



**Informativa sulle condizioni**

27/07/2020

**VIVAT EXCELLENT Obbligazione CHF  
LI0561453668**

previste nel  
programma di emissione di strumenti  
finanziari diversi dai titoli di capitale

del 16/07/2020

Multitalent II AG  
Landstrasse 63, casella postale 261  
9490 Vaduz, Liechtenstein

Il contenuto delle Condizioni definitive si basa sul Regolamento UE sui prospetti e sui regolamenti di esecuzione. Esse devono essere lette sempre unitamente al prospetto e a eventuali aggiunte successive allo stesso, poiché un'informazione completa sull'Emittente e l'offerta di strumenti finanziari diversi dai titoli di capitale o l'ottenimento di tutte le informazioni è possibile solo se si leggono insieme le Condizioni definitive e il prospetto, integrati da eventuali aggiunte successive. 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.

Il prospetto ed eventuali aggiunte successive allo stesso vengono pubblicati secondo le disposizioni previste dall'art. 21 del Regolamento UE sui prospetti sulla homepage dell'Emittente, [www.multitalent.ag](http://www.multitalent.ag). Inoltre, possono essere consultate in formato stampato presso la sede dell'Emittente dal pubblico durante gli orari di ufficio. La pubblicazione o la fornitura del prospetto sono gratuite.

Le Condizioni definitive contengono una sintesi della rispettiva emissione. Esse sono allegate all'informativa sulle condizioni come Allegato 1. Le condizioni di emissione di strumenti finanziari diversi da titoli di capitale costituiscono l'Allegato 2 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 e i relativi due allegati costituiscono insieme le Condizioni definitive della rispettiva emissione.

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

L'Emittente non è soggetta alla Direttiva 2014/65/UE del Parlamento e del Consiglio Europeo del 15 maggio 2014 sui mercati di strumenti finanziari nella versione modificata ("MiFID II"). Esclusivamente ai fini della valutazione propria e declinando qualsiasi responsabilità, le obbligazioni parziali sono state sottoposte a un processo di autorizzazione del prodotto. La valutazione del mercato di destinazione con riferimento alle obbligazioni parziali ha dato i seguenti risultati

- (i) il mercato di destinazione delle obbligazioni parziali è costituito da controparti idonee, clienti professionisti e piccoli investitori (come definiti rispettivamente nel MiFID II);
- (ii) tutti i canali di vendita delle obbligazioni parziali a controparti idonee e clienti professionisti sono adeguati; e
- (iii) i seguenti canali di vendita relativi alle obbligazioni parziali sono adatti a piccoli investitori: consulenza sugli investimenti, acquisti senza consulenza e semplici servizi di esecuzione, a seconda degli obblighi di idoneità e adeguatezza del venditore applicabili di volta in volta secondo MiFID II.

Un investimento nelle obbligazioni parziali è possibile solo per investitori (da soli o congiuntamente a un opportuno consulente finanziario o di altro tipo) in grado di valutare i vantaggi e i rischi di tale investimento. La somma di investimento minima è pari a CHF 100'000.00, pertanto l'investitore dovrebbe disporre di sufficienti risorse finanziarie per investire la somma d'investimento scelta per l'intera durata di detenzione ai fini della compensazione di eventuali perdite (fino alla perdita totale). L'investitore dovrebbe avere una disposizione di rischio speculativa e orientata al rischio. Il prodotto non è adatto a investitori con disposizione al rischio conservativa. L'orizzonte d'investimento dell'investitore non dovrebbe superare cinque anni.

A prescindere dalla definizione del mercato di destinazione, gli investitori possono perdere tutta o parte della somma d'investimento. La definizione del mercato di destinazione avviene ferme restando le restrizioni di vendita contrattuali, legali e previste dal diritto in materia di vigilanza.

Ogni persona che offra, venda o raccomandi le obbligazioni parziali successivamente, dovrebbe effettuare una valutazione autonoma. Uno dei venditori soggetti al MiFID II è responsabile dell'esecuzione di una valutazione propria del mercato di destinazione con riferimento alle obbligazioni e per la definizione dei canali di vendita idonei, a seconda degli obblighi di idoneità e adeguatezza del venditore ai sensi di MiFID II. Al riguardo, l'Emittente non si assume alcuna responsabilità.

**La definizione del mercato di destinazione non costituisce né (i) una valutazione dell' idoneità o adeguatezza delle obbligazioni parziali ai fini del MiFID II, né (ii) una raccomandazione a un investitore o gruppo di investitori di sottoscrizione delle obbligazioni parziali o di altra disposizione delle stesse.**

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. Informazioni complete sono disponibili solo se il prospetto e le Condizioni definitive vengono lette insieme.

