



**VMT
CAPITAL II**

Endgültige Bedingungen

Final Terms

Lõplikud tingimused

Lopulliset ehdot

Conditions finales

Termini finali

Galutinės sąlygos

Galīgie noteikumi

Окончательные условия

Capital 8 E2025 (CHF)

ISIN: AT0000A3PGS1

VMT Bond GmbH

Fleischmarkt 1/6/12

A-1010 Vienna (Austria)

TABLE OF CONTENTS

Endgültige Bedingungen	3
-------------------------------	----------

DEUTSCH

Final Terms	27
--------------------	-----------

ENGLISH

Lõplikud tingimused	49
----------------------------	-----------

ESTONIAN

Lopulliset ehdot	71
-------------------------	-----------

FINNISH

Conditions finales	94
---------------------------	-----------

FRENCH

Termini finali	118
-----------------------	------------

ITALIAN

Galutinės sąlygos	141
--------------------------	------------

LITHUANIAN

Galīgie noteikumi	163
--------------------------	------------

LATVIAN

Окончательные условия	185
------------------------------	------------

RUSSIAN



Endgültige Bedingungen

Capital 8 E2025 (CHF)

ISIN: AT0000A3PGS1

emittiert mit dem Angebotsprogramm
für Inhaberschuldverschreibungen mit Basisprospekt ab dem 16. September 2025

VMT Capital II GmbH

Fleischmarkt 1/6/12
A-1010 Vienna (Austria)

Haftungsausschluss

Der Basisprospekt und etwaige Nachträge zum Basisprospekt wurden nur in englischer Sprache von der österreichischen Finanzmarktaufsicht (FMA) genehmigt und gelten daher als verbindlich. Die übersetzten Fassungen des Basisprospekts und etwaiger Nachträge dazu wurden von der FMA nicht geprüft und sind daher nicht verbindlich.

Emissionsbedingungen

Capital 8 E2025 (CHF)

ISIN: AT0000A3PGS1

Emittiert im Rahmen des Angebotsprogramms für die Emission von Inhaberschuldverschreibungen ab dem 16. September 2025

von

VMT Capital II GmbH
Fleischmarkt 1/6/12
A-1010 Vienna (Austria)

Die endgültigen Bedingungen wurden für die Zwecke der Verordnung (EU) 2017/1129 (im Folgenden als „EU-Prospektverordnung“ bezeichnet) erstellt und müssen in Verbindung mit dem Basisprospekt (im Folgenden als „Prospekt“ bezeichnet) und dessen Ergänzungen gelesen werden. Der Basisprospekt sowie etwaige Nachträge dazu werden in Übereinstimmung mit den Bestimmungen von Artikel 21 (EU) 2017/1129 veröffentlicht. Eine Zusammenfassung der einzelnen Punkte ist den endgültigen Bedingungen beigefügt.

Der Inhalt der endgültigen Bedingungen wird durch die EU-Prospektverordnung und die Ausführungsverordnungen geregelt. Diese müssen immer in Verbindung mit dem Prospekt und etwaigen Nachträgen gelesen werden, denn vollständige Informationen über die Emittentin und das Angebot von Nichtdividendenwerten bzw. die Erlangung aller Informationen sind nur möglich, wenn die endgültigen Bedingungen und der Prospekt – ergänzt durch etwaige Nachträge – zusammen gelesen werden. Die im Prospekt enthaltenen Begriffe und Definitionen haben im Zweifelsfall die gleiche Bedeutung wie in den endgültigen Bedingungen und etwaigen Nachträgen.

Der Prospekt und etwaige Nachträge dazu werden gemäß den Bestimmungen von Artikel 21 der EU-Prospektverordnung auf der Website der Emittentin www.vmt-capital.com veröffentlicht. Darüber hinaus können sie von der Öffentlichkeit in gedruckter Form am eingetragenen Sitz der Emittentin während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden. Die Veröffentlichung oder Bereitstellung des Prospekts oder von Nachträgen zum Prospekt und der endgültigen Bedingungen ist kostenlos.

Die endgültigen Bedingungen enthalten eine Zusammenfassung der jeweiligen Ausgabe. Diese sind den endgültigen Bedingungen als Anhang 1 beigefügt. Die Bedingungen der Nichtdividendenwerte bilden Anhang 2 der endgültigen Bedingungen und ergänzen oder spezifizieren zusammen mit diesen endgültigen Bedingungen die Bestimmungen und Bedingungen der einzelnen Emissionen unter diesem Prospekt, weshalb sie in Verbindung mit diesen endgültigen Bedingungen gelesen werden sollten. Die vollständigen endgültigen Bedingungen und ihre beiden Anhänge bilden zusammen die vollständigen endgültigen Bedingungen der jeweiligen Emission.

