

Pamatinformācijas dokuments

Mērķis

Šajā dokumentā ir sniegta galvenā informācija par šo ieguldījumu produktu. Tas nav mārketinga materiāls. Šī informācija ir nepieciešama saskaņā ar likumu, lai palīdzētu jums izprast šī produkta būtību, riskus, izmaksas, iespējamās ieguvumus un zaudējumus, kā arī lai palīdzētu to salīdzināt ar citiem produktiem.

Jūs gatavojaties iegādāties produktu, kas nav vienkāršs un kuru var būt grūti saprast.

Produkts

Nosaukums:	Entrum Poland sp. z o.o emitēti Nekustamā īpašuma Vērtspapīri ar pamatā esošo obligāciju
Ražotājs:	AS Mintos Marketplace
Sazināšanās ar ražotāju:	info@mintos.com , (+371) 66 164 466
Kompetentā iestāde:	Latvijas Banka
Šī dokumenta sagatavošanas datums:	12.12.2025.

Kas ir šis produkts?

Veids: Nekustamā īpašuma Vērtspapīri ir procentus nesošs parāda vērtspapīrs, kas nodrošināts ar pamatā esošām obligācijām. Iegādājoties Nekustamā īpašuma Vērtspapīrus, jūs iegūstat tiesības saņemt procentu maksājumus par Nekustamā īpašuma Vērtspapīriem, kad vien tiek veikti īpašuma neto maksājumi par pamatā esošajām obligācijām, un atmaksu, kad pamatā esošais īpašums tiek pārdots.

Termiņš: Nekustamā īpašuma Vērtspapīru dzēšanas termiņš ir 30 gadi. Ne emitents, ne ieguldītājs nevar vienpusēji mainīt dzēšanas termiņu. Tomēr Emitents var vienpusēji veikt Nekustamā īpašuma Vērtspapīru pirmstermiņa dzēšanu.

Mērķi: Nekustamā īpašuma Vērtspapīri nodrošina ieguldītājiem iespēju gūt procentu ienākumus no Īpašuma vienības emitētajām obligācijām. Nekustamā īpašuma Vērtspapīri nodrošina mainīgu atdeves likmi, kas balstīta uz pamatā esošo obligāciju naudas plūsmām, ar nosacījumu, ka Īpašuma vienību neskar Kredīta notikums. Mainīga atdeves likme nozīmē, ka atdeve ir saistīta ar Īpašuma neto Maksājumiem, turklāt Nekustamā īpašuma Vērtspapīru darbības laikā var būt maksājumu kavējumi nekustamā īpašuma tirgus situācijas dēļ.

Ieguldot Nekustamā īpašuma Vērtspapīros, jūs iegādājaties ekspozīciju Īpašuma vienības Entrum Poland sp. z o.o emitētajā pamatā esošajā obligācijā. Obligācija kalpo kā bāzes aktīvs, kas laika gaitā tiek atmaksāts. Jūs saņemat pamatsummas atmaksu un procentu maksājumus, kad Īpašuma vienība veic maksājumus par pamatā esošo obligāciju. Līdz ar to atdeve no ieguldījuma Nekustamā īpašuma Vērtspapīros ir tieši atkarīga no Īpašuma vienības spējas atmaksāt obligāciju.

Nekustamo īpašumu uzņēmums, kas ir dibināts 2025. gadā, koncentrējas uz dzīvojamo īpašumu iegādi, pārvaldīšanu un izīrēšanu. Biznesa modelis balstās uz ieņēmumu gūšanu, izmantojot īstermiņa īres un ilgtermiņa nomas līgumus, galvenokārt ES iedzīvotājiem. Visi īpašumi, kas pašlaik pieder Nekustamo īpašumu uzņēmumam, atrodas Polijā, un gūst labumu no labi izveidotas ieņēmumu plūsmas, izmantojot tādas platformas kā Airbnb un Booking.com. Nekustamo īpašumu uzņēmums plāno paplašināt savu portfeli uz citām pilsētām un valstīm Eiropā, izmantojot Ieņēmēju piedāvāto obligāciju ienākumus, lai finansētu papildu īpašumu iegādi, lai tos izīrētu.

Pamatā esošās obligācijas dzēšanas brīdī, ja nav iestājies nekāds Kredīta notikums, jūs saņemsiet 100% vai vairāk nekā 100% no jūsu ieguldījuma vērtības. Pretējā gadījumā jūs saņemsiet savu ieguldījumu vērtību, kas reizināta ar Atgūšanas likmi. Šādā gadījumā jūs cietīsiet pilnīgu vai daļēju kapitāla zaudējumu.

