

Documento de información clave

Propósito

El objetivo de este documento es ofrecerte información esencial sobre este producto de inversión. No se trata de material de marketing. La información que incluye es obligatoria por ley y tiene como objetivo ayudarte a entender la naturaleza, los riesgos y las posibles ganancias y pérdidas, para ayudarte a comprarlo con otros productos.

Vas a adquirir un producto que no es sencillo y que puede ser difícil de entender.

Producto

Nombre:	Activos inmobiliarios respaldados por el bono subyacente emitido por Entrum Poland sp. z o.o
Emisor:	AS Mintos Marketplace
Datos de contacto del emisor:	info@mintos.com , (+371) 66 164 466
Autoridad competente:	Banco de Letonia
Fecha de publicación de este documento:	12.12.2025.

¿Qué es este producto?

Tipo: Los activos inmobiliarios son un título de deuda que devenga intereses y que está respaldado por bonos subyacentes. Al adquirir activos inmobiliarios, adquirirás el derecho a recibir pagos por intereses asociados a los valores inmobiliarios cada vez que se realicen abonos correspondientes a la propiedad sobre los bonos subyacentes, así como reembolsos cuando se venda la propiedad subyacente.

Vencimiento: El periodo de vencimiento de los activos inmobiliarios es de entre 30 años. El periodo de vencimiento no puede ser modificado de manera unilateral ni por el emisor ni por el inversor. No obstante, los activos inmobiliarios pueden estar sujetos a una amortización anticipada unilateral por parte del emisor.

Objetivos: Los activos inmobiliarios permiten a los inversores obtener ingresos por intereses procedentes de los bonos emitidos por la entidad propietaria. Los activos inmobiliarios ofrecen una rentabilidad no fija asociada a los flujos de efectivo de los bonos subyacentes, siempre y cuando la entidad propietaria no experimente un evento de crédito. Una rentabilidad no fija implica que el rendimiento está vinculado a los pagos netos asociados a la propiedad. Además, pueden producirse retrasos debido a la situación del mercado inmobiliario a lo largo del periodo de validez de los activos inmobiliarios.

Al invertir en activos inmobiliarios, adquieres exposición a un bono subyacente emitido por la entidad propietaria Entrum Poland sp. z o.o. El bono sirve como activo subyacente y este se reembolsa a lo largo del tiempo. Recibirás reembolsos correspondientes al principal y a los intereses cuando la entidad propietaria realice pagos correspondientes al pago subyacente. Por lo tanto, la rentabilidad de los activos inmobiliarios depende directamente de la capacidad de la entidad propietaria para reembolsarlos.

La Entidad Inmobiliaria, fundada en 2025, se enfoca en la adquisición, gestión y alquiler de bienes raíces residenciales. Su modelo de negocio se basa en generar ingresos a través de alquileres a corto plazo y arrendamientos a largo plazo, principalmente para residentes de la UE. Todas las propiedades actualmente en posesión de la Entidad Inmobiliaria se encuentran en Polonia, y se benefician de un flujo de ingresos establecido a través de plataformas como Airbnb y Booking.com. La Entidad Inmobiliaria planea expandir su cartera a otras ciudades y países de Europa, utilizando los ingresos obtenidos de los bonos ofrecidos por el Emisor para financiar la adquisición de propiedades adicionales destinadas al alquiler.

En el momento del canje del bono subyacente, si no se ha producido ningún evento de crédito, recibirás el 100 % o más del 100 % del valor de tu inversión. De lo contrario, recibirás el valor de tu inversión multiplicado por la tasa de recuperación. En este caso, sufrirás una pérdida de capital parcial o total.

Otra información:

- Un evento de crédito se produce cuando una entidad se declara insolvente, incumple sus obligaciones de pago, experimenta una reorganización de sus obligaciones de deuda de una manera adversa para los acreedores o queda sujeta a la intervención del gobierno (si corresponde). El término "evento de crédito" se deriva de las definiciones sobre derivados de crédito de la ISDA de 2014, publicadas por International Swaps and Derivatives Association, Inc. ("ISDA") (www.isda.org).

