

## Document d'informations clés

### Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

**Vous êtes sur le point d'acheter un produit complexe et qui peut être difficile à comprendre.**

### Produit

Nom:	Titres immobiliers dont l'obligation sous-jacente est émise par SIA Entrum Latvia No.3
Initiateur:	AS Mintos Marketplace
Contactez l'initiateur:	<a href="mailto:info@mintos.com">info@mintos.com</a> , (+371) 66 164 466
Autorité compétente:	La Banque de Lettonie
Date de production du présent document:	29.04.2026.

### En quoi consiste ce produit?

**Type:** Les Titres immobiliers sont des titres de créance porteurs d'intérêts adossés à des obligations sous-jacentes. L'achat de Titres immobiliers vous permet de recevoir des paiements d'intérêts pour les Titres immobiliers chaque fois que des paiements immobiliers nets sont effectués sur les obligations sous-jacentes ainsi que des remboursements lorsque le bien immobilier sous-jacent est vendu.

**Durée:** La date d'échéance des Titres immobiliers est de 30 ans. Ni l'émetteur ni l'investisseur ne peuvent modifier unilatéralement la date d'échéance. Toutefois, les Titres immobiliers peuvent faire l'objet d'un remboursement unilatéral anticipé par l'Émetteur.

**Objectifs:** Les Titres immobiliers permettent aux investisseurs de percevoir des intérêts sur les obligations émises par l'Entité immobilière. Les Titres immobiliers offrent un taux de rendement non fixe basé sur les flux de trésorerie des obligations sous-jacentes, à condition qu'aucun incident de crédit ne se produise pour l'Entité immobilière. Un taux de rendement non fixe signifie que le rendement est lié aux paiements immobiliers nets et qu'en outre, il peut y avoir des retards dans les paiements en raison de la situation du marché immobilier pendant la durée de vie des Titres immobiliers.

Lorsque vous investissez dans des Titres immobiliers, vous achetez une exposition à une obligation sous-jacente émise par l'Entité immobilière SIA Entrum Latvia No.3. L'obligation sert d'actif sous-jacent, qui est remboursé au fil du temps. Vous recevez des remboursements de capital et des paiements d'intérêts lorsque l'Entité immobilière effectue des paiements sur l'obligation sous-jacente. Par conséquent, le retour sur investissement dans les Titres immobiliers dépend directement de la capacité de l'Entité immobilière à rembourser l'obligation.

La Société Immobilière, fondée en 2024, se concentre sur l'acquisition, la gestion et la location de biens immobiliers résidentiels. Son modèle économique repose sur la génération de revenus à travers des locations de courte durée et des baux à long terme, principalement pour les résidents de l'UE. Tous les biens actuellement détenus par la Société Immobilière sont situés à Riga, en Lettonie, et bénéficient d'un flux de revenus bien établi via des plateformes telles qu'Airbnb et Booking.com. La Société Immobilière prévoit d'élargir son portefeuille à d'autres villes et pays en Europe, en utilisant les fonds issus des obligations proposées par l'Émetteur pour financer l'acquisition de propriétés supplémentaires destinées à la location.

Lors du remboursement de l'obligation sous-jacente, si aucun Incident de crédit ne s'est produit, vous recevrez 100 % ou plus de 100 % de la valeur de votre investissement. Dans le cas contraire, vous recevrez la valeur de votre investissement multipliée par le Taux de recouvrement. Dans ce cas, vous subirez une perte en capital totale ou partielle.