Avvisi:

i campi di selezione  si applicano solo se contrassegnati come segue:

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

| III. Informazioni su strumenti finanziari diversi dai titoli di capitale – Descrizione dei titoli |   |  |
|---|---|--|
| 4. Informazioni sui titoli da offrire   |   |  |
| 4.1.  | ISIN/Numero identificativo del titolo   | LI0561453668   |
| 4.3.  | Importo nominativo  | CHF 1'000,00   |
| 4.4.  | Volume di emissione totale dei titoli da offrire  | CHF 25'000'000.00  |
| 4.5.  | Valuta dell'emissione di titoli   | <input type="checkbox"/> Euro (EUR)<br><input checked="" type="checkbox"/> Franchi svizzeri (CHF)  |
| 4.8. Tasso d'interesse e interessi dovuti   |   |  |
| i)  | Tasso d'interesse nominale  | 8 % annuo (ovvero 2 % trimestrale).  |
| ii)   | Date di pagamento degli interessi   | Gli interessi vengono corrisposti trimestralmente e rispettivamente il primo giorno del trimestre successivo, quindi la prima volta il 01/10/2020 e l'ultima volta il se si tratta di un giorno lavorativo bancario, altrimenti gli interessi sono esigibili il giorno lavorativo bancario successivo alla data di scadenza. |
| 4.9. Data di scadenza e modalità di estinzione  |   |  |
| i)  | Inizio applicazione/periodo di interesse  | 27/07/2020   |
|   | Fine applicazione/periodo di interesse  | 31/12/2025   |
| ii)   | Data di scadenza  | 01/01/2026   |
| 4.10.   | Rendimento  | Il rendimento annuo corrisponde all'interesse nominale e pertanto è pari al 8%.  |
| 4.12.   | Indicazione delle decisioni, autorizzazioni e approvazioni, in base alle quali devono essere creati e/o emessi i titoli | Il consiglio d'amministrazione dell'Emittente ha deciso l'emissione in oggetto l'11.03.2020.   |
| 4.13.   | Indicazione del termine di emissione previsto   | 27/07/2020   |

### III. Informazioni su strumenti finanziari diversi dai titoli di capitale – Descrizione dei titoli

#### 5. Condizioni dell'offerta pubblica di titoli

##### 5.1. Condizioni, statistiche sull'offerta, periodo previsto e misure necessarie alla presentazione della richiesta

|        |  |  |
|--------|--|--|
| 5.1.2. | Termine entro il quale è valida l'offerta  | Il termine dell'offerta decorre a partire dal 27/07/2020 fino al collocamento completo, tuttavia al massimo fino al 15/07/2021.  |
| 5.1.4. | Dettagli sull'importo minimo e/o massimo (espresso come numero di titoli o somma d'investimento aggregata) | La somma di sottoscrizione minima è pari a CHF 100'000,00 oppure 100 obbligazioni parziali.<br><br>La somma d'investimento massima è limitata solo dal volume di emissione totale dell'emissione in oggetto e pertanto è pari a CHF 25'000'000.00 o 25'000 obbligazioni. |
| 5.1.5. | Metodo e termini di utilizzo dei titoli e relativa consegna.   | Il primo giorno di valuta dell'obbligazione in oggetto è il 27/07/2020.  |

##### 5.2. Piano di distribuzione e ripartizione

|        |  |                  |
|--------|--|------------------|
| 5.2.1. | Indicazione delle varie categorie di potenziali investitori ai quali vengono offerti i titoli. | Non applicabile. |
|--------|--|------------------|

##### 5.3. Determinazione del prezzo

|        |                     |   |
|--------|---------------------|---|
| 5.3.1. | Prezzo di emissione | Le obbligazioni parziali vengono emesse al 100 % dell'importo nominale e quindi rispettivamente CHF 1'000,00 più eventuali interessi maturati. La somma di sottoscrizione minima di CHF 100'000,00 deve tuttavia essere rispettata. |
|--------|---------------------|---|

##### 5.4. Collocamento e acquisizione (Underwriting)

|        |   |   |
|--------|---|---|
| 5.4.1. | Nome e indirizzo del coordinatore/ dei coordinatori dell'intera offerta o singole parti dell'offerta sui collocamenti nei singoli Paesi | Il coordinatore di vendita per l'intera offerta è VIVAT Verwaltungs GmbH, Bodmanstr. 22, 87439 Kempten, Germania. |
|--------|---|---|

#### 7. Informazioni aggiuntive

|  |  |
|--|--|
| Paese/Paesi in cui il titolo viene offerto pubblicamente | Germania, Liechtenstein, Svizzera, Francia, Belgio, Italia, Austria, Ungheria, Lettonia, Lituania, Estonia, Finlandia. |
|--|--|

## Sintesi del prospetto

La seguente sintesi di questo prospetto sui titoli è composta da informazioni minime previste per legge. Deve essere letta sempre unitamente a tutto il prospetto. La sintesi vuole essere esclusivamente un supporto decisionale e non può costituire in nessun caso una base sufficiente su cui fondare una decisione d'investimento fondata.