- La tasa de recuperación se refiere al valor de un título tras un evento de crédito que afecte a su emisor o a su avalista. Más específicamente, se trata de la cantidad del principal y de intereses de un instrumento de deuda en mora que puede recuperarse, expresado como un porcentaje de su valor nominal. La tasa de recuperación se determina mediante el proceso adoptado por el comité de la International Swaps and Derivatives Association (ISDA) (www.isda.org).

- La rentabilidad de los activos inmobiliarios asociados al bono subyacente se ve afectada por la inflación, lo que a su vez puede afectar al valor de tu inversión y a la rentabilidad esperada.

- La rentabilidad de los activos inmobiliarios asociados al bono subyacente se ve afectada por las condiciones del mercado inmobiliarios, lo que a su vez puede afectar al valor de tu inversión y a la rentabilidad esperada.

Inversores minoristas previstos: el producto se orienta a inversores minoristas que buscan obtener ingresos por intereses a partir de su inversión y que quieren diversificar su cartera de inversiones. Debido a que el capital no está protegido, los inversores deben asumir que existe la posibilidad de perder el importe completo de la inversión. El producto se dirige a inversores minoristas con una experiencia y conocimientos financieros adecuados.

Puedes obtener información detallada sobre el bono subyacente en las Condiciones finales.



¿Cuáles son los riesgos y qué puedo conseguir a cambio?

El indicador de riesgo resumido ofrece una orientación del nivel de riesgo de este producto en comparación con otros. Muestra la posibilidad de que el producto pierda dinero debido a los movimientos en los mercados o a que no podamos pagarte.

Hemos clasificado este producto con un nivel de 5 sobre 7, lo que indica una clase de riesgo medio-alto. Esto califica las pérdidas potenciales de rentabilidad futura en un nivel medio-alto. Unas condiciones de mercado malas pueden afectar a la capacidad de pago de la entidad propietaria. Esta clasificación tiene en cuenta los riesgos crediticios y de mercado relativos a los activos inmobiliarios, tal y como se describen en detalle en el Folleto base*.

Ten en cuenta el riesgo de cambio de divisa. Recibirás pagos en una divisa diferente, por lo que la rentabilidad final que obtendrás dependerá del tipo de cambio entre las dos monedas.

Es posible que no puedas cobrar antes de tiempo o que tengas que vender la inversión con un descuento para cobrar por adelantado.

Escenarios de rentabilidad: las cifras incluyen todos los costes del producto. Las cifras no tienen en cuenta tu situación fiscal personal, lo que puede afectar a la cantidad que recuperes. Lo que conseguirás con este producto dependerá del rendimiento futuro del mercado. La evolución futura del mercado es incierta y no puede predecirse de forma precisa. Los escenarios mostrados se basan en rendimientos anteriores y en determinados supuestos. Los mercados pueden evolucionar de forma muy distinta en el futuro. El escenario de estrés muestra la rentabilidad que obtendrías en circunstancias de mercado extremas. Este producto no puede transformarse en efectivo con facilidad. Si abandonas la inversión antes del periodo de tenencia recomendado, tendrás que hacer frente a costes extra.

Importe nominal: 10 000 EUR
Periodo de tenencia recomendado: 30 años

Escenarios (importe nominal de 10 000 EUR)		Salida tras 1 año	Salida tras 30 años (PTR)
Mínimo	No hay una rentabilidad mínima garantizada. Puedes perder la totalidad de tu inversión.		
Escenario de estrés	Importe recuperable después de costes	4,321	13,027
	Rentabilidad media anual	-0.13%	0.97%
Escenario desfavorable	Importe recuperable después de costes	9,521	18,227
	Rentabilidad media anual	0.14%	2.21%
Escenario moderado	Importe recuperable después de costes	10,750	31,063
	Rentabilidad media anual	0.15%	4.22%
Escenario favorable	Importe recuperable después de costes	10,809	31,365
	Rentabilidad media anual	7.79%	7.26%

¿Qué ocurre si AS Mintos Marketplace no puede hacer frente a sus obligaciones de pago?

