

Documento Informativo Essenziale

Finalità

Il presente documento fornisce le informazioni principali su questo prodotto d'investimento. Non si tratta di materiale di marketing. Le informazioni sono richieste ai sensi delle leggi vigenti per aiutare l'utente a comprendere la natura, i rischi, i costi, i potenziali guadagni e le possibili perdite in merito a questo prodotto e per facilitare il confronto con altri prodotti.

L'utente sta per acquistare un prodotto che non è semplice e può essere di difficile comprensione.

Prodotto

Nome:	Nota con prestiti sottostanti emessi da UAB "Hipotekiniai kreditai"
Fornitore:	AS Mintos Marketplace
Dettagli di contatto del fornitore:	info@mintos.com, (+371) 66 164 466
Autorità competente:	Banca di Lettonia
Data di creazione di questo documento:	8/12/2025

Che cos'è questo prodotto?

Tipo: una Nota è un titolo di debito fruttifero garantito da un pool di prestiti. L'acquisto di Note dà diritto a ricevere rimborsi e pagamenti di interessi per le Note ogni volta che vengono effettuati pagamenti sui prestiti sottostanti.

Scadenza: la data di scadenza della Nota è determinata individualmente per ciascuna emissione. Né l'emittente né l'investitore possono modificare unilateralmente la data di scadenza. Tuttavia, la Nota può essere soggetta a un rimborso anticipato unilaterale da parte dell'emittente, da un lato, o a una proroga del rimborso, dall'altro, per una serie di motivi indicati nel prospetto di base.

Obiettivi: le Note offrono agli investitori un modo per ottenere interessi attivi da prestiti erogati a mutuatari in un'ampia gamma di aree geografiche. Forniscono un tasso di rendimento fisso basato sui flussi di cassa dei prestiti sottostanti.

Investendo in Note, l'utente acquista esposizione a un piccolo pool di prestiti (in genere 6-20) concessi ai mutuatari dalla società di prestito (UAB "Hipotekiniai kreditai"). Questi prestiti fungono da attività sottostanti, che vengono rimborsate nel tempo. L'utente riceve rimborsi di capitale e pagamenti di interessi quando i mutuatari effettuano i pagamenti sui prestiti sottostanti o quando la società di prestito riacquista i prestiti sottostanti nel caso in cui il mutuatario sia in ritardo di oltre 60 giorni. Di conseguenza, il rendimento dell'investimento in Note dipende dalla capacità dei mutuatari di rimborsare i prestiti e dalla capacità delle società di prestito di riacquistare i prestiti in caso di ritardo superiore a 60 giorni.

La società di prestito concede prestiti ipotecari sicuri e affidabili a fronte di garanzie immobiliari sia a privati che a società in tutta la Lituania. L'obiettivo strategico della società di prestito è fornire un processo di emissione semplice, veloce e trasparente per i mutui ipotecari. I dipendenti forniscono a ciascun cliente un approccio individuale e un'assistenza per tutta la durata del contratto di prestito.

Destinatari: il prodotto è destinato agli investitori retail che desiderano ottenere un reddito fisso dai propri investimenti e vogliono diversificare il portafoglio di investimenti. Poiché non esiste una protezione del capitale, gli investitori dovrebbero essere in grado di sostenere perdite fino all'intero ammontare del loro investimento. Il prodotto è destinato agli investitori retail che hanno conoscenze ed esperienze finanziarie adeguate.

Informazioni dettagliate sui prestiti sottostanti sono disponibili nelle Condizioni Definitive.



Quali sono i rischi e cosa è possibile ottenere come ritorno?

L'indicatore sintetico del rischio è una guida al livello di rischio di questo prodotto rispetto ad altri prodotti. Indica la probabilità che il prodotto determini perdite di denaro a causa dei movimenti dei mercati o perché non siamo in grado di pagare l'utente.

Abbiamo classificato questo prodotto con il punteggio di 5 su 7, che rappresenta una classe di rischio medio-alta. Questo punteggio indica che le potenziali perdite derivanti da prestazioni future hanno una probabilità medio-alta di verificarsi, e le cattive condizioni di mercato avranno probabilmente un impatto sulla capacità di pagamento dei mutuatari e/o della società di prestito. Questa classificazione prende in considerazione i rischi di credito e di mercato relativi alle Note come descritto in dettaglio nel prospetto di base.*

Siate consapevoli del rischio di cambio. Riceverete i pagamenti in una valuta diversa, quindi il rendimento finale che otterrete dipenderà dal tasso di cambio tra le due valute.

L'utente potrebbe non essere in grado di incassare in anticipo oppure potrebbe dover vendere l'investimento con uno sconto per incassare in anticipo.

Scenari di performance: le cifre indicate comprendono tutti i costi del prodotto. Le cifre non tengono conto della situazione fiscale personale dell'utente, che può influire sull'entità del rimborso. Ciò che l'utente otterrà da questo prodotto dipende dalla futura performance del mercato. L'andamento del mercato è incerto e non può essere previsto con precisione. Gli scenari sfavorevoli, moderati e favorevoli sono illustrati utilizzando le prestazioni peggiori, medie e migliori del prodotto negli ultimi 7 anni. Il cosiddetto scenario di stress (stress scenario) mostra ciò che l'utente potrebbe recuperare in circostanze di mercato estreme. Questo prodotto non è facilmente liquidabile. Se l'utente esce dall'investimento prima del periodo di detenzione consigliato, dovrà pagare costi aggiuntivi.

Lo scenario sfavorevole si è verificato per un investimento tra il 2019 e il 2020. Lo scenario moderato si è verificato per un investimento tra il 2020 e il 2022. Lo scenario favorevole si è verificato per un investimento tra il 2015 e il 2018.

