



## **BASISPROSPEKT**

vom 04.05.2023

über das Angebotsprogramm

der

VIVAT II AG

Landstrasse 63, Postfach 261  
9490 Vaduz, Liechtenstein

HR-Nummer

FL-0002.700.987-7

(„Emittentin“)

für die Begebung von Schuldverschreibungen in mehreren  
Ausgestaltungsvarianten

(nachfolgend gemeinsam „Teilschuldverschreibungen“)

## Einleitung und Hinweise

---

Die VIVAT II AG, eine Aktiengesellschaft nach liechtensteinischem Recht, Landstrasse 63, Postfach 261, LI-9490 Vaduz, Liechtenstein, eingetragen im Liechtensteinischen Handelsregister unter der Nummer FL-0002.700.987-7 (nachfolgend auch „VIVAT II AG“, „Gesellschaft“ oder „Emittentin“ genannt), erstellt dieses Dokument (den „Prospekt“) zum Zwecke des öffentlichen Angebots von Teilschuldverschreibungen im Rahmen eines Angebotsprogramms. Die Teilschuldverschreibungen unterliegen liechtensteinischem Recht. Es ist nicht beabsichtigt, einen Antrag auf Zulassung der Teilschuldverschreibungen zum Handel zu stellen.

---

**Die Anleger sollten bedenken, dass eine Veranlagung in die Teilschuldverschreibungen diverse Risiken beinhaltet. Wenn gewisse Risiken, insbesondere die in Abschnitt II „Risiken und Warnhinweise“ näher beschriebenen, eintreten, können Anleger Teile oder ihre gesamte Investition verlieren. Jeder Anleger sollte seine Anlageentscheidung erst nach einer eigenen gründlichen Prüfung unter Berücksichtigung seiner finanziellen und sonstigen Umstände treffen und vor der Anlage eine individuelle und professionelle Investitions-, Rechts- und Steuerberatung im Zusammenhang mit der Zeichnung von Teilschuldverschreibungen der Emittentin in Anspruch nehmen.**

---

Dieser Prospekt ist ein Basisprospekt der VIVAT II AG im Sinne des Art 8 der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2017 über den Prospekt, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist und zur Aufhebung der Richtlinie 2003/71/EG („EU-Prospektverordnung“) und wurde gemäss den Anforderungen dieser Verordnung, der Delegierten Verordnung (EU) 2019/980 der Kommission vom 14. März 2019 („Delegierte Verordnung (EU) 2019/980“), der Delegierten Verordnung (EU) 2019/979 der Kommission vom 14. März 2019 („Delegierte Verordnung (EU) 2019/979“) sowie dem Gesetz vom 10. Mai 2019 zur Durchführung der Verordnung (EU) 2017/1129 über den Prospekt, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist („EWR-Wertpapierprospekt-Durchführungsgesetz“) erstellt. Er muss im Zusammenhang mit sämtlichen per Verweis in das Prospekt aufgenommenen Dokumenten gelesen werden (siehe den Abschnitt VII, „Durch Verweis aufgenommene Dokumente“), die ebenfalls Bestandteil dieses Prospektes sind.

Teilschuldverschreibungen, die unter diesem Emissionsprogramm emittiert werden, unterliegen liechtensteinischem Recht.

Gegenständlicher Prospekt enthält sämtliche gemäss den Bestimmungen der EU-Prospektverordnung sowie der Durchführungsverordnungen geforderten (im Falle eines Nachtrags auch die ändernden und ergänzenden) Angaben zur Emittentin und zu den öffentlich anzubietenden Teilschuldverschreibungen. Er besteht aus den folgenden Abschnitten:

- I. Allgemeine Beschreibung des Angebotsprogramms
- II. Risiken und Warnhinweise
- III. Registrierungsformular, Allgemeine Angaben, Angaben zur Emittentin
- IV. Angaben zu den Nichtdividendenwerten - Wertpapierbeschreibung
- V. Formular für die Endgültigen Bedingungen
- VI. Zustimmung der Emittentin zur Prospektverwendung
- VII. Durch Verweis aufgenommene Dokumente

Die im Abschnitt IV. „Angaben zu den Nichtdividendenwerten – Wertpapierbeschreibung“ des Prospekts enthaltenen Angaben zu den Teilschuldverschreibungen werden bei Begebung der jeweiligen Emission im entsprechenden Abschnitt des anwendbaren Konditionenblattes einschliesslich der Annexe zum Konditionenblatt (die für Nichtdividendenwerte jeweils vorgesehenen Emissionsbedingungen) vervollständigt und angepasst.

Dieser Prospekt wurde von der Liechtensteinischen Finanzmarktaufsichtsbehörde („FMA“) gebilligt und kann jederzeit an andere Behörden notifiziert werden.

---

Die inhaltliche Richtigkeit der in diesem Prospekt gemachten Angaben ist nicht Gegenstand der Prüfung des Prospekts durch die FMA. Die FMA prüft den Prospekt entsprechend den Vorgaben der EU-Prospektverordnung sowie der Durchführungsverordnungen nur auf seine Vollständigkeit, Kohärenz (Widerspruchsfreiheit) und Verständlichkeit im Sinne eines Abgleichs mit den europarechtlich vereinheitlichten inhaltlichen Vorgaben. Die FMA übernimmt keine Verantwortung für die Qualität des Geschäftsmodells oder die Kreditwürdigkeit und Zahlungsfähigkeit der Emittentin.

Die Anleger sollen daher unbedingt eine eigene Bewertung der Eignung dieser Wertpapiere für die Anlage vornehmen und individuelle Beratung in Anspruch nehmen.

---

Der Prospekt wurde rechtzeitig und damit vor Beginn des öffentlichen Angebots zur Verfügung gestellt. Der Prospekt ist auf der Internetseite der Emittentin, [www.multitalent.ag](http://www.multitalent.ag), für jedermann zugänglich. Auf Verlangen wird jedem potentiellen Anleger von Seiten der Emittentin kostenlos eine Version des Prospekts auf einem dauerhaften Datenträger zur Verfügung gestellt. Sollte ein potentieller Anleger ausdrücklich eine gedruckte Fassung des Prospekts verlangen, wird ihm diese ebenso kostenlos zur Verfügung gestellt.

---

**Die Gültigkeit dieses Prospekts ist mit 12 Monaten nach Billigung des Prospekts begrenzt. Nach Ablauf dieser Frist ist der Prospekt daher als ungültig zu betrachten. Die Pflicht zur Erstellung eines Prospektnachtrags besteht im Falle wichtiger neuer Umstände, wesentlicher Unrichtigkeiten oder wesentlicher Ungenauigkeiten nicht mehr, wenn der Prospekt ungültig geworden ist.**

---

Die Bereitstellung des Prospekts ist auf jene Rechtsordnungen beschränkt, in denen das öffentliche Angebot von Wertpapieren unter Einhaltung der entsprechenden gesetzlichen Anforderungen unterbreitet wird.

Überdies wird ein Verweis auf den gebilligten Prospekt auf der Internetseite der liechtensteinischen Finanzmarktaufsicht ([register.fma.li](http://register.fma.li)) veröffentlicht.

Der Prospekt wurde zum Zwecke eines öffentlichen Angebots der Teilschuldverschreibungen in Deutschland, Liechtenstein, der Schweiz, Frankreich, Belgien, Italien, Österreich, Lettland, Litauen, Estland, Schweden und Finnland erstellt. Die Emittentin plant den Antrag an die FMA zu stellen, den zuständigen Behörden von Deutschland, Frankreich, Belgien, Italien, Österreich, Lettland, Litauen, Estland, Schweden und Finnland eine Kopie des Prospekts und eine Bescheinigung der Billigung dieses Prospekts zu übermitteln, aus der hervorgeht, dass dieser Prospekt gemäss und in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der EU-Prospektverordnung sowie der Durchführungsverordnungen erstellt wurde. Die Emittentin kann die FMA auch jederzeit ersuchen, Bescheinigungen über die Billigung dieses Prospekts den zuständigen Behörden anderer Mitgliedstaaten zu übermitteln. In allen Staaten dürfen die Teilschuldverschreibungen nur im Einklang mit den jeweils anwendbaren nationalen und internationalen Bestimmungen angeboten und/oder veräussert werden.

DIE VERBREITUNG DES GEGENSTÄNDLICHEN PROSPEKTES SOWIE DER VERTRIEB DER TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN KÖNNEN IN ANDEREN RECHTSORDNUNGEN BESCHRÄNKT ODER GÄNZLICH VERBOTEN SEIN. DIESER PROSPEKT IST KEIN ANGEBOT ZUM VERKAUF UND KEINE AUFFORDERUNG ZUR ABGABE EINES ANGEBOTS ZUM KAUF DER TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN IN LÄNDERN, IN DENEN EIN SOLCHES ANGEBOT ODER EINE AUFFORDERUNG RECHTSWIDRIG IST. PERSONEN, DIE EINER SOLCHEN RECHTSORDNUNG UNTERLIEGEN UND DIE IN BESITZ DIESES PROSPEKTES ODER VON NICHTDIVIDENDENWERTEN DER EMITTENTIN GELANGEN, HABEN SICH ÜBER SOLCHE BESCHRÄNKUNGEN UND VERBOTE EIGENVERANTWORTLICH ZU INFORMIEREN UND DIESE EINZUHALTEN.

**DIE TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN SIND NICHT UND WERDEN NICHT IM RAHMEN DIESES ANGEBOTS GEMÄSS DEM UNITED STATES SECURITIES ACT VON 1933 IN DER JEWEILS GELTENDEN FASSUNG (DER „US SECURITIES ACT“) ODER GEMÄSS ANDERWEITIGEN VORSCHRIFTEN ZUR ZULASSUNG ODER ZUM VERTRIEB VON WERTPAPIEREN IN DEN USA REGISTRIERT. SIE DÜRFEN INNERHALB DER USA ODER AN ODER FÜR DIE RECHNUNG ODER ZUGUNSTEN EINER U.S.-PERSON (WIE IN REGULATION S UNTER DEM US SECURITIES ACT DEFINIERT) WEDER ANGEBOTEN, NOCH VERKAUFT WERDEN.**

## Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts und allgemeine Hinweise

---

Die VIVAT II AG mit Sitz in Liechtenstein, unter der Adresse Landstrasse 63, Postfach 261, LI-9490 Vaduz, Liechtenstein, eingetragen im Liechtensteinischen Handelsregister unter der Registernummer FL-0002.700.987-7, übernimmt die Verantwortung für die in diesem Prospekt gemachten Angaben. Ausschliesslich die Emittentin ist für die Richtigkeit und Vollständigkeit der im Prospekt enthaltenen Informationen verantwortlich.

Die VIVAT II AG erklärt, dass die Angaben in diesem Prospekt nach ihrem Wissen richtig sind und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, die die Aussage dieses Prospektes wahrscheinlich verändern oder verzerren könnten, sowie dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt gemachten Angaben ihres Wissens nach richtig sind.

Dieser Prospekt enthält zukunftsgerichtete Aussagen oder Aussagen, die als solche gedeutet werden können. Diese Aussagen enthalten bestimmte Ziele, die die Emittentin zu erreichen beabsichtigt, stellen jedoch keine Vorhersagen dar. Sie umfassen bekannte und unbekannt Risiken sowie Unsicherheiten, die sich auf Ereignisse und Umstände beziehen, die in der Zukunft eintreten oder nicht eintreten können. Zukunftsgerichtete Aussagen sind keine Zusicherungen einer künftigen (Wert)Entwicklung. Potentielle Anleger sollten daher kein Vertrauen in diese zukunftsgerichteten Aussagen legen. Sollte eines oder mehrere der in diesem Prospekt beschriebenen Risiken eintreten oder sollte sich eine der zugrundeliegenden Annahmen als unrichtig herausstellen, können die tatsächlichen Erträge wesentlich von den in diesem Prospekt als erwartet, vermutet oder geschätzt beschriebenen, abweichen oder zur Gänze ausfallen. Die Emittentin beabsichtigt keine Aktualisierung der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen nach dem Ende des Angebots.

Sämtliche in diesem Prospekt enthaltenen Angaben, insbesondere in Bezug auf die Emittentin und in Bezug auf die mit den Nichtdividendenwerten verbundenen Rechte, beziehen sich auf das Datum der Billigung dieses Prospekts. Die Übergabe des Prospekts bzw. das Angebot, der Verkauf oder die Lieferung der Teilschuldverschreibungen bedeutet unter keinen Umständen, dass die im Prospekt enthaltenen Informationen auch zu jenem Datum zutreffend sind, an dem der Prospekt veröffentlicht bzw. zuletzt geändert oder ergänzt worden ist oder dass keine Verschlechterung der Finanzlage der Emittentin seit dem Datum des Prospekts bzw. seit dem Datum der letzten Änderung oder Ergänzung des Prospekts eingetreten ist und, dass sonstige im Zusammenhang mit dem Emissionsprogramm zur Verfügung gestellte Informationen auch nach dem Datum ihrer Bereitstellung bzw. (sofern es sich um ein anderes Datum handelt) dem Datum auf dem Dokument, das die Informationen enthält, die zum jeweiligen Zeitpunkt zutreffend sind. Die Gültigkeit dieses Prospekts ist jedenfalls mit zwölf Monaten nach Billigung des Prospekts begrenzt.

Eine möglichst vollständige Information über die Emittentin und das Angebot der Teilschuldverschreibungen der Emittentin ist nur dann gegeben, wenn dieser Prospekt, ergänzt um allfällige Nachträge, in Verbindung mit den jeweiligen Endgültigen Bedingungen eines Nichtdividendenwerts gelesen wird.

In diesem Prospekt sind sämtliche Erklärungen und Informationen enthalten, die von der Emittentin im Zusammenhang mit dem Angebot von Teilschuldverschreibungen gemacht werden. Ein Angebot von Teilschuldverschreibungen erfolgt ausschliesslich auf der Grundlage dieses Prospekts.

Die Emittentin hat keiner anderen Person gestattet, Auskünfte zu erteilen oder Zusicherungen zu machen, die nicht in diesem Prospekt oder in sonstigen Angaben, die die Emittentin gemacht hat oder die in öffentlich zugänglichen Informationen enthalten sind bzw. die nicht mit deren Inhalt übereinstimmen. Sofern Auskünfte erteilt oder Zusicherungen gemacht wurden, sind sie als nicht von der Emittentin genehmigt anzusehen. Niemand ist ermächtigt, Angaben zu machen oder Erklärungen abzugeben, die nicht im vorliegenden Prospekt enthalten sind. Auf derartige Erklärungen darf keinesfalls vertraut werden.

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>Einleitung und Hinweise</b> .....	<b>2</b>
<b>Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts und allgemeine Hinweise</b> .....	<b>4</b>
<b>I. Allgemeine Beschreibung des Angebotsprogramms</b> .....	<b>12</b>
<b>II. Risiken und Warnhinweise</b> .....	<b>13</b>
1. Allgemeine Risikoerwägungen.....	13
2. Risiken, die für die Emittentin spezifisch sind.....	14
2.1. Risiken in Bezug auf die Finanzlage der Emittentin .....	14
2.2. Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeit und die Branche der Emittentin .....	17
2.3. Rechtliche und regulatorische Risiken.....	26
2.4. Risiken in Bezug auf die interne Kontrolle.....	28
3. Risiken, die für die Wertpapiere spezifisch sind .....	30
3.1. Risiken in Bezug auf die Beschaffenheit der Wertpapiere.....	30
<b>III. Registrierungsformular, allgemeine Angaben, Angaben zur Emittentin</b> .....	<b>34</b>
1. Verantwortliche Personen, Angaben von Seiten Dritter, Sachverständigenberichte und Billigung durch die zuständige Behörde.....	34
1.1. Verantwortlichkeit für die im Prospekt gemachten Angaben .....	34
1.2. Erklärung der Emittentin.....	34
1.3. Billigung dieses Prospekts .....	34
2. Abschlussprüfer.....	34
2.1. Name und Anschrift der Revisionsstelle der Emittentin.....	34
3. Risikofaktoren .....	34
4. Angaben zur Emittentin .....	34
4.1. Geschäftsgeschichte und Geschäftsentwicklung der Emittentin .....	34
5. Überblick über die Geschäftstätigkeit .....	35
5.1. Haupttätigkeitsbereiche der Emittentin.....	35
5.2. Grundlage für etwaige Angaben der Emittentin zu ihrer Wettbewerbsposition.....	37
6. Organisationsstruktur .....	37
6.1. Stellung der Emittentin in einer Gruppe.....	37
7. Trendinformationen .....	38
7.1. Erklärung zu wesentlichen Verschlechterungen der Aussichten der Emittentin seit dem Datum ihrer Gründung .....	38
7.2. Angaben über Trends u.a. ....	38
8. Gewinnprognosen oder -schätzungen.....	38
9. Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane .....	38
9.1. Angaben über Mitglieder des Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgans.....	38
9.2. Interessenkonflikte von Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorganen.....	39
10. Hauptaktionäre.....	40
10.1. Unmittelbare und mittelbare Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse sowie Massnahmen zur Verhinderung des Missbrauchs einer solchen Beherrschung.....	40
11. Finanzinformationen über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin.....	40
11.1. Historische Finanzinformationen.....	40
11.2. Prüfung der historischen Finanzinformationen .....	41
11.3. Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren.....	41
11.4. Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition des Emittenten.....	41
12. Weitere Angaben.....	42
12.1. Aktienkapital.....	42
12.2. Satzung und Statuten der Gesellschaft.....	42

## Inhaltsverzeichnis

---

13.	Wesentliche Verträge .....	42
13.1.	Zahlstellenvertrag.....	42
13.2.	Partiarische Darlehen .....	42
13.3.	Emission von Teilschuldverschreibungen.....	43
13.4.	Initiatorenvertrag mit der VIVAT Financial Services GmbH .....	43
13.5.	Generalvertrag über die Vermittlung von Finanzinstrumenten mit der Largamus Financial GmbH .....	43
14.	Verfügbare Dokumente.....	43
<b>IV.</b>	<b>Angaben zu den Nichtdividendenwerten – Wertpapierbeschreibung.....</b>	<b>45</b>
1.	Verantwortliche Personen, Angaben von Seiten Dritter, Sachverständigenberichte und Billigung durch die zuständige Behörde.....	45
1.1.	Verantwortung für die im Prospekt gemachten Angaben .....	45
1.2.	Erklärung der für die Wertpapierbeschreibung verantwortlichen Person .....	45
1.3.	Billigung des Prospekts.....	45
2.	Risikofaktoren .....	45
3.	Grundlegende Angaben.....	45
3.1.	Interessen natürlicher oder juristischer Personen, die an der Emission/ dem Angebot beteiligt sind.....	45
3.2.	Gründe für das Angebot sowie die Verwendung der Erträge.....	46
4.	Angaben über die anzubietenden Wertpapiere.....	47
4.1.	Beschreibung der Art und der Gattung der Wertpapiere.....	47
4.2.	Rechtsvorschriften, auf deren Grundlage die Wertpapiere geschaffen wurden .....	47
4.3.	Verbriefung und Stückelung.....	47
4.4.	Gesamtemissionsvolumen der anzubietenden Wertpapiere.....	47
4.5.	Währung der Wertpapieremission.....	47
4.6.	Rang der Wertpapiere.....	47
4.7.	Beschreibung der Rechte, die an Wertpapiere gebunden sind einschliesslich etwaiger Beschränkungen und des Verfahrens zur Ausübung dieser Rechte.....	48
4.8.	Zinssatz und Zinsschuld .....	49
4.9.	Fälligkeitstag und Tilgungsmodalitäten.....	49
4.10.	Rendite.....	50
4.11.	Vertretung der Inhaber von Teilschuldverschreibungen .....	50
4.12.	Angabe der Beschlüsse, Ermächtigungen und Billigungen, aufgrund derer die Wertpapiere geschaffen und/oder emittiert werden sollen.....	50
4.13.	Angabe des zu erwartenden Emissionstermins.....	50
4.14.	Beschreibung allfälliger Beschränkungen für die Übertragbarkeit der Wertpapiere....	50
4.15.	Warnhinweis zur Wirkung der Steuergesetzgebung auf die Erträge aus dem Wertpapier .....	51
5.	Konditionen des öffentlichen Angebots von Wertpapieren .....	51
5.1.	Konditionen, Angebotsstatistik, erwarteter Zeitplan und erforderliche Massnahmen für die Antragstellung.....	51
5.2.	Verteilungs- und Zuteilungsplan .....	53
5.3.	Preisfestsetzung .....	54
5.4.	Platzierung und Übernahme (Underwriting).....	54
6.	Zulassung zum Handel und Handelsmodalitäten.....	54
7.	Weitere Angaben .....	54
7.1.	In der Wertpapierbeschreibung genannte, an der Emission beteiligten Berater .....	54
7.2.	Geprüfte Angaben .....	54
7.3.	Ratings .....	54

## Inhaltsverzeichnis

---

<b>V.</b>	<b>Formular für die Endgültigen Bedingungen</b> .....	<b>55</b>
1.	Musterkonditionenblatt.....	55
2.	Musteranleihebedingungen.....	58
	§ 1 Form und Nennbetrag.....	58
	§ 2 Status und Rang.....	59
	§ 3 Verzinsung.....	59
	§ 4 Laufzeit.....	60
	§ 5 Rückzahlung/Rückkauf.....	60
	§ 6 Kündigung.....	60
	§ 7 Zahlstelle und Zahlungen.....	60
	§ 8 Verjährung.....	60
	§ 9 Steuern.....	61
	§ 10 Bekanntmachungen und Mitteilungen.....	61
	§ 11 Änderungen der Anleihebedingungen.....	61
	§ 12 Begebung weiterer Schuldverschreibungen.....	61
	§ 13 Haftung.....	62
	§ 14 Gerichtsstand und Rechtswahl.....	62
	§ 15 Salvatorische Klausel.....	62
<b>VI.</b>	<b>Zustimmung der Emittentin zur Prospektverwendung</b> .....	<b>63</b>
1.	Angaben zur Zustimmung der Emittentin oder der für die Erstellung des Prospekts zuständigen Person.....	63
1.1.	Ausdrückliche Zustimmung und Erklärung.....	63
1.2.	Angabe des Zeitraums, für den die Zustimmung zur Verwendung des Prospekts erteilt wird.....	63
1.3.	Angabe der Angebotsfrist, während derer die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Wertpapiere durch Finanzintermediäre erfolgen kann.....	63
1.4.	Angabe der Mitgliedstaaten, in denen die Finanzintermediäre den Prospekt für eine spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Wertpapiere verwenden dürfen.....	63
1.5.	Alle sonstigen Bedingungen, an die die Zustimmung gebunden ist.....	63
1.6.	Hinweis für die Anleger, dass für den Fall, dass ein Finanzintermediär diesen ein Angebot macht, er sie über die Angebotsbedingungen zum Zeitpunkt der Vorlage zu unterrichten hat.....	64
2.	Zusätzliche Informationen.....	64
2.1.	Hinweis für die Anleger.....	64
<b>VII.</b>	<b>Durch Verweis aufgenommene Dokumente</b> .....	<b>65</b>

## Abkürzungsverzeichnis

"Abschlussprüfer"	Jene natürlichen oder juristischen Personen, die die Jahresabschlüsse eines Unternehmens im Hinblick auf die formelle Ordnungsmässigkeit der Rechnungslegung sowie die sachliche Richtigkeit und die Vollständigkeit der Geschäftsberichte prüfen. In Liechtenstein: die Revisionsstelle.
"Actual/Actual-ICMA"	Zinsberechnungsmethode: Die Berechnung der Zinsen erfolgt auf der Basis der abgelaufenen Tage einer Zinsperiode und der tatsächlichen Anzahl der Tage eines Jahres nach näherer Massgabe der Bestimmungen der ICMA-Regel 251 (Actual/Actual).
"Anlageobjekt"	Jene Vermögensgegenstände, Immobilienprojektgesellschaften und Immobilien, die die Emittentin erwerben wird bzw. in die sie zu investieren beabsichtigt.
"Anleger"	Die Inhaber der gegenständlichen Teilschuldverschreibungen, siehe Begriff „Wertpapierinhaber“.
"Anleihe"	Sämtliche Teilschuldverschreibungen zusammen.
"Anleihegläubiger"	Siehe Begriff "Wertpapierinhaber".
"Bankarbeitstag"	Jeder Tag, mit Ausnahme von Samstagen, Sonn- oder Feiertagen, an dem deutsche Banken Zahlungsverkehr abwickeln.
"Bewertungsgutachten"	Ein durch einen Sachverständigen erstelltes professionelles Gutachten, in dem unter Anwendung verschiedener Verfahren und unter Bedachtnahme auf die gegenwärtige Marktsituation der aktuelle Verkehrswert einer Immobilie ermittelt wird.
"CSC' Company Structure Consulting AG"	CSC' Company Structure Consulting AG, Landstrasse 63, LI-9490 Vaduz, FL-0002.062.351-0.
"Delegierte Verordnung (EU) 2019/979"	Delegierte Verordnung (EU) 2019/979 der Kommission vom 14. März 2019 zur Ergänzung der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates durch technische Regulierungsstandards für wesentliche Finanzinformationen in der Zusammenfassung des Prospekts, die Veröffentlichung und Klassifizierung von Prospekten, die Werbung für Wertpapiere, Nachträge zum Prospekt und das Notifizierungsportal und zur Aufhebung der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 382/2014 der Kommission und der Delegierten Verordnung (EU) 2016/301 der Kommission.
"Delegierte Verordnung (EU) 2019/980"	Delegierte Verordnung (EU) 2019/980 der Kommission vom 14. März 2019 zur Ergänzung der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates hinsichtlich der Aufmachung, des Inhalts, der Prüfung und der Billigung des Prospekts, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist und zur Aufhebung der Verordnung (EG) 809/2004 der Kommission.
"Durchführungsverordnungen"	Die Delegierte Verordnung (EU) 2019/979 und die Delegierte Verordnung (EU) 2019/980.
"Emittentin"	Die VIVAT II AG, Landstrasse 63, Postfach 261, LI-9490 Vaduz, Liechtenstein, eingetragen im Liechtensteinischen Handelsregister unter der Registernummer FL-0002.700.987-7.
"Endgültige Bedingungen"	Das für die jeweilige Emission ausgefüllte Konditionenblatt inklusive seiner Anhänge.

"EU-Prospektverordnung"	Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2017 über den Prospekt, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist und zur Aufhebung der Richtlinie (EG) 2003/71.
"EWR-WPPDG"	Gesetz vom 10.05.2019 zur Durchführung der Verordnung (EU) 2017/1129 über den Prospekt, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist.
"Fälligkeitstag"	Der Tag, an dem die Emittentin die Teilschuldverschreibungen zu 100 % des Nennbetrages, soweit die Teilschuldverschreibungen nicht zuvor ganz oder teilweise zurückgezahlt wurden, zurückzahlen hat.
"FMA"	Die Finanzmarktaufsicht Liechtenstein, Landstrasse 109, LI-9490 Vaduz, Liechtenstein.
"Fortbestehensprognose"	Eine Prognose im Hinblick auf die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft, die aufzeigt, ob die Gesellschaft im laufenden und folgenden Geschäftsjahr ihre fälligen Zahlungsverpflichtungen bedienen kann oder ob eine Zahlungsunfähigkeit droht. Im Fall einer negativen Fortbestehensprognose ist der Konkurs/das Insolvenzverfahren über die Gesellschaft zu eröffnen.
"Fremdfinanzierung"	Die Beschaffung von Fremdkapital, oftmals durch Aufnahme eines Darlehens oder die Ausgabe von Schuldverschreibungen.
"Gesellschaft"	Die Emittentin. Siehe Begriff "Emittentin".
"Gruppe"	Die Emittentin zusammen mit möglichen zukünftigen Tochtergesellschaften.
"Immobilienprojektgesellschaften"	Gesellschaften, an welchen sich die Emittentin gesellschaftsrechtlich beteiligt und an welche sie partiarische Darlehen vergibt. Diese werden in den Statuten der Emittentin als Immobilienprojektzweckgesellschaften bezeichnet. Es kann sich dabei auch um Tochtergesellschaften der Emittentin handeln.
"Insolvenz"	Die Situation eines Schuldners, seinen Zahlungsverpflichtungen gegenüber seinen Gläubigern nicht mehr nachkommen zu können. Eine Insolvenz ist daher gekennzeichnet durch eine akute oder drohende Zahlungsunfähigkeit.
"Investitionssumme"	Derjenige Betrag, in dessen Höhe der Anleger in die angebotenen Teilschuldverschreibungen investiert. Die Höhe der Investitionssumme ist für jeden Anleger grundsätzlich frei wählbar, sie muss jedoch durch den Nennbetrag der Anleihe teilbar sein. Dabei dürfen Anleger die jeweilige Mindestzeichnungssumme nicht unterschreiten.
"ISIN"	Internationales Nummerierungssystem zur Wertpapieridentifikation (International Securities Identification Number).
"Konkurs"	Siehe Begriff "Insolvenz".
"Laufzeitbeginn"	Der in den Endgültigen Bedingungen angegebene Kalendertag.
"Laufzeitende"	Der in den Endgültigen Bedingungen angegebene Kalendertag, der auch den letzten Tag der Verzinsung der Teilschuldverschreibungen darstellt.
"LEI"	Global eindeutige Kennung für Rechtsträger im Finanzmarkt (Legal Entity Identifier).

<b>"Liquidation"</b>	Ziel einer Liquidation ist die Beendigung einer Gesellschaft. Diese erfolgt im Regelfall durch den Verkauf aller Vermögensgegenstände, die Begleichung aller Verbindlichkeiten und die Verteilung der verbleibenden Geldmittel an die Gesellschafter.
<b>"Nennbetrag"</b>	Siehe Begriff "Nominal".
<b>"Nominal"</b>	Betrag, den die Emittentin am Fälligkeitstag an den Wertpapierinhaber zurückzahlen muss.
<b>"Partiarische Darlehen"</b>	Partiarische Darlehen sind Darlehen, die bedingte Forderungen gegen den Darlehensnehmer zum Gegenstand haben; sie beinhalten keine gesellschaftsrechtliche Beteiligung am Darlehensnehmer. Partiarische Darlehen sind daher grundsätzlich nicht mit Informations-, Kontroll-, Stimm-, Auskunfts- oder Mitwirkungsrechten des Darlehensgebers verbunden. Sämtliche Forderungen des Darlehensgebers sind qualifiziert nachrangig.
<b>"PGR"</b>	Liechtensteinisches Personen- und Gesellschaftsrecht, LGBI. 1926 Nr. 4.
<b>"Politisch exponierte Person"</b>	Eine nach den jeweiligen anwendbaren geltenden Bestimmungen zur Bekämpfung von Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung als politisch exponierte Person zu klassifizierende Person (PEP).
<b>"Prospekt"</b>	Dieser Basisprospekt einschliesslich etwaiger Nachträge, einschliesslich der Dokumente, die in Form eines Verweises einbezogen und als Anhang diesem Basisprospekt angeschlossen sind.
<b>"Prospektverordnung"</b>	Die EU-Prospektverordnung. Siehe Begriff "EU-Prospektverordnung".
<b>"Revisionsstelle"</b>	Der/Die Abschlussprüfer. Siehe Begriff "Abschlussprüfer".
<b>"Rückzahlungsrisiko"</b>	Das Risiko, dass dem Anleger die Investitionssumme zum Zeitpunkt der Fälligkeit oder im Falle einer ausserordentlichen Kündigung nicht, nur teilweise oder nur verspätet zurückgezahlt werden kann.
<b>"Semi-Blind Pool"</b>	Stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung zwar die Gruppen von Anlageobjekten fest, in die die Emittentin im Rahmen der angebotenen Teilschuldverschreibungen plant zu investieren, nicht jedoch die konkreten Anlageobjekte, die sie tatsächlich erwerben wird, so liegt ein sogenannter "Semi-Blind Pool" vor. Daher sind insbesondere die Art, die Beschaffenheit und die konkreten Wertentwicklungsmöglichkeiten von Anlageobjekten, die für eine Anlageentscheidung eine grosse Rolle spielen, intransparent.
<b>"Substanzbesteuerung"</b>	Darunter versteht man jede Form der Besteuerung, die an den Wert eines bestimmten, bestehenden Vermögens, und nicht an dessen Erträge anknüpft.
<b>"Teilschuldverschreibung"</b>	Die auf Grundlage dieses Prospektes ausgegebenen Wertpapiere.
<b>"u.U."</b>	unter Umständen.
<b>"US-Person"</b>	Personen, die gemäss Regulation S des US Securities Act als US Personen gelten und die die gegenständlichen Teilschuldverschreibungen daher weder erwerben noch halten dürfen und Personen, die in den USA steuerpflichtig sind.
<b>"US Securities Act"</b>	United States Securities Act von 1933 in der jeweils geltenden Fassung.

<b>"Verwahrstelle"</b>	Verwahrstelle ist die Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, DE-65760 Eschborn, Deutschland.
<b>"Verwaltungsrat"</b>	Das Exekutivorgan einer Aktiengesellschaft nach liechtensteinischem Recht. Ihm obliegen sämtliche Aufgaben, die durch das Gesetz oder die Statuten nicht einem anderen Organ zugewiesen sind.
<b>"VIVAT II AG"</b>	Die Emittentin. Siehe Begriff "Emittentin".
<b>"Vorstand"</b>	Exekutivorgan einer Aktiengesellschaft nach deutschem Aktienrecht. Siehe Begriff "Verwaltungsrat".
<b>"vorzeitiger Rückzahlungsbetrag"</b>	Das Nominal zuzüglich etwaiger bis zum Tag vor der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen. Dieser Betrag ist im Fall einer ausserordentlichen Kündigung seitens des Anlegers an den Anleger auszuführen.
<b>"Wertpapierinhaber"</b>	Person, die die Teilschuldverschreibungen im eigenen Namen und für eigene Rechnung in einem Wertpapierdepot hält.
<b>"Zahlstelle"</b>	Zahlstelle ist die Baader Bank AG, Weihenstephaner Straße 4, DE-85716 Unterschleißheim, Deutschland
<b>"Zielgesellschaften"</b>	Gesellschaften, an denen sich die Emittentin zu beteiligen bzw. in die sie (beispielsweise über die Vergabe partiarischer Darlehen) zu investieren beabsichtigt.
<b>"Zinsertragsrisiko"</b>	Das Risiko, dass der Anleger die bedingungsgemäss vereinbarte Zinszahlung aufgrund der Realisierung eines jedweden Risikos nicht, nur teilweise oder verspätet erhält.

## I. Allgemeine Beschreibung des Angebotsprogramms

---

Der von der Emittentin veröffentlichte Basisprospekt enthält Informationen zu Wertpapieren, die unter dem Programm angeboten werden können. Dabei handelt es sich um Teilschuldverschreibungen. Der Basisprospekt beinhaltet nicht alle für eine Anlageentscheidung erforderlichen Informationen, da die Ausgestaltung der entsprechenden Wertpapiere bei Veröffentlichung des Basisprospekts noch nicht feststeht, sondern erst in den geltenden Endgültigen Bedingungen beschrieben wird.

Eine Anlageentscheidung kann daher erst dann getroffen werden, wenn der Anleger die Endgültigen Bedingungen für die entsprechenden Wertpapiere sowie den Basisprospekt und die etwaigen Nachträge in Zusammenhang miteinander sorgfältig gelesen und bewertet hat. Die Endgültigen Bedingungen werden auf der Homepage der Emittentin, [www.multitalent.ag](http://www.multitalent.ag), veröffentlicht.

Die folgende allgemeine Beschreibung des Programms erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

<b>Emittentin:</b>	VIVAT II AG, Landstrasse 63, Postfach 261, LI-9490 Vaduz, Liechtenstein, HR-Nummer: FL-0002.700.987-7, Telefonnummer: +423 232 03 51.
<b>Beschreibung:</b>	Angebotsprogramm für Teilschuldverschreibungen.
<b>Emissionsvolumen:</b>	Die Gesamtsumme der jeweiligen Emissionen von Teilschuldverschreibungen unter diesem Programm wird in den Endgültigen Bedingungen festgelegt.
<b>Arten und Form der Wertpapiere:</b>	<p>Unter dem Programm kann die Emittentin unmittelbare, nicht nachrangige, unbesicherte Inhaberschuldverschreibungen emittieren.</p> <p>Die Inhaberschuldverschreibungen werden für die gesamte Laufzeit der Anleihe in einer auf den Inhaber lautenden Globalurkunde verbrieft, die bei der Verwahrstelle hinterlegt wird. Die physische Lieferung effektiver Schuldverschreibungen oder Zinsscheine kann nicht verlangt werden.</p> <p>Den Anleihegläubigern stehen Miteigentumsanteile an der Globalurkunde zu, die gemäss den gesetzlichen Bestimmungen sowie den Regelungen der Verwahrstelle übertragen werden können.</p>
<b>Währung:</b>	Die Wertpapiere lauten auf CHF oder EUR, die endgültige Währung wird in den Endgültigen Bedingungen festgelegt.
<b>Zahlstelle:</b>	Zahlstelle ist die Baader Bank AG, Weihenstephaner Straße 4, DE-85716 Unterschleißheim, Deutschland.
<b>Handelszulassung:</b>	Die unter diesem Programm emittierten Wertpapiere werden nicht zum Handel zugelassen.
<b>Anwendbares Recht:</b>	Vorbehaltlich etwaiger zwingender verbraucherrechtlicher Bestimmungen unterliegen die Teilschuldverschreibungen liechtensteinischem Recht, dies unter Ausschluss der Regelungen des internationalen Privatrechts, soweit dies die Anwendung fremden Rechts zur Folge hätte.
<b>Gerichtsstand:</b>	Ausschliesslicher Gerichtsstand für alle Klagen gegen die Emittentin ist Vaduz im Fürstentum Liechtenstein, dies jedoch vorbehaltlich etwaiger entgegenstehender zwingender verbraucherrechtlicher Bestimmungen.

## II. Risiken und Warnhinweise

---

### 1. Allgemeine Risikoerwägungen

In den Anleihebedingungen oder an anderer Stelle in diesem Prospekt definierte Begriffe haben in diesem Abschnitt dieselbe Bedeutung. Anleger sind im Zusammenhang mit den in diesem Prospekt beschriebenen Teilschuldverschreibungen emittentenbezogenen sowie wertpapierbezogenen Risiken ausgesetzt. Anleger sollten daher vor der Entscheidung über den Kauf der in diesem Prospekt beschriebenen Teilschuldverschreibungen der Emittentin die nachfolgend aufgeführten Risikofaktoren und die sonstigen in diesem Prospekt enthaltenen Informationen sorgfältig lesen und bei ihrer Anlageentscheidung berücksichtigen.

Nachfolgend werden die nach Auffassung der Emittentin wesentlichen Risiken dargestellt. Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass sich die nachfolgend aufgeführten Risiken rückwirkend betrachtet als nicht abschliessend herausstellen, dies insbesondere, weil Risiken, die die Emittentin zum Zeitpunkt der Prospekterstellung als nicht wesentlich erachtet hat, wesentlich werden, und die Emittentin aus anderen als den hier dargestellten Gründen nicht imstande ist, Zins- und/oder Kapitalzahlungen auf die oder im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen zu leisten. Solche anderen Gründe können zum Zeitpunkt der Prospekterstellung nicht vorhergesehen werden und können von der Emittentin deshalb derzeit nicht als wesentliche Risiken beurteilt werden.

**Die Realisierung eines oder mehrerer Risiken kann erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und/oder Ertragslage der Emittentin haben und im Extremfall zu einem Totalverlust der an die Anleger zu zahlenden Zinsen und/oder zu einem Totalverlust der Investitionssumme führen. Einen solchen denkbaren Totalverlust sollte der Anleger vor dem Hintergrund seiner persönlichen Vermögensverhältnisse und Anlageziele bedenken und wirtschaftlich verkraften können.**

Anleger sollten Erfahrung im Hinblick auf Wertpapiergeschäfte der vorliegenden Art mitbringen. Jedenfalls sollten sie die in diesem Prospekt ausführlich dargelegten Risiken genau lesen und entsprechend würdigen, um das Risiko der hier angebotenen Teilschuldverschreibungen einschätzen zu können. Aus Sicht der Emittentin ist eine individuelle Beratung durch einen sachkundigen Experten vor der Kaufentscheidung jedenfalls unerlässlich.

Die gewählte Reihenfolge der Risikofaktoren stellt eine Aussage über deren Eintrittswahrscheinlichkeit und über die Bedeutung bzw. Schwere des jeweiligen Risikos oder des Ausmasses der potentiellen Beeinträchtigungen des Geschäfts und der finanziellen Lage der Emittentin dar. Die Emittentin ist auf Grundlage des geltenden Rechts dazu berechtigt, die Risiken nach den Kategorien „gering“, „mittel“ sowie „hoch“ zu ordnen und entsprechend darzustellen. Insoweit ist die Beschreibung der Risiken im nachfolgende Abschnitt unter der jeweiligen Risikokategorie als „Risikoklasse hoch“, „Risikoklasse mittel“ und „Risikoklasse gering“ gegliedert. Soweit eine Risikoklasse nicht genannt ist bzw. mit „Entfällt“ versehen ist, liegt eine Risikoklasse nach derzeitiger Einschätzung der Emittentin für die jeweilige Risikokategorie nicht vor. Auch innerhalb der Risikokategorien ist die gewählte Reihenfolge als Aussage über die Eintrittswahrscheinlichkeit und über die Bedeutung bzw. Schwere des jeweiligen Risikos oder des Ausmasses der potentiellen Beeinträchtigungen des Geschäfts und der finanziellen Lage der Emittentin zu verstehen.

**Die Verwirklichung einzelner nachstehender Risiken für sich alleine oder in Kombination kann negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und/oder Ertragslage der Emittentin haben, die im schlimmsten Fall sogar zur Insolvenz der Emittentin führen kann. Es besteht bezüglich aller Risiken die Gefahr für die Anleger, dass Zinszahlungen ausfallen oder sie Teile und/oder die gesamte Investitionssumme verlieren (Totalverlustrisiko).**

## **2. Risiken, die für die Emittentin spezifisch sind**

### **2.1. Risiken in Bezug auf die Finanzlage der Emittentin**

#### **2.1.1. Risikoklasse hoch**

#### **Insolvenzrisiko und Risiko eines Zugriffs anderer Gläubiger der Emittentin**

Sollte sich das Geschäftsmodell der Emittentin aus wie auch immer gearteten Gründen als nicht tragfähig erweisen, oder sollte die Emittentin in nicht bloss geringfügige, andauernde finanzielle Schwierigkeiten geraten, wäre die Emittentin in Ihrem Fortbestand gefährdet. Stehen der Emittentin nicht genügend Mittel zur Verfügung, um Rück- und/oder Zinszahlungen an die Anleger vornehmen zu können oder um andere Verbindlichkeiten decken zu können, kann dies für die Emittentin zur Insolvenz führen. In der Folge wird es bei den Anlegern zum Ausbleiben von Zinszahlungen sowie zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Investitionssumme kommen.

Ist das aufgenommene Fremdkapital vom Umlauf- und Anlagevermögen nicht mehr gedeckt, so liegt eine rechnerische Überschuldung vor. Da die Emittentin selbst nur geringe operative Geschäftstätigkeit entfaltet, kann bei Emission von Teilschuldverschreibungen rasch eine rechnerische Überschuldung eintreten. Nach liechtensteinischem Recht reicht die rechnerische Überschuldung selbst nicht aus, damit ein Konkursöffnungstatbestand erfüllt ist. Damit Konkurs über die Emittentin eröffnet werden kann, muss zur rechnerischen Überschuldung noch eine negative Fortbestehensprognose hinzutreten. Bei der Erstellung einer Fortbestehensprognose sind auch künftige Forderungen miteinzubeziehen und ist auf die Gefahr zukünftiger Illiquidität abzustellen. Sobald eine negative Fortbestehensprognose vorliegt, ist der Konkurs über das Vermögen der Emittentin zu eröffnen. In einem solchen Fall besteht für die Anleger das unmittelbare Risiko ausbleibender Zinszahlungen sowie des teilweisen oder gänzlichen Verlusts der Investitionssumme.

Jede negative Beeinträchtigung der Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Emittentin, die sich negativ auf ihre Liquiditätslage auswirkt, kann das Risiko der Insolvenz und der daraus folgenden Risiken für die Anleger, bestehend in dem Ausbleiben von Zinszahlungen und des teilweisen oder gänzlichen Verlustes der Investitionssumme, erhöhen oder verwirklichen.

Die Ansprüche der Gläubiger aus den Teilschuldverschreibungen sind nicht besichert. Dementsprechend stehen die Vermögenswerte, in welche die Emittentin investiert bzw. welche im Eigentum der Emittentin stehen, den Anleihegläubigern nicht vorrangig zu. Vielmehr können andere Gläubiger der Emittentin auf diese Vermögenswerte zur Befriedigung ihrer Forderungen gegen die Emittentin im Wege der Zwangsvollstreckung zugreifen.

Im Falle eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin wären die Forderungen dieser anderen unbesicherten Gläubiger gegen die Emittentin mit den Ansprüchen aus den Teilschuldverschreibungen gleichrangig. Im Ergebnis stehen somit andere Gläubiger der Emittentin mit den Schuldverschreibungsgläubigern in Bezug auf die Vermögenswerte der Emittentin in einem Konkurrenzverhältnis. Reichen die Vermögenswerte der Emittentin nicht zur Befriedigung der Forderungen sämtlicher Gläubiger aus, besteht somit das Risiko, dass die Anleihegläubiger mit ihren Forderungen aus den Teilschuldverschreibungen teilweise oder vollständig ausfallen. Zudem besteht die Möglichkeit, dass die Emittentin während der Laufzeit der gegenständlichen Teilschuldverschreibungen weitere Schuldverschreibungen emittiert, die gegenüber den Anlegern der gegenständlichen Anleihe gleich- oder höherrangig sein können. Daher ist zu erwarten, dass weitere Gläubiger mit substantiellen Forderungen hinzutreten werden.

Besicherte Gläubiger können sich aus dem Vermögen der Emittentin vorrangig befriedigen und ihre Forderungen gehen jenen der Anleger der gegenständlichen Anleihe vor. Die Vorrangigkeit besicherter Forderungen führt dazu, dass diese vor den Anlegern zu befriedigen sind und in weiterer Folge das für die Befriedigung der Anleger zur Verfügung stehende Vermögen der Emittentin schmälern. Dies kann dazu führen, dass die Anleger mit ihren Forderungen aus den Teilschuldverschreibungen ganz oder teilweise ausfallen.

## Liquiditätsrisiko

Liquidität ist die Fähigkeit, seinen bestehenden Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht nachkommen zu können. Das Vorliegen von Liquidität setzt mithin voraus, dass ausreichend liquide Mittel vorhanden sind. Die liquiden Mittel der Emittentin stammen aus der Emission von Wertpapieren, inklusive der gegenständlichen Emission sowie der Verwertung bestehender bzw. noch anzuschaffender Anlageobjekte bzw. - bezogen auf Anlageobjekte aus dem Immobiliensektor - auch aus laufenden Einnahmen, die aus Beteiligungen gewonnen werden. Gelingt es der Emittentin nicht, ihre Ertragserwartungen zu erfüllen, die entsprechenden Finanzmittel abzurufen und hinreichend liquide Mittel zu erlangen, verschlechtert sich die Liquiditätslage der Emittentin und besteht folglich die Gefahr, dass die Emittentin fällige Verbindlichkeiten nicht fristgerecht oder gar nicht befriedigen kann.

Da die Emittentin nur in geringem Ausmass operativ tätig wird, ist die Emittentin massgeblich vom Geschäftserfolg der Immobilienprojektgesellschaften bzw. zukünftigen Tochtergesellschaften und bestehenden sowie zukünftigen Immobilienprojekten abhängig. Das Liquiditätsrisiko kann sich daher insbesondere realisieren, wenn die Gewinne aus der Investitionstätigkeit der Emittentin nicht wie erwartet eintreten oder, wenn die Emittentin nicht dazu in der Lage ist, die erforderlichen Finanzmittel von ihren Investoren abzurufen. Möglich ist auch, dass es der Emittentin selbst nach Vereinnahmung des Emissionserlöses der Teilschuldverschreibungen an liquiden Mitteln mangelt und daher nicht gelingt, geeignete Anlageobjekte zu akquirieren bzw. zu erwerben. Vorstellbar ist dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Erlös der Wertpapieremissionen auch zur Deckung der Emissionskosten verwendet wird. Entspricht der Emissionserlös daher nicht den Ertragserwartungen der Emittentin, besteht das Risiko, dass der Erlös gänzlich oder teilweise dafür verwendet werden muss, die Emissionskosten zu decken und für Investitionen keine liquiden Mittel mehr zur Verfügung stehen.

Das Risiko, dass nicht genügend verfügbare Zahlungsmittel zur Verfügung stehen, um Verbindlichkeiten fristgerecht zu erfüllen, kann sich auch dann verwirklichen, wenn die Einnahmen niedriger als prognostiziert ausfallen oder gar keine Einnahmen erzielt werden, wenn Zahlungsmittel zweckwidrig verwendet werden, wenn unerwartete Ausgaben entstehen oder wesentliche Vertragsparteien gänzlich oder teilweise ausfallen und ihre Verbindlichkeiten gegenüber der Emittentin nicht oder nicht mehr fristgerecht erfüllen.

## Risiko eines Ausbleibens der Gewinne

Da die Emittentin zum An- und Verkauf von Immobilien in Deutschland, der Eingehung gesellschaftsrechtlicher Beteiligungen, der Vergabe von partiarischen Darlehen an Immobilienprojektgesellschaften sowie zur Ausgabe von Teilschuldverschreibungen gegründet wurde und daneben keine weitere eigenständige operative Geschäftstätigkeit entfaltet, beträgt das haftende Stammkapital der Emittentin lediglich CHF 50'000.00. Dem Stammkapital stehen in weiterer Folge deutlich höhere Verbindlichkeiten gegenüber den Anlegern und weiteren Vertragspartnern gegenüber. Die Anleger sind daher bei einem Kauf der Teilschuldverschreibungen im Vergleich zu einer Emittentin mit einer deutlich höheren Kapitalausstattung einem wesentlich grösseren Bonitätsrisiko ausgesetzt.

Die Fähigkeit der Emittentin, ihre Verbindlichkeiten zu bedienen, ist damit durch das geringe Mass an eigener operativer Tätigkeit beschränkt. Die Emittentin ist eine Anlagegesellschaft, die, abgesehen von Beteiligungen an Immobilienprojektgesellschaften und Forderungen gegenüber Immobilienprojektgesellschaften, über kein wesentliches Vermögen verfügt. Sie ist auf Gewinne aus der Anlagetätigkeit angewiesen, um die Verbindlichkeiten gegenüber ihren Gläubigern, darunter auch die Anleihegläubiger, bedienen zu können. Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin ist in fundamentaler Weise vom Geschäftserfolg sowie von der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Immobilienprojektgesellschaften bzw. zukünftigen Tochtergesellschaften und bestehenden sowie zukünftigen Immobilienprojekten abhängig. Nur falls die Projektgesellschaften ihre Zins- und Tilgungszahlungen auf die von der Gesellschaft zukünftig gewährten Darlehen erfüllen können oder die Beteiligungsgesellschaften nachhaltig Gewinne ausschütten, kann es zu einem nennenswerten Mittelzufluss bei der Emittentin kommen.