Si AS Mintos Marketplace no te transfiere los pagos recibidos por parte de la entidad propietaria o del emisor, tendrás derecho a una indemnización en virtud del esquema de protección de inversores aplicable. Este cubre situaciones que suelen derivarse de errores operativos; por ejemplo, si Mintos se ve implicada en casos de fraude, prácticas administrativas inadecuadas o si cesa su actividad. La compensación máxima a la que puede optar un inversor en el marco del esquema de compensación es del 90 % de sus pérdidas netas, hasta un máximo de 20 000 EUR.

Si la entidad propietaria o el emisor no pueden efectuar los pagos correspondientes, puedes perder parte o la totalidad de tu inversión.

¿Cuáles son los costes?

La persona que te venda este producto o que te asesore al respecto puede aplicar otros costes. De ser así, esta persona te proporcionará la información sobre estos costes y su impacto sobre la inversión a lo largo del tiempo.

Costes a lo largo del tiempo

Las tablas muestran los importes que se detraen de la inversión para cubrir los diferentes tipos de costes. Estos importes dependen de la cantidad que inviertas y del periodo durante el que mantengas la inversión. Las cantidades indicadas aquí son ilustrativas y se basan en un ejemplo de inversión y diferentes periodos de inversión posibles.

Hemos aplicado las siguientes suposiciones:

- Durante el primer año, recuperarías el importe que has invertido (rentabilidad del 0 %). Para el resto de periodos, hemos asumido que el producto ofrece la rentabilidad correspondiente al escenario moderado
- Inversión de 10 000 EUR

	Salida tras un año	Si mantienes la inversión durante el periodo de tenencia recomendado
Costes totales	85 EUR	0 EUR
Impacto del coste anual (*)	1.61%	0%

*Esto ilustra la forma en la que los costes reducen la rentabilidad cada año del periodo de tenencia. Por ejemplo, muestra que si abandonas la inversión tras el periodo de tenencia recomendado, la rentabilidad anual proyectada es de [] % antes de costes y [] % después de costes.

Distribución de los costes

- La tabla muestra:
- impacto en cada año de los diferentes tipos de costes sobre la rentabilidad de la inversión que puedes obtener al final del periodo de tenencia recomendado.
 - El significado de las siguientes categorías de costes.

Esta tabla muestra el impacto sobre la rentabilidad

Costes únicos	Costes de entrada	0.00%	El impacto de los costes que asumes al iniciar tu inversión
	Gastos de rescisión izmaksas	0.85%	El impacto de los costes asociados a la salida de la inversión antes de la fecha de vencimiento, lo que implica una venta de Notes en el mercado secundario y se calcula sobre el precio de venta
Gastos ordinarios	Costes de transacciones	0.00%	El impacto de los costes en los que incurrimos al comprar y vender las inversiones subyacentes para el producto.
	Otros gastos corrientes	0.00%	El impacto de los costes que asumimos cada año por la gestión de tus productos.
Costes imprevistos	Comisiones de rendimiento	0.00%	No hay comisiones de gestión.
	Intereses transferidos	0.00%	No hay intereses devengados.

¿Durante cuánto tiempo tengo que mantener la inversión? ¿Puedo recuperar mis fondos de manera anticipada?

Este producto tiene un periodo de mantenimiento recomendado de 30 años. Si deseas abandonar la posición por anticipado, tendrás que venderla en el mercado secundario, lo que conlleva una comisión del 0,85 %. La venta está sujeta a la demanda por parte de otros inversores. En algunas ocasiones, solo podrás vender el activo inmobiliario con un descuento, lo que reducirá tu rentabilidad.

¿Cómo puedo presentar una reclamación?

Si tienes alguna queja, puedes contactar con nosotros por correo electrónico a través de complaints@mintos.com o por correo electrónico enviándonos una carta a la oficina de Mintos en Skanstes iela 50, Riga, LV-1013, Letonia. Puedes obtener más información en <https://www.mintos.com/es/submit-complaint/>.

Otra información relevante

Puedes obtener más información sobre cada activo inmobiliario, lo que incluye el folleto base y las Condiciones finales, en la información detallada sobre el activo inmobiliario disponible en [mintos.com](https://www.mintos.com).