

PAMATINFORMĀCIJAS DOKUMENTS

Mērķis

Šis dokuments sniedz informāciju par konkrēto ieguldījumu produktu. Tas nav tirgvedības materiāls. Tiesību aktos ir noteikta prasība sniegt šādu informāciju, lai Klienti labāk izprastu šī produkta būtību, riskus, izmaksas, iespējamus ieguvumus un zaudējumus, un to salīdzinātu ar citiem produktiem.

Jūs grasāties iegādāties sarežģītu produktu, kas var būt grūti saprotams.

PRODUKTS

Produkta nosaukums:	Parādzīme ar pamatā esošajām kredītpasībām pret REAL MAGNA 1 S.L., kas izriet no investīciju aizdevuma līguma
Izgatavotājs:	INDEMO SIA
Izgatavotāja kontaktinformācija:	info@indemo.eu https://indemo.eu/Imprint
Kompetentā institūcija:	Latvijas Banka
Sagatavošanas datums:	06.02.2026

PAR PRODUKTU

Tips

Parādzīmes ir ar aktīviem nodrošināti vērtspapīri (finanšu instrumenti), kurus Emitents ("InDemo SPV Issuer No1", SIA, reģistrācijas numurs 40203462441) izlaidis saskaņā ar piedāvājuma programmu un kuri ir nodrošināti ar kredītpasībām pret Hipotekāro kreditoru (REAL MAGNA 1 S.L.), kas izriet no Investīciju Aizdevuma līguma.

Hipotekārais kreditors izvēlas un institucionālo parādu otrreizējā tirgū pērk kavētos hipotekāros parādus par atlaides cenu, ieskaitot nodrošinājumu, un neregulē tā problēmu, nodrošinot parāda piedziņu, ieķīlātā īpašuma izpildi (atsavināšanu) un pārstrukturēšanu.

Īpaša mērķa komercsabiedrība (SPV jeb Indemo Finance SIA) ir izveidota, lai finansētu/pārfinansētu kavēto hipotekāro kredītu iegādi, ko veic Hipotekārais kreditors. SPV izsniedz investīciju aizdevumu Hipotekārajam kreditoram, izmantojot līdzekļus, kas piesaistīti no parādzīmju turētājiem, izlaižot parādzīmes. Parādzīmes ir nodrošinātas ar kredītpasībām, kas izriet no attiecīgā investīciju aizdevuma līguma.

Hipotekārais kreditors atmaksā investīciju aizdevumu stingrā atkarībā no kavēto hipotekāro kredītu piedziņas procesa rezultātiem. Parādzīmju iegāde ļauj parādzīmju turētājam saņemt no tām izrietošo ienākumu tad, kad Hipotekārais kreditors saņem līdzekļus piedziņas rezultātā, t.i., kad ieķīlātais nekustamais īpašums tiek pārdots vai nu brīvajā tirgū, vai piespiedu atsavināšanas izsolē, vai kad kavētais hipotekārais kredīts ir dzēsts citādi.

Mērķi

Šī produkta mērķis ir gūt augstāko iespējamo ienesīgumu, ieguldot kavēto hipotekāro kredītu piedziņas procesā ienākumos un riskos. Parādzīmju turētāju gūtā peļņa ir atkarīga no procesa ilguma un ieņēmumu summas, ko rada katra attiecīgā diskontētā parāda problēmas nokārtošanas scenārijs. Katra Sērija ir sasaistīta ar vienu konkrētā kavētā hipotekārā kredīta piedziņu. Hipotekārais kreditors ir specializēta juridiska persona, kas koncentrējas uz diskontēto parādsaistību iegādi otrreizējā tirgū. Hipotekārais kreditors atrodas Barselonā un tika reģistrēts 2021. gada 26.janvārī saskaņā ar Spānijas Karalistes tiesību aktiem ar reģistrācijas numuru B42797282 kā sabiedrība ar ierobežotu atbildību. Hipotekārais kreditors tika reģistrēts 2021. gada 8. septembrī Spānijas Bankā kā hipotekāro kredītu izsniedzējs (*Prestamista inmobiliario*) ar kodu D519. Hipotekārais kreditors tika izveidots ar mērķi palīdzēt atrisināt problēmas, kas cilvēkiem rodas saistībā ar neperspektīvu parādu nastu. Izmantojot personalizētu pieeju elastīgu risinājumu meklēšanai, ātri pieņemot lēmumus un nepieļaujot tradicionālajām bankām raksturīgo augsto birokrātisko slogu, uzņēmums piedāvā jaunas iespējas aizņēmējiem, kuri nonākuši grūtā situācijā un nespēj izpildīt savas kredītsaistības.