Alle Bestimmungen der endgültigen Bedingungen, die nicht ergänzt oder gestrichen werden, gelten als aus den für die Nichtdividendenwerte geltenden Bedingungen gestrichen. Die Emittentin unterliegt nicht der EU-Richtlinie 2014/65/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 15. Mai 2014 über

Märkte für Finanzinstrumente in ihrer geänderten Fassung („MiFID II“). Aus diesem Grund hat die Emittentin keine Zielmarktbewertung durchgeführt.

Ungeachtet der Festlegung des Zielmarktes können die Anleger den investierten Betrag ganz oder teilweise verlieren. Die Festlegung des Zielmarktes erfolgt ohne Berücksichtigung vertraglicher, gesetzlicher oder behördlicher Verkaufsbeschränkungen in Bezug auf die angebotenen Schuldverschreibungen.

Jede Person, die die Anleihen anschließend anbietet, verkauft oder empfiehlt, muss eine unabhängige Bewertung vornehmen. Händler, die der MiFID II unterliegen, sind – vorbehaltlich ihrer Verpflichtungen zur Eignung und Angemessenheit gemäß MiFID II – für die Durchführung ihrer eigenen Zielmarktbewertung in Bezug auf die Schuldverschreibungen und für die Bestimmung der geeigneten Vertriebskanäle verantwortlich. Die Emittentin übernimmt in dieser Hinsicht keine Verantwortung.

Die Emissionsbedingungen haben die gleiche Struktur wie der Prospekt. Somit sind alle Angaben, die in den einzelnen Kapiteln des Prospekts zu machen sind, unter derselben Kapitelüberschrift aufgeführt wie im Prospekt. Da nicht in allen Kapiteln des Prospekts Angaben zu oder Konkretisierungen durch die endgültigen Bedingungen für die einzelnen Emissionen erforderlich sind, beginnt die Nummerierung der endgültigen Bedingungen erst mit Abschnitt 3.2. und ist nicht fortlaufend.

Umfassende Informationen sind nur dann gegeben, wenn der Prospekt und die endgültigen Bedingungen im Zusammenhang gelesen werden.

Anmerkungen:

Die optionalen Felder ☐ werden nur dann als anwendbar angesehen, wenn sie wie folgt gekennzeichnet sind: ☒ Falls für bestimmte Klauseln keine Angaben gemacht werden, gelten sie nicht.