### Autres informations:

- Un incident de crédit se produit lorsqu'une entité devient insolvable, manque à ses obligations de paiement, subit un redressement de ses titres de créance d'une manière défavorable aux créanciers, ou fait l'objet d'une intervention gouvernementale (le cas échéant). Le terme « Incident de crédit » est défini dans les définitions 2014 des dérivés de crédit de l'ISDA, publiées par l'International Swaps and Derivatives Association, Inc. (« ISDA ») ([www.isda.org](http://www.isda.org)).
- Le taux de recouvrement fait référence à la valeur d'un titre suite à un incident de crédit affectant son émetteur et/ou son garant. Plus précisément, il s'agit du montant du principal et des intérêts d'un titre de créance défaillant qui peut être recouvré, exprimé en pourcentage de sa valeur nominale. Le taux de recouvrement est déterminé selon le processus adopté par le comité de l'International Swaps and Derivatives Association (ISDA) ([www.isda.org](http://www.isda.org)).
- Les rendements des Titres immobiliers dont l'obligation est sous-jacente sont affectés par le taux d'inflation qui, à son tour, peut affecter la valeur de votre investissement et les rendements attendus.
- Les rendements des Titres immobiliers dont l'obligation est sous-jacente sont affectés par les conditions du marché immobilier qui, à leur tour, peuvent affecter la valeur de votre investissement et les rendements attendus.

**Investisseurs de détail visés:** le produit est destiné aux investisseurs particuliers qui cherchent à percevoir des revenus d'intérêts à partir de leur investissement et qui souhaitent diversifier leur portefeuille d'investissement. Étant donné qu'il n'y a pas de protection du capital, les investisseurs devraient pouvoir supporter les pertes jusqu'à concurrence du montant total de leur investissement. Le produit est conçu pour les investisseurs de détail qui ont les connaissances et l'expérience financières appropriées.

Des informations détaillées sur l'obligation sous-jacente se trouvent dans les Conditions définitives.



## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

L'indicateur synthétique de risque est une indication du niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres produits. Il indique la probabilité que le produit perde de l'argent en raison des mouvements des marchés ou parce que nous ne sommes pas en mesure de vous payer.

Nous avons classé ce produit à 5 sur 7, ce qui correspond à une classe de risque moyennement élevée. Cela permet d'évaluer les pertes potentielles liées aux performances futures à un niveau moyen-élevé, et les mauvaises conditions du marché auront probablement un impact sur la capacité de paiement de l'Entité immobilière. Cette classification tient compte des risques de crédit et de marché liés aux Titres immobiliers, tels que décrits en détail dans le Prospectus de base.\*

Soyez conscient du risque de change. Vous recevrez des paiements dans une autre devise, de sorte que le rendement final que vous obtiendrez dépendra du taux de change entre les deux devises.

Il se peut que vous ne puissiez pas encaisser les fonds avant l'échéance ou que vous deviez vendre l'investissement avec une décote pour encaisser les fonds avant l'échéance.

Scénarios de performance : les chiffres indiqués incluent tous les coûts du produit lui-même. Les chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez. Ce que vous percevrez grâce à ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est incertaine et ne peut donc être prédite. Les scénarios présentés sont basés sur les performances passées et sur certaines hypothèses. Les marchés pourraient évoluer différemment à l'avenir. Le scénario de stress montre ce que vous pourriez percevoir dans des circonstances de marché extrêmes. Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Si vous sortez de l'investissement avant la période de détention recommandée, vous devrez payer des frais supplémentaires.

**Montant nominal: 10 000 EUR**

**Période de détention recommandée (PDR) : 30 ans**

Scénarios (Montant nominal 10 000 EUR)		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 30 ans (PDR)
Minimum	Il n'y a pas de rendement minimum garanti. Vous pourriez perdre une partie ou la totalité de votre investissement.		
Stress Scénario	Ce que vous pourriez percevoir après déduction des frais	4,321	13,027
	Rendement moyen chaque année	-0.13%	0.97%
Défavorable scénario	Ce que vous pourriez percevoir après déduction des frais	9,521	18,227
	Rendement moyen chaque année	0.14%	2.21%
Modéré scénario	Ce que vous pourriez percevoir après déduction des frais	10,750	31,063
	Rendement moyen chaque année	0.15%	4.22%
Favorable scénario	Ce que vous pourriez percevoir après déduction des frais	10,809	31,365
	Rendement moyen chaque année	7.79%	7.26%

## Que se passe-t-il si AS Mintos Marketplace n'est pas en mesure d'effectuer les versements?

Si AS Mintos Marketplace ne vous transfère pas les paiements reçus de l'Entité immobilière ou de l'Émetteur, vous avez droit à une indemnisation dans le cadre du système de protection des investisseurs. » Le système couvre les situations qui résultent généralement d'erreurs opérationnelles, par exemple, si Mintos est impliquée dans une fraude ou une irrégularité administrative, ou si Mintos fait faillite. L'indemnisation maximale à laquelle les investisseurs peuvent prétendre dans le cadre du système d'indemnisation est de 90 % de leur perte nette, jusqu'à un maximum de 20 000 €.

