

Documento de Informação Fundamental

Finalidade

O presente documento fornece-lhe a informação fundamental sobre este produto de investimento. Não constitui um elemento de promoção comercial. A informação nele contida é exigida por lei para ajudar a compreender a natureza, os riscos e os custos, assim como os potenciais ganhos e perdas do produto, e a compará-lo com outros produtos.

Está prestes a adquirir um produto que não é simples e pode ser difícil de compreender.

Produto

Nome:	Títulos imobiliários com obrigação subjacente emitidos pela ApS Entrum Denmark
Produtor:	AS Mintos Marketplace
Contacto do produtor:	info@mintos.com
Autoridade competente:	Banco da Letónia
Data de produção do presente documento:	12.11.2025.

Em que consiste este produto?

Tipo: Títulos Imobiliários são títulos de dívida com juros, garantido por obrigações subjacentes. A compra de Títulos Imobiliários confere-lhe o direito a receber pagamentos de juros das Notas Promissórias sempre que sejam efetuados pagamentos líquidos sobre a propriedade imobiliária sobre as obrigações subjacentes e que sejam efetuados reembolsos quando a propriedade imobiliária subjacente é vendida.

Prazo: a data de maturidade dos Títulos Imobiliários é de 30 anos. Nem o Emissor, nem o Investidor podem alterar unilateralmente a data de maturidade. Contudo, os Títulos Imobiliários podem ser unilateralmente resgatados pelo Emissor.

Objetivos: os Títulos Imobiliários proporcionam aos Investidores uma forma de obterem rendimentos de juros de obrigações emitidas por Entidades Imobiliárias. Os Títulos Imobiliários proporcionam uma taxa de retorno flutuante baseada nos fluxos de caixa das obrigações subjacentes, na condição de que nenhum Evento de Crédito ocorra na parte da Entidade Imobiliária. Uma taxa de retorno flutuante significa que o retorno está associado aos pagamentos líquidos sobre a propriedade imobiliária e, além disso, pode haver atrasos nos pagamentos devido à situação do mercado imobiliário durante o período de vigência dos Títulos Imobiliários.

Ao investir em Títulos Imobiliários, adquire exposição a uma obrigação subjacente emitida pela Entidade Imobiliária ApS Entrum Denmark. A obrigação serve como ativo subjacente, que é reembolsado ao longo do tempo. Recebe reembolsos sobre o principal e pagamentos de juros quando a Entidade Imobiliária efetua pagamentos sobre a obrigação subjacente. Consequentemente, o retorno sobre o investimento em Títulos Imobiliários depende da capacidade da Entidade Imobiliária para reembolsar a obrigação.

A Entidade Imobiliária, fundada em 2025, foca-se na aquisição, gestão e arrendamento de imóveis residenciais. O seu modelo de negócio baseia-se na geração de receitas através de alugueres de curto prazo e contratos de arrendamento de longo prazo, principalmente para residentes da UE. Todos os imóveis atualmente detidos pela Entidade Imobiliária estão localizados em Dinamarca, e beneficiam de uma fonte de rendimentos consolidada através de plataformas como Airbnb e Booking.com. A Entidade Imobiliária planeia expandir o seu portfólio para outras cidades e países da Europa, utilizando os rendimentos provenientes das Obrigações oferecidas pelo Emitente para financiar a aquisição de propriedades adicionais para arrendamento.

No momento do resgate da obrigação subjacente, caso não tenha ocorrido nenhum Evento de Crédito, receberá 100% ou >100% do valor do investimento. Caso contrário, receberá o valor do investimento multiplicado pela Taxa de Recuperação. Neste caso, sofrerá uma perda de capital total ou parcial.

