

## Finalidad :

Este documento le proporciona información fundamental que debe conocer sobre este producto de inversión. No se trata de material comercial. Es una información exigida por ley para ayudarle a comprender la naturaleza, los riesgos, los costes y los beneficios y pérdidas potenciales de este producto y para ayudarle a compararlo con otros productos.

## Producto :

**Denominación del producto:** MERLIN Properties SOCIMI, S.A. A-Token

**Nombre del productor del PRIIP:** Bitpanda GmbH ("Bitpanda")

**Sitio web:** <https://support.bitpanda.com/hc/es/requests/new>

**Número de teléfono:** +49 30 837 98183

**Autoridad competente:** Gewerbebehörde für die Stadt Wien es responsable de la supervisión de Bitpanda GmbH en relación con este Documento de Información Clave.

**Fecha de elaboración o última revisión:** 05/02/2025

Está a punto de adquirir un producto que no es sencillo y que puede ser difícil de comprender.

## 1. ¿Qué es este producto?

### Tipo

Este producto es un derivado extrabursátil (OTC) que permite la participación directa e individual en el siguiente activo subyacente: MERLIN Properties SOCIMI, S.A. (ISIN: ES0105025003).

### Plazo

No se aplica ningún plazo o fecha de caducidad específicos a este producto.

### Objetivos

El producto MERLIN Properties SOCIMI, S.A. A-Token es un contrato de derivados financieros. Se trata de contrato de futuros en el que el valor se determina en función de un subyacente. Los MERLIN Properties SOCIMI, S.A. A-Token pueden ser comprados generalmente en fracciones y por lo tanto no están limitados a unidades enteras. En el momento de la compra, usted pagará el precio de compra proporcional de MERLIN Properties SOCIMI, S.A. A-Token, que se determina en base al número de unidades que desees o al importe de inversión que desees y al precio del subyacente (es decir, de MERLIN Properties SOCIMI, S.A.) en el momento de la compra.

Al poseer los MERLIN Properties SOCIMI, S.A. A-Token, podrás participar en los cambios de valor de MERLIN Properties SOCIMI, S.A. y en los dividendos de forma indirecta, virtual y prorrateada. Sin embargo, declaramos expresamente que en ningún momento poseerás las acciones de MERLIN Properties SOCIMI, S.A. per se. Esto significa, en particular, que en ningún momento tendrá derechos de voto con respecto a las acciones de MERLIN Properties SOCIMI, S.A. y que no se le asignarán acciones de MERLIN Properties SOCIMI, S.A..

Usted puede mantener los MERLIN Properties SOCIMI, S.A. A-Token indefinidamente, por lo que no hay fecha de vencimiento o expiración. Puede poner fin a MERLIN Properties SOCIMI, S.A. A-Token en cualquier momento presentando una solicitud de devolución, que cumpliremos tan pronto como sea posible y sujeto a cualquier consideración aplicable. La cancelación siempre se realizará al precio actual de mercado de los certificados de acciones de MERLIN Properties SOCIMI, S.A..

En ciertos casos excepcionales, tenemos el derecho de (i) suspender la cotización y la suscripción/redención de MERLIN Properties SOCIMI, S.A. A-Token y (ii) poner fin a los MERLIN Properties SOCIMI, S.A. A-Token que usted posee.

## Inversor minorista al que va dirigido

Este producto va dirigido a inversores que:

1.	quieren hacer inversiones basadas en acciones, tanto en términos de crecimiento de capital como de dividendos, con bajas denominaciones y bajos recursos financieros,
2.	quieren hacer inversiones con una amplia diversificación del riesgo - sin que se les cobre una cuota fija/mínima, sólo una cuota porcentual basada en la inversión,
3.	tienen un horizonte temporal de inversión variable,
4.	tienen suficiente conocimiento y/o experiencia con este tipo de productos o productos similares, y
5.	son capaces de soportar pérdidas hasta la pérdida total de la inversión.