### 1. Introduzione e avvertenze

#### 1.1. Introduzione

**Prodotto:** obbligazione VIVAT EXCELLENT CHF. Si tratta di obbligazioni al portatore emesse in forma non cartolarizzata come diritti ai sensi dell'art. 81a SchIA del PGR del Liechtenstein e che si qualificano come titoli contabili secondo le disposizioni della Legge federale svizzera sui titoli contabili (di seguito anche "Obbligazioni parziali" o congiuntamente anche l'"Obbligazione") con l'inserimento nel registro principale del depositario.

**ISIN:** LI0561453668.

**Emittente:** Multitalent II AG, Landstrasse 63, Postfach 261, 9490 Vaduz, Liechtenstein.

**Numero di registro:** FL-0002.628.715-8, LEI: 5299004J74M8DVF4YF75, www.multitalent.ag.

**Autorità competente:** Organo di vigilanza del mercato finanziario del Liechtenstein ("FMA"), Landstrasse 109, 9490 Vaduz, Liechtenstein.

**Data di approvazione del prospetto:** 16/07/2020

#### 1.2. Avvertenze

- » Questa sintesi è da considerarsi solo come 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. La sola sintesi non può costituire mai la base sufficiente per una decisione d'investimento fondata.
- » **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 investimento versata all'acquisizione non possa essere rimborsata alla scadenza o in caso di disdetta oppure possa essere rimborsata solo in ritardo (rischio di rimborso). Sussiste il rischio che l'investitore perda l'intera somma d'investimento o parte di essa. Un investitore dovrebbe prendere in considerazione una perdita totale sulla base della propria situazione patrimoniale personale e obiettivi d'investimento e potervi far fronte economicamente.**
- » Un investitore che voglia fare ricorso sulla base delle informazioni contenute nel prospetto deve assumersi eventualmente i costi di 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 l'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 se rispetto ad altre parti dello stesso ometta informazioni sostanziali che costituiscono un supporto per la decisione dell'investitore di investire nei titoli corrispondenti.

### 2. Informazioni di base sull'Emittente

#### 2.1. Chi è l'Emittente dei titoli?

L'Emittente è una società per azioni fondata secondo il diritto del Principato del Liechtenstein. L'Emittente ha la propria sede nel Liechtenstein, 9490 Vaduz, Landstrasse 63, Postfach 261 ed è registrata nel registro delle imprese del Liechtenstein al numero di registro 0002.628.715-8. Il LEI è 5299004J74M8DVF4YF75. L'Emittente è soggetta al diritto del Principato del Liechtenstein.

**L'Emittente è da distinguere da Multitalent AG, (FL-002.673.457-7), Landstrasse 63, 9490 Vaduz e dal relativo programma di offerta autonomo.**

#### 2.1.1. Attività principale dell'Emittente

L'attività principale dell'Emittente consiste nel contrarre partecipazioni secondo il diritto societario e nella concessione di prestiti partecipativi a società di progetto immobiliare in Germania ancora da definire e l'acquisto e la custodia di oro fisico. Inoltre, l'Emittente prevede la compravendita di immobili in Germania, principalmente immobili abitativi o anche commerciali e l'acquisto di proprietà edificabili e terreno con prospettiva di costruzione. Queste devono essere portate a maturità di edificabilità. Il finanziamento dell'attività societaria dell'Emittente dovrebbe avvenire con risorse finanziarie liquide da obbligazioni emesse. Le decisioni sull'investimento vengono adottate dal consiglio d'amministrazione di Multitalent II AG. Il futuro andamento della società dell'Emittente dipenderà in modo determinante dal successo della sua attività d'investimento e dal successo delle società di progetto immobiliare.

#### 2.1.2. Detentore della quota principale, partecipazioni o rapporti di controllo

Il socio unico dell'Emittente con il 100% del capitale è Waldemar Hartung, il quale detiene così una partecipazione che gli conferisce un'influenza dominante. Il sig. Hartung è al contempo membro del consiglio d'amministrazione dell'Emittente.

