



CONDIZIONI DEFINITIVE

23.07.2019

VIVAT PRIME Obbligazione EUR
LI0491111592

emessa nell'ambito del programma di emissione di
strumenti finanziari diversi dai titoli di capitale

del 17.07.2019

della Multitalent AG,
Vaduz

Il presente documento è una traduzione della sintesi del prospetto sui titoli approvato il 17.07.2019. Tale traduzione non è stata assolutamente controllata né autorizzata dall'Organo di vigilanza del mercato finanziario del Liechtenstein. Solo l'emittente risponde della correttezza della traduzione e delle informazioni contenute nel prospetto del 17.07.2019.

CONTENUTO

SCHEDA DELLE CONDIZIONI	7
IV. INFORMAZIONI SUI TITOLI DA OFFRIRE.....	8
5. CONDIZIONI DELL'OFFERTA.....	8
SINTESI.....	11
SEZIONE A - INTRODUZIONE E AVVERTENZE.....	11
SEZIONE B - EMITTENTE.....	12
SEZIONE C - TITOLI	15
SEZIONE D - RISCHI.....	18
SEZIONE E - OFFERTA.....	20
CONDIZIONI DELLE OBBLIGAZIONI.....	23

ABBREVIAZIONI

"Actual/Actual-ICMA"	Metodo di calcolo degli interessi: Il calcolo degli interessi avviene sulla base dei giorni trascorsi di un periodo di calcolo degli interessi e del numero effettivo dei giorni di un anno secondo quanto previsto più specificamente dalle disposizioni del regolamento ICMA 251 (Actual/Actual).
"Investitore"	I titolari delle obbligazioni parziali o della quota di comproprietà di un certificato globale. Si veda anche "Obbligazionista".
"Obbligazione"	Tutte le obbligazioni parziali insieme.
"Obbligazionisti"	I titolari delle obbligazioni parziali o della quota di comproprietà di un certificato globale.
"data di scadenza straordinaria"	Il giorno di calendario fissato dall'Emittente nella disdetta straordinaria, in cui l'Emittente restituisce all'Investitore l'importo residuo del capitale investito, risultante previa detrazione del 18% dell'importo di sottoscrizione del capitale impiegato, senza che l'investitore abbia diritto al pagamento degli interessi risparmiati o in cui viceversa l'investitore debba corrispondere all'Emittente l'importo residuo del 18% dell'importo di sottoscrizione.
"Giorno lavorativo bancario"	Un giorno, eccetto il sabato, la domenica o giorni festivi, in cui gli sportelli bancari delle banche del Principato del Liechtenstein o della Repubblica Federale di Germania sono aperti al pubblico.
"CSC' Company Structure Consulting AG"	CSC' Company Structure Consulting AG, FL-0002.062.351-0, Landstrasse 63, 9490 Vaduz.
"Capitale impiegato"	Con riferimento ad ogni investitore, il capitale impiegato è l'importo che l'investitore ha corrisposto all'Emittente con riferimento alla somma di sottoscrizione rispettivamente scelta. Se un investitore ha versato completamente la propria somma di sottoscrizione all'Emittente, l'importo di sottoscrizione corrisponde al relativo capitale impiegato.
"Capitale da impiegare"	Con riferimento a ogni investitore, il capitale da impiegare è l'importo che l'Investitore deve versare in più sulla somma di sottoscrizione rispettivamente scelta dallo stesso rispetto al capitale impiegato. L'importo di sottoscrizione meno il capitale impiegato corrisponde quindi al capitale da impiegare. Il capitale da impiegare così inteso è limitato anch'esso nell'importo alla somma di sottoscrizione.
"Elementi"	Informazioni minime che devono essere pubblicate obbligatoriamente nelle sintesi dei prospetti relativi ai titoli.
"Emittente"	Multivalent AG, FL-0002.573.457-7, Landstrasse 63, Postfach 261, 9490 Vaduz.
"Condizioni definitive"	L'informativa sulle condizioni compilata per ogni emissione, inclusi i relativi allegati.
"Data di scadenza"	La data in cui l'Emittente è tenuta a rimborsare le obbligazioni parziali al 100 % dell'importo nominale, ove queste non siano state già rimborsate prima totalmente o in parte.
"FMA"	Vigilanza sul mercato finanziario del Liechtenstein.
"Capitale di prestito"	Il finanziamento di capitale di prestito indica l'acquisizione di capitale di terzi, spesso mediante prestito.
"Società"	Multivalent AG, FL-0002.573.457-7, Landstrasse 63, Postfach 261, 9490 Vaduz.
"Certificato globale"	Il certificato globale a nome del titolare depositato presso il depositario, nel quale sono cartolarizzate le obbligazioni parziali per l'intero periodo dell'obbligazione.

"Gruppo"	L'Emittente insieme alle relative società controllate future.
"Società di progetto immobiliare"	Società a cui partecipa l'Emittente secondo il diritto societario e a cui la stessa concede un prestito partecipativo. Queste sono indicate negli Statuti dell'Emittente quali società veicolo per progetti immobiliari. Può trattarsi di società partecipate dell'Emittente.
"ISIN"	International Securities Identification Number (sistema di numerazione internazionale per l'identificazione dei titoli).
"Obbligazione del mercato di capitale"	L'obbligazione attuale o futura basata sull'emissione di titoli, obbligazioni, prestiti obbligazionari o altri strumenti finanziari scambiabili offerti pubblicamente ad un numero indefinito di destinatari.
"Inizio del periodo di durata"	La data di calendario indicata nelle condizioni definitive.
"Fine del periodo di durata"	Il giorno di calendario indicato nelle Condizioni definitive, che costituisce anche l'ultimo giorno di interessi delle obbligazioni parziali.
"Multitalent AG"	Multitalent AG, FL-0002.573.457-7, Landstrasse 63, Postfach 261, 9490 Vaduz.
"Data di scadenza ordinaria"	Il rispettivo ultimo giorno del mese in cui l'investitore, nel rispetto del preavviso di sei mesi, esercita il proprio diritto di disdetta ordinaria.
Prestiti partecipativi	I prestiti partecipativi sono prestiti che hanno come oggetto crediti soggetti a condizioni in nei confronti del mutuatario; essi non includono partecipazioni al mutuatario ai sensi del diritto societario. I prestiti partecipativi pertanto non sono correlati sostanzialmente a diritti di informazione, controllo, voto, comunicazione o di coinvolgimento del mutuante. Tutti i crediti del mutuante sono di rango subordinato qualificato.
"PGR"	Persona e diritto societario del Liechtenstein.
"Persona Politicamente Esposta"	Una persona classificabile quale persona politicamente esposta ai sensi delle disposizioni rispettivamente applicabili in vigore sulla lotta al riciclaggio di denaro e al finanziamento del terrorismo.
"Prospetto"	Il presente prospetto di base, inclusi eventuali supplementi e i documenti, che vengono allegati sotto forma di rimando e come allegato al presente prospetto di base.
"Direttiva sui prospetti"	Direttiva 2003/71/CE del Parlamento e del Consiglio Europeo del 4 novembre 2003 nella versione in vigore.
"Regolamento sul prospetto"	Regolamento (CE) n. 809/2014 della Commissione del 29 aprile 2014 nella versione in vigore.
"Importo di riacquisto"	Il capitale impiegato dall'investitore fino al momento della disdetta, quindi l'importo di sottoscrizione o una parte corrispondente alla disdetta parziale della somma di sottoscrizione, più gli interessi maturati fino alla data di rimborso. Tale importo deve essere corrisposto dall'Emittente nell'esercizio del proprio diritto ordinario di disdetta (parziale) al rispettivo Investitore.
"Rischio di rimborso"	Il rischio che all'investitore, la somma di sottoscrizione versata al momento dell'acquisto non possa essere rimborsata al momento della scadenza o in caso di disdetta oppure possa essere restituita solo in ritardo.
"Data di rimborso"	Il termine d'interesse più vicino che deve essere calcolato dall'Emittente, rispettando il termine di preavviso di 3 mesi in caso di disdetta ordinaria, nel quale l'Emittente riacquista le obbligazioni parziali all'importo di riacquisto.
"Obbligazione parziale"	I titoli emessi sulla base del presente prospetto.

"Semi-blind Pool"	Se al momento della stesura del prospetto sono stati stabiliti i gruppi di oggetti d'investimento in cui l'Emittente intende investire nell'ambito degli investimenti patrimoniali offerti, tuttavia non gli oggetti d'investimento concreti che verranno effettivamente acquistati, sussiste un cosiddetto "Semi-Blind Pool". Pertanto, in particolare il tipo, le caratteristiche e le concrete possibilità di andamento del valore di oggetti d'investimento che svolgono un ruolo importante in una decisione d'investimento, non sono trasparenti.
"Persona statunitense"	Persone che ai sensi della Regulation S dell'US Securities Act risultino persone statunitensi e non possano pertanto acquisire né detenere le obbligazioni parziali in oggetto.
"US Securities Act"	United States Securities Act del 1933 nella rispettiva versione in vigore.
"evtl."	Eventualmente.
"Depositario"	Il Depositario stabilito nelle Condizioni definitive.
"Contratto di deposito"	Il contratto di deposito dei metalli preziosi stipulato tra l'Emittente e la CSC' Company Structure Consulting AG, Landstrasse 63, 9490 Vaduz quale Depositaria.
"VIVAT Verwaltungs GmbH"	VIVAT Verwaltungs GmbH, Bodmanstrasse 22, D-87439 Kempten, Deutschland.
"Importo di rimborso anticipato"	Il capitale già impiegato più eventuali interessi maturati fino al giorno della restituzione. Tale importo deve essere restituito all'investitore in caso di disdetta straordinaria da parte dell'Investitore.
"WPPG"	Legge sui prospetti di titoli del 23 maggio 2007, LGBI 2007/196.
"Agente pagatore"	L'Agente pagatore stabilito nelle Condizioni definitive.
"Importo di sottoscrizione"	Vedasi Somma di sottoscrizione.
"Somma di sottoscrizione"	Si tratta dell'importo per il quale l'investitore si impegna a investire nelle obbligazioni parziali offerte. L'importo della somma di sottoscrizione può essere scelto liberamente da ogni investitore in linea di massima, tuttavia deve essere divisibile per l'importo nominale dell'obbligazione. Gli investitori in questo caso non possono versare meno della somma minima di sottoscrizione riportata nelle Condizioni definitive.
"Rischio d'interesse"	Il rischio che l'investitore non riceva o riceva solo in ritardo il pagamento di interessi concordati secondo le condizioni sulla base della realizzazione di un qualsiasi rischio.

