigus paskolos terminui?

Visos jūsų atliktos investicijos yra įpareigojančios. Tačiau, galite visas savo pretenzijas parduoti Antrinėje rinkoje, kurioje taikomas 2% mokestis. Antrinė rinka yra gera išeitis investuotojams, kurie nori išlaisvinti lėšas iš konkrečios paskolos. Net jei ir Antrinė rinka yra aktyvi, sandoris įvyks tik tuo atveju, jei atsiras jūsų pretenzijos pirkėjas.

Kokie procesai vyksta paskolai tapus nemokia?

EstateGuru paskolos yra apsaugotos įkeistu nekilnojamuoju turtu, todėl jei paskola tampa nemokia, mūsų skolų išieškojimo skyrius ir partneriai pradeda įkeisto turto likvidavimą ir atlieka lėšų grąžinimą investuotojams iš įkeisto turto pardavimo metu gautų lėšų. Esame sukūrę stiprų skolų išieškojimą procesą, kurio pagalba pasiekiame gerus rezultatus. Investuotojai yra reguliariai informuojami apie proceso eigą, o atnaujinimus apie proceso rezultatus galite rasti Paskolos Atnaujinimų skiltyje.



<https://blog.estateguru.co/how-estateguru-manages-loan-defaults/>



<https://blog.estateguru.co/et/kuidas-estateguru-tegeleb-probleemsete-laenudega/>



<https://blog.estateguru.co/lt/ka-estateguru-risina-saistibu-nepildisanas-gadījumus/>



<https://blog.estateguru.co/lt/kaip-estateguru-valdo-paskolu-nevykdyma/>



<https://blog.estateguru.co/de/wie-estateguru-kreditausfaelle-bewaeltigt-die-personen-der-hintergrund-fallstudien/>

Kur galiu gauti informacijos apie savo paskyrą ir investicijas?

Visi investuotojai turi neribotą prieigą prie savo paskyros ir atliktų investicijų duomenų.

Vos prisijungus prie platformos pateksite į skiltį **“Apžvalga”**, kurioje matysite savo paskyros informaciją su pagrindine jūsų portfelio statistika. Pažymime, jog numatomas metinių palūkanų dydis yra skaičiuojamas nuo jūsų portfelyje turimų grąžintų paskolų.

Skiltyje **“Portfelis”** galite sekti savo investicijų portfelį, paskolų grąžinimo grafiką bei savo investicijų diversifikacijos lygį.

Skiltyje **“Sąskaitos balansas”** rasite ir galėsite parsisiųsti išrašus apie savo investicijas ir pajamas bei sekti pinigų srautų judėjimą savo investicinėje sąskaitoje. Taip pat, turite galimybę stebėti ir laukiančius bei ateities mokėjimus.

Visą informaciją galite filtruoti ir parsisiųsti formatu, kuris labiausiai tinka jums!








Kaip apmokestinamos mano investicijos?

EstateGuru netaiko mokesčių jūsų investicijoms ir grąžai. Privalote deklaruoti mokesčius, remdamiesi galiojančiais įstatymais šalyje, kurios rezidentas esate.

Estijoje, EstateGuru bendradarbiauja su vietine mokesčių institucija, todėl gaunamų pajamų duomenys yra tiesiogiai perduodami Estijos Mokesčių ir Muitų Valdybai. Šią funkciją galite pasirinkti savo paskyros nustatymuose.

Ką reiškia skirtingi paskolų ir mokėjimų statusai?

PASKOLOS STATUSAS

-  **Atvira** – sindikacijos laikotarpis yra nepasibaigęs ir galite investuoti į pateiktą paskolą.
-  **Pilnai investuota** - paskolos suma buvo sėkmingai sutelkta ir ruošama įkeitimo sutartis. Šios investicijos jūsų portfelyje yra pažymėtos kaip “rezervuotos” lėšos.
-  **Išmokėta** - sandoris buvo sudarytas ir paskola išduota paskolos gavėjui. Jūsų investicija pradeda kaupti grąžą.
-  **Vėluojanti** - paskolos gavėjas vėluoja sumokėti reikiamas įmokas ir yra prasidėjęs skolos išieškojimo procesas. EstateGuru sprendžia susidariusią situaciją pagal numatytas procedūras.
-  **Nemoki paskola** - EstateGuru nutraukė paskolos sutartį su paskolos gavėju ir, kartu su skolos išieškojimo procesu, pradeda įkeisto turto pardavimą.
-  **Išieškota paskola- nemoki paskola** buvo išieškota ir lėšos buvo grąžintos investuotojams.
-  **Uždaryta** - reikiamas finansavimas paskolai buvo sėkmingai surinktas, tačiau sandoris neįvyko ir lėšos buvo grąžintos į investuotojų virtualias sąskaitas.

MOKĖJIMO STATUSAS

Laukianti - paskolos suma buvo sėkmingai sutelkta, tačiau įkeitimo sutartis dar nėra pasirašyta. Įprastai, sandoris yra sudaromas per savaitę nuo sindikacijos laikotarpio pabaigos.

Išmokėta - paskola yra surinkta ir lėšos yra pervestos paskolos gavėjui.

Atmesta - jūsų pavedimas buvo atmestas sistemos administratoriaus.

Grąžinta - lėšos buvo grąžintos.

Uždaryta - paskola yra uždaryta ir visos lėšos buvo grąžintos į investuotojų virtualias sąskaitas.