IV. Informationen über Nichtdividendenwerte – Wertpapierbeschreibung															
3. Grundlegende Daten															
3.2 Gründe für das Angebot und die Verwendung des Erlöses															
Detaillierte Aufschlüsselung der Kosten	Folgende Kosten fallen in Bezug auf den Betrag der gezeichneten Inhaberschuldverschreibungen an: <table><tbody><tr><td>• Verkaufsprovision</td><td>2,60 % p.a.</td></tr><tr><td>• Konzeptionskosten</td><td>0,10 % p.a.</td></tr><tr><td>• Verkaufskoordination</td><td>0,14 % p.a.</td></tr><tr><td>• Marketingausgaben</td><td>0,10 % p.a.</td></tr><tr><td>• Verwaltungskosten</td><td>0,40 % p.a.</td></tr><tr><td>• Schulungskosten</td><td>0,26 % p.a.</td></tr><tr><td>• Gesamtkosten</td><td>3,60 % p.a.</td></tr></tbody></table> Die Gesamtkosten betragen 18 % bezogen auf die gesamte Laufzeit und den Nennbetrag dieser Emission. Die Gesamtkosten verteilen sich gleichmäßig auf volle Kalenderjahre über die gesamte Laufzeit der jeweiligen Schuldverschreibungen. Die jährlichen Kosten werden daher berechnet, indem die Gesamtkosten durch die (vollen) Jahre der jeweiligen Laufzeit der Schuldverschreibung geteilt werden. Die Konzeptionskosten und die Schulungskosten werden an die VIVAT Financial Services GmbH, Rosenau 54, D-87437 Kempten (Allgäu), die Marketingkosten und die Verwaltungskosten an die VIVAT Verwaltungs GmbH, Rosenau 54, D-87437 Kempten (Allgäu) gezahlt. Die Ausgaben für die Vertriebskoordination werden an die Largamus Financial GmbH, Rosenau 52, D-87437 Kempten (Allgäu), SIA Spirit Capital Investment, Avotu iela 34a, Rīga LV 1009 (Lettland), und andere Anlageberater, mit denen die Emittentin Verträge abgeschlossen hat, gezahlt.	• Verkaufsprovision	2,60 % p.a.	• Konzeptionskosten	0,10 % p.a.	• Verkaufskoordination	0,14 % p.a.	• Marketingausgaben	0,10 % p.a.	• Verwaltungskosten	0,40 % p.a.	• Schulungskosten	0,26 % p.a.	• Gesamtkosten	3,60 % p.a.
• Verkaufsprovision	2,60 % p.a.														
• Konzeptionskosten	0,10 % p.a.														
• Verkaufskoordination	0,14 % p.a.														
• Marketingausgaben	0,10 % p.a.														
• Verwaltungskosten	0,40 % p.a.														
• Schulungskosten	0,26 % p.a.														
• Gesamtkosten	3,60 % p.a.														
4. Informationen über angebotene Wertpapiere															
4.1 ISIN/Wertpapierkennnummer	AT0000A3PGS1														
4.3. Nennbetrag	CHF 1.000,00														
4.4 Gesamtes Emissionsvolumen der anzubietenden Nichtdividendenwerte	CHF 40.000.000,00														
4.5. Währung der Wertpapieremission	☐ Euro (EUR) ☒ Schweizer Franken (CHF)														
4.8 Zinssatz und Zinsverschuldung															
i) Nominaler Zinssatz	8,00 % Die Zinsen werden nach der ICMA-Zinsberechnungsmethode (Actual/Actual) berechnet.														
ii) Fälligkeit der Zinsen	Die Zinsen werden vierteljährlich nachträglich gezahlt, und zwar jeweils am 1. Tag des folgenden Quartals (1. April, 1. Juli, 1. Oktober und 1. Januar eines jeden Jahres (Zinstage), also erstmals am 1. Januar 2026 und letztmalig am Fälligkeitstag, sofern dieser ein Bankarbeitstag ist, an dem deutsche Banken den Zahlungsverkehr abwickeln, andernfalls an dem Bankarbeitstag, der auf den Fälligkeitstag folgt, an dem deutsche Banken den Zahlungsverkehr abwickeln.														
4.9 Fälligkeitsdatum und Rückzahlungsbedingungen															
i) Zins-/Fälligkeitsbeginn und Zins-/Fälligkeitstermine	1. Oktober 2025 31. Dezember 2030														
ii) Fälligkeitsdatum	31. Dezember 2030														
4.10. Rendite	Die jährliche Rendite entspricht dem Nominalzinssatz und beträgt somit 8,00 %.														
4.13. Details zum voraussichtlichen Ausgabedatum	16. September 2025														

5. Bedingungen für das öffentliche Angebot von Wertpapieren

5.1. Allgemeine Geschäftsbedingungen, Angebotsstatistiken, voraussichtlicher Zeitrahmen und erforderliche Maßnahmen für den Antrag

5.1.2. Zeitrahmen, in dem das Angebot gültig ist

15. September 2026

5.1.4. Angaben zum Mindest- und/oder Höchstbetrag der Zeichnung (ausgedrückt als Anzahl der Wertpapiere oder akkreditierter Investitionsbetrag).

Der Mindestzeichnungsbetrag beträgt 100 Inhaberschuldverschreibungen mit einem Nennwert von je CHF 1.000,00, d. h. CHF 100.000,00. Keine maximale Anzahl von Personen, die keine Eigenkapitalgeber sind, bzw. kein akkreditierter Investitionsbetrag.

5.1.5. Verfahren und Fristen für die Bedienung der Wertpapiere und deren Lieferung

1. Oktober 2025

5.2 Distributions- und Zuteilungsplan

5.2.1. Angabe der verschiedenen Kategorien von potenziellen Anlegern, denen die Wertpapiere angeboten werden

Österreich, Deutschland, Frankreich, Belgien, Italien, Estland, Lettland, Litauen, Luxemburg, Niederlande und Finnland. Gemäß Art. 54 § 2 des Bundesgesetzes über Finanzdienstleistungen (Federal Financial Services Act, FIDLEG) in Verbindung mit Art. 70 § 2 der Schweizer Finanzdienstleistungsverordnung (FinSO, Swiss Financial Services Ordinance), der Prospektprüfstelle, kann vorsehen, dass Prospekte, die in bestimmten ausländischen Rechtsordnungen genehmigt wurden, auch in der Schweiz als genehmigt gelten.

Die Aufforderung zur Abgabe eines Angebots richtet sich im Allgemeinen nicht an eine bestimmte oder begrenzte Zielgruppe oder Kategorie von Anlegern. Die Schuldverschreibungen können von jeder natürlichen oder juristischen Person mit Wohnsitz oder Sitz in der EU erworben werden. Die Inhaberschuldverschreibungen dürfen nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika angeboten oder von US-Personen oder politisch exponierten Personen erworben werden.