Paredzētie privātie ieguldītāji

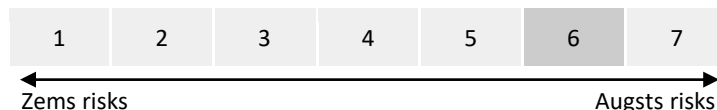
Šis produkts ir paredzēts privātiem ieguldītājiem, kuri var ciest zaudējumus līdz pat pilnīgam ieguldītā kapitāla zaudējumam. Privātajam ieguldītājam piemīt pietiekamas zināšanas un/vai pieredze saskarē ar finanšu produktiem. Privātajam ieguldītājam nav skaidru (vai būtisku) priekšrocību attiecībā uz kapitāla pieaugumu un/vai regulāriem maksājumiem.

Terminš

Katras parādzīmes izlaidšanas gadījumā atsevišķi nosaka tās dzēšanas termiņu, un ne emitents, ne ieguldītājs to nevar vienusēji mainīt. Tomēr dažādu pamatprospektā izklāstīto iemeslu dēļ emitents ir tiesīgs izvēlēties atpirkt Parādzīmi pirms termiņa vai pagarināt izpirkšanas periodu.

KĀDI IR POTENCIĀLIE RISKI, UN KO ES VARĒTU SAŅEMT PRETĪ?

Riska indikators:



Riska rādītāju kopsavilkums parāda šī produkta riska līmeni salīdzinājumā ar citiem produktiem. Tas atklāj, cik liela ir iespēja, ka produkts zaudēs naudu tirgus svārstību dēļ vai tāpēc, ka mēs nespēsim Jums samaksāt. Mēs esam klasificējuši šo produktu kā 6 no 7, kas atbilst otrai augstākajai riska klasei. Tādējādi iespējamie zaudējumi no nākotnes darbības rezultātiem tiek vērtēti kā augsta līmeņa risks, un nelabvēlīgi tirgus apstākļi, visticamāk, ietekmēs Hipotekārā kreditora spēju ģenerēt ieņēmumus un samaksāt. Šis riska novērtējums ņem vērā arī citus riska faktorus, kas detalizēti aprakstīti Pamatprospektā.

Jums nebūs iespējas priekšlaicīgi izņemt līdzekļus. Šis produkts nesniedz aizsardzību pret nākotnes tirgus darbības rezultātiem, tādēļ pastāv risks zaudēt visu ieguldījumu vai tā daļu. Ja emitents nespēs veikt jums pienākošos maksājumus, jūs varat zaudēt visu savu ieguldījumu.

Izpildes scenāriji:

Šī produkta ienesīgums ir atkarīgs no tā, kā tiek atgūts kavētais hipotekārais parāds, un piedziņas ilguma. Tirgus faktori, piemēram, nekustamā īpašuma cenu izmaiņas, ir nenoteikti un nav precīzi prognozējami. Norādītie scenāriji ir ilustratīvi piemēri, kas balstīti uz pieņēmumiem un modelēšanas metodēm, un tie negarantē nākotnes rezultātus. Faktiskā tirgus attīstība var būtiski atšķirties no norādītajiem scenārijiem.

