

Sdělení klíčových informací

Účel

V tomto sdělení naleznete klíčové informace o tomto investičním produktu. Nejedná se o propagační materiál. Poskytnutí těchto informací vyžaduje zákon, aby Vám pomohlo porozumět podstatě, rizikům, nákladům, možným výnosům a ztrátám spojeným s tímto produktem a porovnat jej s jinými produkty.

Produkt, o jehož koupi uvažujete, je složitý a může být obtížně srozumitelný.

Produkt

Název:	Nemovitostní cenné papíry s podkladovým dluhopisem vydaným společností ApS Entrum Denmark
Tvůrce:	AS Mintos Marketplace
Kontakt na tvůrce:	info@mintos.com , (+371) 66 164 466
Příslušný orgán:	Lotyšská banka
Datum vypracování sdělení:	12.11.2025.

O jaký produkt se jedná?

Typ: Nemovitostní cenné papíry jsou úročený dluhový cenný papír krytý podkladovými dluhopisy. Nákupem nemovitostních cenných papírů získáváte nárok na splátky úroků z nemovitostních cenných papírů pokaždé, když budou uhrazeny čisté platby z nemovitosti u podkladových dluhopisů, a na splátky při prodeji podkladové nemovitosti.

Doba trvání: Datum splatnosti nemovitostních cenných papírů je 30 let. Emitent ani investor nemohou jednostranně změnit datum splatnosti. Přesto mohou být nemovitostní cenné papíry předmětem jednostranného předčasného splacení ze strany emitenta.

Cíle: Nemovitostní cenné papíry nabízejí investorům možnost získat příjem z úroků z dluhopisů vydaných nemovitostním subjektem. Nemovitostní cenné papíry poskytují nefixní míru návratnosti založenou na peněžních tocích podkladových dluhopisů za předpokladu, že u nemovitostního subjektu nenastane žádná úvěrová událost. Nefixní míra návratnosti znamená, že výnos je vázán na čisté platby z nemovitosti a navíc může dojít ke zpoždění plateb v důsledku situace na realitním trhu v průběhu životnosti nemovitostních cenných papírů.

Když investujete do nemovitostních cenných papírů, kupujete si expozici vůči podkladovému dluhopisu vydanému nemovitostním subjektem ApS Entrum Denmark. Dluhopis slouží jako podkladové aktivum, které je postupem času spláceno. Splátky jistiny a úroků dostáváte, když nemovitostní subjekt uhradí platby u podkladového dluhopisu. Návratnost investice do nemovitostních cenných papírů tedy závisí na schopnosti nemovitostního subjektu dluhopis splácet.

Nemovitostní subjekt, založený v roce 2025, se zaměřuje na akvizici, správu a pronájem rezidenčních nemovitostí. Její obchodní model se opírá o generování příjmů prostřednictvím krátkodobých pronájmů a dlouhodobých nájmu, především pro obyvatele EU. Všechny nemovitosti aktuálně vlastněné společností Nemovitostní subjekt se nacházejí v Dánsko, a těží ze zavedeného proudu příjmů prostřednictvím platform jako Airbnb a Booking.com. Společnost plánuje rozšířit své portfolio do dalších měst a zemí po celé Evropě, přičemž výnosy z dluhopisů nabízených Emitentem budou použity k financování akvizice dalších nemovitostí pro pronájem nájemcům.

Při odkupu příslušného dluhopisu, pokud nenastala žádná úvěrová událost, obdržíte 100 % nebo > 100 % hodnoty své investice. V opačném případě obdržíte hodnotu své investice vynásobenou mírou zpětného získání. V takovém případě utrpíte úplnou nebo částečnou kapitálovou ztrátu.