Werden auf Ebene der Immobilienprojektgesellschaften keine Erlöse erzielt, so erlangt auch die Emittentin insoweit keine Erlöse und damit keine Liquidität. Des Weiteren besteht das Risiko einer

eventuellen Wertberichtigung des Beteiligungsansatzes, von Forderungswertberichtigungen und von fehlenden Erträgen aus Darlehensvereinbarungen. Dies kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinflussen und für die Anleger zum Ausbleiben von Zinszahlungen sowie zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Investitionssumme führen.

### **Risiko der nicht ausreichenden Zeichnungen durch die Anleger**

Die konkreten Anleger stehen derzeit noch nicht fest, vielmehr müssen sie erst noch gewonnen werden. Das Unternehmenskonzept der Emittentin beruht darauf, dass der Gesamtbetrag der Wertpapiere zumindest zum Grossteil gezeichnet und eingezahlt wird. Es besteht ein hohes Risiko für den Erfolg der Anlage, wenn der geplante Teilbetrag nicht binnen eines Jahres ab Billigung des vorliegenden Verkaufsprospekts gezeichnet wird. Nur wenn das einzusetzende Kapital der Anleger der Emittentin auch tatsächlich zur Verfügung steht, können die beabsichtigten Anlageobjekte erworben werden und die wirtschaftlichen Ziele der Emittentin erreicht werden.

Ferner ist dieser Umstand davon abhängig, dass die Emittentin selbst beim Vertrieb erfolgreich ist und allfällige Vertriebspartner in ausreichendem Umfang den Erwerb von Teilschuldverschreibungen vermitteln können. Die Vermittlungsleistung Dritter für die Emittentin kann dadurch negativ beeinflusst werden, dass diese keine Ausschliesslichkeitsvereinbarung mit der Emittentin treffen. Das heisst, dass diese auch für andere, konkurrierende Produktgeber, beispielsweise für andere Emittentinnen von Teilschuldverschreibungen Vermittlungsleistungen erbringen.

Wird der Gesamtbetrag der Wertpapiere nicht zumindest zum Grossteil wie prognostiziert gezeichnet, so gibt es dennoch feste Vergütungsverpflichtungen der Emittentin, die erfüllt werden müssen, sodass z.B. die Emissionskosten prozentual – bezogen auf die tatsächlich gezeichneten Summen der Anleger – deutlich höher als prognostiziert wären. Dies kann zur Folge haben, dass der Emittentin nicht genügend Nettoeinnahmen zur Verfügung stehen, um wie beabsichtigt Anlageobjekte zu erwerben und sie damit auch nicht genügend Einnahmen aus der Verwertung der Anlageobjekte erzielen kann, um ihren Zahlungsverpflichtungen gegenüber den Anlegern nachkommen zu können.

Die Verwirklichung der vorstehend beschriebenen Risiken kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken, was für die Anleger zum Ausbleiben von Zinszahlungen sowie einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Investitionssumme führen kann.

#### **2.1.2. Risikoklasse mittel**

### **Fremdfinanzierung durch die Emittentin**

Es steht der Emittentin frei, weiteres Fremdkapital in jeder denkbaren Form und in unbeschränkter Höhe im Zusammenhang mit ihrer Geschäftstätigkeit aufzunehmen. Die Aufnahme weiteren Fremdkapitals führt zum Hinzutreten weiterer Gläubiger, die im Fall von unbesicherten Forderungen gleichrangig mit den Anlegern sind und im Fall von besicherten Forderungen diesen vorgehen.

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung geht die Emittentin davon aus, dass die Nettoeinnahmen ausreichen, um das Anlageziel der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Teilschuldverschreibungen zu erreichen, wobei auch die mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Teilschuldverschreibungen als Fremdkapital der Emittentin ausgewiesen werden. Dennoch ist es möglich, dass aufgrund von geänderten Rahmenbedingungen oder unvorhergesehenen Ereignissen oder aufgrund dessen, dass Anleger weniger Kapital im Rahmen der hier angebotenen Teilschuldverschreibungen einsetzen als geplant, Verluste bei der Emittentin eintreten, die dazu führen können, dass die Nettoeinnahmen zukünftig nicht zur Verwirklichung des Anlageziels der mit diesem Prospekt angebotenen Teilschuldverschreibungen ausreichen und die Aufnahme weiteren Fremdkapitals notwendig wird.

In einem solchen Fall ist es vor allem von der Vermögens-, Finanz- und/oder Ertragslage der Emittentin abhängig, ob und inwieweit es der Emittentin gelingt, eine Fremdfinanzierung zu erhalten. Es ist nicht gesichert, dass die notwendigen Finanzierungsmittel in allen Fällen zeitgerecht, im erforderlichen Umfang und/oder zu den gewünschten Konditionen erhalten werden können. Dies kann dazu führen, dass weitere Investitionen nicht getätigt werden können oder sonstige Verbindlichkeiten nicht erfüllt werden können, was erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

der Emittentin bis hin zur Insolvenz der Emittentin haben kann.

Aber auch wenn zeitgerecht das notwendige Fremdkapital beschafft werden kann, führt dies dazu, dass die Emittentin zur Bedienung und Rückführung des Fremdkapitals zusätzliche Mittel aufbringen muss. Kommt sie ihren diesbezüglichen Verpflichtungen, insbesondere ihrer Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen, nicht nach, wirkt sich dies negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin aus und kann dies zu ihrer Insolvenz und damit für die Anleger zum Ausbleiben von Zinszahlungen sowie zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Investitionssumme führen.

### **Wechselkurs- und Währungsrisiko**

Es besteht stets das Risiko von sich ungünstig entwickelnden Wechselkursen (Währungsrisiko). Das Währungsrisiko setzt sich aus Wertschwankungen von Bilanzposten (z.B. Forderungen und Verbindlichkeiten) und/oder Zahlungsströmen infolge von Wechselkursschwankungen zusammen. Dieses Risiko besteht insbesondere dort, wo Geschäftsvorfälle in einer anderen als der lokalen Währung (Fremdwährung) vorliegen bzw. bei planmässigem Geschäftsverlauf entstehen können.

Dieses Risiko ist für die Emittentin bedeutsam, da sie Teilschuldverschreibungen sowohl in CHF, als auch in EUR ausgibt. Dies bedeutet, dass ein grosser Teil ihrer Verpflichtungen in einer Fremdwährung besteht. Zudem ist die Emittentin international tätig. Sie generiert einen nicht unerheblichen Teil der Einnahmen und schafft einen nicht unerheblichen Teil der Aufwendungen in einer anderen Währung als dem CHF, insbesondere in EUR. Darüber hinaus finanziert die Emittentin ein beträchtliches Volumen an Investitionen in EUR. Falls sich ein Währungsrisiko, insbesondere aufgrund der EUR/CHF- bzw. CHF/EUR- Wechselkurse, realisiert, kann dies negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und/oder Ertragslage der Emittentin haben. Dies kann für die Anleger zum Ausbleiben von Zinszahlungen sowie zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Investitionssumme führen.

#### **2.1.3. Risikoklasse gering**

Entfällt.

#### **2.2. Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeit und die Branche der Emittentin**

##### **2.2.1. Risikoklasse hoch**

#### **Risiko der Investition der Emittentin in andere Gesellschaften, insbesondere Immobilienprojektgesellschaften**

Die Haupttätigkeit der Emittentin besteht in der Vergabe von partiarischen Darlehen an Immobilienprojektgesellschaften, im An- und Verkauf von Immobilien in Deutschland und in der Eingehung gesellschaftsrechtlicher Beteiligungen. Auf der Ebene der Emittentin soll die Finanzierung der Geschäftstätigkeit der Emittentin ausschliesslich durch die liquiden finanziellen Mittel aus der begebenen Anleihe erfolgen.

Die von der Emittentin beabsichtigten Beteiligungen an bzw. Investitionen in andere Gesellschaften sind mit erheblichen Risiken verbunden. Hierzu gehört unter anderem die Gefahr, dass sich die Schlüsselpersonen dieser Immobilienprojektgesellschaften ändern oder notwendige Geschäftsbeziehungen dieser Immobilienprojektgesellschaften nicht aufrechterhalten werden. Die angestrebten Ziele, Synergieeffekte oder Kosteneinsparungen können sich eventuell nicht verwirklichen und es kann zu Unstimmigkeiten mit Partnern oder zu strategischen Fehlentwicklungen kommen. Fehleinschätzungen von Risiken und/ oder Markt Voraussetzungen bzw. nicht absehbare Entwicklungen können die Vermögens-, Finanz- und/ oder Ertragslage dieser Immobilienprojektgesellschaften negativ beeinflussen. Weitere solcher Faktoren können u.a. darin bestehen, dass sich die wirtschaftliche Konzeption einer Immobilienprojektgesellschaft nicht wie von dieser geplant, realisieren lässt, dies etwa aufgrund hoher Kostenapparate, oder aber weil falsche Anlageentscheidungen getroffen werden oder Rechtsstreitigkeiten geführt werden. Zudem können insbesondere Zahlungsstockungen oder Zahlungsunfähigkeiten das Insolvenzrisiko dieser Immobilienprojektgesellschaften erhöhen.

Führt die Verschlechterung der Vermögens-, Finanz- und/oder Ertragslage einer Immobilienprojektgesellschaft dazu, dass diese ihren vertraglichen Pflichten gegenüber der Emittentin nicht oder nur teilweise nachkommen kann, wirkt sich dies negativ auf die Vermögens-, Finanz- und/oder Ertragslage der Emittentin aus. Selbst wenn die Immobilienprojektgesellschaften ihren Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Emittentin nachkommen, basiert die Finanzierungszusage der Emittentin letztlich immer auf ihren erzielbaren Erlösen. Verringern sich diese Erlöse, z.B. durch unerwartete Kosten, wirkt sich dies negativ auf die Vermögens-, Finanz- und/oder Ertragslage der Emittentin aus, da diese weniger Ertrag als erwartet generieren kann. Die Realisierung dieser Risiken kann für die Anleger zum Ausbleiben von Zinszahlungen sowie zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Investitionssumme führen.

Eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage bzw. im Extremfall eine Insolvenz eines Beteiligungsunternehmens würde sich direkt auf die Emittentin auswirken. Eventueller Wertberichtigungsbedarf der Beteiligungsansätze, Forderungsabschreibungen sowie fehlende Erträge aus Ergebnisübernahmen, Gewinnbeteiligungen, Zinsvereinbarungen oder Veräusserungsgewinnen würden sich negativ auf das Ergebnis der Emittentin auswirken und könnten unter Umständen den Unternehmensfortbestand gefährden. Die Realisierung der vorgenannten Risiken könnte sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und/oder Ertragslage der Emittentin auswirken. Dies kann für die Anleger zum Ausbleiben von Zinszahlungen sowie zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Investitionssumme führen.

#### **Semi-Blind-Pool-Charakter**

Die Emittentin beabsichtigt in Anlageobjekte zu investieren, die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung teilweise noch nicht feststehen. Die Anleger sind nicht an der Auswahl der Anlageobjekte beteiligt und erhalten zum Zeitpunkt ihrer Anlageentscheidung lediglich Informationen über die Gruppen von Anlageobjekten, in die die Emittentin zu investieren beabsichtigt, nicht jedoch die konkreten Anlageobjekte, die sie tatsächlich erwerben wird. Die konkreten zukünftigen Vertragspartner, sowie konkrete Vertragsabschlüsse der Emittentin stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Da vor diesem Hintergrund weitgehend offen ist, wie die einzelnen Anlageobjekte und Projekte der Emittentin beschaffen sein werden und wer die einzelnen Vertragspartner im Rahmen der Anschaffung der konkreten Anlageobjekte sein werden, liegt ein sog. „Semi-Blind Pool“ vor.

Der hinter den Investitionen in Anlageobjekte stehende zeitliche und finanzielle Aufwand sowie die wirtschaftliche Entwicklung der Anlageobjekte ist nicht abschliessend bestimmbar und prognostizierbar. Es muss daher damit gerechnet werden, dass geplante Immobilienobjekte im Ganzen oder teilweise bzw. zu den geplanten Bedingungen nicht realisiert werden können und durch andere Immobilienobjekte ersetzt werden müssen. In diesem Zusammenhang sind Entwicklungen möglich, die sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und/oder Ertragslage der Emittentin auswirken können.

Insbesondere Art, Beschaffenheit und konkrete Wertentwicklungsmöglichkeiten der Anlageobjekte, die für eine Anlageentscheidung eine grosse Rolle spielen, sind intransparent. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass – für den Anleger – nicht nachvollziehbare geschäftliche Entscheidungen getroffen werden, die dazu führen, dass die Vermögens-, Finanz- und/oder Ertragslage der Emittentin negativ beeinflusst wird. Die Verwirklichung auch bloss einzelner in diesem Abschnitt genannter Risiken kann für die Anleger zum Ausbleiben der Zinszahlungen sowie zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Investitionssumme führen.

#### **Klumpenrisiko**

Des Weiteren ist das sogenannte Klumpenrisiko zu beachten. Das bedeutet, dass eine mangelnde Diversifikation bei der Investition der Anlegergelder und auch der Diversifikationsgrad der einzelnen Immobilienprojektgesellschaften die Fähigkeit der Emittentin, Krisen abzufangen beeinträchtigen kann. Je geringer die Aktivitätsfelder der Immobilienprojektgesellschaften diversifiziert sind (je weniger sich diese voneinander hinsichtlich des Ausfallrisikos unterscheiden), desto gebündelter ist das Risiko bei Krisen an Wert zu verlieren. Immobilienprojektgesellschaften, in die die Emittentin investiert, investieren ihrerseits wiederum in Immobilien am deutschen Immobilienmarkt. Aufgrund dieser Konzentration können die Immobilienprojektgesellschaften die sich im Immobiliensektor verwirklichenden Risiken

möglicherweise nicht durch andere Anlageobjekte ausgleichen. Da die Emittentin abhängig vom Erfolg der Immobilienprojektgesellschaften ist, kann sich dies auch negativ auf die Emittentin auswirken.

Überdies unterliegt die Emittentin selbst einem Klumpenrisiko. Es besteht die Gefahr, dass die Investitionen in den Immobilienmarkt, keine ausreichende Diversifikation darstellen. Risiken, die sich am Immobilienmarkt verwirklichen, können sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und/oder Ertragslage der Emittentin auswirken. Es kann nicht gewährleistet werden, dass es der Emittentin zukünftig gelingen wird, die mit Ihrer Geschäftstätigkeit verbundenen Risiken durch eine entsprechende Auswahl von Immobilien und Anlageobjekten zu diversifizieren. Die anfängliche geringe Risikodiversifikation könnte zu einer Kumulation negativer wirtschaftlicher Entwicklungen im Immobilienportfolio innerhalb kurzer Zeiträume führen. Die Verwirklichung der genannten Risiken kann für die Anleger zum Ausbleiben von Zinszahlungen sowie zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Investitionssumme führen.

Es wird festgehalten, dass zum derzeitigen Zeitpunkt geplant ist, dass sich die Investitionen auf die Vergabe von partiarischen Darlehen an Immobilienprojektgesellschaften beschränken, weshalb zum Zeitpunkt der Prospekterstellung ein erhöhtes Klumpenrisiko besteht.

Die Verwirklichung des Klumpenrisikos sowohl auf Ebene der Emittentin selbst als auch auf Ebene der Immobilienprojektgesellschaften kann für die Anleger zum Ausbleiben von Zinszahlungen sowie zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Investitionssumme führen.

#### **Beschränkte Realisierbarkeit von Ansprüchen gegen Immobilienprojektgesellschaften**

Die Emittentin kann mittels eines partiarischen Darlehensvertrags oder in anderer Form in Zielgesellschaften auf dem Immobiliensektor (Immobilienprojektgesellschaften) investieren. Wählt die Emittentin den partiarischen Darlehensvertrag, hat sie einen qualifiziert nachrangigen Rückzahlungsanspruch gegenüber den Immobilienprojektgesellschaften zum Ende der Laufzeit der bei den Immobilienprojektgesellschaften beabsichtigten Investitionen sowie ggf. einen qualifiziert nachrangigen Anspruch auf eine Erlösbeteiligung, soweit ein Reinertrag aus dem Immobilienprojekt erzielt werden kann, jedoch keine Entscheidungsbefugnisse oder Mitspracherechte gegenüber der betreffenden Immobilienprojektgesellschaft.

Hinsichtlich der Rückzahlungsansprüche der Emittentin gegenüber den Immobilienprojektgesellschaften ist zu beachten, dass ein qualifizierter Nachrang besteht, jedenfalls soweit partiarische Darlehensverträge mit den Immobilienprojektgesellschaften abgeschlossen werden. Haben andere Gläubiger ebenfalls den Nachrang ihrer Forderungen vereinbart, besteht damit ein Gläubigergleichrang. Sinn und Zweck des qualifizierten Nachrangs ist es, die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft zu verhindern. Zahlungsforderungen kann die Emittentin der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft gegenüber daher solange und soweit nicht geltend machen, als dies zur Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft führen würde. Damit ist die Realisierbarkeit der Ansprüche der Emittentin gegenüber den Immobilienprojektgesellschaften beschränkt. Es kann zu Verzögerungen und/oder dem Ausbleiben jeglicher Zahlung an die Emittentin kommen. Im Falle von Verzögerungen hängt die Dauer der Nichtzahlung von der wirtschaftlichen Situation der Schuldnerin ab. Diese ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht konkret vorhersehbar.

Bleibt die Zahlung ganz aus, verliert die Emittentin die insoweit investierten Nettoeinnahmen. Damit kann sich ihre Vermögens-, Finanz- und/oder Ertragslage erheblich verschlechtern. Da die Emittentin aufgrund eines qualifizierten Nachrangs auch in einer Liquidation oder Insolvenz der Immobilienprojektgesellschaft erst nach den nicht nachrangigen anderen Gläubigern der Immobilienprojektgesellschaft befriedigt werden dürfte, besteht die Gefahr, dass die Emittentin auch für den Fall, dass eine etwaige Liquidations- oder Insolvenzmasse der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft vorhanden wäre, die von ihr investierten Nettoeinnahmen teilweise oder vollständig verliert. Auch dies würde die Vermögens-, Finanz- und/oder Ertragslage der Emittentin negativ beeinflussen. Dies kann für die Anleger zum Ausbleiben von Zinszahlungen sowie zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Investitionssumme führen.

## **Fremdfinanzierung durch Zielgesellschaften**

Weitestgehend ausserhalb des Einflussbereichs der Emittentin liegt es, ob diejenigen Gesellschaften, an denen sich die Emittentin zu beteiligen bzw. in die sie zu investieren beabsichtigt (sog. Zielgesellschaften), Fremdkapital aufnehmen. Können diese aufgrund vorrangig zu bedienender Darlehen nur geringere Zinsen als erwartet oder gar keine Zinsen und/oder daneben eine nur teilweise oder gar keine Rückzahlung des von der Emittentin investierten Kapitals an diese vornehmen, hätte die Emittentin geringere Einnahmen als erwartet, und ihr würden Verluste entstehen. Zudem kann sich auch die Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen (z.B. Erhöhung der Zinsen) bezüglich anderer Fremdfinanzierungen der Immobilienprojektgesellschaften negativ auf deren Zahlungsfähigkeit auswirken. In beiden Fällen wäre die Vermögens-, Finanz- und/oder Ertragslage der Emittentin erheblich negativ beeinträchtigt. Dies kann für die Anleger zum Ausbleiben von Zinszahlungen sowie zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Investitionssumme führen.

## **Abhängigkeit vom deutschen Immobilienmarkt**

Der wirtschaftliche Erfolg der Geschäftstätigkeit der Emittentin ist massgeblich von der Entwicklung des deutschen Immobilienmarkts abhängig. Der Immobilienmarkt unterliegt vielfältigen Schwankungen und ist – neben den grundlegenden marktwirtschaftlichen Auswirkungen von Angebot und Nachfrage – auch wesentlich von einer Vielzahl anderer externer Faktoren abhängig, die von der Emittentin nicht beeinflussbar und auch nicht immer vorhersehbar sind. Dies sind z.B. volkswirtschaftliche Faktoren oder die Entwicklung der Geld-, Kapital- und Finanzmärkte, die Änderung der steuerlichen Rahmenbedingungen und die Aktivitäten und/oder Anzahl anderer Marktteilnehmer (Konkurrenten). Dabei gilt es stets auch zu bedenken, dass sich ein steigendes Zinsniveau negativ auf den Immobilienmarkt auswirken könnte.

Sollten sich die Marktbedingungen ändern, kann dies zur Folge haben, dass die Emittentin und/oder die Immobilienprojektgesellschaften, an denen sich die Emittentin beteiligt oder denen sie ein partiarisches Darlehen gewährt, nicht in der Lage sind, den Geschäftsbetrieb in der geplanten Art und Weise aufrecht zu erhalten, oder dass Aufwendungen vergeblich getätigt werden. Sofern die Emittentin bzw. die Immobilienprojektgesellschaften auf diese Entwicklungen nicht, nicht zeitnah oder nicht adäquat reagieren können, hat dies negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und/oder Ertragslage der Emittentin bis hin zu deren Insolvenz. Dies kann für die Anleger zum Ausbleiben von Zinszahlungen sowie zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Investitionssumme führen.

## **Gefahr einer Nichterfüllung der Verträge bzw. einer Verzögerung**

Die Immobilienprojektgesellschaften und die Emittentin sind davon abhängig, dass die mit ihren Vertragspartnern abgeschlossenen Verträge erfüllt werden. Es besteht insofern ein Vertragserfüllungsrisiko. Auf dem Sektor der Immobilienprojekte sind typischerweise mehrere Unternehmen in die Durchführung von Arbeiten eingebunden, deren Leistungen idealerweise zeitlich und handwerklich lückenlos ineinandergreifen. Es besteht jedoch die Gefahr, dass einer oder mehrere Vertragspartner schlecht, verzögert oder gar nicht leisten, sodass nicht nur die von diesem bzw. diesen Unternehmen zu erbringende Leistung mangelbehaftet ist oder fehlt, sondern zudem oftmals auch die sich anschliessenden Leistungen anderer Unternehmen ebenfalls verzögern oder ausbleiben. Auch eventuelle rechtliche Mängel in den Vertragsgestaltungen, Betrugs- und Unterschlagungshandlungen und der Bestand von Forderungen gegenüber den Vertragspartnern, können sich negativ auf die Emittentin auswirken.

Weitere Verzögerungen oder eine gänzlich mangelnde Realisierung von Immobilienprojekten sind denkbar, wenn hierfür erforderliche Genehmigungen entweder zu spät oder gar nicht beantragt oder erteilt werden. Auch eine Wetterlage, die die Fortsetzung von Bauarbeiten verhindert oder Auseinandersetzungen mit Anwohnern, einzelnen Vertragspartnern oder Subunternehmern oder Planungsfehler, Bauausführungsfehler oder unrichtige Kostenkalkulationen können die Realisierung von Immobilienprojekten verzögern oder verhindern. Kostensteigerungen und/oder Zahlungsausfälle können hier die Folge sein. Jeder dieser Umstände würde dazu führen, dass die Vermögens-, Finanz- und/oder Ertragslage der Immobilienprojektgesellschaften und der Emittentin negativ beeinflusst werden könnte. Dies kann für die Anleger zum Ausbleiben von Zinszahlungen sowie zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Investitionssumme führen.

### **Keine bzw. nur eingeschränkte Einflussmöglichkeiten auf Immobilienprojektgesellschaften**

Gewährt die Emittentin ein partiarisches Darlehen an eine Immobilienprojektgesellschaft, so ergeben sich aus dem partiarischen Darlehensvertrag in der Regel keine Mitspracherechte oder Einflussmöglichkeiten der Emittentin auf die Geschäfte der Immobilienprojektgesellschaft als Darlehensnehmerin. Dies kann dazu führen, dass die Emittentin wirtschaftlich nachteilige, vertragswidrige und/oder missbräuchliche Verwendungen des partiarischen Darlehenskapitals durch die Immobilienprojektgesellschaft als Darlehensnehmerin nicht beeinflussen und/oder verhindern kann. Dies kann dazu führen, dass die Emittentin geringere oder keine Rückflüsse (Zins und Tilgung) aus dem partiarischen Darlehen erhält. Dies wiederum kann die Vermögens-, Finanz- und/oder Ertragslage der Emittentin negativ beeinflussen und für die Anleger zum Ausbleiben von Zinszahlungen sowie zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Investitionssumme führen.

Geht die Emittentin eine gesellschaftsrechtliche Beteiligung an einer Immobilienprojektgesellschaft ein, sind die Mitspracherechte und Einflussmöglichkeiten der Emittentin jedenfalls dann eingeschränkt, wenn die Emittentin Minderheitsgesellschafterin der Immobilienprojektgesellschaft ist. In diesem Fall können die bis dahin beigetretenen Gesellschafter Beschlüsse fassen, die sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und/oder Ertragslage der Emittentin auswirken, aber dennoch für die Emittentin bindend sind. Dies kann für die Anleger zum Ausbleiben von Zinszahlungen sowie zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Investitionssumme führen.

### **Risiken im Zusammenhang mit der Bewertung von Zielgesellschaften und Vermögensgegenständen**

Spezifische Risiken ergeben sich im Wesentlichen aus der Beschaffenheit des einzelnen Immobilienobjektes zum Investitionszeitpunkt. Bei der Bewertung von Immobilien bzw. Objektgesellschaften spielen eine Vielzahl von Faktoren eine Rolle, die im Einzelfall teilweise subjektiv eingeschätzt werden müssen und deren zukünftige Entwicklung aufgrund unterschiedlicher Faktoren nicht zweifelsfrei prognostizierbar ist. Die bei der Investition von der Emittentin aufgestellten Annahmen und Prämissen könnten sich daher im Nachhinein ganz oder teilweise als unrichtig oder unzutreffend herausstellen. Die Emittentin plant, vor jedem Ankauf einer Immobilie sowie vor jeder Vergabe eines partiarischen Darlehens an Immobilienprojektgesellschaften eine sogenannte Due Diligence (eine mit „gebotener Sorgfalt“ durchgeführte Risikoprüfung) durchzuführen, um den Wert der jeweiligen Immobilie bzw. die Finanzlage und die wirtschaftlichen Aussichten der Immobilienprojektgesellschaften bestmöglich ermitteln zu können. Hierbei kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei einer Due Diligence einzelne wertbildende Faktoren falsch eingeschätzt werden. Wenn möglich sollen für sämtliche Immobilien Wertgutachten vorliegen. Partiarische Darlehen an Immobilienprojektgesellschaften begründen nachrangige Gläubigerforderungen, im Umkehrschluss werden dafür hohe Zinsversprechen gewährt. Jedoch besteht ein Ausfallrisiko im Falle einer Insolvenz der Immobilienprojektgesellschaften. Auch dieses Risiko ist im Vorhinein im Regelfall nicht kalkulierbar und ist es möglich, dass dieses Risiko daher bei einer Due Diligence falsch eingeschätzt wird.

Im Zuge dieser Due Diligence kann die Emittentin Bewertungsgutachten für die Anlageobjekte erstellen lassen, um auf dieser Grundlage eine Entscheidung über die Investition zu treffen. Es ist möglich, dass diese Bewertungsgutachten aus verschiedensten Gründen zu einem fehlerhaften Ergebnis führen und der Emittentin dadurch eine unzutreffende Anlageentscheidung nahegelegt wird. Es besteht beispielsweise das Risiko, dass solche Bewertungsgutachten fehlerhaft und/oder unvollständig sind. Ein derartiges Bewertungsgutachten nimmt nicht unbedingt auf eine zu einem späteren Zeitpunkt ggf. veränderte Marktsituation Bezug und ist darüber hinaus kein Garant, den dargestellten Wert für ein Objekt tatsächlich zu erhalten. Problematisch können vor allem Gutachten mit zu hoher Bewertung sein. Denn sie könnten dazu Veranlassung geben, dass das betreffende Objekt zu teuer angekauft und/oder nicht zu dem erwarteten Betrag veräußert werden kann und somit Ergebniseinbußen hingenommen werden müssen. Solche fehlerhaften Anlageentscheidungen können – auch wenn diese auf Basis einer unrichtigen Auskunft Dritter getroffen wurden – negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und/oder Ertragslage der Emittentin haben. Dies kann für die Anleger zum Ausbleiben von Zinszahlungen sowie zum ganzen oder teilweisen Verlust der Investitionssumme führen.

Die Emittentin kann überdies grundsätzlich nur im Rahmen ggf. bestehender Verhandlungsspielräume, die je nach Marktlage gering oder gar nicht zu Gunsten der Emittentin vorhanden sein können,

den Vertragsinhalt bestimmen. Daraus folgt, dass auf der Ebene der Emittentin Verluste entstehen können, sodass dies die Vermögens-, Finanz- und/oder Ertragslage der Emittentin negativ beeinflussen kann. Dies kann für die Anleger zum Ausbleiben von Zinszahlungen sowie zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Investitionssumme führen.

Risiken im Verkauf ergeben sich, wenn das prognostizierte Wertsteigerungspotential der Immobilien infolge eines Verfalls der Immobilienpreise nicht oder nur teilweise realisiert werden kann. Zudem kann der Abverkauf der aufgeteilten Immobilien eine längere Zeitspanne in Anspruch nehmen als geplant oder die Veräußerung könnte nicht oder nur zu schlechteren Konditionen als prognostiziert erfolgen. Die Realisierung der vorgenannten Risiken würde die Rentabilität der Geschäftstätigkeit der Emittentin erheblich beeinträchtigen und sich negativ auf deren Vermögens-, Finanz- und/oder Ertragslage auswirken. Dies kann für die Anleger zum Ausbleiben von Zinszahlungen sowie zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Investitionssumme führen.

### **Zinsänderungsrisiko**

Aufgrund der kurzfristigen Zinsentwicklung der letzten zwölf Monate herrscht vorerst ein verhältnismässig hohes Zinsniveau. Sollte sich dieses weiterhin erhöhen, so kann dies den Immobilienmarkt negativ beeinflussen, da Kaufinteressenten aufgrund sodann steigender Finanzierungskosten weniger Immobilien nachfragen bzw. Immobilien nur zu weniger günstigen Konditionen nachgefragt werden. Zudem werden die Immobilienprojektgesellschaften in welche die Emittentin investiert, oder die Emittentin selbst, ihre Investitionen unter Umständen zur Gänze oder zumindest teilweise mit Fremdkapital finanzieren. Die Veränderung der Zinssätze, insbesondere eine weitere Erhöhung des allgemeinen Zinsniveaus, kann einerseits einen negativen Einfluss auf den Wert von Anlagegegenständen, andererseits auf das aus den Anlagegegenständen resultierende Zinsergebnis haben, und sich daher auch negativ auf die Vermögens-, Finanz- und/oder Ertragslage der Immobilienprojektgesellschaften und der Emittentin auswirken. Dies kann für die Anleger zum Ausbleiben von Zinszahlungen sowie zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Investitionssumme führen.

### **Inflationsrisiko und Risiko einer erheblichen Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen**

Das Risiko einer Inflation besteht einerseits darin, dass Kosten auf der Ebene derjenigen Gesellschaften, an denen die Emittentin plant gesellschaftsrechtliche Beteiligungen einzugehen und/oder denen sie partiarische Darlehen zu gewähren beabsichtigt, inflationsbedingt steigen, so dass sich die Überschüsse auf Ebene der Immobilienprojektgesellschaften verringern und somit die Erträge der Emittentin negativ beeinflusst werden. Andererseits besteht die Gefahr, dass die Immobilienprojektgesellschaften ihren Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Emittentin nicht oder nur teilweise nachkommen können. Zudem besteht das Inflationsrisiko auch darin, dass auf der Ebene der Emittentin Kosten inflationsbedingt steigen. Nicht alle unmittelbaren bzw. mittelbaren Anlageobjekte stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung fest.

In beiden Fällen würde sich die Liquiditätslage der Emittentin verschlechtern. Dies kann dazu führen, dass die Emittentin ihren Zahlungsverpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nicht oder nicht vollständig nachkommen kann und kann für die Anleger zum Ausbleiben von Zinszahlungen sowie zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Investitionssumme führen.

Die Emittentin ist in ihrer Geschäftstätigkeit nicht nur dem Risiko einer Inflation, sondern auch sonstigen Risiken der Verschlechterung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und stetigen konjunkturellen Schwankungen ausgesetzt. Die Finanzkrisen der letzten Jahrzehnte haben sich insbesondere auf den Immobilienmarkt erheblich ausgewirkt. Derzeit lässt sich noch nicht abschätzen, ob es zu weiteren Finanz- oder Wirtschaftskrisen kommen wird, die die Lage auf dem Immobilienmarkt negativ beeinflussen könnten. Die dadurch bei der Bevölkerung eintretenden Einkommensverluste und der Anstieg der Arbeitslosigkeit sind im Regelfall mit zurückgehenden Investitionen und/oder einem geringeren Investitionsvolumen der Kunden in Bezug auf den Kauf von Immobilien verbunden. Dies könnte sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und/oder Ertragslage der Emittentin auswirken und kann für die Anleger zum Ausbleiben von Zinszahlungen sowie zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Investitionssumme führen.

## **Risiken im Zusammenhang mit der Übertragung von Aufgaben an Dritte**

Die Emittentin verfügt im Wesentlichen über keine eigenen personellen und sachlichen Mittel. Alle wesentlichen Verwaltungsaufgaben, etwa Kundenverwaltung und -betreuung, Vermittlerverwaltung und -betreuung, Provisionsabrechnung und -auszahlung, Marketing und Konzeption, werden im Auftrag der Emittentin durch dritte Personen erbracht, mit denen die Emittentin entsprechende Verträge abgeschlossen hat bzw. abschliesst. Sämtliche dieser Verträge sind – mit jeweils unterschiedlichen Fristen – kündbar. Wird ein solcher Vertrag durch einen Vertragspartner oder durch die Emittentin gekündigt, wird die Erfüllung der Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen von der Fähigkeit der Emittentin abhängig sein, innerhalb angemessener Dauer andere Personen zu finden, die anstelle des bisherigen Vertragspartners die vorgenannten Verwaltungsaufgaben zu erbringen bereit sind und mit ihnen gleichwertige Verträge abzuschliessen. Es ist auch möglich, dass im Zuge der Übertragung der Verwaltungsaufgaben Know-how über die verwalteten Liegenschaften und Verwaltungsprozesse verloren geht, und die Emittentin ausserstande ist, geeignete, verlässliche Dienstleister im erforderlichen Zeitrahmen zu finden und vertraglich zu binden. Dies kann einen erheblich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und/oder Ertragslage der Emittentin, der Gruppe oder einzelner Gruppengesellschaften und damit auf die Fähigkeit der Emittentin haben, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Das Auslagerungsrisiko (Outsourcing-Risiko) besteht in der Gefahr, dass durch ausgelagerte Prozesse die internen Geschäftsabläufe der Emittentin negativ beeinflusst werden und höhere Kosten oder operative Verluste entstehen oder es zum Entgang von Gewinn kommt. Dies kann beispielsweise aufgrund durch Auslagerungsmängel nicht zustande gekommener Verträge geschehen. Weiterhin besteht das Outsourcing-Risiko in der Gefahr, dass die vertraglichen Auslagerungsvereinbarungen unpräzise Leistungen und nicht angemessene Service-Level enthalten.

### **2.2.2. Risikoklasse mittel**

#### **Risiko, dass keine ausreichenden Erwerbsmöglichkeiten bestehen**

Es besteht das Risiko, dass keine ausreichenden Erwerbsmöglichkeiten, das heisst nicht genügend Anlageobjekte, vorhanden sind oder die entsprechenden Inhaber von Anlageobjekten nicht oder nur zu aus Sicht der Emittentin ungünstigen Konditionen an Veräusserungen interessiert sind. Sind zwischenzeitlich oder dauerhaft keine passenden Anlageobjekte verfügbar oder können sie nur über Wert erworben werden, kann dies die Vermögens-, Finanz- und/oder Ertragslage der Emittentin negativ beeinträchtigen. Dies kann für die Anleger zum Ausbleiben von Zinszahlungen sowie zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Investitionssumme führen.

#### **Risiko einer Fehlinvestition der Nettoeinnahmen und fehlerhafte Entscheidungen**

Die Emittentin ist in ihrer Entscheidung, in welche Immobilien und Immobilienprojektgesellschaften sie investiert und in welcher rechtlichen Ausgestaltung dies geschieht ebenso frei wie die Immobilienprojektgesellschaften in deren Investitionsentscheidungen oder andere potentielle Vertragspartner in deren geschäftlichen Entscheidungen. Die Anleger haben darauf keinen Einfluss. Fehlinvestitionen der Nettoeinnahmen durch die Emittentin sind daher durchaus möglich. Genauso ist es möglich, dass die Emittentin im Rahmen ihres Spielraumes Entscheidungen trifft, die dazu führen, dass die Vermögens-, Finanz- und/oder Ertragslage der Emittentin negativ beeinflusst wird. Dies kann für die Anleger zum Ausbleiben von Zinszahlungen sowie zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Investitionssumme führen.

#### **Wertverluste von Immobilien und Risiko einer Überzahlung**

Bestandsimmobilien der Immobilienprojektgesellschaften und der Emittentin können aufgrund diverser beherrschbarer und/oder nicht beherrschbarer Faktoren Wertverluste erleiden, etwa wegen Reparatur- und/oder Sanierungsbedarf, infolge Abnutzung, infolge von Naturereignissen oder wegen sozial- oder infrastruktureller Entwicklungen, die den Standort der Immobilie unvorhergesehen abwerten. Die Instandsetzung der Immobilie kann mit unkalkulierbar hohen Kosten für die Emittentin verbunden sein, die unter Umständen nicht vom Versicherungsschutz umfasst sind. Aber auch die Instandhaltung kann mit unerwartet hohen Kosten einhergehen. Dies kann dazu führen, dass bestehende Mietverträge zu

den Immobilien nicht mehr erfüllt werden können, dass Mieten gemindert werden müssen oder, dass von vornherein nur Mietverträge mit einer niedrigeren als der kalkulierten Miete zustande kommen oder gar nicht zustande kommen, sodass ein kostenintensiver Leerstand entsteht oder, dass es zu einem Mieterwechsel kommt. Auch diese können mit erheblichen Umbau- und Sanierungsmassnahmen und damit mit erheblichen Kosten verbunden sein. Jeder dieser Umstände könnte dazu führen, dass die Vermögens-, Finanz- und/oder Ertragslage der Immobilienprojektgesellschaften und der Emittentin negativ beeinflusst wird. Dies kann für die Anleger zum Ausbleiben von Zinszahlungen sowie zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Investitionssumme führen.

Die Emittentin hat zwar für sich festgelegt, in welchem prozentualen Verhältnis zueinander die unterschiedlichen Anlageobjekte erworben werden sollen, jedoch hat sie sich keine Beschränkungen dahingehend auferlegt, dass sie Anlageobjekte nur innerhalb einer bestimmten Kaufpreisspanne im Verhältnis zum Wert der jeweiligen Anlageobjekte erwirbt. Es besteht daher das Risiko eines Überpreiskaufs als Folge einer Falschbewertung und/oder einer falschen Investitionsentscheidung. Dies kann die Vermögens-, Finanz- und/oder Ertragslage der Emittentin negativ beeinflussen. Dies kann für die Anleger zum Ausbleiben von Zinszahlungen sowie zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Investitionssumme führen.

Es besteht des Weiteren das Risiko, dass die Immobilienprojektgesellschaften oder die Emittentin selbst Grundstücke mit Alt- oder Kriegslasten oder anderweitigen Bodenverunreinigungen erwerben oder in ihrem Bestand haben. Dies kann die kosten- und zeitintensive Erfüllung öffentlich-rechtlicher Pflichten nach sich ziehen. Im Falle eines Verkaufs eines derartig belasteten Grundstücks können zudem zu Lasten der Immobilienprojektgesellschaften oder der Emittentin selbst Gewährleistungs- oder sonstige Schadensersatzansprüche des Käufers entstehen.

Auch aufgrund von anderen, zum Zeitpunkt der Prospekterstellung nicht näher beschreibbaren Mängeln von Grundstücken und/oder Immobilien oder aufgrund von zugesicherten Eigenschaften von Grundstücken und/oder Immobilien sind Gewährleistungs- und/oder Schadensersatzansprüche eines Käufers gegen die verkaufenden Immobilienprojektgesellschaften oder die Emittentin denkbar. Umgekehrt ist denkbar, dass die Immobilienprojektgesellschaften oder die Emittentin selbst Grundstücke und/oder Immobilien erwirbt und aufgrund der Beschaffenheit des Grundstücks und/oder der Immobilie zwar Gewährleistungs- und/oder Schadensersatzansprüche gegen den Verkäufer hat, diese Ansprüche aber nur verbunden mit weiteren Kosten, gar nicht oder nur teilweise realisierbar sind.

Je nach Dauer vorzunehmender Beseitigungsarbeiten können sich Bauprojekte verzögern und damit weitere Kosten verursacht werden, oder aber der Beseitigungsaufwand ist tatsächlich oder wirtschaftlich unmöglich und verhindert damit dauerhaft die Durchführung des Bauprojekts. Dies gilt entsprechend für den Fall, dass aus anderen Gründen als anlässlich des Vorhandenseins von Bodenverunreinigungen, Alt- oder Kriegslasten, Reparatur-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten ausgeführt werden, gleich aus welchem Grund diese erforderlich werden, z.B. bedingt durch Verschleiss, Naturereignisse, schadstoffhaltige Baumaterialien oder behördliche Auflagen. Auch das Unterlassen der Beseitigungs-, Reparatur-, Sanierungs- oder Umbauarbeiten kann Kosten verursachen, etwa dadurch, dass Bussgelder verhängt werden oder Mietinteressenten ausbleiben oder gar nicht oder nur zu geringeren als den kalkulierten Mieten Mietverträge abschliessen. Jeder dieser Umstände könnte dazu führen, dass die Vermögens-, Finanz- und/oder Ertragslage der Immobilienprojektgesellschaften und der Emittentin negativ beeinflusst werden. Dies kann für die Anleger zum Ausbleiben von Zinszahlungen sowie zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Investitionssumme führen.

Daneben können sich auch die Standorte, in die investiert wird, negativ entwickeln. Dies z.B. aufgrund von zwischenzeitlich verschlechterten Verkehrsverbindungen oder Sozialstrukturen oder anderer sich nachteilig auf die Wertentwicklung von Immobilien auswirkender Faktoren. Je weniger geographisch diversifiziert die Anlagen der Emittentin bzw. der Immobilienprojektgesellschaften sind, desto gravierender sind die Auswirkungen einer negativen Standortentwicklung. Durch eine solche Entwicklung würden die Immobilienprojektgesellschaften bzw. die Emittentin geringere Ergebnisse als antizipiert erwirtschaften. Dies würde sich auf die Vermögens-, Finanz- und/oder Ertragslage der Emittentin negativ auswirken, was für die Anleger wiederum zum Ausbleiben von Zinszahlungen sowie zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Investitionssumme führen kann.

Des Weiteren kann eine sonstige Entwertung der von der Emittentin oder den Immobilienprojektgesellschaften angeschafften Immobilien/Grundstücke stattfinden. Dies z.B. durch Lärm und/oder andere Immissionsbelastungen. Auch dies kann dazu führen, dass die Emittentin oder Immobilienprojektgesellschaft geringere Ergebnisse als erwartet erzielt und sich dies negativ auf die Vermögens-, Finanz- und/oder Ertragslage der Emittentin auswirkt. Dies kann für die Anleger zum Ausbleiben von Zinszahlungen sowie zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Investitionssumme führen.

#### **Risiko aufgrund eines Auslandsbezugs**

Es ist geplant, dass die Emittentin in Immobilienprojekte in Deutschland und in Immobilienprojektgesellschaften, die am deutschen Markt tätig sind, investiert. Die Immobilien und Immobilienprojektgesellschaften befinden sich daher aus der Perspektive der Gesellschaft im Ausland. Abgesehen von der Möglichkeit der Verwirklichung von Risiken, die sich aus Währungsschwankungen ergeben, ist es möglich, dass der freie Kapitalverkehr aufgrund des Auslandsbezugs Beschränkungen unterworfen wird oder die rechtliche und/oder politische Lage Investitionen erschwert oder verunmöglicht. Das ausländische Rechtssystem kann vom liechtensteinischen abweichen, dies gilt insbesondere auch für das ausländische Steuerrecht. Auch können sich die zwischenstaatlichen Beziehungen verändern oder verschlechtern, wodurch möglicherweise der Geschäfts- und/oder Rechtsverkehr zwischen in den jeweiligen Staaten ansässigen Geschäftspartnern negativ beeinflusst wird.

Zudem kann sich die Verwertung und/oder Durchsetzung von Forderungen bei einem Auslandsbezug in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht erschweren, oder sie kann aufgrund dessen sogar vollständig scheitern. All diese Konstellationen bergen das Risiko, dass der Erwerb und die Veräußerung von Anlageobjekten nicht oder nur zu erschwerten Konditionen oder unter Inkaufnahme von Verlusten möglich sind. Dies kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und/oder Ertragslage der Emittentin auswirken und für die Anleger zum Ausbleiben von Zinszahlungen sowie zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Investitionssumme führen.

#### **Risiken die sich durch externe Ereignisse ergeben**

Der Eintritt eines erheblichen aussergewöhnlichen externen Ereignisses (Naturkatastrophen, Terroranschläge oder andere Ereignisse ähnlichen Ausmasses) kann die Vermögens-, Finanz- und/oder Ertragslage der Immobilienprojektgesellschaften und/oder der Emittentin und/oder den Wert der Anlageobjekte negativ beeinflussen.

Dies kann sich alleine oder in Kombination mit anderen Risiken negativ auf die gesamte Vermögens-, Finanz- und/oder Ertragslage der Emittentin auswirken und für die Anleger dadurch zu einem Ausbleiben von Zinszahlungen sowie einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Investitionssumme führen.

#### **Lücken im Versicherungsschutz**

Die Emittentin kann im Hinblick auf den Versicherungsschutz, auch bezüglich der Immobilienprojektgesellschaften bzw. ihrer Tochtergesellschaften, nicht garantieren, dass eventuell eintretende Schäden vollumfänglich kompensiert werden.

Insbesondere könnte die Emittentin erheblichen Schadenersatzansprüchen ausgesetzt sein, für die sie aufkommen muss. Hierzu gehören vor allem Schadenersatzansprüche, die aufgrund des Grundstücks- und Gebäudebesitzes – z.B. aufgrund von Verstößen gegen die Verkehrssicherungspflichten – entstehen könnten. Weiterhin könnten der Gesellschaft aufgrund des Grundstücks- und Gebäudebesitzes Vermögensschäden – z.B. durch Brand oder Bodenverunreinigung – entstehen.

Treten Schadenfälle ein, die nicht oder nicht ausreichend durch den bestehenden Versicherungsschutz gedeckt sind, so kann dies erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und/oder Ertragslage der Emittentin haben. Dies kann für die Anleger zum Ausbleiben von Zinszahlungen sowie zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Investitionssumme führen.

## **Marktpreisrisiko**

Marktpreise unterliegen einer stetigen Veränderung. Faktoren hierfür sind z.B. veränderte Marktverhältnisse betreffend Angebot und Nachfrage, aber auch die Inflation. Da der Markt- und Verkehrswert von Immobilien stetigen Schwankungen unterliegt, kann einzeln das Risiko eintreten oder hinzukommen, Immobilien nur zu einem hohen Preis ankaufen zu können, sodass entweder nur ein geringer oder gar kein Mehrerlös durch An- und Verkauf der Immobilien erzielt werden kann oder der Verkauf der Immobilien sogar nur unter Inkaufnahme eines Verlustes im Vergleich zu den Anschaffungskosten für die Emittentin möglich ist. Dasselbe gilt auch für Investitionen in Immobilienprojektgesellschaften.

Die vorbeschriebenen Schwankungen oder unzutreffende Annahmen in Bezug auf die erläuterten Faktoren können zu Verlusten, dem Ausbleiben der erwarteten Absicherungseffekte und/oder zu zusätzlichen Kosten bei der Emittentin führen und die Vermögens-, Finanz- und/oder Ertragslage der Emittentin negativ beeinflussen. Dies kann für die Anleger zum Ausbleiben von Zinszahlungen sowie zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Investitionssumme führen.

## **Strategische Risiken**

Der Verwaltungsrat, das Management, die Mitarbeiter und sonstige Schlüsselpersonen der Emittentin oder der Immobilienprojektgesellschaften können strategische bzw. geschäftspolitische Fehlentscheidungen treffen. Hierzu gehören Investitions- und Ereignisrisiken, die sich auf fehlerhafte strategische Entscheidungen beziehen, die mit den Geschäftsfeldern und Produkten des Immobiliensektors und der Gewährung von partiarischen Darlehen verbunden sind. Dies kann für die Anleger zum Ausbleiben von Zinszahlungen sowie zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Investitionssumme führen.

### **2.2.3. Risikoklasse gering**

## **Reputationsrisiken**

Es besteht das Risiko, dass negative Publizität über das Geschäftsgebaren und die Geschäftsverbindungen der Emittentin, unabhängig davon, ob diese zutreffend ist oder nicht, das Vertrauen in die Integrität der Emittentin wesentlich beeinträchtigt. Zum Reputationsrisiko zählt vor allem ein Imageverlust der Emittentin in der Öffentlichkeit, bei Geschäftspartnern und Kunden der Emittentin. Reputationsrisiken wirken sich damit auf konkrete Handlungen und Reaktionen der Anspruchsgruppen der Emittentin aus und können zu Marktwertverlusten führen. Die Verwirklichung der Reputationsrisiken würde dazu führen, dass die Vermögens-, Finanz- und/oder Ertragslage der Emittentin negativ beeinflusst werden könnte. Dies kann für die Anleger zum Ausbleiben von Zinszahlungen sowie zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Investitionssumme führen.

### **2.3. Rechtliche und regulatorische Risiken**

#### **2.3.1. Risikoklasse hoch**

## **Risiko der Änderung der Vertrags- oder Anlagebedingungen oder der Tätigkeit der Emittentin**

Es ist denkbar, dass entweder die Vertrags- oder Anlagebedingungen so geändert werden oder dass sich die Tätigkeit der Emittentin so verändert, dass sie ein zulassungspflichtiges Geschäft betreibt. Diesfalls kann die FMA aufsichtsrechtliche Massnahmen, etwa nach Art. 157 AIFMG oder Art. 35 BankG anordnen, wobei der FMA diesbezüglich die Befugnis zukommt, sämtliche zur Herstellung des ordnungsgemässen Zustandes und zur Beseitigung der Missstände notwendigen Verfügungen zu treffen und insbesondere die Rückabwicklung der Geschäfte der Emittentin der Teilschuldverschreibungen anzuordnen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Emittentin die entgegengenommenen Investitionssummen an die Anleger zurückzahlen muss, oder dass die Anleger unter Umständen ihrerseits von der Emittentin an sie ausgezahlte Zinsen an die Emittentin zurückzahlen müssen. Da in diesem Fall grundsätzlich sofort alle geleisteten Beträge von der Emittentin zurückzuzahlen wären, kann dies zu einer Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit der Emittentin und damit zu deren

Insolvenz führen. Womöglich kann sogar jener Fall eintreten, dass Anleger im Insolvenzverfahren entweder gar keinen oder nur einen geringen Teil der von ihnen geleisteten Beträge zurückerhalten, aber etwaige bereits an sie ausgezahlte Zinsen vollumfänglich an den Insolvenzverwalter zurückzahlen müssten. Dies kann für Anleger zur Insolvenz führen. Auch Aufsichtsbehörden in den Vertriebsstaaten können ähnliche Massnahmen setzen.