## 2. ¿Qué riesgos corro y qué podría obtener a cambio?

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---



Riesgo más bajo

Riesgo más alto



Este indicador de riesgo se basa en la suposición de que usted mantendrá el producto hasta el final del período de mantenimiento recomendado. Si se liquida el producto antes de tiempo, el riesgo real puede ser significativamente diferente y podría no poder recuperar menos. Es posible que no pueda cancelar fácilmente su producto o que tenga que cancelarlo a un precio que impacte significativamente la rentabilidad de su producto.

El indicador resumido de riesgo es una guía del nivel de riesgo de este producto en comparación con otros productos. Muestra las probabilidades de que el producto pierda dinero debido a la evolución de los mercados o porque no podamos pagarle. Hemos clasificado este producto en la clase de

riesgo 7 en una escala de 7, en la que 7 significa el riesgo más alto. Todos los derivados OTC deben clasificarse en la clase de riesgo más alta. Hacer constar de manera expresa que se trata de un producto ilíquido. Esta evaluación califica la posibilidad de sufrir pérdidas en rentabilidades futuras como muy alta y la probabilidad de que una mala coyuntura de mercado influya en la capacidad de Bitpanda de pagarle como muy probable.

Este producto no incluye protección alguna contra la evolución futura del mercado, por lo que podría sufrir pérdidas significativas. Si Bitpanda no puede pagarle lo que le debe, usted podría incurrir en pérdidas significativas.

#### Escenarios de rentabilidad

Lo que obtenga de este producto dependerá de la evolución futura del mercado, la cual es incierta y no puede predecirse con exactitud.

Los escenarios que se muestran son ilustraciones basadas en resultados pasados y en determinadas hipótesis. Los mercados podrían evolucionar de manera muy distinta en el futuro.

Período de mantenimiento recomendado:		5 años	
Ejemplo de importe nominal (*):		10.000,00 EUR	
		En caso de salida después de 1 año	En caso de salida después del Período de mantenimiento recomendado
<b>Escenarios</b>			
<b>Mínimo</b>	<b>No hay rentabilidad mínima garantizada. Podrías perder tu inversión al completo.</b>		
<b>Tensión</b>	<b>Lo que puede recibir o pagar una vez deducidos los costes</b>	1.999,00 EUR	187,00 EUR
	Promedio de rendimiento medio/perdida media anual sobre el importe nominal	-79,83 %	-54,82 %
<b>Desfavorable</b>	<b>Lo que puede recibir o pagar una vez deducidos los costes</b>	4.602,00 EUR	1.566,00 EUR
	Promedio de rendimiento medio/perdida media anual sobre el importe nominal	-53,79 %	-30,94 %
<b>Moderado</b>	<b>Lo que puede recibir o pagar una vez deducidos los costes</b>	7.394,00 EUR	5.359,00 EUR
	Promedio de rendimiento medio/perdida media anual sobre el importe nominal	-25,94 %	-11,71 %
<b>Favorable</b>	<b>Lo que puede recibir o pagar una vez deducidos los costes</b>	11.684,00 EUR	15.351,00 EUR
	Promedio de rendimiento medio/perdida media anual sobre el importe nominal	16,74 %	8,94 %

Los escenarios ilustran el rendimiento de tu inversión. Presentan una estimación del rendimiento futuro basada en datos pasados y no son un indicador exacto. El rendimiento real variará en función del comportamiento del mercado y del tiempo que conserves la inversión/el producto. Las cifras presentadas incluyen todos los costes del producto propiamente dicho, pero es posible que no incluyan todos los costes que usted deba pagar a su asesor o distribuidor. Las cifras no tienen en cuenta su situación fiscal personal, que también puede influir en la cantidad que reciba. El escenario de tensión muestra lo que usted podría recibir en circunstancias extremas de los mercados.

