

## 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.

## Produit :

Nom du produit : MERLIN Properties SOCIMI, S.A. A-Token

Nom de l'initiateur du PRIIP : Bitpanda GmbH («Bitpanda»)

Site web : <https://support.bitpanda.com/hc/fr/requests/new>

Numéro de téléphone : +49 30 837 98183

Autorité compétente : **Gewerbebehörde für die Stadt Wien est responsable de la supervision de Bitpanda GmbH en ce qui concerne le présent KID (document d'information clé)**

Date de production ou dernière révision : 20/12/2024

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

## 1. En quoi consiste ce produit ?

### Type

Ce produit est un contrat dérivé de gré à gré (ou OTC, de l'anglais «over-the-counter») qui offre une participation directe et individuelle dans l'actif sous-jacent suivant : MERLIN Properties SOCIMI, S.A. (ISIN : ES0105025003).

### Durée

Aucun terme spécifique ou date d'expiration ne s'applique à ce produit.

### Objectifs

Le produit MERLIN Properties SOCIMI, S.A. A-Token est un contrat de produit financier dérivé. Il s'agit d'un contrat à terme dont la valeur est déterminée en fonction de la performance d'un sous-jacent. Les actions de MERLIN Properties SOCIMI, S.A. servent d'actif sous-jacent. En principe, le produit MERLIN Properties SOCIMI, S.A. A-Token peut être acheté sous forme de fractions et n'est donc pas limité à une unité entière. Au moment de l'achat, vous payez le prix d'achat proportionné du produit MERLIN Properties SOCIMI, S.A. A-Token, déterminé par le nombre d'unités désiré ou le montant d'investissement souhaité et le prix du sous-jacent (c'est-à-dire l'action MERLIN Properties SOCIMI, S.A.) au moment de l'achat.

Le fait de détenir le produit MERLIN Properties SOCIMI, S.A. A-Token vous permet de participer indirectement et proportionnellement aux variations de valeur et aux dividendes des actions MERLIN Properties SOCIMI, S.A.. Cependant, il est important de souligner qu'à aucun moment vous ne détenez d'action de MERLIN Properties SOCIMI, S.A. en soi. Vous ne disposerez notamment à aucun moment d'un droit de vote en lien avec l'action et aucune action ne vous sera attribuée.

Vous pouvez détenir le produit MERLIN Properties SOCIMI, S.A. A-Token indéfiniment; aucune maturité ni date d'expiration n'est prévue. Vous pouvez résilier le contrat MERLIN Properties SOCIMI, S.A. A-Token à tout moment en nous soumettant une requête que nous traiterons dans les plus brefs délais en tenant compte des considérations nécessaires. La résiliation s'effectue toujours au prix courant du marché des actions de MERLIN Properties SOCIMI, S.A..

Dans certains cas exceptionnels, nous nous réservons le droit de (i) suspendre la cotation et l'acquisition/la résiliation du contrat MERLIN Properties SOCIMI, S.A. A-Token et de (ii) résilier le contrat MERLIN Properties SOCIMI, S.A. A-Token que vous détenez.

## Investisseurs de détail visés

Ce produit est destiné aux clients qui :

1.	souhaite effectuer des investissements en actions, aussi bien pour l'évolution du capital que pour les éventuels dividendes, en petites coupures et avec des ressources financières limitées;
2.	souhaite effectuer des investissements avec une large diversification des risques, sans encourir des frais fixes/minimums, mais seulement un pourcentage de frais calculé en fonction de l'investissement;
3.	ont un horizon d'investissement variable;
4.	ont suffisamment de connaissances et/ou d'expérience avec ce type de produit ou avec des produits similaires;
5.	sont capables de supporter des pertes jusqu'au total de leur investissement.

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

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



Risque le plus faible

Risque le plus élevé



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conserverez le produit jusqu'à la fin de la période de détention recommandée. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. Nous avons classé ce produit dans la

classe de risque 7 sur 7, qui est la classe de risque la plus élevée. Tous les produits dérivés OTC doivent être classés dans la catégorie de risque la plus élevée. Nous soulignons expressément qu'il s'agit d'un produit non liquide. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau très élevé et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est très probable que la capacité de Bitpanda à vous payer en soit affectée.

