

Documento Informativo Essenziale (KID)

Finalità

Il presente documento fornisce le informazioni principali su questo prodotto d'investimento. Non si tratta di materiale di marketing. Le informazioni sono richieste ai sensi delle leggi vigenti per aiutare l'utente a comprendere la natura, i rischi, i costi, i potenziali guadagni e le possibili perdite in merito a questo prodotto e per facilitare il confronto con altri prodotti.

L'utente sta per acquistare un prodotto che non è semplice e può essere di difficile comprensione.

Prodotto

Nome:	Titoli immobiliari con obbligazione sottostante emessa da Entrum Poland sp. z o.o
Fornitore:	AS Mintos Marketplace
Dettagli di contatto del fornitore:	info@mintos.com , (+371) 66 164 466
Autorità competente:	Banca della Lettonia
Data di creazione del presente documento:	12.12.2025.

Che cos'è questo prodotto?

Tipo: I titoli immobiliari sono titoli di debito fruttiferi garantiti da un'obbligazione sottostante. L'acquisto di titoli immobiliari dà diritto a ricevere pagamenti di interessi per i titoli immobiliari ogni volta che vengono effettuati pagamenti netti di proprietà sulle obbligazioni sottostanti e rimborsi quando la proprietà sottostante viene venduta.

Durata: La data di scadenza dei titoli immobiliari va da 30 anni. Né l'emittente, né l'investitore possono modificare unilateralmente la data di scadenza. Tuttavia, i titoli immobiliari possono essere soggetti a rimborso anticipato unilaterale da parte dell'emittente.

Obiettivi: I titoli immobiliari offrono agli investitori un modo per guadagnare interessi dalle obbligazioni emesse dall'a società immobiliare. I titoli immobiliari forniscono un tasso di rendimento non fisso basato sui flussi di cassa delle obbligazioni sottostanti, a condizione che non si verifichi un evento creditizio per la società immobiliare. Tasso di rendimento non fisso significa che il rendimento è legato ai pagamenti netti della proprietà e che possono verificarsi ritardi nei pagamenti a causa della situazione del mercato immobiliare durante la vita dei titoli.

Quando investi in titoli immobiliari, acquisti esposizione a un'obbligazione sottostante emessa dalla società immobiliare Entrum Poland sp. z o.o. L'obbligazione funge da asset sottostante, che viene rimborsato nel tempo. Riceverai rimborsi di capitale e pagamenti di interessi quando la società immobiliare effettua pagamenti sull'obbligazione sottostante. Di conseguenza, il rendimento dell'investimento in titoli immobiliari dipende direttamente dalla capacità della società immobiliare di rimborsare l'obbligazione.

La Società Immobiliare, fondata nel 2025, si concentra sull'acquisizione, gestione e locazione di immobili residenziali. Il suo modello di business si basa sulla generazione di entrate attraverso affitti a breve termine e locazioni a lungo termine, principalmente per i residenti dell'UE. Tutti gli immobili attualmente detenuti dalla Società Immobiliare si trovano in Polonia, e beneficiano di un flusso di reddito consolidato tramite piattaforme come Airbnb e Booking.com. La Società Immobiliare prevede di espandere il proprio portafoglio ad altre città e paesi in Europa, utilizzando i proventi delle obbligazioni offerte dall'Emittente per finanziare l'acquisizione di ulteriori proprietà destinate alla locazione.

Al momento del rimborso dell'obbligazione sottostante, se non si è verificato un evento creditizio, riceverai il 100% o più del 100% del valore del tuo investimento. In caso contrario, riceverai il valore dell'investimento moltiplicato per il tasso di recupero. In questo caso, subirai una perdita totale o parziale del capitale.