Scenari (importo nominale 10.000 EUR)		Se l'utente esce dopo 3 Mesi	Se l'utente esce dopo 1 Anno	Se l'utente esce dopo 3 Anni	Se l'utente esce dopo 5 Anni
Minimo	Non esiste un rendimento minimo garantito. L'utente potrebbe perdere parte o tutto l'importo investito.				
Scenario di stress	Cosa potrebbe recuperare l'utente al netto dei costi	9,138.23	8,520.00	9,627.51	9,314.56
	Rendimento medio annuo	-30.33%	-14.80%	-1.26%	-1.41%
Scenario sfavorevole	Cosa potrebbe recuperare l'utente al netto dei costi	9,935.27	10,375.39	11,978.60	49,075.50
	Rendimento medio annuo	-2.57%	3.75%	6.20%	37.46%
Scenario moderato	Cosa potrebbe recuperare l'utente al netto dei costi	10,226.33	10,908.05	12,954.48	58,824.23
	Rendimento medio annuo	9.39%	9.08%	9.01%	42.53%
Scenario favorevole	Cosa potrebbe recuperare l'utente al netto dei costi	10,206.06	11,119.65	13,584.53	68,497.25
	Rendimento medio annuo	8.52%	11.20%	10.75%	46.94%

Cosa accade se AS Mintos Marketplace non è in grado di pagare?

Se AS Mintos Marketplace non riesce a trasferire all'utente i pagamenti ricevuti dalla società di prestito o dall'emittente, l'utente ha diritto a un risarcimento ai sensi del programma di protezione degli investitori. Tale programma copre le situazioni che tipicamente derivano da errori operativi, ad esempio se Mintos è coinvolta in frodi o negligenze amministrative, o se Mintos fallisce. Il risarcimento massimo che gli investitori possono richiedere nell'ambito del sistema di indennizzo è pari al 90% della loro perdita netta, fino a un massimo di €20.000.

Se la società di prestito o l'emittente non è in grado di pagare, l'utente può perdere una parte o la totalità del proprio investimento.

Quali sono i costi?

La persona che vende o consiglia all'utente questo prodotto potrebbe addebitargli altri costi. In tal caso, questa persona fornirà all'utente informazioni su questi costi e mostrerà come i costi complessivi andranno a incidere sull'investimento nel tempo.

Costi nel tempo

Le tabelle mostrano gli importi prelevati dall'investimento dell'utente per coprire diversi tipi di costi. Questi importi dipendono dall'ammontare dell'investimento e dalla durata del periodo in cui l'utente detiene il prodotto. Gli importi indicati sono illustrativi e si basano su un importo d'investimento esemplificativo e su diversi periodi d'investimento possibili.

Abbiamo ipotizzato quanto segue:

- Nel primo anno rientra l'importo investito (rendimento annuo dello 0%). Per gli altri periodi in cui l'utente detiene il prodotto, abbiamo ipotizzato che il prodotto si comporti come nello scenario moderato.
- Investimento di EUR 10.000

	Se l'utente esce dopo un anno	Se l'utente esce dopo tre anni	Se l'utente mantiene l'investimento fino alla scadenza
Costi complessivi	85 EUR	85 EUR	0 EUR
Impatto sui costi annuali (*)	1.61%	0.48%	0

* Questo illustra come i costi riducono il rendimento ogni anno durante il periodo in cui l'utente detiene l'investimento. Ad esempio, mostra che se l'utente esce al termine del periodo consigliato, il rendimento medio annuo previsto è del [] % al lordo dei costi e del [] % al netto dei costi.

Struttura dei costi

- La tabella mostra:
- come i diversi tipi di costi incidono ogni anno sul rendimento dell'investimento che l'utente potrebbe ottenere alla fine del periodo consigliato;
 - il significato delle diverse categorie di costo.

Questa tabella mostra l'impatto sul rendimento

Costi una tantum	Costi di ingresso	0.00%	L'impatto dei costi sostenuti dall'utente al momento dell'investimento
	Costi di uscita	0.85%	L'impatto dei costi di uscita dall'investimento prima della scadenza, che consiste nella vendita delle Note sul mercato secondario e viene calcolato sul prezzo di vendita.
Costi ricorrenti	Costi di transazione del portafoglio	0.00%	L'impatto dei nostri costi di acquisto e vendita degli investimenti sottostanti relativi al prodotto.
	Altri costi ricorrenti	0.00%	L'impatto dei costi che sosteniamo ogni anno per la gestione dei prodotti dell'utente.
Costi accessori	Commissioni di performance	0.00%	Non è prevista alcuna commissione di performance.
	Carried interests	0.00%	Non sono previsti carried interests.

Per quanto tempo devo mantenere l'investimento? Posso ritirare i soldi in anticipo?

Per questo prodotto non è previsto un periodo minimo o consigliato in cui l'utente deve detenere l'investimento. Tuttavia, le Note sono state concepite per essere mantenute in portafoglio fino alla scadenza. Per uscire anticipatamente, l'utente può vendere l'investimento sul Mercato Secondario con una commissione dello 0,85%. La vendita è soggetta alla domanda di altri investitori e in alcuni momenti l'utente potrebbe essere in grado di vendere le Note solo con uno sconto, il che ridurrebbe il rendimento dell'investimento.

Come posso presentare un reclamo?

In caso di reclami, inviare un'email a claims@mintos.com o inviare una lettera all'ufficio Mintos con sede in Skanstes iela 50, Riga, LV-1013, Lettonia. Ulteriori informazioni sono disponibili su mintos.com/it/submit-complaint/.

Altre informazioni rilevanti

Per ulteriori informazioni su ciascuna serie di Note, compresi il prospetto di base e le Condizioni definitive, consultare i dettagli delle Note su mintos.com.