Ce produit ne contient aucune protection contre les performances futures des marchés, vous pourriez ainsi perdre tout ou partie de votre investissement. Si Bitpanda est dans l'impossibilité de payer ce qui vous est dû, vous pourriez perdre la totalité de votre investissement.

#### Scénarios de performance

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Les scénarios présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Période de détention recommandée:		5 ans	
Exemple de montant nominal (*):		10 000,00 EUR	
		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après le Période de détention recommandée
<b>Scénarios</b>			
<b>Minimum</b>	<b>Il n'y a pas de rendement minimum garanti. Vous pouvez perdre la totalité de votre investissement.</b>		
<b>Tensions</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir ou devriez payer après déduction des coûts</b>	1 789,00 EUR	5,00 EUR
	Rendement moyen / perte par rapport au montant nominal	-81,78 %	-78,46 %
<b>Défavorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir ou devriez payer après déduction des coûts</b>	4 535,00 EUR	1 348,00 EUR
	Rendement moyen / perte par rapport au montant nominal	-54,26 %	-32,93 %
<b>Intermédiaire</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir ou devriez payer après déduction des coûts</b>	7 351,00 EUR	4 958,00 EUR
	Rendement moyen / perte par rapport au montant nominal	-26,24 %	-13,05 %
<b>Favorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir ou devriez payer après déduction des coûts</b>	11 446,00 EUR	14 139,00 EUR
	Rendement moyen / perte par rapport au montant nominal	14,29 %	7,15 %

Les exemples illustrent comment votre investissement pourrait se dérouler. Ils présentent une estimation de la performance future basée sur des éléments passés et ne constituent pas un indicateur exact. La performance réelle variera en fonction de l'évolution du marché et de la durée de conservation de l'investissement/produit. Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Il n'est pas possible de mettre fin facilement à ce produit. Il est donc difficile d'estimer le montant que vous obtiendrez si vous y mettez fin de manière anticipée. Vous ne pourrez pas y mettre fin de manière anticipée ou vous devrez payer des frais élevés, voire perdre jusqu'à 100 % de votre investissement si vous le faites.

\* Le calcul est basé sur le montant nominal du contrat (dans cet exemple 10 000,00 EUR).

### 3. Que se passe-t-il si Bitpanda n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le produit n'est soumis à aucun système concernant l'indemnisation des investisseurs ou l'assurance des dépôts. Bitpanda est la seule contrepartie aux réclamations de paiement relatives au token A d'MERLIN Properties SOCIMI, S.A.. Par conséquent, étant notre contrepartie aux contrats de produits dérivés financiers, vous êtes exposé au risque que nous ne soyons pas en mesure de remplir nos obligations prévues par les contrats de produits dérivés financiers, allant jusqu'à une perte totale (par ex. insolvabilité). Bitpanda souhaite protéger l'utilisateur d'une éventuelle perte (totale) dans la mesure du possible. Pour cette raison, l'utilisateur conclut un contrat de gage avec Bitpanda lorsqu'il achète un token A. En tant qu'acquéreur de token(s) A, vous recevez un gage à hauteur du nombre de tokens A que vous détenez sur le compte titres de Bitpanda contenant les actifs sous-jacents des tokens A. En outre, le compte de compensation qui fait partie du compte titres vous est gagé. En cas de défaut de paiement (par ex. insolvabilité), votre créance est garantie par ce gage. Il n'existe aucun droit à la remise des actifs sous-jacents, mais plutôt à la valeur équivalente du token A détenu. Ce contrat de gage est un moyen de garantir les créances de l'utilisateur envers Bitpanda au profit de l'utilisateur.

### 4. Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

Coûts au fil du temps

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé:

- Qu'au cours de la première année vous récupérez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10 000,00 EUR sont investis.

	Si vous sortez après le Période de détention recommandée
<b>Coûts totaux</b>	2 003,00 EUR
<b>Incidence des coûts annuels (**)(**)</b>	5,17 % chaque année

(\*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de -7,89 % avant déduction des coûts et de -13,05 % après cette déduction.

(\*\*) Ceci illustre les coûts par rapport à la valeur notionnelle du PRIIP.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit.