SCHEDA DELLE CONDIZIONI

Le Condizioni definitive sono state redatte per le finalità dell'art. 5 comma 4 della direttiva sui prospetti e devono essere lette sempre unitamente al prospetto e agli eventuali supplementi allo stesso.

Il prospetto ed eventuali supplementi pertinenti vengono pubblicati e messi a disposizione in forma stampata presso la sede dell'Emittente, dove possono essere consultate dal pubblico durante i consueti orari di ufficio e sono messe a disposizione del pubblico gratuitamente. Inoltre, il prospetto ed eventuali aggiunte sono consultabili sulla home page dell'Emittente www.multitalent.ag.

Ottenere informazioni complete sull'Emittente e sull'offerta di strumenti finanziari diversi da titoli di capitale o la ricezione di tutte le informazioni è possibile solo leggendo le Condizioni definitive e il prospetto – integrati da eventuali addendum. Ai concetti e alle definizioni così come riportati nel prospetto, si deve attribuire, in caso di dubbio, lo stesso significato nelle Condizioni definitive più relativi allegati.

Le condizioni di emissione di strumenti finanziari diversi da titoli di capitale sono riportate nell'allegato alla presente informativa sulle condizioni e integrano o concretizzano, insieme all'informativa sulle condizioni in oggetto, le condizioni delle singole emissioni soggette al presente prospetto, per cui devono essere lette unitamente all'informativa sulle condizioni in oggetto. L'informativa sulle condizioni compilata, inclusi i relativi allegati, in particolare le condizioni sull'emissione, costituiscono insieme le Condizioni definitive della rispettiva emissione.

In caso di formulazioni divergenti, le condizioni sulle emissioni hanno la precedenza rispetto alle informazioni nella parte principale dell'informativa sulle condizioni.

Alla scheda delle condizioni si allega una sintesi per singole emissioni ai sensi del presente prospetto.

Tutte le disposizioni delle Condizioni definitive che non sono state compilate o che sono state cancellate, sono da ritenersi barrate quali condizioni di emissione valide per strumenti finanziari diversi da titoli di capitale.

L'informativa sulle condizioni presenta la stessa suddivisione del prospetto. Ciò significa che tutte le informazioni da riportare nell'informativa sulle condizioni secondo i singoli capitoli del prospetto devono essere riportate sotto lo stesso titolo del capitolo come nel prospetto. Poiché non per tutti i capitoli nel prospetto occorrono informazioni o concretizzazioni mediante l'informativa sulle condizioni per singole emissioni, la numerazione dell'informativa sulle condizioni parte solo dal punto [4.1.] e non è progressiva.

Avvisi:

i campi di scelta si applicano se contrassegnati come segue:

Se non vengono date informazioni su determinati punti, non si applicano.

IV. Informazioni sui titoli da offrire

4.1.	ISIN/Numero identificativo del titolo	LI0491111592
4.3.	Frazionamento	EUR 10'000.00
4.4.	Valuta di emissione	<input checked="" type="checkbox"/> Euro (EUR) <input type="checkbox"/> Franchi svizzeri (CHF)
4.7.	Indicazione del tasso d'interesse nominale e disposizioni sul debito da interesse:	
	i) Tasso d'interesse nominale	10% p.a.
	ii) Inizio e fine di applicazione dell'interesse	24.07.2019 31.12.2024
	iii) Scadenze degli interessi	Gli interessi vengono corrisposti trimestralmente e rispettivamente il 20 del primo mese d'interessi del trimestre successivo (20 gennaio, 20 aprile, 20 luglio e 20 ottobre e quindi la prima volta il 20 ottobre 2019 e l'ultima volta il 20 gennaio 2025 se si tratta di un giorno lavorativo bancario, altrimenti gli interessi sono esigibili il giorno lavorativo bancario successivo alla data di scadenza.
4.8.	Data di scadenza	31.12.2024
4.9.	Rendita	Il rendimento annuo corrisponde all'interesse nominale e pertanto è pari al 10%.
4.12.	Indicazione del termine di emissione previsto	24.07.2019

5. Condizioni dell'offerta

5.1.	Condizioni, statistiche sull'offerta, periodo previsto e misure necessarie alla presentazione della richiesta	
5.1.2.	Somma totale dell'emissione/dell'offerta. Se questa non è definita, descrizione delle regole e indicazione della data di pubblicazione dell'importo di offerta.	EUR 9'000'000.00
5.1.3.	Termine – incluse modifiche – durante il quale resta valida l'offerta	Il termine dell'offerta scade 12 mesi dopo l'approvazione del prospetto su cui la stessa si basa.
	Descrizione della procedura di richiesta	Le persone interessate alle obbligazioni presentano una richiesta scritta via e-mail o per posta alla VIVAT Verwaltungs GmbH, Bodmanstrasse 22, D-87439 Kempten, Deutschland (di seguito VIVAT Verwaltungs GmbH). Dopo aver verificato che la richiesta è completa e aver controllato il protocollo di consulenza, la richiesta viene inserita nel sistema elettronico della VIVAT Verwaltungs GmbH.

5. Condizioni dell'offerta

		<p>In caso di accettazione della richiesta, si trasmette all'investitore una conferma di accettazione a seconda della modalità d'invio scelta, per posta o via e-mail.</p> <p>Dopo l'arrivo del pagamento della somma di sottoscrizione, all'Investitore viene inviata una lettera di conferma relativa all'arrivo del pagamento, a cui è allegata una copia della richiesta reciprocamente sottoscritta e sulla quale sono riportati i dati di accesso al portale del cliente online di VIVAT Verwaltungs GmbH, qualora l'investitore non disponga ancora di un accesso, a seconda della modalità di invio scelta. Al contempo gli investitori ricevono un certificato relativo all'acquisto delle obbligazioni parziali.</p> <p>Tutte le comunicazioni dell'Emittente all'Investitore vengono salvate successivamente sul portale del cliente online.</p>
5.1.5.	L'importo di sottoscrizione minimo e/o massimo (espresso come cifra dei titoli o somma d'investimento aggregata)	<p>La somma di sottoscrizione minima è pari a EUR 200'000.00 o 20 obbligazioni parziali.</p> <p>La somma d'investimento massima è limitata solo dal volume di emissione totale dell'emissione in oggetto e pertanto è pari a EUR 9'000'000.00, o 900 obbligazioni.</p>
5.1.6.	Metodo e termini di utilizzo dei titoli e relativa consegna.	<p>Il primo giorno di valuta dell'obbligazione in oggetto è il 24.07.2019, per le obbligazioni acquistate durante il periodo di validità vale come giorno di valuta, qualsiasi giorno lavorativo bancario due giorni successivo alla data in cui è stato registrato l'avvenuto pagamento di riferimento relativo alla somma di sottoscrizione presso la VIVAT Verwaltungs GmbH e allo stesso in presenza della richiesta accettata dell'Investitore.</p> <p>A partire dalla data di valuta, le obbligazioni sono soggette ad interessi su base giornaliera secondo la regola ICMA 251 (Actual Actual). Il pagamento degli interessi viene ordinato alla data di scadenza degli stessi o il giorno lavorativo bancario successivo ad essa, sul conto indicato sulla richiesta dall'investitore. Inoltre, all'Investitore viene messa a disposizione una lettera relativa agli interessi per informazione sul portale online, che viene inviata allo stesso secondo il metodo di invio scelto.</p> <p>Hanno diritto ad interessi gli investitori la cui richiesta sia stata accettata e la cui somma di sottoscrizione sia stata corrisposta all'agente pagatore e quindi che risultino noti all'Emittente.</p>
5.2.	Piano di distribuzione e ripartizione	
5.2.1.	Se i titoli vengono contemporaneamente offerti ai mercati di due o più Stati e risulta riservata una determinata tranche di questi mercati, indicazione di tale tranche	Manca.

