

Essentiële-Informatiedocument

Doel

In dit document vind je essentiële informatie over dit beleggingsproduct. Het is geen marketingmateriaal. De informatie is wettelijk verplicht om je te helpen de aard, risico's, kosten, potentiële winsten en verliezen van dit product te begrijpen en om je te helpen het product te vergelijken met andere producten.

Je staat op het punt om een product te kopen dat niet eenvoudig is en moeilijk te begrijpen kan zijn.

Product

Naam:	Vastgoedeffecten met de onderliggende obligatie uitgegeven door ApS Entrum Denmark
Onderneming:	AS Mintos Marketplace
Contact opnemen met de onderneming:	info@mintos.com , (+371) 66 164 466
Bevoegde autoriteit:	De Bank van Letland
Datum van productie van dit document:	12.11.2025.

Wat is dit voor product?

Type: Vastgoedeffect is een rentedragend schuldbewijs dat wordt gedekt door een onderliggende obligatie. Het kopen van Vastgoedeffecten geeft je het recht op rentebetalingen voor de Vastgoedeffecten wanneer er netto vastgoedbetalingen worden gedaan op de onderliggende obligaties en terugbetalingen wanneer het onderliggende vastgoed wordt verkocht.

Termijn: De vervaldatum van de Vastgoedeffecten is 30 jaar. Noch de emittent, noch de belegger kan de vervaldatum eenzijdig wijzigen. Toch kunnen de Vastgoedeffecten onderworpen zijn aan een eenzijdige vervroegde aflossing door de Emittent.

Doelstellingen: Vastgoedeffecten bieden beleggers een manier om rentebaten te verdienen uit obligaties die uitgegeven zijn door de Vastgoedentiteit. Vastgoedeffecten bieden een niet-vast rendement op basis van de kasstromen van de onderliggende obligaties, op voorwaarde dat er geen Credit Event plaatsvindt voor de Vastgoedentiteit. Een niet-vast rendement betekent dat het rendement is gekoppeld aan de netto Vastgoedbetalingen en dat er bovendien vertragingen kunnen optreden in de betalingen als gevolg van de situatie op de vastgoedmarkt tijdens de looptijd van de Vastgoedeffecten.

Wanneer je belegt in Vastgoedeffecten, koop je blootstelling aan een onderliggende obligatie uitgegeven door de Vastgoedentiteit ApS Entrum Denmark. De obligatie dient als onderliggende activa, die na verloop van tijd wordt terugbetaald. Je ontvangt terugbetalingen op de hoofdsom en rentebetalingen wanneer de Vastgoedentiteit betalingen verricht op de onderliggende obligatie. Het rendement op de belegging in Vastgoedeffecten hangt derhalve rechtstreeks af van het vermogen van de Vastgoedentiteit om de obligatie terug te betalen.

De Vastgoedonderneming, opgericht in 2025, richt zich op de acquisitie, het beheer en de verhuur van residentieel onroerend goed. Het bedrijfsmodel is gericht op het genereren van inkomsten door middel van kortetermijnverhuur en langetermijnleases, voornamelijk voor inwoners van de EU. Alle panden die momenteel in bezit zijn van de Vastgoedonderneming bevinden zich in Denemarken, en profiteren van een goed gevestigde inkomstenstroom via platforms zoals Airbnb en Booking.com. De Vastgoedonderneming is van plan om haar portefeuille uit te breiden naar andere steden en landen in Europa, waarbij de opbrengsten van de door de Emittent aangeboden obligaties worden gebruikt om de aankoop van extra panden voor verhuur te financieren.

Als er bij de aflossing van de onderliggende obligatie geen Credit Event heeft plaatsgevonden, ontvang je 100% of >100% van je beleggingswaarde. Anders ontvang je je beleggingswaarde vermenigvuldigd met het Terugvorderingspercentage. In dit geval lijdt je een geheel of gedeeltelijk kapitaalverlies.

Overige informatie:

- Een credit event doet zich voor als een entiteit insolvent wordt, haar betalingsverplichtingen niet nakomt, een reorganisatie van haar schuldverplichtingen ondergaat op een manier die nadelig is voor crediteuren, of onderworpen wordt aan overheidsingrijpen (indien van toepassing). De term "Credit Event" is gedefinieerd in de 2014 ISDA Credit Derivatives Definitions, gepubliceerd door de International Swaps and Derivatives Association, Inc. (internationale belangenorganisatie voor partijen die handelen in derivaten) ("ISDA") (www.isda.org).
- Het terugvorderingspercentage verwijst naar de waarde van een effect nadat een credit event heeft plaatsgevonden waardoor de emittent en/of de garantsteller getroffen wordt. Nog specifiek: dit is de hoeveelheid hoofdsom en rente van een in gebreke blijvend schuldinstrument dat kan worden teruggevorderd, uitgedrukt als een percentage van de nominale waarde ervan. Het terugvorderingspercentage wordt bepaald volgens het proces dat is aangenomen door het International Swaps and Derivatives Association (ISDA) Committee (www.isda.org).
- Het rendement van de Vastgoedeffecten met de onderliggende obligatie wordt beïnvloed door het inflatiepercentage, wat op zijn beurt de waarde van je belegging en het verwachte rendement kan beïnvloeden.
- Het rendement van de Vastgoedeffecten met de onderliggende obligatie wordt beïnvloed door de omstandigheden op de vastgoedmarkt, wat op zijn beurt de waarde van je belegging en het verwachte rendement kan beïnvloeden.

Beoogde particuliere beleggers: Het product is bedoeld voor particuliere beleggers die rente-inkomsten willen verdienen met hun belegging en die hun beleggingsportefeuille willen diversifiëren. Aangezien er geen kapitaalbescherming is, moeten beleggers verliezen tot het volledige bedrag van hun belegging kunnen dragen. Het product is ontworpen voor particuliere beleggers die over de juiste financiële kennis en ervaring beschikken.

Gedetailleerde informatie over de onderliggende obligatie is te vinden in de Definitieve Voorwaarden.

Wat zijn de risico's en wat kan ik ervoor terugkrijgen?

Lower risk

Higher risk

1234567

De samenvattende risico-indicator is een gids voor het risiconiveau van dit product in vergelijking met andere producten. Het laat zien hoe waarschijnlijk het is dat het product geld verliest door marktbevingen of omdat we niet in staat zijn om je te betalen.

We hebben dit product als 5 van de 7 geclassificeerd, wat een middelhoge risicoklasse is. Dit beoordeelt de potentiële verliezen uit toekomstige prestaties op een middelhoog niveau, en slechte marktomstandigheden zullen waarschijnlijk van invloed zijn op het vermogen van de Vastgoedentiteit om te betalen. Deze classificatie houdt rekening met de krediet- en marktrisico's met betrekking tot de Vastgoedeffecten zoals in detail beschreven in het basisprospectus.*

Houd rekening met het valutarisico. Je ontvangt betalingen in een andere valuta, dus het uiteindelijke rendement dat je krijgt, is afhankelijk van de wisselkoers tussen de twee valuta's.

Het kan zijn dat je niet eerder kunt verzilveren of je moet mogelijk de belegging met korting verkopen om vervroegd te kunnen verzilveren.

Prestatiescenario's: de getoonde cijfers omvatten alle kosten van het product zelf. De cijfers houden geen rekening met je persoonlijke fiscale situatie, wat ook van invloed kan zijn op hoeveel je terugkrijgt. Wat je uit dit product terugkrijgt hangt af van de toekomstige marktprestaties. Toekomstige marktontwikkelingen zijn onzeker en kunnen dus niet worden voorspeld. De getoonde scenario's zijn gebaseerd op prestaties uit het verleden en op bepaalde aannames. De markten kunnen zich in de toekomst heel anders ontwikkelen. Het stressscenario laat zien wat je mogelijk terugkrijgt in extreme marktomstandigheden. Dit product kan niet gemakkelijk worden verzilverd. Als je eerder uit de belegging stapt dan de aanbevolen houdperiode, moet je extra kosten betalen.

Nominaal Bedrag: 10 000 EUR
Aanbevolen houdperiode (Recommended holding period, RHP): 30 jaar

Scenario's (Nominaal bedrag 10 000 EUR)		Als je na 1 jaar uitstapt	Als je uitstapt na 30 Jaar (RHP)
Minimum	Er is geen gegarandeerd minimumrendement. Je kunt je belegging geheel of gedeeltelijk verliezen.		
Stress Scenario	Wat je na aftrek van kosten mogelijk terugkrijgt	4,321	13,027
	Gemiddeld rendement per jaar	-0.13%	0.97%
Ongunstig scenario	Wat je na aftrek van kosten mogelijk terugkrijgt	9,521	18,227
	Gemiddeld rendement per jaar	0.14%	2.21%
Matig scenario	Wat je na aftrek van kosten mogelijk terugkrijgt	10,750	31,063
	Gemiddeld rendement per jaar	0.15%	4.22%
Gunstig scenario	Wat je na aftrek van kosten mogelijk terugkrijgt	10,809	31,365
	Gemiddeld rendement per jaar	7.79%	7.26%

Wat gebeurt er als AS Mintos Marketplace niet kan uitbetalen?