Si l'Entité Immobilière ou l'émetteur n'est pas en mesure de payer, vous pouvez perdre tout ou partie de votre investissement.

## Quels sont les coûts?

La personne qui vous vend ou vous conseille sur ce produit peut vous facturer d'autres frais. Dans ce cas, cette personne vous fournira des informations sur ces coûts et vous montrera l'impact que tous les coûts auront sur votre investissement au fil du temps.

### Coûts au fil du temps

Les tableaux indiquent les montants qui sont prélevés sur votre investissement pour couvrir différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez et de la durée de détention du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Mēs esam piņēmuši:

- Sur la première année, vous récupérez le montant que vous avez investi (0% de rendement annuel). Pour les autres périodes de détention, nous avons supposé que le produit se comporte comme indiqué dans le scénario modéré.
- 10 000 EUR sont investis

	Si vous sortez après un an	Si vous conservez votre investissement pendant la période de détention recommandée
Coûts totaux	85 EUR	0 EUR
Impact sur les coûts annuels (*)	1.61%	0%

\* Cela illustre la façon dont les coûts réduisent votre rendement chaque année sur la période de détention. Par exemple, il montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, votre rendement moyen par an devrait être de [] % avant déduction des frais et de [] % après déduction des frais.

## Composition des coûts

- Le tableau montre:
- l'impact chaque année des différents types de coûts sur le rendement de l'investissement que vous pourriez obtenir à la fin de la période de détention recommandée;
  - la signification des différentes catégories de coûts.

## Ce tableau montre l'impact sur le rendement

Coûts ponctuels	Coûts d'entrée	0.00%	L'impact des frais que vous payez lorsque vous faites votre investissement
	Coûts de sortie	0.85%	L'impact des coûts de sortie de votre investissement avant l'échéance, qui consiste à vendre les Notes sur le marché secondaire et est calculé sur le prix de vente.
Permanents portefeuille coûts	Coûts de transaction du	0.00%	L'impact des coûts d'achat et de vente des investissements sous-jacents pour le produit.
	Autres coûts permanents	0.00%	L'impact des frais que nous appliquons chaque année pour la gestion de vos produits.
Accessoires résultats coûts	Commissions liées aux	0.00%	Il n'y a pas de commission liée aux résultats.
	Commission d'intéressement	0.00%	Il n'y a pas de commission d'intéressement.

## Combien de temps dois-je le conserver, et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Ce produit a une durée de détention recommandée de 30 ans. Si vous voulez sortir de façon anticipée, vous pouvez vendre l'investissement sur le marché secondaire avec des frais de marché secondaire de 0,85 %. La vente est soumise à la demande d'autres investisseurs et, à certains moments, il se peut que vous ne puissiez vendre vos Titres immobiliers qu'avec une décote, ce qui réduit le rendement de l'investissement.

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

Si vous avez des réclamations à formuler, veuillez nous envoyer un courriel à l'adresse suivante [complaints@mintos.com](mailto:complaints@mintos.com) ou nous envoyer une lettre au bureau de Mintos à Skanstes iela 50, Riga, LV-1013, Lettonie. Vous trouverez plus d'informations sur [mintos.com/en/submit-complaint/](https://mintos.com/en/submit-complaint/).

## Autres informations pertinentes

Vous pouvez trouver plus d'informations sur chaque Titre immobilier, y compris le prospectus de base et les Conditions définitives, dans les détails des Titres immobiliers sur [mintos.com](https://mintos.com).