Cita informācija:

- Kredīta notikums notiek, ja uzņēmums kļūst maksātnespējīgs, nepilda savas maksājumu saistības, tiek veikta kreditoriem nelabvēlīga parāda saistību reorganizācija vai tiek pakļauts valdības intervencei (ja piemērojams). Termins "Kredīta notikums" ir definēts 2014. gada ISDA Kredīta atvasinājumu definīcijās, ko publicējusi Starptautiskā Mijmaiņas darījumu un atvasinājumu asociācija, Inc. ("ISDA") (www.isda.org).
- Atgūšanas likme attiecas uz vērtspapīra vērtību pēc kredīta notikuma, kas ietekmē tā emitentu un/vai galvotāju. Konkrētāk, tā ir saistības nepildošā parāda instrumenta pamatsummas un procentu summa, ko var atgūt, izteikta procentos no tā nominālvērtības. Atgūšanas likme tiek noteikta saskaņā ar Starptautiskās Mijmaiņas darījumu un atvasināto instrumentu asociācijas (ISDA) komitejas pieņemto procesu (www.isda.org).
- Atdevi no Nekustamā īpašuma Vērtspapīriem ar pamatā esošo obligāciju ietekmē inflācijas līmenis, kas savukārt var ietekmēt jūsu ieguldījuma vērtību un gaidāmo atdevi.
- Atdevi no Nekustamā īpašuma Vērtspapīriem ar pamatā esošo obligāciju ietekmē nekustamā īpašuma tirgus apstākļi, kas savukārt var ietekmēt jūsu ieguldījuma vērtību un gaidāmo atdevi.

Paredzētie privātie ieguldītāji: Produkts paredzēts privātajiem ieguldītājiem, kuri vēlas gūt procentu ienākumus no ieguldījumiem un vēlas diversificēt savu ieguldījumu portfeli. Ņemot vērā, ka nav kapitāla aizsardzības, ieguldītājiem vajadzētu spēt piedzīvot zaudējumus līdz pilnai ieguldījuma summai. Produkts ir paredzēts privātajiem ieguldītājiem, kuriem ir atbilstošas finanšu zināšanas un pieredze.

Kādi ir riski un ko es varu saņemt pretī?



Riska kopsavilkuma rādītājs ir orientējošs rādītājs, kas raksturo šī produkta riska līmeni salīdzinājumā ar citiem produktiem. Tas parāda, cik liela ir varbūtība, ka produkts zaudēs naudu tirgus svārstību dēļ vai tāpēc, ka mēs nevaram jums samaksāt.

Mēs esam klasificējuši šo produktu kā 5 no 7, kas ir vidēji augsta riska klase. Tas novērtē iespējamos zaudējumus no nākotnes darbības rezultātiem vidēji augstā līmenī, un vāji tirgus apstākļi, visticamāk, ietekmēs Īpašuma vienības spēju veikt maksājumus. Šajā klasifikācijā ir ņemti vērā kredītriski un tirgus riski, kas saistīti ar Nekustamā īpašuma Vērtspapīriem, kā detalizēti aprakstīts pamatprospektā*.

Apzinieties valūtas risku. Jūs saņemsiet maksājumus citā valūtā, tāpēc galīgā peļņa būs atkarīga no valūtas maiņas kursa starp abām valūtām.

Iespējams, ka jūs nevarēsiet saņemt naudu pirms termiņa, vai arī jums būs jāpārdod ieguldījums ar atlaidi, lai saņemtu naudu pirms termiņa.

Darbības scenāriji: Norādītie skaitļi ietver visas izmaksas, kas saistītas ar pašu produktu. Skaitļos nav ņemta vērā jūsu personīgā nodokļu situācija, kas arī var ietekmēt to, cik lielu summu jūs saņemsiet atpakaļ. Tas, ko jūs saņemat atpakaļ no šī produkta, ir atkarīgs no nākotnes tirgus rezultātiem. Nākotnes tirgus attīstība ir neskaidra, un to nevar attiecīgi prognozēt. Parādītie scenāriji ir balstīti uz iepriekšējiem rezultātiem un noteiktiem pieņēmumiem. Tirgi nākotnē var attīstīties pavisam citādi. Stresa scenārijs parāda, ko jūs varētu saņemt atpakaļ ārkārtējos tirgus apstākļos. Šo produktu nevar viegli konvertēt naudā. Ja no ieguldījuma izejat agrāk par ieteikto turēšanas periodu, jums būs jāsedz papildu izmaksas.

Nominālā summa: 10 000 EUR
Ieteicamais turēšanas periods (ITP): 30 gadi

Scenāriji (nominālā summa 10 000 EUR)		Ja izejat pēc 1 gada	Ja izejat pēc 30 gadiem (ITP)
Minimums	Nepastāv minimālā garantētā atdeve. Jūs varat zaudēt daļu vai visu savu ieguldījumu.		
Stresa scenārijs	Ko jūs varētu saņemt atpakaļ pēc izmaksu segšanas	4,321	13,027
	Vidējā atdeve katru gadu	-0.13%	0.97%
Nelabvēlīgais scenārijs	Ko jūs varētu saņemt atpakaļ pēc izmaksu segšanas	9,521	18,227
	Vidējā atdeve katru gadu	0.14%	2.21%
Vidējs scenārijs	Ko jūs varētu saņemt atpakaļ pēc izmaksu segšanas	10,750	31,063
	Vidējā atdeve katru gadu	0.15%	4.22%
Labvēlīgs scenārijs	Ko jūs varētu saņemt atpakaļ pēc izmaksu segšanas	10,809	31,365
	Vidējā atdeve katru gadu	7.79%	7.26%

Kas notiek, ja AS Mintos Marketplace nespēj veikt izmaksu?