Als AS Mintos Marketplace er niet in slaagt om de betalingen die zij van de Vastgoedentiteit of Emittent heeft ontvangen aan je door te betalen, heb je recht op compensatie onder de beleggersbeschermingsregeling. De regeling dekt situaties die typisch voortvloeien uit operationele fouten, bijvoorbeeld wanneer Mintos betrokken is bij fraude of administratieve wanpraktijken, of als Mintos failliet gaat. De maximale compensatie die beleggers op grond van de compensatieregeling kunnen eisen, bedraagt 90% van hun nettoverlies, met een maximum van €20 000.

Als de Vastgoedentiteit of de emittent niet in staat is om uit te betalen, kun je mogelijk je belegging geheel of gedeeltelijk verliezen.

Wat zijn de kosten?

De persoon die dit product aan je verkoopt of je over dit product adviseert, kan jou mogelijk andere kosten in rekening brengen. Als dat het geval is, zal deze persoon je informatie geven over deze kosten en je laten zien welke impact alle kosten na verloop van tijd zullen hebben op je belegging.

Kosten na verloop van tijd

De tabellen tonen de bedragen die van je belegging worden ingehouden om verschillende soorten kosten te dekken. Deze bedragen hangen af van hoeveel je belegt en hoe lang je het product houdt. De hier getoonde bedragen zijn illustraties gebaseerd op een voorbeeldinvesteringsbedrag en verschillende mogelijke investeringsperiodes.

We zijn uitgegaan van:

- In het eerste jaar zou je het bedrag dat je hebt belegd terugkrijgen (0 % jaarlijks rendement). Voor de andere houdperiodes zijn we ervan uitgegaan dat het product presteert zoals weergegeven in het gematigde scenario
- EUR 10 000 wordt belegd

	Als je uitstapt na een jaar	Als je een belegging aanhoudt voor Aanbevolen houdperiode
Totale kosten	85 EUR	0 EUR
Jaarlijkse kostenimpact (*)	1.61%	0%

** Dit illustreert hoe de kosten je rendement elk jaar verminderen gedurende de houdperiode. Het toont bijvoorbeeld dat als je bij de aanbevolen houdperiode uitstapt, je gemiddelde rendement per jaar naar verwachting [] % voor kosten en [] % na kosten zal zijn.*

Samenstelling van de kosten

- De tabel toont:
- de impact elk jaar van de verschillende soorten kosten op het beleggingsrendement die je mogelijk kunt krijgen aan het einde van de aanbevolen houdperiode;
 - de betekenis van de verschillende kostencategorieën.

Deze tabel toont de impact op het rendement

Enmalig kosten	Instapkosten	0.00%	De impact van de kosten die je betaalt bij het aangaan van je belegging
	Uitstapkosten	0.85%	De impact van de kosten bij het uitstappen uit je belegging voor de vervaldatum, die bestaat uit verkopen van de Notes op de Secundaire Markt en wordt berekend op basis van de verkoopprijs.
Doorlopende kosten	Portefeuilletransactiekoste	0.00%	De impact van de kosten als we onderliggende beleggingen voor het product kopen en verkopen.
	Overige lopende kosten	0.00%	De impact van de kosten die we elk jaar in rekening brengen voor het beheren van je producten.
Incidenteel kosten	Prestatievergoedingen	0.00%	Er is geen prestatievergoeding.
	Gedragen belangen	0.00%	Er zijn geen gedragen belangen.

Hoe lang moet ik het aanhouden en kan ik vervroegd geld opnemen?

Dit product heeft een aanbevolen houdperiode van 30 jaar. Als je vroegtijdig wilt uitstappen kun je de belegging op de Secundaire Markt verkopen met een secundaire marktvergoeding van 0,85%. De verkoop is afhankelijk van de vraag van andere beleggers en op bepaalde momenten kun je de Vastgoedeffecten mogelijk alleen met korting verkopen, waardoor het rendement op de belegging daalt.

Hoe kan ik een klacht indienen?

Bij klachten kun je een e-mail sturen naar complaints@mintos.com of stuur ons een brief naar het Mintos-kantoor op Skanstes iela 50, Riga, LV-1013, Letland. Meer informatie is te vinden op <https://www.mintos.com/nl/submit-complaint/>.

Overige relevante informatie

Meer informatie over elke Vastgoedeffecten, inclusief het basisprospectus en de Definitieve Voorwaarden is te vinden in de details over Vastgoedeffecten op [mintos.com](https://www.mintos.com).