Altre informazioni:

- Un evento creditizio si verifica quando un'entità diventa insolvente, non adempie alle proprie obbligazioni, subisce una ristrutturazione del debito sfavorevole per i creditori o diventa soggetta all'intervento pubblico (se applicabile). Il termine "evento creditizio" è definito nelle Definizioni dei derivati di credito ISDA del 2014, pubblicate dalla International Swaps and Derivatives Association, Inc. ("ISDA") (www.isda.org).
- Il tasso di recupero si riferisce al valore di un titolo a seguito di un evento creditizio che interessa l'emittente e/o il garante. Più precisamente, è l'ammontare del capitale e degli interessi di uno strumento di debito in sofferenza che può essere recuperato, espresso come percentuale del suo valore nominale. Il tasso di recupero è determinato secondo il processo adottato dal Comitato dell'International Swaps and Derivatives Association (ISDA) (www.isda.org).
- I rendimenti dei titoli immobiliari con l'obbligazione sottostante sono influenzati dal tasso di inflazione che a sua volta può influire sul valore del tuo investimento e sui rendimenti attesi.
- I rendimenti dei titoli immobiliari con l'obbligazione sottostante sono influenzati dalle condizioni del mercato immobiliare che a loro volta possono influenzare il valore del tuo investimento e i rendimenti attesi.

Destinatari: il prodotto è destinato agli investitori retail che desiderano ottenere un reddito fisso dagli interessi dei propri investimenti e che vogliono diversificare il portafoglio di investimenti. Dal momento che non esiste una protezione del capitale, gli investitori dovrebbero essere in grado di sostenere perdite fino all'intero ammontare del loro investimento. Il prodotto è destinato agli investitori retail che hanno conoscenze ed esperienze finanziarie adeguate.

Informazioni dettagliate su l'obbligazione sottostante sono disponibili nelle Condizioni Definitive.



Quali sono i rischi e cosa è possibile ottenere come ritorno?

L'indicatore sintetico del rischio è una guida al livello di rischio di questo prodotto rispetto ad altri prodotti. Indica la probabilità che il prodotto determini perdite di denaro a causa dei movimenti dei mercati o perché non siamo in grado di pagare l'utente.

Abbiamo classificato questo prodotto con un punteggio di 5 su 7, che identifica una classe di rischio medio-alta. Ciò indica una probabilità medio-alta di perdite derivanti da performance futura. Inoltre le cattive condizioni di mercato avranno probabilmente un impatto sulla capacità di pagamento della società immobiliare. Questa classificazione prende in considerazione i rischi di credito e di mercato relativi ai titoli immobiliari come descritto in dettaglio nel prospetto di base.*

Siate consapevoli del rischio di cambio. Riceverete i pagamenti in una valuta diversa, quindi il rendimento finale che otterrete dipenderà dal tasso di cambio tra le due valute.

L'utente potrebbe non essere in grado di incassare in anticipo oppure potrebbe dover vendere l'investimento con uno sconto per incassare in anticipo.

Scenari di performance: le cifre indicate comprendono tutti i costi del prodotto stesso. Le cifre non tengono conto della situazione fiscale personale dell'utente, che può influire sull'entità del rimborso. Ciò che ottieni da questo prodotto dipende dalla futura performance del mercato. Gli sviluppi futuri del mercato sono incerti e non possono essere previsti. Gli scenari mostrati si basano sulle performance passate e su alcune ipotesi. In futuro i mercati potrebbero avere un andamento diverso. Il cosiddetto scenario di stress (stress scenario) mostra ciò che l'utente potrebbe recuperare in circostanze di mercato estreme. Questo prodotto non è facilmente liquidabile. Se l'utente esce dall'investimento prima del termine del periodo consigliato, dovrà pagare costi aggiuntivi.

Importo nominale: 10.000 EUR

Periodo di detenzione consigliato (RHP): 30 anni

Scenari (importo nominale 10.000 EUR)		Se l'utente esce dopo 1 anno	Se l'utente esce dopo 30 anni (RHP)
Minimo	Non esiste un rendimento minimo garantito. L'utente potrebbe perdere parte o tutto l'importo investito.		
Stress Scenario	Cosa potrebbe recuperare l'utente al netto dei costi	4,321	13,027
	Rendimento medio annuo	-0.13%	0.97%
Sfavorevole scenario	Cosa potrebbe recuperare l'utente al netto dei costi	9,521	18,227
	Rendimento medio annuo	0.14%	2.21%
Moderato scenario	Cosa potrebbe recuperare l'utente al netto dei costi	10,750	31,063
	Rendimento medio annuo	0.15%	4.22%
Favorevole scenario	Cosa potrebbe recuperare l'utente al netto dei costi	10,809	31,365
	Rendimento medio annuo	7.79%	7.26%

Cosa accade se AS Mintos Marketplace non è in grado di pagare?