#### 2.1.3. Consiglio d'amministrazione, amministratore e revisore di bilancio (revisore dei conti)

I membri del consiglio d'amministrazione di Multitalent II AG sono il Mag. iur. Gerd Hermann Jelenik, Waldemar Hartung e la CSC' Company Structure Consulting AG AG (rappresentata da Mag. iur. Gerd Hermann Jelenik), Landstrasse 63, 9490 Vaduz. Tutti e tre i membri del consiglio d'amministrazione sono membri esecutivi e dispongono di un diritto di firma disgiunta. Revisore di bilancio o dei conti di Multitalent II AG è AAC Revision und Treuhand AG, Landstrasse 123, 9495 Triesen, Liechtenstein.

### 2.2. Quali sono le informazioni finanziarie essenziali sull'Emittente?

L'Emittente è stata fondata solo il 24.01.2020, pertanto al momento della stesura del prospetto non risultano ancora informazioni finanziarie storiche né risultati commerciali relativi agli anni precedenti. Al momento della stesura del prospetto sono state effettuate solo spese di fondazione e avviamento della società e l'Emittente dispone di un capitale sociale totalmente versato pari a **CHF 50'000.00**. Il bilancio di apertura dell'Emittente risale al 24.01.2020.

### 2.3. Quali sono i rischi centrali specifici per l'Emittente?

- » Sussiste il rischio di un peggioramento della situazione relativa alle liquidità dell'Emittente. In alcune circostanze, la situazione relativa alle liquidità dell'Emittente può peggiorare tanto da comportare il rischio di insolvenza.
- » Vista la sua attività commerciale operativa, l'Emittente, rispetto ad altre Emittenti operative, presenta una dotazione di capitale sostanzialmente più bassa e pertanto l'investitore è esposto a un rischio di credito sostanzialmente più alto. L'Emittente dipende dal fatto che l'offerta possa avvenire come previsto a livello nazionale e all'estero e dal successo dei propri investimenti. Ogni aspetto negativo della situazione patrimoniale, finanziaria o di rendimento dell'Emittente che si ripercuote sulla sua liquidità può aumentare o concretizzare il rischio di insolvenza e i rischi che ne conseguono per gli investitori, consistenti nel mancato pagamento degli interessi e nella perdita parziale o totale della somma d'investimento.
- » Sussiste il rischio che l'Emittente, nonostante l'emissione in oggetto di obbligazioni parziali, non disponga di sufficienti risorse finanziarie e pertanto debba acquisire ulteriore capitale di terzi o emettere altri titoli per poter raggiungere i propri obiettivi economici. L'Emittente ne ha diritto. In tal modo, il grado di indebitamento dell'Emittente e il rischio di investimento possono aumentare.
- » Gli oggetti d'investimento concreti e le parti contrattuali non sono definiti al momento della stesura del prospetto, per cui le obbligazioni parziali hanno un carattere Semi-Blind Pool.
- » A causa di legami personali con altre Emittenti con strategie d'investimento simili, legami personali di personalità dirigenti dell'Emittente con terzi incaricati e con personalità dirigenziali, il ruolo di CSC' Company Structure Consulting AG quale depositaria di metalli preziosi e, considerato il rapporto di

controllo dell'azionista unico, sussiste il rischio di conflitti d'interesse che possono avere un impatto negativo sulla situazione patrimoniale, finanziaria e di rendimento dell'Emittente. L'Emittente non ha previsto misure di prevenzione corrispondenti.

### **3. Informazioni di base sui titoli**

#### **3.1. Quali sono le caratteristiche più importanti dei titoli?**

##### **3.1.1. Tipo, genere e ISIN dei titoli**

I diritti sono obbligazioni al portatore e si qualificano come titoli contabili ai sensi della Legge federale svizzera sui titoli contabili ("BEG"). Le obbligazioni parziali vengono emesse come diritti ai sensi dell'art. 81a SchIA del PGR del Liechtenstein. I diritti si generano dalla registrazione in un registro di diritti e poi vengono registrati nel registro principale del depositario. Con la registrazione nel registro principale del depositario e l'accredito sul conto dei titoli dei partecipanti del depositario, i diritti si qualificano infine come titoli contabili ai sensi delle disposizioni della BEG svizzera. L'ISIN è LI0561453668.

##### **3.1.2. Valuta, frazionamento, periodo di validità**

L'emissione di obbligazioni avviene nella valuta CHF. L'Emittente emette l'obbligazione per un periodo di 27/07/2020 fino a 31/12/2025. Oggetto dell'offerta sono obbligazioni parziali con un importo nominale rispettivamente pari a CHF 1'000,00. La somma di sottoscrizione minima è di CHF 100'000,00. Il volume massimo di emissione è pari a CHF 25'000'000,00, ove l'emissione può avvenire anche per un importo inferiore, ad es. qualora non risulti possibile ottenere un collocamento completo.