5.2.2 Preisgestaltung

Ausgabepreis

CHF 1.000,00

5.4 Platzierung und Erwerb

Name und Anschrift des/der Koordinators/Koordinatoren des gesamten Angebots oder einzelner Teile des Angebots sowie Informationen über die Platzierungen in den einzelnen Ländern

Es wurde kein Zahlungsvermittler ernannt. Alle Zahlungen der Emittentin werden von der Emittentin direkt an den jeweiligen Anleger geleistet.

Largamus Financial GmbH, Rosenau 52, D-87437 Kempten, Deutschland (exklusiver Vertriebsvertrag – Deutschland)

SIA Spirit Capital Investment w Avotu iela 34a, Rīga LV 1009 (Latvia) (exklusiver Vertriebsvertrag – Lettland, Litauen, Estland und Finnland)

Die Emittentin hat mehrere nicht-exklusive Verträge für die Vermittlung von Finanzinstrumenten mit einer Vielzahl von einzelnen lizenzierten Anlageberatern in der Schweiz abgeschlossen. Diese Anlageberater sind alle gemäß FIDLEG registriert. (Swiss Financial Services Act) oder FINIG (Swiss Financial Institutions Act).

Außerdem hat die Emittentin mehrere nicht-exklusive Verträge für die Vermittlung von Finanzinstrumenten mit einer Vielzahl von einzelnen lizenzierten Anlageberatern in der Schweiz abgeschlossen. Diese Anlageberater sind alle gemäß dem französischen Gesetz über Finanzdienstleistungen (Conseiller en investissements financiers – CIF) registriert.

In anderen Ländern hat die Emittentin jedoch noch keine Verträge über den Vertrieb abgeschlossen.

ANHANG 1:

Prospektübersicht

Die folgende Zusammenfassung dieses Wertpapierprospekts (Basisprospekt) besteht aus den gesetzlich vorgeschriebenen Mindestangaben. Sie sollte immer in Verbindung mit dem Prospekt und seinen Ergänzungen als Ganzes gelesen werden. Die Zusammenfassung ist lediglich als Entscheidungshilfe zu verstehen und stellt niemals allein eine ausreichende Grundlage für eine fundierte Investitionsentscheidung dar.

1. Einführung und Warnungen

1.1. Einführung

Produkt: Capital 8 E2025 (CHF). Diese sind Inhaberschuldverschreibungen. Die Schuldverschreibungen sind durch einzelne Inhaberschuldverschreibungszertifikate verbrieft. Die Anleger erhalten ihre individuellen Inhaberschuldverschreibungszertifikate spätestens innerhalb von 20 Bankarbeitstagen per Post.

ISIN: AT0000A3PGS1

Emittentin: VMT Capital II GmbH, Fleischmarkt 1/6/12, A-1010 Vienna, Austria, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien, unter der Firmenbuchnummer FN 654160a, Kennung der juristischen Person (LEI; legal entity identifier): 529900Q6XOUXIOWZ5V09

Zuständige Behörde: Finanzmarktaufsicht Österreich, Otto-Wagner-Platz 5, A-1090 Vienna.

Datum der Genehmigung: 16. September 2025

1.2. Warnung

- Die Zusammenfassung dient als Einführung in den Prospekt.
- Jede Entscheidung, in die Wertpapiere zu investieren, sollte auf einer Überprüfung des gesamten Prospekts durch den Anleger basieren.
- Der Anleger könnte sein gesamtes oder einen Teil seines investierten Kapitals verlieren.
- Wird ein Anspruch in Bezug auf die in einem Prospekt enthaltenen Informationen gerichtlich geltend gemacht, so muss der klagende Anleger nach nationalem Recht möglicherweise die Kosten für die Übersetzung des Prospekts tragen, bevor das Gerichtsverfahren eingeleitet wird.
- Die zivilrechtliche Haftung gilt nur für die

Personen, die die Zusammenfassung einschließlich einer Übersetzung davon vorgelegt haben, jedoch nur dann, wenn die Zusammenfassung irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist, wenn sie gemeinsam mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, oder wenn sie bei der Lektüre gemeinsam mit den anderen Teilen des Prospekts keine wesentlichen Informationen enthält, die den Anlegern bei der Entscheidung über eine Anlage in diese Wertpapiere helfen sollen.

2. Grundlegende Informationen über die Emittentin

2.1. Wer ist die Emittentin der Wertpapiere?

Die Emittentin, VMT Capital II GmbH, Fleischmarkt 1/6/12, A-1010 Vienna, Austria, ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Firmenbuchnummer FN 654160a. Die Rechtsträgerkennung (Legal Entity Identifier, LEI) lautet: 529900Q6XOUXIOWZ5V09.