5. Condizioni dell'offerta

5.2.2.	Procedimento per informare i sottoscrittori in merito all'importo assegnato agli stessi e avvertimento del fatto se si possa iniziare con lo scambio già prima di tale informazione	Dopo l'avvenuto pagamento della somma di sottoscrizione sul conto di riferimento e dopo l'accettazione della richiesta, all'Investitore viene inviata una lettera di conferma relativa all'arrivo del pagamento, a cui è allegata una copia della richiesta reciprocamente sottoscritta e sulla quale sono riportati i dati di accesso al portale del cliente online di VIVAT Verwaltungs GmbH, qualora l'investitore non disponga ancora di un accesso, a seconda della modalità di invio scelta, per posta o via e-mail. Inoltre, l'investitore riceve un certificato relativo all'acquisto delle obbligazioni parziali.
5.3.	Determinazione del prezzo	
5.3.1.	Prezzo al quale i titoli vengono presumibilmente offerti	Le obbligazioni parziali vengono emesse al 100% dell'importo nominale e quindi rispettivamente EUR 10'000.00 più eventuali interessi maturati. La somma di sottoscrizione minima di EUR 200'000.00 deve tuttavia essere rispettata.
5.4.1.	Nome e indirizzo del coordinatore dell'intera offerta totale o parziale e informazioni sui collocamenti nei singoli paesi	Il coordinatore di vendita per l'intera offerta è la VIVAT Verwaltungs GmbH, Bodmanstrasse 22, D-87439 Kempten, Germania
5.4.2.	Nome e indirizzo dell'Agente pagatore	L'Agente pagatore è la VIVAT Verwaltungs GmbH, Bodmanstrasse 22, D-87439 Kempten, Germania.
	Depositario	Il depositario è la VIVAT Verwaltungs GmbH, Bodmanstrasse 22, 87439 Kempten, Germania
7.	Informazioni aggiuntive	
	Paese/Paesi in cui il titolo viene offerto pubblicamente	Le obbligazioni parziali vengono offerte pubblicamente nel principato del Liechtenstein, in Svizzera, Germania, Austria, Francia, Belgio, Italia, Estonia, Lettonia, Lituania, Polonia e Ungheria.

SINTESI

La seguente sezione è una sintesi relativa all'emissione del prospetto sui titoli ("Prospetto") della Multitalent AG, Landstrasse 261, casella postale 261, 9490 Vaduz ("Emittente").

Questa sintesi è data da informazioni minime che devono essere pubblicate obbligatoriamente in sintesi relative a prospetti su titoli e che vengono definite quali "Elementi". I punti sono numerati e ordinati in sezioni A-E (A.1.-E.7.).

La presente sintesi contiene tutti gli elementi previsti per una sintesi relativa a questo tipo di titoli e a questo tipo di Emittente. Poiché alcuni elementi non sono obbligatori, può risultare una numerazione della ripartizione lacunosa.

Anche se un punto deve essere trattato sulla base del tipo di titoli offerti e tenendo conto dell'Emittente in questa sintesi, può accadere che in relazione ad un punto non sia possibile fornire informazioni rilevanti. In tal caso, nel punto previsto per la sintesi indicata è presente una breve descrizione dell'elemento con la dicitura "manca".

Sezione A - Introduzione e avvertenze

A.1 Avvertenze

La sintesi è da considerarsi solo quale introduzione al prospetto e non sostituisce l'esame dell'intero prospetto.

Per ogni decisione d'investimento in obbligazioni dell'Emittente, l'investitore dovrebbe basarsi sull'esame dell'intero prospetto.

Un investitore che voglia fare ricorso sulla base delle informazioni contenute nel prospetto, deve assumersi possibilmente i costi della traduzione del prospetto secondo l'applicazione delle disposizioni di legge del singolo Stato membro dello Spazio Economico Europeo corrispondente prima di avviare il procedimento.

Le persone che si assumono la responsabilità della sintesi, inclusa eventuale traduzione, o dalle quali proviene l'ordine corrispondente, possono essere chiamate a rispondere, tuttavia solo nel caso in cui la sintesi risulti fuorviante, non corretta o contraddittoria, se viene letta insieme ad altre parti del prospetto o rispetto altre parti dello stesso ometta informazioni sostanziali che costituiscono un supporto per la decisione dell'investitore di investire nei titoli corrispondenti.

A.2 Consenso nei confronti di intermediari finanziari all'uso del prospetto

L'Emittente dà il proprio consenso per l'utilizzo del presente prospetto per successive ulteriori vendite o collocamento definitivo delle obbligazioni parziali durante il termine di sottoscrizione a qualsiasi intermediario finanziario supervisionato e approvato in modo prudenziale che operi in modo conforme alle disposizioni di legge dello Stato di sede o di vendita e a cui queste lo consentano espressamente nel singolo caso. Il consenso è limitato a Svizzera, Germania, Austria, Francia, Belgio, Italia, Lettonia, Estonia, Lituania, Polonia, Ungheria e al Principato del Liechtenstein. Dopo opportuna notifica del prospetto in oggetto, l'Emittente può anche dare il consenso per altri Stati Membri del SEE per l'uso del prospetto.

Il consenso viene concesso al massimo per la rispettiva durata di validità del prospetto o del termine dell'offerta riferito all'emissione – ove questo termini prima – e quindi fino a massimo 1 anno dopo l'approvazione del prospetto.

Sezione A - Introduzione e avvertenze

Il consenso non svincola espressamente dal rispetto delle restrizioni di vendita valide per la rispettiva offerta e di tutte le disposizioni rispettivamente applicabili. Inoltre, il consenso non è vincolante ad alcuna altra condizione, tuttavia può essere revocato o ristretto in qualsiasi momento.

Un intermediario finanziario è tenuto a fornire ai potenziali investitori informazioni sulle condizioni delle obbligazioni delle obbligazioni parziali al momento dell'offerta. Il presente prospetto può essere trasmesso inoltre a potenziali investitori solo congiuntamente ad eventuali aggiunte di modifica e integrazione. Gli intermediari finanziari sono tenuti a informare gli investitori al momento della presentazione dell'offerta in modo completo in merito alle condizioni dell'offerta.

Sezione B - Emittente

B.1	Denominazione commerciale e giuridica dell'Emittente	L'azienda dell'Emittente si chiama "Multitalent AG". L'Emittente opera con il nome commerciale ideato con l'azienda, ovvero "Multitalent AG". Altre denominazioni commerciali non vengono utilizzate.
B.2	Sede, forma giuridica, ordinamento giuridico di riferimento e Paese della fondazione dell'Emittente	La Multitalent AG è una società anonima fondata secondo il diritto del Principato del Liechtenstein sulla quale si applica l'ordinamento giuridico del Liechtenstein. L'Emittente ha la propria sede a Vaduz ed è registrata nel registro delle imprese del Liechtenstein al numero di registro FL-0002.573.457-7.
B.4b	Tendenze rilevanti	Non sono note tendenze che riguardino l'emittente e i settori in cui opera la stessa. Tuttavia si avvisa in questa sede che la situazione finanziaria dell'Emittente dalla sua fondazione è mutata e che al momento della stesura del prospetto risulta un sovraindebitamento contabile della stessa. Ciò in particolare si basa sul fatto che risultano costi di emissione e vendita delle obbligazioni parziali emesse secondo il prospetto generale del 11.06.2018 nel primo anno e mezzo d'esercizio dell'Emittente e che i rendimenti attesi o previsti da (investimenti anche futuri, non ancora definiti) si materializzeranno solo in un secondo momento. Non sono state adottate misure di risanamento relativamente al contesto descritto sopra.
B.5	Descrizione del gruppo e posizione dell'Emittente al suo interno	Manca. L'Emittente attualmente non fa parte di alcun gruppo di aziende. Nell'ambito della sua strategia, tuttavia, parteciperà (in genere a maggioranza) in società di progetto immobiliare e ne costituirà altre come società controllate. Con queste società controllate quindi, l'Emittente formerà un gruppo in cui detiene una posizione di società controllante.
B.9	Previsioni o stime di guadagno	Manca. L'Emittente non fornisce alcuna previsione o stima di guadagno.

Sezione B - Emittente

B.10 Rilievi nel parere di audit sulle informazioni storiche finanziarie

L'ufficio di revisione dell'Emittente ha rilasciato una nota integrativa senza rilievi relativa al bilancio.

Senza limitare il giudizio di revisione, l'ufficio di revisione ha tuttavia notato che il giudizio relativo al prestito partecipativo concesso è soggetto ad una sostanziale incertezza relativa alla valutazione dei valori patrimoniali. Poiché la valutazione si basa su ipotesi di eventi futuri, una divergenza può avere effetti negativi sulla situazione futura relativa allo stato patrimoniale e al risultato economico. Ad oggi non è possibile valutare questo in maniera definitiva.

Inoltre, l'ufficio di revisione segnala espressamente il sovraindebitamento contabile della società.

B.12 Informazioni finanziarie storiche scelte

L'Emittente, per l'anno fiscale dal 16.01.2018 al 31.12.2018 ha redatto un bilancio, che costituisce la base delle informazioni finanziarie storiche selezionate che seguono.

Risultato del conto economico in EUR al 31.12.2018

Altri costi operativi	-576'142.00
Altri interessi e proventi assimilati	14'101.00
Interessi passivi e oneri assimilati	-187'475.00
Risultato al netto delle imposte	-749'516.00
Perdita annua	-749'516.00

Indicatori di bilancio selezionati ATTIVO in EURO al 31.12.2018

Capitale circolante	7'261'345.00
Immobilizzazioni*	1'878'969.00
Ratei e risconti attivi	1'378'463.00
Totale attivi	10'518'777.00

*relativamente al valore dei prestiti partecipativi concessi alla Zinnowitz GmbH & Co. KG e quindi a tutte le immobilizzazioni, sussiste una sostanziale incertezza relativa alla valutazione dei valori patrimoniali.