### **2.3.2. Risikoklasse mittel**

#### **Rechtsrisiken**

Rechtsrisiken beinhalten die Gefahren einer mangelnden Durchsetzbarkeit vertraglicher oder gesetzlicher Ansprüche und die mit Rechtsstreitigkeiten verbundenen Kosten sowie Rechtsänderungsrisiken. Dieses Risiko kann sich in allen Bereichen der Anlagetätigkeit durch Veränderungen der Rechtslage durch Gesetzgebung oder Rechtsprechung verwirklichen, dies insbesondere, wenn diese sich auf bereits abgeschlossene Verträge auswirken.

Durch die grenzüberschreitende Anlagetätigkeit der Emittentin beschränken sich die Rechtsrisiken nicht nur auf Änderungen des liechtensteinischen Rechts, sondern auch auf Änderungen desjenigen Rechts, in dessen Geltungsgebiet die Anlageobjekte oder Anleger belegen sind. Demnach können etwaige Rechtsänderungen oder Rechtsprechungsänderungen z.B. auch negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und/oder die wirtschaftliche Situation der Immobilienprojektgesellschaften haben, die sich aufgrund der Abhängigkeit der Emittentin vom Erfolg dieser, auch auf die Emittentin auswirken können.

Zudem kann eine Änderung der Rechtsprechung, der Gesetzgebung oder der Verwaltungspraxis dazu führen, dass der Emittentin weitere, unvorhergesehene Kosten entstehen, dies mit der Folge für den Anleger, dass dieser nur geringe oder gar keine Zinszahlungen und/oder seinen investierten Betrag nur teilweise oder gar nicht zurückerhält. Vor diesem Hintergrund ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass sich sowohl auf europäischer Ebene, als auch in den wichtigsten Zielmärkten die Rechtslage auf unterschiedlichen Gebieten fortlaufend ändert. Nicht nur nationale Rechtsänderungen, sondern auch europäische Rechtsakte und deren Umsetzung in das nationale Recht, können zu einer für die Emittentin massgeblichen Änderung der Rechtslage führen.

Auch können aufsichtsrechtliche, handelsrechtliche oder steuerrechtliche Gesetzes- und Verordnungsänderungen eintreten, die kurzfristig umzusetzen sind und deren Umsetzung einen hohen, zusätzlichen Kosten- und Personalaufwand für die Emittentin bedingen oder Folgen für die Anleger persönlich haben. Es besteht insbesondere auch das Risiko einer Änderung der steuerlichen Rahmenbedingungen in Liechtenstein und/oder in jenem Staat, dessen Steuerpflicht der Anleger unterliegt. Zudem besteht das Risiko einer Veränderung der steuerlichen Situation im Verhältnis zwischen massgeblichen Staaten untereinander, sowie das Risiko einer Veränderung aufgrund der Modifikation des völkerrechtlichen Verhältnisses zwischen den massgeblichen Staaten. All diese Faktoren können zu nachteiligen Veränderungen zu Lasten der Anleger führen. Diese Risiken tragen ausschliesslich die Anleger.

#### **Keine staatliche Aufsicht oder Kontrolle**

Die Emittentin und ihre Geschäftstätigkeit unterliegen keiner staatlichen Aufsicht oder Kontrolle.

#### **Risiken bei der Notifizierung und/oder Platzierung**

Damit der Emittentin das einzuwerbende Kapital auch tatsächlich zur Verfügung steht, muss unter anderem das Angebot wie geplant auch im Ausland erfolgen können. Die Voraussetzungen hierfür, insbesondere in aufsichtsrechtlicher Hinsicht sind nach dem jeweils im Ausland anwendbaren Recht zu beurteilen und müssen erst noch geschaffen werden. Sowohl im Inland, wie auch im Ausland können jederzeit (Rechts-) Änderungen eintreten, die das Angebot erschweren können, einen unvorhergesehenen Kosten- und/oder Personalaufwand für die Emittentin bedingen und/oder Folgen für die Anleger persönlich haben.

### 2.3.3. Risikoklasse gering

Entfällt.

### 2.4. Risiken in Bezug auf die interne Kontrolle

#### 2.4.1. Risikoklasse hoch

#### Risiko von Interessenskonflikten

Waldemar Hartung, alleiniger Aktionär der Emittentin und Mitglied des Verwaltungsrates der Emittentin, ist gleichermaßen alleiniger Aktionär und Verwaltungsratsmitglied der Multitalent AG, alleiniger Aktionär und Verwaltungsratsmitglied der Multitalent II AG, alleiniger Aktionär und Mitglied des Verwaltungsrates der Multitalent III AG, alleiniger Aktionär und Mitglied des Verwaltungsrates der VIVAT AG, Gesellschafter und Mitglied der Geschäftsführung der SIA Multitalent Investment, alleiniger Gesellschafter und Mitglied der Geschäftsführung der VIVAT Exclusive GmbH, alleiniger Gesellschafter und Mitglied der Geschäftsführung der unique capital GmbH, alleiniger Gesellschafter und Mitglied der Geschäftsführung der Multitalent Investment GmbH, alleiniger Gesellschafter und Mitglied der Geschäftsführung der Multitalent Investment II GmbH, alleiniger Gesellschafter und Mitglied der Geschäftsführung der Multitalent Investment 3 GmbH, alleiniger Gesellschafter und Mitglied der Geschäftsführung der VIVAT Investment GmbH, alleiniger Gesellschafter und Mitglied der Geschäftsführung der VIVAT Investment II GmbH, Vorstand bei der VIVAT Multitalent AG sowie Mitglied der Geschäftsführung der VIVAT Solution GmbH & Co. KG.

Diese Gesellschaften emittieren ebenfalls Teilschuldverschreibungen oder Nachrangdarlehen mit anderen Konditionen als die Emittentin und beabsichtigen die Anschaffung von Anlageobjekten derselben Kategorien wie die Emittentin. Es sind Situationen denkbar, wie z.B. bei einer Knappheit an Anlageobjekten, in denen Waldemar Hartung als Mitglied des Verwaltungsrates der Emittentin für diese Entscheidungen treffen könnte, die zum überwiegenden Wohl einer, mehrerer oder aller der anderen genannten Gesellschaften erfolgen und die damit gegen das Wohl der Emittentin verstossen könnten.

Waldemar Hartung ist ferner Gesellschafter und/oder Geschäftsführer von Projektgesellschaften, die für die Emittentin selbst oder die oben genannten Gesellschaften, die Teilschuldverschreibungen oder Nachrangdarlehen mit anderen Konditionen als die Emittentin emittieren, als Anlageobjekt in Frage kommen. Konkret ist Waldemar Hartung alleiniger Gesellschafter und Mitglied der Geschäftsführung der assetSolution UG, Gesellschafter und Mitglied der Geschäftsführung der F+F Finanzinvestitionen GmbH, alleiniger Gesellschafter der Zinnowitz GmbH & Co. KG, Mitglied der Geschäftsführung der Rothenburg Grundstücks UG, der VIVAT Akzent GmbH, der VIVAT Rothenburg GmbH & Co. KG, der FFM-WohnTrend GmbH, der VIVAT Sachwerte GmbH, der Projekt Wendestrasse Erfurt GmbH & Co. KG, der Objektgesellschaft Liebenau Halle GmbH, der Objektgesellschaft Bernburg Halle GmbH, der Objektgesellschaft Dresden Living GmbH & Co. KG und der Objektgesellschaft „Alte Post“ Oschatz GmbH & Co. KG. Schliesslich ist Waldemar Hartung Gesellschafter und Mitglied der Geschäftsführung der Spirit Financial Group GmbH sowie Mitglied der Geschäftsführung der Spirit Investor GmbH & Co. KG.

Aufgrund der Gesellschafter- und/oder der Geschäftsführerstellung in Projektgesellschaften des Waldemar Hartung, der zugleich Verwaltungsrat und alleiniger Aktionär der Emittentin ist, können Interessenskonflikte erwachsen.

Allfällig entstehende Interessenskonflikte und daraus resultierende Entscheidungen gegen das Wohl der Emittentin können dazu führen, dass sich die Vermögens-, Finanz- und/oder Ertragslage der Emittentin negativ entwickelt. Dies kann für die Anleger zum Ausbleiben von Zinszahlungen sowie zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des Investitionsbetrages führen.

In Bezug auf Mag. iur. Gerd Hermann Jelenik können sich aufgrund seiner Stellung als Verwaltungsratsmitglied der Emittentin und zugleich der Multitalent AG, der Multitalent II AG, der Multitalent III AG, der VIVAT AG, der MT Performa Anstalt sowie der MT Performa II Anstalt Interessenskonflikte ergeben. Ebenso wie bei Waldemar Hartung können sich aus dieser Stellung

Konflikte zwischen den Verpflichtungen gegenüber der Emittentin und den Interessen oder sonstigen Verpflichtungen von Mag. iur. Gerd Hermann Jelenik ergeben.

Derartige Interessenskonflikte und daraus resultierende Entscheidungen gegen das Wohl der Emittentin können dazu führen, dass sich die Vermögens-, Finanz- und/oder Ertragslage der Emittentin negativ entwickelt. Dies kann für die Anleger zum Ausbleiben von Zinszahlungen sowie zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des Investitionsbetrages führen.

### **Operationelle Risiken**

Unter einem operationellen Risiko versteht man das Risiko, dass es durch menschliches Versagen, fehlerhafte Managementprozesse, Natur- und/oder sonstige Katastrophen, Technologieversagen oder Änderungen im externen Umfeld zu nachteiligen Auswirkungen kommen kann. Die Emittentin, ihre Geschäftstätigkeit und ihre interne Organisation unterliegen keiner staatlichen Aufsicht oder Kontrolle. Die internen Verfahrensabläufe bei der Emittentin und bei beauftragten Dritten beinhalten eine Vielzahl von operationellen Risiken. Dies beinhaltet etwa Risiken im Zusammenhang mit dem ungesetzlichen Verhalten einzelner Mitarbeiter oder Geschäftspartner, zum Beispiel im Zusammenhang mit Korruption. Organisation und Controlling der Emittentin oder beauftragter Dritter könnten versagen. Operationelle Risiken, die sich auf die gesamte Vermögens-, Finanz- und/oder Ertragslage der Emittentin negativ auswirken, können sowohl in der Organisation der Emittentin selbst, als auch bei den beauftragten Dritten erwachsen.

Mangelhafte Geschäftsprozesse der Emittentin, von Projektgesellschaften oder beauftragten Dritten stellen ein Risiko dar und sind vornehmlich in der Ineffizienz und dem Fehlschlagen von Prozessen zu erkennen. Sie beeinträchtigen die fehlerfreie, fristgerechte und kostenoptimale Leistungserstellung. Daneben können sich operationelle Risiken im Zusammenhang mit Arbeitnehmern, der Sicherheit des Arbeitsumfeldes, sozialer und kultureller Verschiedenheit und Diskriminierung ergeben. Ausserdem kann es zu Straftaten wie Diebstahl, Betrug oder sonstigen Beeinträchtigungen der Systemsicherheit durch Mitarbeiter oder unternehmensfremde Personen zu Lasten der Emittentin kommen. Unbefugte Handlungen, Diebstahl und Betrug von Mitarbeitern der Emittentin, der Immobilienprojektgesellschaften bzw. beauftragter Dritter können sich auf die gesamte Vermögens-, Finanz- und/oder Ertragslage der Emittentin negativ auswirken.

Zu den Risiken aus dem Einsatz von Betriebsmitteln zählen neben denjenigen im Zusammenhang mit Grundstücken und Gebäuden auch Risiken, die die Informations- und Kommunikationssysteme sowie die Infrastruktur der Emittentin betreffen. Die Emittentin und beauftragte Dritte sind von Technologiesystemen abhängig und verlassen sich auf informationstechnologische Systeme, die versagen, Störungen erleiden oder illegalen Angriffen oder betrügerischen Aktivitäten unterliegen können. Eine verminderte Qualität der Netzwerke und sonstiger Infrastruktur führt zu einer eingeschränkten Nutzung der Netze und Infrastruktur. Dazu zählen unter anderem fehlende, redundante Netzwerkverbindungen in einem IT-System, alte oder defekte Netze (Strom, Telefon und Wasser sowie sonstige Leitungsnetze). Auch Kapazitätsrisiken können auftreten. Sie entstehen, wenn aufgrund unzureichender Verfügbarkeit von Infrastrukturkapazitäten, wie Büroflächen, IT-Netzwerken, Strom- oder Telefonnetzen, Schäden entstehen oder Ergebnisse nicht im geplanten Umfang erzielt werden können.

Die Verwirklichung eines jeden dieser Risiken für sich alleine oder in Kombination mit anderen Risiken kann sich negativ auf die gesamte Vermögens-, Finanz- und/oder Ertragslage der Emittentin auswirken und für die Anleger zu einem Ausbleiben von Zinszahlungen sowie einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Investitionssumme führen.

#### **2.4.2. Risikoklasse mittel**

#### **Risiken, die mit der Konzentration aller Gesellschaftsanteile bei einer Person verbunden sind**

Waldemar Hartung hält 100 % der Aktien der Emittentin und ist damit ihr alleiniger Gesellschafter. Die Stellung als alleiniger Gesellschafter vermittelt Waldemar Hartung kontrollierenden Einfluss auf die Emittentin. Er kann unter anderem die Bestellung der Mitglieder des Verwaltungsrates der Emittentin, Zeitpunkt und Höhe von Dividendenzahlungen, Entscheidungen über das Jahresbudget oder

Entscheidungen über eine Erhöhung des Grundkapitals und Änderungen der Statuten der Emittentin beeinflussen. Waldemar Hartung ist zudem Mitglied des Verwaltungsrats der Emittentin.

Die Interessen Waldemar Hartungs könnten jenen der Emittentin im Einzelfall widersprechen, was zu Interessenskonflikten führen kann. Anlageentscheidungen könnten etwa auch dadurch beeinflusst werden, dass Waldemar Hartung zugleich Mehrheitseigentümer anderer Emittentinnen mit ähnlichem Portfolio ist. Die Emittentin hat keine spezifischen Massnahmen oder Vorkehrungen zur Vermeidung von Interessenskonflikten und deren Folgen getroffen. Sollte Waldemar Hartung seinen kontrollierenden Einfluss nicht zum Wohle der Emittentin ausüben, so kann dies für die Anleger zum Ausbleiben von Zinszahlungen sowie zum gänzlichen oder teilweisen Verlust der Investitionssumme führen.

### **Schlüsselpersonenrisiko**

Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin ist von ihrem Management, von Schlüsselmitarbeitern und von qualifizierten Vertragspartnern abhängig. Das spezifische Wissen („Know-how“) der Emittentin und dessen Schutz sind massgebliche Faktoren für die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin. Das vorhandene geistige Eigentum einschliesslich der Firmenbezeichnung ist aber nur in begrenztem Umfang geschützt bzw. überhaupt schutzfähig. Das Ausscheiden wichtiger Know-how-Träger aus dem Unternehmen sowie Versäumnisse bei der Ergreifung der erforderlichen Massnahmen zum Schutze der Rechte am geistigen Eigentum können die Wettbewerbsfähigkeit der Emittentin verschlechtern oder gefährden.

Es besteht des Weiteren das Risiko, dass die Emittentin keine qualifizierten Vertragspartner vertraglich binden kann. Die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin hängt u.a. davon ab, dass es gelingt, qualifizierte und erfahrene Vertragspartner im Immobiliensektor zu finden, sowie Vertragspartner zu binden, die Forderungsbestände und/oder Immobilien zu verkaufen bzw. zu kaufen oder Immobilienprojekte in Immobilienprojektgesellschaften zu verwirklichen und den Immobilienprojektgesellschaften erfolgreich gesellschaftsrechtliche Beteiligungen oder partiarische Darlehen an diesen Immobilienprojektgesellschaften anzubieten.

Aufgrund des zunehmenden Wettbewerbs um qualifiziertes Personal bzw. Dienstleister kann auch der Verlust von Entscheidungsträgern und Mitarbeitern in Schlüsselpositionen einen nachteiligen Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin haben.

Gelingt es der Emittentin in Zukunft nicht, qualifiziertes Personal und qualifizierte Vertragspartner zu binden und zu halten, weiteres qualifiziertes Personal und qualifizierte Vertragspartner zu gewinnen und bestehendes Personal weiter zu entwickeln, oder treffen Schlüsselpersonen personelle Fehlentscheidungen, kann sich dies erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und/oder Ertragslage der Emittentin auswirken. Dies kann für die Anleger zum Ausbleiben von Zinszahlungen sowie zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Investitionssumme führen.

#### **2.4.3. Risikoklasse gering**

Entfällt.

### **3. Risiken, die für die Wertpapiere spezifisch sind**

#### **3.1. Risiken in Bezug auf die Beschaffenheit der Wertpapiere**

##### **3.1.1. Risikoklasse hoch**

#### **Totalverlust des einbezahlten Kapitals sowie der Zinsansprüche**

Die Emittentin kann den Anlegern weder garantieren noch eine Gewähr dafür geben, dass sie ihre wirtschaftlichen Ziele erreichen kann und sich ihre Erwartungen erfüllen. Sollten die gegenständlichen Teilschuldverschreibungen innerhalb der Zeichnungsfrist nicht vollständig gezeichnet werden, könnte dies negative Auswirkungen auf die Finanzlage der Gesellschaft haben, da diese im Rahmen des Geschäftsbetriebs oder durch Refinanzierungsmassnahmen ausreichend liquide Mittel generieren muss. Misslingt ihr dies oder entstehen anlässlich der Geschäftstätigkeit erhebliche Verluste, kann dies

dazu führen, dass die Emittentin nicht in der Lage ist, sämtliche ihrer Verbindlichkeiten zu erfüllen und/oder es ihr untersagt ist, den Anlagebetrag ganz oder teilweise an die Anleger zurückzuzahlen und, dass gemäss den anwendbaren Gesetzen ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet wird.

Die in diesem Prospekt beschriebenen Teilschuldverschreibungen unterliegen keiner gesetzlich vorgeschriebenen Einlagensicherung. Somit kann die Insolvenz der Emittentin Höhe und Zeitpunkt von Zahlungen an die Anleger beeinträchtigen. Auch kann es im Falle einer Insolvenz der Emittentin zu einem Totalverlust für die Anleger kommen.

Im Falle einer Insolvenz der Emittentin sind die Anleger nach Massgabe der geltenden Insolvenzordnung mit den sonstigen nicht bevorrechtigten Gläubigern der Emittentin gleichgestellt. Im Insolvenzverfahren wird das Vermögen verwertet und zur Befriedigung der jeweiligen Gläubiger im Verhältnis ihrer Forderung zu den Gesamtverbindlichkeiten der Emittentin an diese verteilt. Es besteht für die Anleger das Risiko, dass sie die Investitionssumme sowie etwaige Zinsansprüche teilweise oder sogar ganz verlieren. Es ist denkbar, dass über die Emittentin ein Insolvenzverfahren eingeleitet wird oder aber sonstige Massnahmen gesetzt werden, die den Zeitpunkt bzw. die Höhe der Zahlungen an die Anleger beeinträchtigen könnten.

Da ein Totalverlust des Investitionsbetrages eintreten kann, sollte jeder Anleger der angebotenen Teilschuldverschreibungen in der Lage sein, einen solchen wirtschaftlich verkraften zu können. Dies gilt ebenso für ggf. zu erfüllende Steuerlasten aus Anlass des Erwerbs der angebotenen Teilschuldverschreibungen und/oder für einen Fremdfinanzierungsaufwand. Daher sollten die Teilschuldverschreibungen nur als Bestandteil eines diversifizierten Portfolios erworben werden.

#### **Mit einer Fremdfinanzierung verbundene Risiken**

Wenn Anleger das einzusetzende Kapital mit Kreditmitteln finanzieren, besteht das Risiko, dass sie bei negativer wirtschaftlicher Entwicklung der Teilschuldverschreibungen nicht nur den Verlust der Investitionssumme und Zinsen hinnehmen müssen, sondern sie zudem aus eigenen Mitteln den Kredit verzinsen und zurückzahlen müssen und daneben weitere Finanzierungskosten zu zahlen haben. Dies kann zur Insolvenz des Anlegers führen.

Vor diesem Hintergrund wird den Anlegern ausdrücklich davon abgeraten, das einzusetzende Kapital durch Fremdfinanzierung aufzubringen.

#### **Risiko weiterer und/oder vorrangiger Gläubiger**

Bei den anhand dieses Prospekts angebotenen Teilschuldverschreibungen handelt es sich um fix verzinsliche, unbesicherte Wertpapiere. Es steht der Emittentin frei, weitere Schuldverschreibungen oder sonstige Wertpapiere desselben Ranges in beliebiger Höhe zu emittieren. Dabei steht es der Emittentin insbesondere auch frei, eine Erhöhung des Emissionsvolumens der unter diesem Basisprospekt begebenen Teilschuldverschreibungen durch einseitige Änderung der Endgültigen Bedingungen durchzuführen. Die Emittentin ist insbesondere auch zur Ausgabe besicherter Wertpapiere und zur Aufnahme höherrangiger Verpflichtungen berechtigt. Solche besicherten Gläubiger der Emittentin können sich aus deren Vermögen im Verhältnis zu den Anleihegläubigern dieser Teilschuldverschreibung, vorrangig befriedigen. Für die Anleger besteht folglich das Risiko, dass eine Aufnahme von zusätzlichem Fremdkapital der Emittentin mit einer Reduktion oder gar dem Verlust des Rückzahlungs- und/oder Zinszahlungsanspruches im Falle einer Liquidation oder Insolvenz der Emittentin einhergeht.

#### **Risiko der Kapitalbindung und der mangelnden Handelbarkeit der Teilschuldverschreibungen**

Den Teilschuldverschreibungen kommt eine in den Endgültigen Bedingungen festgelegte Laufzeit zu. Den Anlegern steht die Investitionssumme während der Laufzeit der Teilschuldverschreibungen grundsätzlich nicht zur Verfügung.

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass die angebotenen Teilschuldverschreibungen nicht zum Handel zugelassen sein werden. Damit ist eine Übertragung der mit diesem Verkaufsprospekt

angebotenen Teilschuldverschreibungen in tatsächlicher Hinsicht davon abhängig, ob die jeweiligen Anleger Interessenten für den Erwerb der Teilschuldverschreibungen finden und, ob diese auch bereit sind, einen aus Sicht des jeweiligen Anlegers angemessenen Preis zu zahlen. Wird ein Interessent für eine Übertragung der Teilschuldverschreibung gefunden, ist dieser aber nicht bereit, einen angemessenen Preis zu zahlen, ist Folge für den jeweiligen Anleger, dass er einen Preis von dem Interessenten erhält, der hinter seiner ursprünglichen Investitionssumme zurückbleibt. Gelingt es Anlegern überhaupt nicht, einen Interessenten für eine Übertragung der Teilschuldverschreibung zu finden, bleiben die Anleger weiterhin zu den vertraglichen Konditionen an die Teilschuldverschreibungen gebunden.

### 3.1.2. Risikoklasse mittel

#### **Keine Einflussnahme der Anleger auf die Entscheidungen der Emittentin**

Die Teilschuldverschreibungen vermitteln keine gesellschaftsrechtliche oder unternehmerische Beteiligung. Anleger erwerben keine Stimmrechte, keinerlei Mitgliedsrechte, Geschäftsführungsbefugnisse oder Mitspracherechte. Anleihegläubiger sind auch nicht berechtigt, von der Emittentin Einsicht in Unterlagen, insbesondere zu den von der Emittentin erworbenen, zu erwerbenden oder veräusserten Anlageobjekten, zu verlangen. Auf die Entscheidungen der Emittentin können Anleger daher keinen Einfluss nehmen.

Sie können sohin auch keine Fehlentscheidungen verhindern. Dies kann dazu führen, dass sich die Vermögens-, Finanz- und/oder Ertragslage der Emittentin negativ entwickelt. Dies kann für die Anleger zum Ausbleiben von Zinszahlungen sowie zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Investitionssumme führen.

#### **Mit der gesetzlichen Normierung einer Gläubigergemeinschaft verbundene Risiken**

Gemäss § 123 SchIA PGR bilden die Gläubiger derselben Anleihe ohne weiteres eine Gläubigergemeinschaft, sobald sich der Anleihebetrag auf mindestens CHF 20'000.00 beläuft und die Zahl der ausgestellten Teilschuldverschreibungen zumindest zehn beträgt. Beide Voraussetzungen sind im gegenständlichen Fall erfüllt. Die §§ 123 ff SchIA PGR sehen vor, dass die Gläubiger derselben Anleihe durch Mehrheitsbeschlüsse Änderungen der Anleihebedingungen zustimmen und zur Wahrung ihrer Rechte einen gemeinsamen Vertreter bestimmen können. Dies bedeutet, dass ein Anleihegläubiger dem Risiko ausgesetzt ist, von der Gläubigerversammlung überstimmt zu werden und gegen seinen Willen Rechte gegenüber der Emittentin zu verlieren. Die Bestellung eines gemeinsamen Vertreters kann darüber hinaus dazu führen, dass ein Anleihegläubiger ganz oder teilweise die Möglichkeit verliert, seine Rechte gegenüber der Emittentin unabhängig von anderen Gläubigern geltend zu machen und durchzusetzen. Ein Mehrheitsbeschluss der Anleihegläubiger, der zu einem Rechtsverlust der Anleihegläubiger führt, kann erhebliche Auswirkungen auf den Wert der Teilschuldverschreibungen und dessen Realisierbarkeit haben und im Extremfall zum Totalausfall beim Anleger führen.

### 3.1.3. Risikoklasse gering

#### **Inflationsrisiko**

Die Rückzahlung der Kapitalsumme an die Anleger erfolgt zum Nennbetrag. Der Wert der Rückzahlung kann jedoch durch Inflation gemindert werden, so dass es in Folge von Geldentwertung zu einer Minderung des realen Wertes der begebenen Teilschuldverschreibungen kommen kann.

#### **Steuerliche Risiken und Risiken betreffend eine Verminderung von Versorgungszahlungen und Sozialleistungen**

Die sich aus einer Investition in die Anleihe für den einzelnen Anleger individuell ergebenden steuerlichen Konsequenzen und Risiken hängen im Wesentlichen davon ab, in welchem Staat der Anleger steuerpflichtig ist. Aus diesem Grund wird jedem Anleger empfohlen, eine umfassende steuerliche Beratung durch einen Angehörigen der steuerberatenden Berufe in Anspruch zu nehmen, bevor er eine geplante Investition in die Anleihe realisiert. Jeder der Anleger hat seine persönliche Steuerbelastung aus seinem eigenen sonstigen Vermögen zu tragen. Die Emittentin trägt dafür keine Verantwortung und die Anleger haben ihr gegenüber keine Regressansprüche.

Das Steuerrecht wird stetig fortentwickelt, weshalb es fortlaufend zu Änderungen der Rechtslage kommt. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bestehenden steuerlichen Rahmenbedingungen in Zusammenhang mit dem vorliegenden Angebot zukünftig durch Änderung geltender Steuergesetze, Durchführungsverordnungen, Rechtsprechung sowie der Richtlinien und Verwaltungsanweisungen der Finanzverwaltung in Liechtenstein oder im jeweiligen Herkunftsland des Anlegers zum Nachteil des Anlegers oder der Emittentin verändern oder, dass durch solche Änderungen zusätzlicher Beratungsaufwand und damit verbundene Kosten notwendig werden.

Dies kann zur Folge haben, dass die zu erwartende Rendite geschmälert wird oder es sogar zu einer Substanzbesteuerung kommt. Steuerliche Nachteile können sich auch aufgrund von Änderungen etwaiger Doppelbesteuerungsabkommen ergeben. Änderungen der steuerlichen Gesetzgebung können bei der Emittentin zu einer höheren Steuerlast führen. Dies kann für die Anleger zum Ausbleiben von Zinszahlungen sowie zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Investitionssumme führen. Von Seiten der Emittentin wird für Änderungen der geltenden Steuergesetze und -verordnungen sowie der Finanzrechtsprechung und Verwaltungspraxis keine Gewähr oder Haftung übernommen. Das Risiko der Änderung der steuerlichen Rahmenbedingungen tragen ausschliesslich die jeweiligen Anleger.

Die Erträge der Anleger aus dem durch die Anleger eingesetzten Kapital sind beim Anleger steuerpflichtige Erträge. Eine steuerliche Zurechnung der Erträge an die Anleger, ohne dass diese Erträge tatsächlich an die Anleger ausgezahlt werden, kann dazu führen, dass die Anleger ihre persönliche Steuerlast auf diese zugerechneten, aber nicht ausgezahlten Erträge aus eigenem weiteren Vermögen erfüllen müssen. Dies kann zu finanziellen Nachteilen oder sogar zur Insolvenz der Anleger führen.

Der Erwerb der Teilschuldverschreibungen kann im Einzelfall Wechselwirkungen mit anderen Rechtsgebieten hervorrufen. Soweit Anleger natürliche Personen sind und Versorgungszahlungen oder Sozialleistungen erhalten, ist zu beachten, dass Anleger bei Überschreiten bestimmter Hinzuverdienstgrenzen eine Kürzung ihrer Versorgungszahlungen oder Sozialleistungen befürchten müssen. Rückforderungen infolge der Kürzungen müssten Anleger aus ihrem eigenen Vermögen bedienen. Dies und/oder die Kürzungen für die Zukunft können zu finanziellen Schwierigkeiten oder sogar zur Insolvenz des jeweiligen Anlegers führen.

### **III. Registrierungsformular, allgemeine Angaben, Angaben zur Emittentin**

---

#### **1. Verantwortliche Personen, Angaben von Seiten Dritter, Sachverständigenberichte und Billigung durch die zuständige Behörde**

##### **1.1. Verantwortlichkeit für die im Prospekt gemachten Angaben**

Für die in diesem Abschnitt (Registrierungsformular) gemachten Angaben ist die Emittentin, somit die VIVAT II AG mit Sitz in LI-9490 Vaduz, Landstrasse 63, Postfach 261, verantwortlich. Mitglieder des Verwaltungsrates der Emittentin sind Mag. iur. Gerd Hermann Jelenik und Waldemar Hartung.

##### **1.2. Erklärung der Emittentin**

Die Emittentin erklärt, dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Abschnitt gemachten Angaben ihres Wissens nach vollständig und richtig sind und keine Tatsachen weggelassen wurden, die die Aussage dieses Abschnittes verändern oder verzerren können.

##### **1.3. Billigung dieses Prospekts**

Dieser Prospekt wurde durch die Finanzmarktaufsicht Liechtenstein („FMA“) als zuständige Behörde gemäss der EU-Prospektverordnung gebilligt, wobei die FMA den Prospekt ausschliesslich im Hinblick auf seine Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäss der EU-Prospektverordnung billigt. Eine solche Billigung darf daher ausdrücklich nicht als Befürwortung der Emittentin, oder der von dieser begebenen Schuldverschreibung, die Gegenstand dieses Prospekts ist, betrachtet werden.

#### **2. Abschlussprüfer**

##### **2.1. Name und Anschrift der Revisionsstelle der Emittentin**

Die Revisionsstelle der Emittentin ist die CONGENIA AUDIT ANSTALT, Güggelhalde 10, LI-9492 Eschen. Die CONGENIA AUDIT ANSTALT ist Mitglied der Liechtensteinischen Wirtschaftsprüfungsvereinigung.

#### **3. Risikofaktoren**

Im Hinblick auf die Risikofaktoren, die geeignet sind, die Fähigkeit der Emittentin, ihren Verpflichtungen im Rahmen der Wertpapiere gegenüber den Anlegern nachzukommen, zu beeinflussen, siehe Kapitel II, dabei insbesondere Unterkapitel 2. „Risiken, die für die Emittentin spezifisch sind“.

#### **4. Angaben zur Emittentin**

##### **4.1. Geschäftsgeschichte und Geschäftsentwicklung der Emittentin**

###### **4.1.1. Juristischer und kommerzieller Name der Emittentin**

Die Firma der Emittentin lautet VIVAT II AG. Die Emittentin tritt unter der mit der Firma identen Geschäftsbezeichnung „VIVAT II AG“ auf. Weitere kommerzielle Bezeichnungen werden von der Emittentin nicht verwendet.

###### **4.1.2. Ort der Registrierung und Registrierungsnummer, Rechtsträgerkennung (LEI)**

Die Emittentin ist im Handelsregister des Fürstentums Liechtenstein zur Registernummer FL-0002.700.987-7 eingetragen. Die LEI lautet 529900712UP130M2VJ72.

###### **4.1.3. Gründungsdatum und Existenzdauer der Emittentin**

Die Emittentin wurde mit den Statuten vom 08.02.2023 auf unbeschränkte Dauer gegründet und am 09.02.2023 unter der Registernummer FL-0002.700.987-7 in das Handelsregister des Fürstentums

Liechtenstein eingetragen. Der Handelsregisterauszug ist diesem Prospekt als Anhang beigelegt.

#### **4.1.4. Sitz und Rechtsform der Emittentin, Rechtsordnung, Gründungsland, Anschrift und Telefonnummer des eingetragenen Sitzes**

Bei der Emittentin handelt es sich um eine Aktiengesellschaft, die nach liechtensteinischem Recht im Fürstentum Liechtenstein gegründet wurde und nach diesem Recht besteht. Die Geschäftsanschrift der Emittentin bzw. ihrer Repräsentanz lautet Landstrasse 63, Postfach 261, LI-9490 Vaduz, Liechtenstein, ihre Telefonnummer lautet +423 232 03 51.

Die Website der Emittentin ist abrufbar unter [www.multitalent.ag](http://www.multitalent.ag). Die Angaben auf der Website der Emittentin sind nur dann Teil des Prospekts, wenn sie mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

#### **4.1.5. Ereignisse aus jüngster Zeit, die in erheblichem Masse für die Bewertung der Solvenz der Emittentin relevant sind**

Seit der Gründung bis zum Zeitpunkt der Prospekterstellung haben sich keine Ereignisse ereignet, die in erheblichem Masse für die Bewertung der Solvenz der Emittentin relevant sind.

#### **4.1.6. Angabe der Ratings, die für die Emittentin in deren Auftrag oder in Zusammenarbeit mit der Emittentin beim Ratingverfahren erstellt wurden**

Für die Emittentin wurden keine Ratings erstellt.

#### **4.1.7. Angaben zu wesentlichen Veränderungen in der Schulden- und Finanzstruktur der Emittentin seit dem letzten Geschäftsjahr**

Bei der Emittentin handelt es sich um eine neu gegründete Gesellschaft, ihre Eröffnungsbilanz wurde am 10.02.2023 erstellt. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung sind noch keine Veränderungen in der Schulden- und Finanzstruktur der Emittentin eingetreten.

#### **4.1.8. Beschreibung der erwarteten Finanzierung der Tätigkeiten der Emittentin**

Die Emittentin beabsichtigt die Aufnahme ihrer Geschäftstätigkeit durch die Ausgabe der gegenständlichen Schuldverschreibungen zu finanzieren.

### **5. Überblick über die Geschäftstätigkeit**

#### **5.1. Haupttätigkeitsbereiche der Emittentin**

Die Haupttätigkeit der Emittentin besteht in der Eingehung gesellschaftsrechtlicher Beteiligungen und der Vergabe von partiarischen Darlehen an noch nicht feststehende Immobilienprojektgesellschaften in Deutschland. Zudem plant die Emittentin den direkten An- und Verkauf von Immobilien in Deutschland, primär Wohn-, aber auch Geschäftsraumimmobilien und die Anschaffung bebaubarer Grundflächen und Bauerwartungsland. Diese sollen zur Baureife gebracht werden.

Im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Emittentin fallen Kosten für Bewertungsgutachten an, um der Emittentin eine Entscheidung zu ermöglichen, ob ein angebotenes Objekt aus Sicht der Emittentin zu den angebotenen Konditionen als Anlageobjekt angeschafft werden sollte, insbesondere, soweit es um den Erwerb von Grundstücken geht.

Auf der Ebene der Emittentin soll die Finanzierung der Geschäftstätigkeit der Emittentin ausschliesslich durch die liquiden finanziellen Mittel aus der begebenen Anleihe erfolgen.

#### **An- und Verkauf von Immobilien**

Die Emittentin beabsichtigt den Ankauf sowohl von Gewerbe- als auch von Wohnraumimmobilien in Deutschland, wobei letztere den primären Anteil der anzukaufenden Immobilien bilden sollen. Der

Grossteil der Objekte soll von Wohnungsgenossenschaften bzw. von Privatpersonen, wenn und soweit diese sich von Objekten bzw. Wohneinheiten trennen, sowie durch Maklerakquise und Eigenrecherche bezogen werden.

Im Rahmen des An- und Verkaufs von Immobilien beabsichtigt die Emittentin ausserdem den Ankauf, die Sanierung und den Verkauf von Denkmalschutzimmobilien, wobei die Sanierung nach den jeweiligen Vorgaben des Denkmalschutzes für das äussere Erscheinungsbild, die technische Ausstattung im Inneren und/oder die Grundstücksgestaltung erfolgt.

In diesem Zusammenhang werden voraussichtlich u.a. Planungs- und weitere baubezogene Leistungen erforderlich sein. Die Emittentin beabsichtigt daher, die Immobilienprojekte möglichst mit professionellen Partnern, die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehen, zu realisieren, die über ein kompetentes Mitarbeiterteam verfügen, das die einzelnen Bearbeitungsphasen vollumfänglich selbst oder durch diese Drittunternehmen abdecken kann, sodass die Aufgabenbereiche gemäss den einzelnen Phasen der Projektentwicklung möglichst strukturiert sind. Die Emittentin beabsichtigt ausserdem den Erwerb von Grundstücken, insbesondere von bebaubaren Grundflächen und Bauerwartungsland, das zur Baureife gebracht werden soll.

An dieser Stelle wird festgehalten, dass die Emittentin seit ihrer Gründung noch keine Immobilie erworben oder verkauft hat.

#### **Gesellschaftsrechtliche Beteiligungen und Vergabe von partiarischen Darlehen an Immobilienprojektgesellschaften**

Die Emittentin plant Immobilienprojekte gemeinsam mit professionellen Partnern zu realisieren. Diese Partner stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Die Emittentin hat die Möglichkeit, die Zusammenarbeit mittels Beteiligung an einer Gesellschaft (gesellschaftsrechtliche Beteiligungen) oder durch Vergabe eines partiarischen Darlehens an eine Immobilienprojektgesellschaft auszugestalten.

Im Falle der gesellschaftsrechtlichen Beteiligung wird die Emittentin neben einem oder mehreren zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Partnern, Gesellschafterin an einer zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Gesellschaft. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist die Emittentin noch keine gesellschaftsrechtlichen Beteiligungen eingegangen. Angaben zur konkreten Ausgestaltung von Beteiligungsverträgen können deshalb nicht gemacht werden.

Im Rahmen einer Gesellschaftsbeteiligung wird die Emittentin üblicherweise insbesondere folgende Rechte und Pflichten haben:

- » Pflicht zur Leistung der vereinbarten Gesellschaftseinlage
- » Pflicht zur Einhaltung der gesellschaftsrechtlichen Treuepflicht, Einhaltung der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags
- » Teilnahme am Gewinn und Verlust der Immobilienprojektgesellschaft
- » je nach Ausgestaltung des Gesellschaftsvertrags turnusmässiger Anspruch auf Gewinnausschüttung
- » ausserordentliches Kündigungsrecht und im Fall dessen Ausübung Anspruch auf Abfindungsguthaben
- » Teilnahme- und Stimmrecht bei Gesellschafterversammlungen
- » Informations- und Kontrollrechte
- » Recht auf Teilung/Verfügung des eigenen Geschäftsanteils
- » im Falle der Liquidation der Immobilienprojektgesellschaft Anspruch auf einen ggf. verbleibenden Liquidationserlös
- » je nach Ausgestaltung des Gesellschaftsvertrags gegebenenfalls Mitspracherechte in der Geschäftsführung

Im Falle der Vergabe eines partiarischen Darlehens an eine Immobilienprojektgesellschaft stellt die Emittentin einer zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Gesellschaft Kapital als Darlehensgeberin zur Verfügung und erhält hierfür neben dem Rückzahlungsanspruch einen zum

Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Anteil am Reinertrag (Veräußerungserlös nach Abzug aller Aufwendungen). Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Emittentin noch keine partiarischen Darlehensverträge abgeschlossen. Angaben zur konkreten Ausgestaltung von partiarischen Darlehensverträgen können deshalb nicht gemacht werden.

Partiarische Darlehen sind Darlehen, die bedingte Forderungen gegen den Darlehensnehmer zum Gegenstand haben; sie beinhalten keine gesellschaftsrechtliche Beteiligung an der Darlehensnehmerin. Partiarische Darlehen sind daher grundsätzlich nicht mit Informations-, Kontroll-, Stimm-, Auskunfts- oder Mitwirkungsrechten der Darlehensgeberin verbunden. Die Darlehensgeberin kann keinen Einfluss auf die Geschäftsführung der Darlehensnehmerin nehmen. Sämtliche Forderungen der Darlehensgeberin sind qualifiziert nachrangig.

Folgende Rechte und Pflichten gehen üblicherweise mit einem partiarischen Darlehen einher:

- » Qualifiziert nachrangige Ansprüche auf Rückzahlung des Darlehensbetrags nach Ablauf der vereinbarten Laufzeit
- » Qualifiziert nachrangiger Anspruch auf Zahlung der vereinbarten Zinsen
- » Qualifiziert nachrangiger Anspruch auf Zahlung einer Ergebnisbeteiligung
- » Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund
- » Pflicht, den vereinbarten Darlehensbetrag zu gewähren

Auf der Ebene der Immobilienprojektgesellschaften soll die Finanzierung der Geschäftstätigkeit der Immobilienprojektgesellschaften sowohl aus den durch die Emittentin zur Verfügung gestellten Mitteln, als auch durch Fremdkapitalaufnahme (z.B. Bankdarlehen) durch die Immobilienprojektgesellschaften erfolgen:

Die Immobilienprojektgesellschaften werden Immobilienprojekte ankaufen, sanieren, bauen und/oder verkaufen. Es soll sich dabei sowohl um Gewerbe- als auch Wohnraumimmobilien in Deutschland handeln, wobei die Wohnraumimmobilien den primären Anteil der anzukaufenden Immobilien bilden sollen. Der Grossteil der Objekte soll von Wohnungsgenossenschaften bzw. von Privatpersonen, wenn und soweit diese sich von Objekten bzw. Wohneinheiten trennen, sowie durch Maklerakquise und Eigenrecherche auf Ebene der Immobilienprojektgesellschaften bezogen werden. Auch auf der Ebene der Immobilienprojektgesellschaften ist vorgesehen, Denkmalschutzimmobilien anzukaufen, zu sanieren und wieder zu verkaufen, wobei die Sanierung nach den jeweiligen Vorgaben des Denkmalschutzes für das äussere Erscheinungsbild, die technische Ausstattung im Inneren und/oder die Grundstücksgestaltung erfolgen soll.

Ausserdem ist der Erwerb von Grundstücken, insbesondere von bebaubaren Grundflächen und Bauerwartungsland, das zur Baureife gebracht werden soll, vorgesehen.

**Die zukünftige Geschäftsentwicklung der Emittentin wird massgeblich vom Erfolg ihrer Investitionstätigkeit und somit vom Erfolg der Immobilienprojektgesellschaften abhängen.**

Die Gesellschaft beschäftigt keine eigenen Mitarbeiter und plant auch in Zukunft nicht, eigene Mitarbeiter zu beschäftigen. Die Anlageentscheidungen und strategische Entscheidungen trifft der Verwaltungsrat der Emittentin.

Die Emittentin wird entsprechend ihrem Unternehmenszweck auf dem deutschen Immobilienmarkt tätig sein.

## **5.2. Grundlage für etwaige Angaben der Emittentin zu ihrer Wettbewerbsposition**

Die Emittentin macht keine Angaben zu ihrer Wettbewerbsposition.

## **6. Organisationsstruktur**

### **6.1. Stellung der Emittentin in einer Gruppe**

Die Emittentin ist gegenwärtig nicht Teil einer Gruppe. Sie kann sich im Sinne ihrer Anlagestrategie

jedoch (in der Regel mehrheitlich) an Immobilienprojektgesellschaften beteiligen und Immobilienprojektgesellschaften als Tochtergesellschaften errichten. Mit diesen Tochtergesellschaften wird die Emittentin sodann eine Gruppe bilden, in der sie die Stellung einer Muttergesellschaft innehaben wird.

## **7. Trendinformationen**

### **7.1. Erklärung zu wesentlichen Verschlechterungen der Aussichten der Emittentin seit dem Datum ihrer Gründung**

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung hat es seit dem Datum der Gründung der Emittentin am 08.02.2023 keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin gegeben. Die Eröffnungsbilanz der Emittentin vom 10.02.2023 ist dem Prospekt als Anhang beigefügt. Die Emittentin ist zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospekts nicht Teil einer Gruppe.

### **7.2. Angaben über Trends u.a.**

Der Emittentin liegen keine Informationen über bekannte Trends, Unsicherheiten, Nachfrage, Verpflichtungen oder Vorfälle vor, die die Aussichten der Emittenten voraussichtlich zumindest im laufenden Geschäftsjahr wesentlich beeinflussen dürften.

## **8. Gewinnprognosen oder -schätzungen**

Die Emittentin gibt keine Gewinnprognose oder -schätzung ab.

## **9. Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane**

### **9.1. Angaben über Mitglieder des Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgans**

Mitglieder des Verwaltungsrates der Emittentin sind Mag. iur. Gerd Hermann Jelenik und Waldemar Hartung. Waldemar Hartung ist neben seiner Position bei der Emittentin derzeit auch Mitglied des Verwaltungs-, Management- oder Aufsichtsorgans bzw. Partner folgender Gesellschaften und Unternehmen:

- » Vorstand bei der VIVAT Multitalent AG, Deutschland;
- » Verwaltungsratsmitglied bei der Multitalent AG, Liechtenstein und deren alleiniger Aktionär;
- » Verwaltungsratsmitglied bei der Multitalent II AG, Liechtenstein und deren alleiniger Aktionär;
- » Verwaltungsratsmitglied bei der Multitalent III AG, Liechtenstein und deren alleiniger Aktionär;
- » Verwaltungsratsmitglied bei der VIVAT AG, Liechtenstein und deren alleiniger Aktionär;
- » Geschäftsführer bei
  - VIVAT Exclusive GmbH, Deutschland und deren alleiniger Gesellschafter;
  - VIVAT Investment GmbH, Deutschland und deren alleiniger Gesellschafter;
  - VIVAT Investment II GmbH, Deutschland und deren alleiniger Gesellschafter;
  - Multitalent Investment GmbH, Deutschland und deren alleiniger Gesellschafter;
  - Multitalent Investment II GmbH, Deutschland und deren alleiniger Gesellschafter;
  - Multitalent Investment 3 GmbH, Deutschland und deren alleiniger Gesellschafter;
  - VIVAT Solution GmbH & Co. KG, Deutschland;
  - SIA Multitalent Investment, Lettland und deren Gesellschafter;
  - assetSolution UG, Deutschland und deren alleiniger Gesellschafter;
  - F+F Finanzinvestitionen GmbH, Deutschland und deren Gesellschafter;
  - VIVAT Akzent GmbH, Deutschland;
  - VIVAT Rothenburg GmbH & Co. KG, Deutschland;
  - FFM-WohnTrend GmbH, Deutschland;
  - VIVAT Sachwerte GmbH, Deutschland;
  - Projekt Wendestrasse Erfurt GmbH & Co. KG, Deutschland;
  - Objektgesellschaft Liebenau Halle GmbH, Deutschland;
  - Objektgesellschaft Bernburg Halle GmbH, Deutschland;
  - Objektgesellschaft Dresden Living GmbH & Co. KG, Deutschland;
  - Objektgesellschaft „Alte Post“ Oschatz GmbH & Co. KG, Deutschland;

- Rothenburg-Grundstücks UG, Deutschland;
- unique capital GmbH, Deutschland;
- Spirit Financial Group GmbH, Deutschland und deren Gesellschafter;
- Spirit Investor GmbH & Co KG, Deutschland.

Waldemar Hartung ist unter der Geschäftsanschrift der Emittentin bzw. ihrer Repräsentanz, Landstrasse 63, Postfach 261, LI-9490 Vaduz, Liechtenstein, Telefonnummer: +423 232 03 51, erreichbar.

Mag. iur. Gerd Hermann Jelenik ist Rechtsanwalt und neben seiner Position bei der Emittentin derzeit Mitglied des Verwaltungs-, Management- oder Aufsichtsorgans bzw. Partner folgender Gesellschaften und Unternehmen:

- » Verwaltungsratsmitglied bei der Multitalent AG, Liechtenstein;
- » Verwaltungsratsmitglied bei der Multitalent II AG, Liechtenstein;
- » Verwaltungsratsmitglied bei der Multitalent III AG, Liechtenstein;
- » Verwaltungsratsmitglied bei der VIVAT AG, Liechtenstein;
- » Verwaltungsratsmitglied bei der MT Performa Anstalt;
- » Verwaltungsratsmitglied bei der MT Performa II Anstalt;
- » Geschäftsführer bei
  - Jelenik & Partner AG, Liechtenstein;
  - CSC' Company Structure Consulting AG, Liechtenstein.

Mag. iur. Gerd Hermann Jelenik ist unter der Geschäftsanschrift der Emittentin bzw. ihrer Repräsentanz, Landstrasse 63, Postfach 261, LI-9490 Vaduz, Liechtenstein, Telefonnummer: +423 239 67 77 erreichbar.

Die Revisionsstelle der Emittentin ist die CONGENIA AUDIT ANSTALT, Guggelhalde 10, LI-9492 Eschen, Liechtenstein.

#### 9.2. Interessenkonflikte von Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorganen

In Bezug auf Mag. iur. Gerd Hermann Jelenik können sich aufgrund seiner Stellung als Verwaltungsratsmitglied der Emittentin, der Multitalent AG, der Multitalent II AG, der Multitalent III AG, der VIVAT AG, der MT Performa Anstalt sowie der MT Performa II Anstalt, wobei die letzteren sechs Gesellschaften ebenfalls Teilschuldverschreibungen oder Nachrangdarlehen emittieren und die Anschaffung von Anlageobjekten derselben Kategorie wie die Emittentin beabsichtigen, Interessenskonflikte ergeben. Aus dieser Stellung können Konflikte zwischen den Verpflichtungen gegenüber der Emittentin und den Interessen oder sonstigen Verpflichtungen des Mag. iur. Gerd Hermann Jelenik entstehen. Weiters ist Mag. iur. Gerd Hermann Jelenik Geschäftsführer bei Jelenik & Partner AG, Liechtenstein und CSC' Company Structure Consulting AG, Liechtenstein.