Refinansuota - paskola yra atidaryta refinansavimui ir pirminės lėšos buvo reinvestuotos.

Ateityje - šis statusas nurodo visus mokėjimus, kurie bus atliekami pagal paskolos grąžinimo grafike nurodytas datas. Tai yra geras įrankis norint planuoti savo ateities piniginius srautus.

Svarbūs terminai

Vystymo paskola yra paskola, kuri finansuoja projekto planavimo etapus ar projekto vystymą/ statybas.

Tarpinė paskola yra trumpalaikė paskola, kuri paskolos gavėjui suteikia reikiamą kapitalą iki ilgalaikio finansavimo sprendimo.

Verslo paskola yra skirta įmonės apyvartinio kapitalo padidinimui, verslo plėtrai, įrangos ar žaliavų įsigijimui bei esamų įsipareigojimų padengimui (mokesčiams ir t.t.). Visų tipų paskolos yra apsaugotos įkeistu nekilnojamuoju turtu!

Paskolos ir įkeisto turto santykis (LTV) yra rodiklis, kuris palygina paskolos dydį ir įkeisto turto vertę. Pavydžiui jei paskolos dydis yra 300 000€, o įkeisto turto vertė yra 400 000€, LTV rodiklis yra 75%. Maksimalus leistinas visų EstateGuru paskolų LTV rodiklis yra 75%.

Numatomas LTV santykis yra rodiklis, kurį EstateGuru komanda gali maksimaliai pasiūlyti atitinkamam projektui. Tai rodo, kad per vėlesnius vystymo paskolos etapus LTV gali padidėti iki numatomos LTV vertės.

Paskola termino pabaigoje – paskolos grąžinimo būdas, kai paskolos laikotarpiu investuotojams yra periodiškai išmokamos palūkanos, o paskolos suma grąžinama termino pabaigoje kaip paskutinis mokėjimas.

Paskola ir palūkanos termino pabaigoje – paskolos grąžinimo būdas, kai susikaupusios palūkanos ir paskolos suma yra grąžinama paskolos termino pabaigoje.

Anuitetinė paskola yra grąžinama dalimis, į kurias įeina paskolos suma ir susikaupusios palūkanos.

Etapinė paskola - dauguma NT vystytojų susiduria su iššūkiais, kai tuometinė vystomo objekto vertė neleidžia surinkti lėšų pilnam projekto užbaigimui. Kadangi EstateGuru suteikia paskolas tik pagal tuometinę įkeičiamo turto vertę, o ne numatomą projekto vertę, siūlome NT vystytojams paskolą gauti etapais. Gavęs lėšas iš pirmo finansavimo etapo, vystytojas gali padidinti įkeisto turto vertę toliau plėtodamas objektą. Padidėjus turto vertei ir išlaikant LTV rodiklį tokį pat, galima padidinti paskolos sumą sekančiuose etapuose. Visos paskolos yra finansuojamos pagal tuometinę įkeisto turto vertę, o paskolą gaunant etapų principu, įkeistas turtas visada yra vertinamas iš naujo kiekvieno etapo metu.

Maksimali hipoteka - didžiausia suma, kuri gali būti išieškota iš paskolos gavėjo nemokios paskolos atveju. EstateGuru naudoja 1,5 karto hipotekos daugiklį, kas reiškia, jog esant 100 000€ paskolai, maksimali hipoteka yra 150 000€.

Įkeisto turto vertė - įkeisto turto vertė atspindi įkeisto turto kainą. Turto vertinimas visada yra atliekamas nepriklausomos akredituotos vertinimo įmonės ir vertinimo ataskaita yra pagrindinis reikalavimas kiekvienam paskolos gavėjui.



Kaip veikia EstateGuru rekomendacinė programa?

EstateGuru vartotojai gali uždirbti papildomų lėšų naudojantis mūsų rekomendacine programa. Jei norite naudotis šia programa, turite užsiregistruoti platformoje. Sėkmingai užregistravus savo paskyrą galite dalintis savo rekomendaciniu kodu su draugais ar šeima. Jei jūsų draugai užsiregistruos EstateGuru platformoje ir pradės investuoti, **pridėsime jums 0,5% premiją** nuo visų jūsų pakviesto draugo investicijų, kurias jis atliks per pirmus tris mėnesius nuo registracijos platformoje pradžios (premija skaičiuojama nuo visų investuotų projektų, kurie buvo išmokėti paskolos gavėjui). Gautą premiją galėsite panaudoti tolimesnėms savo investicijoms arba pervesti į savo banko sąskaitą!



Visą informaciją galite rasti mūsų DUK puslapyje ir EstateGuru tinklaraštyje. Investuotojai gali rasti naudingų patarimų platformoje paspaudus ⓘ ženklą.

Jei turite papildomų klausimų ar komentarų, susisiekite su mūsų klientų aptarnavimo komanda šiuo el.paštu: info@estateguru.co



Prieš prisijungiant prie EstateGuru platformos, apvarstykite visas įmanomas investavimo rizikas. EstateGuru neteikia garantijos, kad atgausite investuotas lėšas. Investavimas yra rizikingas ir EstateGuru neatsako už paskolos gavėjo įsipareigojimų vykdymą investavus į paskolą. Perskaitykite Rizikos Ataskaitą, kuri yra prieinama EstateGuru portale ir susipažinkite su galima rizika investuojant.