PASSIVO in EURO al 31.12.2018

Capitale netto	-664'075.00
Debiti	11'032'344.00
Ratei e risconti passivi	150'508.00
Totale passivi	10'518'777.00

Sezione B - Emittente

Indici di flusso di capitale selezionati in EUR al 31.12.2018

Risultato in base al conto economico	-749'516.00
Aumento dei crediti e di altri valori patrimoniali	-3'741'989.00
Aumento dei risconti passivi e degli accantonamenti	150'508.00
Aumento dei debiti	11'032'344.00
Versamenti da apporti di capitale proprio	85'441.00
Cash Flow da attività corrente	6'776'788.00

Al momento della redazione del prospetto, l'Emittente risulta avere un sovraindebitamento contabile. Non sono state adottate misure di risanamento.

Dichiarazione sulle prospettive della società

Manca. Le prospettive dell'Emittente sin dalla pubblicazione dell'ultimo bilancio non sono peggiorate sostanzialmente.

Nonostante il sovraindebitamento contabile, l'Emittente, secondo il parere del consiglio d'amministrazione, ad oggi risulta in grado di far fronte ai propri obblighi di pagamento nello svolgimento dell'attività prevista e che sono dovuti almeno nei prossimi 12 mesi a partire dalla data del prospetto, ovvero almeno fino ad agosto 2020.

Variazioni sostanziali della situazione finanziaria o della posizione commerciale della società

Manca. Dalla pubblicazione del bilancio non si sono verificate sostanziali variazioni dello stato finanziario o nella posizione commerciale dell'Emittente. Dopo la data di riferimento di bilancio ha concesso un ulteriore prestito partecipativo di EUR 2'800'000.00 ad una società di progetti immobiliari, ed è stato corrisposto un pagamento residuo pari a EUR 200'000.00 sul prestito stipulato già nel 2018. Inoltre, l'Emittente ha acquisito ulteriori riserve di oro ed ha generato entrate nell'ambito delle obbligazioni sottoscritte secondo il prospetto generale dell'11.06.2018 dopo la data di riferimento di bilancio.

B.13 Eventi notevolmente rilevanti relativi alla solvibilità dell'Emittente

Dalla data di riferimento dell'ultimo bilancio - e fino alla successiva - non risultano noti eventi notevolmente rilevanti per la solvibilità dell'Emittente, tuttavia l'Emittente risulta in sovraindebitamento contabile e non sono state adottate misure di risanamento.

B.14 Dipendenza dell'Emittente da altre aziende del gruppo

Manca. L'Emittente attualmente non fa parte di un gruppo. In caso di partecipazione a maggioranza prevista per il futuro in società di progetti immobiliari, l'Emittente, quale società controllante, con riferimento al controllo o al diritto di voto non dipenderà da tali società.

Poiché si prevede che l'Emittente condurrà solo in misura ridotta un'attività operativa, sussisterà probabilmente una dipendenza finanziaria dell'Emittente dagli utili delle rispettive società di progetto immobiliare e relativo successo. Inoltre, le decisioni di investimento potrebbero essere influenzate dal fatto che l'azionista di maggioranza della Multitalent AG è anche azionista di maggioranza di altre Emittenti con portafoglio simile.

Sezione B - Emittente

B.15	Attività principale dell'Emittente	<p>L'attività principale dell'Emittente consiste nella compravendita diretta di immobili in Germania, principalmente immobili abitativi, ma anche commerciali e immobili sotto la tutela del patrimonio culturale. Inoltre verranno acquisiti proprietà edificabili futuri terreni edificatibili che dovranno essere portati a cantierabilità.</p> <p>Inoltre l'attività principale dell'Emittente consiste nel contrarre partecipazioni secondo il diritto societario e nella concessione di prestiti partecipativi a società di progetto immobiliare ancora da definire e l'acquisto e la custodia di oro fisico. Il finanziamento dell'attività commerciale dell'Emittente deve avvenire con risorse finanziarie liquide derivanti dall'emissione di titoli di debito, inclusi i presenti.</p> <p>Le suddette attività e decisioni d'investimento vengono adottate dal consiglio d'amministrazione della Multitalent AG.</p> <p>Il futuro andamento della società dell'Emittente dipende in modo determinante dal successo della sua attività d'investimento e dal successo delle società di progetto immobiliare.</p>
B.16	La partecipazione diretta o indiretta o il rapporto di controllo riguardante l'Emittente	Azionario unico dell'Emittente al 100% del capitale azionario emesso è il signor Waldemar Hartung. Con riferimento all'Emittente pertanto sussiste una partecipazione che implica un'influenza di controllo a favore del signor Waldemar Hartung. La Multitalent AG non ha adottato alcuna misura di prevenzione di abuso di un controllo simile.
B.17	Rating	Manca. Non è stato formulato alcun rating né per l'Emittente né per le obbligazioni parziali.
B.16	La partecipazione diretta o indiretta o il rapporto di controllo riguardante l'Emittente	Azionario unico dell'Emittente al 100 % del capitale azionario emesso è il signor Waldemar Hartung. Con riferimento all'Emittente pertanto sussiste una partecipazione che implica un'influenza di controllo a favore del signor Waldemar Hartung. La Multitalent AG non ha adottato alcuna misura di prevenzione di abuso di un controllo simile.
B.17	Rating	Manca. Non è stato formulato alcun rating né per l'Emittente né per le obbligazioni parziali.

Sezione C - Titoli

C.1	Descrizione dei titoli, inclusa identificazione di strumenti finanziari	<p>I titoli sono obbligazioni parziali cartolarizzate in un certificato globale (di seguito anche "Obbligazioni parziali" o, congiuntamente, anche "Obbligazione").</p> <p>L'ISIN delle obbligazioni parziali in oggetto è LI0491111592.</p> <p>Oggetto dell'offerta sono obbligazioni parziali con un importo d'investimento minimo di EUR 200'000.00.</p> <p>Il volume massimo di emissione è pari a EUR 9'000'000.00, ove l'emissione può avvenire anche per un importo inferiore, ad es. qualora non risulti possibile ottenere un collocamento completo.</p>
C.2	Valuta	L'emissione di prestiti obbligazionari avviene in EUR.

Sezione C - Titoli

C.5	Restrizioni per la libera trasferibilità dei titoli	<p>Le obbligazioni possono essere sostanzialmente trasferite liberamente secondo le disposizioni di legge e le disposizioni della Depositaria. Tuttavia, non esiste alcuna autorizzazione per un mercato regolato, altra sede di negoziazione, sistema di scambio multilaterale o sistema di scambio organizzato che possa rappresentare una restrizione effettiva della negoziabilità. I cittadini o gli abitanti degli Stati Uniti d'America o delle società degli Stati Uniti d'America o soggetti statunitensi non possono acquisire né detenere queste obbligazioni. Le obbligazioni parziali inoltre non possono essere acquisite da persone fisiche o società soggette a imposte negli Stati Uniti d'America né da Persone politicamente esposte.</p>
C.8	Descrizione dei diritti collegati ai titoli.	<p>Diritti</p> <p>Le obbligazioni parziali cartolarizzano il diritto al pagamento di interessi e la restituzione del capitale.</p>
Descrizione delle restrizioni di diritti collegate ai titoli.	<p>Il tasso d'interesse è fisso ed esigibile trimestralmente il giorno 20 del primo mese d'interessi del trimestre successivo. La base dell'interesse applicata è il valore nominale del prestito obbligazionario. Il calcolo del tasso avviene in base alla regola ICMA 251 (Actual/Actual).</p>	
	<p>L'Emittente si impegna a estinguere le obbligazioni parziali alla data di scadenza al valore nominale, se le obbligazioni parziali non sono già state rimborsate, risolte o riacquistate in anticipo e non si sono svalutate. Le obbligazioni parziali pertanto vengono rimborsate il 31.12.2024 al 100% dell'importo nominale di ogni prestito obbligazionario.</p>	
	<p>Restrizione dei diritti</p> <p>Durante il periodo di validità, il diritto ordinario di disdetta per il titolare del prestito obbligazionario è escluso in modo irrevocabile, ad eccezione del diritto di parziale parziale. Il diritto di disdetta parziale include il diritto una tantum dell'Investitore di farsi corrispondere, non prima dello scadere del secondo anno di calendario pieno del periodo di validità della rispettiva obbligazione fino al 20% dell'importo di sottoscrizione. Le obbligazioni parziali possono essere disdette regolarmente e rispettivamente l'ultimo giorno del mese con preavviso di sei mesi. Per il rispetto del termine di recesso fa riferimento l'arrivo della dichiarazione di recesso parziale presso l'agente pagatore. L'Emittente non è tenuta a pagare all'investitore alcun risarcimento anticipato, se questo non esercita il proprio diritto di disdetta parziale.</p>	
	<p>Resta fatto salvo il diritto di disdetta straordinaria per motivi gravi sia per gli investitori che per l'Emittente. Le obbligazioni parziali possono essere disdette dall'Emittente e dai titolari delle stesse per specifici motivi straordinari. L'Emittente non è tenuta a corrispondere all'Investitore un risarcimento prima della scadenza ed ha diritto a trattenere, in caso di disdetta straordinaria da parte dell'Emittente, il 18% dell'importo di sottoscrizione quale risarcimento danni forfetario o a pretenderne il pagamento.</p>	
	<p>L'Emittente, a propria discrezione, può riacquistare le obbligazioni parziali, osservando il termine di disdetta di tre mesi, totalmente o in parte per l'importo di sottoscrizione/una parte dell'importo di sottoscrizione corrispondente alla risoluzione parziale ("Importo di riacquisto") al successivo termine d'interesse ("Termine di riacquisto"). Oltre all'importo di riacquisto, l'Emittente deve compensare gli interessi maturati. L'Emittente non è tenuta a pagare all'investitore alcuna penalità per il rimborso anticipato.</p>	