Waldemar Hartung, alleiniger Aktionär der Emittentin und Mitglied des Verwaltungsrates der Emittentin, ist gleichermassen alleiniger Aktionär und Verwaltungsratsmitglied der Multitalent AG, der Multitalent II AG, der Multitalent III AG, der VIVAT AG, Gesellschafter und Mitglied der Geschäftsführung der SIA Multitalent Investment, alleiniger Gesellschafter und Mitglied der Geschäftsführung der VIVAT Exclusive GmbH, alleiniger Gesellschafter und Mitglied der Geschäftsführung der unique capital GmbH, alleiniger Gesellschafter und Mitglied der Geschäftsführung der Multitalent Investment GmbH, alleiniger Gesellschafter und Mitglied der Geschäftsführung der Multitalent Investment II GmbH, alleiniger Gesellschafter und Mitglied der Geschäftsführung der Multitalent Investment 3 GmbH, alleiniger Gesellschafter und Mitglied der Geschäftsführung der VIVAT Investment GmbH, alleiniger Gesellschafter und Mitglied der Geschäftsführung der VIVAT Investment II GmbH, Vorstand bei der VIVAT Multitalent AG sowie Mitglied der Geschäftsführung der VIVAT Solution GmbH & Co. KG. Diese Gesellschaften emittieren ebenfalls Teilschuldverschreibungen oder Nachrangdarlehen mit anderen Konditionen als die Emittentin und beabsichtigen die Anschaffung von Anlageobjekten derselben Kategorien wie die Emittentin.

Es sind Situationen denkbar, wie z.B. bei einer Knappheit an Anlageobjekten, in denen die Mitglieder des Verwaltungsrates der Emittentin für diese Entscheidungen treffen können, die zum überwiegenden Wohl anderer genannter Gesellschaften erfolgen und damit gegen das Wohl der Emittentin verstossen. Derartige Entscheidungen können dazu führen, dass sich die Vermögens-, Finanz- und/oder Ertragslage

der Emittentin negativ entwickelt.

Waldemar Hartung ist ferner Gesellschafter und/oder Geschäftsführer von Projektgesellschaften, die für die Emittentin selbst oder die oben genannten Gesellschaften, die Teilschuldverschreibungen oder Nachrangdarlehen mit anderen Konditionen als die Emittentin emittieren, als Anlageobjekt in Frage kommen. Konkret ist Waldemar Hartung alleiniger Gesellschafter und Mitglied der Geschäftsführung der assetSolution UG, Gesellschafter und Mitglied der Geschäftsführung der F+F Finanzinvestitionen GmbH, alleiniger Gesellschafter der Zinnowitz GmbH & Co. KG, Mitglied der Geschäftsführung der Rothenburg Grundstücks UG, der VIVAT Akzent GmbH, der VIVAT Rothenburg GmbH & Co. KG, der FFM-WohnTrend GmbH, der VIVAT Sachwerte GmbH, der Projekt Wendestrasse Erfurt GmbH & Co. KG, der Objektgesellschaft Liebenau Halle GmbH, der Objektgesellschaft Bernburg Halle GmbH, der Objektgesellschaft Dresden Living GmbH & Co. KG und der Objektgesellschaft „Alte Post“ Oschatz GmbH & Co. KG. Schliesslich ist Waldemar Hartung Gesellschafter und Mitglied der Geschäftsführung der Spirit Financial Group GmbH sowie Mitglied der Geschäftsführung der Spirit Investor GmbH & Co KG.

Aufgrund der Gesellschafter- und/oder der Geschäftsführerstellung in Projektgesellschaften des Waldemar Hartung, der zugleich Verwaltungsrat und alleiniger Aktionär der Emittentin ist, können Interessenskonflikte erwachsen.

Herr Daniel Hartung, Sohn des Waldemar Hartung, ist in Projektgesellschaften Geschäftsführer, die für die Emittentin als Anlageobjekt in Frage kommen. Aus dem persönlichen Naheverhältnis des Geschäftsführers der Projektgesellschaften und dem Verwaltungsrat und alleinigen Aktionär der Emittentin können Interessenskonflikte erwachsen.

Die Verwirklichung sämtlicher Risiken aus bestehenden Interessenskonflikten kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und/oder Ertragslage der Emittentin auswirken, was für die Anleger zum Ausbleiben von Zinszahlungen sowie zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Investitionssumme führen kann. **Die Emittentin hat keine Massnahmen gesetzt, um negative Auswirkungen auf die Emittentin, die aus den beschriebenen möglichen Interessenskonflikten resultieren, zu verhindern.**

## 10. Hauptaktionäre

### 10.1. Unmittelbare und mittelbare Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse sowie Massnahmen zur Verhinderung des Missbrauchs einer solchen Beherrschung

Alleiniger Aktionär der Emittentin ist mit 100 % des ausgegebenen Aktienkapitals Waldemar Hartung. Daher besteht hinsichtlich der Emittentin eine, beherrschenden Einfluss vermittelnde, Beteiligung des Waldemar Hartung.

Sämtliche Entscheidungen, die eines Generalversammlungsbeschlusses bedürfen, werden daher allein durch Waldemar Hartung getroffen. Dazu zählen insbesondere, jedoch nicht abschliessend, die Wahl, Abberufung und Entlastung der Verwaltung und Revisionsstelle, die Abnahme der Jahresrechnung, die Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresergebnisses, Regelungen des Zeichnungsrechtes der Verwaltung, Statutenänderungen, Beschlussfassungen über die Auflösung, die Bestellung und Abberufung von Geschäftsführern sowie die Beschlussfassung über Sitzverlegungen oder Umwandlungen.

Im Einzelfall könnten die Interessen Waldemar Hartungs jenen der Emittentin widersprechen. **Die Emittentin hat keinerlei Massnahmen zur Verhinderung des Missbrauchs einer derartigen Kontrolle gesetzt.**

## 11. Finanzinformationen über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin

### 11.1. Historische Finanzinformationen

Die Emittentin wurde am 09.02.2023 in das Handelsregister des Fürstentums Liechtenstein eingetragen und verfügt über ein Aktienkapital von CHF 50'000.00 (in Worten: „Schweizer Franken fünfzigtausend“).

Der Handelsregistorauszug ist dem gegenständlichen Prospekt als Anhang angeschlossen.

Da es sich bei der Emittentin um eine Neugründung handelt, liegen keine Schlüsselkennzahlen zur Finanz- und Ertragslage der Emittentin aus den Vorjahren oder Vergleichszeiträumen oder historische Finanzinformationen vor bzw. beschränken sich diese auf die Eröffnungsbilanz:

#### Eröffnungsbilanz der VIVAT II AG (in EUR)

Stand: 09.02.2023

#### AKTIVEN

##### A. Umlaufvermögen

I. Guthaben bei Banken, Postscheckguthaben, Schecks und Kassenbestand	50'400.00
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>50'400.00</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>50'400.00</b>

#### PASSIVEN

##### A. Eigenkapital

I. Gezeichnetes Kapital	50'400.00
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>50'400.00</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>50'400.00</b>

Bis zum Prospektdatum wurden nur Aufwendungen für die Gründung und Ingangsetzung der Gesellschaft getätigt.

Die nachstehenden ausgewählten Finanzinformationen dürfen nur in Verbindung mit den durch Verweis in diesem Prospekt aufgenommenen Dokumenten und Unterlagen gelesen werden (siehe Kapitel VII. „Durch Verweis aufgenommene Dokumente“).

Die Eröffnungsbilanz der Emittentin wurde am 10.02.2023 erstellt und ist damit zum Datum der Prospekterstellung nicht älter als 18 Monate.

#### 11.2. Prüfung der historischen Finanzinformationen

Die historischen Finanzinformationen der Emittentin sind unabhängig geprüft worden.

Die Eröffnungsbilanz der Emittentin vom 10.02.2023 wurde gemäss den Prüfungsstandards des liechtensteinischen PGR geprüft. Im Prüfbericht der Revisionsstelle, datiert mit 09.03.2023, finden sich keine Einschränkungen.

#### 11.3. Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren

In den letzten 12 Monaten wurden weder staatliche Interventionen noch Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren eingeleitet, an denen die Emittentin beteiligt ist oder die sich erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin auswirken könnten oder ausgewirkt haben. Überdies hat die Emittentin keine Kenntnis darüber, dass solche Verfahren eingeleitet werden könnten.

#### 11.4. Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition des Emittenten

Da es sich bei der Emittentin um eine Neugründung handelt, gibt es kein vorangegangenes Geschäftsjahr und hat es zum Zeitpunkt der Prospekterstellung daher keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage oder Handelsposition der Emittentin gegeben. Die Emittentin ist zum Zeitpunkt der

Erstellung dieses Prospekts nicht Teil einer Gruppe. Daher werden keine Angaben zur Veränderung der Finanzlage der Gruppe gemacht. Es wurden seit der Gründung keine Dividenden ausgerichtet.

## **12. Weitere Angaben**

### **12.1. Aktienkapital**

Das Stammkapital der Emittentin beträgt CHF 50'000.00 (in Worten: „Schweizer Franken fünfzigtausend“). Das Kapital wurde voll und bar einbezahlt. Die Statuten enthalten keine genehmigte oder bedingte Kapitalerhöhung. Ausserdem wurden keine Genussscheine ausgegeben.

Das Aktienkapital ist in 50 Inhaberaktien zu je CHF 1'000.00 (in Worten: „Schweizer Franken eintausend“) aufgeteilt, die durch die CSC' Company Structure Consulting AG, Vaduz, verwahrt werden. Alleiniger Aktionär ist zum Zeitpunkt der Prospekterstellung Waldemar Hartung.

Hauptmerkmale der ausgegebenen, unteilbaren Aktien sind, dass diese auf Inhaber lauten, jede Aktie zu einer Stimme berechtigt und die ausgegebenen Aktien in Zertifikaten von beliebiger Anzahl zusammengefasst werden können. Durch eine Statutenänderung ist eine Umwandlung in Namensaktien und umgekehrt möglich. Die Emittentin anerkennt für jede Aktie nur einen Vertreter.

### **12.2. Satzung und Statuten der Gesellschaft**

Die Emittentin ist im Handelsregister des Fürstentums Liechtenstein unter der Registernummer FL-0002.700.987-7 eingetragen. Der Gesellschaftszweck der Emittentin ist in den Statuten der Emittentin unter Art. 4 Abs. 1 und Abs. 2 wie folgt festgelegt:

*„4.1. Zweck der Aktiengesellschaft ist die Finanzierung von Immobilienprojekten sowie die finanzielle und gesellschaftsrechtliche Beteiligung an Immobilienprojektzweckgesellschaften; im Fokus steht die Renovierung und Sanierung von Wohn- und Geschäftsgebäuden sowie der Erwerb und Verkauf von Immobilien und die damit verbundene Entwicklung von Immobilienprojekten; die Gründung, Verwaltung und Beteiligung an zukünftigen Tochtergesellschaften und Dritt-Unternehmungen des Handels und der Industrie sowie die Übernahme von Beratungs-, Vertretungs- und Organisationsaufgaben im eigenen Interesse; weiters der Erwerb und die Verwahrung von Edelmetallen.*

*4.2. In diesem Rahmen sind alle Finanz- und Handelsgeschäfte, die Veräusserung oder Belastung des Gesellschaftsvermögens einschliesslich des Ertrags sowie die nicht gewerbliche Gewährung von Darlehen und Krediten zulässig.“*

Mitteilungen an die Gesellschafter erfolgen durch eingeschriebenen Brief. Sind nicht alle Anschriften bekannt, erfolgen die Mitteilungen durch Veröffentlichung im Publikationsorgan. Publikationsorgan sind die liechtensteinischen Landeszeitungen.

## **13. Wesentliche Verträge**

Die Gesellschaft hat folgende Verträge abgeschlossen, die ausserhalb der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit liegen:

### **13.1. Zahlstellenvertrag**

Die Emittentin hat mit der Baader Bank AG, Weihenstephaner Straße 4, DE-85716 Unterschleißheim, Deutschland einen Zahlstellenvertrag abgeschlossen. Diese wird daher als Zahlstelle für die Anlegergelder tätig. Die Zahlstelle agiert ausschliesslich als Beauftragte der Emittentin. Sie übernimmt keinerlei Haftung und gibt keinerlei Garantie für die von der Emittentin gemäss diesem Prospekt zu leistenden Zahlungen. Es wird daher kein Auftrags- oder Treuhandverhältnis zwischen den Anlegern und der Zahlstelle begründet, welches zu Verpflichtungen der Zahlstelle gegenüber den Anlegern führt.

### **13.2. Partiarische Darlehen**

Die Emittentin beabsichtigt, in Zukunft partiarische Darlehen an Immobilienprojektgesellschaften zu

vergeben. Bislang hat die Emittentin noch kein partiarisches Darlehen vergeben.

### **13.3. Emission von Teilschuldverschreibungen**

Zur Finanzierung der Aufnahme ihrer Geschäftstätigkeit beabsichtigt die Emittentin unter diesem Basisprospekt Teilschuldverschreibungen in mehreren Ausgestaltungsvarianten zu einem in den Endgültigen Bedingungen festgelegten Gesamtemissionsvolumen zu begeben. Bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospekts hat die Emittentin noch keine Teilschuldverschreibungen begeben.

### **13.4. Initiatorenvertrag mit der VIVAT Financial Services GmbH**

Die Emittentin hat einen Initiatorenvertrag mit der VIVAT Financial Services GmbH abgeschlossen. Unter dem Initiatorenvertrag übernimmt die Initiatorin VIVAT Financial Services GmbH die Beratung und Begleitung der Emittentin bei der Begebung eines Wertpapiers für das öffentliche Angebot, insbesondere die Vorfinanzierung der Kosten für beratende und administrative Tätigkeiten bis zur Vertriebsreife des Wertpapiers. Die VIVAT Financial Services GmbH führt selbst keinen Wertpapiervertrieb durch, erbringt keine bewilligungspflichtigen/regulierten Tätigkeiten wie z.B. eine Banktätigkeit oder eine Tätigkeit als Wertpapierfirma bzw. Wertpapierhaus (namentlich erwirbt oder veräussert die VIVAT Financial Services GmbH selber keine Wertpapiere/Finanzinstrumente) und verfügt über keine entsprechende Lizenz. Ein öffentliches Angebot von Wertpapieren durch die VIVAT Financial Services GmbH findet nicht statt. Für die Tätigkeiten unter dem Initiatorenvertrag steht der VIVAT Financial Services GmbH eine Vergütung in der Höhe von 0,5 % der Zeichnungssumme eines vermittelten Anlagevertrags zu. Der Vertrag wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und ist mit Frist von einem Monat zum Ende eines jeden Kalendermonats ordentlich kündbar. Das Recht der Vertragsparteien zur ausserordentlichen Kündigung bleibt davon unberührt.

### **13.5. Generalvertrag über die Vermittlung von Finanzinstrumenten mit der Largamus Financial GmbH**

Die Emittentin hat mit der Largamus Financial GmbH einen Generalvertrag über die Vermittlung von Finanzinstrumenten abgeschlossen. Die Largamus Financial GmbH ist in Deutschland zugelassenes Wertpapierinstitut gemäss § 15 WpIG. Die Largamus Financial GmbH ermöglicht es dem Emittenten, in eigener Verantwortung Informationen für Anleger bereitzustellen. Die Largamus Financial GmbH ist weder Emittent noch Anbieter der Finanzinstrumente.

Mit dem Generalvertrag räumt die Emittentin der Largamus Financial GmbH das Recht ein, die von ihr emittierten Finanzinstrumente Anlegern im Wege der Anlageberatung oder Anlagevermittlung durch vertraglich gebundene Vermittler sowie Anlageberater mit eigener Erlaubnis für den Vertrieb von Wertpapieren, anzubieten. Die Largamus Financial GmbH selbst übt bei Anlageentscheidungen, die Anleger über Finanzinstrumente des Emittenten treffen, keine Beratungstätigkeit aus und erbringt keine Beratungsleistungen. Insbesondere wird vom Wertpapierinstitut keine Finanzierungs- und/oder Anlageberatung sowie keine steuerliche und/oder rechtliche Beratung erbracht.

Zusätzlich übernimmt die Largamus Financial GmbH auch die Vertriebskoordination im Auftrag des Emittenten sowie die Abrechnung der Provisionen. Weiters führt die Largamus Financial GmbH alle Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen durch. Die Largamus Financial GmbH ist berechtigt, diese Tätigkeiten nach eigenem Ermessen an ein geeignetes Unternehmen auszulagern.

Hierfür erhält die Largamus Financial GmbH eine Vergütung in Höhe von 17,5 % (Vermittlungsprovisionen: 13%, Verwaltung einschliesslich Rechtsberatung und Jahresabschluss: 2 %, Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen sowie Provisionsabrechnung 1,3 %, Marketing: 0,5 %, Vertriebskoordination 0,7 %) bezogen auf die Zeichnungssumme. Der Vertrag wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und ist mit Frist von einem Monat zum Ende eines jeden Kalendermonats ordentlich kündbar. Das Recht der Vertragsparteien zur ausserordentlichen Kündigung bleibt davon unberührt.

## **14. Verfügbare Dokumente**

Bis zum Ablauf der Gültigkeitsdauer dieses Abschnitts (Registrierungsformular) können Kopien der nachstehenden Dokumente an der Geschäftsanschrift der Emittentin bzw. deren Repräsentanz,

Landstrasse 63, Postfach 261, LI-9490 Vaduz, Liechtenstein, eingesehen werden:

- » Statuten der Emittentin,
- » Anleihebedingungen,
- » Eröffnungsbilanz der Emittentin vom 10.02.2023 und Prüfbericht der Revisionsstelle, datiert mit 09.03.2023.

Die genannten Dokumente können als Bestandteil des gegenständlichen Prospekts auch auf der Website der Emittentin, abrufbar unter [www.multitalent.ag](http://www.multitalent.ag), eingesehen werden.

## IV. Angaben zu den Nichtdividendenwerten – Wertpapierbeschreibung

---

### 1. Verantwortliche Personen, Angaben von Seiten Dritter, Sachverständigenberichte und Billigung durch die zuständige Behörde

#### 1.1. Verantwortung für die im Prospekt gemachten Angaben

Für die in diesem Abschnitt gemachten Angaben ist die Emittentin, somit die VIVAT II AG mit Sitz in LI-9490 Vaduz, Landstrasse 63, Postfach 261, verantwortlich. Mitglieder des Verwaltungsrates der Emittentin sind Mag. iur. Gerd Hermann Jelenik und Waldemar Hartung.

#### 1.2. Erklärung der für die Wertpapierbeschreibung verantwortlichen Person

Die Emittentin als Verantwortliche für die in diesem Abschnitt gemachten Angaben erklärt, dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Abschnitt gemachten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen weggelassen werden, die die Aussage dieses Abschnittes wahrscheinlich verändern oder verzerren können.

#### 1.3. Billigung des Prospekts

Dieser Prospekt wurde durch die Finanzmarktaufsicht Liechtenstein („FMA“) als zuständige Behörde gemäss der EU-Prospektverordnung gebilligt, wobei die FMA den Prospekt ausschliesslich im Hinblick auf seine Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäss der EU-Prospektverordnung billigt. Eine solche Billigung darf daher nicht als Bestätigung der Qualität der Wertpapiere, die Gegenstand dieses Prospekts sind, erachtet werden. Anleger sollten ihre eigene Bewertung der Eignung dieser Wertpapiere für ihre individuelle Anlage vornehmen.

### 2. Risikofaktoren

Bezüglich der Risikofaktoren, die für die anzubietenden Wertpapiere von wesentlicher Bedeutung sind, insbesondere betreffend die Auswirkungen eines Insolvenzverfahrens oder vergleichbaren Verfahrens auf die voraussichtliche Höhe oder den voraussichtlichen Zeitpunkt von Zahlungen, siehe Kapitel II, Unterkapitel 3. **„Risiken, die für die Wertpapiere spezifisch sind“**. Bezüglich jener Risiken, die geeignet sind, die Fähigkeit der Emittentin ihren Verpflichtungen im Rahmen der Wertpapiere gegenüber den Anlegern nachzukommen siehe Kapitel II, dabei insbesondere Unterkapitel 2. **„Risiken, die für die Emittentin spezifisch sind.“**

### 3. Grundlegende Angaben

#### 3.1. Interessen natürlicher oder juristischer Personen, die an der Emission/dem Angebot beteiligt sind

Die unter gegenständlichem Angebotsprogramm begebenen Emissionen erfolgen primär im Interesse der Emittentin.

Waldemar Hartung, alleiniger Aktionär der Emittentin und Mitglied des Verwaltungsrates der Emittentin, ist gleichermassen alleiniger Aktionär und Verwaltungsratsmitglied der Multitalent AG, alleiniger Aktionär und Verwaltungsratsmitglied der Multitalent II AG, alleiniger Aktionär und Verwaltungsratsmitglied der Multitalent III AG, alleiniger Aktionär und Verwaltungsratsmitglied der VIVAT AG, Gesellschafter und Mitglied der Geschäftsführung der SIA Multitalent Investment, alleiniger Gesellschafter und Mitglied der Geschäftsführung der VIVAT Exclusive GmbH, alleiniger Gesellschafter und Mitglied der Geschäftsführung der unique capital GmbH, alleiniger Gesellschafter und Mitglied der Geschäftsführung der Multitalent Investment GmbH, alleiniger Gesellschafter und Mitglied der Geschäftsführung der Multitalent Investment II GmbH, alleiniger Gesellschafter und Mitglied der Geschäftsführung der Multitalent Investment 3 GmbH, alleiniger Gesellschafter und Mitglied der Geschäftsführung der VIVAT Investment GmbH, alleiniger Gesellschafter und Mitglied der Geschäftsführung der VIVAT Investment II GmbH, Vorstand bei der VIVAT Multitalent AG sowie Mitglied der Geschäftsführung der VIVAT

Solution GmbH & Co. KG. Diese Gesellschaften emittieren ebenfalls Teilschuldverschreibungen oder Nachrangdarlehen mit ähnlichen oder anderen Konditionen als die Emittentin und beabsichtigen die Anschaffung von Anlageobjekten derselben Kategorien wie die Emittentin.

Waldemar Hartung ist ferner Gesellschafter und/oder Geschäftsführer von Projektgesellschaften, die für die Emittentin selbst oder die oben genannten Gesellschaften, die Teilschuldverschreibungen oder Nachrangdarlehen mit anderen Konditionen als die Emittentin emittieren, als Anlageobjekt in Frage kommen. Konkret ist Waldemar Hartung alleiniger Gesellschafter und Mitglied der Geschäftsführung der assetSolution UG, Gesellschafter und Mitglied der Geschäftsführung der F+F Finanzinvestitionen GmbH, alleiniger Gesellschafter der Zinnowitz GmbH & Co. KG, Mitglied der Geschäftsführung der Rothenburg Grundstücks UG, der VIVAT Akzent GmbH, der VIVAT Rothenburg GmbH & Co. KG, der FFM-WohnTrend GmbH, der VIVAT Sachwerte GmbH, der Projekt Wendestrass Erfurt GmbH & Co. KG, der Objektgesellschaft Liebenau Halle GmbH, der Objektgesellschaft Bernburg Halle GmbH, der Objektgesellschaft Dresden Living GmbH & Co. KG und der Objektgesellschaft „Alte Post“ Oschatz GmbH & Co. KG. Schliesslich ist Waldemar Hartung Gesellschafter und Mitglied der Geschäftsführung der Spirit Financial Group GmbH sowie Mitglied der Geschäftsführung der Spirit Investor GmbH & Co KG.

Aufgrund der Gesellschafter- und/oder der Geschäftsführerstellung in Projektgesellschaften des Waldemar Hartung, der zugleich Verwaltungsrat und alleiniger Aktionär der Emittentin ist, können Interessenskonflikte erwachsen.

In Bezug auf Mag. iur. Gerd Hermann Jelenik können sich aufgrund seiner Stellung als Verwaltungsratsmitglied der Multitalent AG, Verwaltungsratsmitglied der Multitalent II AG, Verwaltungsratsmitglied der Multitalent III AG, Verwaltungsratsmitglied der VIVAT AG, Verwaltungsratsmitglied der MT Performa Anstalt sowie Verwaltungsratsmitglied der MT Performa II Anstalt, die zu ähnlichen Konditionen wie die Emittentin Teilschuldverschreibungen oder Nachrangdarlehen emittieren und die Anschaffung von Anlageobjekten derselben Kategorie wie die Emittentin beabsichtigen, Interessenskonflikte ergeben. Mag. iur. Gerd Hermann Jelenik ist ausserdem Geschäftsführer bei Jelenik & Partner AG, Liechtenstein und CSC' Company Structure Consulting AG, Liechtenstein. Ebenso wie bei Waldemar Hartung können sich aus dieser Stellung Konflikte zwischen den Verpflichtungen gegenüber der Emittentin und den Interessen oder sonstigen Verpflichtungen von Mag. iur. Gerd Hermann Jelenik ergeben.

Es sind Situationen denkbar, wie z.B. bei einer Knappheit an Anlageobjekten, in denen die Mitglieder des Verwaltungsrates der Emittentin für diese Entscheidungen treffen können, die zum überwiegenden Wohl der Multitalent AG, der Multitalent II AG, der Multitalent III AG, der VIVAT AG, der SIA Multitalent Investment, der VIVAT Exclusive GmbH, der unique capital GmbH, der Multitalent Investment GmbH, der Multitalent Investment II GmbH, der Multitalent Investment 3 GmbH, der Geschäftsführung der VIVAT Investment GmbH, der Geschäftsführung der VIVAT Investment II GmbH, der VIVAT Multitalent AG, der VIVAT Solution GmbH & Co. KG, der assetSolution UG, der F+F Finanzinvestitionen GmbH, der Zinnowitz GmbH & Co. KG, der Rothenburg Grundstücks UG, der VIVAT Akzent GmbH, der VIVAT Rothenburg GmbH & Co. KG, der FFM-WohnTrend GmbH, der VIVAT Sachwerte GmbH, der Projekt Wendestrass Erfurt GmbH & Co. KG, der Objektgesellschaft Liebenau Halle GmbH, der Objektgesellschaft Bernburg Halle GmbH, der Objektgesellschaft Dresden Living GmbH & Co. KG und der Objektgesellschaft „Alte Post“ Oschatz GmbH & Co. KG, der Spirit Financial Group GmbH oder der Spirit Investor GmbH & Co KG erfolgen und daher gegen das Wohl der Emittentin verstossen.

Auch wenn die Emission vordergründig im Interesse der Emittentin erfolgt, ist es möglich, dass neben der Emittentin Berater oder sonstige Finanzintermediäre ein Interesse an der Emission haben, dies insbesondere, wenn ihnen eine erfolgsbasierte Vergütung zukommt.

### 3.2. Gründe für das Angebot sowie die Verwendung der Erträge

Die im Wege der vorliegenden Wertpapieremission generierten Erlöse werden von der Emittentin zum An- und Verkauf von Immobilien in Deutschland, zur Eingehung gesellschaftsrechtlicher Beteiligungen und zur Vergabe von partiarischen Darlehen an Immobilienprojektgesellschaften eingesetzt.

Die Emittentin erhält bei Ausgabe aller Schuldverschreibungen zu einem Ausgabebetrag von 100 %

des Nennbetrags aus der Emission einen voraussichtlichen Nettoerlös aus dem erzielten Gesamterlös der Emission abzüglich der nachfolgend beschriebenen Kosten. Während der gesamten Laufzeit dieser Emission fallen Kosten für Marketing, Konzeption, Vertriebsverwaltung sowie Provisionen für die eingebundenen Vertriebspartner und weitere administrative Kosten an. Diese Gesamtkosten liegen bei ca. 18 % bezogen auf die gesamte Laufzeit dieser Emission. Hierbei entfallen rund 17,5 % auf den Generalvermittler Largamus Financial GmbH (Vermittlungsprovisionen: 13 %, Verwaltung einschliesslich Rechtsberatung und Jahresabschluss: 2 %, Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen sowie Provisionsabrechnung 1,3 %, Marketing: 0,5%, Vertriebskoordination 0,7%) sowie rund 0,5 % der Zeichnungssumme eines vermittelten Anlagevertrags auf die VIVAT Financial Services GmbH für Initiatorrendienstleistungen. Als Kosten für Initiatorrendienstleistungen sind insbesondere die Gründungskosten der Emittentin zu qualifizieren. Weitere Kosten für die Aufnahme der Geschäftstätigkeit werden nicht erwartet. Der Nettoemissionserlös ergibt sich daher aus dem erzielten Gesamterlös der Emission abzüglich der zuvor beschriebenen Kosten. Die Emittentin wird aus dem Emissionserlös die Kosten für die Aufnahme ihrer Geschäftstätigkeit entnehmen.

#### **4. Angaben über die anzubietenden Wertpapiere**

##### **4.1. Beschreibung der Art und der Gattung der Wertpapiere**

Bei den auf Grundlage dieses Prospektes ausgegebenen Wertpapieren handelt es sich um fix verzinsliche Teilschuldverschreibungen. Die jeweilige Wertpapieridentifikationsnummer („ISIN“) wird in den Endgültigen Bedingungen angegeben.

##### **4.2. Rechtsvorschriften, auf deren Grundlage die Wertpapiere geschaffen wurden**

Die unter diesem Prospekt emittierten Teilschuldverschreibungen unterliegen liechtensteinischem Recht. Ihre Emission gründet sich auf die §§ 73 ff SchIA PGR, sowie insbesondere auf die Bestimmungen hinsichtlich der Inhaberschuldverschreibungen gemäss §§ 95 ff SchIA PGR.

##### **4.3. Verbriefung und Stückelung**

Die Wertpapiere sind Inhaberschuldverschreibungen. Verwahrstelle ist die Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, DE-65760 Eschborn, Deutschland.

Die Schuldverschreibungen werden für die gesamte Laufzeit der Anleihe in einer auf den Inhaber lautenden Globalurkunde verbrieft, die bei der Verwahrstelle hinterlegt wird. Die physische Lieferung effektiver Schuldverschreibungen oder Zinsscheine kann nicht verlangt werden.

Den Anleihegläubigern stehen Miteigentumsanteile an der Globalurkunde zu, die gemäss den gesetzlichen Bestimmungen sowie den Regelungen der Verwahrstelle übertragen werden können.

##### **4.4. Gesamtemissionsvolumen der anzubietenden Wertpapiere**

Das maximale Gesamtemissionsvolumen sämtlicher unter diesem Prospekt begebenen Teilschuldverschreibungen ergibt sich aus der Summe der in den jeweiligen Anleihebedingungen angeführten spezifischen Emissionsvolumen, da die unter dem Angebotsprogramm begebenen einzelnen Emissionen unter Angabe eines nach oben hin begrenzten Emissionsvolumens angeboten werden.

##### **4.5. Währung der Wertpapieremission**

Die Emission der Teilschuldverschreibungen erfolgt in Euro (EUR) oder Schweizer Franken (CHF). Die Währungen in Bezug auf die einzelnen Finanzprodukte ergeben sich aus den Endgültigen Bedingungen der jeweiligen Emission.

##### **4.6. Rang der Wertpapiere**

Die Teilschuldverschreibungen begründen, soweit nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen, unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und unbesicherte Verbindlichkeiten

der Emittentin, die untereinander und mit allen gegenwärtigen und zukünftigen nicht besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin gleichrangig sind. Zu jenen Verbindlichkeiten, die nach geltendem zwingendem Recht vorrangig sind, gehören beispielsweise die Kosten eines Insolvenzverfahrens oder die Forderungen der Arbeitnehmer auf Bezahlung des laufenden Entgelts nach Insolvenzeröffnung. Es steht der Emittentin frei, weitere betragslich unbegrenzte Verbindlichkeiten, die mit jenen der Anleger gleichrangig sind, aber auch betragslich unbegrenzte besicherte Verbindlichkeiten, die den Ansprüchen der Anleger vorgehen, einzugehen.

#### **4.7. Beschreibung der Rechte, die an Wertpapiere gebunden sind einschliesslich etwaiger Beschränkungen und des Verfahrens zur Ausübung dieser Rechte**

Die unter gegenständlichem Angebotsprogramm begebenen Teilschuldverschreibungen gewähren den Anspruch des jeweiligen Wertpapierinhabers gegen die Emittentin auf Zinszahlungen und Rückzahlung des Kapitals zum Nennbetrag zu einem im jeweiligen Konditionenblatt festgelegten Zeitpunkt. Die Rechte und Pflichten der Emittentin bestimmen sich im Übrigen nach dem Recht des Fürstentums Liechtenstein.

Sämtliche unter dieser Anleihe begebene Schuldverschreibungen sind Inhaberschuldverschreibungen, welche für die gesamte Laufzeit der Anleihe in einer auf den Inhaber lautenden und bei der Verwahrstelle hinterlegten, Globalurkunde verbrieft sind.

Die Teilschuldverschreibungen können unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen sowie unter Einhaltung der Regelungen und Bestimmungen der Verwahrstelle übertragen werden. Die Übertragung der Teilschuldverschreibungen erfolgt durch Vornahme der entsprechenden Buchungen auf den Depotkonten des Veräusserers sowie des Erwerbers. Zu einer Übertragung der Teilschuldverschreibungen bedarf es nicht der Zustimmung der Gesellschaft. Für die Entstehung und den Umlauf der Schuldverschreibungen im Verhältnis zwischen der Zahlstelle, der Emittentin, der Verwahrstelle und allfälligen Dritten gilt deutsches Recht.

Den Anleihegläubigern stehen keine Mitgliedschaftsrechte, insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Generalversammlung der Gesellschaft zu. Grundsätzlich stehen den Anlegern keine Einsichtsrechte in die Unterlagen der Emittentin zu.

Während der Laufzeit der jeweiligen Schuldverschreibung ist das ordentliche Kündigungsrecht für den Wertpapierinhaber der Teilschuldverschreibung unwiderruflich ausgeschlossen. Das ausserordentliche Kündigungsrecht der Anleihegläubiger bleibt unberührt. Die Emittentin ist nicht verpflichtet, dem Anleger eine Vorfälligkeitsentschädigung zu bezahlen.

Sämtliche gemäss den Anleihebedingungen zahlbaren Beträge werden von der Emittentin über die Zahlstelle zur Weiterleitung an die Anleihegläubiger in der jeweiligen Emissionswährung ausbezahlt. Sämtliche Zahlungen, insbesondere Kapitalrückzahlungen und Zinszahlungen, erfolgen unter Abzug und Einbehaltung von Steuern, Abgaben und sonstigen Gebühren, soweit die Emittentin oder die Zahlstelle zum Abzug und/ oder zur Einbehaltung gesetzlich verpflichtet ist. Die Emittentin übernimmt keine Verantwortung für die Einbehaltung derartiger Beträge. Die Emittentin ist nicht verpflichtet, den Anleihegläubigern zusätzliche Beträge als Ausgleich für die auf diese Weise abgezogenen oder einbehaltenen Beträge zu bezahlen. Soweit die Anleiheschuldnerin nicht gesetzlich zum Abzug und/ oder zur Einbehaltung von Steuern, Abgaben oder sonstigen Gebühren verpflichtet ist, trifft sie keinerlei Verpflichtung im Hinblick auf abgaberechtliche Verpflichtungen der Anleihegläubiger.

Die Emittentin hat einen Initiatorenvertrag mit der VIVAT Financial Services GmbH abgeschlossen. Unter dem Initiatorenvertrag übernimmt die VIVAT Financial Services GmbH die Beratung und Begleitung der Emittentin bei der Begebung eines Wertpapiers für das öffentliche Angebot, insbesondere die Vorfinanzierung der Kosten für beratende und administrative Tätigkeiten bis zur Vertriebsreife des Wertpapiers. Die VIVAT Financial Services GmbH führt selbst keinen Wertpapiervertrieb durch, erbringt keine bewilligungspflichtigen/regulierten Tätigkeiten wie z.B. eine Banktätigkeit oder eine Tätigkeit als Wertpapierfirma bzw. Wertpapierhaus (namentlich erwirbt oder veräussert die VIVAT Financial Services GmbH selber keine Wertpapiere/Finanzinstrumente) und verfügt über keine entsprechende Lizenz. Ein öffentliches Angebot von Wertpapieren durch die VIVAT Financial Services GmbH findet nicht statt. Für die Tätigkeiten unter dem Initiatorenvertrag steht der VIVAT Financial Services GmbH eine Vergütung

in der Höhe von 0,5 % der Zeichnungssumme eines vermittelten Anlagevertrags zu. Der Vertrag wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und ist mit Frist von einem Monat zum Ende eines jeden Kalendermonats ordentlich kündbar. Das Recht der Vertragsparteien zur ausserordentlichen Kündigung bleibt davon unberührt.

Für allgemeine Anfragen steht die VIVAT Financial Services GmbH zur Verfügung unter:

Telefon: +49 831 5128899-0  
Telefax: +49 831 5128899-28  
E-Mail: info@multitalent.ag  
Web: www.multitalent.ag

Die Veröffentlichung des Prospekts sowie weiterer Informationen der Emittentin erfolgt über die Website [www.multitalent.ag](http://www.multitalent.ag), welche von der VIVAT Verwaltungs GmbH im Namen der Emittentin und weiterer Emittentinnen betrieben wird. Der Prospekt wird auf Nachfrage kostenlos physisch zur Verfügung gestellt.

Darüber hinaus ist eine direkte Kontaktaufnahme mit der Emittentin unter den folgenden Kontaktdaten möglich:

Telefon: +423 232 03 51  
E-Mail: info@multitalent.ag

Die Zahlung von Zinsen sowie die Rückzahlung des Kapitals und der angelaufenen Zinsen nach Ablauf der Laufzeit erfolgen automatisch über die Zahlstelle.

#### 4.8. Zinssatz und Zinsschuld

Die Teilschuldverschreibungen vermitteln das Recht auf Zahlung von Zinsen in der in den Endgültigen Bedingungen festgelegten Höhe.

Dabei handelt es sich um einen fixen Zinssatz, wobei die Zinszahlungen jeweils quartalsweise nachträglich und zwar jeweils zum ersten Tag des darauffolgenden Quartals fällig werden. Ist dieser Tag kein Bankarbeitstag, an dem deutsche Banken Zahlungsverkehr abwickeln, so werden die Zinsforderungen am auf den eigentlichen Fälligkeitstag folgenden Bankarbeitstag, an dem deutsche Banken Zahlungsverkehr abwickeln, fällig. Basis der Zinsberechnung ist das Nominal der Teilschuldverschreibung. Die Zinsen werden nach der ICMA-Regel 251 (Actual/Actual) Zinsberechnungsmethode berechnet.

Das Datum, ab dem die Zinsen fällig werden, ist in den Endgültigen Bedingungen festgelegt.

Ansprüche von fälligen Zinsen verjähren nach drei Jahren, Ansprüche aus fälligen Teilschuldverschreibungen nach dreissig Jahren. „Bankarbeitstage“ sind Tage, ausser Samstage, Sonn- oder Feiertage, an denen deutsche Banken Zahlungsverkehr abwickeln.

#### 4.9. Fälligkeitstag und Tilgungsmodalitäten

Mit den Teilschuldverschreibungen ist das Recht auf Rückzahlung verbunden. Die Emittentin verpflichtet sich, die Teilschuldverschreibungen zum Fälligkeitstag zum Nennbetrag zu tilgen, sofern sie die Teilschuldverschreibungen nicht bereits zuvor vorzeitig rückgezahlt oder zurückgekauft und entwertet hat. Der Tilgungskurs entspricht bei allen unter diesem Angebotsprogramm ausgegebenen Teilschuldverschreibungen dem Nominal.

Die Emissionen der Emittentin weisen eine bestimmte Laufzeit auf. Die Laufzeit einer Emission beginnt mit dem in den Endgültigen Bestimmungen angegebenen Kalendertag (Laufzeitbeginn) und endet mit dem Laufzeitende, das ebenfalls in den Endgültigen Bedingungen festgehalten wird. Der Laufzeitbeginn der Emission fällt mit dem (Erst-)Valutatag und/oder dem ersten Tag der Verzinsung (Verzinsungsbeginn) bzw. das Laufzeitende mit dem letzten Tag der Verzinsung (Verzinsungsende) zusammen.

Der Fälligkeitstag wird für sämtliche unter diesem Angebotsprogramm begebenen Teilschuldverschreibungen in den Endgültigen Bedingungen festgelegt.

Die Zahlung von Kapital und Zinsen erfolgt, vorbehaltlich geltender steuerrechtlicher und sonstiger gesetzlicher Regelungen und Vorschriften, durch die Zahlstelle zur Gutschrift für die jeweiligen Anleger. Die Rückzahlung erfolgt ohne gesonderte Antragstellung oder Einreichung des Anlegers.

Während der Laufzeit der jeweiligen Schuldverschreibung ist das ordentliche Kündigungsrecht für den Wertpapierinhaber der Teilschuldverschreibung unwiderruflich ausgeschlossen. Das ausserordentliche Kündigungsrecht der Anleihegläubiger bleibt unberührt.

#### 4.10. Rendite

Als Rendite bezeichnet man grundsätzlich den Gesamterfolg einer Geld- oder Kapitalanlage, gemessen als tatsächlicher prozentualer Wertzuwachs des eingesetzten Kapitalbetrages. Die jährliche Rendite, vor Abzug etwaiger Steuern und sonstiger Abgaben, der Teilschuldverschreibungen auf Grundlage des Ausgabebetrags von 100 % des Nennbetrages und Rückzahlung am Fälligkeitstag entspricht der Nominalverzinsung und wird in den Endgültigen Bedingungen festgelegt. Die Gesamrendite ergibt sich in Bezug auf die Teilschuldverschreibungen aus dem Ausgabepreis, dem Zinssatz, der Laufzeit und dem Tilgungskurs.

#### 4.11. Vertretung der Inhaber von Teilschuldverschreibungen

Die Anleihebedingungen regeln keine besondere Form der Vertretung der Wertpapierinhaber der Teilschuldverschreibungen. Grundsätzlich sind alle Rechte aus den gegenständlichen Teilschuldverschreibungen durch den einzelnen Anleihegläubiger selbst oder den von ihm bestellten Rechtsvertreter gegenüber der Emittentin direkt an deren Sitz in schriftlicher Form (eingeschriebener Postsendung) oder im ordentlichen Rechtsweg geltend zu machen.

Eine organisierte Vertretung der Anleihegläubiger ist seitens der Emittentin nicht vorgesehen. Jedoch entsteht die Gläubigergemeinschaft auf der Grundlage von § 123 SchIA PGR ex lege. Die § 123 ff SchIA PGR sehen vor, dass die Gläubiger derselben Anleihe durch Mehrheitsbeschlüsse Änderungen der Anleihebedingungen zustimmen und zur Wahrung ihrer Rechte einen gemeinsamen Vertreter bestimmen können. In diesem Fall kann sich ein Anleihegläubiger nicht mehr unabhängig von den übrigen Gläubigern an die Emittentin wenden. Siehe dazu bereits Abschnitt II., Unterkapitel 3. „**Risiken, die für die Wertpapiere spezifisch sind**“.

#### 4.12. Angabe der Beschlüsse, Ermächtigungen und Billigungen, aufgrund derer die Wertpapiere geschaffen und/oder emittiert werden sollen

Die entsprechenden Beschlüsse, Ermächtigungen und Billigungen ergeben sich aus den endgültigen Bedingungen.

#### 4.13. Angabe des zu erwartenden Emissionstermins

Der voraussichtliche Emissionstermin ergibt sich aus den Endgültigen Bedingungen.

#### 4.14. Beschreibung allfälliger Beschränkungen für die Übertragbarkeit der Wertpapiere

Die Teilschuldverschreibungen können grundsätzlich nach den gesetzlichen Bestimmungen sowie nach den Bestimmungen der Verwahrstelle frei übertragen werden. Es besteht allerdings keine Zulassung zu einem geregelten Markt oder sonstigen Handelsplatz, multilateralen Handelssystem oder organisierten Handelssystem, was eine faktische Einschränkung der Handelbarkeit darstellen kann.

Die Übertragbarkeit ist folglich rechtlich nicht eingeschränkt, tatsächlich jedoch stets abhängig davon, ob ein Erwerber vorhanden ist, der aus Sicht des übertragenden Anlegers bereit ist, einen adäquaten Preis für die Teilschuldverschreibung zu bezahlen.

Die Anleihe darf von jeder natürlichen oder juristischen Person mit Wohnsitz bzw. Sitz in der EU, in der Schweiz und in Liechtenstein erworben werden. Dieses Angebot richtet sich nur an Anleger in Belgien, Deutschland, Estland, Finnland, Frankreich, Italien, Lettland, Liechtenstein, Litauen, Österreich, Schweden und der Schweiz. Es steht der Emittentin jedoch frei, die FMA um Notifizierung des gegenständlichen

Prospekts an die zuständigen Behörden weiterer EWR Mitgliedsstaaten zu ersuchen und ihr Angebot sodann auf diese Staaten auszuweiten. Die Anleihe darf nicht innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika angeboten werden oder von US-Personen oder politisch exponierten Personen erworben werden.

#### 4.15. Warnhinweis zur Wirkung der Steuergesetzgebung auf die Erträge aus dem Wertpapier

**In Entsprechung der EU-Prospektverordnung sowie der Delegierten Verordnung (EU) 2019/980 werden die Anleger ausdrücklich davor gewarnt und explizit darauf hingewiesen, dass sich die Steuergesetzgebung des Herkunftslandes des Anlegers und des Gründungsstaates der Emittentin auf die Erträge aus dem Wertpapier auswirken können.**

**Die Anleger sollen daher stets ihre eigenen steuerlichen Berater zu einzelnen steuerlichen Konsequenzen konsultieren, die aus der Zeichnung, dem Kauf, dem Halten und der Veräusserung der Teilschuldverschreibungen resultieren, einschliesslich der Anwendung und der Auswirkung von staatlichen, regionalen und ausländischen oder sonstigen Steuergesetzen und der möglichen Auswirkungen von Änderungen der jeweiligen Steuergesetze.**

**Weder von der Emittentin noch von der Zahlstelle kann die Verantwortung für die individuellen Steuerfolgen beim Investor aus dem Erwerb, dem Halten oder dem Verkauf der Anleihe übernommen werden.**

##### 4.15.1. Grundsätzliche Angaben zur Besteuerung in Liechtenstein

Für Anleger (natürliche Personen) mit Wohnsitz in Liechtenstein sind realisierte Zinserträge sowie Kapitalgewinne aus Schuldverschreibungen/Anleihen/Obligationen steuerfrei, sofern die entsprechenden Wertschriften der Vermögensteuer zu unterstellen sind.

Juristische Personen mit Domizil in Liechtenstein, die Teilschuldverschreibungen halten, haben realisierte Zinserträge sowie Kapitalgewinne aus Schuldverschreibungen/Anleihen/Obligationen als Ertrag zu versteuern. Eine Ausnahme hiervon gilt für die Privatvermögensstrukturen sowie die besonderen Vermögenswidmungen ohne Persönlichkeit (Trust; Trust reg. ohne Persönlichkeit). Diese unterliegen lediglich der Mindestertragssteuer, diese beträgt gemäss Art 62 SteG derzeit CHF 1'800.00.

Die Emittentin nimmt keinen Steuerabzug an der Quelle vor.

Zur Klärung individueller steuerlicher Auswirkungen des Erwerbs, Haltens und der Veräusserung bzw. Rückzahlung der Anleihe muss vom jeweiligen Anleger ein Steuerberater mit Kenntnissen des liechtensteinischen Steuerrechts kontaktiert werden.

##### 4.15.2. Besteuerung in anderen Ländern

Im Rahmen dieses Prospekts können keine Angaben zur steuerlichen Situation in anderen Ländern gemacht werden. Vielmehr soll an dieser Stelle nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass die Anleger einen Steuerberater konsultieren sollen, der sie über die steuerlichen Aspekte der Investition sowie der daraus zu erzielenden Erlöse und aller Begleitumstände umfassend aufklären kann. Von der Emittentin kann keine Haftung für steuerliche Folgen oder Auswirkungen übernommen werden.

---

**Investoren werden aufgefordert, ihre persönlichen Steuerberater beizuziehen, um die Folgen der Steuerbelastung in ihrem Domizilland gesamthaft und im Detail zu erörtern.**

---

## 5. Konditionen des öffentlichen Angebots von Wertpapieren

### 5.1. Konditionen, Angebotsstatistik, erwarteter Zeitplan und erforderliche Massnahmen für die Antragstellung

#### 5.1.1. Angebotskonditionen

Mit dem Konditionenblatt (einschliesslich den als Annex beigefügten Anleihebedingungen der jeweiligen

Emission) wird die in Abschnitt IV dieses Prospekts enthaltene Wertpapierbeschreibung in Bezug auf die einzelnen Teilschuldverschreibungen vervollständigt und angepasst. Das jeweilige Konditionenblatt samt Annexen ist stets im Gesamtzusammenhang mit dem gegenständlichen Prospekt sowie etwaigen Nachträgen zu lesen.

Das jeweilige Konditionenblatt einschliesslich seiner Annexe wird auf der Homepage der Emittentin, abrufbar unter [www.multitalent.ag](http://www.multitalent.ag), sowie auf Verlangen während der üblichen Geschäftsstunden an der Geschäftsadresse der Emittentin, Landstrasse 63, Postfach 261, LI-9490 Vaduz, Liechtenstein, kostenlos zur Verfügung gestellt.

#### **5.1.2. Frist innerhalb derer das Angebot gilt, Beschreibung des Antragsverfahrens**

Die für die jeweilige Emission massgebliche Angebotsfrist wird in den Endgültigen Bedingungen festgelegt.

#### **5.1.3. Ablehnung oder Reduzierung von Zeichnungen**

Die Emittentin behält sich vor, seitens potenzieller Anleger gestellte Angebote auf Zeichnung jederzeit und ohne Begründung abzulehnen oder nur teilweise auszuführen.

#### **5.1.4. Einzellheiten zum Mindest- und/oder Höchstbetrag der Zeichnung**

Die Mindestzeichnungsbeträge bzw. die Höchstzeichnungsbeträge der Teilschuldverschreibungen werden in den jeweiligen Endgültigen Bedingungen festgelegt.

#### **5.1.5. Methode und Fristen für die Bedienung der Wertpapiere und ihre Lieferung**

Der Anleger gibt gegenüber der Emittentin schriftlich oder online ein verbindliches Angebot für den Erwerb der Anleihe mit dem gewünschten Nennbetrag durch Zeichnung eines Zeichnungsscheines ab. Der Erwerb der Anleihe erfolgt durch die Annahme des Angebots durch die Emittentin. Die Emittentin behält sich das Recht zur Nichtannahme eines Zeichnungsangebots vor. Einer Begründung der Nichtannahme bedarf es nicht. Der Abschluss der Emission ist zum 1. und zum 15. Tag eines jeden Monats möglich. Dabei muss die Zeichnung der Emission mindestens 14 Tage vor dem gewünschten Vertragsbeginn erfolgen. Zusätzliches Erfordernis für einen erfolgreichen Vertragsabschluss ist das Einlangen der Zeichnungssumme auf dem Konto der Emittentin mindestens einen Tag vor Vertragsbeginn. Die Emittentin behält sich das Recht zur Ablehnung eines Angebots, in dessen Zuge die Zeichnungssumme verspätet einlangt, ohne Angabe von Gründen vor.

Anschliessend überweist der Anleger die Zeichnungssumme inklusive allfälliger Aufschläge und Gebühren auf das Konto der Emittentin bei der Zahlstelle. Die Emittentin bestätigt den Zahlungseingang aufgrund des abgeschlossenen Vertrages gegenüber der Zahlstelle und gibt dadurch die Lieferung des Wertpapiers auf das Depotkonto des Anlegers frei, woraufhin die Zahlstelle die Lieferung der Wertpapiere an die Anleger vornimmt.