2.1.1. Haupttätigkeit der Emittentin

Der satzungsmäßige Zweck der Emittentin ist:

- die Ausgabe von Inhaberschuldverschreibungen,
- der Handel mit Gütern aller Art.

Die Gesellschaft ist ferner berechtigt, im In- und Ausland Zweigniederlassungen zu errichten, sich an anderen Unternehmen im In- und Ausland zu beteiligen, Unternehmen zu erwerben, zu gründen und zu veräußern sowie alle Geschäfte zu tätigen, die dazu geeignet sind, die Interessen der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar zu fördern, mit Ausnahme von Tätigkeiten, die dem österreichischen Bankwesengesetz unterliegen.

Folgende Anfangsinvestitionen sind geplant:

- Vorhandene Immobilie in Halle (D), Liebenauer Strasse
- Wohnraum: 638 m²
- Wohneinheiten: 9
- Baujahr: 1896
- Denkmalgeschütztes Gebäude
- Baugenehmigung vorhanden

- Kaufpreis: EUR 2,6 Mio.

Das bestehende Gebäude soll unter Berücksichtigung der Anforderungen des Denkmalschutzes umfassend saniert werden.

Es ist geplant, die verfügbaren neuen Wohneinheiten vor der Renovierung zu verkaufen. Daher kann der Verkaufserlös bereits zur Finanzierung der Sanierung verwendet werden.

Die Umsetzung dieses Projekts wird von einer noch zu gründenden Projektgesellschaft durchgeführt. Die VMT Capital II GmbH wird der Projektgesellschaft nachrangige Darlehen in Höhe von EUR 1,5 Millionen zur Verfügung stellen.

Die Projektgesellschaft erwirbt das Grundstück und sichert die Forderung der VMT Capital II GmbH aus nachrangigen partiarischen Darlehen mit einer entsprechenden Grundschuld zugunsten der VMT Capital II GmbH ab.

Die Fertigstellung des Projekts ist innerhalb von 36 Monaten geplant. Die Projektgesellschaft wird dann das nachrangige Beteiligungsdarlehen an die VMT Capital II GmbH zurückzahlen und ihren Anteil am Erlös auszahlen.

Die Finanzierung setzt sich demnach wie folgt zusammen:

- Kaufpreiszahlungen durch zukünftige Käufer
- Beteiligungsdarlehen der VMT Capital II GmbH an die Projektgesellschaft in Höhe von EUR 1,5 Millionen
- Netto-Emissionserlöse
- Bankkredite (ausschließlich auf der Ebene der Projektgesellschaft)

Die während der Laufzeit anfallenden Fremdkapitalzinsen gelten als aktivierte Bauzeitinsen und werden nicht den Anschaffungskosten zugerechnet. Sie werden erst dann buchhalterisch erfasst, wenn die verkauften Einheiten übertragen werden.

Bei der Gründung hat das Unternehmen ein Kapital in Höhe von EUR 25.000,00 gezeichnet und eingezahlt. Der Aktionär hat das Kapital am 19. Mai 2025 vollständig und zu ihrer freien Verfügung in die Gesellschaft eingezahlt. Bis zum Beginn der Inhaberschuldverschreibungen aus diesem Angebotsprogramm wird der Aktionär weitere EUR 250.000,00 Eigenkapital zur freien Verfügung der Gesellschaft einzahlen und der Kapitalrücklage zuführen.

Die künftige Geschäftsentwicklung der Emittentin

hängt weitgehend vom Erfolg ihrer Investitionstätigkeit ab.

Das Unternehmen beschäftigt keine eigenen Mitarbeiter und plant dies auch in Zukunft nicht.

Die Investitionsentscheidungen und strategischen Entscheidungen werden von der Geschäftsführung der VMT Capital II GmbH getroffen.

Die Emittentin agiert auf dem Immobilienmarkt im Einklang mit ihrem Unternehmenszweck.

2.1.2. Hauptaktionäre, Anteile oder Mehrheitsbeteiligungen

Die Emittentin ist derzeit nicht Teil einer Unternehmensgruppe. Im Rahmen ihrer Anlagestrategie kann sie jedoch andere Unternehmen gleicher oder ähnlicher Art im In- und Ausland übernehmen oder vertreten; sie kann sich an solchen Unternehmen auch als Komplementärin beteiligen. Darüber hinaus kann die Emittentin im In- und Ausland Zweigniederlassungen unter gleichem oder anderem Namen errichten, Tochtergesellschaften im In- und Ausland gründen, leiten oder sich an ihnen beteiligen sowie Anteile an Drittunternehmen im In- und Ausland erwerben oder vorveräußern. Das Unternehmen kann seine Aktivitäten auf die Verwaltung seiner Beteiligungen beschränken.