Turējuma periods: ieguldījuma piemērs:		2 gadi €20 000
Minimums	Minimālās garantētās peļņas nav. Jūs varat zaudēt daļu no vai visus savus ieguldījumus.	
Stresa scenārijs	Ko jūs varētu saņemt atpakaļ pēc izmaksām vidējais ienesīgums katru gadu	17,342 EUR -6.6%
Nelabvēlīgs scenārijs	Ko jūs varētu saņemt atpakaļ pēc izmaksām vidējais ienesīgums katru gadu	22,400 EUR 6.0%
Mērens scenārijs	Ko jūs varētu saņemt atpakaļ pēc izmaksām vidējais ienesīgums katru gadu	26,022 EUR 15.1%
Labvēlīgs scenārijs	Ko jūs varētu saņemt atpakaļ pēc izmaksām vidējais ienesīgums katru gadu	32,043 EUR 30.1%

Scenāriju modelēšanai tiek pieņemts, ka vidējā cena pret tirgus vērtību (Price-to-Value) un cena pret parādsaistību apjomu (Price-to-Debt) ir 62%. Norādītie rezultāti tabulā tiek attēloti uz turēšanas periodu (2 gadi). Ieguldītājam nav iespēju iziet no produkta pirms šī termiņa, jo otrreizējais tirgus netiek nodrošināts. Faktiskais turēšanas periods var būt īsāks, ja Emitents izmanto tiesības uz priekšlaicīgu dzēšanu, vai arī garāks, ja Emitents izmanto tiesības pagarināt izpirkšanas periodu. Šādas Emitenta tiesības var būtiski ietekmēt faktiskās atdeves līmeni.

Stresa scenārijā tiek pieņemts, ka nav iespējams piedzīt parādu no parādnieka, noslēdzot pirmstiesas vienošanos, un nav iespējams pārdot ieķīlātos nekustamos īpašumus izolē par tirgus cenu. Pēc 24 mēnešiem no ieguldījuma veikšanas dienas ieķīlātos nekustamos īpašumus pārņem valdījumā Nodrošinātais kreditors, kas tos pārdod atklātā tirgū 18 mēnešu laikā pie negatīvas cenu dinamikas. Šajā scenārijā nekustamā īpašuma cenas visā iepriekš minētajā procesā 3,5 gadu laikā samazinās par 44,3% no novērtējuma vērtības (atsaucoties uz maksimālo nekustamā īpašuma cenu kritumu Spānijā hipotekārās krīzes laikā no 2008. gada marta līdz 2014. gada septembrim). Scenārijā ņemti vērā izsoles/atsavināšanas nodokļi un nodevas, kā arī mākleri komisijas maksas.

Nelabvēlīgajā scenārijā tiek pieņemts, ka nav iespējams piedzīt parādu no parādnieka, noslēdzot pirmstiesas vienošanos. Pēc 2 gadiem no ieguldījuma veikšanas dienas Nodrošinātais kreditors pārdod ieķīlātos īpašumus izsolē par cenu, kas ir par 15 % zemāka nekā novērtējuma vērtība. Scenārijā ņemti vērā izsoles nodokļi un nodevas.

Mērens scenārijs paredz, ka ar parādniekiem tiek panākta pirmstiesas vienošanās, saskaņā ar kuru parādnieki sedz 90 % no savām nenokārtotajām saistībām (ieskaitot uzkrātos procentus un soda naudas) 18 mēnešu laikā no ieguldījuma dienas.

Labvēlīgajā scenārijā tiek pieņemts, ka ar parādniekiem tiek panākta pirmstiesas vienošanās, saskaņā ar kuru parādnieki sedz 90 % no savām nenokārtotajām saistībām (ieskaitot uzkrātos procentus un līgumsodi) 9 mēnešu laikā no ieguldījuma dienas.

Šajos aprēķinos nav ņemta vērā jūsu personīgā nodokļu situācija, kas arī var ietekmēt to, cik daudz jūs atgūsiet.

KAS NOTIEK, JA SIA INDEMO SIA NESPĒJ IZMAKSĀT LĪDZEKĻUS?