Sezione C - Titoli

	Descrizione della gerarchia collegata ai titoli.	Gerarchia: Le obbligazioni parziali costituiscono passività non garantite, non limitate e non subordinate dell'Emittente dello stesso rango tra loro e di tutte le altre obbligazioni non subordinate e non garantite presenti o future dell'Emittente, ad eccezione di quelle prioritarie secondo la legislazione obbligatoria.
C.9	Interessi, rimborso, rendita, rappresentanti del titolare di strumenti di debito	Tasso d'interesse nominale 10 % annuo. La data a partire dalla quale gli interessi sono da corrispondere e il termine di esigibilità degli interessi Le obbligazioni parziali sono soggette ad un interesse dell'8% annuo dall'inizio del periodo fino alla fine dello stesso con un tasso d'interesse pari a 10% p.a. Gli interessi vengono corrisposti trimestralmente a fine periodo, ovvero il 20 del primo mese d'interesse del trimestre successivo e quindi la prima volta il domenica 20 ottobre 2019 e l'ultima volta il lunedì 20 gennaio 2025. Valore di base <i>Manca.</i> Il tasso d'interesse è fissato. La data di scadenza incluso il processo di rimborso L'Emittente è tenuta a rimborsare le obbligazioni parziali il 31.12.2024 ("Data di scadenza") al 100% dell'importo nominale attuale, ove queste non siano state già rimborsate prima totalmente o in parte. Il pagamento di capitale e di interessi avviene, fatti salvi i regolamenti di diritto tributario e altre regolamentazioni legislative e disposizioni, a cura dell'agente pagatore come accredito per ciascun investitore. Il rimborso avviene senza presentazione di richiesta a parte o presentazione da parte dell'investitore. Rendita Il rendimento annuo delle obbligazioni parziali, prima della detrazione di eventuali imposte o altri eventuali tributi corrisponde alla base dell'importo di esborso del 100% dell'importo nominale del tasso d'interesse nominale e pertanto è pari al 10%. Nome del rappresentate dei titolari dei titoli di debito <i>Manca.</i> Le condizioni obbligazionarie non prevedono la nomina di un rappresentante dell'Obbligazionista. La comunità di creditori sussiste sulla base dell'art. 123 SchIA PGR.
C.10	Componente dell'interesse derivato	<i>Manca.</i> I versamenti degli interessi delle obbligazioni parziali non presentano componenti derivate.
C.11	Autorizzazione alla negoziazione su un mercato regolato	<i>Manca.</i> Una richiesta di autorizzazione delle obbligazioni parziali per lo scambio su un mercato regolamentato non è prevista.

Sezione D - Rischi

D.2 Indicazione dei rischi centrali propri dell'Emittente

L'acquisto di obbligazioni parziali rappresenta un investimento di rischio. Sussiste il rischio che l'investitore non riceva il pagamento degli interessi concordati secondo le condizioni o che lo riceva in ritardo (rischio degli interessi generati) e che la somma di sottoscrizione versata all'acquisizione non possa essere rimborsata alla scadenza o in caso di disdetta (parziale) oppure possa esserlo solo in ritardo (rischio di rimborso). Una perdita totale da parte dell'investitore pertanto è possibile e un investitore dovrebbe riflettere in base alla propria situazione patrimoniale personale e agli obiettivi d'investimento e poterla sostenere economicamente. Tutti i rischi menzionati di seguito possono comportare per l'investitore, ognuno singolarmente, il mancato pagamento di interessi e una parziale o totale perdita della somma di sottoscrizione.

Sussiste il rischio di insolvenza dell'Emittente ad es. a causa del peggioramento della liquidità per qualsivoglia motivo. **L'Emittente non è soggetta ad alcun sistema di sicurezza e al momento della redazione del prospetto risulta sovraindebitata in termini contabili.**

Vista l'attività commerciale operativa propria prevedibilmente solo ridotta, l'Emittente, rispetto ad altre Emittenti operative, presenta una dotazione di capitale sostanzialmente più bassa e pertanto l'investitore è esposto ad un rischio di credito sostanzialmente più alto. A causa di mancata attività operativa propria, l'Emittente inoltre dipende dal successo dei propri investimenti.

Inoltre, sussiste il rischio che le obbligazioni parziali non vengano sottoscritte da un numero sufficiente di investitori o vengano frequentemente disdette o che gli investitori non versino la somma di sottoscrizione o non la versino entro il termine e quindi che non risulti disponibile capitale sufficiente all'investimento negli oggetti d'investimento previsti e quindi per il conseguimento degli obiettivi economici dell'Emittente oppure che tali investimenti non riescano per mancato ottenimento di risorse finanziarie di terzi alle condizioni desiderate, impedendo ulteriori investimenti.

Sussiste un rischio di tasso di cambio, a causa dell'emissione di obbligazioni parziali in CHF e in EUR e dell'esistenza di passività e della generazione di entrate in valute estere. Inoltre, sussistono rischi derivanti dall'internazionalità dell'attività, in particolare per rischi giuridici e in materia di diritto tributario, di mancata realizzabilità dei crediti, per oscillazioni valutarie o tensioni politiche.

Sussistono i più svariati rischi operativi e il rischio di uscita di personale indispensabile e di perdita degli oggetti d'investimento a livello dell'Emittente e di terzi incaricati o di altri intermediari coinvolti. Inoltre, l'Emittente è esposta a rischi specifici derivanti dall'attività d'investimento e rischi di mercato correlati agli oggetti di investimento e partecipazioni in altre società, inoltre l'Emittente è soggetta a rischio d'inflazione.

Poiché gli oggetti di investimento concreti e i partner contrattuali non sono definiti, sussistono rischi correlati ad un carattere definito come Semi-Blind Pool, dal momento che non è possibile prevedere l'andamento dell'obbligazione.

Inoltre, sussiste un rischio di accumulazione. Un grado di diversificazione basso dell'Emittente e delle singole società di progetto immobiliare può ripercuotersi sulla capacità dell'Emittente di controllare le crisi.

Sezione D - Rischi

D.3 Indicazione dei rischi centrali propri dei titoli

A causa di legami personali con altre Emittenti con strategie d'investimento simili, legami personali di personalità dirigenti dell'Emittente con terzi incaricati e società di progetti immobiliari, a cui sono stati concessi prestiti partecipativi, e a causa del rapporto di controllo riferito agli azionisti, sussiste il rischio di conflitti d'interessi che possono avere un impatto negativo sulla situazione patrimoniale, finanziaria e di rendimento dell'Emittente. L'Emittente non ha previsto misure di prevenzione del conflitto d'interessi.

Sussistono rischi derivanti da esternalizzazioni necessarie di processi per mancanza di risorse personali e materiali (rischio di outsourcing). Inoltre sussiste il rischio che l'Emittente non possa vincolare contrattualmente alcun partner contrattuale qualificato.

Sussiste il rischio che la copertura assicurativa esistente, anche relativamente alle società di progetto immobiliare e Depositaria del denaro, non compensi totalmente eventuali sinistri che si verificano.

Sussistono rischi derivanti dal fatto che l'agente pagatore in alcuni casi, rappresenta anche la Depositaria del certificato globale e che i rischi operativi che si concretizzano a livello di agente pagatore abbiano un effetto sul pagamento e sul conteggio e sulla gestione delle autorizzazioni degli investitori. Inoltre sussiste il rischio d'insolvenza dell'agente pagatore. Questo, in alcune circostanze (a seconda della giurisdizione), non dispone né dell'autorizzazione di diritto in materia di vigilanza né della vigilanza quale istituto bancario o finanziario, né di una partecipazione ad un sistema di garanzia.

Per ogni investitore sussiste il rischio di pagamento di interessi inferiore, ritardato o mancato pagamento e di perdita totale della somma di sottoscrizione relativa alla presente obbligazione. Non è possibile escludere che ciò o rivendicazioni dell'Emittente nei confronti dell'Investitore comportino il fallimento dell'investitore.

Le obbligazioni parziali descritte nel presente prospetto non sono soggette ad alcuna garanzia d'investimento prescritta dalla legge. Un raggiungimento degli obiettivi economici dell'Emittente non può essere garantito/assicurato e non è possibile escludere l'insolvenza dell'Emittente. Eventuali rimborsi/pagamenti di interessi possono essere soggetti ad impugnazione.

In caso di finanziamento dell'obbligazione con capitale di prestito da parte dell'investitore, sussiste il rischio che questi, nonostante il verificarsi di una perdita totale, debba sostenere i costi di finanziamento del prestito. Ciò può comportare il fallimento dell'investitore. Si sconsiglia espressamente un finanziamento mediante prestito del capitale impiegato dall'investitore.

Sussiste il rischio che scaturiscano ulteriori rivendicazioni di rango uguale o superiore in misura illimitata nei confronti dell'Emittente, al riguardo si segnala che già esiste un elevato numero di creditori con crediti sostanziali.

Sussiste il rischio che vengano adottate decisioni commerciali che influenzino negativamente la situazione patrimoniale, finanziaria e di rendimento dell'Emittente. Gli investitori non esercitano alcuna influenza su tali decisioni, poiché le obbligazioni parziali non conferiscono agli investitori alcun diritto di partecipazione.

