mintos

Dokument zawierający kluczowe informacje

Cel

Niniejszy dokument zawiera kluczowe informacje o tym produkcie inwestycyjnym. Nie jest to materiał marketingowy. Udzielenie tych informacji jest wymagane prawem, aby pomóc w zrozumieniu charakteru tego produktu oraz ryzyka, kosztów, potencjalnych zysków i strat z nim związanych, a także ułatwić porównanie go z innymi produktami.

Masz zamiar zakupić produkt, który nie jest prosty i może być trudny w zrozumieniu.

Produkt

Nazwa:	Nieruchomościowe papiery wartościowe z obligacją bazową wyemitowaną przez Entrum Poland sp. z o.o
Twórca:	AS Mintos Marketplace
Kontakt do Twórcy:	info@mintos.com, (+371) 66 164 466
Właściwy organ:	Bank Łotwy
Data sporządzenia niniejszego dokumentu:	12.12.2025.

Co to za produkt?

Rodzaj: Nieruchomościowe papiery wartościowe to oprocentowane dłużne papiery wartościowe zabezpieczone obligacjami bazowymi. Zakup Nieruchomościowych papierów wartościowych uprawnia Cię do otrzymania odsetek od Nieruchomościowych papierów wartościowych za każdym razem, gdy dokonywane są płatności netto z tytułu nieruchomości od obligacji bazowych i spłaty w przypadku sprzedaży bazowej nieruchomości.

Okres: Termin zapadalności Nieruchomościowych papierów wartościowych wynosi od 30 lat. Ani emitent, ani inwestor nie mogą jednostronnie zmienić terminu zapadalności. Nieruchomościowe papiery wartościowe mogą jednak podlegać jednostronnemu przedterminowemu wykupowi przez Emitenta.

Cele: Nieruchomościowe papiery wartościowe zapewniają inwestorom sposób uzyskiwania dochodów odsetkowych z tytułu obligacji wyemitowanych przez Podmiot Nieruchomości. Nieruchomościowe papiery wartościowe zapewniają niestałą stopę zwrotu opartą na przepływach pieniężnych z obligacji bazowych, pod warunkiem, że nie wystąpi Zdarzenie Kredytowe dla Podmiotu Nieruchomości. Niestała stopa zwrotu oznacza, że zwrot jest powiązany z płatnościami netto z tytułu Nieruchomości, a ponadto mogą wystąpić opóźnienia w płatnościach ze względu na sytuację na rynku nieruchomości w okresie obowiązywania Nieruchomościowych papierów wartościowych.

Inwestując w Nieruchomościowe papiery wartościowe, nabywasz ekspozycję na obligacje bazowe emitowane przez Podmiot Nieruchomości Entrum Poland sp. z o.o. Obligacja, która jest spłacana w czasie, służy jako aktywo bazowe. Spłatę kwoty głównej i płatności odsetek otrzymasz w momencie, gdy Podmiot Nieruchomości dokona płatności z tytułu obligacji bazowej. W związku z tym stopa zwrotu z inwestycji w Nieruchomościowe papiery wartościowe bezpośrednio zależy od zdolności Podmiotu Nieruchomości do spłaty obligacji.

Spółka Nieruchomościowa, założona w 2025 roku, koncentruje się na nabywaniu, zarządzaniu i wynajmowaniu nieruchomości mieszkalnych. Jej model biznesowy opiera się na generowaniu przychodów poprzez wynajem krótkoterminowy i długoterminowe umowy najmu, głównie dla mieszkańców UE. Wszystkie nieruchomości obecnie posiadane przez Spółkę Nieruchomościową znajdują się w Polsce, i korzystają z dobrze ugruntowanego strumienia przychodów za pośrednictwem platform takich jak Airbnb i Booking.com. Spółka Nieruchomościowa planuje rozszerzyć swoje portfolio na inne miasta i kraje w Europie, wykorzystując środki z obligacji oferowanych przez Emitenta do finansowania zakupu dodatkowych nieruchomości przeznaczonych na wynajem.