Alleiniger Aktionär der Emittentin ist Herr Waldemar Hartung, Fleischmarkt 1/6/12, A-1010 Vienna.

2.1.3. Identität des Hauptgeschäftsführers und des Wirtschaftsprüfers (Buchhaltungsbüro) der Emittentin

Die einzigen Mitglieder der Geschäftsführung sind Herr Waldemar Hartung und Herr Heribert Laaber. Der Wirtschaftsprüfer der Emittentin ist Danubia Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungs GmbH, Josef Huber Straße 6/5, 2620 Ternitz/Neunkirchen (Österreich). Die Danubia Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungs GmbH ist Mitglied der KSW Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer, Wien (Österreich).

2.2. Was sind die wichtigsten Finanzinformationen zur Emittentin?

Die Emittentin ist ein neu gegründetes Unternehmen, dessen Eröffnungsbilanz am 23. Mai 2025 erstellt wurde. Der Zwischenabschluss der Emittentin zum 20. August 2025 und der Bericht zur Kapitalflussrechnung wurden am 29. August 2025 erstellt. Zum Zeitpunkt der Genehmigung des

Prospekts haben sich keine Änderungen in der Schulden- und Finanzstruktur der Emittentin ergeben. Das gezeichnete und eingezahlte Kapital der Gesellschaft beträgt zum Zeitpunkt der Gründung EUR 25.000,00. Am 19. Mai 2025 hat der Aktionär das Kapital vollständig und zu ihrer freien Verfügung in die Gesellschaft eingezahlt. Bis zum Beginn der Inhaberschuldverschreibung aus diesem Angebotsprogramm wird der Aktionär zusätzlich EUR 250.000,00 Eigenkapital zur freien Verfügung der Gesellschaft einzahlen und der Kapitalrücklage zuführen.

2.3. Welches sind die für die Emittentin charakteristischen Hauptrisiken?

Insolvenzrisiko und Risiko des Zugriffs durch andere Gläubiger der Emittentin

Sollte sich das Geschäftsmodell der Emittentin, aus welchen Gründen auch immer, als nicht tragfähig erweisen oder sollte die Emittentin in mehr als nur geringfügige finanzielle Schwierigkeiten geraten, wäre die Fähigkeit der Emittentin, ihre Geschäftstätigkeit fortzusetzen, gefährdet. Sollten der Emittentin nicht genügend Mittel zur Verfügung stehen, um die Rückzahlungen und/oder festen Zinszahlungen an die Anleger zu leisten oder andere Verbindlichkeiten zu decken, kann dies zur Insolvenz der Emittentin führen. Dies würde bedeuten, dass die Anleger keine Zinszahlungen erhalten und den Anlagebetrag teilweise oder ganz verlieren.

Wenn das Fremdkapital nicht mehr durch das Umlauf- und Anlagevermögen gedeckt ist, liegt eine rechnerische Überschuldung vor. Da die Emittentin selbst nur über eine begrenzte operative Geschäftstätigkeit verfügt, kann es bei der Begebung von Inhaberschuldverschreibungen schnell zu einer rechnerischen Überschuldung kommen. Überschuldung liegt vor, wenn das Vermögen des Schuldners die bestehenden Verbindlichkeiten nicht mehr deckt und eine negative Fortführungsprognose vorliegt. In einem solchen Fall besteht für die Anleger das unmittelbare Risiko, dass die Zinsen nicht gezahlt werden und der Anlagebetrag teilweise oder ganz verloren geht.

Die Forderungen der Gläubiger aus den Inhaberschuldverschreibungen sind nicht gesichert. Dementsprechend haben die Anleiheinhaber keinen vorrangigen Zugriff auf die künftigen Vermögenswerte, in die die Emittentin investiert oder die im Eigentum der Emittentin stehen. Vielmehr können andere Gläubiger der Emittentin auf diese zukünftigen Vermögenswerte zugreifen, um ihre Forderungen gegenüber der

Emittentin im Wege der Zwangsvollstreckung zu decken.