Sussiste il rischio che gli investitori, in caso di superamento di determinati limiti di reddito aggiuntivo, subiscano un taglio dei propri versamenti previdenziali o dei contributi sociali.

Sezione D - Rischi

A causa della mancanza di autorizzazione allo scambio di obbligazioni parziali, per l'investitore sussiste il rischio di non trovare persone interessate all'obbligazione parziale e pertanto di restare vincolati alle condizioni dell'obbligazione parziale fino alla fine del periodo di durata della stessa.

Sussiste il rischio di risoluzione (parziale) dell'Emittente e quindi il rischio di reinvestimento. In caso di disdetta per motivi di cui risponde l'Investitore, sussiste il rischio di risarcimento danni e l'Investitore perde il proprio diritto al pagamento degli interessi accumulati e non corrisposti.

Sussiste il rischio di modifiche delle leggi e dei regolamenti in vigore in materia fiscale, della giurisprudenza finanziaria e della prassi amministrativa e il rischio di svalutazione monetaria.

Sussiste il rischio di modifica delle condizioni contrattuali e di investimento o dell'attività dell'Emittente e svantaggi derivanti o, tuttavia, interventi da parte delle autorità di vigilanza.

Sussiste il rischio che gli investitori vengano messi in minoranza dalle decisioni a maggioranza della comunità di creditori e che perdano i diritti nei confronti dell'Emittente contro la propria volontà.

Sussiste il rischio che gli investitori vengano messi in minoranza dalle decisioni a maggioranza della comunità di creditori e che perdano i diritti nei confronti dell'Emittente contro la propria volontà.

Sezione E - Offerta

E.2b Motivi dell'offerta/definizione dello scopo dei profitti

I ricavi generati nell'ambito della presente emissione di titoli vengono impiegati dall'Emittente per la compravendita di immobili in Germania, per acquisire partecipazioni societarie e per concedere prestiti partecipativi in società di progetto immobiliari e per l'acquisto di oro fisico.

E.3 Descrizione delle condizioni dell'offerta

Le obbligazioni parziali vengono offerte a investitori in Germania, Austria, Francia, Belgio, Italia, Lettonia, Estonia, Lituania, Polonia, Ungheria, Svizzera e Liechtenstein. Le offerte non sono limitate a determinati gruppi di investitori e l'Emittente è libera di estendere l'offerta in qualsiasi momento ad altri Stati.

Inviti a presentare offerte vengono fatti dall'Emittente o da un distributore. Gli investitori interessati possono presentare offerte per l'acquisto di obbligazioni parziali. L'Emittente si riserva il diritto di respingere o di eseguire solo in parte offerte di potenziali sottoscrittori/acquirenti di sottoscrizione/acquisto relativi a determinate emissioni, in qualsiasi momento e senza motivazione. L'emittente ha diritto di terminare in anticipo o di prorogare il termine di offerta/sottoscrizione senza addurre motivazioni.

Le sottoscrizioni avvengono attraverso l'agente pagatore.

I prestiti obbligazionari vengono cartolarizzati per l'intero periodo dell'obbligazione in un certificato globale depositato presso il Depositario, a nome del titolare, del quale agli obbligazionisti spettano quote di comproprietà. La fornitura fisica di effettive obbligazioni parziali o cedole non può essere pretesa.

Sezione E - Offerta

E.4 Descrizione di tutte le partecipazioni essenziali per l'emissione/l'offerta, anche in conflitto

L'obbligazione, può essere acquistata da qualsiasi persona fisica o giuridica con sede o residenza nell'UE, in Svizzera e nel Liechtenstein, ad eccezione di società con sede negli Stati Uniti d'America o di cittadini o abitanti degli Stati Uniti d'America, rispettivamente Soggetti statunitensi. Le obbligazioni parziali, tuttavia, non possono essere acquisite da persone fisiche o società soggette a imposte negli Stati Uniti d'America né da Persone politicamente esposte.

L'obbligazione non viene negoziata su un mercato regolamentato né collocata su una borsa valori. L'obbligazione non è ammessa alla negoziazione in borsa, un'ammissione in borsa non è prevista.

Le offerte oggetto del presente prospetto avvengono principalmente nell'interesse dell'Emittente.

Il collocamento dell'emissione viene effettuato dall'Emittente stessa o da intermediari finanziari, a cui l'Emittente ha dato il consenso ad agire in tal senso. Le obbligazioni parziali possono essere trasmesse da intermediari di vendita o essere collocate dall'ufficio vendite, che eventualmente percepiscono una determinata provvigione di vendita e piazzamento.

Waldemar Hartung, membro del consiglio d'amministrazione e azionista al 100% dell'Emittente e anche membro dell'amministrazione della VIVAT Solution GmbH & Co. KG, della VIVAT D.E.I. GmbH & Co. KG, della VIVAT Multitalent AG, della VIVAT Exclusive GmbH, Rothenburg-Grundstücks UG e della VIVAT Basic GmbH, che emettono a loro volta obbligazioni parziali o prestiti di rango subordinato ad altre condizioni rispetto all'Emittente e che intendono acquistare oggetti d'investimento delle stesse categorie dell'Emittente. Ciò può comportare conflitti d'interesse.

Un ulteriore conflitto d'interesse può derivare dall'eventuale legame personale con il futuro agente pagatore o con il depositario.

E.7 Stima delle spese addebitate all'investitore

Manca. L'Emittente non addebita spese o costi agli investitori. I costi complessivi di questa emissione sono stimati pari a circa il 18% del ricavato lordo di emissione, il ricavato netto di emissione pertanto corrisponde prevedibilmente a circa l'82% del volume di emissione.

CONDIZIONI DELLE OBBLIGAZIONI

Le condizioni delle obbligazioni sono condizioni specifiche per emissione create sulla base delle condizioni tipo sulle obbligazioni contenute nel prospetto generale. I rimandi alla descrizione dei titoli sono da intendersi quali rimandi alla sezione IV "Informazioni sugli strumenti finanziari diversi dai titoli di capitale" del prospetto generale.

Le condizioni di emissione sono allegate come Allegato 2 alla scheda delle condizioni.

Il presente prospetto, inclusi tutti i documenti e tutte le aggiunte incluse sotto come rimando costituiscono, insieme alle Condizioni definitive composte dall'informativa sulle condizioni, incluse tutte le appendici, un prospetto ai sensi dell'art. 7 e segg. WPPG (Legge sui prospetti dei titoli).

23.07.2019

Condizioni di emissione

della

VIVAT PRIME obbligazione EUR
LI0491111592

emesse secondo il prospetto generale per l'emissione di obbligazioni parziali

della

Multitalent AG
Vaduz

Primo giorno di valuta: 24.07.2019
Data di scadenza finale: 31.12.2024

Il presente documento contiene le condizioni di emissione di un'emissione di obbligazioni parziali (le "Obbligazioni parziali") della Multitalent AG, che vengono emesse secondo il prospetto di base per l'emissione di obbligazioni parziali della Multitalent AG del 17.07.2019 (il "Prospetto").

Per ricevere tutte le informazioni sulle obbligazioni parziali, leggere le presenti condizioni di emissione, il prospetto ed eventuali supplementi al prospetto, come anche l'informativa sulle condizioni insieme ai relativi altri allegati.

Il prospetto ed eventuali supplementi e documenti a cui si rimanda eventualmente nelle presenti condizioni di emissione o nel prospetto, possono essere consultate presso l'Emittente nei consueti orari lavorativi gratuitamente e copie di tali documenti e Condizioni definitive possono essere ottenute gratuitamente presso l'Emittente.

Una sintesi relativa all'emissione delle obbligazioni parziali è allegata come Allegato 1 alla scheda delle condizioni. Le condizioni di emissione in oggetto costituiscono l'Allegato 2 dell'informativa sulle condizioni. Insieme, la scheda delle condizioni e i relativi allegati costituiscono le Condizioni definitive di emissione.