Další informace:

- Úvěrová událost nastane, když se subjekt stane insolventním, nesplní své platební závazky, dojde k reorganizaci jeho dluhových závazků způsobem nepříznivým pro věřitele nebo se stane předmětem vládního zásahu (je-li to relevantní). Pojem „úvěrová událost“ (credit event) je definován v Definicích úvěrových derivátů ISDA 2014, které vydala Mezinárodní asociace pro swapy a deriváty. („ISDA“) (www.isda.org).
- Míra zpětného získání se vztahuje k hodnotě cenného papíru po úvěrové události, která postihne jeho emitenta a/nebo ručitele. Konkrétně se jedná o částku jistiny a úroků dluhového nástroje v selhání, kterou lze získat zpět, vyjádřenou jako procento jeho nominální hodnoty. „Míra zpětného získání“ (recovery rate) se určuje podle postupu přijatého výborem Mezinárodní asociace pro swapy a deriváty (ISDA) (www.isda.org).
- Výnosy nemovitostních cenných papírů s podkladovým dluhopisem jsou ovlivněny mírou inflace, která může ovlivnit hodnotu Vaší investice a očekávané výnosy.
- Výnosy nemovitostních cenných papírů s podkladovým dluhopisem jsou ovlivněny podmínkami na trhu s nemovitostmi, které mohou ovlivnit hodnotu Vaší investice a očekávané výnosy.

Typ retailového investora, jemuž je produkt určen: Produkt je určen retailovým investorům, kteří chtějí ze své investice získat úrokový výnos a přejí si diverzifikovat své investiční portfolio. Vzhledem k tomu, že neexistuje žádná ochrana kapitálu, by měli být investoři schopni nést ztráty až do plné výše své investice. Produkt je určen pro retailové investory, kteří mají odpovídající finanční znalosti a zkušenosti.

Podrobné informace o příslušném dluhopisu naleznete v konečných podmínkách.



Jaká podstupuji rizika a jakého výnosu bych mohl dosáhnout?

Souhrnný ukazatel rizik je vodítkem pro úroveň rizika tohoto produktu ve srovnání s jinými produkty. Ukazuje, jaká je pravděpodobnost, že produkt prodělá v důsledku pohybů na trzích nebo proto, že vám nebudeme schopni zaplatit.

Produkt jsme ohodnotili úrovní 5 ze 7, což je středně vysoké riziko. Potenciální ztráty z budoucí výkonnosti jsou ohodnoceny jako středně vysoké a špatné tržní podmínky pravděpodobně ovlivní schopnost nemovitostního subjektu splácet. Tato klasifikace zohledňuje úvěrová a tržní rizika spojená s nemovitostními cennými papíry, která jsou podrobně popsána v základním prospektu.*

Mějte na paměti měnové riziko. Platby budete dostávat v jiné měně, takže konečný výnos, který získáte, závisí na směnném kurzu mezi oběma měnami.

Může se stát, že nebudete moci investici předčasně zpeněžit, nebo ji budete muset prodat se slevou, abyste ji mohli předčasně zpeněžit.

Scénáře výkonnosti: Uvedené údaje zahrnují veškeré náklady na samotný produkt. Údaje neberou v potaz Vaši osobní daňovou situaci, která může mít také vliv na to, kolik peněz získáte zpět. Co z tohoto produktu získáte, závisí na budoucí výkonnosti trhu. Budoucí vývoj trhu je nejistý a nelze jej odpovídajícím způsobem předvídat. Uvedené scénáře vycházejí z historické výkonnosti a z určitých předpokladů. Trhy se mohou v budoucnu vyvíjet zcela jinak. Zátěžový scénář ukazuje, co byste mohli získat zpět v extrémních tržních podmínkách. Tento produkt nelze snadno zpeněžit. Pokud investici ukončíte dříve, než je doporučená doba držení, budete muset zaplatit dodatečné náklady.

Nominální částka: 10 000 EUR
Doporučená doba držení (DDD): 30 let

Scénáře (nominální částka 10 000 EUR)		Pokud investici ukončíte po 1 roce	Pokud investici ukončíte po 30 letech (DDD)
Minimum	Minimální garantovaný výnos není stanoven. Můžete přijít o celou svou investici nebo její část.		
Zátěžový scénář	Co můžete získat zpět po odečtení nákladů	4,321	13,027
	Průměrný roční výnos	-0.13%	0.97%
Nepříznivý scénář	Co můžete získat zpět po odečtení nákladů	9,521	18,227
	Průměrný roční výnos	0.14%	2.21%
Střední scénář	Co můžete získat zpět po odečtení nákladů	10,750	31,063
	Průměrný roční výnos	0.15%	4.22%
Příznivý scénář	Co můžete získat zpět po odečtení nákladů	10,809	31,365
	Průměrný roční výnos	7.79%	7.26%

Co se stane, když společnost AS Mintos Marketplace není schopna uskutečnit výplatu?