Eine Lieferung der Wertpapiere erfolgt gebündelt jeweils zum 1. und zum 15. Tag eines jeden Monats. Die Lieferung wird auf Grundlage der Meldung der abgeschlossenen Verträge durch die Emittentin an die Zahlstelle, welche ebenfalls jeweils zum 1. und zum 15. Tag eines jeden Monats erfolgt, durchgeführt. Dabei werden all jene Verträge berücksichtigt, die seit dem letzten Meldungstermin durch Annahme des Angebots durch die Emittentin und fristgerechte Einzahlung der Zeichnungssumme auf das Emittentenkonto zustande gekommen sind.

Zahlstelle ist die Baader Bank AG. Zeichnungsaufträge können ausnahmsweise und soweit mit der Emittentin im Einzelfall akkordiert auch, sofern die technischen und organisatorischen Voraussetzungen dafür vorliegen, im Verfahren Lieferung gegen Zahlung (LGZ) geliefert werden. Hierbei tritt die depotführende Bank des Investors treuhänderisch als Anlegerin (für den Endanleger) der Teilschuldverschreibungen in Erscheinung und wickelt die Transaktion mittels des vorgenannten Verfahrens direkt mit der Zahlstelle ab. Dadurch ist sichergestellt, dass die Zahlung und der Übertrag der Teilschuldverschreibungen zeitgleich und nur dann erfolgt, wenn beide Parteien dieselben Instruktionen abgesetzt haben.

Sofern es ausnahmsweise zur Lieferung gegen Zahlung kommt, ist dazu im Einzelfall zwecks Abwicklung Kontakt mit der Zahlstelle aufzunehmen.

Die Lieferung der Teilschuldverschreibungen kann ausserhalb der Schweiz und Liechtenstein über die folgenden Kanäle erfolgen:

Custodian	BIC	For account of	Ordinary account of	In favour of
Clearstream Banking (Frankfurt am Main)	DAKVDEFFXXX	Clearstream Banking AG	7331	Baader Bank AG

Die aktuell gültigen Standard Settlement Instruktionen (SSIs) sind bei der Zahlstelle erhältlich.

Der (Erst-)Valutatag, also jener Tag an dem die Teilschuldverschreibungen liefer- bzw. zahlbar sind, wird im jeweiligen Konditionenblatt festgelegt.

Sämtliche Zins- und Tilgungszahlungen durch die Emittentin erfolgen über die Baader Bank AG als Zahlstelle an die Clearstream Banking AG zwecks Gutschrift auf den Konten der jeweiligen Depotbanken zur Weiterleitung an die Anleihegläubiger. Damit wird die Emittentin von sämtlichen Leistungsverpflichtungen frei.

#### **5.1.6. Umfassende Beschreibung der Modalitäten und des Termins für die öffentliche Bekanntgabe der Angebotsergebnisse**

Die Endgültigen Bedingungen werden auf der Homepage der Emittentin, abrufbar unter [www.multitalent.ag](http://www.multitalent.ag), veröffentlicht sowie auf Verlangen während üblicher Geschäftsstunden an der Geschäftsanschrift der Emittentin in gedruckter Form kostenlos zur Verfügung gestellt.

Die Veröffentlichung sonstiger Ergebnisse eines Angebots unter diesem Basisprospekt ist nicht vorgesehen.

#### **5.1.7. Angaben zu Vorzugszeichnungsrechten**

Es gibt für die Zeichnung von unter dem Angebotsprogramm begebenen Teilschuldverschreibungen keine Vorzugs- oder Zeichnungsrechte, weshalb Angaben zu diesem Punkt entfallen.

#### **5.2. Verteilungs- und Zuteilungsplan**

##### **5.2.1. Angabe der verschiedenen Kategorien der potentiellen Investoren, denen die Wertpapiere angeboten werden**

Die unter diesem Angebotsprogramm begebenen Teilschuldverschreibungen können Investoren in Liechtenstein angeboten werden. Des Weiteren ist ein Angebot der Teilschuldverschreibungen auch in Belgien, Deutschland, Estland, Finnland, Frankreich, Italien, Lettland, Litauen, Österreich, Schweden und der Schweiz geplant. Es steht der Emittentin frei, die Teilschuldverschreibungen nach entsprechender Notifizierung des Prospekts auch in anderen EWR Mitgliedstaaten öffentlich anzubieten. Bleiben Tranchen der Wertpapiere einigen Märkten vorbehalten, werden diese in den Endgültigen Bedingungen angegeben.

Die Einladung zur Angebotsstellung erfolgt grundsätzlich an keine bestimmte oder begrenzte Zielgruppe oder Anlegerkategorie. Die Anleihe kann von jeder natürlichen oder juristischen Person mit Wohnsitz bzw. Sitz in der EU, in der Schweiz und in Liechtenstein erworben werden. Die Teilschuldverschreibungen dürfen nicht innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika angeboten werden oder von US-Personen oder politisch exponierten Personen erworben werden.

Ein Verfahren zur Meldung des den Zeichnern zugeteilten Betrages kommt nicht zur Anwendung. Eine Angabe, ob eine Aufnahme des Handels vor der Meldung möglich ist, entfällt.

### **5.3. Preisfestsetzung**

Der Ausgabepreis einer bestimmten Emission wird im jeweiligen Konditionenblatt angegeben.

Im Ausgabepreis können sowohl verschiedene Nebenkosten der Emission (Provisionen, Aufschläge, Spesen oder fremde Kosten), Stückzinsen (Marchzinsen), als auch Folgekosten (Depotgebühr) enthalten sein.

Ansonsten werden den Anlegern von der Emittentin keine Ausgaben oder Spesen auferlegt.

### **5.4. Platzierung und Übernahme (Underwriting)**

Zahlstelle ist die Baader Bank AG.

Der Vertrieb der Teilschuldverschreibungen wird durch die Largamus Financial GmbH als Vertriebskoordinator (Administration) koordiniert. Der Vertrieb erfolgt durch die Emittentin selbst sowie durch professionelle Vertriebssträger derer sich die Emittentin selbst, oder über die Largamus Financial GmbH, zu diesem Zwecke bedient. Die Emittentin kann Vergütungen für die Vertriebskoordination und/oder Vertriebsvermittlung gewähren.

Die Emittentin verfügt über keine Zulassung als Wertpapierfirma und/oder Wertpapierhaus, sie übernimmt keine Platzierungs- oder Übernahmetätigkeiten oder sonstige lizenzierungspflichtige Tätigkeiten einer Wertpapierfirma und/oder eines Wertpapierhauses. Die Largamus Financial GmbH ist in Deutschland zugelassenes Wertpapierinstitut gemäss § 15 WpIG. Weder die Emittentin, noch die Vertriebskoordinatorin kaufen oder verkaufen die Teilschuldverschreibungen oder handeln auf andere Weise mit diesen. Ihre Tätigkeit bezieht sich ausschliesslich auf die Vermittlung der Teilschuldverschreibungen, respektive die Koordination dieser Vermittlung durch weitere Vertriebssträger um die Zeichnung von Teilschuldverschreibungen durch die Anleger zu ermöglichen.

Bei den Vertriebssträgern handelt es sich grundsätzlich ebenfalls um reine Vertriebsvermittler, die keine Tätigkeit als Wertpapierfirma und/oder Wertpapierhaus ausführen und insbesondere die Teilschuldverschreibungen nicht selber kaufen oder verkaufen. Der Emittentin und/oder der Vertriebskoordinatorin steht es aber frei, für die Platzierung/Übernahme auch Wertpapierfirmen und/oder Wertpapierhäuser beizuziehen.“

## **6. Zulassung zum Handel und Handelsmodalitäten**

Die angebotenen Wertpapiere sind nicht Gegenstand eines Antrags auf Zulassung zum Handel und sollen auch nicht auf einem geregelten Markt, auf sonstigen Drittlandmärkten, KMU-Wachstumsmärkten oder MTFs platziert werden.

Die Stellung eines Antrags auf Zulassung zum Handel an einem der oben genannten Märkte, Handelsplätze und -systeme ist somit nicht vorgesehen.

## **7. Weitere Angaben**

### **7.1. In der Wertpapierbeschreibung genannte, an der Emission beteiligten Berater**

In der Wertpapierbeschreibung werden keine an einer Emission beteiligten Berater genannt.

### **7.2. Geprüfte Angaben**

Es wurden keine Informationen, die von Abschlussprüfern geprüft oder von diesen einer prüferischen Durchsicht unterzogen wurden und über die die Abschlussprüfer einen Vermerk erstellt haben, in diese Wertpapierbeschreibung aufgenommen.

### **7.3. Ratings**

Ein Rating wurde weder für die Emittenten, noch für die Teilschuldverschreibungen erstellt.

## V. Formular für die Endgültigen Bedingungen

---

### 1. Musterkonditionenblatt

Musterkonditionenblatt  
[PROSPEKTDATUM]

Konditionenblatt  
[Bezeichnung der betreffenden Serie der Nichtdividendenwerte]  
[ISIN]

begeben unter dem Programm zur Begebung von Nichtdividendenwerten

vom [PROSPEKTDATUM]

der VIVAT II AG  
Landstrasse 63, Postfach 261  
LI-9490 Vaduz, Liechtenstein

Der Inhalt der Endgültigen Bedingungen richtet sich nach der EU-Prospektverordnung sowie den Durchführungsverordnungen. Sie sind immer in Verbindung mit dem Prospekt und allfälligen dazugehörigen Nachträgen zu lesen, weil eine vollständige Information über die Emittentin und das Angebot von Nichtdividendenwerten bzw. das Erhalten sämtlicher Angaben nur möglich ist, wenn die Endgültigen Bedingungen und der Prospekt – ergänzt um allfällige Nachträge – zusammengelesen werden. Begriffen und Definitionen, wie sie im Prospekt enthalten sind, sind im Zweifel in den Endgültigen Bedingungen samt Nachträgen dieselbe Bedeutung beizumessen.

Der Prospekt und allfällige dazugehörige Nachträge werden gemäss den Bestimmungen des Art. 21 der EU-Prospektverordnung auf der Homepage der Emittentin, [www.multitalent.ag](http://www.multitalent.ag), veröffentlicht. Überdies können sie in gedruckter Form am Sitz der Emittentin vom Publikum während üblicher Geschäftsstunden eingesehen werden. Die Veröffentlichung bzw. Bereitstellung des Prospekts erfolgt kostenlos.

Die Endgültigen Bedingungen enthalten eine Zusammenfassung für die jeweilige Emission. Diese ist dem Konditionenblatt als Anhang 1 beigelegt. Die Emissionsbedingungen der Nichtdividendenwerte bilden Anhang 2 des Konditionenblatts und ergänzen bzw. konkretisieren zusammen mit dem gegenständlichen Konditionenblatt die Bedingungen der einzelnen Emissionen unter diesem Prospekt, weshalb sie in Verbindung mit dem gegenständlichen Konditionenblatt zu lesen sind. Das ausgefüllte Konditionenblatt und seine beiden Anhänge bilden zusammen die vollständigen Endgültigen Bedingungen der jeweiligen Emission.

Sämtliche Bestimmungen der Endgültigen Bedingungen, die nicht ausgefüllt oder gelöscht sind, gelten als in den für die Nichtdividendenwerte geltenden Emissionsbedingungen gestrichen.

Die Emittentin untersteht nicht der EU-Richtlinie 2014/65/EU des Europäischen Parlament und des Rates vom 15. Mai 2014 über Märkte für Finanzinstrumente in der geänderten Fassung („MiFID II“). Ausschliesslich für die Zwecke der eigenen Bewertung und unter Ablehnung jedweder Haftung wurden die Teilschuldverschreibungen einem Produktfreigabeprozess unterzogen. Die Zielmarkt看wertung in Bezug auf die Teilschuldverschreibungen hat zu dem Ergebnis geführt, dass

- (i) der Zielmarkt für die Teilschuldverschreibungen [●] sind;
- (ii) alle Kanäle für den Vertrieb der Teilschuldverschreibungen an geeignete Gegenparteien und professionelle Kunden geeignet sind; und
- (iii) die folgenden Vertriebskanäle in Bezug auf die Teilschuldverschreibungen für Kleinanleger geeignet sind: [●].

Eine Investition in die Teilschuldverschreibungen ist nur für Anleger vertretbar, die [●].

Ungeachtet der Zielmarktbestimmung können die Anleger die Investitionssumme ganz oder teilweise

verlieren. Die Zielmarktbestimmung erfolgt unbeschadet der vertraglichen, gesetzlichen oder aufsichtsrechtlichen Verkaufsbeschränkungen in Bezug auf die angebotenen Teilschuldverschreibungen. Jede Person, die die Teilschuldverschreibungen später anbietet, verkauft oder empfiehlt, sollte eine eigenständige Bewertung vornehmen. Ein der MiFID II unterliegender Vertreiber ist für die Durchführung einer eigenen Zielmarktbestimmung in Bezug auf die Schuldverschreibungen und für die Festlegung der geeigneten Vertriebskanäle verantwortlich, abhängig von den jeweils anwendbaren Eignungs- und Angemessenheitsverpflichtungen des Vertreibers gemäss MiFID II. Die Emittentin übernimmt diesbezüglich keine Verantwortung.

Die Zielmarktbestimmung ist weder (i) eine Beurteilung der Eignung oder Angemessenheit der Teilschuldverschreibungen für die Zwecke von MiFID II, noch (ii) eine Empfehlung an einen Anleger oder eine Gruppe von Anlegern, die Teilschuldverschreibungen zu zeichnen oder über diese anderweitig zu disponieren.

Das Konditionenblatt weist dieselbe Gliederung wie der Prospekt auf. Das heisst, alle gemäss den einzelnen Kapiteln des Prospekts im Konditionenblatt zu treffenden Angaben sind unter der gleichen Kapitelüberschrift wie im Prospekt angeführt. Da nicht zu allen Kapiteln im Prospekt Angaben im bzw. Konkretisierungen durch das Konditionenblatt für individuelle Emissionen notwendig sind, beginnt die Nummerierung des Konditionenblatts erst mit Punkt 4.1. und ist nicht fortlaufend. Vollständige Informationen sind nur verfügbar, wenn der Prospekt und die Endgültigen Bedingungen im Zusammenhang gelesen werden.

Hinweise:

Wahlfelder  gelten nur dann als zutreffend, wenn sie wie folgt markiert sind:

Werden zu bestimmten Punkten keine Angaben gemacht, so treffen diese nicht zu.

## IV. Angaben zu den anzubietenden Wertpapieren

### 4. Angaben über die anzubietenden Wertpapiere

4.1.	ISIN/Wertpapieridentifikationsnummer	[ISIN]
4.3.	Nennbetrag	[Nennbetrag]
4.4.	Gesamtemissionsvolumen der anzubietenden Wertpapiere	[Betrag in EUR / CHF]
4.5.	Währung der Wertpapieremission	<input type="checkbox"/> Euro (EUR) <input type="checkbox"/> Schweizer Franken (CHF)
<b>4.8. Zinssatz und Zinsschuld</b>		
i)	Nominaler Zinssatz	[Zinssatz]
ii)	Zinsfälligkeitstage	Die Zinsen werden quartalsweise nachträglich und zwar jeweils zum ersten Tag des darauffolgenden Quartals, somit erstmalig am [Datum] und letztmalig am Fälligkeitstag ausbezahlt, sofern dieser ein Bankarbeitstag, an dem deutsche Banken Zahlungsverkehr abwickeln, ist, sonst sind die Zinsen am auf den Fälligkeitstag folgenden Bankarbeitstag, an dem deutsche Banken Zahlungsverkehr abwickeln, fällig.
<b>4.9. Fälligkeitstag und Tilgungsmodalitäten</b>		
i)	Verzinsungs-/Laufzeitbeginn und Verzinsungs-/Laufzeitende	[Datum] [Datum]
ii)	Fälligkeitstag	[Datum]

#### IV. Angaben zu den anzubietenden Wertpapieren

##### 4. Angaben über die anzubietenden Wertpapiere

4.10. Rendite	Die jährliche Rendite entspricht der Nominalverzinsung und beträgt daher [Prozentsatz] %.
4.13. Angabe des zu erwartenden Emissionstermins	[Datum]

##### 5. Konditionen des öffentlichen Angebots von Wertpapieren

###### 5.1. Konditionen, Angebotsstatistiken, erwarteter Zeitplan und erforderliche Massnahmen für die Antragstellung

5.1.2. Frist innerhalb derer das Angebot gilt	[Frist]
5.1.4. Einzelheiten zum Mindest- und/oder Höchstbetrag der Zeichnung (ausgedrückt als Anzahl der Wertpapiere oder aggregierte Anlagesumme)	[Mindestanzahl der Wertpapiere/aggregierte Anlagesumme]
	[Höchstanzahl der Wertpapiere/aggregierte Anlagesumme]
5.1.5. Methode und Fristen für die Bedienung der Wertpapiere und ihre Lieferung	[Erstvalutatag]

###### 5.2. Verteilungs- und Zuteilungsplan

5.2.1. Angabe der verschiedenen Kategorien der potentiellen Investoren, denen Wertpapiere vorbehalten werden	[Angabe jener Märkte, denen einzelne Tranchen der Wertpapiere vorbehalten werden]
--	---

###### 5.3. Preisfestsetzung

5.3.1. Ausgabepreis	[Betrag CHF/EUR]
---------------------	------------------

###### 5.4. Platzierung und Übernahme (Underwriting)

5.4.1. Name und Anschrift des Koordinators/ der Koordinatoren des gesamten Angebots oder einzelner Teile des Angebots sowie Angaben zu den Platzierungen in den einzelnen Ländern	[Name und Anschrift]
---	----------------------

##### 7. Zusätzliche Angaben Land/Länder, in dem/denen das Wertpapier öffentlich angeboten wird

Land/Länder, in dem/denen das Wertpapier öffentlich angeboten wird	[Land/Länder]
--	---------------

## 2. Musteranleihebedingungen

Die Emittentin wird für jede unter dem Angebotsprogramm begebene Emission von Schuldverschreibungen Anleihebedingungen auf Basis der folgenden Musteranleihebedingungen erstellen. Durch einen Platzhalter gekennzeichnete ausfüllungsbedürftige Bedingungen, vorgegebene Gestaltungsalternativen sowie Anpassungen werden in den Anleihebedingungen der jeweiligen Emission festgelegt.

Verweise auf die Wertpapierbeschreibung verstehen sich als Verweise auf den Abschnitt IV. „**Angaben zu den Nichtdividendenwerten**“ des Basisprospekts.

Die Emissionsbedingungen werden als Anhang 2 dem Konditionenblatt beigelegt.

Der vorliegende Prospekt einschliesslich aller in Form eines Verweises einbezogener Dokumente und aller Nachträge bildet gemeinsam mit den Endgültigen Bedingungen bestehend aus dem jeweiligen Konditionenblatt einschliesslich aller Annexe einen Prospekt im Sinne des Art. 6 der EU Prospektverordnung.

Musteranleihebedingungen

[PROSPEKTDATUM]

Anleihebedingungen

der

[Teilschuldverschreibung]

[ISIN]

begeben unter dem Basisprospekt für die Begebung von Teilschuldverschreibungen

der

VIVAT II AG

Vaduz

Erstvalutatag: [Datum]

Fälligkeitstag: [Datum]

Dieses Dokument enthält die Emissionsbedingungen einer Emission von Teilschuldverschreibungen (die „Teilschuldverschreibungen“) der VIVAT II AG, die unter dem Basisprospekt für die Begebung von Teilschuldverschreibungen der VIVAT II AG vom 04.05.2023 (der „Prospekt“) begeben wird.

Um sämtliche Angaben zu den Teilschuldverschreibungen zu erhalten, sind diese Emissionsbedingungen, der Prospekt und etwaige Nachträge zum Prospekt, sowie das Konditionenblatt samt seiner Annexe zusammen zu lesen.

Der Prospekt und allfällige Nachträge sowie Dokumente, auf die allenfalls in diesen Emissionsbedingungen oder im Prospekt verwiesen wird, können jederzeit auf der Homepage der Emittentin, [www.multitalent.ag](http://www.multitalent.ag), abgerufen oder bei der Emittentin während der üblichen Geschäftszeiten kostenlos eingesehen werden. Kopien dieser Dokumente und der Endgültigen Bedingungen sind bei der Emittentin kostenlos erhältlich.

Eine emissionsbezogene Zusammenfassung der Teilschuldverschreibungen ist dem Konditionenblatt als Anhang 1 beigelegt. Die gegenständlichen Emissionsbedingungen bilden Anhang 2 des Konditionenblattes. Zusammen bilden das Konditionenblatt sowie seine Annexe die Endgültigen Bedingungen der Emission.

### § 1 Form und Nennbetrag

1. Die VIVAT II AG, Landstrasse 63, Postfach 261, LI-9490 Vaduz, Liechtenstein, begibt im Rahmen eines

Angebotsprogramms ab dem [Datum] bis zum Tag des Ablaufs der Billigung des Prospekts die gegenständlichen festverzinslichen Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von [Betrag in CHF/EUR], [Betrag in Worten]. Bei den begebenen Teilschuldverschreibungen handelt es sich um gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je [Betrag], [Betrag in Worten]. Die Mindestzeichnungssumme der Teilschuldverschreibungen beträgt [Betrag], [Betrag in Worten].

2. Die Teilschuldverschreibungen sind in einer Global-Inhaberschuldverschreibung („Globalurkunde“) ohne Zinsscheine verbrieft. Diese Globalurkunde wird bei der Clearstream Banking AG (Frankfurt am Main) als Verwahrstelle verwahrt, bis sämtliche Verpflichtungen der Anleiheschuldnerin aus der Schuldverschreibung erfüllt sind. Es besteht daher während der gesamten Laufzeit kein Recht der Inhaber von Teilschuldverschreibungen („Anleihegläubiger“) auf Lieferung der Einzelurkunden. Den Anleihegläubigern stehen Miteigentumsanteile an der Globalurkunde zu, die in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen sowie den Regelungen der Verwahrstelle übertragen werden können.
3. Anleihegläubiger sind die Inhaber des Wertpapiers bzw. des Miteigentumsanteils an der Globalurkunde. Die Übertragung der Teilschuldverschreibungen erfolgt nach Massgabe der gesetzlichen Vorschriften und der Bestimmungen der Verwahrstelle. Zu einer Übertragung bedarf es nicht der Zustimmung der Gesellschaft. Weder der Emittent noch die Zahlstelle sind verpflichtet die Berechtigung der Wertpapierinhaber zu prüfen.
4. Den Anleihegläubigern stehen keine Mitgliedschaftsrechte, insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs- oder Stimmrechte in der Generalversammlung der Gesellschaft, zu. Die Anleihegläubiger sind grundsätzlich nicht berechtigt, von der Emittentin jederzeit Einsicht in Unterlagen, insbesondere zu den von der Emittentin erworbenen, zu erwerbenden oder veräusserten Anlageobjekten zu verlangen.
5. Die Zeichnungsfrist beginnt mit dem [Datum] und endet bei Vollplatzierung, jedenfalls aber spätestens 12 Monate nach dem Datum der Billigung dieses Prospekts, sofern die Emittentin die Emission nicht vorzeitig beendet. Die Emittentin ist berechtigt, die Angebots-/Zeichnungsfrist ohne Angabe von Gründen vorzeitig zu beenden oder zu verlängern.

## § 2 Status und Rang

Die Teilschuldverschreibungen begründen, soweit nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen, unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und unbesicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander und mit allen gegenwärtigen und zukünftigen nicht besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin gleichrangig sind.

## § 3 Verzinsung

1. Die Teilschuldverschreibungen werden ab dem [Datum] (einschliesslich) mit jährlich [Zinssatz] % verzinst.
2. Die Zinsen werden quartalsweise nachträglich fällig und zwar jeweils zum ersten Tag des darauffolgenden Quartals, erstmals am [Datum], es sei denn der betreffende Tag ist kein Bankarbeitstag wobei Bankarbeitstag im Sinne dieser Bedingungen jeden Bankarbeitstag bezeichnet, an dem deutsche Banken Zahlungsverkehr abwickeln. In diesem Fall wird der Zinstermin auf den nächsten Bankarbeitstag verschoben. Der Zinslauf der Teilschuldverschreibungen endet somit mit [Datum Laufzeitende], vorbehaltlich einer vorzeitigen Kündigung nach § 6 dieser Bedingungen.
3. Macht der Anleihegläubiger Gebrauch von seinem ausserordentlichen Kündigungsrecht, so endet der Zinslauf am Tag vor der effektiven Rückzahlung, wobei diese spätestens binnen 20 Bankarbeitstagen nach Eingang der Kündigung bei der Zahlstelle zu erfolgen hat.
4. Die Berechnung der Zinsen erfolgt auf der Basis der abgelaufenen Tage einer Zinsperiode und der tatsächlichen Anzahl der Tage eines Jahres nach näherer Massgabe der Bestimmungen der ICMA-

Regel 251 (Actual/Actual).

#### § 4 Laufzeit

Die Laufzeit der Teilschuldverschreibungen beginnt am [Datum] und endet vorbehaltlich einer vorzeitigen Kündigung gemäss § 6 mit Ablauf des [Datum].

#### § 5 Rückzahlung/Rückkauf

1. Sofern nicht zuvor bereits ganz oder teilweise zurückgezahlt, werden die Teilschuldverschreibungen am [Datum] von der Emittentin zum Nennbetrag zurückgezahlt („Fälligkeitstag“). Der Rückzahlungsbetrag in Bezug auf jede Teilschuldverschreibung entspricht dem Nennbetrag.
2. Fällt ein Fälligkeitstag für eine Tilgungs-/Rückzahlung auf einen Tag, der kein Bankarbeitstag ist, verschiebt sich die Fälligkeit für die Tilgung-/Rückzahlung auf den nächsten folgenden Bankarbeitstag. Der Wertpapierinhaber hat keinen Anspruch auf Zinsen oder sonstige Beträge im Hinblick auf diese verschobene Zahlung.
3. Die Emittentin ist berechtigt, jederzeit Teilschuldverschreibungen (auch über beauftragte Dritte) im Markt oder auf sonstige Weise zurückzukaufen, anzukaufen oder zu veräussern.

#### § 6 Kündigung

1. Während der Laufzeit ist das ordentliche Kündigungsrecht für den Wertpapierinhaber der Teilschuldverschreibung unwiderruflich ausgeschlossen. Das ausserordentliche Kündigungsrecht der Anleihegläubiger bleibt unberührt. Die Emittentin ist nicht verpflichtet, dem Anleger eine Vorfälligkeitsentschädigung zu bezahlen.
2. Die Rückzahlung erfolgt einmalig zu den in § 5 genannten Terminen.

#### § 7 Zahlstelle und Zahlungen

1. Die Zahlstelle ist die Baader Bank AG, Weihestephaner Straße 4, DE-85716 Unterschleißheim, Deutschland, wobei sich die Emittentin das Recht vorbehält, die Ernennung einer Zahlstelle jederzeit anders zu regeln oder zu beenden und eine andere oder eine zusätzliche Zahlstelle zu benennen. Zwischen der Zahlstelle und den Anleihegläubigern besteht kein Auftrags- oder Treuhandverhältnis, eine solche Zahlstelle ist alleinige Beauftragte der Emittentin.
2. Die Emittentin garantiert, dass stets eine Zahlstelle vorhanden ist. Die Emittentin verpflichtet sich unwiderruflich, Zahlungen von Kapital und/oder Zinsen auf die Teilschuldverschreibungen bei Fälligkeit in der Emissionswährung zu leisten.
3. Sämtliche gemäss den Anleihebedingungen zahlbaren Beträge werden von der Emittentin über die Zahlstelle an die Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, DE-65760 Eschborn, Deutschland, zwecks Gutschrift auf den Konten der jeweiligen Depotbanken zur Weiterleitung an die Wertpapierinhaber ausbezahlt. Damit wird die Emittentin von sämtlichen Leistungsverpflichtungen frei.
4. Falls eine Zahlung auf Kapital oder Zinsen an einem Tag zu leisten ist, der kein Bankarbeitstag ist, so erfolgt die Zahlung am nächsten folgenden Bankarbeitstag. Der Wertpapierinhaber hat keinen Anspruch auf Zinsen oder sonstige Beträge im Hinblick auf diese verschobene Zahlung.
5. Eine Änderung, Abberufung, Bestellung oder ein sonstiger Wechsel der Verwahrstelle oder der Zahlstelle wird von der Emittentin unverzüglich gemäss § 10 bekanntgegeben.

#### § 8 Verjährung

Ansprüche von fälligen Zinsen verjähren nach drei Jahren, Ansprüche aus fälligen Teilschuldverschreibungen nach dreissig Jahren.

## § 9 Steuern

Sämtliche auf die Teilschuldverschreibungen zu zahlende Beträge sind ohne Einbehalt oder Abzug von gegenwärtigen oder zukünftigen Steuern oder sonstigen Abgaben gleich welcher Art zu leisten, es sei denn, ein solcher Einbehalt oder Abzug ist gesetzlich vorgeschrieben. Die Emittentin trifft keine Verpflichtung im Hinblick auf abgaberechtliche Verpflichtungen der Anleihegläubiger, es sei denn, eine solche ist nach liechtensteinischem Recht gesetzlich vorgesehen.

## § 10 Bekanntmachungen und Mitteilungen

1. Alle die Teilschuldverschreibungen betreffenden Bekanntmachungen erfolgen auf der Website der Emittentin, [Homepage], oder werden dem jeweiligen Anleger direkt zugeleitet. Von dieser Bestimmung bleiben die gesetzlichen Verpflichtungen zur Veröffentlichung bestimmter Informationen auf anderen Wegen unberührt. Die Emittentin wird sicherstellen, dass alle Bekanntmachungen ordnungsgemäss und im rechtlich erforderlichen Umfang erfolgen.
2. Anleihegläubiger müssen Mitteilungen über ihre Depotbank an die im Auftrag der Emittentin handelnde Zahlstelle übermitteln. Allgemeine Anfragen können direkt an die Emittentin gerichtet werden.
3. Etwaige Veröffentlichungen im Zusammenhang mit der Einberufung und Bekanntmachung von Beschlüssen der Gläubigerversammlung erfolgen über ein liechtensteinisches amtliches Publikationsorgan.

## § 11 Änderungen der Anleihebedingungen

1. Die Emittentin ist berechtigt, in diesen Anleihebedingungen

- (i) offensichtliche Schreib- oder Rechenfehler,
- (ii) sonstige offensichtliche Irrtümer oder
- (iii) widersprüchliche oder lückenhafte Bestimmungen

ohne Zustimmung der Wertpapierinhaber zu ändern bzw. zu ergänzen, wobei in den unter (iii) genannten Fällen nur solche Änderungen bzw. Ergänzungen zulässig sind, die unter Berücksichtigung der Interessen der Emittentin für die Wertpapierinhaber zumutbar sind, d.h. die finanzielle Situation der Wertpapierinhaber nicht oder nur unwesentlich verschlechtern.

2. Die Emittentin ist berechtigt, die Anleihebedingungen ohne Zustimmung der Wertpapierinhaber jederzeit zu deren Vorteil zu ändern, insbesondere zur nachträglichen Besicherung oder zur Vermehrung von Gläubigerrechten.
3. Sonstige Änderungen der Bedingungen sind zulässig. Sie erfordern die Zustimmung der Gläubigerversammlung nach den anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen.
4. Änderungen bzw. Ergänzungen dieser Anleihebedingungen werden gemäss § 10 bekannt gemacht.

## § 12 Begebung weiterer Schuldverschreibungen

1. Die Emittentin behält sich vor, von Zeit zu Zeit ohne Zustimmung der Anleihegläubiger weitere Schuldverschreibungen mit vergleichbarer Ausstattung in der Weise zu begeben, dass sie mit den Teilschuldverschreibungen zusammengefasst werden, eine einheitliche Anleihe mit ihnen bilden und ihren Gesamtnennbetrag erhöhen. Der Begriff „Teilschuldverschreibungen“ umfasst im Fall einer solchen Erhöhung auch solche zusätzlich begebenen Schuldverschreibungen.
2. Des Weiteren ist die Gesellschaft jederzeit berechtigt, ohne Zustimmung der Gläubiger weitere Schuldverschreibungen mit anderer Ausgestaltung, Partizipationskapital, Genussrechtskapital, Stammaktien, Vorzugsaktien oder ähnliche Finanzierungsinstrumente zu emittieren. Ein Bezugsrecht der Gläubiger ist ausgeschlossen.

3. Sämtliche vollständig zurückgezahlten Teilschuldverschreibungen sind unverzüglich zu entwerten und können nicht wiederbegeben oder wiederverkauft werden.

#### § 13 Haftung

Die Emittentin haftet für die Zahlung der Zinsen und des Kapitals mit ihrem gesamten Vermögen.

#### § 14 Gerichtsstand und Rechtswahl

1. Form und Inhalt der Teilschuldverschreibungen sowie alle Rechte und Pflichten der Emittentin und der Anleihegläubiger bestimmen sich in jeder Hinsicht – vorbehaltlich etwaiger zwingender Verbraucherschutzrechtlicher Bestimmungen – nach liechtensteinischem Recht.
2. Ausschliesslicher Gerichtsstand für alle Klagen gegen die Emittentin ist, vorbehaltlich etwaiger zwingender Verbraucherschutzrechtlicher Bestimmungen, Vaduz im Fürstentum Liechtenstein.

#### § 15 Salvatorische Klausel

Sollten Bestimmungen dieser Emissionsbedingungen ganz oder teilweise rechtsunwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen dieser Emissionsbedingungen in Kraft. Rechtsunwirksame oder undurchführbare Bestimmungen sind dem Sinn und Zweck dieser Anleihebedingungen entsprechend durch rechtswirksame und durchführbare Bestimmungen zu ersetzen, die in ihrer wirtschaftlichen Auswirkung den rechtsunwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen so nahekommen, wie rechtlich möglich.

## **VI. Zustimmung der Emittentin zur Prospektverwendung**

---

### **1. Angaben zur Zustimmung der Emittentin oder der für die Erstellung des Prospekts zuständigen Person**

#### **1.1. Ausdrückliche Zustimmung und Erklärung**

Die Emittentin erteilt ihre Zustimmung für die Verwendung dieses Prospekts für die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Teilschuldverschreibungen während der Zeichnungsfrist jenen prudentiell bewilligten und beaufsichtigten Finanzintermediären, welche im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben des Sitz- oder Vertriebsstaates operieren und welchen sie dies im Einzelfall ausdrücklich gestattet. Die Platzierung der Emission erfolgt durch die Emittentin selbst oder durch von der Emittentin beauftragte Organisationen oder Vermittler.

Die Zustimmung entbindet jedoch ausdrücklich nicht von der Einhaltung der für das jeweilige Angebot geltenden Verkaufsbeschränkungen und sämtlicher jeweils anwendbarer Vorschriften. Ein Finanzintermediär wird nicht von der Einhaltung der auf ihn anwendbaren gesetzlichen Vorschriften entbunden. Für Handlungen oder Unterlassungen der Finanzintermediäre übernimmt die Emittentin keine Haftung.

#### **1.2. Angabe des Zeitraums, für den die Zustimmung zur Verwendung des Prospekts erteilt wird**

Die Zustimmung wird maximal für die jeweilige Dauer der Gültigkeit des Prospekts bzw. der emissionsbezogenen Angebotsfrist – sofern diese früher endet – und somit bis maximal 1 Jahr nach Billigung des Prospekts – erteilt.

#### **1.3. Angabe der Angebotsfrist, während derer die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Wertpapiere durch Finanzintermediäre erfolgen kann**

Die Zustimmung wird für die jeweilige Dauer der Gültigkeit des Prospekts erteilt. Die Angebotsfrist, während jener die endgültige Platzierung der Teilschuldverschreibungen erfolgen kann, wird in den Endgültigen Bedingungen angegeben. Die Zustimmung wird weiter nur für die Dauer der Angebotsfrist, somit maximal für 12 Monate nach Billigung des Prospekts erteilt. Die Zustimmung entbindet nicht von der Einhaltung der für das jeweilige Angebot geltenden Verkaufsbeschränkungen und sämtlicher jeweils anwendbarer Vorschriften. Darüber hinaus ist die Zustimmung an keine sonstigen Bedingungen gebunden, sie kann jedoch jederzeit widerrufen oder beschränkt werden.

#### **1.4. Angabe der Mitgliedstaaten, in denen die Finanzintermediäre den Prospekt für eine spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Wertpapiere verwenden dürfen**

Die Zustimmung der Emittentin zur Verwendung des Prospekts durch die Finanzintermediäre beschränkt sich auf Belgien, Deutschland, Estland, Finnland, Frankreich, Italien, Lettland, Liechtenstein Litauen, Österreich, Schweden und die Schweiz.

Nach entsprechender Notifizierung des Prospekts steht es der Emittentin auch frei, die Teilschuldverschreibungen in weiteren EWR-Mitgliedsstaaten öffentlich anzubieten. Die Emittentin erklärt, auch im Falle einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung von Wertpapieren durch Finanzintermediäre, welche die Zustimmung zur Verwendung des Prospekts erhalten haben, die Haftung für den Inhalt des Prospekts zu übernehmen.

#### **1.5. Alle sonstigen Bedingungen, an die die Zustimmung gebunden ist**

Darüber hinaus ist die Zustimmung der Emittentin an keine sonstigen Bedingungen gebunden, kann jedoch jederzeit widerrufen oder beschränkt werden.

- 1.6. Hinweis für die Anleger, dass für den Fall, dass ein Finanzintermediär diesen ein Angebot macht, er sie über die Angebotsbedingungen zum Zeitpunkt der Vorlage zu unterrichten hat

Ein Finanzintermediär hat den potentiellen Investoren Informationen zu den Anleihebedingungen der Teilschuldverschreibungen zum Zeitpunkt des Angebots zur Verfügung zu stellen. Dieser Prospekt darf potentiellen Investoren ausserdem nur zusammen mit allfälligen Änderungs- und Ergänzungsnachträgen übergeben werden. Finanzintermediäre haben Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage umfassend über die Angebotsbedingungen zu unterrichten. Für Handlungen oder Unterlassungen der Finanzintermediäre übernimmt die Emittentin keine Haftung.

2. Zusätzliche Informationen

2.1. Hinweis für die Anleger

Die Anleger werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass jeder Finanzintermediär, der diesen Prospekt verwendet, auf seiner Website anzugeben hat, dass er den Prospekt mit Zustimmung und gemäss den Bedingungen verwendet, an die die Zustimmung gebunden ist.

## VII. Durch Verweis aufgenommene Dokumente

---

In diesen Prospekt werden durch Verweis die in der folgenden Tabelle enthaltenen Informationen aufgenommen (samt Angabe des Dokuments und der entsprechenden Seiten des Dokuments, in dem die Informationen, auf die verwiesen wird, zu finden ist). Die Dokumente, auf die verwiesen wird, sind auf der Internetseite der Emittentin, [www.multitalent.ag](http://www.multitalent.ag), abrufbar und können zu Geschäftsstunden bei der Emittentin eingesehen werden. Konkret handelt es sich dabei um nachstehende Dokumente:

Dokumente	Verweis auf folgenden Seiten
Handelsregisterauszug der VIVAT II AG, Vaduz	2, 4, 8, 34, 35, 40, 41, 42, 65
Eröffnungsbilanz der VIVAT II AG vom 09.02.2023	35, 38, 41, 44, 65, 67-69
Prüfbericht der Revisionsstelle, datiert mit 09.03.2023	41, 44, 65, 70

Informationen, die nicht ausdrücklich in obiger Tabelle angeführt sind, werden nicht durch Verweis in diesen Prospekt miteinbezogen und bilden keinen integrierten Teil dieses Prospekts. Solche nicht angeführten Informationen dienen ausschliesslich Informationszwecken.



Gerd Hermann Jelenik  
Verwaltungsrat der VIVAT II AG, Vaduz

## Handelsregister-Auszug

### HANDELSREGISTER

Registernummer	Rechtsnatur	Eintragung	Löschung	Übortrag von: auf:	1
FL-0002.700.987-7	Aktiengesellschaft	09.02.2023			

### Aktuelle Eintragungen

EI	Lö	Firma	Ref	Sitz
1		VIVAT II AG	1	Vaduz

EI	Lö	Aktienkapital	Liberalerung	Aktien-Stückelung	EI	Lö	Repräsentanz/Zustelladresse
1		CHF 50'000.00	CHF 50'000.00	50 Inhaberaktien zu CHF 1'000.00	1		c/o CSC' Company Structure Consulting AG Landstrasse 63 9490 Vaduz

EI	Lö	Zweck	EI	Lö	weitere Adressen
1		<p>Zweck der Aktiengesellschaft ist die Finanzierung von Immobilienprojekten sowie die finanzielle und gesellschaftsrechtliche Beteiligung an Immobilienprojektzweckgesellschaften; im Fokus steht die Renovierung und Sanierung von Wohn- und Geschäftsgebäuden sowie der Erwerb und Verkauf von Immobilien und die damit verbundene Entwicklung von Immobilienprojekten; die Gründung, Verwaltung und Beteiligung an zukünftigen Tochtergesellschaften und Dritt-Unternehmen des Handels und der Industrie sowie die Übernahme von Beratungs-, Vertretungs- und Organisationsaufgaben im eigenen Interesse; weiters der Erwerb und die Verwahrung von Edelmetallen.</p> <p>In diesem Rahmen sind alle Finanz- und Handelsgeschäfte, die Voraussetzung oder Belastung des Gesellschaftsvermögens einschliesslich des Ertrages sowie die nicht gewerbliche Gewährung von Darlehen und Krediten zulässig.</p>			

EI	Lö	Bemerkungen	Ref	Statutendatum
1		Mitteilungen an die Aktionäre erfolgen durch eingeschriebenen Brief. Sind nicht alle Anschriften bekannt, erfolgen die Mitteilungen durch Veröffentlichung im Publikationsorgan.	1	09.02.2023

EI	Lö	Besondere Tatbestände	Ref	Publikationsorgan
			1	Landeszeitungen

EI	Lö	Bilanzstichtag	Ref	Jahresrechnung zum	eingereicht am	Ref	Konzernabschluss zum	eingereicht am
1		31. Dezember						

Ref	TR-Nr	TR-Datum	Ref	TR-Nr	TR-Datum
1	1842	09.02.2023			
2	2333	10.02.2023			

EI	AO	Lö	Angaben zur Verwaltung	Funktion	Zeichnungsart
1			Jelenik, Mag. Iur. Gerd Hermann, StA: Österreich, 9490 Vaduz	Mitglied des Verwaltungsrates	Einzelunterschrift
1			CSC' Company Structure Consulting AG, 9490 Vaduz	Vorsitzende	
1			CONGENIA AUDIT ANSTALT, 9492 Eschen	Revisionsstelle	
2			Hartung, Waldemar, StA: Deutschland, 87437 Kompton	Mitglied des Verwaltungsrates	Einzelunterschrift

Vaduz, 10.02.2023 17:14 HR

Ein Auszug aus dem Handelsregister des Fürstentums Liechtenstein hat nur Gültigkeit, sofern er mit einer Originalbeglaubigung oder mit einer elektronischen Amtssignatur des Amtes für Justiz versehen ist.



Beglaubigter  
 Auszug:  
 Theo HÄSSLER

**VIVAT II AG**  
**LI-9490 Vaduz**  
FL-0002.700.987-7

Eröffnungsbilanz per 09.02.2023

# Inhaltsverzeichnis

VIVAT II AG  
Währung  
Ersteller

EUR  
Cores / maw

Eröffnungsbilanz per 09.02.2023

3

2 / 3

09.02.2023

# Bilanz

VIVAT II AG  
Währung

EUR

09.02.2023

## AKTIVEN

Bankguthaben

50'400.00

Umlaufvermögen

50'400.00

**TOTAL AKTIVEN**

**50'400.00**

## PASSIVEN

Gezeichnetes Kapital (CHF 50'000.00)

50'400.00

Eigenkapital

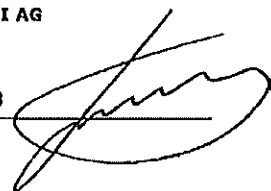
50'400.00

**TOTAL PASSIVEN**

**50'400.00**

Der Verwaltungsrat der VIVAT II AG  
FL-0002.700.987-7

Ort/Datum Vaduz, 10.02.2023



**BERICHT DER REVISIONSSTELLE**  
an die Generalversammlung der  
Vivat II AG

Als Revisionsstelle haben wir eine prüferische Durchsicht ("Review") der Eröffnungsbilanz der Vivat II AG per 09.02.2023 vorgenommen.

Für die Eröffnungsbilanz ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, aufgrund unserer Review einen Bericht über die Eröffnungsbilanz abzugeben. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Review erfolgte nach dem Standard zur prüferischen Durchsicht (Review) von Eröffnungsbilanzen der liechtensteinischen Wirtschaftsprüfervereinigung. Danach ist eine Review so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Eröffnungsbilanz erkannt werden, wenn auch nicht mit derselben Sicherheit wie bei einer Prüfung. Eine Review besteht hauptsächlich aus der Befragung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie analytischen Prüfungshandlungen in Bezug auf die der Eröffnungsbilanz zugrunde liegenden Daten. Wir haben eine Review, nicht aber eine Abschlussprüfung, durchgeführt und geben aus diesem Grund kein Prüfungsurteil ab.

Bei unserer Review sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Eröffnungsbilanz kein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit dem liechtensteinischen Gesetz vermittelt. Ferner sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Eröffnungsbilanz nicht dem liechtensteinischen Gesetz und den Statuten entspricht.

Bei unserer Review sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, die zum Schluss führen würden die Genehmigung der vorliegenden Eröffnungsbilanz nicht zu empfehlen.

CONGENIA AUDIT ANSTALT

  
Herbert Bischof  
Wirtschaftsprüfer  
Leitender Revisor

  
Rudolf Tihanyi  
Wirtschaftsprüfer

Eschen, am 09.03.2023

Beilagen:  
Eröffnungsbilanz per 09.02.2023

## **VIVAT II AG**

Landstrasse 63, Postfach 261  
LI-9490 Vaduz  
Liechtenstein

Tel: +423 232 03 51

Fax: +423 232 03 52

[info@multitalent.ag](mailto:info@multitalent.ag)

[www.multitalent.ag](http://www.multitalent.ag)

This is an English translation not approved by the authority. The German version of the prospectus is authoritative.



## **BASE PROSPECTUS**

of 04/05/2023

**concerning the Offering Programme**

of

VIVAT II AG

Landstrasse 63, Postfach 261  
FL-9490 Vaduz, Liechtenstein

HR number

FL-0002.700.987-7

**("issuer")**

for the issue of debentures in several configuration variants

(hereinafter collectively referred to as **“partial debentures“**)

## Introduction and further information

---

VIVAT II AG, a stock corporation under Liechtenstein law, Landstrasse 63, POB 261, FL-9490 Vaduz, Liechtenstein, registered in the Liechtenstein Commercial Register under the number FL-0002.700.987-7 (hereinafter also referred to as "**VIVAT II AG**", "**Company**" or "**issuer**"), has prepared this document (the "**prospectus**") for the purposes of the public offering of partial debentures within the scope of an offering programme. The partial debentures are governed by Liechtenstein law. There is no intention of applying for admission of the partial debentures to trading.

---

**Investors should bear in mind that an investment in the partial debentures involves various risks. If certain risks occur, in particular those described in more detail in section II "*Risks and Warnings*", investors may lose their investment in part or in full. Every investor should make their investment decision only after an in-depth examination, taking into consideration their financial and other circumstances, and should seek individual and professional investment, legal and tax advice in connection with the subscription to the partial debentures offered by the issuer.**

---

This prospectus is a base prospectus of VIVAT II AG within the meaning of art. 8 of Regulation (EU) 2017/1129 of the European Parliament and of the Council of 14 June 2017 on the prospectus to be published when securities are offered to the public or admitted to trading on a regulated market, repealing Directive 2003/71/EC ("**EU Prospectus Regulation**"), and was prepared in accordance with the requirements of this Regulation, Delegated Regulation (EU) 2019/980 of the Commission of 14 March 2019 ("**Delegated Regulation (EU) 2019/980**"), Delegated Regulation (EU) 2019/979 of the Commission of 14 March 2019 ("**Delegated Regulation (EU) 2019/979**") and the Act of 10 May 2019 implementing Regulation (EU) 2017/1129 on the prospectus, to be published when securities are offered to the public or admitted to trading on a regulated market ("**EEA Securities Prospectus Implementing Act**"). It must be read in conjunction with all documents incorporated in the prospectus by reference (see Section VII "**Documents incorporated by reference**"), which also form part of this document.

The partial debentures issued under this issue programme are subject to Liechtenstein law.

The present prospectus contains all information required under the provisions of the EU Prospectus Regulation and the implementing regulations (including, in case of a supplement, the amending and supplementary information) relating to the issuer and the partial debentures to be offered to the public. It consists of the following sections:

- I. **General description of the offering programme**
- II. **Risks and warnings**
- III. **Registration form, general information, information about the issuer**
- IV. **Information on the non-equity securities - securities note**
- V. **Form for the Final Terms**
- VI. **Approval by the issuer of the use of the prospectus**
- VII. **Documents incorporated by reference**

The information in Section IV. "**Information on the non-equity securities – securities note**" of the prospectus will be completed and adapted in the corresponding section of the applicable Final Terms, including an annex to the Final Terms (the designated issue terms for non-equity securities) upon issuance of the respective issue.

This prospectus has been approved by the Liechtenstein Financial Market Authority ("FMA") and may be referred to other authorities at any time.

---

**The accuracy of the contents of the information in this prospectus is not the object of the inspection of the prospectus by the FMA. The FMA only audits the prospectus in accordance with the requirements of the EU Prospectus Regulation and the Implementing Regulations for its completeness, coherence (consistency) and comprehensibility for the purposes of comparison with the harmonised European legal requirements regarding the content. The FMA accepts no responsibility for the quality of the business model or the financial creditworthiness and financial**

**solvency of the issuer.**

**Investors should therefore make their own assessment of the suitability of these securities for investment and seek individual advice.**

---

The prospectus was made available in good time before the beginning of the public offering. The prospectus is available to everyone on the website of the issuer at [www.multitalent.ag](http://www.multitalent.ag). Upon request, the issuer will provide any potential investor with a version of the prospectus on a durable medium free of charge. Should a potential investor expressly request a printed version of the prospectus, this will also be made available to him or her free of charge.

---

**The validity of this prospectus is limited to twelve months after the approval of the prospectus. The prospectus must therefore be considered invalid after the expiry of this period. The obligation to issue a supplement to the prospectus in the event of important new circumstances, material misstatements or material inaccuracies no longer applies if the prospectus has become invalid.**

---

The provision of the prospectus is limited to those jurisdictions in which the public offer of securities is made in compliance with the relevant legal requirements.

In addition, a reference to the approved prospectus is published on the website of the Liechtenstein Financial Market Authority ([register.fma-li.li](http://register.fma-li.li)).

The prospectus has been prepared for the purposes of a public offering of the partial debentures in Germany, Liechtenstein, Switzerland, France, Belgium, Italy, Austria, Latvia, Lithuania, Estonia, Sweden and Finland. The issuer plans to file a request with the FMA and to submit a copy of the prospectus and a certificate of the approval thereof to the relevant authorities of Germany, France, Belgium, Italy, Austria, Latvia, Lithuania, Estonia, Sweden and Finland, from which it appears that this prospectus has been prepared in accordance and compliance with the provisions of the EU Prospectus Regulation and implementing regulations. The issuer can also call on the FMA to pass on certificates of the approval of this prospectus to the relevant authorities of other Member States at any time. The partial debentures may only be offered and/or sold in all countries in accordance with the applicable national and international regulations.