Im Falle eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin wären die Forderungen dieser anderen ungesicherten Gläubiger gegenüber der Emittentin gleichrangig mit den Forderungen aus den Inhaberschuldverschreibungen. Infolgedessen konkurrieren andere Gläubiger der Emittentin mit den Anleiheinhabern in Bezug auf das Vermögen der Emittentin. Sollte das zukünftige Vermögen der Emittentin nicht ausreichen, um die Forderungen aller Gläubiger zu decken, besteht das Risiko, dass die Anleiheinhaber ihre Forderungen aus den Inhaberschuldverschreibungen ganz oder teilweise nicht erhalten. Gesicherte Gläubiger können ihre Forderungen vorrangig aus dem künftigen Vermögen der Emittentin befriedigen, und ihre Forderungen stehen im Rang über denen der Anleger, die die gegenwärtigen Schuldverschreibungen erworben haben. Dieser Vorrang der gesicherten Forderungen bedeutet, dass diese vor den Forderungen der Anleger befriedigt werden, was zu einer Verringerung der Vermögenswerte der Emittentin führt, die zur Befriedigung der Forderungen der Anleger zur Verfügung stehen. Dies könnte dazu führen, dass die Anleger keine oder nur einen Teil ihrer Forderungen aus den Inhaberschuldverschreibungen erhalten.

Die gesicherten Gläubiger können sich vorrangig aus dem Vermögen der Emittentin befriedigen und ihre Forderungen haben Vorrang vor den Forderungen der Anleger der betreffenden Schuldverschreibung. Der Vorrang der gesicherten Forderungen bedeutet, dass sie vor den Anlegern befriedigt werden müssen und anschließend das zur Befriedigung der Anleger verfügbare Vermögen der Emittentin verringern. Dies kann zu einem vollständigen oder teilweisen Ausfall der Zahlungen an die Anleiheinhaber führen.

Risiko der Neugründung der Emittentin

Die Emittentin ist ein neu gegründetes Unternehmen. Folglich sind keine historischen Finanzinformationen verfügbar.

Die Anleger können daher keine Rückschlüsse auf den Erfolg des Geschäftsmodells oder die finanzielle Situation der Emittentin ziehen. Den Anlegern stehen nur die Eröffnungsbilanz und die geprüfte Zwischenbilanz der Emittentin zur Verfügung. Diese eignen sich nicht für Rückschlüsse auf den finanziellen Erfolg oder Misserfolg des Unternehmens.

Liquiditätsrisiko und Risiko des Ausbleibens von Gewinnen

Die Emittentin wurde zum Zweck des An- und Verkaufs von Immobilien in Deutschland, der gesellschaftsrechtlichen Veranlagung, der Gewährung von Nachrangdarlehen und/oder partiarischen Nachrangdarlehen an Bauträgergesellschaften und der Emission von Inhaberschuldverschreibungen gegründet und übt keine sonstigen selbständigen operativen Geschäftstätigkeiten aus.

Liquidität ist die Fähigkeit, laufende Zahlungsverpflichtungen jederzeit innerhalb der vorgeschriebenen Frist zu erfüllen. Das Vorhandensein von Liquidität setzt also voraus, dass ausreichend liquide Mittel vorhanden sind. Zum Zeitpunkt der Gründung verfügt die Gesellschaft über ein gezeichnetes und eingezahltes Kapital von EUR 25.000,00. Weitere Liquidität soll durch die mit diesem Prospekt angebotenen Inhaberschuldverschreibungen generiert werden. Die Emittentin wird Nachrangdarlehen und/oder partiarische Nachrangdarlehen sowie Bankdarlehen zur Finanzierung künftiger einzelner Anlageobjekte aufnehmen. Mit dem Beginn der Zeichnung der angebotenen Inhaberschuldverschreibungen zahlt der Aktionär zusätzlich EUR 250.000,00 Eigenkapital zur freien Verfügung in die Gesellschaft ein und führt es der Kapitalrücklage zu. Dem Grundkapital sowie der Kapitalrücklage stehen dann deutlich höhere Verbindlichkeiten gegenüber den Anlegern und anderen Vertragspartnern gegenüber. Die Anleger sind daher beim Kauf der Inhaberschuldverschreibungen einem deutlich höheren Kreditrisiko ausgesetzt als bei einer Emittentin mit deutlich höheren Kapitalreserven.