Pokud Vám AS Mintos Marketplace nepředá platby obdržené od nemovitostního subjektu nebo emitenta, máte nárok na odškodnění v rámci systému pro odškodnění investorů. Systém se vztahuje na situace, které obvykle vznikají v důsledku provozních chyb, například v případě zapojení do podvodného jednání nebo administrativních pochybení nebo v případě bankrotu Mintosu. Maximální výše odškodnění, na kterou má investor v rámci systému pro odškodnění investorů nárok, je 90 % čisté ztráty až do výše 20 000 €.

Pokud nemovitostní subjekt nebo emitent nejsou schopni uskutečnit výplatu, můžete přijít o celou svou investici nebo její část.

S jakými náklady je investice spojena?

Osoba, která Vám tento produkt prodává nebo Vám s ním radí, Vám může účtovat další náklady. V takovém případě Vám tato osoba poskytne informace o těchto nákladech a ukáže Vám, jaký dopad budou mít všechny náklady na Vaši investici v průběhu času.

Náklady v průběhu času

V tabulkách jsou uvedeny částky, které se z Vaší investice strhávají na pokrytí různých typů nákladů. Tyto částky závisí na tom, kolik investujete a jak dlouho produkt držíte. Zde uvedené částky jsou ilustrativní a vycházejí z příkladu výše investice a různých možných investičních období.

Vycházíme z následujících předpokladů:

- V prvním roce byste získali zpět investovanou částku (roční výnos 0 %). Pro ostatní období držení jsme předpokládali, že produkt bude tak výkonný, jak je uvedeno ve středním scénáři.
- Investováno 10 000 EUR

	Pokud investici ukončíte po jednom roce	Pokud investici budete držet po doporučenou dobu držení
Celkové náklady	85 EUR	0 EUR
Roční dopad na náklady (*)	1.61%	0%

* Ukazuje, jak náklady snižují Vaši návratnost každý rok po dobu držení. Například ukazuje, že pokud investici ukončíte po doporučené době držení, předpokládá se, že Váš průměrný roční výnos bude [] % před náklady a [] % po nákladech

Složení nákladů

- Tabulka ukazuje:
- každoroční dopad různých typů nákladů na návratnost investice, kterou můžete získat na konci doporučené doby držení;
 - význam jednotlivých kategorií nákladů.

Tato tabulka ukazuje dopad na návratnost

Jednorázové náklady	Vstupní náklady	0.00%	Dopad nákladů, které platíte při vstupu do investice
	Výstupní náklady	0.85%	Dopad nákladů na ukončení investice před splatností, které spočívá v prodeji dluhopisových listů na sekundárním trhu a vypočítává se z prodejní ceny.
Průběžné náklady	Transakční náklady portfolia	0.00%	Dopad nákladů na nákup a prodej podkladových investic do produktu.
	Ostatní průběžné náklady	0.00%	Dopad nákladů, které si každý rok účtujeme za správu Vašich produktů.
Vedlejší náklady	Výkonnostní poplatky	0.00%	Výkonnostní poplatky nejsou účtovány.
	Přenesené úroky	0.00%	Přenesené úroky nejsou účtovány.

Jak dlouho bych měl investici držet? Mohu si peníze vybrat předčasně?

Tento produkt má doporučenou dobu držení 30 let. Pokud chcete investici předčasně ukončit, můžete ji prodat na Sekundárním trhu s poplatkem za Sekundární trh ve výši 0,85 %. Prodej je závislý na poptávce ostatních investorů a v určitých obdobích můžete být schopni prodat nemovitostní cenné papíry pouze se slevou, což by snížilo návratnost investice.

Jakým způsobem mohu podat stížnost?

Pokud máte nějaké stížnosti, napište nám na adresu complaints@mintos.com nebo nám zašlete dopis na adresu kanceláře Mintos na Skanstes iela 50, Riga, LV-1013, Lotyšsko. Další informace najdete na adrese mintos.com/cs/submit-complaint/.

Jiné relevantní informace

Bližší informace o jednotlivých nemovitostních cenných papírech, včetně základního prospektu a konečných podmínek, naleznete na stránce s podrobnostmi o nemovitostních cenných papírech na mintos.com.