W przypadku wykupu obligacji bazowej, jeśli nie wystąpiło żadne Zdarzenie Kredytowe, otrzymasz 100% lub >100% wartości swojej inwestycji. W przeciwnym razie otrzymasz wartość inwestycji pomnożoną przez stopę odzysku. W takim przypadku poniesiesz całkowitą lub częściową stratę kapitału.

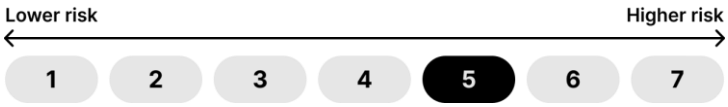
Pozostałe informacje:

- Zdarzenie kredytowe ma miejsce, gdy podmiot staje się niewypłacalny, nie wywiązuje się ze swoich zobowiązań płatniczych, przechodzi reorganizację swoich zobowiązań dłużnych w sposób niekorzystny dla wierzycieli lub staje się przedmiotem interwencji rządu (jeśli dotyczy). Termin „Zdarzenie Kredytowe" został zdefiniowany w Definicjach instrumentów pochodnych ISDA z 2014 r., opublikowanych przez International Swaps and Derivatives Association, Inc. („ISDA") (www.isda.org).
- Stopa odzysku odnosi się do wartości papieru wartościowego w następstwie zdarzenia kredytowego mającego wpływ na jego emitenta i/lub gwaranta. Mówiąc dokładniej, jest to kwota kwoty głównej i odsetek z tytułu niespłaconego instrumentu dłużnego, którą można odzyskać, wyrażona jako procent jego wartości nominalnej. Stopę odzysku ustala się zgodnie z procesem przyjętym przez Komitet Międzynarodowego Stowarzyszenia Swapów i Instrumentów Pochodnych (ISDA) (www.isda.org).
- Na stopy zwrotu z Nieruchomościowych papierów wartościowych z obligacją bazową ma wpływ stopa inflacji, która z kolei może wpływać na wartość inwestycji i oczekiwane stopy zwrotu.
- Na stopy zwrotu z Nieruchomościowych papierów wartościowych z obligacją bazową mają wpływ warunki na rynku nieruchomości, które z kolei mogą wpływać na wartość inwestycji i oczekiwane stopy zwrotu.

Docelowi inwestorzy indywidualni: Produkt przeznaczony jest dla inwestorów indywidualnych, którzy chcą uzyskiwać dochody odsetkowe ze swoich inwestycji i chcą zdywersyfikować swój portfel inwestycyjny. Biorąc pod uwagę brak ochrony kapitału, inwestorzy powinni być w stanie ponieść straty do pełnej wysokości swojej inwestycji. Produkt przeznaczony jest dla inwestorów indywidualnych, którzy mają odpowiednią wiedzę i doświadczenie finansowe.

Szczegółowe informacje na temat obligacji bazowej znajdują się znaleźć w Ostatecznych Warunkach.

Jakie są ryzyka i możliwe korzyści?



Ogólny wskaźnik ryzyka jest wskazówką dotyczącą poziomu ryzyka dla tego produktu w porównaniu z innymi produktami. Pokazuje on, jakie jest prawdopodobieństwo, że produkt przyniesie straty finansowe z powodu ruchów na rynkach lub dlatego, że nie jesteśmy w stanie Ci zapłacić.

Sklasyfikowaliśmy ten produkt jako 5 na 7, czyli, że należy do średnio-wysokiej klasy ryzyka. Klasyfikacja ta ocenia potencjalne straty dotyczące przyszłych wyników na średniowysokim poziomie, a złe warunki rynkowe prawdopodobnie wpłyną na zdolność Podmiotu Nieruchomości do dokonywania spłat. Klasyfikacja ta uwzględnia ryzyko kredytowe i rynkowe związane z Nieruchomościowymi papierami wartościowymi, szczegółowo opisane w prospekcie podstawowym*.