Gadījumā, ja INDEMO SIA nespēj atmaksāt Jums līdzekļus vai atdot finanšu instrumentus, Jums ir tiesības pieprasīt kompensāciju, izmantojot Latvijas Republikas investoru aizsardzības programmu. Šī programma attiecas, piemēram, uz tādiem gadījumiem, kas saistīti ar INDEMO operacionālām kļūdām, krāpšanu vai darbības pārtraukšanu. Kompensācija ir vienāda ar zaudējumu apmēru, kas izriet no INDEMO saistību neizpildes, bet nepārsniedzot 20 000 eiro. . Investoru aizsardzības programma nesedz jūsu zaudējumus, ja emitents vai Hipotekārais kreditors nespēj veikt maksājumus.

KĀDAS IR IZMAKSAS?

Persona, kas sniedz konsultācijas par šo produktu vai to pārdod, ir tiesīga no Jums iekasēt citas izmaksas. Tādā gadījumā šī persona Jūs informēs par šīm izmaksām un to, kā tās ietekmē Jūsu ieguldījumus.

Izmaksas laika gaitā

Tabulās ir norādītas summas, kas tiek ņemtas no Jūsu ieguldījumiem, lai segtu dažāda veida izmaksas. Šīs summas ir atkarīgas no tā, cik daudz Jūs ieguldāt un cik ilgi produkts atrodas Jūsu rokās. Šeit norādītās summas ir ilustrācijas, kuru pamatā ir par piemēru ņemta ieguldījumu summa un ieguldījumu periods gadījumā, ja parādzīmes turat līdz termiņa beigām. Izmantotais piemērs: ieguldīti 10 000 EUR.

Izmaksas un maksājumi	Summa EUR	Summa %
Kopējās izmaksas	0	0,00%

Izmaksu sastāvs

Vienreizējas izmaksas	Darījuma slēgšanas izmaksas	0,00%
	Ieguldījuma izbeigšanas izmaksas	0,00%
Regulārās izmaksas	Portfeļa darījuma izmaksas	0,00%
	Citas pastāvīgas izmaksas	0,00%
Papildu izmaksas	No darbības rezultātiem atkarīgas maksas (un peļņas procentuālā daļa)	0,00%

CIK ILGI MAN JĀTUR PARĀDZĪMES, UN VAI ES VARU IZNEMT NAUDU PIRMS TERMIŅA BEIGĀM?

Parādzīmes ir paredzētas turēšanai līdz to dzēšanas termiņam, un tās neparedz iespējamu priekšlaicīgu iziešanu vai dzēšanu pirms dzēšanas termiņa. Ar aktīviem nodrošinātie vērtspapīri ir ekskluzīvi pieejami INDEMO platformā, un INDEMO šim produktam nenodrošina otrreizējo tirgu. Emitentam ir tiesības jebkurā laikā daļēji vai pilnībā dzēst vērtspapīrus bez nepieciešamības sniegt papildu paskaidrojumus vai pamatojumus. Ja kāda no pusēm vēlas iesaistīties otrreizējā tirgus aktivitātēs, tai par to ir attiecīgi jāinformē INDEMO un jāievēro visi nepieciešamie priekšnoteikumi un procedūras, lai INDEMO platformā kvalificētos kā ieguldītājs.

KĀ LAI IZSAKA SŪDZĪBAS?

Visas sūdzības par mūsu produktu vai šī dokumenta saturu var iesniegt INDEMO SIA, Skanstes ielā 50, Rīgā, LV-1013. Varat arī nosūtīt e-pastu uz adresi complaints@indemo.eu vai sazināties ar mums, izmantojot tīmekļa vietni www.indemo.eu.

CITA BŪTISKA INFORMĀCIJA

Latvijas Bankas apstiprinātajos Galīgajos noteikumos un Pamatprospektā ietvertā informācija, ieskaitot papildinājumus, ir vienīgais saistošais šī finanšu instrumenta juridiskais pamats. Visi dokumenti ir pieejami tīmekļa vietnē www.indemo.eu.