##### **3.1.3. Diritti collegati ai titoli**

Le obbligazioni parziali conferiscono il diritto al pagamento di interessi e restituzione del capitale. Il tasso d'interesse è fisso ed esigibile trimestralmente, rispettivamente il primo giorno del trimestre successivo. Se la data non è un giorno lavorativo bancario, i crediti d'interesse sono esigibili il giorno lavorativo bancario successivo. La base dell'interesse è il valore nominale del prestito obbligazionario. Il calcolo del tasso avviene in base alla regola ICMA 251 (Actual/Actual). Le obbligazioni parziali sono soggette a un interesse del 8% annuo dal 27/07/2020 fino al 31/12/2025. Gli interessi vengono pagati la prima volta il 01/10/2020 e l'ultima volta alla data di scadenza.

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 o riacquistate in anticipo e non si sono svalutate. Le obbligazioni parziali pertanto vengono rimborsate il 01/01/2026 al 100% dell'importo nominale di ogni prestito obbligazionario. Il pagamento di capitale e di interessi avviene, fatti salvi i regolamenti di diritto tributario e altre regolamentazioni legislative e disposizioni, a cura dell'organismo pagatore come accredito per ciascun investitore. Il rimborso avviene senza presentazione di richiesta separata o presentazione da parte dell'investitore.

Ai creditori obbligazionari non spettano i diritti di membro, in particolare diritti di partecipazione, co-decisione e voto nell'assemblea generale della società. In linea di massima, agli investitori non spettano diritti di ispezione della documentazione dell'Emittente. Durante il periodo di validità, il diritto di risoluzione ordinario per il titolare dei titoli è escluso in via irrevocabile. Il diritto di disdetta straordinario dei creditori d'investimento resta invariato. In tal caso, l'Emittente non è tenuta a pagare all'investitore alcuna penalità per il rimborso anticipato.

##### **3.1.4. Rango relativo dei titoli nella struttura di capitale dell'Emittente in caso di insolvenza**

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, tuttavia ad eccezione di quelle prioritarie secondo la legislazione obbligatoria.

### 3.1.5. Restrizioni della libera negoziabilità dei titoli

Le obbligazioni parziali possono essere sostanzialmente trasferite liberamente secondo le disposizioni di legge e le disposizioni del depositario. Tuttavia, non esiste alcuna autorizzazione per un mercato regolato o altro sistema di scambio che possa rappresentare una restrizione effettiva della negoziabilità. Le obbligazioni parziali non possono essere offerte negli Stati Uniti d'America né acquisite da cittadini statunitensi né da persone politicamente esposte.

### 3.2. Dove vengono scambiati i titoli?

Una richiesta di autorizzazione delle obbligazioni parziali per lo scambio su un mercato regolamentato non è prevista.

### 3.3. È prevista una garanzia sui titoli?

No. Sui titoli non viene emessa alcuna garanzia.

### 3.4. Quali sono i rischi centrali specifici per i titoli?

- » Le obbligazioni parziali non sono garantite e non sono soggette a garanzie di deposito, pertanto, in caso di insolvenza dell'Emittente, può verificarsi una perdita totale per l'investitore. Per ogni investitore sussiste il rischio di pagamento di interessi inferiore, ritardato o mancato pagamento e di perdita totale della somma d'investimento relativa alla presente obbligazione. Non è possibile escludere che ciò non comporti l'insolvenza dell'investitore.
- » L'Emittente può inoltre acquisire ulteriore capitale di terzi ed emettere altre obbligazioni o titoli. In tal modo, il grado di indebitamento dell'Emittente e il rischio di investimento possono aumentare.
- » Le obbligazioni parziali sono soggette a un periodo di validità definito nelle Condizioni definitive. Durante il periodo di validità delle obbligazioni parziali, la somma d'investimento in linea di massima non è a disposizione degli investitori.
- » Poiché non sussiste alcun permesso di scambio su un mercato regolare o altro sistema di scambio, la negoziabilità effettiva può essere limitata.

## 4. Informazioni di base sull'offerta pubblica

### 4.1. A quali condizioni e secondo quale programma temporale posso investire in questo titolo?

Inviti a presentare offerte vengono estesi dall'Emittente o da un distributore. Gli interessati possono fare offerte di acquisizione delle obbligazioni parziali all'ufficio di pagamento che opera per conto dell'Emittente. Il termine di sottoscrizione inizia il 27/07/2020 e termina con il collocamento totale, in ogni caso tuttavia al massimo 12 mesi dalla data di approvazione, 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. L'Emittente si riserva il diritto di respingere o di accettare solo in parte offerte di potenziali sottoscrittori/acquirenti di sottoscrizione/acquisto relativi a determinate emissioni, in qualsiasi momento e senza motivazione. In caso di sottoscrizione in eccesso, le sottoscrizioni vengono prese in considerazione in ordine di arrivo. In tal caso, l'Emittente ha diritto a ridurre le sottoscrizioni e a restituire gli importi di sottoscrizione ricevuti sul conto del soggetto pagante.