Se AS Mintos Marketplace non riesce a trasferire all'utente i pagamenti ricevuti dalla società immobiliare o dall'emittente, l'utente ha diritto a un risarcimento ai sensi del regime di protezione degli investitori. Tale programma copre le situazioni che tipicamente derivano da errori operativi, ad esempio se Mintos è coinvolta in frodi o negligenze amministrative, o se Mintos fallisce. Il risarcimento massimo che gli investitori possono richiedere nell'ambito del sistema di indennizzo è pari al 90% della loro perdita netta, fino a un massimo di €20.000.

Se la società immobiliare o l'emittente non è in grado di pagare, potresti perdere parte o tutto il tuo investimento.

Quali sono i costi?

La persona che vende o consiglia all'utente questo prodotto potrebbe addebitargli altri costi. In tal caso, questa persona fornirà all'utente informazioni su questi costi e mostrerà come i costi complessivi andranno a incidere sull'investimento nel tempo.

Costi nel tempo

Le tabelle mostrano gli importi prelevati dall'investimento dell'utente per coprire diversi tipi di costi. Questi importi dipendono dall'ammontare dell'investimento e dalla durata del periodo in cui l'utente detiene il prodotto. Gli importi indicati sono illustrativi e si basano su un importo d'investimento esemplificativo e su diversi periodi d'investimento possibili.

Abbiamo ipotizzato quanto segue:

- I primi anni si recupera l'importo investito (0 % di rendimento annuo). Per gli altri periodi di detenzione abbiamo ipotizzato che il prodotto si comporti come nello scenario moderato.
- Vengono investiti 10.000 EUR

	Se l'utente esce dopo un anno	Se l'utente mantiene l'investimento per il periodo di detenzione consigliato
Costi complessivi	85 EUR	0 EUR
Impatto sui costi annuali (*)	1.61%	0%

* Questo illustra come i costi riducono il rendimento ogni anno durante il periodo in cui l'utente detiene l'investimento. Ad esempio, mostra che se l'utente esce al termine del periodo consigliato, il rendimento medio annuo previsto è del [] % al lordo dei costi e del [] % al netto dei costi.

Struttura dei costi

La tabella mostra:

- come i diversi tipi di costi incidono ogni anno sul rendimento dell'investimento che l'utente potrebbe ottenere alla fine del periodo di detenzione consigliato;
- il significato delle diverse categorie di costo.

Questa tabella mostra l'impatto sul rendimento

Costi una tantum	Costi di ingresso	0.00%	L'impatto dei costi sostenuti dall'utente al momento dell'investimento
	Costi di uscita	0.85%	L'impatto dei costi di uscita dall'investimento prima della scadenza, che consiste nella vendita delle Note sul mercato secondario e viene calcolato sul prezzo di vendita.
Costi ricorrenti	Costi di transazione del portafoglio	0.00%	L'impatto dei nostri costi di acquisto e vendita degli investimenti sottostanti relativi al prodotto.
	Altri costi ricorrenti	0.00%	L'impatto dei costi che sosteniamo ogni anno per la gestione dei prodotti dell'utente.
Costi accessori	Commissioni di performance	0.00%	Non è prevista alcuna commissione di performance.
	Carried interests	0.00%	Non sono previsti carried interests.

Per quanto tempo devo mantenere l'investimento? Posso ritirare i soldi in anticipo?

Si consiglia di tenere questo prodotto in portafoglio da 30 anni. Se desideri uscire anticipatamente, puoi vendere l'investimento sul Mercato secondario con una commissione dello 0,85%. La vendita è subordinata all'interesse di altri investitori e, in determinati momenti, potresti essere in grado di vendere i titoli immobiliari solo con uno sconto, il che ridurrebbe il rendimento dell'investimento.

Come posso presentare un reclamo?

In caso di reclami, inviare un'email a claims@mintos.com o inviare una lettera all'ufficio Mintos con sede in Skanstes iela 50, Riga, LV-1013, Lettonia. Ulteriori informazioni sono disponibili su mintos.com/it/submit-complaint/.

Altre informazioni rilevanti

Puoi trovare ulteriori informazioni su ciascun titolo immobiliare, incluso il prospetto di base e le condizioni definitive, nei dettagli sui titoli immobiliari su mintos.com.