Composition des coûts

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie (*)		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	L'impact des coûts est déjà inclus dans le prix que vous payez. Vous payez 10.01 % plus le spread lorsque vous effectuez cet investissement.	1 002,00 EUR
Coûts de sortie	L'impact des coûts est déjà inclus dans le prix. Vous obtenez 10.01 % plus le spread lorsque vous vous retirez de cet investissement.	1 002,00 EUR
Coûts récurrents		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	Nous ne facturons pas de frais de gestion ni d'autres frais administratifs et opérationnels pour ce produit.	0,00 EUR
Coûts de transaction	Nous ne facturons pas de frais de performance pour ce produit.	0,00 EUR
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats	Nous ne facturons pas de coûts de transaction pour ce produit.	0,00 EUR

(\*) Ce tableau reflète les coûts applicables pendant le week-end, les jours fériés et les heures de nuit (du lundi au vendredi de 22h00 à 08h30). Ceux-ci peuvent être inférieurs si vous obtenez le produit durant les heures régulières (du lundi au vendredi de 08h30 à 22h00).

Pour la création et l'émission du token A de MERLIN Properties SOCIMI, S.A., Bitpanda facture une majoration de prix de 0,5 % pour le prix d'acquisition et de résiliation pour chaque ordre d'acquisition et de résiliation, ce qui est reflété dans les scénarios de performance et dans le tableau des coûts. Aucun coût distinct ne sera facturé pour l'acceptation et la transmission du produit MERLIN Properties SOCIMI, S.A. A-Token par Bitpanda Financial Services GmbH.

Les prix d'achat et de vente ne coïncident pas et diffèrent l'un de l'autre avec une différence existante (« spread »). Le spread est la différence entre le prix d'achat et le prix de vente. Un spread plus élevé peut être atteint avec des ordres plus importants. Celui-ci est déterminé à partir d'une cotation individuelle (demande de cotation). La limite supérieure est toujours le spread des derniers prix reçus avant la demande de cotation, plus 1 %. En dehors des heures d'ouverture du marché, ledit spread est doublé par Bitpanda, qui limite donc son propre écart à 3 %. En cas de versement de dividendes, des coûts, des taxes et d'autres éléments similaires seront répercutés sur le client au prorata dans le cadre de la disposition relative aux dividendes. En outre, des frais peuvent être engagés pour l'utilisation de la plateforme (par exemple, frais de dépôt, frais de transfert de cryptomonnaies ou frais similaires). Cela dépend des formes de dépôt et de retrait sélectionnées (il existe une option de dépôt gratuite) et n'est pas directement lié à ce produit.

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

Il n'y a ni période d'investissement recommandée ni période de détention minimum. Cependant, en général, Bitpanda recommande un horizon d'investissement à long terme (5 ans), sinon les coûts peuvent affecter considérablement la performance. En principe, il est possible de résilier le contrat MERLIN Properties SOCIMI, S.A. A-Token à tout moment, à condition que Bitpanda soit prêt à le reprendre. Bitpanda peut suspendre les résiliations, notamment en cas de mouvements inattendus du marché, d'annonces ponctuelles ou d'autres circonstances rendant la fixation du prix difficile. Les coûts ci-dessus seront engagés à la résiliation. Les coûts supplémentaires ou les pénalités pour résiliation anticipée ne sont pas applicables.

## 6. Comment puis-je formuler une réclamation ?

Les plaintes à propos du produit et/ou du comportement de l'Initiateur du produit peuvent être envoyées à Bitpanda GmbH, Stella-Klein-Löw-Weg 17, 1020 Vienna en utilisant le formulaire de contact du support général sur la plateforme internet de Bitpanda (<https://support.bitpanda.com/hc/fr/requests/new>) ou par e-mail ([support@bitpanda.com](mailto:support@bitpanda.com)). Veuillez trouver plus d'informations à propos des plaintes sur la page d'accueil de Bitpanda ([www.bitpanda.com](http://www.bitpanda.com)).

## 7. Autres informations pertinentes

Veuillez trouver plus d'informations sur le produit sur la page d'accueil de Bitpanda (<https://www.bitpanda.com/en/legal/documents/securities>) ou sur la plateforme internet de Bitpanda. Veuillez noter que les scénarios de performance référencés dans le document d'informations clés sont calculés en vertu des exigences obligatoires du droit européen. Dans certains cas, lesdits scénarios peuvent nécessiter des explications supplémentaires pour être pertinents.