Outras informações:

- Um Evento de Crédito ocorre quando uma entidade se torna insolvente, entra em incumprimento das suas obrigações de pagamento, é alvo de uma reestruturação das obrigações de dívida de uma forma adversa aos credores, ou fica sujeita a intervenção governamental (caso seja aplicável). O termo "Evento de Crédito" está definido no documento ISDA 2014 Credit Derivatives Definitions, publicado pela International Swaps and Derivatives Association, Inc. ("ISDA") (www.isda.org).
- A taxa de recuperação refere-se ao valor de um título na sequência de um Evento de Crédito que afeta o seu emissor e/ou o seu avalista. Mais especificamente, é o montante do principal e dos juros de um instrumento de dívida em situação de incumprimento que pode ser recuperado, expresso em percentagem do seu valor nominal. A taxa de recuperação é determinada de acordo com o processo adotado pela International Swaps and Derivatives Association (ISDA) (www.isda.org).
- Os retornos dos Títulos Imobiliários com obrigação subjacente são afetados pela taxa de inflação que, por sua vez, pode afetar o valor do seu investimento e os retornos esperados.
- Os retornos dos Títulos Imobiliários com obrigação subjacente são afetados pelas condições do mercado imobiliário que, por sua vez, pode afetar o valor do seu investimento e os retornos esperados.

Tipo de investidor não profissional ao qual se destina: o produto destina-se a investidores não profissionais que pretendem obter rendimentos de juros do seu investimento e diversificar a sua carteira de investimentos. Dado que não existe proteção do capital, os investidores devem ter a capacidade suportar perdas equivalentes ao montante total do seu investimento. O produto destina-se a investidores não profissionais com experiência e conhecimento financeiro adequados.

Para informações pormenorizadas sobre a obrigação subjacente, consulte os Termos Finais.



Quais são os riscos e qual poderá ser o meu retorno?

O indicador sumário de risco é um guia para o nível de risco deste produto em comparação com outros produtos. Indica a probabilidade de o produto lhe fazer perder dinheiro devido a movimentos nos mercados ou por não lhe podermos pagar.

Avaliámos este produto com uma nota de 5 em 7, o que corresponde a uma classe de risco médio-alto. Isto classifica as perdas potenciais resultantes do desempenho futuro com um nível médio-alto, e más condições de mercado terão provavelmente impacto na capacidade de pagamento da Entidade Imobiliária. Esta classificação considera os riscos de crédito e de mercado relacionados com Títulos Imobiliários, tal como descrito em pormenor no prospeto de base*.

Esteja ciente do risco cambial. Receberá pagamentos numa moeda diferente, pelo que o retorno final que obterá depende da taxa de câmbio entre as duas moedas.

Poderá não ser possível efetuar o resgate antecipado, ou poderá ter de vender o investimento com desconto para o poder resgatar antecipadamente.

Cenários de desempenho: os valores apresentados incluem todos os custos do próprio produto. Os valores não têm em conta a sua situação fiscal pessoal, que também pode afetar o montante que recebe. O retorno obtido com este produto depende do desempenho futuro do mercado. A evolução futura do mercado é incerta e não pode ser prevista com precisão. Os cenários apresentados baseiam-se no desempenho passado e em determinados pressupostos. Os mercados podem evoluir de forma bastante diferente no futuro. O cenário de stress mostra os possíveis retornos em circunstâncias de mercado extremas. Este produto não pode ser facilmente reembolsado. Se sair do investimento mais cedo do que o período de detenção recomendado, terá de pagar custos adicionais.

Montante nominal: 10 000 EUR
Período de detenção recomendado (PDR): 30 anos

Escenários (importe nominal de 10 000 EUR)		Se resgatar após 1 ano	Se resgatar após 30 anos (PDR)
Mínimo*	Não existe um retorno mínimo garantido. Poderá perder parte ou a totalidade do seu investimento.		
Cenário de stress	O que pode receber após os custos	4,321	13,027
	Retorno médio anual	-0.13%	0.97%
Cenário desfavorável	O que pode receber após os custos	9,521	18,227
	Retorno médio anual	0.14%	2.21%
Cenário moderado	O que pode receber após os custos	10,750	31,063
	Retorno médio anual	0.15%	4.22%
Cenário favorável	O que pode receber após os custos	10,809	31,365
	Retorno médio anual	7.79%	7.26%

O que acontece se a AS Mintos Marketplace não conseguir pagar?