No se puede acabar con este producto de manera fácil, lo que significa que es difícil calcular la cantidad que obtendrás si lo terminas antes. No podrás terminar antes de tiempo o, de lo contrario, tendrás que pagar costes elevados o perder hasta el 100 % de la inversión si lo haces.

\* El calculo esta basado sobre el importe nocional del contrato (en este ejemplo 10.000,00 EUR).

### 3. ¿Qué pasa si Bitpanda no puede pagar?

El producto no está sujeto a un sistema de indemnización de los inversores ni a un seguro de depósito. Bitpanda es la única contraparte de las reclamaciones de pago derivadas del A-Token de MERLIN Properties SOCIMI, S.A.. Por lo tanto, como eres nuestra contraparte en los contratos de derivados financieros, estás expuesto al riesgo de que no podamos cumplir nuestras obligaciones en virtud de los contratos de derivados financieros, llegando a una pérdida total incluso (por ejemplo, insolvencia). Bitpanda desea proteger al usuario de una posible pérdida (total) en la medida de lo posible. Por esta razón, el usuario celebra un contrato de pignoración con Bitpanda al mismo tiempo que compra el A-Token. Como gestor del A-Token, recibes una pignoración por el importe del A-Token que posees en la cuenta de valores de Bitpanda que contiene los activos subyacentes del A-Token. Además, la cuenta de compensación que forma parte de la cuenta de valores está pignorada a tu favor. En caso de impago (por ejemplo, insolvencia), tu crédito está garantizado por esta pignoración. No se reclama la entrega de los activos subyacentes, sino el valor equivalente del A-Token que se posee. Este acuerdo de pignoración es una forma de garantizar los créditos del usuario frente a Bitpanda en beneficio de aquel.

### 4. ¿Cuáles son los costes?

La persona que le asesore sobre este producto o se lo venda puede cobrarle otros costes. En tal caso, esa persona le facilitará información acerca de estos costes y de la incidencia que tienen en su inversión.

#### Costes a lo largo del tiempo

Los cuadros muestran los importes que se deducen de su inversión para cubrir diferentes tipos de costes. Estos importes dependen de cuánto invierte, de cuánto tiempo mantiene el producto y de los buenos que sean los resultados del producto. Los importes indicados aquí ilustran un ejemplo de inversión de una determinada cuantía durante diferentes períodos de inversión posibles.

Hemos partido de los siguientes supuestos:

- El primer año recuperaría usted el importe invertido (rendimiento anual del 0 %). En relación con los demás períodos de mantenimiento, hemos supuesto que el producto evoluciona tal como muestra el escenario moderado.
- Se invierten 10.000,00 EUR.

	En caso de salida después del Período de mantenimiento recomendado
<b>Costes totales</b>	2.003,00 EUR
<b>Incidencia anual de los costes (*)(**)</b>	5,02 % cada año

(\*) Refleja la medida en que los costes reducen su rendimiento cada año a lo largo del período de mantenimiento. Por ejemplo, muestra que, en caso de salida al término del período de mantenimiento recomendado, el rendimiento medio que se prevé que obtendrá cada año será del -6,69 % antes de deducir los costes y del -11,71 % después de deducir los costes.

(\*\*) Refleja los costes en relación con el valor nocional del PRIIP.

Es posible que compartamos parte de los costes con la persona que le vende el producto para cubrir los servicios que le presta.