Le sottoscrizioni avvengono attraverso l'ufficio di pagamento: Banca Frick & Co. AG, Landstrasse 14, FL-9496 Balzers. La consegna delle obbligazioni parziali avviene tramite SIX SIS AG, Baslerstrasse 100, 4600 Olten, Svizzera. Le sottoscrizioni vengono elaborate dall'ufficio di pagamento nella procedura "Consegna dietro pagamento" (LGZ) tramite SIX SIS AG. Le obbligazioni parziali possono essere trasferite nel rispetto delle disposizioni di legge e nel rispetto delle regole e disposizioni del depositario.

Né l'Emittente né gli investitori né l'ufficio di pagamento o altre persone hanno diritto di pretendere o ordinare la consegna o la conversione dei diritti in un certificato globale o titoli. Resta fatta salva esclusivamente la conversione o la consegna dei titoli in caso di evento di conversione. La generazione e circolazione dei titoli contabili nel rapporto tra SIX SIS AG, ufficio di pagamento ed eventuali terzi sono soggetti al diritto svizzero.

Le obbligazioni parziali possono essere offerte a investitori nel Liechtenstein. Inoltre, è prevista un'offerta delle



obbligazioni parziali anche in Germania, Svizzera, Francia, Belgio, Italia, Austria, Ungheria, Lettonia, Lituania, Estonia e Finlandia. Le offerte non sono riservate a determinati gruppi di investitori. L'Emittente è libera di ampliare l'offerta ad altri Stati. L'obbligazione può essere acquisita da qualsiasi persona fisica o giuridica con residenza o sede nello Spazio economico europeo (SEE) e in Svizzera. Le obbligazioni parziali non possono essere offerte negli Stati Uniti d'America né acquisite da cittadini statunitensi né da Persone politicamente esposte.

Durante l'intero periodo di questa emissione subentrano spese di marketing, ideazione, gestione vendite e clienti e provvigioni per i partner di vendita coinvolti e altre spese amministrative. Le spese totali sono pari a circa il 18% riferito all'intero periodo e all'importo nominale di questa emissione. Di queste circa l'1,0% sono relative a spese di ideazione, l'1,0% a spese di marketing, l'1,0% a spese amministrative e circa il 3,0% annuo (in totale quindi circa il 15%) a provvigioni sulla vendita. Il ricavato netto di emissione corrisponde pertanto al ricavato totale dell'emissione meno i costi sopra descritti. L'Emittente preleva dal ricavato dell'emissione le spese per la sua attività commerciale.

## **4.2. Perché viene realizzato questo prospetto?**

### **4.2.1. Destinazione d'uso dei ricavati, ricavati netti**

I ricavati generati nell'ambito della presente emissione di titoli vengono impiegati dall'Emittente per concedere prestiti partecipativi a società di progetto immobiliare, per l'acquisto di oro fisico, per contrarre partecipazioni secondo il diritto societario e per la compravendita di immobili in Germania. Il ricavato netto dell'emissione risulta dal ricavato totale delle somme di denaro investite al 100% meno le spese da sostenere durante il periodo.

### **4.2.2. Contratto di acquisizione**

L'offerta non è soggetta ad alcun contratto di acquisizione con obbligo di acquisizione determinato.

### **4.2.3. Conflitti d'interesse**

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 ai quali l'Emittente ha dato il consenso ad agire in tal senso. Le obbligazioni parziali possono essere trasmesse da intermediari di vendita o essere piazzati dall'ufficio vendite, che eventualmente percepiscono una determinata provvigione di vendita e piazzamento.

Waldemar Hartung, unico azionista dell'Emittente e membro del consiglio d'amministrazione dell'Emittente, è anche membro del consiglio d'amministrazione e azionista unico di Multitalent AG, membro del consiglio d'amministrazione di VIVAT Multitalent AG e membro dell'amministrazione di VIVAT Solution GmbH & Co. KG, di Rothenburg Grundstücks UG, di VIVAT Exclusive GmbH e di unique capital GmbH. Anche queste società emettono obbligazioni parziali o prestiti subordinati e il loro scopo è l'acquisto di oggetti d'investimento delle stesse categorie di quelli dell'Emittente.