Należy pamiętać o ryzyku walutowym. Otrzymasz płatności w innej walucie, więc ostateczny zwrot, jaki uzyskasz, zależy od kursu wymiany między dwoma walutami.

Może się zdarzyć, że nie można będzie spieniężyć tego produktu lub trzeba będzie sprzedać inwestycję z dyskontem, aby móc dokonać wcześniejszego jego spieniężenia.

Scenariusze dotyczące wyników: przedstawione dane liczbowe obejmują wszystkie koszty samego produktu. W danych liczbowych nie uwzględniono Twojej osobistej sytuacji podatkowej, która również może mieć wpływ na wielkość Twojej stopy zwrotu. Ostateczna wartość zwrotu z inwestycji w ten produkt zależy od przyszłych jego wyników na rynku. Przyszła sytuacja rynkowa jest niepewna i nie można właściwie przewidzieć, jak się rozwinie. Przedstawione scenariusze opierają się na wynikach z przeszłości i na pewnych założeniach. W przyszłości rynki mogą rozwijać się zupełnie inaczej. Scenariusz warunków skrajnych pokazuje, ile środków możesz odzyskać w ekstremalnych warunkach rynkowych. Tego produktu nie można łatwo spieniężyć. W przypadku wyjścia z inwestycji wcześniej niż w zalecanym okresie utrzymywania będziesz zmuszony do poniesienia dodatkowych kosztów.

Kwota nominalna: 10 000 EUR
Rekomendowany okres utrzymywania produktu (RHP): 30 lat

Scenariusze (Kwota nominalna 10 000 EUR)		**W przypadku wyjścia z inwestycji po 1 roku**	**W przypadku wyjścia z inwestycji po 30 latach (RHP)**
Minimums	Nie ma minimalnej gwarantowanej stopy zwrotu. Możesz stracić część lub całość swojej inwestycji.		
Scenariusz warunków skrajnych	Końcowa wartość inwestycji po odliczeniu kosztów	4,321	13,027
	Średnia roczna stopa zwrotu	-0.13%	0.97%
Scenariusz niekorzystny	Końcowa wartość inwestycji po odliczeniu kosztów	9,521	18,227
	Średnia roczna stopa zwrotu	0.14%	2.21%
Scenariusz umiarkowany	Końcowa wartość inwestycji po odliczeniu kosztów	10,750	31,063
	Średnia roczna stopa zwrotu	0.15%	4.22%
Scenariusz korzystny	Końcowa wartość inwestycji po odliczeniu kosztów	10,809	31,365
	Średnia roczna stopa zwrotu	7.79%	7.26%

Co się stanie, jeśli AS Mintos Marketplace nie ma możliwości wypłaty?

Jeśli AS Mintos Marketplace nie przekaże Ci płatności otrzymanych od Podmiotu Nieruchomości lub Emitenta, masz prawo do odszkodowania w ramach systemu ochrony inwestorów. System ten obejmuje sytuacje, które zwykle wynikają z błędów operacyjnych, na przykład, jeśli Mintos jest zamieszany w oszustwo lub nadużycie administracyjne, lub jeśli Mintos kończy działalność. Maksymalna rekompensata, o jaką inwestorzy mogą ubiegać się w ramach systemu rekompensat, wynosi 90% ich straty netto, maksymalnie do 20 000 EUR.

Jeśli Podmiot Nieruchomości lub emitent nie ma możliwości dokonania wypłaty, możesz stracić część lub całość swojej inwestycji.

Jakie są koszty?

Osoba doradzająca Ci w zakresie tego produktu lub sprzedająca Ci ten produkt może nałożyć na ciebie inne koszty. W takim przypadku osoba ta przekaże Ci informacje na temat tych kosztów i pokaże, jaki wpływ będą one miały na Twoją inwestycję w czasie.