Caso a AS Mintos Marketplace não conseguir transferir para si os pagamentos recebidos do Emissor ou da Entidade Imobiliária, tem direito a uma compensação ao abrigo do Sistema de Indemnização aos Investidores. Este sistema cobre situações que normalmente resultam de erros operacionais, por exemplo, se a Mintos estiver envolvida em fraude ou más práticas administrativas, ou se a Mintos declarar falência. A indemnização máxima que os investidores podem reclamar ao abrigo do sistema de indemnização é de 90% das suas perdas líquidas, até um máximo de 20 000 €.

Se a Entidade Imobiliária ou o Emissor não conseguir efetuar o pagamento, o investidor poderá perder parte ou a totalidade do seu investimento.

Quais são os custos?

A pessoa que lhe vende ou aconselha sobre este produto pode cobrar-lhe outros custos. Caso assim seja, esta pessoa fornecer-lhe-á informações sobre estes custos e mostrar-lhe-á o impacto que todos os custos terão no seu investimento ao longo do tempo.

Custos ao longo do tempo

As tabelas mostram os montantes que são retirados do seu investimento para cobrir diferentes tipos de custos. Estes montantes dependem de quanto investiu e do período de detenção do produto. Os montantes aqui apresentados são ilustrações baseadas num exemplo de montante de investimento e em diferentes períodos de investimento possíveis.

Presumimos que:

- No primeiro ano, receberia o montante que investiu (0 % de retorno anual). Para os outros períodos de detenção, presumimos que o produto tem o mesmo desempenho que o apresentado no cenário moderado
- 10 000 EUR investidos

	Se resgatar após 1 ano	Caso detenha o investimento durante o Período de Detenção Recomendado
Custos totais	85 EUR	0 EUR
Impacto nos custos anuais (*)	1.61%	0%

*Isto ilustra como os custos reduzem o seu retorno todos os anos durante o período de detenção. Por exemplo, mostra que, caso resgate após o período de detenção recomendado, o seu retorno médio anual deverá ser de [] % antes dos custos e [] % após os custos.

Composição dos custos

- A tabela mostra:
- O impacto anual dos diferentes tipos de custos no retorno sobre o investimento que poderá obter no final do período de detenção recomendado;
 - O significado das diferentes categorias de custos.

Esta tabla muestra el impacto sobre la rentabilidad

Custos acessórios	Costes de entrada	0.00%	O impacto dos custos a pagar quando inicia o seu investimento.
	Custos de saída	0.85%	O impacto dos custos de saída do seu investimento antes de atingirem a maturidade, que consiste na venda das Notas Promissórias no mercado secundário e são calculados sobre o preço de venda.
Custos acessórios	Custos de transação da carteira	0.00%	O impacto dos custos de comprarmos e vendermos investimentos subjacentes ao produto.
	Outros custos recorrentes	0.00%	O impacto dos custos em que incorremos anualmente pela gestão dos seus produtos.
Custos acessórios	Comissões de desempenho	0.00%	Não existe qualquer comissão de desempenho.
	Juros transitados	0.00%	Não existem quaisquer juros transitados.

Por quanto tempo devo deter o produto? E posso fazer mobilizações antecipadas de capital?

Este produto tem um período de detenção recomendado de 30 anos. Caso deseje sair antecipadamente, pode vender o investimento no mercado secundário com uma comissão de mercado secundário de 0,85%. A venda está sujeita à procura por parte de outros investidores e, em determinadas alturas, só poderá vender os Títulos Imobiliários com desconto, o que reduziria o retorno sobre o investimento.

Como posso apresentar queixa?

Caso tenha alguma queixa a apresentar, envie-nos um e-mail para complaints@mintos.com ou envie-nos uma carta para o escritório da Mintos, em Skanstes iela 50, Riga, LV-1013, Letónia. Para mais informações, visite mintos.com/en/submit-complaint/.

Outras informações relevantes

Para mais informações acerca de cada Título Imobiliário, incluindo o prospeto base e os Termos Finais, consulte os detalhes do Título Imobiliário em mintos.com.