Mag. iur. Gerd Hermann Jelenik è al contempo membro del consiglio di amministrazione di Multitalent AG e dell'Emittente. Ciò può comportare conflitti d'interesse e influire sulle decisioni d'investimento.

Il sig. Daniel Hartung, figlio di Waldemar Hartung, è amministratore in società di progetto che rientrano nell'oggetto d'investimento per l'Emittente. Dal rapporto di vicinanza personale tra l'amministratore delle società di progetto e il consiglio d'amministrazione e azionista unico dell'Emittente, possono derivare conflitti d'interesse,

La CSC' Company Structure Consulting AG è al contempo depositaria di metalli preziosi e membro del consiglio d'amministrazione dell'Emittente.

Multitalent II AG non ha previsto misure specifiche di prevenzione dei conflitti d'interesse.



## Condizioni delle obbligazioni

I rimandi alla descrizione dei titoli sono da intendersi quali rimandi alla sezione III "Informazioni sugli strumenti finanziari diversi dai titoli di capitale" del prospetto di base.

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. 6 del Regolamento UE sui prospetti.

### Condizioni delle obbligazioni

27/07/2020

### Condizioni delle obbligazioni

della

VIVAT EXCELLENT obbligazione CHF  
LI0561453668

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

di  
Multitalent II AG  
Vaduz

Primo giorno di valuta: 27/07/2020  
Data di scadenza: 01/01/2026

Il presente documento contiene le condizioni di emissione di un'emissione di obbligazioni parziali (le "Obbligazioni parziali") di Multitalent II AG, che vengono emesse secondo il prospetto di base per l'emissione di obbligazioni parziali di Multitalent II AG del 16/07/2020 (il "Prospetto").

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

Il prospetto ed eventuali aggiunte e documenti a cui si rimanda in queste condizioni di emissione o nel prospetto possono essere richiamati gratuitamente in qualsiasi momento sulla homepage dell'Emittente, [www.multitalent.ag](http://www.multitalent.ag), o consultati presso l'Emittente durante i consueti orari di ufficio. Copie di questi documenti e delle Condizioni definitive sono disponibili 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. Nell'ambito di un programma di offerta a partire dal 27/07/2020 fino alla data di scadenza dell'autorizzazione del prospetto, Multitalent II AG, Landstrasse 63, Postfach 261, 9490 Vaduz emette le obbligazioni parziali in oggetto a tasso fisso per un importo nominale totale pari a CHF 25'000'000.00 (venticinque milioni di franchi svizzeri). Le obbligazioni parziali emesse sono prestiti obbligazionari parziali con pari diritti a nome del rispettivo portatore per un importo nominale di CHF 1'000,00 ciascuna( mille franchi svizzeri). La somma di sottoscrizione minima delle obbligazioni parziali è pari a

CHF 100'000,00, ciascuna (cento mila franchi svizzeri).

2. Le obbligazioni parziali vengono emesse come diritti ai sensi dell'art. 81a SchIA del diritto sulle persone e le società del Liechtenstein ("PGR"). I diritti diventano efficaci con la registrazione da parte dell'Emittente delle obbligazioni parziali in un registro dei diritti gestito dalla stessa. I diritti vengono poi registrati nel registro principale di SIX SIS AG quale depositario. Con la registrazione nel registro principale di SIX SIS AG quale depositario e l'accredito sul conto dei titoli dei partecipanti del depositario, i diritti si qualificano infine come titoli contabili ai sensi delle disposizioni della Legge svizzera sui titoli contabili.
3. Gli obbligazionisti sono i titolari dei titoli. Il trasferimento delle obbligazioni parziali avviene secondo le disposizioni della Legge federale svizzera sui titoli contabili e il diritto svizzero mediante contabilizzazioni su conti di titoli del venditore e dell'acquirente. Per il trasferimento non occorre il consenso della società. Né l'emittente né l'ufficio di pagamento sono tenuti a verificare la correttezza del titolare dei titoli.
4. Né l'Emittente né gli investitori né l'ufficio di pagamento o altre persone hanno diritto di pretendere o ordinare la consegna o la conversione dei diritti in un certificato globale o titoli. Resta esclusiva soltanto la conversione o la consegna dei titoli in caso di "evento di conversione". Questo sussiste se il depositario interrompe l'attività commerciale per almeno 14 giorni (eccetto giorni feriali previsti per legge o altri giorni feriali) o in modo permanente e non è disponibile alcun successore accettabile dal punto di vista del depositario oppure se l'ulteriore gestione delle obbligazioni parziali da parte del depositario ha conseguenze negative per l'Emittente per motivi giuridici o regolamentari.
5. Ai creditori obbligazionari non spettano i diritti di membro, in particolare diritti di partecipazione, co-decisione e voto nell'assemblea generale della società. In linea di massima, 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.
6. Il termine di sottoscrizione inizia il 27/07/2020 e termina con il collocamento totale, in ogni caso tuttavia al massimo un anno dopo la data di approvazione 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.