Koszty w czasie
W tabelach podano kwoty, które są pobierane z inwestycji na pokrycie różnych rodzajów kosztów. Kwoty te zależą od kwoty inwestycji, okresu utrzymywania produktu. Przedstawione kwoty są ilustracjami opartymi na przykładowej kwocie inwestycji dla różnych możliwych okresów inwestycji.

Założyliśmy, że:

- W pierwszym roku otrzymałbyś z powrotem kwotę, którą zainwestowałeś (0% rocznej stopy zwrotu). W odniesieniu do pozostałych okresów utrzymywania założyliśmy, że produkt osiąga wyniki takie, jak pokazano w scenariuszu umiarkowanym
- Zainwestowano 10 000 EUR

	W przypadku wyjścia z inwestycji po po roku	W przypadku utrzymania inwestycji przez Rekomendowany okres utrzymywania produktu
Całkowite koszty	85 EUR	0 EUR
Wpływ kosztów w skali roku (*)	1.61%	0%

** Ilustruje to, w jaki sposób koszty zmniejszają Twoją stopę zwrotu każdego roku w okresie utrzymywania produktu. Na przykład pokazuje to, że w przypadku wyjścia z inwestycji z upływem zalecanego okresu utrzymywania inwestycji, prognozowany średnia roczna stopa zwrotu wynosi []% przed uwzględnieniem kosztów i []% po uwzględnieniu kosztów.*

Struktura kosztów

Tabela przedstawia:
- wpływ różnych rodzajów kosztów każdego roku na stopę zwrotu z inwestycji, jaką można uzyskać na koniec zalecanego okresu utrzymywania produktu;
- znaczenie poszczególnych kategorii kosztów.

Tabela ta przedstawia wpływ na stopę zwrotu

Koszty jednorazowe	Koszty wejścia	0.00%	Wpływ kosztów ponoszonych przy wejściu w inwestycję
	Koszty wyjścia	0.85%	Wpływ kosztów wyjścia z inwestycji przed terminem zapadalności, które obejmują sprzedaż Not na rynku wtórnym i są obliczane na podstawie ceny sprzedaży.
Bieżące koszty	Koszty transakcji portfelowych	0.00%	Wpływ kosztów zakupu i sprzedaży przez nas inwestycji bazowych na produkt.
	Pozostałe koszty bieżące	0.00%	Wpływ kosztów, jakie ponosimy każdego roku w związku z zarządzaniem Twoimi produktami.
Koszty dodatkowe	Opłaty za wyniki	0.00%	Nie ma opłaty za wyniki
	Premia motywacyjna	0.00%	Nie ma premii motywacyjnych.

Ile czasu powinienem posiadać produkt i czy mogę wcześniej wypłacić pieniądze?

Zalecany okres utrzymania tego produktu wynosi od 30 lat. Jeśli chcesz wyjść wcześniej, możesz sprzedać inwestycję na rynku wtórnym z opłatą za rynek wtórny w wysokości 0,85%. Sprzedaż jest uzależniona od popytu ze strony innych inwestorów i w pewnych okresach możesz być w stanie sprzedać Nieruchomościowe papiery wartościowe tylko z dyskontem, co zmniejszyłoby stopę zwrotu z inwestycji.

Jak mogę złożyć skargę?

W przypadku jakichkolwiek skarg prosimy o kontakt mailowy na adres: complaints@mintos.com lub wysłać nam pismo do siedziby Mintos na adres: Skanstes iela 50, Ryga, LV-1013, Łotwa. Więcej informacji można znaleźć na stronie mintos.com/en/submit-complaint/.

Inne istotne informacje

Więcej informacji na temat poszczególnych Nieruchomościowych papierów wartościowych, w tym prospekt podstawowy i Ostateczne Warunki, można znaleźć w szczegółowych informacjach dotyczących Nieruchomościowych papierów wartościowych na stronie mintos.com.