THE DISTRIBUTION OF THIS PROSPECTUS AND THE SALE OF PARTIAL DEBENTURES MAY BE RESTRICTED OR COMPLETELY BANNED IN OTHER LEGAL SYSTEMS. THIS PROSPECTUS IS NOT AN OFFER OF SALE OR AN INVITATION TO THE SUBMISSION OF A BID TO PURCHASE THE PARTIAL DEBENTURES IN COUNTRIES IN WHICH SUCH AN OFFER OR INVITATION IS AGAINST THE LAW. PERSONS GOVERNED BY SUCH A LEGAL SYSTEM WHO COME INTO POSSESSION OF THIS PROSPECTUS OR NON-EQUITY SECURITIES FROM THE ISSUER MUST TAKE PERSONAL RESPONSIBILITY TO INFORM THEMSELVES ABOUT THESE RESTRICTIONS AND BANS AND ADHERE TO THEM.

**THE PARTIAL DEBENTURES ARE NOT AND WILL NOT BE REGISTERED UNDER THE UNITED STATES SECURITIES ACT OF 1933, AS AMENDED (THE "US SECURITIES ACT"), OR PURSUANT TO OTHER REGULATIONS FOR THE ADMISSION OR DISTRIBUTION OF SECURITIES IN THE USA AS PART OF THIS OFFER. THEY MAY NOT BE OFFERED OR SOLD WITHIN THE USA OR TO OR FOR THE ACCOUNT OR BENEFIT OF ANY US PERSON (AS DEFINED IN REGULATION S UNDER THE US SECURITIES ACT).**

## **Responsibility for the content of the prospectus and general information**

---

VIVAT II AG, with its registered office in Liechtenstein at Landstrasse 63, POB 261, LI-9490 Vaduz, Liechtenstein, registered in the Liechtenstein Commercial Register under the registration number FL-0002.700.987-7, assumes the responsibility for the information provided in this prospectus. The accuracy and completeness of the information contained in the prospectus is the sole responsibility of the issuer.

VIVAT II AG declares that the information in this prospectus is correct to the best of its knowledge and that no facts have been omitted, which are likely to alter or distort the statements of this prospectus, and that it has taken all reasonable care to ensure that the statements made in this prospectus are, to the best of its knowledge, in accordance with the facts.

This prospectus contains forward-looking statements or statements which may be interpreted as such. These statements contain certain goals which the issuer intends to achieve but which are not predictions. They include known and unknown risks and uncertainties, which refer to events and circumstances that may or may not occur in the future. Forward-looking statements are not guarantees for future performance. Potential investors should therefore not place any trust in these forward-looking statements. Should one or more of the risks described in this prospectus materialise or should any of the underlying assumptions prove incorrect, actual returns may differ materially or completely from those described in this prospectus as expected, presumed or estimated. The issuer does not intend to update the information contained in this prospectus after the end of the offer.

All information contained in this prospectus, particularly in relation to the issuer and the rights associated with the non-equity securities, refers to the date of approval of this prospectus. Under no circumstances does the delivery of this prospectus or the offer, sale or delivery of partial debentures mean that the data in the prospectus also applies after the date on which the prospectus was published or most recently changed or supplemented, or that the financial situation of the issuer has not deteriorated since the date of the prospectus or the date of the most recent change or supplement to the prospectus. It also does not mean that additional information provided in connection with the issue programme is applicable after the date it was provided or (if it refers to a different date) the date on the document containing the information. However, the validity of this prospectus is limited to twelve months after the approval of the prospectus in any case.

Information regarding the issuer and the offer of partial debentures of the issuer which is as exhaustive as possible is only provided if this prospectus, with any possible supplements is read in conjunction with the applicable Final Terms of a non-equity security.

This prospectus contains all statements and information provided by the issuer in connection with the offer of partial debentures. The partial debentures are offered exclusively on the basis of this prospectus.

The issuer has not authorised any other person to provide information or make representations which are not contained in this prospectus or in any other information provided by the issuer or contained in publicly available information, or which are inconsistent with its contents. If information or assurances are made, these are not to be considered approved by the issuer. No one is authorised to provide information or statements which are not contained in this prospectus. Any such statements should not be relied upon under any circumstances.

## Table of Contents

---

<b>Introduction and further information</b> .....	<b>2</b>
<b>Responsibility for the content of the prospectus and general information</b> .....	<b>4</b>
<b>I. General description of the offering programme</b> .....	<b>11</b>
<b>II. Risks and warnings</b> .....	<b>12</b>
1. General risk considerations.....	12
2. Risks which are specific to the issuer.....	12
2.1. Risks relating to the financial situation of the issuer.....	12
2.2. Risks relating to the business activities and sector of the issuer.....	16
2.3. Legal and regulatory risks.....	24
2.4. Risks relating to internal controls.....	25
3. Risks which are specific to the securities.....	28
3.1. Risks relating to the nature of the securities .....	28
<b>III. Registration form, general information, information about the issuer</b> .....	<b>31</b>
1. Responsible persons, information from third parties, expert reports and approval by the competent authority.....	31
1.1. Responsibility for the information provided in the prospectus .....	31
1.2. Declaration of the issuer.....	31
1.3. Approval of this prospectus .....	31
2. Auditor .....	31
2.1. Name and address of the auditor of the issuer .....	31
3. Risk factors .....	31
4. Information about the issuer .....	31
4.1. Business history and business development of the issuer.....	31
5. Overview of the business activities.....	32
5.1. Main activities of the issuer.....	32
5.2. Basis for any information provided by the issuer on its competitive position.....	34
6. Organisational structure .....	34
6.1. Position of the issuer in a group.....	34
7. Trend information.....	34
7.1. Statement on any significant deterioration in the prospects of the issuer since its formation .....	34
7.2. Information on trends, etc. ....	34
8. Profit forecasts or estimates.....	35
9. Administrative, management and supervisory bodies.....	35
9.1. Information on members of the administrative, management and supervisory bodies .....	35
9.2. Conflicts of interest from administrative, management and supervisory bodies.....	36
10. Main shareholders.....	37
10.1. Direct and indirect shareholdings or control as well as measures to prevent the misuse of such control.....	37
11. Financial information regarding the asset, financial and earnings situation of the issuer .....	37
11.1. Historical financial information .....	37
11.2. Audit of the historical financial information .....	38
11.3. Legal proceedings and arbitration proceedings .....	38
11.4. Significant changes in the financial situation or trading position of the issuer.....	38
12. Further information.....	38
12.1. Share capital .....	38
12.2. Charter and Articles of Association of the company .....	38
13. Essential contracts.....	39

## Table of Contents

---

13.1. Paying agent agreement.....	39
13.2. Profit-participating loans.....	39
13.3. Issue of partial debentures .....	39
13.4. Initiator agreement with VIVAT Financial Services GmbH.....	39
13.5. General contract with Largamus Financial GmbH for the brokerage of financial instruments.....	39
14. Available documents.....	40
<b>IV. Information on the non-equity securities – securities note .....</b>	<b>41</b>
1. Responsible persons, information from third parties, expert reports and approval by the competent authority.....	41
1.1. Responsibility for the information provided in the prospectus .....	41
1.2. Declaration of the person responsible for the securities note .....	41
1.3. Approval of the prospectus.....	41
2. Risk factors .....	41
3. Fundamental information.....	41
3.1. Interests of natural or legal persons who hold a share in the issue/the offer.....	41
3.2. Reasons for the offer and use of the earnings.....	42
4. Details of the offered securities.....	43
4.1. Description of the type and class of the securities.....	43
4.2. Legal provisions on the basis of which the securities were created.....	43
4.3. Securitisation and denomination .....	43
4.4. Total issue volume of the offered securities.....	43
4.5. Currency of the bond issue.....	43
4.6. Rank of the securities.....	43
4.7. A description of the rights attached to the securities, including any restrictions and the procedure for exercising these rights .....	43
4.8. Interest rate and interest debt.....	44
4.9. Maturity date and repayment conditions .....	45
4.10. Yield .....	45
4.11. Representation of the holders of partial debentures .....	45
4.12. Statement of the resolutions, authorisations and approvals by virtue of which the securities are to be created and/or issued .....	46
4.13. Statement of the expected issue date.....	46
4.14. Description of any restrictions on the transferability of the securities.....	46
4.15. Warning regarding the effect of tax laws on the earnings from the security.....	46
5. Conditions of the public offer of securities.....	47
5.1. Conditions, offer statistics, expected timetable and action needed to complete the application.....	47
5.2. Distribution and allocation plan .....	48
5.3. Pricing .....	49
5.4. Placement and underwriting.....	49
6. Admission to trading and trading arrangements .....	49
7. Further information .....	49
7.1. Advisers named in the securities note who have participated in the issue.....	49
7.2. Audited information .....	49
7.3. Ratings .....	50
<b>V. Form for the Final Terms.....</b>	<b>51</b>
1. Final Terms template .....	51
2. Sample bond terms.....	54

## Table of Contents

Section 1 Form and nominal amount.....	54
Section 2 Status and ranking .....	55
Section 3 Interest .....	55
Section 4 Term .....	55
Section 5 Repayment / repurchase .....	55
Section 6 Termination.....	56
Section 7 Paying agent and payments.....	56
Section 8 Limitation period.....	56
Section 9 Taxes .....	56
Section 10 Notices and announcements.....	56
Section 11 Changes to the terms of the bonds.....	57
Section 12 Issue of further bonds.....	57
Section 13 Liability.....	57
Section 14 Jurisdiction and applicable law .....	57
Section 15 Severability clause .....	58
<b>VI. Approval by the issuer of the use of the prospectus.....</b>	<b>59</b>
1. Information concerning the consent of the issuer or the person responsible for drawing up the prospectus.....	59
1.1. Explicit consent and declaration.....	59
1.2. Statement of the period for which the consent for use of the prospectus is given.....	59
1.3. Statement of the offer period during which the subsequent resale or final placement of the securities through financial intermediaries may take place.....	59
1.4. Information on the Member States in which the financial intermediaries may use the prospectus for subsequent resale or final placement of the securities....	59
1.5. All other conditions to which the consent is bound.....	59
1.6. Note for the investors that if a financial intermediary makes an offer to them, it must inform them of the terms of the offer at the time it is made .....	59
2. Additional information .....	60
2.1. Note for the investors.....	60
<b>VII. Documents incorporated by reference.....</b>	<b>61</b>

## List of abbreviations

<b>"Auditor"</b>	Natural or legal persons who audit the annual financial statements of a company with regard to the formal correctness of the accounting and the factual accuracy and completeness of the annual reports. In Liechtenstein: the audit office.
<b>"Actual/Actual-ICMA"</b>	Interest calculation method Interest is calculated on the basis of the expired days of an interest period and the actual number of days of a year as detailed in the provisions of ICMA Rule 251 (Actual/Actual).
<b>"Investment object"</b>	Those assets, real estate project companies and real estate that the issuer will acquire or in which the said intends to invest.
<b>"Investor"</b>	The holders of these partial debentures, see "Security holder".
<b>"Bond"</b>	Various partial debentures bound together.
<b>"Bondholder"</b>	See "Security holder".
<b>"Bank working day"</b>	Any day, except Saturdays, Sundays or holidays, on which German banks process payment transactions.
<b>"Valuation report"</b>	A professional report prepared by an expert, in which the current market value of a property is determined using various methods and taking into account the current market situation.
<b>"CSC' Company Structure Consulting AG"</b>	CSC' Company Structure Consulting AG, Landstrasse 63, FL-9490 Vaduz, FL-0002.062.351-0.
<b>"Delegated Regulation (EU) 2019/979"</b>	Commission Delegated Regulation (EU) 2019/979 of 14 March 2019 supplementing Regulation (EU) 2017/1129 of the European Parliament and of the Council with regard to regulatory technical standards on material financial information in the summary of a prospectus, the publication and classification of prospectuses, advertisements for securities, supplements to a prospectus, and the notification portal, and repealing Commission Delegated Regulation (EU) No 382/2014 and Commission Delegated Regulation (EU) 2016/301.
<b>"Delegated Regulation (EU) 2019/980"</b>	Commission Delegated Regulation (EU) 2019/980 of 14 March 2019 supplementing Regulation (EU) 2017/1129 of the European Parliament and of the Council as regards the format, content, scrutiny and approval of the prospectus to be published when securities are offered to the public or admitted to trading on a regulated market, and repealing Commission Regulation (EC) No 809/2004.
<b>"Implementing Regulations"</b>	Delegated Regulation (EU) 2019/980 and Delegated Regulation (EU) 2017/1129.
<b>"Issuer"</b>	VIVAT II AG, Landstrasse 63, POB 261, FL-9490 Vaduz, Liechtenstein, registered in the Liechtenstein Commercial Register under the registration number FL-0002.700.987-7.
<b>"Final Terms"</b>	The Final Terms filled in for the respective issue including their attachments.
<b>"EU Prospectus Regulation"</b>	Regulation (EU) 2017/1129 of the European Parliament and of the Council of 14 June 2017 on the prospectus to be published when securities are offered to the public or admitted to trading on a regulated market, and repealing Directive 2003/71/EC.

This is an English translation not approved by the authority. The German version of the prospectus is authoritative.

**EEA Securities Prospectus Implementation Act" (EWR-WP-PDG)**

**"Maturity date"**

Act of 10.05.2019 implementing Regulation (EU) 2017/1129 on the prospectus to be published when securities are offered to the public or admitted to trading on a regulated market.

The date on which the issuer has to redeem the partial debentures at 100 % of their nominal amount, unless the partial debentures have previously been fully or partially redeemed.

**"FMA"**

The Liechtenstein Financial Market Authority, Landstrasse 109, LI-9490 Vaduz, Liechtenstein.

**"Forecast of continuing operations"**

A forecast with regard to the solvency of the company which shows whether the company will be able to meet its payment obligations due in the current and subsequent financial years or whether insolvency is imminent. In the event of a negative forecast of continuing operations, bankruptcy/insolvency proceedings must be opened against the company.

**"External financing"**

The procurement of outside capital, often by taking out a loan or issuing debentures.

**"Company"**

The issuer. See "Issuer".

**"Group"**

The issuer together with possible future subsidiaries.

**"Real estate project companies"**

Companies in which the issuer holds an interest and to which it issues profit-participating loans. These are referred to in the Articles of Association of the issuer as real estate project special purpose companies. These may also be subsidiaries of the issuer.

**"Insolvency"**

The situation of a debtor who is no longer able to meet his or her payment obligations to his or her creditors. An insolvency is therefore characterised by acute or imminent inability to pay.

**"Investment amount"**

The amount which the investor invests in the partial debentures offered. Essentially, the investment amount is freely selectable for each investor, but must be divisible by the nominal amount of the bond. However, investors may not fall short of the respective minimum subscription amount.

**"ISIN"**

International numbering system for securities identification (International Securities Identification Number).

**"Bankruptcy"**

See "Insolvency".

**"Beginning of the term"**

The calendar day specified in the Final Terms.

**"Maturity date"**

The calendar day specified in the Final Terms which is also the last day on which the partial debentures accrue interest.

**"LEI"**

Unique global identifier for legal entities in the financial market (Legal Entity Identifier).

**"Liquidation"**

The objective of a liquidation is the dissolution of a company. This is usually achieved by selling all assets, settling all liabilities and distributing the remaining funds to the shareholders.

**"Nominal value"**

See "Nominal".

**"Nominal amount"**

Amount which the issuer must repay to the security holder on the maturity date.

**"Profit-participating loans"**

Profit-participating loans are loans which involve conditional claims against the borrower; they do not include any corporate holding in the borrower. Therefore, profit-participating loans are fundamentally not bound by rights to information, control, a vote or co-determination for the lender. All receivables of the lender are qualified subordinated receivables.

<b>"PGR"</b>	Liechtenstein Person and Company Law, LGBl. 1926 No. 4.
<b>"Politically Exposed Person"</b>	A person who is to be classified as a politically exposed person (PEP) in accordance with the relevant applicable provisions on combating money laundering and terrorist financing.
<b>"Prospectus"</b>	This base prospectus including any supplements, including those documents incorporated by reference and attached to this base prospectus as an annex.
<b>"Prospectus Regulation"</b>	The EU Prospectus Regulation. See "EU Prospectus Regulation".
<b>"Audit office"</b>	The auditor(s). See "Auditor".
<b>"Repayment risk"</b>	The risk that the investor either cannot be repaid the investment amount on the maturity date or in the event of an extraordinary termination, or can only be repaid in part or late.
<b>"Semi-blind pool"</b>	If, at the time of the preparation of the prospectus, only the groups of investment properties in which the issuer intends to invest within the scope of the partial debentures offered are listed, but not the specific investment properties that the issuer actually acquires, then a so-called "semi-blind pool" exists. In particular, the nature, constitution and concrete possibilities for the development of the value of the investment objects which play a key role in an investment decision are therefore unclear.
<b>"Non-income taxes"</b>	This means any form of taxation which is based on the value of a specific existing asset rather than on its yield.
<b>"Partial debenture"</b>	The securities issued on the basis of this prospectus.
<b>"pot."</b>	under certain circumstances.
<b>"US person"</b>	Persons who are deemed to be US persons pursuant to Regulation S of the US Securities Act and may therefore neither acquire nor hold the partial debentures in question, as well as persons who are taxable in the USA.
<b>"US Securities Act"</b>	United States Securities Act of 1933, as amended.
<b>"Depository"</b>	The depository is Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, DE-65760 Eschborn, Germany.
<b>"Administrative Board"</b>	The executive body of a stock corporation under Liechtenstein law. It is responsible for all tasks which are not assigned to another body by law or the Articles of Association.
<b>"VIVAT II AG"</b>	The issuer. See "Issuer".
<b>"Board"</b>	Executive body of a stock corporation under German law. See "Administrative Board".
<b>"Early redemption amount"</b>	The nominal amount plus any interest accrued up to the day before repayment. This amount must be paid out to the investor in the event of an extraordinary termination by the investor.
<b>"Security holder"</b>	Person who holds the partial debentures in a securities account in his or her name and for his or her account.
<b>"Paying agent"</b>	The paying agent is Baader Bank AG, Weihenstephaner Straße 4, DE-85716 Unterschleißheim, Germany
<b>"Target companies"</b>	Companies in which the issuer intends to participate or in which it intends to invest (e.g. through the granting of profit-participating loans).
<b>"Interest yield risk"</b>	The risk that the investor will not receive or will only receive it in part or late due to the materialisation of a particular risk.

This is an English translation not approved by the authority. The German version of the prospectus is authoritative.

## I. General description of the offering programme

---

The base prospectus published by the issuer includes information on securities that may be offered under the programme. This includes partial debentures. The base prospectus does not include all the information necessary to make an investment decision, because the structure of the relevant securities had not yet been determined as of the publication of the base prospectus and will only be described in more detail in the applicable Final Terms.

An investment decision can therefore only be made after the investor has carefully read and assessed the Final Terms and the base prospectus for the relevant securities, including any supplements, in conjunction with each other. The Final Terms are published on the website of the issuer at [www.multitalent.ag](http://www.multitalent.ag).

The following general description of the programme makes no claim to be complete.

<b>Issuer:</b>	VIVAT II AG, Landstrasse 63, POB 261, FL-9490 Vaduz, Liechtenstein, CR number: FL-0002.700.987-7, telephone number: +423 232 03 51.
<b>Description:</b>	Offer programme for partial debentures.
<b>Issue volumes:</b>	The total amount of the respective issue of partial debentures under this programme will be laid out in the Final Terms.
<b>Types and form of securities:</b>	<p>The issuer cannot issue direct, unsubordinated, unsecured bearer bonds.</p> <p>The bearer bonds are securitised for the term of the bond in a global bearer certificate held at the depositary. The physical delivery of actual bonds or bond coupons cannot be requested.</p> <p>The bondholders have partial ownership of the global certificate, which can be transferred in accordance with the legal provisions and the regulations of the depositary.</p>
<b>Currency:</b>	The securities are issued in CHF or EUR; the final currency will be determined in the Final Terms.
<b>Paying agent:</b>	The paying agent is Baader Bank AG, Weißenstephaner Straße 4, DE-85716 Unterschleißheim, Germany.
<b>Admission to trading:</b>	The bonds issued under this programme are not admitted to trading.
<b>Applicable law:</b>	Pending any mandatory consumer protection provisions, the partial debentures are subject to Liechtenstein law to the exclusion of the rules of international private law, insofar as this would result in the application of foreign law.
<b>Place of jurisdiction:</b>	The exclusive place of jurisdiction for all complaints against the issuer is Vaduz in the Principality of Liechtenstein, subject to any contradictory provisions relating to mandatory consumer protection law.

## II. Risks and warnings

---

### 1. General risk considerations

Terms defined in the bond conditions or anywhere else in this prospectus have the same meaning in this section. Investors are exposed to issuer-related and securities-related risks associated with the partial debentures described in this prospectus. Investors should therefore carefully read the following risk factors and the other information contained in this prospectus before deciding to purchase the partial debentures of the issuer described in this prospectus and take them into account in their investment decision.

The risks which the issuer considers to be material are described below. However, it is possible that the risks stated below may prove to be incomplete in hindsight, especially if risks which the issuer considered to be immaterial at the time of the preparation of the prospectus become material, and the issuer is unable to make interest and/or capital payments on or in connection with the partial debentures for reasons other than the ones described here. Such other reasons cannot be foreseen at the time of the preparation of the prospectus and cannot therefore be currently considered material risks by the issuer.

**The materialisation of one or more risks could have severe negative impacts on the asset, financial and earnings situation of the issuer and, in extreme cases, result in a total loss of interest payable to investors and/or a total loss of the investment amount. An investor should consider such a possible total loss in the context of his or her personal financial circumstances and be able to financially absorb it if necessary.**

Investors should have experience in securities transactions of this type. In any event, they should carefully read and appreciate the risks described in detail in this prospectus, in order to be able to assess the risk of the partial debentures offered here. In the view of the issuer, individual advice from a competent expert is indispensable before making any decision to purchase.

The selected order of risk factors represents a statement on the probability of their occurrence and on the significance or severity of the respective risk or the extent of the potential impairment of the business and the financial position of the issuer. On the basis of the applicable legislation, the issuer is entitled to classify the risks according to the categories "low", "medium" and "high" and to present them accordingly. In this respect, the description of the risks in the following section is divided into the respective risk category as "high-risk category", "medium-risk category" and "low-risk category". If a risk class is not stated or is marked "Not applicable", a risk class for the respective risk category does not exist in the current assessment of the issuer. The selected order of risk factors, including within the risk categories, represents a statement on the probability of their occurrence and on the significance or severity of the respective risk or the extent of the potential impairment of the business and the financial position of the issuer.

**The materialisation of individual risks stated below, either alone or in combination, could have a negative impact on the asset, financial and/or earnings situation of the issuer, which could even lead to the insolvency of the issuer in the worst case. In relation to all these risks, there is a danger that investors may not receive interest payments or may lose part and/or all of the investment amount (total loss risk).**

### 2. Risks which are specific to the issuer

#### 2.1. Risks relating to the financial situation of the issuer

##### 2.1.1. High-risk category

#### **Insolvency risk and risk of access by other creditors of the issuer**

If the business model of the issuer should prove to be unsustainable for whatever reason, or if the issuer should get into ongoing, significant financial difficulties, the continued existence of the issuer would be

endangered. If the issuer does not have sufficient funds available to be able to make repayments and/or interest payments to the investors or to cover other liabilities, this may lead to insolvency for the issuer. This would mean that investors would not receive interest payments as well as the partial or total loss of the investment amount.

If the borrowed capital is no longer covered by current and fixed assets, a state of arithmetical over-indebtedness occurs. Since the issuer itself only has limited operational business activities, arithmetical over-indebtedness can quickly occur when partial debentures are issued. According to Liechtenstein law, arithmetical over-indebtedness is not sufficient for bankruptcy proceedings to be opened. In order for bankruptcy proceedings to be opened against the issuer, a negative prognosis must be added to the arithmetical over-indebtedness. Future receivables must also be taken into account when drawing up a prognosis and the risk of future illiquidity must be taken into account. Insolvency proceedings must be opened against the issuer as soon as there is a negative forecast of continuing operations. In such a case, investors face the immediate risk of non-payment of interest and partial or total loss of the investment amount.

Any negative impact on the asset, financial or earnings situation of the Issuer which has a negative effect on its liquidity position may increase or materialise the risk of insolvency and the resulting risks for investors, consisting in the non-payment of interest and the partial or total loss of the investment amount.

The claims of the creditors from the partial debentures are not secured. Accordingly, the bondholders do not have first priority of access to the assets in which the issuer invests or which are the property of the issuer. Rather, other creditors of the issuer can access these assets to cover their receivables from the issuer by way of enforcement.

In the event of insolvency proceedings regarding the assets of the issuer, the receivables of these other unsecured creditors from the issuer would rank equally with the claims arising from the partial debentures. As a result, other creditors of the issuer are therefore in competition with the bond creditors in terms of the assets of the issuer. If the assets of the issuer are insufficient to cover the receivables of all creditors, there is a risk that the bondholders may not receive part or all of their receivables from the partial debentures. In addition, the issuer may issue further debentures during the term of these partial debentures, which, in respect of the investors, may rank equally or higher than the present bonds. It can therefore be expected that further creditors with substantial claims will join in.

Secured creditors can satisfy their claims from the assets of the issuer on a priority basis, and their claims are ranked above those of the investors who purchased the present bonds. This priority ranking of secured claims means that these will be satisfied before those of the investors, leading to a reduction in the assets of the issuer which are available to satisfy the claims of the investors. This could mean that the investors may not receive all or part of their claims arising from the partial debentures.

### **Liquidity risk**

Liquidity is the capacity to meet current payment obligations at any time within the period prescribed. The existence of liquidity therefore presupposes that sufficient liquid assets are available. The liquid assets of the issuer are obtained from the issue of bonds, including this issue, and the exploitation of existing investments and investments yet to be made, or - with regard to investments from the real estate sector - from the current revenue from shares. If the issuer does not manage to fulfil its earnings expectations, to call upon the corresponding funds and obtain sufficient liquid funds, the liquidity situation of the issuer will worsen and this will create the risk that the issuer will not be able to fulfil its liabilities on time or not at all.

As the issuer will only be operationally active to a small extent, the said will be significantly dependent on the business success of the real estate project companies or future subsidiaries as well as existing and future real estate projects. The liquidity risk may therefore occur, in particular, if the profits from the investment activities of the issuer do not materialise as expected or if the issuer is not in a position to call in the necessary funds from its investors. It is also possible that the issuer will lack liquid funds, even after receiving the proceeds from the issue of the partial debentures, and will therefore not be able to acquire or purchase suitable investment properties. This is particularly conceivable in view of the fact

that the proceeds from the bond issues will also be used to cover the issuing costs. Therefore, if the proceeds from the issue do not meet the issuer's profit expectations, there is a risk that all or part of the proceeds will have to be used to cover the issue costs, leaving no further liquid assets available for investments.

The risk that sufficient funds will not be available to meet the liabilities is especially likely to occur if earnings are lower than predicted, if no income is generated at all, if funds are used for the wrong purpose, if there are unexpected expenses or if all or some important contractual partners drop out and do not fulfil their obligations to the issuer or no longer fulfil them in due time.

### **Risk of the absence of profits**

Since the issuer was established for the purpose of buying and selling real estate, entering into shareholdings under company law, granting partial loans to real estate project companies and issuing partial debentures, and does not engage in any other independent operating activities, the issuer's liable share capital amounts to only CHF 50,000.00. The share capital is subsequently offset by significantly higher liabilities to investors and other contractual partners. The investors are therefore exposed to significantly greater credit risk by purchasing the partial debentures compared to purchasing from an issuer with a significantly higher capitalisation.

The capacity of the issuer to service its liabilities is therefore limited by the low level of its operating activities. The issuer is an investment company, which possesses no significant assets apart from shares in real estate project companies and receivables from real estate project companies. It relies on profits from investment activities, in order to cover its liabilities to creditors, including the bondholders. The economic success of the issuer is fundamentally dependent on the business success and the net assets, financial position and results of operations of the property development companies and future subsidiaries and existing as well as future real estate projects. Only if the project companies are able to meet their interest and redemption payments on the loans granted by the company in the future or if the investment companies distribute profits on a continuous basis can there be a significant inflow of funds to the issuer.

If no proceeds are generated at the level of the real estate project companies, the issuer also does not receive any proceeds and thereby no liquidity in this respect. In addition, there is the risk of a potential value adjustment of the stake, from bad debt allowances or from missing income from loan agreements. This can negatively impact the asset, financial and earnings situation of the issuer and can lead to the investor not receiving interest payments or to a partial or total loss of the investment amount.

### **Risk of insufficient subscriptions from the investors**

No actual investors have currently been confirmed, they must first be attracted. The business plan of the issuer is based on the total amount of the securities being subscribed to and paid in, at least for the most part. There is a high risk to the success of the investment if the planned partial amount is not subscribed within a year of the approval of this sales prospectus. Only when the investor's capital to be used is actually available to the issuer can the intended investment objects be acquired and the commercial objectives of the issuer achieved.

In addition, this circumstance depends upon the issuer itself succeeding in its sales and any sales partners being able to broker the purchase of partial debentures to a sufficient degree. The sales performances of third parties on behalf of the issuer may be negatively impacted by the fact of their having no exclusivity agreement with the issuer. This means that they also provide brokering services for other competing product providers, e.g. for other issuers of partial debentures.

If the total amount of the securities is not subscribed to as forecast, at least for the most part, the issuer has fixed payment obligations which nevertheless have to be met, meaning that e.g. the issue costs in percentage terms with respect to the amount actually subscribed by the investors would then be significantly higher than forecast. This could result in insufficient net receipts available to the issuer for the acquisition of investment objects as intended, meaning that it can therefore not generate sufficient proceeds from the realisation of the value of the investment properties in order to be able to meet its payment obligations vis-à-vis the investors.

The materialisation of the above risks can negatively impact the asset, financial and earnings situation of the issuer, which can lead to the investor not receiving interest payments or to a partial or total loss of the investment amount.

#### **2.1.2. Medium-risk category**

##### **External financing by the issuer**

The issuer is free to raise additional debt capital in any conceivable form and to an unlimited extent in connection with its business activities. The raising of further debt capital leads to the addition of further creditors who, in the case of unsecured claims, rank *pari passu* with the investors and, in the case of secured claims, take precedence over them.

At the time of the preparation of the prospectus, the issuer assumes that the net income will be sufficient to achieve the investment aims of the partial debentures offered in this sales prospectus, whereby the partial debentures offered in this sales prospectus are declared as outside capital of the issuer. Nevertheless, it is possible that due to changes in the framework conditions or unforeseen events or due to investors deploying less capital under the partial debentures offered here than planned, losses may be incurred by the issuer which may result in the net proceeds not being sufficient in the future to realise the investment objective of the partial debentures offered with this prospectus and the raising of further external capital becoming necessary.

In such a case, it would be mainly dependent on the asset, financial and/or earnings situation of the issuer as to whether and to what extent the issuer would succeed in obtaining outside capital. It is not certain that the required financing resources could be obtained within the required time, to the required extent and/or at the desired terms and conditions in every case. This could mean that further capital investments cannot be made or other liabilities cannot be met, which could have a significant adverse impact on the asset, financial and earnings situation of the issuer, up to and including the insolvency of the issuer.

But even if the necessary outside capital can be procured in good time, this means that the issuer must raise additional funds to service and repay the debt capital. The failure of the issuer to meet its obligations in this regard, in particular, its interest and repayment obligations, will have a negative impact on the asset, financial and earnings situation of the issuer and may lead to its insolvency and therefore to the non-payment of interest for investors and to a partial or complete loss of the investment amount.

##### **Exchange rate and currency risk**

There is always the risk of unfavourable developments in the exchange rates (currency risk). The currency risk consists of fluctuations in the value of balance sheet items (e.g. receivables and liabilities) and/or cash flows as a result of exchange rate fluctuations. This risk particularly applies where business transactions take place in a currency other than the local currency (foreign currency) and could occur in the normal course of business.

This risk is significant for the issuer because it issues partial debentures in both CHF and EUR. This means that a large portion of its liabilities are in a foreign currency. The issuer is also active internationally. It generates a significant portion of its income and incurs a significant portion of its expenditures in a currency other than CHF, particularly in EUR. In addition, the issuer finances a considerable volume of investments in EUR. If a currency risk arises, in particular as a result of the EUR/CHF or CHF/EUR exchange rate, this could have negative consequences for the asset, financial and/or earnings situation of the issuer. This could lead to the investor not receiving any interest payments, or to the whole or partial loss of the investment amount.

#### **2.1.3. Low-risk category**

Not applicable.

## 2.2. Risks relating to the business activities and sector of the issuer

### 2.2.1. High-risk category

#### **Risk arising from investment of the issuer in other companies, in particular, property development companies**

The main activity of the issuer is the issue of profit-participation loans to property real estate project companies, the purchase and sale of real estate in Germany and in the acquisitions of shareholdings under company law. At the level of the issuer, the business activities of the issuer will be financed by the liquid financial assets from the issued bond.

The shares or investments in other companies intended by the issuer are associated with considerable risks. Among others, this includes the risk that key personnel in these property development companies change or that necessary business relationships of these property development companies are not maintained. The pursued objectives, synergy effects or cost savings may not be realised and there could be disagreements with partners or unfavourable strategic developments. Erroneous assessments of risks and/or market conditions or unforeseeable developments can adversely affect the asset, financial and/or earnings situation of these property development companies. Other such factors may be that the economic design of a property development company cannot be realised as planned, e.g. because of high cost structures, or because bad investment decisions are made or legal disputes arise. In addition, payment delays or insolvencies in particular can increase the insolvency risk of these property development companies.

If the deterioration of the asset, financial and/or earnings situation of a property development company means that it is unable or only partly able to fulfil its obligations to the issuer, this will also have a negative effect on the asset, financial and/or earnings situation of the issuer. Even if the property development company fulfils its payment obligations to the issuer, the financing commitment of the issuer is ultimately always based on its attainable proceeds. If these proceeds decrease, e.g. due to unexpected costs, this will have a negative effect on the asset, financial and/or earnings situation of the issuer, because it will be able to generate less revenue than expected. The materialisation of these risks could lead to the investor not receiving any interest payments or to the whole or partial loss of the investment amount.

A deterioration in the economic situation or, in extreme cases, the insolvency of the holding company would have a direct effect on the issuer. Potential valuation adjustments to the share estimates, loan write-offs, or lack of earnings from profit and loss transfers, profit participation, interest agreements or capital gains would have a negative impact on the performance of the issuer and could, under certain circumstances, endanger the continued existence of the company. The occurrence of the above risks could have a significant adverse effect on the asset, financial and/or earnings situation of the issuer. This could lead to the investor not receiving any interest payments, or to the whole or partial loss of the investment amount.

#### **Semi-blind pool character**

The issuer intends to invest in investment properties, some of which have not yet been determined at the time of the preparation of the prospectus. The investors do not participate in choosing the investment properties and merely receive information on the groups of investment properties in which the issuer plans to invest when the investment decision is reached, but not the specific investment properties actually being purchased. The specific future contractual partners of the issuer, as well as the specific contracts they conclude, are not fixed at the time the prospectus is created. As, against this background, it is largely open how the individual investment properties and projects of the issuer will be designed and who the individual contractual partners involved in the procurement of the specific investment properties will be, this constitutes a so-called "semi-blind pool".

The time and financial outlay behind the investments in investment properties as well as the economic development of the investment properties cannot be conclusively determined and predicted. It must therefore be expected that envisaged real estate objects cannot be realised, in their entirety or in part or at the planned conditions and have to be replaced by other real estate properties. In this context

there could be potential developments which could have a significantly negative effect on the asset, financial and/or earnings situation of the issuer.

In particular, the type and characteristics of the investment objects and their potential to increase in value, which play a significant role in the investment decision, are not divulged. It cannot be ruled out that business decisions which may not be comprehensible for the investor may be made which have a negative impact on the asset, financial and/or earnings situation of the issuer. The materialisation of even one of the individual risks stated in this section could lead to the investor not receiving any interest payments, or to the whole or partial loss of the investment amount.

### **Cluster risk**

In addition, so-called cluster risk must be taken into account. This means that a lack of diversification in the investment of investor funds and also the degree of diversification of the individual property development companies may adversely affect the issuer's ability to absorb crises.

The less diversified the fields of activity of the real estate project companies (the less they differ from one another in terms of the risk of default), the more concentrated the risk of losing value in the event of a crisis. Property development companies, in which the issuer invests, on their part invest in real estate in the German real estate market in turn. Due to this concentration, the property management companies may not be able to compensate for the risks materialising in the property sector through other investment properties. As the issuer is dependent on the success of the property development companies, this can also have a negative impact on the issuer.

Furthermore, the issuer itself is subject to a cluster risk. There is a risk that investments in the real estate market are unable to provide sufficient diversification. Risks that occur in the real estate market, may have a significant negative effect on the asset, financial and/or earnings situation of the issuer. There can be no assurance that the issuer will be able in the future to diversify the risks associated with its business activities through an appropriate selection of properties and investment properties. The initial low diversification of risk could lead to an accumulation of negative economic developments in the property portfolio within short time periods. The materialisation of the above risks could lead to the investor not receiving any interest payments, as well as to the whole or partial loss of the investment amount.

It is observed that at the current point in time it has been planned that the investments will be limited to issuing partial loans to real estate project companies, which is why there is an increased cluster risk at the time of the preparation of the prospectus.

The materialisation of the cluster risk, both at the level of the issuer itself and also at the level of the property development companies, could lead to the investor not receiving interest payments as well as to a partial or total loss of the investment amount.

### **Limited viability of claims against property development companies**

The issuer may invest in the target companies in the real estate sector (property development companies) by means of a profit-participation loan agreement or in another form. If the issuer opts for the profit-participation loan agreement, it has a qualified subordinated repayment claim against the property development companies at the end of the term of the investments intended by the property development companies, as well as a qualified subordinated claim to a revenue share, if applicable, insofar as a net income can be achieved from the real estate project, however, no decision-making authority or right to a say in the property development company.

Regarding the repayment claims of the issuer against the property development companies, it must be noted that this is subject to qualified subordination, at least insofar as profit-participation loan agreements have been concluded with the property development companies. If other creditors have also agreed upon the subordination of their claims, they therefore have equal ranking. The purpose of the qualified subordination is to prevent insolvency proceedings being opened with respect to the assets of the respective property development company. The issuer may therefore not assert payment claims against the respective property development company for as long as and to the extent that this would lead to the insolvency or over-indebtedness of the respective property development company.

The viability of claims by the issuer against the property development companies is thereby limited. This may result in delays and/or the absence of any payment to the issuer. In the event of delays, the period of non-payment depends on the commercial situation of the debtor. This cannot be specifically predicted at the present time.

If payment fails to be made in its entirety, the issuer will lose the invested net proceeds in this respect. As a result, its asset, financial and/or earnings situation could deteriorate considerably. Because, even in the event of liquidation or insolvency on the part of the property development company, the issuer may only be paid after the other, non-subordinate creditors of the property development company due to a qualified subordination, there is a risk that the issuer may lose all or part of its invested net income, even in the event that potential liquidation or insolvency assets were available from the respective property development company. This would also adversely affect the asset, financial and/or earnings situation of the issuer. This could lead to the investor not receiving any interest payments, or to the whole or partial loss of the investment amount.

### **External financing by target companies**

Whether those companies in which the issuer intends to acquire an interest or in which it intends to invest (so-called target companies) raise outside capital is largely beyond the sphere of influence of the issuer. If these companies are only able to pay lower interest than expected or even no interest and/or can also make only partial or even no repayment of the capital invested in them by the issuer due to loans which have to be paid back on a priority basis, the issuer would have lower earnings than expected, and it would sustain losses. Furthermore, worsening financial conditions (e.g. increased interest rates) regarding other sources of outside financing of the property development companies could have a negative impact on their ability to pay. In both cases, the asset, financial and/or earnings situation of the issuer would be significantly negatively affected. This could lead to the investor not receiving any interest payments, or to the whole or partial loss of the investment amount.

### **Dependence on the German property market**

The financial success of the business activities of the issuer substantially depends on the developments in the German real estate market. The property market is subject to a variety of fluctuations and, as well as being dependent on the basic effects of supply and demand of a market economy, is also dependent to a significant degree on a variety of other external factors which cannot be influenced by the issuer and are also not always foreseeable. These are e.g. socio-economic factors or the development of the money, capital and financial markets, changes to taxation conditions and the activities and/or number of other market participants (competitors). It must always be borne in mind that rising interest rates could have a negative impact on the property market.

If the market conditions should change, this may result in the issuer and/or the property development companies in which the issuer has a participating interest or those to whom it has granted a profit-participating loan not being a position to carry out their business operations in the envisaged manner, or that expenses could be made in vain. Inasmuch as the issuer or property development companies cannot react to these developments, or not promptly or inadequately, this could have negative impacts on the asset, financial and/or earnings situation of the issuer, up to its insolvency. This could lead to the investor not receiving any interest payments, or to the whole or partial loss of the investment amount.

### **Risk of non-performance of the contracts or a delay**

The property development companies and the issuer are dependent on the fulfilment of the agreements concluded with their contractual partners. In this respect, there is a contract performance risk. Several companies are usually involved in the performance of work in projects in the real estate sector, and ideally their services should interlock seamlessly in terms of timing and craftsmanship. However, there is a danger that one or more contractual partners will carry out their work poorly, in a delayed manner or not at all, with the result that not only the work to be provided by this company or these companies is defective or is not provided, but also that the subsequent work of other companies is frequently delayed or not provided. Possible legal deficiencies in drawing up contracts, fraudulent activity, and embezzlement and the existence of claims against contractual partners could also have an adverse effect on the issuer.

Further delays or a completely deficient realisation of property projects are conceivable if requisite approvals are either applied for or issued too late or not at all. Even the weather, which could prevent building works being carried out, disputes with residents, individual contractual partners or subcontractors, planning errors, construction errors or incorrect cost calculations could delay or prevent the realisation of real estate projects. Cost increases and/or payment defaults could be the result here. Each of these situations could have a negative impact on the asset, financial and/or earnings situation of the property development companies and the issuer. This could lead to the investor not receiving any interest payments, or to the whole or partial loss of the investment amount.

### **No or only limited possibilities for exerting influence on property development companies**

If the issuer grants a profit-participating loan to a real estate project company, the profit-participating loan agreement normally does not grant the issuer any right to a say or to exercise influence over the business dealings of the real estate project company as a borrower. This may mean that the issuer as a borrower cannot influence and/or prevent utilisation of the profit-participation loan capital which is economically detrimental, contrary to the contract and/or improper by the property development company. This may mean that the issuer receives little or no reflux of capital (interest and repayment) from the profit-participating loan. This in turn could adversely impact the asset, financial and/or earnings situation of the issuer and could lead to the investors not receiving interest payments or to a partial or total loss of the investment amount.

If the issuer acquires a corporate shareholding of a property development company, the right to a say and to exercise influence are limited if the issuer is a minority shareholder of the property development company. In this case, the shareholders who have joined by then may pass resolutions which have a negative impact on the issuer's assets, financial position and/or income situation, but which are nevertheless binding on the issuer. This could lead to the investor not receiving any interest payments, or to the whole or partial loss of the investment amount.

### **Risks associated with the evaluation of target companies and assets**

Specific risks arise mainly from the condition of the individual property object at the time of investment. A large number of factors play a role in the evaluation of real estate or property companies, some of which must be assessed subjectively in individual cases and whose future development cannot be forecast with certainty due to various factors. The assumptions and premises formed by the issuer when making an investment may therefore in hindsight prove to be wholly or partly incorrect or inapplicable. The issuer plans to carry out so-called due diligence (a risk assessment carried out with "due care") each time before purchasing a property and before granting a profit-participation loan to property development companies, in order to be able to determine the value of the respective property and/or assess the financial situation and economic prospects of the property development companies in the best way possible. In such an instance, it cannot be ruled out that individual value-increasing factors may be falsely assessed during a due diligence. If possible, valuation reports should be available for all properties. Profit-participation loans to property development companies establish subordinate creditor claims; high interest rate promises are given in return for this. However, there is a risk of default in the event of insolvency of the property development companies. This risk can also not usually be calculated in advance and it is therefore possible that this risk will be incorrectly assessed in a due diligence.

In the course of this due diligence, the issuer may commission valuation reports for the investment objects to use as a basis for deciding whether to make an investment. It is possible that these valuation reports may lead to an erroneous result for a variety of reasons, and as a result, the issuer is encouraged to make an incorrect investment decision. For example, there is a risk that such valuation reports may be incorrect and/or incomplete. A valuation of this kind does not necessarily make reference to a future or altered market situation and also does not constitute a guarantee of actually receiving the specified value for an object. Reports stating excessive values could be particularly problematic. This is because they could cause the investment object concerned to be purchased at too high a price and/or not to be sold for the expected amount with a consequent loss of earnings. Such erroneous investment decisions, even if they were made on the basis of incorrect information from a third party, may have a negative impact on the asset, financial and/or earnings situation of the issuer. This could lead to the investors not receiving any interest payments, or to the whole or partial loss of the investment amount.

Furthermore, the issuer can basically only determine the terms of a contract within any existing scope for negotiation, which may only favour the issuer to a limited degree or not at all, depending on the market situation. Consequently, losses occurring at the level of the issuer, so that the asset, financial and/or earnings situation of the issuer could be adversely affected. This could lead to the investor not receiving any interest payments, or to the whole or partial loss of the investment amount.

Sale risks arise when the forecast potential value growth of the properties cannot or can only partially be realised as a result of a drop in real estate prices. In addition, it may take longer to sell properties that have been divided up, or the sale may not take place at all or only under worse conditions than forecast. The materialisation of the above risks would significantly affect the profitability of the issuer's business activities and have a significant negative effect on the asset, financial and/or earnings situation of the issuer. This could lead to the investor not receiving any interest payments, or to the whole or partial loss of the investment amount.

### **Interest-change risk**

Due to the short-term interest rate development of the last twelve months, a relatively high interest rate level prevails for the time being. Should this continue to increase, this could negatively affect the property market, since prospective buyers inquire about fewer properties as a result of the increasing costs of financing, or there is only a demand for property at less favourable conditions. Moreover, the property development companies in which the issuer invests, or the issuer itself, may finance its investments in whole or at least in part with outside capital. Changes to interest rates, particularly a further rise in general interest levels, can have a negative effect on the value of fixed assets on the one hand, and on the interest yields of the fixed assets on the other, and can also have a negative impact on the asset, financial and/or earnings situation of the real estate project companies of the issuer. This could lead to the investor not receiving any interest payments, or to the whole or partial loss of the investment amount.

### **Inflation risk and risk of a significant change in the general economic environment**

The risk of inflation lies in the fact that costs increase with inflation for those companies in which the issuer is planning to invest and/or to which it intends to grant profit-participating loans, so there will be a decrease in net income at the level of the real estate project companies and therefore negatively affect the revenue of the issuer. On the other hand, there is a risk that the property development companies will not be able to meet their payment obligations to the issuer, or only partially. Inflation also carries the risk that the issuer's costs will also rise in line with inflation. Not all direct or indirect investment objects had been determined at the time of the preparation of the prospectus.

The liquidity situation of the issuer would deteriorate in both cases. This may result in the issuer being unable to meet its payment obligations arising from the partial debentures in full or in part and may lead to the non-payment of interest to investors and to a partial or complete loss of the investment amount.

The issuer is exposed in its business activities not only to the risk of inflation but also to other risks of deterioration of the general economic conditions and constant economic fluctuations. The financial crises of recent decades have had a significant effect, particularly on the property market. It is impossible to predict at this point whether there will be further financial or economic crises that could have a negative impact on the real estate market. The resulting loss of income for the population and the increase in unemployment are usually associated with declining investments and/or a lower investment volume by customers with respect to the purchase of real estate. This can negatively impact the asset, financial and/or earnings situation of the issuer and can lead to the investors not receiving interest payments or to a partial or total loss of the investment amount.

### **Risks associated with the transfer of tasks to third parties**

The issuer has in principle no human and material resources of its own. All essential administrative tasks, such as customer administration and customer service, agency administration and support, commission invoicing and payment, marketing and conceptualisation, are performed on behalf of the issuer by third parties with whom the issuer will conclude or has concluded appropriate contracts. All of

these contracts can be terminated, each subject to various notice periods. If any such contract should be terminated by a contractual partner or by the issuer, the fulfilment of liabilities from the partial debentures is dependent on the ability of the issuer to find other individuals within a reasonable period who are willing to carry out the administrative tasks in the place of the former contractual partners and sign equivalent contracts with them. It is also possible that, during the transfer of administrative tasks, expertise regarding the properties managed and the management processes could be lost, and the issuer is unable to find and contractually bind suitable, reliable service providers within the required time. This could have a significant negative impact on the asset, financial and/or earnings situation of the issuer, the group or individual group companies and therefore on the ability of the issuer to fulfil its liabilities from the partial debentures.

The outsourcing risk exists in the risk that the internal business processes of the issuer could be adversely affected by outsourcing processes, and that higher costs or operational losses could occur, or there is a loss of profit. This can occur, for example, as a result of contracts which have not materialised because of outsourcing deficiencies. Furthermore, the outsourcing risk consists in the danger that the contractual outsourcing arrangements contain imprecise services and an inadequate service level.

#### **2.2.2. Medium-risk category**

##### **Risk that there are not sufficient acquisition opportunities**

There is a risk that insufficient acquisition opportunities, i.e. not enough investment objects, are available, or the respective owners of investment objects are not interested in disposal or, in the view of the issuer, only interested in disposal under unfavourable terms. If no suitable investment objects are temporarily or permanently available, or they can only be acquired above value, this could negatively affect the asset, financial and/or earnings situation of the issuer. This could lead to the investor not receiving any interest payments, or to the whole or partial loss of the investment amount.

##### **Risk of bad investment of the net income and erroneous decisions**

The Issuer is free to decide in which real estate and real estate project companies it will invest and in which legal form this will take place just as the real estate project companies are free in their investment decisions or other potential contractual partners in their business decisions. The investors have no influence on this. Bad investments of the net receipts by the issuer are therefore quite possible. Likewise, it is possible that the issuer will make decisions within the scope of its discretion which will result in the issuer's assets, financial position and/or profit situation being adversely affected. This could lead to the investor not receiving any interest payments, or to the whole or partial loss of the investment amount.

##### **Loss of value of real estate and risk of overpayment**

Portfolio properties of the real estate project companies and the issuer could suffer losses due to controllable and/or uncontrollable factors, such as if they require repairs and/or renovation, whether this is due to wear and tear, natural events or because of social or infrastructural developments which unexpectedly devalue the location of the property. The repair of the property may involve incalculably high costs for the issuer, which may not be covered by the insurance. Maintenance and repair can also incur unexpectedly high costs. This could mean that existing rental agreements for the properties can no longer be fulfilled, that rent amounts have to be reduced, or that only rental agreements with lower rent amounts than expected come about, or that no rental agreements come about at all, causing cost-intensive vacancies or tenant changeovers. This could also be associated with considerable conversion and refurbishment measures and therefore significant costs. Each of these situations could have a negative impact on the asset, financial and/or earnings situation of the property development companies and the issuer. This could lead to the investor not receiving any interest payments, or to the whole or partial loss of the investment amount.

Although the issuer has determined the percentage ratio at which the various investment objects should be acquired, it has imposed no restrictions to the effect that it only acquires investment objects within a specified purchase price range in proportion to the value of the respective investment objects. There is therefore the risk of paying an excessive purchase price as a result of an incorrect valuation and/or incorrect investment decision. This could negatively affect the asset, financial and/or earnings situation

of the issuer. This could lead to the investor not receiving any interest payments, or to the whole or partial loss of the investment amount.