§ . 1 Forma e importo nominale

1. La Multitalent AG, c/o CSC' Company Structure Consulting AG, Landstrasse 261, 9490 Vaduz emette nell'ambito del programma di offerta a partire dal 24.07.2019 fino alla data di scadenza dell'autorizzazione del prospetto le obbligazioni parziali in oggetto a tasso fisso per un importo nominale totale pari a EUR 9'000'000.00, nove milioni di euro. Le obbligazioni parziali emesse sono prestiti obbligazionari con pari diritti a nome del rispettivo portatore per un importo nominale di EUR 10'000.00 ciascuna, diecimila euro. L'importo d'investimento minimo o somma di sottoscrizione minima delle obbligazioni parziali è pari a EUR 200'000.00, ciascuna, in lettere duecentomila Euro.
2. Le obbligazioni parziali sono cartolarizzate in una obbligazione globale al portatore ("Certificato globale") senza cedole. Il presente certificato globale viene depositato presso la VIVAT Verwaltungs GmbH, Bodmanstr. 22, 87439 Kempten, Germania (VIVAT Verwaltungs GmbH) fino a quando risultino adempiuti tutti gli obblighi della debitrice obbligazionaria derivanti dalle obbligazioni. Pertanto, durante l'intero periodo, non sussiste alcun diritto dei titolari delle obbligazioni parziali ("Creditori obbligazionari/Investitori") alla consegna dei singoli certificati. Ai creditori obbligazionari spettano quote di comproprietà del certificato globale che possono essere trasferite conformemente alle disposizioni di legge e ai regolamenti della VIVAT Verwaltungs GmbH. I certificati globali recano la firma di una persona con diritto di rappresentanza dell'Emittente.
3. I creditori obbligazionari sono titolari delle obbligazioni parziali o della quota di comproprietà nel certificato globale. Il trasferimento dell'obbligazione parziale come quota di comproprietà nel certificato globale non richiede il consenso della società.
4. Ai creditori obbligazionari non spettano diritti di membro, in particolare diritti di partecipazione, co-decisione e voto nell'assemblea generale della società. I creditori obbligazionari non hanno diritto di pretendere dall'Emittente la consultazione della documentazione, in particolare relativamente agli oggetti d'investimento acquistati, da acquistare o venduti da parte dell'Emittente.
5. L'acquisizione dell'obbligazione parziale avviene mediante sottoscrizione della richiesta di acquisto e accettazione da parte della società, rappresentata dalla VIVAT Verwaltungs GmbH, come descritto nella scheda delle condizioni.
6. La società ha diritto a recedere dal contratto in oggetto, se la somma di sottoscrizione non perviene entro due settimane dal termine di pagamento indicato nella richiesta di acquisto su uno dei conti ivi indicati.
7. Il termine di sottoscrizione inizia il 24.07.2019 e termina con il collocamento totale, in ogni caso tuttavia al massimo un anno dopo la data di autorizzazione del presente prospetto, salvo nel caso in cui l'Emittente non abbia terminato l'emissione anticipatamente. L'emittente ha diritto di terminare in anticipo o di prorogare il termine di offerta/sottoscrizione senza addurre motivazioni.

§ . 2 Status e rango

1. Le obbligazioni parziali costituiscono, salvo diversamente previsto dalle disposizioni di legge obbligatorie, passività dirette, non limitate, non subordinate e non garantite dell'Emittente dello stesso rango tra loro e di tutte le obbligazioni non subordinate e non garantite presenti o future dell'Emittente.
2. In particolare, sussiste parità di rango rispetto alle obbligazioni parziali emesse ai sensi del prospetto generale dell'11.06.2018 e le altre obbligazioni parziali emesse secondo il prospetto generale in oggetto.

§ . 3 Interesse applicato

1. Le obbligazioni parziali sono soggette, a partire dal 24.07.2019 (incluso) ad un tasso del 10% annuo. Hanno diritto agli interessi i creditori obbligazionari noti all'Emittente. Il diritto agli interessi decorre a partire dalla concessione irrevocabile dell'importo di sottoscrizione dell'obbligazione parziale sul conto indicato sulla cedola e sussiste poi proporzionalmente per il restante anno di calendario.
2. Il periodo d'interesse decorre dall'inizio del periodo di durata fino al termine dello stesso. Gli interessi

sono esigibili trimestralmente, rispettivamente il 20 del primo mese d'interesse del trimestre successivo, quindi rispettivamente il 20 gennaio, il 20 aprile, il 20 luglio e il 20 ottobre e per la prima volta il 20 ottobre 2019, salvo nel caso in cui la data corrispondente non sia un giorno lavorativo bancario. In tal caso, il termine d'interesse viene spostato al giorno lavorativo bancario successivo. Il periodo d'interesse delle obbligazioni termina il 31.12.2024, con riserva di risoluzione anticipata secondo l'art. 6 delle presenti condizioni. Ciò vale anche se il pagamento viene effettuato più tardi rispetto all'ultimo giorno di scadenza finale stabilito in base alle condizioni.

3. Se l'Emittente esercita il proprio diritto di disdetta (parziale) ordinario, il periodo d'interesse termina rispettivamente il giorno precedente al termine di restituzione.
4. Se l'Investitore ricorre al proprio diritto di disdetta straordinario, il periodo d'interesse termina il giorno precedente all'effettiva restituzione, ove ciò deve verificarsi al massimo entro 20 giorni lavorativi bancari dall'arrivo della disdetta presso l'agente pagatore.
5. In caso di disdetta ordinaria da parte dell'Investitore, il periodo d'interesse termina il giorno prima del termine di disdetta e quindi il penultimo giorno del rispettivo mese in cui diviene efficace la disdetta.
6. Il calcolo degli interessi avviene sulla base dei giorni trascorsi di un periodo di calcolo degli interessi e del numero effettivo dei giorni di un anno secondo quanto previsto più specificamente dalle disposizioni del regolamento ICMA 251 (Actual/Actual).

§ . 4 Durata

1. Il periodo di validità delle obbligazioni parziali inizia il 24.07.2019 e termina, con riserva di risoluzione anticipata, ai sensi dell'art. 6 con scadenza al 31.12.2024.

§ . 5 Rimborso/riacquisto

1. Salvo non precedentemente rimborsate totalmente o parzialmente, le obbligazioni parziali vengono rimborsate al 31.12.2024 dall'Emittente per l'importo nominale ("Data di scadenza"). L'importo di rimborso relativo ad ogni obbligazione parziale corrisponde all'importo nominale.
2. In caso di disdetta (parziale) ordinaria da parte dell'Emittente, l'importo di riacquisto viene restituito nella data di disdetta di riferimento, quindi alla data d'interesse successiva calcolata rispettando il preavviso di disdetta di tre mesi. In caso di disdetta straordinaria da parte dell'Emittente, l'importo residuo di riferimento (ove disponibile) che risulta dal capitale impiegato meno il 18% della somma di sottoscrizione senza interessi accumulati e non corrisposti, viene corrisposto alla data di scadenza straordinaria prevista nella disdetta oppure tale data vale quale data di scadenza per eventuali pagamenti successivi da parte dell'investitore.
3. In caso di disdetta ordinaria da parte dell'investitore, il 20% del capitale impiegato, più gli interessi maturati fino alla data di scadenza ordinaria, viene restituito alla data di scadenza ordinaria. In caso di disdetta straordinaria da parte dell'investitore, l'Emittente è tenuta a restituire allo stesso il capitale impiegato, più gli interessi maturati fino alla data precedente all'effettiva restituzione, entro 20 giorni lavorativi bancari dall'arrivo della disdetta presso l'agente pagatore.
4. Se un termine di scadenza per un'estinzione/rimborso cade in un giorno che non sia un giorno lavorativo bancario, l'esigibilità di estinzione/rimborso si sposta al giorno lavorativo bancario successivo. Il titolare delle obbligazioni parziali non ha diritto ad interessi o altri importi con riferimento a tale pagamento spostato.
5. L'Emittente ha diritto ad acquistare in qualsiasi momento obbligazioni (anche attraverso terzi incaricati) sul mercato o in altro modo.

§ . 6 Disdetta

1. Durante il periodo di validità, il diritto ordinario di recesso per il titolare del prestito obbligazionario è escluso in modo irrevocabile, ad eccezione del diritto di parziale recesso. Il diritto di disdetta parziale include il diritto una tantum dell'Investitore di farsi corrispondere, non prima dello scadere del secondo anno di calendario pieno del periodo di validità e fino al 20% dei versamenti effettuati dal rispettivo investitore della somma di sottoscrizione (capitale impiegato). Le obbligazioni parziali possono essere disdette in modo ordinario rispettivamente l'ultimo giorno del mese con preavviso di sei mesi "Data di scadenza ordinaria". Per il rispetto del termine di disdetta fa riferimento l'arrivo della dichiarazione di recesso parziale presso la VIVAT Verwaltungs GmbH. L'Emittente non è tenuta a pagare all'investitore alcun risarcimento anticipato, se questo non esercita il proprio diritto di disdetta parziale.
2. Il diritto di recesso straordinario dei creditori d'investimento resta salvo. Ogni creditore d'investimento ha diritto a recedere dalle proprie obbligazioni parziali e a pretendere l'immediata restituzione al relativo importo di restituzione anticipata, ovvero il capitale impiegato, più eventuali interessi maturati fino alla data di restituzione se:
 - a. L'Emittente non corrisponde il capitale o gli interessi entro 30 giorni dalla data di esigibilità corrispondente; oppure
 - b. L'Emittente ometta l'adempimento regolare a qualsiasi obbligo derivante dal prestito obbligazionario e a tale omissione non si possa rimediare oppure, qualora fosse possibile, perduri per oltre 45 giorni; oppure
 - c. L'Emittente comunichi la propria insolvenza oppure interrompa i propri pagamenti e ciò si protragga per 60 giorni; oppure
 - d. sia stato avviata o aperta una procedura d'insolvenza nei confronti dell'Emittente da un'autorità di vigilanza o di altro tipo, a cui sia soggetta l'Emittente, che entro 60 giorni dall'avvio non sia stata cessata definitivamente o provvisoriamente, oppure l'Emittente chieda l'apertura di un procedimento simile oppure proponga un accordo generale di estinzione del debito a favore dei propri creditori oppure qualora tale procedimento d'insolvenza non venga aperto per mancanza di massa patrimoniale; oppure
 - e. L'Emittente venga sciolta o liquidata, salvo nel caso il cui ciò avvenga in correlazione con una fusione o altra associazione con altra entità giuridica, ove tale entità giuridica si assuma tutti i debiti dell'Emittente derivanti dai prestiti obbligazionari; oppure
 - f. L'Emittente interrompa totalmente o prevalentemente la propria attività commerciale, alieni tutto o quasi tutto il patrimonio oppure lo ceda altrimenti e pertanto diventi probabile che l'Emittente non possa più adempiere ai propri obblighi di pagamento nei confronti dei creditori.