## **§ . 3 Interesse applicato**

1. Le obbligazioni parziali sono soggette, a partire dal 27/07/2020 (incluso) a un tasso del 8% annuo.
2. Gli interessi sono esigibili trimestralmente, rispettivamente il primo giorno del trimestre successivo, per la prima volta il 01/10/2020, 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 parziali termina il 31/12/2025, con riserva di risoluzione anticipata secondo l'art. 6 delle presenti condizioni.
3. Se il creditore obbligazionario 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'ufficio di pagamento.
4. 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 27/07/2020 e termina, con riserva di risoluzione anticipata, ai sensi dell'art. 6 con scadenza al 31/12/2025.

#### **§ . 5 Rimborso/riacquisto**

1. Salvo non precedentemente rimborsate totalmente o parzialmente, le obbligazioni parziali vengono rimborsate al 01/01/2026 dall'Emittente per l'importo nominale ("Data di scadenza"). L'importo di rimborso relativo a ogni obbligazione parziale corrisponde all'importo nominale.
2. Se una data di esigibilità 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 dei titoli non ha diritto a interessi o altri importi con riferimento a tale pagamento spostato.
3. L'Emittente ha diritto ad acquistare, riacquistare o vendere in qualsiasi momento obbligazioni parziali (anche attraverso terzi incaricati) sul mercato o in altro modo.

#### **§ . 6 Disdetta**

1. Durante il periodo di validità, il diritto di risoluzione ordinario per il titolare dei titoli è escluso in modo irrevocabile. Il diritto di disdetta straordinario dei creditori d'investimento resta invariato. L'Emittente non è tenuta a pagare all'investitore alcuna penalità per il rimborso anticipato.
2. Il rimborso avviene la prima volta secondo i termini previsti dall'art. 5.

#### **§ . 7 Ufficio di pagamento e pagamenti**

1. L'ufficio di pagamento è la banca Frick & Co. AG, Landstrasse 14, FL-9496 Balzers, ove l'Emittente si riserva il diritto di disciplinare diversamente in qualsiasi momento la nomina dell'ufficio di pagamento o di terminarla e di nominare un altro ufficio di pagamento. Tra l'ufficio di pagamento e i creditori obbligazionari non sussiste alcun rapporto di incarico o fiduciario, tale ufficio di pagamento è unicamente l'incaricato dell'Emittente.
2. L'Emittente garantisce che sia sempre disponibile un ufficio di pagamento. 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. Tutti gli importi dovuti secondo le condizioni obbligazionarie vengono pagati dall'Emittente tramite l'ufficio di pagamento a SIX SIS AG, Baslerstrasse 100, CH-4600 Olten con accredito sul conto delle rispettive banche di deposito per l'inoltro ai titolari dei titoli. Così l'Emittente viene esonerata da ogni obbligo di prestazione.
4. 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 dei titoli non ha diritto a interessi o altri importi con riferimento a tale pagamento spostato.
5. Una modifica, rimozione, ordine o altro cambio del depositario 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. L'Emittente non si assume alcun obbligo con riferimento agli obblighi di diritto di emissione dei creditori obbligazionari, salvo nel caso in cui ciò sia previsto dal diritto del Liechtenstein.

## **§ . 10 Comunicazioni e divulgazioni**

1. Tutte le comunicazioni riguardanti le obbligazioni parziali avvengono sul sito Web dell'Emittente, [www.multitalent.ag](http://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 devono trasmettere le comunicazioni tramite la rispettiva banca di deposito all'ufficio di pagamento che agisce a nome dell'Emittente. Le richieste generali possono essere indirizzate direttamente all'Emittente
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 dei titoli, ove nei casi citati al punto (iii) sono consentite solo modifiche o integrazioni che risultino ragionevoli tenendo conto degli interessi dell'Emittente per i titolari dei titoli, ovvero che non peggiorino, anche solo in modo irrilevante, la situazione finanziaria dei titolari dei titoli.

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 parziali completamente rimborsate devono essere immediatamente svalutate e non possono essere rivendute o rimesse.

## **§ . 13 Responsabilità**

3. 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 II AG



Landstrasse 63, Postfach 261  
FL-9490 Vaduz  
Liechtenstein



+423 232 03 51



+423 232 03 52



info@multitalent.ag



www.multitalent.ag