Furthermore, there is the risk that the property management companies or the issuer itself may purchase or possess land which has polluted areas or legacies of war or some other kind of soil contamination. This could result in the costly and time-intensive compliance with obligations under public law. A sale of this type of contaminated land could cause detriment to the property development companies or the issuer itself in the form of warranty claims or other compensation claims from the purchaser.

Warranty claims and/or compensation claims from a purchaser against the property development companies selling the property or the issuer due to warranted ownership of land plots and/or real estate or other deficiencies in the land and/or real estate which cannot be described in more detail at the time of drawing up this prospectus or on the basis of warranted characteristics of land and/or real estate. Conversely, it is conceivable that the property management companies or the issuer itself acquires land and/or real estate and, due to the nature of the land and/or real estate, has warranty claims and/or claims for damages against the seller, but these claims can only be realised in connection with further costs, not at all or only in part.

Depending on the duration of clearance work to be carried out, construction projects may be delayed and thus additional costs may be incurred, or else the cost of disposal is actually or economically impossible and thus permanently prevents the execution of the construction project. This also applies if repair, conversion or refurbishment work is carried out for reasons other than the presence of land contamination, pollution legacy or legacies of war, irrespective of its cause, e.g. wear and tear, natural events, building materials containing harmful substances or official regulations. Neglect of the clearance, repair, refurbishment or conversion work can also create costs, e.g. if fines are imposed or prospective tenants are not forthcoming or do not conclude tenancy agreements or only conclude tenancy agreements at rents lower than those calculated. Each of these situations could have a negative impact on the asset, financial and/or earnings situation of the property development companies and the issuer. This could lead to the investor not receiving any interest payments, or to the whole or partial loss of the investment amount.

Besides this, the locations which are being invested in could deteriorate. This is due, for example, to a deterioration in transport connections or social structures or other factors that have a negative impact on the value development of properties. The less geographically diversified the investments of the issuer or the property development companies are, the more serious the effects of location deterioration will be. A development of this nature would cause the property development companies or the issuer to achieve lower results than anticipated. This would negatively impact the asset, financial and/or earnings situation of the issuer and could, in turn, lead to the investors not receiving interest payments or to a partial or total loss of the investment amount.

In addition, the real estate/land acquired by the issuer or the property development companies may be subject to devaluation in other forms. This could include noise and/or other forms of immission loads. This could also cause the issuer or property development company to yield lower results than expected and could have a negative impact on the asset, financial and/or earnings situation of the issuer. This could lead to the investor not receiving any interest payments, or to the whole or partial loss of the investment amount.

### **Risks due to foreign procurement**

The issuer plans to invest in real estate projects in Germany and in property development companies active on the German market. The properties and real estate project companies are therefore located abroad from the perspective of the company.

Apart from the possibility that risks arising from currency fluctuations will materialise, it is also possible that the free movement of capital for the foreign procurement will be subject to restrictions, or the legal and/or political situation will make investments more difficult or render them impossible. The foreign legal system may differ from that of Liechtenstein; this also applies to foreign tax law in particular. Intergovernmental relations could also change or deteriorate, which could cause business and/or legal transactions between business partners domiciled in the respective countries to be adversely affected.

Furthermore, the realisation of the value and/or enforcement of loans could be more difficult in fact and in law in the case of a foreign procurement, or it could even fail completely as a result of this. All these circumstances carry the risk that the acquisition and sale of investment objects are not possible or only at less favourable conditions or with the acceptance of losses. This can negatively impact the asset, financial and/or earnings situation of the issuer and can lead to the investors not receiving interest payments or to a partial or total loss of the investment amount.

### **Risks arising from external events**

The occurrence of a major extraordinary external event (natural disasters, terrorist attacks or other events of similar magnitude) could have a negative effect on the asset, financial and/or earnings situation of the real estate project companies and/or the issuer and/or the value of the investment objects.

This could, either alone or in combination with other risks, have a negative effect on the entire asset, financial and/or earnings situation of the issuer and may result in the investors not receiving interest payments and a partial or total loss of their investment amount.

### **Gaps in insurance cover**

The issuer cannot guarantee, with regard to insurance cover, including in relation to its property development companies and its subsidiaries, that possible damages incurred will be fully compensated.

In particular, the issuer may be exposed to significant claims for damages for which it must provide compensation. This includes, above all, claims for damages that could arise due to the ownership of the land and buildings, e.g. due to breaches of the obligations of traffic safety. In addition, the ownership of property and buildings could cause property damage, e.g. by fire or soil contamination, to the company.

Should damage events occur which are not or insufficiently covered by the existing insurance cover, this could have a significant negative impact on the asset, financial and/or earnings situation of the issuer. This could lead to the investor not receiving any interest payments, or to the whole or partial loss of the investment amount.

### **Market price risk**

Market prices are subject to constant change. Factors related to this are, for example, changed market conditions regarding supply and demand, but also inflation. Since the market and commercial value of real estate is subject to constant fluctuations, the risk may arise or be encountered individually that real estate can only be purchased at a high price, so that either low or no additional proceeds can be achieved through the purchase and sale of real estate or the sale of real estate is only possible at a loss even compared to the acquisition costs for the issuer. The same applies to investments in real estate project companies.

The fluctuations described above or incorrect assumptions with regard to the factors outlined above may result in losses, the failure to achieve the expected hedging effects and/or incur additional costs for the issuer and adversely affect the asset, financial and/or earnings situation of the issuer. This could lead to the investor not receiving any interest payments, or to the whole or partial loss of the investment amount.

### **Strategic risks**

The administrative board, management, employees and other key personnel of the issuer or the real estate project companies could make bad strategic or business policy decisions. They include investment and event risks relating to flawed strategic decisions associated with the business areas and products of the real estate sector and the granting of participatory loans. This could lead to the investor not receiving any interest payments, or to the whole or partial loss of the investment amount.

### 2.2.3. Low-risk category

#### Reputational risks

There is a risk that negative publicity about the business policy and the business relationships of the issuer, regardless of whether it is true or not, may significantly undermine confidence in the integrity of the issuer. The reputational risk mainly includes damage to the image of the issuer in the eyes of the general public, business partners and clients of the issuer. Reputation risks therefore have an impact on specific actions and reactions of the stakeholder groups of the issuer and could lead to losses in market value. The materialisation of the reputation risks could negatively affect the asset, financial and/or earnings situation of the issuer. This could lead to the investor not receiving any interest payments, or to the whole or partial loss of the investment amount.

### 2.3. Legal and regulatory risks

#### 2.3.1. High-risk category

##### **Risk associated with the change of the contract or investment conditions or the activity of the issuer**

It is conceivable that either the contractual or investment conditions may be altered or the activity of the issuer may change in such a way that it operates a business that is subject to licensing. In this case, the FMA could impose supervisory measures, e.g. pursuant to Article 157 of the Alternative Investment Fund Managers Act (AIFMG) or Article 35 of the Banking Law (BankG), whereby the FMA holds the authority to make all arrangements to establish an orderly situation and eliminate any grievances in this regard, particularly to order the rescission of business operations by the issuer of the partial debentures.

It cannot be ruled out that the issuer may have to repay the investors the investment amounts received, or that the investors may have to repay the issuer any interest paid to them by the issuer. Since in this case all amounts paid would in principle have to be repaid immediately by the issuer, this may lead to over-indebtedness or insolvency of the issuer and thus to its insolvency. It may even be the case that investors in insolvency proceedings receive either no or only a small part of the amounts they have paid back, but would have to pay back any interest already paid to them in full to the insolvency administrator. This could lead to the insolvency of the investors. Supervisory authorities in the country of operation can also order similar measures.

#### 2.3.2. Medium-risk category

##### **Legal risks**

Legal risks include the danger of being unable to enforce contractual or legal claims and the costs associated with legal disputes or changes to the law. This risk may occur in any area of investment activity through changes to the legal situation due to legislation or jurisdiction, particularly if this affects previously concluded contracts.

Because of the issuer's international investment activity, the legal risks are not only limited to changes in Liechtenstein law, but also to changes in the law that governs the investment object or investor. Accordingly, any legal changes or changes to case law may, for example, also have negative effects on the business activities and/or the economic situation of the property development companies, which may also affect the issuer due to the dependence of the issuer on the success of these companies.

In addition, a change in jurisdiction, legislation or administrative procedures can lead to further unexpected costs for the issuer with the consequence for the investor that the investor will receive only low or even no interest payments, and/or his/her invested amount will only be returned in part or not at all. In light of this, it should be noted in particular that the legal situation is continually changing in various areas, both in Europe and in the most significant target markets. Not only national legal changes but also European legislative acts and their implementation in national law could cause considerable changes to the legal situation of the issuer.

Supervisory, commercial or fiscal legislative and regulatory changes can also come into force which have to be implemented in the short term and the implementation of which would entail high additional costs and personnel expenses for the issuer or would have consequences for the investors personally. In particular, there is also the risk of a change in the tax framework in Liechtenstein and/or in the country whose tax liability the investor is subject to. Furthermore, there is the risk of a change in the tax situation in the relationship between the relevant countries, as well as the risk of a change arising from a modification of the international relationship between the relevant countries. All of these factors may lead to adverse changes to the detriment of the investors. These risks are borne exclusively by the investors.

### **No government supervision or control**

The issuer and its business activity are not subject to any government supervision or monitoring.

### **Risks at notification and/or placement**

Amongst other things, it must be possible for the offer also to be made abroad as planned, in order to ensure that the capital to be raised is actually available to the issuer. The prerequisites for this, especially in terms of supervisory law, must be assessed pursuant to the respectively applicable law abroad and have yet to be created. Nationally as well as abroad, (legal) changes may occur at any time, which may make the offering more difficult, result in unforeseen costs and/or personnel expenses for the issuer and/or have consequences for the investors personally.

#### **2.3.3. Low-risk category**

Not applicable.

#### **2.4. Risks relating to internal controls**

##### **2.4.1. High-risk category**

### **Risk of conflicts of interest**

Waldemar Hartung, a sole shareholder of the issuer and administrative board member of the issuer, is also sole shareholder and administrative board member of Multitalent AG, sole shareholder and administrative board member of Multitalent II AG, sole shareholder and administrative board member of Multitalent III AG, sole shareholder and administrative board member of VIVAT AG, partner and board of directors member of SIA Multitalent Investment, sole partner and board of directors member of VIVAT Exclusive GmbH, sole partner and board of directors member of unique capital GmbH, sole partner and board of directors member of Multitalent Investment GmbH, sole partner and board of directors member of Multitalent Investment II GmbH, sole partner and board of directors member of Multitalent Investment 3 GmbH, sole partner and board of directors member of VIVAT Investment GmbH, sole partner and board of directors member of VIVAT Investment II GmbH, chairman of board at VIVAT Multitalent AG and board of directors member of VIVAT Solution GmbH & Co. KG.

These companies also issue partial debentures or subordinated loans with conditions different from those of the issuer and intend to acquire investment properties in the same categories as the issuer. Situations may arise, e.g. a shortage of investment objects, in which Waldemar Hartung, as a member of the administrative board of the issuer, could make decisions on behalf of the issuer which are for the greater benefit of one, several or all of the other companies named above and could be contrary to the interests of the issuer.

Waldemar Hartung is also a partner and/or managing director of project companies, which are eligible as investment objects for the issuer himself or for the above-mentioned companies issuing partial debentures or subordinated loans with different terms and conditions than the issuer. Specifically, Waldemar Hartung is a sole partner and board of directors member of assetSolution UG, partner and board of directors member of F+F Finanzinvestitionen GmbH, sole partner of Zinnowitz GmbH & Co. KG, board of directors member of Rothenburg Grundstücks UG, VIVAT Akzent GmbH, VIVAT Rothenburg GmbH & Co. KG, FFM-WohnTrend GmbH, VIVAT Sachwerte GmbH, Projekt Wendestrasse Erfurt GmbH

& Co. KG, real-estate company Liebenau Halle GmbH, real-estate company Bernburg Halle GmbH, real-estate company Dresden Living GmbH & Co. KG and real-estate company "Alte Post" Oschatz GmbH & Co. KG. Finally, Waldemar Hartung is a partner and board of directors member of Spirit Financial Group GmbH as well as board of directors member of Spirit Investor GmbH & Co KG.

Conflicts of interest may arise as a result of Waldemar Hartung's position as a shareholder and/or managing director in project companies, who is also a member of the board of directors and sole shareholder of the issuer.

Any conflicts of interest of this kind and any resulting decisions that are to the detriment of the issuer could have a negative impact on the asset, financial and/or earnings situation of the issuer. This may lead to the investors not receiving any interest payments or to the whole or partial loss of the investment amount.

Regarding Mag. iur. Gerd Hermann Jelenik, his positions as an administrative board member of the issuer and, at the same time, of Multitalent AG, Multitalent II AG, Multitalent III AG, VIVAT AG, MT Performa Anstalt as well as MT Performa II Anstalt, may give rise to conflicts of interest. As in the case of Waldemar Hartung, this position may give rise to conflicts between the obligations towards the issuer and the interests or other obligations of Gerd Hermann Jelenik.

Conflicts of interest of this kind and any decisions resulting from them that are to the detriment of the issuer could have a negative impact on the asset, financial and/or earnings situation of the issuer. This may lead to the investors not receiving any interest payments or to the whole or partial loss of the investment amount.

### **Operational risks**

Operational risk is the risk that adverse effects may be caused by human error, deficient management processes, natural and/or other disasters, technological failures and/or changes in external circumstances. The issuer, its business activity and its internal organisation are not subject to any government supervision or monitoring.

The internal processes of the issuer and commissioned third parties include a variety of operational risks. These include some risks in connection with unlawful activity of individual employees or business partners, e.g. in connection with corruption. The organisation and control at the issuer or commissioned third parties could fail. Operational risks that could adversely effect the entire asset, financial and/or earnings situation of the issuer could also arise in the organisation of the issuer itself as well as that of the commissioned third parties.

Deficient business processes of the issuer, project companies or commissioned third parties pose a risk and are primarily seen in the inefficiency and failure of processes. They adversely affect the error-free, on-schedule and output of goods and services at optimal costs. Operational risks could also occur in connection with employees, workplace security, social and cultural differences, and discrimination. In addition to this, criminal offences such as theft, fraud or attacks designed to compromise system security carried out by employees or persons outside the company may occur to the detriment of the issuer. Unauthorised activities, theft and fraud carried out by employees of the issuer, the property development companies, or commissioned third parties could adversely effect the entire asset, financial and/or earnings situation of the issuer.

The risks associated with using operating resources include those connected with land and buildings, risks from information and communication systems, and those arising from the infrastructure of the issuer. The issuer and commissioned third parties are dependent on technological systems and rely on information technology, which can fail, be subject to disruptions or illegal attacks, or fraudulent activities. Lower quality of networks and other infrastructure leads to limited use of networks and infrastructure. Among other things, they include unavailable, redundant network connections in an IT system, old or defective networks (power, telephone, water, as well as other supply networks). Capacity risks could also occur. They arise if damage occurs or results cannot be achieved to the planned extent due to insufficient availability of infrastructure capacities, such as office space, IT networks, electricity or telephone networks.

The materialisation of any of these risks, either alone or in combination with other risks, may have a negative effect on the overall asset, financial and/or earnings situation of the issuer and may result in the investors not receiving interest payments and a partial or total loss of their investment amount.

#### 2.4.2. Medium-risk category

##### **Risks associated with the concentration of all the company shares in the hands of one person**

Waldemar Hartung holds 100 % of shares of the issuer and is thus its sole partner. The position as sole shareholder gives Waldemar Hartung controlling influence on the issuer. Amongst other things, he can influence the appointment of the members of the administrative board of the issuer, the timing and amount of dividend payments, decisions on the annual budget or decisions to increase the share capital and amendments to the Articles of Association of the issuer. Waldemar Hartung is also a member of the administrative board of the issuer.

Waldemar Hartung's interests could conflict with those of the issuer in individual cases, which could lead to conflicts of interest. Investment decisions may also be influenced by the fact that Waldemar Hartung is also the majority shareholder of other issuers with similar portfolios. The issuer has taken no specific measures or precautions to avoid conflicts of interest and their consequences. If Waldemar Hartung does not exercise his controlling interest for the benefit of the issuer, this could lead to the investors not receiving interest payments or to the total or partial loss of their investment amount.

##### **Key personnel risk**

The economic success of the issuer is dependent on its management, its key personnel and its qualified contractual partners. The specific knowledge and expertise of the issuer and its protection are key factors for the commercial development of the issuer. However, the available intellectual property including the company name is only protected to a limited extent or cannot be protected at all. The departure of important know-how carriers from the company as well as failures to adopt requisite measures for protection of the intellectual property rights could impair or threaten the competitiveness of the issuer.

There is the risk that the issuer will not be able to contractually bind any qualified contractual partners. The economic development of the issuer partly depends on its success in finding qualified and experienced contractual partners in the real estate sector, as well as in binding contractual partners who sell or purchase receivables and/or real estate, or realise real estate projects in real estate project companies and on successfully offering the real estate project companies corporate shareholdings or profit-participating loans to these real estate project companies.

As a result of the increasing competition for qualified personnel and service providers, the loss of decision-makers and employees in key positions can also have an adverse impact on the commercial development of the issuer.

If the issuer does not succeed in attracting and keeping qualified personnel and qualified contractual partners, acquiring additional qualified personnel and qualified contractual partners, and further developing existing personnel in the future, or if key personnel make bad personnel decisions, this could have a considerable negative impact on the asset, financial and/or earnings situation of the issuer. This could lead to the investor not receiving any interest payments, or to the whole or partial loss of the investment amount.

#### 2.4.3. Low-risk category

Not applicable.

- 3. **Risks which are specific to the securities**
- 3.1. **Risks relating to the nature of the securities**
- 3.1.1. **High-risk category**

#### **Total loss of the invested capital and claims to interest**

The Issuer cannot guarantee or provide any assurance to the investors that the financial targets can be achieved and their expectations met. If the partial debentures are not fully subscribed by the subscription deadline, this could have a negative impact on the financial situation of the company, because the company needs to generate sufficient liquid assets within the context of the business operations or through refinancing measures. If it fails to do so or if it incurs substantial losses in the course of its business activity, this may result in the issuer being unable to fulfil all of its obligations and/or being prohibited from repaying to investors all or part of the amount invested, and insolvency proceedings being opened against the assets of the issuer in accordance with the applicable laws.

The partial debentures described in this prospectus are not subject to any legally required deposit guarantee. The insolvency of the Issuer may therefore adversely affect the amount and timing of payments to investors. Investors may also suffer a total loss in the event of the insolvency of the Issuer.

In the event of insolvency of the issuer, the investors are treated in the same way as the other non-preferential creditors of the issuer in accordance with the applicable insolvency regulations. In the insolvency proceedings, the assets are valued and distributed to satisfy the respective creditors with respect to their claim to the total obligations of the issuer. There is the risk that the investors could lose their investment amount as well as any potential interest payments partly or even entirely. It is conceivable that insolvency proceedings could be initiated against the issuer, or other measures could be taken which could affect the timing or amount of payments to investors.

Since a total loss of the investment amount may occur, each investor in the partial debentures offered should be able to financially absorb such a loss. This also applies to any tax burdens which may have to be met in connection with the acquisition of the partial debentures offered and/or for any debt financing expenditure. The partial debentures should therefore only be purchased as a component of a diverse portfolio.

#### **Risks associated with debt financing**

If investors finance the capital to be invested with borrowed funds, there is a risk that they will not only have to accept the loss of the investment amount and interest in the event of a negative economic development of the partial debentures, but that they will also have to pay interest on and repay the loan from their own funds and also have to pay further financing costs. This can lead to insolvency of the investor.

In view of the above, investors are expressly advised not to raise the capital to be invested by means of debt financing.

#### **Risk of additional and/or prior ranking creditors**

The partial debentures offered on the basis of this Prospectus are fixed-interest, unsecured securities. The issuer is at liberty to issue any amount of additional debentures or other securities of the same rank. In particular, the issuer is also at liberty to increase the issue volume of the partial debentures issued under this base prospectus by unilaterally amending the Final Terms. In particular, the issuer is also entitled to issue collateralised securities and to enter into higher-ranking obligations. Such secured creditors of the issuer have precedence over the bondholders of this partial debenture when satisfying their claims to the issuer's assets. Thus, there is the risk for the investor that the issuer taking on additional external capital could correspond with a reduced or complete loss of their claim to repayment and/or interest payments in the event of liquidation or insolvency of the issuer.

### **Risk of capital commitment and lack of tradability of the partial debentures**

The partial debentures have a term specified in the Final Terms. Fundamentally, investors do not have any access to the investment amount during the term of the partial debentures.

In this context, it should be noted that the offered partial debentures will not be admitted for trading. A transfer of the partial debentures offered with this Prospectus is, therefore, in fact dependent on whether the respective investors find interested parties for the acquisition of the partial debentures and whether these are also prepared to pay a price that is reasonable from the perspective of the respective investor. If a potential buyer is found for the transfer of the partial debenture who, however, is not prepared to pay a reasonable price, this means that the respective investor will receive a price from the potential buyer which falls short of his or her original investment amount. If investors do not succeed in finding a party interested in a transfer of the partial debentures, the investors continue to be bound to the partial debentures at the contractual terms and conditions.

#### **3.1.2. Medium-risk category**

##### **No influence by the investors on the decisions of the issuer**

The partial debentures do not convey any corporate or company holdings. Investors do not purchase any voting rights, membership rights, management authority or co-determination rights. Bondholders are also not entitled to demand that the issuer grants access to documents, particularly in relation to investment objects purchased, to be purchased or sold by the issuer. Investors therefore have no influence on the decisions of the issuer.

This means that they cannot prevent wrong decisions. This could cause negative development of the asset, financial and/or earnings situation of the issuer. This could lead to the investor not receiving any interest payments, or to the whole or partial loss of the investment amount.

##### **Risks associated with the statutory standardisation of a body of creditors**

Pursuant to Section 123 SchIA PGR, the creditors of the same bond automatically form a group of creditors as soon as the bond amount is at least CHF 20,000.00 and the number of partial debentures issued is at least ten. Both conditions are fulfilled in the present case. Sections 123 et seq. SchIA PGR stipulate that the creditors of the same bond can agree to changes in the bond terms and conditions by majority resolution and can appoint a joint representative to safeguard their rights. This means that a bondholder is exposed to the risk of being outvoted by the creditors' meeting and may lose rights vis-à-vis the issuer against his or her will. The appointment of a joint representative may also cause the bondholders to wholly or partially lose the opportunity of applying or implementing their rights towards the issuer independently of other creditors. A majority decision by the bondholders which leads to a loss of rights of the bondholders can have a significant impact on the value of the partial debentures and their realisability and lead to the investor losing all of his or her investment in extreme cases.

#### **3.1.3. Low-risk category**

##### **Inflation risk**

The capital sum is repaid to the investors at the nominal value. However, the value of the sum repaid may also be reduced by inflation, meaning that the real value of the issued partial debentures decreases as a result of monetary depreciation.

##### **Tax risks and risks relating to a reduction in pension payments and social benefits**

The taxation consequences and risks for the individual investors arising from capital expenditure in bonds substantially depend upon the country in which the investor is obliged to pay tax. For this reason, every investor is advised to seek comprehensive tax advice from a tax consultant who is a member of the tax advisory professions before making any planned investment in the bonds. Each investor must bear his or her personal tax liability from his or her other assets. The issuer bears no responsibility for

this and investors have no recourse claims against it.

Tax law is constantly evolving, which is why changes in the legal situation occur on an ongoing basis. It can therefore not be ruled out that the tax conditions existing at the time of the preparation of the prospectus in connection with the present offer may become detrimental to the investor or the issuer in the future due to changes in applicable tax laws, Implementing Regulations, jurisdiction and the rules and regulations and administrative instructions of the tax authorities in Liechtenstein or in the respective country of origin of the investor or that such changes will necessitate additional consulting and the associated costs.

This may lead to a reduction in the expected yield or even taxation of the substance. Tax disadvantages may also arise as a result of changes to any double taxation agreement. Changes in the tax legislation could mean a higher tax liability for the issuer. This could lead to the investor not receiving any interest payments, or to the whole or partial loss of the investment amount.

No guarantee or liability is assumed by the issuer for changes in the applicable tax laws and regulations as well as financial jurisdiction and administrative practice. The investors alone assume the risk of changes to taxation conditions.

The earnings of the investors from the capital invested by the investors are taxable earnings for the investors. Allocation of the earnings to the investors for tax purposes without these earnings actually having been paid out to the investors could mean that the investors have to discharge their personal tax burden with respect to these allocated but undisbursed earnings from their own further assets. This can lead to financial repercussions or even the insolvency of the investors.

The purchase of the partial debentures can cause reciprocal effects on other legal areas in particular cases. Insofar as investors are natural persons and receive pension payments or social benefits, it should be noted that investors must account for a reduction in their pension payments or social benefits if certain additional income limits are exceeded. Investors would have to cover claims for the return of undue payments as a result of the reductions from their own assets. This and/or any future reductions may lead to financial difficulties or even the insolvency of the respective investor.

### **III. Registration form, general information, information about the issuer**

---

#### **1. Responsible persons, information from third parties, expert reports and approval by the competent authority**

##### **1.1. Responsibility for the information provided in the prospectus**

The issuer, and thus VIVAT II AG with its registered office in FL-9490 Vaduz, Landstrasse 63, POB 261, is responsible for the information provided in this section (registration form). The members of the issuer's administrative board are Mag. iur. Gerd Hermann Jelenik and Waldemar Hartung.

##### **1.2. Declaration of the issuer**

The issuer declares that it has taken due care to ensure that the information in this section is complete and correct to the best of its knowledge and no facts have been left out which would change or distort the statements in this section.

##### **1.3. Approval of this prospectus**

This prospectus has been approved by the Liechtenstein Financial Market Authority ("FMA") as the competent authority pursuant to the EU Prospectus Regulation, whereby the FMA approves the prospectus solely with regard to its completeness, comprehensibility and coherence in accordance with the EU Prospectus Regulation. Such approval should therefore not be construed as an explicit endorsement of the issuer or the issued bond which is the subject of this prospectus.

#### **2. Auditor**

##### **2.1. Name and address of the auditor of the issuer**

The auditor of the issuer is CONGENIA AUDIT ANSTALT, Güggelhalde 10, FL-9492 Eschen. CONGENIA AUDIT ANSTALT is a member of the Liechtenstein Association of Auditors.

#### **3. Risk factors**

With regard to the risk factors which may affect the ability of the issuer to meet its obligations to investors in the context of the securities, see Chapter II, in particular Sub-chapter 2. "Risks which are specific to the issuer".

#### **4. Information about the issuer**

##### **4.1. Business history and business development of the issuer**

###### **4.1.1. Legal and commercial name of the issuer**

The issuer's company name is VIVAT II AG. The issuer is listed under the company name "VIVAT II AG". Other commercial names are not used by the issuer.

###### **4.1.2. Place of registration and registration number, Legal Entity Identifier (LEI)**

The issuer is entered in the Commercial Register of the Principality of Liechtenstein under the registration number FL-0002.700.987-7. The LEI is 529900712UP130M2VJ72.

###### **4.1.3. Date of foundation and duration of existence of the issuer**

The issuer was incorporated for an unlimited duration under the Articles of Association of 08/02/2023 and registered on 09/02/2023 in the Commercial Register of the Principality of Liechtenstein under the registration number FL-0002.700.987-7. The extract of the commercial register is joined to this

prospectus as an attachment.

**4.1.4. Registered office and legal form of the issuer, legal system, country of incorporation, address and telephone number of the registered office**

The issuer is a stock corporation founded under Liechtenstein law in the Principality of Liechtenstein and exists in accordance with this law. The business address of the issuer and its representative office is Landstrasse 63, Postfach 261, LI-9490 Vaduz, Liechtenstein. The telephone number is +423 232 03 51.

The website of the issuer can be found at [www.multitalent.ag](http://www.multitalent.ag). The information on the website of the issuer is only part of the prospectus if it is included in the prospectus by reference.

**4.1.5. Recent events which are highly relevant to evaluating the solvency of the issuer**

No events have occurred between the date of incorporation and the date of preparation of the prospectus which are highly relevant to the evaluating the solvency of the issuer.

**4.1.6. Information about the ratings prepared by order of the issuer or in cooperation with the issuer in the rating process**

No ratings have been prepared for the issuer

**4.1.7. Information on significant changes in the debt and financial structure of the issuer since the last financial year**

The issuer is a newly established company with an opening balance sheet drawn up on 10/02/2023. No changes in the debt and financial structure of the issuer had occurred at the time of the preparation of the prospectus.

**4.1.8. Description of the expected financing of the activities of the issuer**

The issuer intends to finance the start of its business activities by issuing the debentures in question.

**5. Overview of the business activities**

**5.1. Main activities of the issuer**

The main activity of the issuer consists in entering into holdings under company law and granting profit-participating loans to real estate project companies in Germany, which have not been determined yet. In addition, the issuer is planning the direct purchase and sale of real estate in Germany, primarily residential, but also commercial properties, and the acquisition of constructible sites and land for future development. These will be made ready for building.

In connection with the business activities of the issuer, costs are incurred for valuation reports in order to enable the issuer to decide whether, from the issuer's point of view, an offered property should be acquired as an investment object on the offered terms, in particular as far as the acquisition of land is concerned.

At the level of the issuer, the business activities of the issuer will be financed by the liquid financial assets from the issued bond.

**Purchase and sale of real estate**

The issuer intends to purchase commercial and private real estate in Germany, whereby the latter is to form the largest proportion of the real estate to be purchased. The majority of the objects will be occupied by housing associations or private persons, if and insofar as these are separate from objects or residential units, as well as through real estate broker acquisition and personal research.

In the context of the purchase and sale of real estate, the issuer also intends to purchase, renovate

and sell properties that fall under monument protection, whereby the renovation will take place in accordance with the respective monument protection requirements for the outward appearance, the technical amenities within and/or the design of the property.

In this respect, planning and other construction-related work will probably be necessary amongst other things. The issuer therefore intends, if possible, to realise real estate projects with professional partners, which have not been determined as of the publication of this prospectus, which have a competent team of personnel who can comprehensively cover the individual processing phases themselves or who can do so via these third-party companies, so that the areas of responsibility are as structured as possible in accordance with the individual project-development phases. The issuer also intends to acquire plots of land, particularly developable sites and prospective building land, which will to be made ready for building.

It should be noted that the issuer has not directly purchased or sold any real estate since its foundation.

### **Corporate shares and allocation of profit-participating loans to real estate project companies**

The issuer plans to realise real estate projects together with professional partners. These partners had not been finalised at the time of preparation of the prospectus. The issuer has the option of organising the collaboration by means of a shareholding in a company (corporate holdings) or through the allocation of a profit-participating loan to a real estate project company.

In the case of a corporate shareholding, the issuer, in addition to one or more partners not yet known at the time of publication of the prospectus, becomes a shareholder in a company not yet known at the time of publication of the prospectus. The issuer had not yet acquired any corporate holdings at the time of publication of the prospectus. Details of the precise form of investment agreements can therefore not be provided.

In the context of corporate shareholding, the issuer will usually have the following rights and duties in particular:

- » Duty to pay the agreed shareholder contribution
- » Duty to comply with the corporate duty of loyalty, compliance with the provisions of the Articles of Association
- » Participation in profits and losses of the real estate project company
- » Regular claim to profit distribution, depending on the configuration of the Articles of Association
- » Extraordinary right of termination and claim for compensation if exercised
- » Participation and voting right at shareholders' meetings
- » Information and control rights
- » Right to divide/dispose of own business share
- » Claim to any remaining liquidation proceeds in the event of the liquidation of the real estate project company
- » Right to a say in the business management, depending on the configuration of the Articles of Association

In the case of the allocation of a profit-participating loan to a real estate project company, the issuer will make capital available as a lender to a company which had not yet been finalised at the time of the preparation of the prospectus and, apart from the repayment claim, will receive in return a share of the net proceeds which had not yet been finalised at the time of the preparation of the prospectus (disposal proceeds after deduction of all expenses). The issuer had not yet concluded any shareholder loan agreements at the time of preparation of the prospectus. Details of the precise form of shareholder loan agreements can therefore not be provided.

Profit-participating loans are loans which involve conditional claims against the borrower; they do not include any corporate holding in the borrower. Therefore, profit-participating loans are fundamentally not bound by rights to information, control, a vote or co-determination for the lender. The lender cannot exert any influence over the borrower's board of directors. All receivables of the lender are qualified subordinated receivables.

The following rights and duties are usually concomitant with a profit-participating loan:

- » Qualified subordinated claims to repayment of the loan amount at the end of the agreed term
- » Qualified subordinated claim to payment of the agreed interest
- » Qualified subordinated claim to payment of a share of the profits
- » Right of termination for an important reason
- » Duty to grant the agreed loan amount

On the level of the real estate project companies, the business activities of the real estate project companies should be financed both using the resources provided by the issuer, and by the real estate project companies taking on outside capital (e.g. bank loans):

The real estate project companies will purchase, renovate, build and/or sell real estate projects. These should consist of commercial and private real estate in Germany, whereby the latter is to form the largest proportion of the real estate to be purchased. The majority of the objects are to be occupied by housing associations or private persons, if and insofar as these are separate from objects or residential units, as well as through real estate broker acquisition and own research by the real estate project companies. The real estate project companies will also purchase, renovate and sell properties that fall under monument protection, whereby the renovation will take place in accordance with the respective monument protection requirements for the outward appearance, the technical amenities within and/or the design of the property.

In addition, there is also the intention to acquire plots of land, particularly developable sites and prospective building land, which will to be made ready for building.

**The future business developments of the issuer will depend substantially upon the success of the investment activity and therefore the success of the real estate project companies.**

The company does not have its own employees and does not plan to take on any employees of its own in future. The administrative board of the issuer makes both investment and strategic decisions.

The issuer will operate on the real estate market in accordance with its corporate purpose.

## **5.2. Basis for any information provided by the issuer on its competitive position**

The issuer does not provide any information on its competitive position.

## **6. Organisational structure**

### **6.1. Position of the issuer in a group**

The issuer is currently not part of a group. However, in line with its investment strategy, it may participate in property development companies (usually with a majority stake) and set up property development companies as subsidiaries. The issuer will then create a corporate group with these subsidiaries, in which it will hold the position of parent company.

## **7. Trend information**

### **7.1. Statement on any significant deterioration in the prospects of the issuer since its formation**

As at the date of this prospectus, there have been no material adverse changes in the prospects of the issuer since the date of incorporation of the issuer on 08.02.2023. The opening balance sheet of the issuer as of 10/02/2023 is attached to the prospectus as annex. The issuer was not part of any group at the time of the preparation of this prospectus.

### **7.2. Information on trends, etc.**

The issuer has no information about any known trends, uncertainties, demand, commitments or events which are likely to have a material effect on the prospects of the issuer for at least the current financial

year.

## 8. Profit forecasts or estimates

The issuer provides no profit forecasts or estimates.

## 9. Administrative, management and supervisory bodies

### 9.1. Information on members of the administrative, management and supervisory bodies

The members of the issuer's administrative board are Mag. iur. Gerd Hermann Jelenik and Waldemar Hartung. In addition to his position at the issuer, Waldemar Hartung is currently also a member of the administrative, management or supervisory bodies and a partner in the following companies and enterprises:

- » Chairman of VIVAT Multitalent AG, Germany;
- » administrative board member of Multitalent AG, Liechtenstein and its sole shareholder;
- » administrative board member of Multitalent II AG, Liechtenstein and its sole shareholder;
- » administrative board member of Multitalent III AG, Liechtenstein and its sole shareholder;
- » administrative board member of VIVAT AG, Liechtenstein and its sole shareholder;
- » Managing director of
  - VIVAT Exclusive GmbH, Germany and its sole partner;
  - VIVAT Investment GmbH, Germany and its sole partner;
  - VIVAT Investment II GmbH, Germany and its sole partner;
  - Multitalent Investment GmbH, Germany and its sole partner;
  - Multitalent Investment II GmbH, Germany and its sole partner;
  - Multitalent Investment 3 GmbH, Germany and its sole partner;
  - VIVAT Solution GmbH & Co. KG, Germany;
  - SIA Multitalent Investment, Latvia and its partner;
  - assetSolution UG, Germany and its sole partner;
  - F+F Finanzinvestitionen GmbH, Germany and its partner;
  - VIVAT Akzent GmbH, Germany;
  - VIVAT Rothenburg GmbH & Co. KG, Germany;
  - FFM-WohnTrend GmbH, Germany;
  - VIVAT Sachwerte GmbH, Germany;
  - Projekt WendestrassE Erfurt GmbH & Co. KG, Germany;
  - Objektgesellschaft Liebenau Halle GmbH, Germany;
  - Objektgesellschaft Bernburg Halle GmbH, Germany;
  - Objektgesellschaft Dresden Living GmbH & Co. KG, Germany;
  - Objektgesellschaft "Alte Post" Oschatz GmbH & Co. KG, Germany;
  - Rothenburg-Grundstücks UG, Germany;
  - unique capital GmbH, Germany;
  - Spirit Financial Group GmbH, Germany and its partner;
  - Spirit Investor GmbH & Co KG, Germany.

Waldemar Hartung can be contacted at the business address of the issuer and its representative office at Landstrasse 63, Postfach 261, LI-9490 Vaduz, Liechtenstein. Telephone number: +423 232 03 51.

Mag. iur. In addition to his position at the issuer, Gerd Hermann Jelenik is a lawyer and currently also a member of the administrative, management or supervisory bodies and a partner in the following companies and enterprises:

- » Member of the administrative board of Multitalent AG, Liechtenstein;
- » Member of the administrative board of Multitalent II AG, Liechtenstein;
- » Member of the administrative board of Multitalent III AG, Liechtenstein;
- » administrative board member of VIVAT AG, Liechtenstein;
- » administrative board member of MT Performa Anstalt;
- » administrative board member of MT Performa Anstalt;
- » Managing director of

- Jelenik & Partner AG, Liechtenstein;
- CSC' Company Structure Consulting AG, Liechtenstein.

Mag. iur. Gerd Hermann Jelenik can be contacted at the business address of the issuer and its representative office at Landstrasse 63, Postfach 261, LI-9490 Vaduz, telephone number: +423 239 67 77.

The auditor of the issuer is CONGENIA AUDIT ANSTALT, Güggehalde 10, FL-9492 Eschen, Liechtenstein.

## 9.2. Conflicts of interest from administrative, management and supervisory bodies

Regarding Mag. iur. Gerd Hermann Jelenik, conflicts of interest may result from his position as an administrative board member of the issuer, Multitalent AG, Multitalent II AG, Multitalent III AG, VIVAT AG, MT Performa Anstalt and MT Performa II Anstalt, whereby the latter six companies also issue partial debentures or subordinated loans and intend to acquire investment objects of the same category as the issuer. Conflicts could arise from his position between the liabilities towards the issuer and Gerd Hermann Jelenik's interests or other obligations. Besides, Mag. iur. Gerd Hermann Jelenik is a managing director of Jelenik & Partner AG, Liechtenstein and CSC' Company Structure Consulting AG, Liechtenstein.

Waldemar Hartung, a sole shareholder of the issuer and administrative board member of the issuer, is also a sole shareholder and administrative board member of Multitalent AG, Multitalent II AG, Multitalent III AG, VIVAT AG, a partner and board of directors member of SIA Multitalent Investment, a sole partner and board of directors member of VIVAT Exclusive GmbH, a sole partner and board of directors member of unique capital GmbH, a sole partner and board of directors member of Multitalent Investment GmbH, a sole partner and board of directors member of Multitalent Investment II GmbH, a sole partner and board of directors member of Multitalent Investment 3 GmbH, a sole partner and board of directors member of VIVAT Investment GmbH, a sole partner and board of directors member of VIVAT Investment II GmbH, a chairman of board at VIVAT Multitalent AG as well as a board of directors member of VIVAT Solution GmbH & Co. KG. These companies also issue partial debentures or subordinated loans with conditions different from those of the issuer and intend to acquire investment properties in the same categories as the issuer.

Situations may arise, e.g. a shortage of investment objects, in which the members of the administrative board of the issuer could make decisions which are for the greater benefit of the other companies named above and could be contrary to the interests of the issuer. Such decisions could cause negative developments in the asset, financial and/or earnings situation of the issuer.

Waldemar Hartung is also a partner and/or managing director of project companies, which are eligible as investment objects for the issuer himself or for the above-mentioned companies issuing partial debentures or subordinated loans with different terms and conditions than the issuer. Specifically, Waldemar Hartung is a sole partner and board of directors member of assetSolution UG, partner and board of directors member of F+F Finanzinvestitionen GmbH, sole partner of Zinnowitz GmbH & Co. KG, board of directors member of Rothenburg Grundstücks UG, VIVAT Akzent GmbH, VIVAT Rothenburg GmbH & Co. KG, FFM-WohnTrend GmbH, VIVAT Sachwerte GmbH, Projekt Wendestrasse Erfurt GmbH & Co. KG, real-estate company Liebenau Halle GmbH, real-estate company Bernburg Halle GmbH, real-estate company Dresden Living GmbH & Co. KG and real-estate company "Alte Post" Oschatz GmbH & Co. KG. Finally, Waldemar Hartung is a partner and board of directors member of Spirit Financial Group GmbH as well as board of directors member of Spirit Investor GmbH & Co KG.

Shareholder and managing director positions in project companies of Waldemar Hartung, who at the same time is an administrative board and sole shareholder of the issuer, may lead to conflicts of interest.

Mr Daniel Hartung, son of Waldemar Hartung, is the Managing Director of project companies that are considered by the Issuer as an investment property. Conflicts of interest could arise from the close personal relationship between the managing director of the project companies and the administrative board and sole shareholder of the Issuer.

The materialisation of all risks arising from existing conflicts of interest could negatively impact the

asset, financial and/or earnings situation of the issuer, which could lead to the investor not receiving interest payments or to a partial or total loss of the investment amount. **The issuer has not taken any measures to prevent negative effects on the issuer resulting from the described potential conflicts of interest.**

**10. Main shareholders**

**10.1. Direct and indirect shareholdings or control as well as measures to prevent the misuse of such control**

The sole shareholder of the issuer is Waldemar Hartung with 100% of the issued share capital. Waldemar Hartung therefore has a controlling interest in the issuer.

All decisions which require a resolution of the shareholders' meeting are therefore made solely by Waldemar Hartung. These include but are not limited to the election, dismissal and discharge of the administration and auditors, the approval of the annual financial statements, decision-making on the utilisation of annual profits, provisions regarding the authorisation of the administration to sign, amendments to the Articles of Association, resolutions on the dissolution, appointment and dismissal of managing directors as well as resolutions on the transfer of registered offices or on entity conversions.

The interests of Waldemar Hartung could conflict with those of the issuer in individual cases. **The issuer has taken no measures to prevent the misuse of such controlling interest.**

**11. Financial information regarding the asset, financial and earnings situation of the issuer**

**11.1. Historical financial information**

The issuer was registered in the Commercial Register of the Principality of Liechtenstein on 09/02/2023 and has a share capital of CHF 50,000.00 (in words: "fifty thousand Swiss francs"). The extract from the commercial register is attached to this prospectus as an annex.

Because the issuer is a newly founded company, there are no key figures to show the financial and earnings situation of the issuer from previous years or comparative periods or historical financial information, or these are limited to the opening balance sheet.

**Opening balance sheet of VIVAT II AG (in EUR)**

Last revised: 09/02/2023

**ASSETS**

**A. Current assets**

I. Balances with banks, postal cheque balances, cheques and cash in hand	<b>50,400.00</b>
<b>Total current assets</b>	<b>50,400.00</b>
<b>TOTAL ASSETS</b>	<b>50,400.00</b>

**LIABILITIES AND EQUITY**

**A. Equity capital**

I. Subscribed capital	<b>50,400.00</b>
<b>Total equity capital</b>	<b>50,400.00</b>
<b>TOTAL LIABILITIES</b>	<b>50,400.00</b>

Until the date of the prospectus, only expenses for the foundation and start-up of the company were

incurred.

The selected financial information below may only be read in conjunction with the documents and records incorporated by reference in this prospectus (see Chapter VII. "Documents incorporated by reference").

The opening balance sheet of the issuer was prepared on 10/02/2023 and is no older than 18 months as of the date of issue of the prospectus.

#### **11.2. Audit of the historical financial information**

The historical financial information of the issuer has been independently audited.

The opening balance sheet of the issuer of 10/02/2023 was issued and audited in accordance with the auditing standards of the Liechtenstein PGR. There are no reservations in the audit report of the auditors dated 09/03/2023.

#### **11.3. Legal proceedings and arbitration proceedings**

No state interventions or legal or arbitration proceedings in which the issuer is involved or which may have or have had a significant effect on the financial position or profitability of the issuer have been instituted in the last 12 months. In addition, the issuer has no knowledge that any such proceedings could be launched in future.

#### **11.4. Significant changes in the financial situation or trading position of the issuer**

Since the issuer is a newly founded company, there were no significant changes to the financial situation or trading position of the issuer in the previous fiscal year at the time of the preparation of this prospectus. The issuer was not part of any group at the time of the preparation of this prospectus. As a result, no information on changes in the financial position of the group is provided. Since its foundation, no dividends have been distributed.

### **12. Further information**

#### **12.1. Share capital**

The registered share capital of the issuer amounts to CHF 50,000.00 (in words: "fifty thousand Swiss francs"). The capital has been paid in full and in cash. The Articles of Association contain no authorised or conditional capital increase. Furthermore, no participation certificates have been issued.

The share capital is divided into 50 bearer shares of CHF 1,000.00 each (in words: "fifty thousand Swiss francs"), which are held in safekeeping by CSC' Company Structure Consulting AG, Vaduz. The sole shareholder at the time of the preparation of this prospectus was Waldemar Hartung.

The main features of the issued, indivisible shares are that they are bearer shares, each share is entitled to one vote and the issued shares can be aggregated in certificates of any number. A conversion to registered shares and vice versa is possible via an amendment to the Articles of Association. The issuer recognises only one representative for each share.

#### **12.2. Charter and Articles of Association of the company**

The issuer is entered on the commercial register of the Principality of Liechtenstein under the registration number FL-0002.700.987-7. The corporate purpose of the issuer is defined in Art. 4, sections 1 and 2 of the Articles of Association of the issuer as follows:

*"4.1. The purpose of the public limited company is the financing of real estate projects and the financial and corporate shareholding in special purpose vehicles for real estate projects; the focus is on the renovation and rehabilitation of residential and commercial buildings as well as the purchase and sale of real estate and the thereby associated development of real estate projects; the foundation, administration*

*and shareholding of future subsidiaries and third-party companies of commerce and industry as well as the assumption of consulting, representative and organisational tasks in the interests of the company; also the purchase and the safekeeping of precious metals.*

*4.2. In this context, all financial and commercial transactions, the sale or encumbrance of company assets, including earnings, as well as the non-commercial granting of loans and credit, are permitted.*

Notifications to the shareholders are made by registered letter. If not all addresses are known, the information shall be published in the publication medium. Publication media are local newspapers of Liechtenstein.

### **13. Essential contracts**

The company has concluded the following contracts which lie outside of the usual business activities:

#### **13.1. Paying agent agreement**

The issuer has entered into a paying agent agreement with Baader Bank AG, Weißenstephaner Straße 4, DE-85716 Unterschleißheim, Germany. The latter will therefore act as the paying agent for the investor money. The paying agent acts exclusively as an agent of the issuer. It assumes no liability and gives no guarantee whatsoever for the payments to be made by the issuer pursuant to this prospectus. This means that no relationship of agency or trust which results in obligations of the paying agent towards the investors is established between the investors and the paying agent.

#### **13.2. Profit-participating loans**

The issuer intends to grant profit-participating loans to real estate project companies in the future. The issuer has not yet granted a profit-participating loan.

#### **13.3. Issue of partial debentures**

The issuer intends to issue partial debentures in several variants under this base prospectus at a total issue volume specified in the Final Terms, in order to finance the commencement of its business activities. The issuer had not yet issued any partial debentures as of the date of the preparation of this prospectus.

#### **13.4. Initiator agreement with VIVAT Financial Services GmbH**

The issuer has entered into an initiator agreement with VIVAT Financial Services GmbH. Under the initiator agreement, the initiator VIVAT Financial Services GmbH undertakes to provide advice and assistance in the issuance of a security for the public offering, in particular the pre-financing of the costs for advisory and administrative activities until the security is ready for distribution. VIVAT Financial Services GmbH itself does not distribute securities, does not perform any activities requiring a license/regulated activities such as banking activities or activities as an investment firm or securities house (in particular, VIVAT Financial Services GmbH itself does not acquire or sell any securities/financial instruments) and does not have a corresponding license. No public offer of securities will be made by VIVAT Financial Services GmbH. For the activities under the initiator agreement, VIVAT Financial Services GmbH is entitled to a remuneration in the amount of 0.5 % of the subscription sum of a brokered investment contract. The agreement was concluded for an indefinite period and can be terminated with one month's notice to the end of each calendar month. The right of the contracting parties to extraordinary termination shall remain unaffected.

#### **13.5. General contract with Largamus Financial GmbH for the brokerage of financial instruments**

The issuer has concluded a general contract with Largamus Financial GmbH for the brokerage of financial instruments. Largamus Financial GmbH is a securities institution approved in Germany pursuant to § 15 of the Securities Institutions Act (WpIG). Largamus Financial GmbH enables the issuer to provide information for investors on its own responsibility. Largamus Financial GmbH is neither an issuer nor provider of the financial instruments.

With the general contract, the issuer grants Largamus Financial GmbH the right to offer the financial instruments issued by it to investors by way of investment advice or investment brokerage through agents bound by contract as well as investment advisors with their own licence for the distribution of securities. Largamus Financial GmbH itself does not perform any advisory activity or provide any consulting services in connection with investment decisions which investors make about financial instruments of the issuer. In particular, the securities institution does not provide any financing and/or investment advice or tax and/or legal advice.

In addition, Largamus Financial GmbH is responsible for sales coordination on behalf of the issuer as well as the settlement of commission payments. Furthermore, Largamus Financial GmbH carries out all educational and training measures. Largamus Financial GmbH is entitled to outsource these activities to a suitable company at its own discretion.

Largamus Financial GmbH shall receive a remuneration of 17.5 % for this (brokerage commission: 13%, management including legal services and annual statements: 2 %, educational and training measures as well as commission invoicing 1.3 %, marketing: 0.5 %, sales coordination 0.7 %) of the subscription sum. The contract was concluded for an indefinite period and can be terminated with one month's notice to the end of each calendar month. The right of the contracting parties to extraordinary termination shall remain unaffected.

#### **14. Available documents**

Until the expiry of the period of validity of this section (registration form), copies of the following documents may be viewed at the business address of the issuer or its representative at Landstrasse 63, POB 261, FL-9490 Vaduz, Liechtenstein:

- » The Articles of Association of the issuer;
- » Bond terms;
- » Opening balance sheet of the issuer of 10/02/2023 and audit report of the auditors dated 09/03/2023.

The stated documents can also be viewed as part of this prospectus on the website of the issuer at [www.multitalent.ag](http://www.multitalent.ag).