L'Emittente non è tenuta a pagare all'investitore alcuna penalità per il rimborso anticipato. L'Emittente, in caso di disdetta straordinaria da parte dell'Investitore è tenuta a restituire allo stesso l'importo di restituzione anticipata entro 20 giorni lavorativi bancari. Questo diritto di disdetta decade qualora il motivo della disdetta venga risolto prima dell'esercizio del diritto.

3. L'Emittente, a propria discrezione, può riacquistare le obbligazioni parziali, osservando il termine di recesso di tre mesi, totalmente o in parte per l'importo di sottoscrizione/una parte dell'importo di sottoscrizione corrispondente alla disdetta parziale (Importo di riacquisto) al successivo termine d'interesse. Oltre all'importo di riacquisto, l'Emittente deve compensare gli interessi maturati. L'Emittente non è tenuta a pagare all'investitore alcuna penalità per il rimborso anticipato.

Inoltre, all'Emittente spetta un diritto di disdetta straordinario. In tali casi, il contratto viene risolto con la disdetta alla data di scadenza straordinaria prevista e l'Emittente ha diritto al 18% dell'importo di sottoscrizione oggetto della disdetta, con riserva di rivendicazione di un danno maggiore quale risarcimento forfettario del danno di sottoscrizione. All'investitore è consentito dimostrare che si sia verificato un danno minimo o nessun danno. In caso di disdetta straordinaria da parte dell'Emittente, l'Investitore non ha diritto al pagamento degli interessi accumulati fino ad allora e non corrisposti e la data di scadenza straordinaria vale quale data di scadenza per eventuali pagamenti successivi da parte dell'Investitore.

4. Il rimborso avviene una tantum secondo i termini indicati dall'art. 5 e una disdetta da parte dell'Emittente viene resa nota tempestivamente ai sensi dell'art. 10.

5. Una comunicazione, inclusa la disdetta delle obbligazioni ai sensi del presente paragrafo, deve essere dichiarata per iscritto in lingua tedesca o inglese nei confronti della VIVAT Verwaltungs GmbH e consegnata personalmente o con raccomandata alla sede indicata. Alla comunicazione si deve allegare la prova da cui risulti che il creditore in questione, al momento della comunicazione, era titolare dell'obbligazione in questione e che questa abbia l'ISIN dei titoli in questione e il numero delle obbligazioni per l'importo nominale di EUR 10'000.00, relativamente alle quali si eserciterebbe il diritto di recesso.

§ . 7 Agente pagatore e pagamenti

1. L'agente pagatore è la VIVAT Verwaltungs GmbH, ove l'Emittente si riserva il diritto di regolare in qualsiasi momento diversamente la nomina dell'agente pagatore o di terminarla e di nominare un altro ulteriore agente pagatore. Tra un eventuale agente pagatore e i creditori obbligazionari non sussiste alcun rapporto di incarico o fiduciario, tale agente pagatore è unicamente incaricato dell'Emittente.
2. L'Emittente garantisce che sia sempre disponibile un agente pagatore. L'Emittente si impegna in modo irrevocabile al pagamento di capitale e/o di interessi sulle obbligazioni parziali alla data di scadenza nella valuta di emissione.
3. Tutte le disposizioni e i calcoli dell'agente pagatore avvengono di comune accordo con l'Emittente e sono, salvo in caso di errore evidente, definitivi da ogni punto di vista e vincolanti per l'Emittente e per tutti i creditori obbligazionisti.
4. L'agente pagatore ordina la registrazione delle obbligazioni parziali nel certificato globale entro 2 giorni lavorativi bancari dall'accettazione della sottoscrizione.
5. Nel caso in cui sia stato nominato un agente pagatore che non sia l'Emittente, l'Emittente viene esonerata dal proprio debito con il versamento del pagamento all'agente pagatore oppure su ordine dello stesso. In tal caso, le tasse dell'agente pagatore eventualmente addebitate sono a carico dell'Emittente.
6. Se un pagamento di capitale o interessi deve essere versato in una data, che non sia un giorno lavorativo bancario, il pagamento avviene il giorno lavorativo bancario successivo. Il titolare delle obbligazioni parziali non ha diritto ad interessi o altri importi con riferimento a tale pagamento spostato.
7. Una modifica, rimozione, ordine o altro cambio dell'agente di pagamento viene comunicato dall'Emittente tempestivamente secondo quanto previsto dall'art. 10.

§ . 8 Prescrizione

1. Rivendicazioni di interessi dovuti cadono in prescrizione dopo tre anni, rivendicazioni da obbligazioni parziali dovute dopo trenta anni.

§ . 9 Imposte

1. Tutti gli importi da corrispondere sulle obbligazioni parziali devono essere versati senza ritenuta o detrazione di attuali o future imposte o altre spese di qualsiasi tipo, salvo nel caso in cui tale ritenuta o detrazione sia prevista per legge.

§ . 10 Comunicazioni e divulgazioni

1. Tutte le comunicazioni riguardanti le obbligazioni parziali avvengono sul sito web dell'Emittente (www.multitalent.ag) oppure vengono inoltrate direttamente al rispettivo investitore. La presente clausola non si applica a obblighi di legge di pubblicazione di determinate informazioni in altro modo. L'Emittente garantisce che tutte le comunicazioni avvengano regolarmente, come previsto dalla legge.
2. I creditori obbligazionari sono tenuti a trasmettere comunicazioni per iscritto, in lingua tedesca o inglese, insieme ad una prova di possesso delle obbligazioni parziali in questione, personalmente o con posta raccomandata, alla VIVAT Verwaltungs GmbH. La prova può essere fornita mediante certificazione della banca di deposito o in altro modo opportuno.

3. Eventuali pubblicazioni in relazione alla convocazione e comunicazione di delibere dell'assemblea dei creditori avvengono mediante organo pubblico del Liechtenstein, ovvero sul quotidiano "Liechtensteiner Volksblatt", Liechtensteiner Volksblatt AG, Im alten Riet 103, 9494 Schaan, Liechtenstein.

§ . 11 Modifiche alle condizioni obbligazionarie

1. L'Emittente ha diritto di modificare evidenti errori di scrittura e di calcolo
 - (i) esistenti nelle presenti condizioni obbligazionarie oppure
 - (ii) altri errori evidenti o
 - (iii) disposizioni contraddittorie o lacunose

senza previo consenso del titolare delle obbligazioni oppure di modificare le stesse, ove nei casi citati al punto (iii) sono consentite solo modifiche o integrazioni ragionevoli che risultino ragionevoli tenendo conto degli interessi dell'Emittente per i titolari delle obbligazioni, ovvero che non peggiorino o peggiorino solo in modo irrilevante la situazione finanziaria dei titolari delle obbligazioni.

2. L'Emittente inoltre ha diritto di adeguare le condizioni alle mutate condizioni economiche e fiscali, in particolare alla mutata situazione giuridica.
3. Modifiche o integrazioni delle presenti condizioni obbligazionarie vengono rese note ai sensi dell'art. 10.

§ . 12 Emissione di altre obbligazioni

1. L'Emittente si riserva il diritto di emettere periodicamente, senza il consenso dei creditori obbligazionisti, altre obbligazioni con le stesse caratteristiche in modo che possano essere messe insieme alle obbligazioni parziali, costituiscano con queste un'obbligazione uniforme e aumentino il relativo importo nominale totale. Il concetto di "obbligazioni parziali", in caso di tale incremento, include anche tali obbligazioni ulteriormente emesse.
2. Inoltre, la società è autorizzata, senza il consenso dei creditori, ad emettere in qualsiasi momento altre obbligazioni predisposte in modo diverso, con un capitale di partecipazione, capitale con diritto di godimento, azioni ordinarie, azioni privilegiate o simili strumenti di finanziamento. Un diritto di opzione dei creditori è escluso.
3. Tutte le obbligazioni completamente rimborsate devono essere immediatamente svalutate e non possono essere rivendute o rimesse.

§ . 13 Responsabilità

1. L'Emittente risponde del pagamento degli interessi e del capitale con tutto il proprio patrimonio.

§ . 14 Foro competente e legge applicabile

1. Forma e contenuto delle obbligazioni parziali e tutti i diritti e i doveri dell'Emittente e dei creditori obbligazionari sono soggetti, da ogni punto di vista – salvo eventuali disposizioni obbligatorie di diritto in materia di tutela dei consumatori – al diritto del Liechtenstein.
2. Foro competente esclusivo per qualsiasi azione legale nei confronti dell'Emittente è il tribunale di Vaduz, con riserva di eventuali disposizioni obbligatorie di diritto in materia di tutela del consumatore.

§ . 15 Clausola salvatoria

1. Qualora le clausole delle presenti condizioni di emissione risultino totalmente o parzialmente inefficaci o inattuabili o lo diventino, le restanti disposizioni delle presenti condizioni di emissione restano in vigore. Clausole inefficaci dal punto di vista giuridico o inattuabili, ai sensi e allo scopo delle presenti condizioni sulle obbligazioni devono essere sostituite opportunamente da clausole efficaci ed eseguibili che nel loro effetto economico si avvicinino il più possibile giuridicamente alle disposizioni inefficaci e inattuabili.

Multitalent AG



Landstrasse 63, Postfach 261
FL-9490 Vaduz
Liechtenstein



+423 232 03 51



+423 232 03 52



info@multitalent.ag



www.multitalent.ag