Ja AS Mintos Marketplace jums nenodod no Īpašuma vienības vai Emitenta saņemtos maksājumus, jums ir tiesības saņemt kompensāciju saskaņā ar ieguldītāju aizsardzības sistēmu. Sistēma attiecas uz situācijām, kas parasti rodas darbības kļūdu dēļ, piemēram, ja Mintos ir iesaistīts krāpšanā vai administratīvā pārkāpumā, vai ja Mintos pārtrauc darbību. Maksimālā kompensācija, ko ieguldītāji var pieprasīt saskaņā ar ieguldītāju kompensācijas sistēmu, ir 90% no neto zaudējumiem, bet ne vairāk kā 20 000 eiro.

Ja Īpašuma vienība vai emitents nespēj izmaksāt līdzekļus, jūs varat zaudēt daļu vai visu savu ieguldījumu.

Kādas ir izmaksas?

Persona, kas jums pārdod vai sniedz konsultācijas par šo produktu, var iekasēt citas izmaksas. Šādā gadījumā šī persona sniegs jums informāciju par šīm izmaksām un parādīs, kā visas izmaksas laika gaitā ietekmēs jūsu ieguldījumu.

Izmaksas laika gaitā

Tabulās ir norādītas summas, kas tiek atskaitītas no jūsu ieguldījuma, lai segtu dažāda veida izmaksas. Šīs summas ir atkarīgas no tā, cik daudz ieguldāt un cik ilgi turat produktu. Šeit norādītās summas ir ilustratīvas, pamatojoties uz ieguldījumu summas piemēru un dažādiem iespējamiem ieguldījumu periodiem.

Mēs esam pieņēmuši:

- Pirmajā gadā jūs atgūsiet ieguldīto summu (0% gada atdeve). Attiecībā uz pārējiem turēšanas periodiem esam pieņēmuši, ka produkts darbojas, kā norādīts mērenajā scenārijā.
- Ir ieguldīti 10 000 EUR

	Ja izejat pēc viena gada	Ja turat ieguldījumu ieteicamo turēšanas laiku
Kopējās izmaksas	85 EUR	0 EUR
Ikgadējā izmaksu ietekme	1.61%	0%

* *Tas parāda, kā izmaksas samazina atdevi katru gadu turēšanas periodā. Piemēram, tas parāda, ka, ja izejat ieteicamajā turēšanas periodā, jūsu vidējā atdeve gadā tiek prognozēta []% pirms izmaksām un []% pēc izmaksām.*

Izmaksu struktūra

Tabulā redzams:

- dažādu veidu izmaksu ietekme katru gadu uz ieguldījumu atdevi, ko jūs varētu gūt ieteicamā turēšanas perioda beigās;
- dažādu izmaksu kategoriju nozīme.

Šajā tabulā parādīta ietekme uz atdevi

Vienreizējās izmaksas	Ieejas izmaksas	0.00%	To izmaksu ietekme, ko maksājat, veicot ieguldījumu
	Iziešanas izmaksas	0.85%	To izmaksu ietekme, kas rodas, ja izejat no ieguldījuma pirms termiņa, proti, pārdodat Parādzīmes otrreizējā tirgū, un to aprēķina pēc pārdošanas cenas.
Pastāvīgās izmaksas	Portfeļa darījumu izmaksas	0.00%	To izmaksu ietekme, kas rodas, ja mēs pērkam vai pārdodam produkta pamatā esošos ieguldījumus.
	Citas pastāvīgās izmaksas	0.00%	Ietekme, ko rada izmaksas, kuras katru gadu iekasējam par jūsu produktu pārvaldību.
Nejaušas izmaksas	Izpildes maksa	0.00%	Maksa par izpildi netiek piemērota.
	Pārnestie procenti	0.00%	Nepastāv pārnesto procentu.

Cik ilgi man tas būtu jātur, un vai es varu izņemt naudu pirms termiņa?

Šī produkta ieteicamais turēšanas periods ir 30 gadi. Ja vēlaties iziet pirms termiņa, jūs varat pārdot ieguldījumu Otrreizējā tirgū, maksājot Otrreizējā tirgus komisijas maksu 0,85% apmērā. Pārdošana ir atkarīga no citu ieguldītāju pieprasījuma, un dažkārt jūs varat pārdot Nekustamā īpašuma Vērtspapirus tikai ar atlaidi, un tas samazinātu atdevi no ieguldījuma.

Kā es varu iesniegt sūdzību?

Sūdzību gadījumā, lūdzu, rakstiet mums uz complaints@mintos.com vai nosūtiet mums vēstuli uz Mintos biroju Skanstes ielā 50, Rīgā, LV-1013, Latvijā. Plašāku informāciju var atrast vietnē mintos.com/en/submit-complaint/.

Cita būtiska informācija

Sīkāku informāciju par katru Nekustamā īpašuma Vērtspapīru, tostarp pamatprospektu un Galīgos noteikumus, var atrast Nekustamā īpašuma Vērtspapīru aprakstā mintos.com.