## IV. Information on the non-equity securities – securities note

---

### 1. Responsible persons, information from third parties, expert reports and approval by the competent authority

#### 1.1. Responsibility for the information provided in the prospectus

The issuer, and thus VIVAT II AG with its registered office in FL-9490 Vaduz, Landstrasse 63, POB 261, is responsible for the information provided in this section. The members of the issuer's administrative board are Mag. iur. Gerd Hermann Jelenik and Waldemar Hartung.

#### 1.2. Declaration of the person responsible for the securities note

The issuer is responsible for the information provided in this section and declares that it has taken all reasonable care to ensure that such information contained in this section is, to the best of its knowledge, in accordance with the facts and contains no omission likely to affect or distort the statements made in this section.

#### 1.3. Approval of the prospectus

This prospectus has been approved by the Liechtenstein Financial Market Authority ("FMA") as the competent authority pursuant to the EU Prospectus Regulation, whereby the FMA approves the prospectus solely with regard to its completeness, comprehensibility and coherence in accordance with the EU Prospectus Regulation. Such approval should therefore not be construed as confirmation of the quality of the securities which are the subject of this prospectus. Investors should make their own assessment of the suitability of these securities for their individual investment.

### 2. Risk factors

Refer to Chapter II, Sub-chapter 3 for risk factors which are material to the securities being offered, in particular with respect to the effect of insolvency proceedings or similar proceedings on the expected amount or expected date of payments. "**Risks which are specific to the securities**". See Chapter II, especially Sub-chapter 2, with regard to the risks which may affect the ability of the issuer to meet its obligations to investors in the context of the securities. "**Risks which are specific to the issuer.**"

### 3. Fundamental information

#### 3.1. Interests of natural or legal persons who hold a share in the issue/the offer

The issues arising from this offering programme are carried out primarily in the interests of the issuer.

Waldemar Hartung, a sole shareholder of the issuer and administrative board member of the issuer, is also sole shareholder and administrative board member of Multitalent AG, sole shareholder and administrative board member of Multitalent II AG, sole shareholder and administrative board member of Multitalent III AG, sole shareholder and administrative board member of VIVAT AG, partner and board of directors member of SIA Multitalent Investment, sole partner and board of directors member of VIVAT Exclusive GmbH, sole partner and board of directors member of unique capital GmbH, sole partner and board of directors member of Multitalent Investment GmbH, sole partner and board of directors member of Multitalent Investment II GmbH, sole partner and board of directors member of Multitalent Investment 3 GmbH, sole partner and board of directors member of VIVAT Investment GmbH, a sole partner and board of directors member of VIVAT Investment II GmbH, chairman of board at VIVAT Multitalent AG as well as a board of directors member of VIVAT Solution GmbH & Co. KG. These companies also issue partial debentures or subordinated loans with conditions similar to or different from those of the issuer and intend to acquire investment objects in the same categories as the issuer.

Waldemar Hartung is also a partner and/or managing director of project companies, which are eligible as investment objects for the issuer himself or for the above-mentioned companies issuing partial debentures or subordinated loans with different terms and conditions than the issuer. Specifically,

Waldemar Hartung is a sole partner and board of directors member of assetSolution UG, partner and board of directors member of F+F Finanzinvestitionen GmbH, sole partner of Zinnowitz GmbH & Co. KG, board of directors member of Rothenburg Grundstücks UG, VIVAT Akzent GmbH, VIVAT Rothenburg GmbH & Co. KG, FFM-WohnTrend GmbH, VIVAT Sachwerte GmbH, Projekt Wendestrasse Erfurt GmbH & Co. KG, real-estate company Liebenau Halle GmbH, real-estate company Bernburg Halle GmbH, real-estate company Dresden Living GmbH & Co. KG and real-estate company "Alte Post" Oschatz GmbH & Co. KG. Finally, Waldemar Hartung is a partner and board of directors member of Spirit Financial Group GmbH as well as board of directors member of Spirit Investor GmbH & Co KG.

Shareholder and managing director positions in project companies of Waldemar Hartung, who at the same time is an administrative board and sole shareholder of the issuer, may lead to conflicts of interest.

Regarding Mag. iur. Gerd Hermann Jelenik, conflicts of interest may result from his position as an administrative board member of Multitalent AG, administrative board member of Multitalent II AG, administrative board member of Multitalent III AG, administrative board member of VIVAT AG, administrative board member of MT Performa Anstalt and administrative board member of MT Performa II Anstalt, which issue partial debentures or subordinated loans on the same terms as the issuer and intend to acquire investment objects of the same category as the issuer. Mag. iur. Gerd Hermann Jelenik is also a managing director at Jelenik & Partner AG, Liechtenstein and CSC' Company Structure Consulting AG, Liechtenstein. As in the case of Waldemar Hartung, this position may give rise to conflicts between the obligations towards the issuer and the interests or other obligations of Gerd Hermann Jelenik.

Situations are conceivable, such as a shortage of investment properties, in which the members of the issuer's administrative board may make decisions on behalf of the issuer that are made for the predominant benefit of Multitalent AG, Multitalent II AG, Multitalent III AG, VIVAT AG, SIA Multitalent Investment, VIVAT Exclusive GmbH, unique capital GmbH, Multitalent Investment GmbH, Multitalent Investment II GmbH, Multitalent Investment 3 GmbH, board of directors of VIVAT Investment GmbH, board of directors of VIVAT Investment II GmbH, VIVAT Multitalent AG, VIVAT Solution GmbH & Co. KG, assetSolution UG, F+F Finanzinvestitionen GmbH, Zinnowitz GmbH & Co. KG, Rothenburg Grundstücks UG, VIVAT Akzent GmbH, VIVAT Rothenburg GmbH & Co. KG, FFM-WohnTrend GmbH, VIVAT Sachwerte GmbH, Projekt Wendestrasse Erfurt GmbH & Co. KG, Objektgesellschaft Liebenau Halle GmbH, Objektgesellschaft Bernburg Halle GmbH, Objektgesellschaft Dresden Living GmbH & Co. KG and Objektgesellschaft "Alte Post" Oschatz GmbH & Co. KG, Spirit Financial Group GmbH or Spirit Investor GmbH & Co KG and are therefore contrary to the issuer's best interests.

Even if the issue is primarily in the interest of the issuer, it is possible that consultants or other financial intermediaries in addition to the issuer have an interest in the issue, especially if they receive performance-based remuneration.

### **3.2. Reasons for the offer and use of the earnings**

The revenue generated by means of this issue of securities shall be used by the issuer for the purchase and sale of real estate in Germany, for entering into shareholdings under company law and for granting profit-participation loans to real estate project companies.

If all the debentures are issued at an issue price of 100 % of the nominal amount of the issue, the issuer will receive expected net proceeds from the total proceeds generated by the issue less the costs described below. Costs for marketing, conception, sales management as well as commission payments to the sales partners involved and other administrative costs are incurred throughout the term of this issue. The total costs are approximately 18 % based on the overall term of this issue. Approximately 17.5% of these costs are attributable to the general intermediary Largamus Financial GmbH (brokerage commissions: 13 %, management including legal services and annual statements: 2 %, educational and training measures as well as commission invoicing 1.3 %, marketing: 0.5%, sales coordination 0.7%) and around 0.5 % of the subscription amount of a brokered investment contract to VIVAT Financial Services GmbH for initiator services. Costs for initiator services are, in particular, the formation costs of the Issuer. Further costs for the commencement of business activities are not expected. The net issue proceeds are therefore calculated from the total proceeds of the issue minus the costs described above. The Issuer will use the proceeds of the issue to cover the costs of starting its business activities.

#### **4. Details of the offered securities**

##### **4.1. Description of the type and class of the securities**

The securities issued on the basis of this prospectus are fixed-interest-rate partial debentures. The respective security identification number ("ISIN") will be stated in the Final Terms.

##### **4.2. Legal provisions on the basis of which the securities were created**

The partial debentures issued under this prospectus are subject to Liechtenstein law. The issue is based on Sections 73 et seq. SchIA PGR, particularly on the clauses relating to bearer bonds pursuant to Sections 95 et seq. SchIA PGR.

##### **4.3. Securitisation and denomination**

The securities are bearer bonds. The depositary is Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, DE-65760 Eschborn, Germany.

The bonds are documented for the term of the bond issue in a global bearer certificate held at the depositary. The physical delivery of actual bonds or bond coupons cannot be requested.

The bondholders have partial ownership of the global certificate, which can be transferred in accordance with the legal provisions and the regulations of the depositary.

##### **4.4. Total issue volume of the offered securities**

The maximum total issue volume of all partial debentures issued under this prospectus is the sum of the specific issue volumes specified in the respective bond terms and conditions, since the individual issues under the offering programme are offered with an issue volume with an upper limit.

##### **4.5. Currency of the bond issue**

The partial debentures are issued in euros (EUR) or Swiss francs (CHF). The currencies in relation to individual financial products can be found in the Final Terms of the respective emission.

##### **4.6. Rank of the securities**

The bonds constitute, unless otherwise required by mandatory statutory provisions, unconditional, unsubordinated and unsecured obligations of the issuer, which rank *pari passu* among themselves and with all other present or future unsecured and unsubordinated obligations of the issuer. Liabilities which have priority under applicable mandatory law include e.g. the costs of insolvency proceedings or employees' claims for payment of current remuneration after the opening of insolvency proceedings. The issuer is at liberty to enter into further liabilities of unlimited amount which rank *pari passu* with those of the investors, but also secured liabilities of unlimited amount which take priority over the claims of the investors.

##### **4.7. A description of the rights attached to the securities, including any restrictions and the procedure for exercising these rights**

The partial debentures issued under the current offering programme grant the respective security holder a claim against the issuer for interest payments and repayment of capital up to the nominal value at a point in time set out in the respective Final Terms. The rights and obligations of the issuer are otherwise governed by the laws of the Principality of Liechtenstein.

All bonds issued under this bond are bearer bonds which are securitised for the term of the bond in a global bearer certificate held at the depositary.

The partial debentures can be freely transferred in compliance with the statutory provisions and the provisions of the depositary. The partial debentures are transferred by making the corresponding entries

in the securities accounts of the seller and the purchaser. Transferring the partial debentures does not require the consent of the company. Creation and circulation of the debentures in the relationship between the paying agent, issuer, depositary and any third parties is subject to German law.

The bondholders have no membership rights, in particular no participation and voting rights in the annual general meeting of the company. As a general principle, investors are not entitled to inspect the documents of the Issuer.

The ordinary termination right is irrevocably excluded for the holder of the partial debenture during the term of the respective debenture. The extraordinary termination right of the bondholders remains unaffected. The Issuer is not obliged to pay the investor the difference in interest arising from early repayment.

All payable amounts according to the bond terms are paid out by the issuer via the paying agent to be forwarded to the bondholders in the relevant issue currency. All payments, in particular repayments of capital and interest, shall be made subject to the deduction and withholding of taxes, duties and other charges to the extent that the issuer or the paying agent is required by law to make such deduction and/or withholding. The issuer does not take any responsibility for withholding such amounts. The issuer is not obliged to pay the bondholders additional sums to compensate for amounts deducted or withheld in this manner. Insofar as the bond debtor is not legally obliged to deduct and/or withhold taxes, duties or other fees, it has no duty whatsoever in relation to the legal tax obligations of the bondholders.

The issuer has entered into an initiator agreement with VIVAT Financial Services GmbH. Under the initiator agreement, VIVAT Financial Services GmbH undertakes to provide advice and assistance in the issuance of a security for the public offering, in particular the pre-financing of the costs of advisory and administrative activities until the sales maturity of the security. VIVAT Financial Services GmbH itself does not distribute securities, does not perform any activities requiring a license/regulation such as banking activities or activities as an investment firm or securities house (in particular, VIVAT Financial Services GmbH itself does not acquire or sell any securities/financial instruments) and does not have a corresponding license. No public offer of securities will be made by VIVAT Financial Services GmbH. For the activities under the initiator agreement, VIVAT Financial Services GmbH is entitled to a remuneration in the amount of 0.5 % of the subscription sum of a brokered investment contract. The agreement was concluded for an indefinite period and can be terminated with one month's notice to the end of each calendar month. The right of the contracting parties to extraordinary termination shall remain unaffected.

For general enquiries, please contact VIVAT Financial Services GmbH at:

Telephone: +49 831 5128899-0  
Fax: +49 831 5128899-28  
Email: info@multitalent.ag  
Web: www.multitalent.ag

The prospectus as well as other information of the issuer is published on the website [www.multitalent.ag](http://www.multitalent.ag), which is operated by VIVAT Verwaltungs GmbH on behalf of the said issuer and other issuers. The prospectus will be made physically available free of charge upon request.

In addition, the issuer can be contacted directly using the following contact details:

Telephone: +423 232 0351  
Email: info@multitalent.ag

The payment of interest and the repayment of the capital and accrued interest at the end of the term are made automatically through the paying agent.

#### **4.8. Interest rate and interest debt**

The partial debentures convey the right to the payment of interest to an amount specified in the Final Terms.

This is a fixed interest rate, whereby interest payments are due quarterly in arrears on the first day of

the following quarter. If this day is not a bank working day on which German banks settle payment transactions, the interest receivable will be due on the next bank working day after the due date on which German banks settle payment transactions. The basis for calculating interest is the nominal value of the partial debenture. The interest is calculated using the ICMA Rule 251 (Actual/Actual) interest calculation method.

The date from which the interest is due is specified in the Final Terms.

Claims arising from interest payable become time-barred after three years, and claims arising from matured partial debentures after thirty years. "Banking working days" are days other than Saturdays, Sundays or public holidays on which German banks settle payment transactions.

#### **4.9. Maturity date and repayment conditions**

The partial debentures are bound by the right to repayment. The issuer undertakes to redeem the partial debentures on the maturity date at face value, provided that they have not previously been redeemed, or repurchased and devalued. The redemption price corresponds to the nominal value for all partial debentures issued under this offering programme.

The issues of the issuer have a specific term. The term of an issue begins on the calendar day specified in the Final beginning of the Final Terms (beginning of the term) and ends at the end of the term, which is also specified in the Final Terms. The beginning of the term of the issue coincides with the (initial) value date and/or the first day of interest calculation (beginning of interest) and the end of the term with the last day of interest calculation (end of interest).

The due date of all partial debentures issued under this offering programme can be found in the Final Terms.

Subject to the applicable tax and other legal rules and regulations, the payment of capital and interest is made by the paying agent for credit to the respective investors. Repayment shall be made without a separate application or submission by the investor.

The ordinary termination right is irrevocably excluded for the holder of the partial debenture during the term of the respective debenture. The extraordinary termination right of the bondholders remains unaffected.

#### **4.10. Yield**

The yield is the overall performance of a money or capital investment, measured as the actual percentage increase in the value of the capital invested. The annual yield of the partial debentures, before the deduction of any taxes and other fees, based on an issue amount of 100% of the nominal value and repayment on the maturity date, corresponds to the nominal interest rate and is laid out in the Final Terms. The total yield of the partial debentures arises from the issue price, the interest rate, the term and the redemption price.

#### **4.11. Representation of the holders of partial debentures**

The terms and conditions of the bonds do not regulate any special form of representation of the holders of partial debentures. In principle, all rights arising from the partial debentures in question must be asserted against the issuer by the individual bondholders themselves or their appointed legal representatives directly at the registered office of the issuer in writing (registered letter) or through the normal legal channels.

The issuer does not provide any organised representation for the bondholders. However, the community of creditors arises ex lege on the basis of Section 123 SchIA PGR. Sections 123 et seq. SchIA PGR stipulate that the creditors of the same bond can agree to changes in the bond terms and conditions by majority resolution and can appoint a joint representative to safeguard their rights. In this case, a bondholder can no longer approach the issuer independently of the other creditors. See Chapter II., Sub-chapter 3. "**Risks which are specific to the securities**".

**4.12. Statement of the resolutions, authorisations and approvals by virtue of which the securities are to be created and/or issued**

The corresponding resolutions, authorisations and approvals are set out in the Final Terms.

**4.13. Statement of the expected issue date**

The provisional issue date can be found in the Final Terms.

**4.14. Description of any restrictions on the transferability of the securities**

As a general principle, the partial debentures can be freely transferred in accordance with the statutory provisions and in accordance with the provisions of the depositary. There is also no admission to a regulated market or other trading platform, multilateral trading system or organised trading system, which can constitute a restriction on tradeability in real terms.

Transferability is therefore not legally restricted but in fact always depends on whether there is a purchaser who is willing to pay an adequate price for the partial debenture from the perspective of the transferring investor.

The bonds may be acquired by any natural person or legal entity with a residence or registered office in the EU, Switzerland and Liechtenstein. This offer is only available to investors in Austria, Belgium, Estonia, Finland, France, Germany, Italy, Latvia, Liechtenstein, Lithuania, Sweden and Switzerland. However, the issuer is free to request the FMA to notify the competent authorities of other EEA member states of the prospectus in question and then to extend its offer to these states. The bond may not be offered in the United States of America or purchased by US persons or Politically Exposed Persons.

**4.15. Warning regarding the effect of tax laws on the earnings from the security**

**In accordance with the EU Prospectus Regulation and Delegated Regulation (EU) 2019/980, investors are expressly warned and explicitly advised that the tax laws of the country of origin of the investor and the country of incorporation of the issuer may have an effect on the earnings from the security.**

**Investors should therefore always consult their own tax advisor regarding individual taxation consequences arising from the subscription, purchase, possession and sale of partial debentures, including the application and effects of national, regional and foreign or other tax laws and the possible effects of changes to these tax laws.**

**Neither the issuer nor the paying agent can assume responsibility for the individual tax consequences for the investor resulting from purchasing, holding or selling the bonds.**

**4.15.1. Basic information on taxation in Liechtenstein**

For investors (natural persons) resident in Liechtenstein, interest payments as well as capital gains realised from debentures/bonds/debenture stock are tax free insofar as the securities are subject to wealth tax.

Legal persons domiciled in Liechtenstein which hold partial debentures must pay tax on interest payments and capital gains realised from debentures/bonds/debenture stock as earnings. Private asset structures are an exception here, as well as special dedications of assets without legal personality (trust; trust reg. without legal personality). These are only subject to the minimum corporate income tax, which is currently CHF 1,800.00 pursuant to Art. 62 StEG.

The issuer does not deduct any tax at source.

The respective investor must contact a tax advisor with knowledge of Liechtenstein tax law, in order to clarify the individual tax implications of purchasing, holding and selling or redeeming the bonds.

#### 4.15.2. Taxation in other countries

No information on the tax situation in other countries can be provided in this prospectus. On the contrary, it must be expressly pointed out here once again that investors should consult a tax advisor who can provide full information about the taxation aspects of the investment and the proceeds obtained from them and all the attendant circumstances. The issuer cannot assume any liability for tax consequences or effects.

---

**Investors are encouraged to consult their personal tax advisor for a comprehensive and detailed explanation regarding the effects of the taxation in their country of domicile.**

---

### 5. Conditions of the public offer of securities

#### 5.1. Conditions, offer statistics, expected timetable and action needed to complete the application

##### 5.1.1. Offer conditions

The Final Terms (including the bond terms for the relevant issue, attached as an annex) complete and amend the securities note contained in Section IV of this prospectus with respect to the individual partial debentures. The relevant Final Terms including annexes must always be read in the overall context of this prospectus and any addenda.

The relevant Final Terms including annexes can be found on the website of the issuer at [www.multitalent.ag](http://www.multitalent.ag) and are also available free of charge upon request from the business address of the issuer at Landstrasse 63, Postfach 261, LI-9490 Vaduz, Liechtenstein, during normal office hours.

##### 5.1.2. Period within which the offer is valid, description of the application procedure

The offer period applicable to each issue will be set out in the Final Terms.

##### 5.1.3. Refusal or reduction of subscriptions

The issuer reserves the right to refuse or only partially execute subscription offers made by potential investors at any time without giving a reason.

##### 5.1.4. Details regarding the minimum and/or maximum subscription amount

The minimum subscription amounts and maximum subscription amounts of the partial debentures are specified in the respective Final Terms.

##### 5.1.5. Method and time limits for servicing the securities and their delivery

The investor submits a binding offer to the issuer in writing or on-line for the acquisition of the bonds with the desired nominal amount by subscribing for a subscription certificate. The purchase of the bonds takes place after acceptance of the offer by the Issuer. The Issuer reserves the right not to accept a subscription offer. No reasons need be given for non-acceptance. The issue may be concluded on the 1st and 15th day of each month. In this respect, the issue must be subscribed at least 14 days before the desired contract commencement date. For the contract to be concluded successfully, the subscription amount must be deposited into the Issuer's account at least one day before the contract commencement date. The Issuer reserves the right to reject an offer in which the subscription amount arrives late without giving reasons.

The investor then transfers the subscription amount including any surcharges and fees to the issuer's account at the paying agent. The issuer confirms receipt of the payment on the basis of the concluded contract by notifying the paying agent, thereby approving the security for the delivery to the securities account of the investor, whereupon the paying agent delivers the securities to the investors.

The securities will be delivered in bundles on the 1st and 15th day of each month. Delivery shall be made on the basis of the notification of the concluded contracts by the issuer to the paying agent,

which shall also be made on the 1st and 15th day of each month. All contracts concluded since the last reporting date by acceptance of the offer by the issuer and timely payment of the subscription amount into the issuer's account will be considered.

The paying agent is Baader Bank AG. By way of exception and to the extent agreed with the issuer in the individual case, subscription orders may also be supplied in the delivery versus payment (DVP) procedure, provided that the technical and organisational requirements for this are met. In this respect, the investor's custodian bank acts in a fiduciary capacity as the investor (for the end investor) of the partial debentures and settles the transaction directly with the paying agent using the above-mentioned procedure. This ensures that the payment and the transfer of the partial debentures take place simultaneously and only if both parties have issued the same instructions.

If the delivery versus payment method is used by way of exception, the paying agent must be contacted in the individual case for processing purposes.

The partial debentures can be delivered outside Switzerland and Liechtenstein via the following channels:

Custodian	BIC	For account of	Ordinary account of	In favour of
Clearstream Banking (Frankfurt am Main)	DAKVDEFFXXX	Clearstream Banking AG	7331	Baader Bank AG

The currently valid Standard Settlement Instructions (SSIs) are available at the paying agent.

The (initial) value date, i.e. the day on which the partial debentures are deliverable/payable, is stated in the relevant Final Terms.

All interest and redemption payments of the issuer are made via Baader Bank AG as the paying agent to Clearstream Banking AG for credit to the accounts of the respective depository banks for transfer to the bondholders. The Issuer is thereby released from all contractual obligations.

#### **5.1.6. Full description of the arrangements and timing for the public announcement of the results of the offer**

The relevant Final Terms are published on the website of the issuer at [www.multitalent.ag](http://www.multitalent.ag) and are also available free of charge upon request from the business address of the issuer during normal business hours.

No publication of other results of an offer under this base prospectus is planned.

#### **5.1.7. Information on preferential subscription rights**

There are no preferential or subscription rights for the subscription of the partial debentures issued under the offer programme, which is why no information is available on this point.

### **5.2. Distribution and allocation plan**

#### **5.2.1. Information on the different categories of potential investors to whom the securities are offered**

The partial debentures issued under this offer programme can be offered to investors in Liechtenstein. Furthermore, there are plans to offer the partial debentures in Austria, Belgium, Estonia, Finland, France, Germany, Italy, Latvia, Lithuania, Sweden and Switzerland. The issuer is at liberty to offer the partial debentures to the public in other EEA member states after the appropriate notification of the prospectus has been made. If tranches of the securities are reserved for certain markets, these are specified in the Final Terms.

Fundamentally, the invitation to make an offer is not made to any specific or restricted target group or category of investor. The bonds can be acquired by any natural person or legal entity with a residence or registered office in the EU, Switzerland and Liechtenstein. The partial debentures may not be offered in the United States of America or purchased by US persons or politically exposed persons.

No procedure for reporting the amount allocated to subscribers is used. No indication of whether trading may commence prior to notification applies.

### **5.3. Pricing**

The issue price of a specific issue is stated in the respective Final Terms.

The issue price may include various incidental costs of the issue (commission payments, surcharges, fees or third-party costs), accrued interest as well as subsequent costs (deposit fee).

Otherwise, no expenses or charges will be imposed on the investors by the issuer.

### **5.4. Placement and underwriting**

The paying agent is Baader Bank AG.

The distribution of the partial debentures is coordinated by Largamus Financial GmbH as the sales coordinator (administration). Distribution is carried out by the issuer itself and by professional selling agents used by the issuer for this purpose, or through Largamus Financial GmbH. The issuer can grant remuneration for sales coordination and/or sales brokerage.

The issuer is not licensed as an investment firm and/or securities house; it does not undertake any placement or underwriting activities or any other activities of an investment firm and/or securities house which are subject to licensing. Largamus Financial GmbH is a securities institution approved in Germany pursuant to § 15 of the Securities Institutions Act (WpIG). Neither the issuer nor the sales coordinator will buy or sell the partial debentures or trade them in any other way. Their business activity relates exclusively to the brokerage of the partial debentures, respectively the coordination of this brokerage through other selling agents, in order to enable the subscription of partial debentures by investors.

As a general principle, the selling agents are purely sales brokers, who do not act as investment firms and/or securities houses and, in particular, do not buy or sell the partial debentures themselves. However, the issuer and/or the sales coordinator are at liberty to make use of investment firms and/or securities houses for the placement/underwriting."

## **6. Admission to trading and trading arrangements**

The securities offered are not the subject of an application for admission to trading and are not intended to be placed on a regulated market, other third-country markets, SME growth market or MTFs.

The submission of an application for admission to trading on one of the aforementioned markets, trading platforms and systems is therefore not foreseen.

## **7. Further information**

### **7.1. Advisers named in the securities note who have participated in the issue**

The securities note does not mention any advisor involved in an issue.

### **7.2. Audited information**

No information is recorded in the securities note that has been checked or subject to a review by statutory auditors, or about which the auditors have made a note.

### 7.3. Ratings

No rating was issued for the issuer or the partial debentures.

## V. Form for the Final Terms

---

### 1. Final Terms template

Final Terms template  
[PROSPECTUS DATE]

Final Terms  
[Description of the series of non-equity securities in question]  
[ISIN]

Issued under the programme for the issue of non-equity securities

of [PROSPECTUS DATE]

VIVAT II AG  
Landstrasse 63, Postfach 261  
LI-9490 Vaduz, Liechtenstein

The content of the Final Terms is based on the EU Prospectus Regulation and the Implementing Regulations. The said should always be read in conjunction with the prospectus and any supplements thereto, as complete information about the issuer and the offer of non-equity securities or obtaining all information is only possible if the final terms and the prospectus - including any supplements - are read together. Terms and definitions as contained in the prospectus are, in case of doubt, to be understood as having the same meaning in the final terms including supplements.

The prospectus and any supplements thereto are published on the website of the Issuer at [www.multitalent.ag](http://www.multitalent.ag) in accordance with the provisions of Art. 21 of the EU Prospectus Regulation. They may also be inspected in printed form by the public during normal business hours at the registered office of the Issuer. The prospectus is published or provided free of charge.

The Final Terms contain a summary for the respective issue. This summary is attached to the Final Terms as Annex 1. The terms and conditions of issue of the non-equity securities form Annex 2 of the Final Terms and, together with the Final terms, supplement or specify the terms and conditions of each issue covered by this prospectus, for which reason they are to be read in conjunction with these Final Terms. The completed Final Terms and the two Annexes together form the definitive final terms of the respective issue.

Any provisions of the Final Terms that are not completed or deleted shall be deemed to have been cancelled in the terms and conditions of issue applicable to the non-equity securities.

The issuer is not subject to EU Directive 2014/65/EU of the European Parliament and of the Council of 15 May 2014 on markets in financial instruments as amended ("MiFID II"). The partial debentures were subjected to a product release process solely for the purposes of in-house evaluation and with the exclusion of any liability. The target market evaluation in relation to the partial debentures led to the conclusion that

- (i) the target market for the partial debentures consists of [●];
- (ii) all channels are suitable for distributing the partial debentures to eligible counterparties and professional clients; and
- (iii) the following distribution channels in relation to the partial debentures are suitable for retail investors: [●].

An investment in the partial debentures is only acceptable to investors who [●].

Irrespective of the target market assessment, investors may lose all or part of the investment amount. The target market assessment is carried out without prejudice to any contractual, statutory or regulatory sales restrictions relating to the partial debentures offered.

Any person who subsequently offers, sells or recommends the partial debentures should make an independent valuation. A distributor subject to MiFID II is responsible for undertaking its own target market evaluation with respect to the debentures and determining the appropriate sales channels, subject to the suitability and appropriateness obligations of the distributor under MiFID II, as applicable. The Issuer assumes no responsibility in this respect.

The target market assessment is neither (i) an assessment of the suitability or appropriateness of the partial debentures for the purposes of MiFID II nor (ii) a recommendation to an investor or group of investors to subscribe to or otherwise dispose of the partial debentures.

**The Final Terms have the same structure as the prospectus. This means that all information to be provided in the Final Terms according to the individual chapters of the prospectus is listed under the same chapter heading as in the prospectus. Since not all chapters in the prospectus require information or specifications from the Final Terms for individual issues, the numbering of the Final Terms begins with 4.1. and is not continuous. Complete information is only available if the prospectus and Final Terms are read in conjunction.**

Notes:

Optional fields  are only considered valid if they are marked as follows:

If no information is given on certain points, then these do not apply.

#### IV. Information on the securities to be offered

##### 4. Details of the offered securities

4.1.	<b>ISIN / securities ID number</b>	[ISIN]
4.3.	<b>Nominal value</b>	[Nominal value]
4.4.	<b>Total issue volume of the offered securities</b>	[Amount in EUR / CHF]
4.5.	<b>Currency of the bond issue</b>	<input type="checkbox"/> Euro (EUR) <input type="checkbox"/> Swiss francs (CHF)

##### 4.8. Interest rate and interest debt

i) <b>Nominal interest rate</b>	[Interest rate]
ii) <b>Interest maturity dates</b>	The interest is paid out quarterly in arrears on the first day of the following quarter, i.e. with the first payment on [date] and the last payment on the maturity date if this is a bank working day on which German banks settle payment transactions; otherwise the interest is due on the next bank working day after the due date on which German banks settle payment transactions.

##### 4.9. Maturity date and repayment conditions

(i) <b>Interest/term commencement date and End of interest/term</b>	[Date] [Date]
ii) <b>Maturity date</b>	[Date]
4.10. <b>Yield</b>	The annual yield corresponds to the nominal interest rate and is therefore [percentage] %.
4.13. <b>Statement of the expected issue date</b>	[Date]

## IV. Information on the securities to be offered

### 4. Details of the offered securities

## 5. Conditions of the public offer of securities

### 5.1. Conditions, offer statistics, expected timetable, and action needed to complete the application

5.1.2. Period within which the offer is valid	[Deadline]
5.1.4. Details of the minimum and/or maximum amount of the subscription (expressed as the number of securities or aggregated investment amount)	[Minimum number of securities/aggregate investment amount] [Maximum number of securities/aggregate investment amount]
5.1.5. Method and deadlines for handling the securities and their delivery	[Initial value date]

### 5.2. Distribution and allocation plan

5.2.1. Information on the different categories of potential investors for whom securities are reserved	[Indication of the markets to which individual tranches of the securities are reserved]
--	---

### 5.3. Pricing

5.3.1. Issue price	[Amount CHF/EUR]
--------------------	------------------

### 5.4. Placement and underwriting

5.4.1. Name and address of the coordinator(s) of all or parts of the offer, as well as the placement details for each country	[Name and address]
---	--------------------

## 7. Additional information on the country / countries where the security is to be publicly offered

Country / countries where the security is to be publicly offered	[country/countries]
--	---------------------

## 2. Sample bond terms

The issuer will create bond terms for each issue of bonds under the offering programme based on the following sample bond terms. Terms that need to be filled in are marked with a placeholder, as well as predetermined compositional alternatives and adjustments are specified in the bond terms and conditions of the respective issue.

References to the description of the securities are to be understood as references to Section IV "**Information on non-equity securities**" in the base prospectus.

The terms and conditions of issue are attached as Annex 2 of the Final Terms.

This prospectus, including all documents incorporated by reference and all supplements, together with the Final Terms consisting of the relevant Final Terms including all Annexes, constitutes a prospectus within the meaning of Art. 6 of the EU Prospectus Regulation.

Sample bond terms

[PROSPECTUS DATE]

Bond terms and conditions

of

[Partial debenture]

[ISIN]

issued under the base prospectus for the issue of partial debentures

of

VIVAT II AG

Vaduz

First value date: [Date]

Maturity date: [Date]

This document contains the terms and conditions of issuing partial debentures (the "partial debentures") of VIVAT II AG, which is done under the base prospectus from 04/05/2023 for the issue of partial debentures of VIVAT II AG (the "prospectus").

In order to receive all information regarding the partial debentures, these terms and conditions, the prospectus and any supplements to the prospectus, as well as the Final Terms including annexes, must be read together.

The prospectus and any supplements as well as documents referred to in these terms and conditions of issue or in the prospectus, if any, can be viewed on the homepage of the Issuer at [www.multitalent.ag](http://www.multitalent.ag) at any time, or inspected free of charge at the office of the Issuer during normal business hours. Copies of these documents and the Final Terms are available free of charge from the Issuer.

An issue-related summary of the partial debentures is attached to the Final Terms as Annex 1. The present terms and conditions of issue form Annex 2 of the Final Terms. The final terms of the issuance consist of the final terms and the annexes thereto.

### Section 1 Form and nominal amount

1. Within the context of an offering programme, VIVAT II AG, Landstrasse 63, Postfach 261, FL-9490 Vaduz, Liechtenstein, issues these fixed-interest partial debentures with a total nominal value of [amount in CHF/EUR], [amount in words] from the [date] to the expiry date of the approval of the prospectus. The issued partial debentures are bearer partial debentures with equal rights and a nominal value of [amount], [amount in words] each. The minimum subscription amount of the

partial debentures is [amount], [amount in words].

2. The partial debentures are securitised in a global bearer bond ("global certificate") without coupons. This global certificate is held at Clearstream Banking AG (Frankfurt am Main) as the depository until all obligations on the part of the bond debtor arising from the bond have been fulfilled. Therefore, there is no right reserved to the holders of partial debentures ("bondholders") to receive individual certificates for the entire term. The bondholders have partial ownership of the global certificate, which can be transferred in accordance with the legal provisions and the regulations of the depository.
3. Bondholders are the holders of the security and have a co-ownership share in the global certificate. Transfer of the partial debentures is provided on the basis of the statutory provisions and the regulations of the depository. The transfer does not require the consent of the company. Neither the Issuer nor the paying agent is obliged to verify the eligibility of the security holders.
4. The bondholders have no membership rights, in particular no participation or voting rights in the annual general meeting of the company. The bondholders are also generally not entitled to demand that the Issuer grants access to documents at any time, particularly in relation to investment objects purchased, to be purchased or sold by the Issuer.
5. The subscription term begins on [date] and ends when all the bonds are placed or 12 months after the approval of this prospectus at the latest, insofar as the issuer has not ended the issue prematurely. The Issuer is entitled to prematurely terminate or extend the offer/subscription period without stating reasons.

#### **Section 2 Status and ranking**

The bonds constitute, unless otherwise required by mandatory statutory provisions, unconditional, unsubordinated and unsecured obligations of the issuer, which rank *pari passu* among themselves and with all other present or future unsecured and unsubordinated obligations of the issuer.

#### **Section 3 Interest**

1. The partial debentures incur interest from [date] (inclusive) at [interest rate] % annually.
2. Interest payments will be made in arrears on the first day of the following quarter, i.e. with the first payment on [Datum], unless the respective day is not a bank working day, whereby bank working day for the purposes of these conditions means any bank working day, on which German banks settle payment transactions. In this case, the interest payment date will be postponed to the next bank working day. The interest term of the partial debentures therefore ends on [date of end of term], unless there is a premature termination in accordance with Section 6 of these terms and conditions.
3. If the bondholder exercises his/her extraordinary termination right, the interest term ends on the day before the effective repayment, which must occur within 20 bank working days after the termination has been submitted to the paying agent.
4. Interest is calculated on the basis of the expired days of an interest period and the actual number of days of a year as detailed in the provisions of ICMA Rule 251 (Actual/Actual).

#### **Section 4 Term**

The term of the partial debentures begins on [date] and ends at the end of [date], barring a premature termination in accordance with Section 6.

#### **Section 5 Repayment / repurchase**

1. Insofar as no full or partial repayment has taken place, the partial debentures will be repaid by the issuer at the nominal value on [date] ("maturity date"). The repayment amount with regard to each

partial debenture is the nominal amount.

2. If the due date for repayment / redemption falls on a day that is not a bank working day, the due date for repayment / redemption is postponed to the following bank working day. The security holder is not entitled to any interest or other sums with regard to such deferred payment.
3. The Issuer is entitled to repurchase, buy or sell partial debentures (also via appointed third parties) in the market or otherwise at any time.

#### **Section 6 Termination**

1. The ordinary termination right is irrevocably excluded for the holder of the partial debenture during the term. The extraordinary termination right of the bondholders remains unaffected. The Issuer is not obliged to pay the investor the difference in interest arising from early repayment.
2. Repayment will be made once on the dates specified in Section 5.

#### **Section 7 Paying agent and payments**

1. The paying agent is Baader Bank AG, Weihestephaner Straße 4, DE-85716 Unterschleißheim, Germany, whereby the Issuer reserves the right to change or terminate the appointment of a paying agent at any time and to name a different or additional paying agent. There is no contractual or fiduciary relationship between the paying agent and the bondholders; the said paying agent is the sole agent of the Issuer.
2. The Issuer guarantees that a paying agent is always available. The Issuer irrevocably undertakes to make payments of principal and/or interest on the partial debentures at the maturity date in the issue currency.
3. All amounts payable under the terms of the bonds will be paid by the Issuer through the paying agent to Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, DE-65760 Eschborn, Germany, for credit to the accounts of the respective depository banks for forwarding to the security holders. The Issuer is thereby released from all contractual obligations.
4. If a capital or interest payment is to be made on a day which is not a bank working day, payment will be made on the following bank working day. The security holder is not entitled to any interest or other sums with regard to such deferred payment.
5. Any change, withdrawal, appointment or any other change of the depository or the paying agent will be announced by the Issuer immediately in accordance with Section 10.

#### **Section 8 Limitation period**

Claims arising from interest payable become time-barred after three years, and claims arising from matured partial debentures after thirty years.

#### **Section 9 Taxes**

All amounts payable on the partial debentures shall be payable, without retention or deduction of present or future taxes or other charges of any kind, unless such retention or deduction is required by law. The Issuer has no obligation with regard to the tax obligations of the bondholders, unless such an obligation is provided for by Liechtenstein law.

#### **Section 10 Notices and announcements**

1. All notices relating to the partial debentures will be published on the website of the issuer at [Homepage] or sent directly to the respective investor. This provision does not affect any statutory obligation to publish certain information by other means. The Issuer will ensure that all notices are duly executed to the extent required by law.

2. Bondholders must send notifications to the paying agent acting on behalf of the Issuer via their depositary bank. General inquiries can be addressed directly to the Issuer.
3. Any publications in connection with the convening and announcement of resolutions of the creditors' meeting shall be made through an official publication medium of Liechtenstein.

#### **Section 11 Changes to the terms of the bonds**

1. The Issuer is entitled to amend or supplement in these terms and conditions
  - (i) any obvious typographical or arithmetic errors,
  - (ii) other obvious errors or
  - (iii) contradictory or incomplete provisions

without the consent of the security holders, although in the cases specified under (iii) only such changes or additions which are reasonable for the security holders taking into account the interests of the Issuer, i.e. which do not or only insignificantly worsen the financial position of the security holders.

2. The Issuer is entitled to amend the terms and conditions of the bonds without the consent of the security holders at any time for their benefit, in particular for subsequent collateralisation or to increase creditors rights.
3. Other changes to the terms and conditions are permissible. They require the approval of the creditors' meeting in accordance with the applicable statutory provisions.
4. Changes or additions to these terms and conditions are to be announced in accordance with Section 10.

#### **Section 12 Issue of further bonds**

1. The Issuer reserves the right, from time to time without the consent of the bondholders, to issue further debentures of comparable composition in such a way that they are combined with the partial debentures, form a single bond with them and increase their total nominal amount. The term "partial debenture" also covers such additionally issued debentures in the case of such an increase.
2. Furthermore, the company is entitled at any time, without the consent of the creditors, to issue further bonds with a different structure, participation capital, profit participation capital, ordinary shares, preference shares or similar financing instruments. A subscription right of the creditors is excluded.
3. All fully repaid partial debentures are immediately cancelled and cannot be reissued or resold.

#### **Section 13 Liability**

The issuer is liable for the payment of interest and capital with all of its assets.

#### **Section 14 Jurisdiction and applicable law**

1. The form and content of the partial debentures as well as all rights and obligations of the issuer and the bondholders are governed by Liechtenstein law in all respects, subject to any mandatory consumer protection provisions.
2. The exclusive place of jurisdiction for all complaints against the Issuer is Vaduz in the Principality of Liechtenstein, subject to any mandatory provisions relating to consumer protection law.

#### Section 15 Severability clause

If provisions of these terms and conditions are or become wholly or partially invalid or unenforceable, the remaining provisions of these terms and conditions shall remain in force. Legally ineffective or unenforceable provisions shall be replaced by valid and enforceable provisions in accordance with the meaning and purpose of these terms and conditions, the economic effect of which is as close as legally possible to the legally ineffective or unenforceable provisions.

## VI. Approval by the issuer of the use of the prospectus

---

### 1. Information concerning the consent of the issuer or the person responsible for drawing up the prospectus

#### 1.1. Explicit consent and declaration

The issuer hereby grants its consent to use this prospectus for the subsequent resale or final placement of the partial debentures during the subscription period to those prudentially authorised and supervised financial intermediaries who operate in accordance with the law of the country of domicile or distribution and who they expressly permit on a case-by-case basis. The issue is placed by the issuer itself or by an organisation or broker commissioned by the issuer.

However, such consent expressly does not release one from complying with the sales restrictions and any relevant rules applicable to the particular offer. A financial intermediary will not be released from compliance with applicable law. The issuer accepts no liability for actions or omissions by the financial intermediaries.

#### 1.2. Statement of the period for which the consent for use of the prospectus is given

The consent is granted for a maximum of the respective period of validity of the prospectus or the issue-related offer period if this ends earlier, i.e. for a maximum of 1 year after approval of the prospectus.

#### 1.3. Statement of the offer period during which the subsequent resale or final placement of the securities through financial intermediaries may take place

The consent is granted for the respective period of validity of the prospectus. The offer period during which the final placement of the partial debentures may take place is specified in the Final Terms. Furthermore, the consent is only granted for the duration of the offer period, i.e. for a maximum of 12 months after approval of the prospectus. The consent does not dispense with compliance with the sales restrictions and any rules applicable to the particular offer. Furthermore, the consent is not subject to any other conditions and can be revoked or limited at any time.

#### 1.4. Information on the Member States in which the financial intermediaries may use the prospectus for subsequent resale or final placement of the securities

The issuer's consent to the use of the prospectus by the financial intermediaries is limited to the Belgium, Germany, Estonia, Finland, France, Italy, Latvia, Liechtenstein Lithuania, Austria, Sweden and Switzerland.

Following notification of the prospectus, the issuer is also free to offer the partial debentures to the public in other EEA Member States. The issuer declares that it will assume liability for the contents of the prospectus even in the event of subsequent resale or final placement of securities by financial intermediaries who have obtained consent to the use of the prospectus.

#### 1.5. All other conditions to which the consent is bound

Beyond this, the consent of the issuer is not bound to any other conditions and may be revoked or limited at any time.

#### 1.6. Note for the investors that if a financial intermediary makes an offer to them, it must inform them of the terms of the offer at the time it is made

**A financial intermediary must provide potential investors with information on the bond terms for the partial debentures at the time of the offer. This prospectus may also be given to potential investors only together with any amendments and supplements. Financial intermediaries are required to provide investors with comprehensive information on the terms and conditions of the offer at the time the offer is submitted. The issuer accepts no liability for actions or omissions by the financial intermediaries.**

## **2. Additional information**

### **2.1. Note for the investors**

Investors are expressly advised that any financial intermediary using this prospectus must indicate on its website that it is using the prospectus with permission and in accordance with the conditions to which such permission is bound.

## VII. Documents incorporated by reference

---

This prospectus incorporates by reference the information contained in the following table (together with an indication of the document and the relevant pages of the document in which the information referred to can be found). The documents referenced are available on the website of the issuer at [www.multitalent.ag](http://www.multitalent.ag) and can be inspected at the premises of the issuer during business hours. The specific documents are as follows:

<b>Documents</b>	<b>Reference to subsequent pages</b>
Certificate of registration of VIVAT II AG, Vaduz	2, 4, 8, 34, 35, 40, 41, 42, 65
Opening balance sheet of VIVAT II AG of 09/02/2023	35, 38, 41, 44, 65, 67-69
Audit report of the auditors dated 09/03/2023	41, 44, 65, 70

Information which is not expressly included in the above table is not included in this prospectus by reference and does not form an integral part of this prospectus. Information of this nature that has not been included is for information purposes only.

signed by Waldemar Hartung

---

Waldemar Hartung  
Administrative board of VIVAT II AG, Vaduz

## Handelsregister-Auszug

HANDELSREGISTER

Registernummer	Rechtsnatur	Eintragung	Löschung	Übertrag von:	1
FL-0002.700.987-7	Aktiengesellschaft	09.02.2023		auf:	

Aktuelle Eintragungen

Ei	Lö	Firma	Ref	Sitz
1		VIVAT II AG	1	Vaduz

Ei	Lö	Aktienkapital	Liberierung	Aktien-Stückelung	Ei	Lö	Repräsentanz/Zustelladresse
1		CHF 50'000.00	CHF 50'000.00	50 Inhaberaktien zu CHF 1'000.00	1		c/o CSC' Company Structure Consulting AG Landsrass 63 9490 Vaduz

Ei	Lö	Zweck	Ei	Lö	weitere Adressen
1		Zweck der Aktiengesellschaft ist die Finanzierung von Immobilienprojekten sowie die finanzielle und gesellschaftsrechtliche Beteiligung an Immobilienprojektzweckgesellschaften; im Fokus steht die Renovierung und Sanierung von Wohn- und Geschäftsgebäuden sowie der Erwerb und Verkauf von Immobilien und die damit verbundene Entwicklung von Immobilienprojekten; die Gründung, Verwaltung und Beteiligung an zukünftigen Tochtergesellschaften und Dritt-Unternehmungen des Handels und der Industrie sowie die Übernahme von Beratungs-, Vertretungs- und Organisationsaufgaben im eigenen Interesse; weiters der Erwerb und die Verwahrung von Edelmetallen. In diesem Rahmen sind alle Finanz- und Handelsgeschäfte, die Veräusserung oder Belastung des Gesellschaftsvermögens einschliesslich des Ertrages sowie die nicht gewerbliche Gewährung von Darlehen und Krediten zulässig.			

Ei	Lö	Bemerkungen	Ref	Statutendatum
1		Mitteilungen an die Aktionäre erfolgen durch eingeschriebenen Brief. Sind nicht alle Anschriften bekannt, erfolgen die Mitteilungen durch Veröffentlichung im Publikationsorgan.	1	08.02.2023

Ei	Lö	Besondere Talbestände	Ref	Publikationsorgan
			1	Landeszeitungen

Ei	Lö	Bilanzstichtag	Ref	Jahresrechnung zum	eingereicht am	Ref	Konzernabschluss zum	eingereicht am
1		31. Dezember						

Ref	TR-Nr	TR-Datum	Ref	TR-Nr	TR-Datum
1	1842	09.02.2023			
2	2333	16.02.2023			

Ei	Ae	Lö	Angaben zur Verwaltung	Funktion	Zeichnungsart
1			Jelenik, Mag.jur. Gerd Hermann, SIA: Österreich, 9490 Vaduz	Mitglied des Verwaltungsrates	Einzelunterschrift
1			CSC' Company Structure Consulting AG, 9490 Vaduz	Verwahrerin	
1			CONGENIA AUDIT ANSTALT, 9492 Eschen	Revisionsstelle	
2			Hartung, Waldemar, SIA: Deutschland, 87437 Kempten	Mitglied des Verwaltungsrates	Einzelunterschrift

Vaduz, 16.02.2023 17:14 HR

Ein Auszug aus dem Handelsregister des Fürstentums Liechtenstein hat nur Gültigkeit, sofern er mit einer Originalbeglaubigung oder mit einer elektronischen Amtssignatur des Amtes für Justiz versehen ist.



Beglaubigter Auszug

Reo HASSLER

**VIVAT II AG**  
**LI-9490 Vaduz**  
FL-0002.700.987-7

Eröffnungsbilanz per 09.02.2023

# Inhaltsverzeichnis

VIVAT II AG  
Währung  
Ersteller

EUR  
Cores / maw

Eröffnungsbilanz per 09.02.2023

3

2 / 3

09.02.2023

# Bilanz

VIVAT II AG  
Währung

EUR

	<b>09.02.2023</b>
<b>AKTIVEN</b>	
Bankguthaben	50'400.00
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>50'400.00</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>50'400.00</b>
<b>PASSIVEN</b>	
Gezeichnetes Kapital (CHF 50'000.00)	50'400.00
<b>Eigenkapital</b>	<b>50'400.00</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>50'400.00</b>

Der Verwaltungsrat der VIVAT II AG  
FL-0002.700.987-7

Ort/Datum Vaduz, 10.02.2023



**BERICHT DER REVISIONSSTELLE**

an die Generalversammlung der

Vivat II AG

Als Revisionsstelle haben wir eine prüferische Durchsicht ("Review") der Eröffnungsbilanz der Vivat II AG per 09.02.2023 vorgenommen.

Für die Eröffnungsbilanz ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, aufgrund unserer Review einen Bericht über die Eröffnungsbilanz abzugeben. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Review erfolgte nach dem Standard zur prüferischen Durchsicht (Review) von Eröffnungsbilanz in der liechtensteinischen Wirtschaftsprüfervereinigung. Danach ist eine Review so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Eröffnungsbilanz erkannt werden, wenn auch nicht mit derselben Sicherheit wie bei einer Prüfung. Eine Review besteht hauptsächlich aus der Befragung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie analytischen Prüfungshandlungen in Bezug auf die der Eröffnungsbilanz zugrunde liegenden Daten. Wir haben eine Review, nicht aber eine Abschlussprüfung, durchgeführt und geben aus diesem Grund kein Prüfungsurteil ab.

Bei unserer Review sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Eröffnungsbilanz kein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit dem liechtensteinischen Gesetz vermittelt. Ferner sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Eröffnungsbilanz nicht dem liechtensteinischen Gesetz und den Statuten entspricht.

Bei unserer Review sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, die zum Schluss führen würden die Genehmigung der vorliegenden Eröffnungsbilanz nicht zu empfehlen.

CONGENIA AUDIT ANSTALT

  
Herbert Bischof  
Wirtschaftsprüfer  
Leitender Revisor

  
Rudolf Tinanyi  
Wirtschaftsprüfer

Eschen, am 09.03.2023

Beilagen:  
Eröffnungsbilanz per 09.02.2023

## **VIVAT II AG**

Landstrasse 63, Postfach 261  
LI-9490 Vaduz  
Liechtenstein

Tel: +423 (232) 0351

Fax: +423 (232) 0352

[info@multitalent.ag](mailto:info@multitalent.ag)

[www.multitalent.ag](http://www.multitalent.ag)