Composición de los costes

Costes únicos de entrada o salida (*)		En caso de salida después de 1 año
Costes de entrada	El impacto de los costes ya está incluido en el precio que pagas. La cantidad que pagas al participar en esta inversión es del 10.01 % más el spread.	1.002,00 EUR
Costes de salida	El impacto de los costes ya incluidos en el precio. La cantidad que obtienes al finalizar esta inversión es del 10.01 % más el spread.	1.002,00 EUR
Costes corrientes		
Comisiones de gestión y otros costes administrativos o de funcionamiento	No cobramos comisiones de gestión ni otros costes administrativos u operativos para este producto.	0,00 EUR
Costes de operación	No cobramos comisiones de rendimiento para este producto.	0,00 EUR
Costes accesorios detraídos en condiciones específicas		
Comisiones de rendimiento	No cobramos costes de transacción para este producto.	0,00 EUR

(\*) Este cuadro muestra los costes que usted podría incurrir si contrata el producto durante fines de semana, festivos o fuera del horario de mercado (lunes a viernes de 22:00 a 08:30). Dichos costes podrían ser inferiores si lo contrata en horario de mercado (lunes a viernes de 08:30 a 22:00).

Para la creación y emisión de A-Token de MERLIN Properties SOCIMI, S.A., Bitpanda cobra una tarifa del 0,5 % por el precio de adquisición y cancelación de cada orden de adquisición y cancelación, que se refleja en los escenarios de rendimiento y en la tabla de costes. No se cobrarán costes separados por la aceptación y transmisión de los MERLIN Properties SOCIMI, S.A. A-Token por parte de Bitpanda Financial Services GmbH.

Los precios de compra y venta no coinciden y difieren entre sí, existiendo una diferencia ("Spread"). El Spread es el precio de compra menos el precio de venta. En el caso de órdenes mayores se puede producir un Spread más alto. Éste se determina sobre la base de una cotización de precio individual (solicitud de cotización). El límite superior es siempre el Spread de los últimos precios recibidos antes de la solicitud de cotización más un 1 %. Fuera del horario de negociación, este Spread es duplicado por Bitpanda, por lo que Bitpanda limita su propio Spread (duplicación) al 3 %.

En caso de distribución de dividendos, los costes, impuestos y similares se transferirán al cliente prorrateados como parte de la provisión de dividendos. Además, pueden producirse costes por la utilización de la plataforma (por ejemplo, costes de depósito, costes de cripto-transferencia o costes similares). Esto depende de las respectivas formas de depósito y retiro seleccionadas (existe la opción de un depósito gratuito) y no está directamente relacionado con este producto.

## 5. ¿Cuánto tiempo debo mantener la inversión, y puedo retirar dinero de manera anticipada?

No hay un período mínimo de mantenimiento obligatorio. Sin embargo, en general, Bitpanda recomienda un horizonte de inversión a largo plazo (5 años) porque de lo contrario los costes pueden tener un impacto significativo en el rendimiento. En principio, es posible liquidar los MERLIN Properties SOCIMI, S.A. A-Token en cualquier momento, siempre que Bitpanda esté listo para recuperarlos. Bitpanda puede suspender las devoluciones en particular en caso de movimientos inesperados del mercado, anuncios ad hoc u otras circunstancias que dificulten los precios.

Se incurre en los costes anteriores al liquidar el producto; no existen costes adicionales o sanciones contractuales en caso de liquidación anticipada.

## 6. ¿Cómo puedo reclamar?

Las quejas sobre el producto y/o el comportamiento del productor pueden enviarse a Bitpanda GmbH, Stella-Klein-Löw-Weg 17, 1020 Viena utilizando el formulario de contacto de soporte general de la plataforma de Internet de Bitpanda (<https://support.bitpanda.com/hc/es/requests/new>) o por correo electrónico ([support@bitpanda.com](mailto:support@bitpanda.com)). En la página web de Bitpanda ([www.bitpanda.com](http://www.bitpanda.com)) se puede encontrar más información sobre las reclamaciones.

## 7. Otros datos de interés

Puedes encontrar más información sobre el producto en la página web de Bitpanda (<https://www.bitpanda.com/en/legal/documents/securities>) o en la plataforma de Internet de Bitpanda. Ten en cuenta que los escenarios de rendimiento enumerados en el Documento de Datos Fundamentales se calculan en base a la Ley Europea. En algunos casos, los escenarios pueden requerir explicaciones adicionales para ser significativos.