Die Fähigkeit der Emittentin, ihren Verbindlichkeiten nachzukommen, ist somit durch die geringe eigene Geschäftstätigkeit eingeschränkt. Sie ist auf die Gewinne aus der Investitionstätigkeit angewiesen, um ihre Verbindlichkeiten gegenüber den Gläubigern, einschließlich der Anleiheinhaber, zu decken. Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin hängt wesentlich vom Geschäftserfolg und der zukünftigen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Bauträgergesellschaften und zukünftigen Tochtergesellschaften und bestehenden sowie zukünftigen Immobilienprojekten ab. Nur wenn die Bauträgergesellschaften zukünftig in der Lage sind, ihre Zins- und Tilgungsleistungen auf die von der Gesellschaft gewährten Darlehen zu erbringen bzw. wenn die Gesellschaften, an denen sich die Emittentin zukünftig beteiligen wird, nachhaltig Gewinne ausschütten, kann es zu einem nennenswerten Mittelzufluss an die Emittentin kommen. Sollte es der Emittentin nicht gelingen, ihre Ertragserwartungen zu erfüllen, die entsprechenden

Mittel abzurufen und ausreichend liquide Mittel zu beschaffen, wird sich die Liquiditätssituation der Emittentin verschlechtern und es besteht das Risiko, dass die Emittentin ihre Verbindlichkeiten nicht oder nicht rechtzeitig erfüllen kann.

Dem Grundkapital sowie der Kapitalrücklage stehen dann deutlich höhere Verbindlichkeiten gegenüber den Anlegern und anderen Vertragspartnern gegenüber. Die Anleger sind daher beim Kauf der Inhaberschuldverschreibungen einem deutlich höheren Kreditrisiko ausgesetzt als bei einer Emittentin mit deutlich höheren Kapitalreserven.

Da die Emittentin direkt oder über Bauträgergesellschaften in Immobilien investieren wird, wird sie nur teilweise operativ tätig sein. Die Emittentin wird – soweit sie über eine Bauträgergesellschaft in Immobilien investiert – in erheblichem Maße vom wirtschaftlichen Erfolg der zu tätigenden Investitionen in Bauträgergesellschaften oder zukünftigen Tochtergesellschaften und zukünftigen Immobilienprojekten abhängig sein. Das Liquiditätsrisiko kann daher insbesondere dann eintreten, wenn die Gewinne aus der Anlagetätigkeit der Emittentin nicht wie erwartet eintreten oder wenn die Emittentin nicht in der Lage ist, die erforderlichen Mittel von ihren Anlegern abzurufen. Das Risiko, dass nicht genügend Mittel zur Erfüllung der Verbindlichkeiten zur Verfügung stehen, besteht insbesondere dann, wenn die Erträge geringer ausfallen als prognostiziert, wenn keine Erträge erwirtschaftet werden, wenn Mittel zweckentfremdet werden, wenn unerwartete Aufwendungen anfallen oder wenn alle oder einige wichtige Vertragspartner ausfallen und ihre Verpflichtungen gegenüber der Emittentin nicht oder nicht mehr rechtzeitig erfüllen. Dies kann dazu führen, dass die Emittentin nicht in der Lage ist, Zins- und Tilgungszahlungen an die Anleger pünktlich und/oder vollständig oder überhaupt zu leisten. Dies könnte dazu führen, dass die Anleger keine oder nur einen Teil ihrer Forderungen aus den Inhaberschuldverschreibungen erhalten.

Risiko einer unzureichenden Zeichnung durch die Anleger

Derzeit stehen noch keine Anleger fest, sie müssen erst generiert werden. Die Emittentin geht davon aus, dass der Gesamtbetrag der Wertpapiere zumindest zu einem großen Teil gezeichnet und eingezahlt werden wird. Es sind Einlagen aus Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von mindestens 1 Mio. Euro erforderlich, um die Rückzahlung der eingezahlten Gelder zu gewährleisten, wenn die erwarteten Erträge eintreten. Es besteht ein hohes Risiko für den Erfolg der künftigen Investition,

wenn der geplante Teilbetrag nicht innerhalb eines Jahres nach Genehmigung des Prospekts gezeichnet wird. Nur wenn ausreichend Anlegerkapital vorhanden ist, können die geplanten Anlageobjekte erworben und die wirtschaftlichen Ziele der Emittentin erreicht werden.

Dieser Umstand ist zudem davon abhängig, dass die Emittentin selbst erfolgreich im Vertrieb ist und etwaige Vertriebspartner den Kauf von Inhaberschuldverschreibungen in ausreichendem Maße makeln können. Die Vermittlungsleistungen Dritter für die Emittentin können durch die Tatsache, dass sie keinen Exklusivitätsvertrag mit der Emittentin abschließen, negativ beeinflusst werden. Somit erbringen sie auch Maklerdienste für andere, konkurrierende Produktanbieter, zum Beispiel für andere Emittenten von Inhaberschuldverschreibungen.

Der Eintritt der vorgenannten Risiken kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken, was dazu führen kann, dass der Anleger keine festen Zinszahlungen erhält oder den Anlagebetrag teilweise oder ganz verliert.

Risiko von hohen Emissionskosten

Bei der Emission der Inhaberschuldverschreibungen fallen hohe Emissionskosten an. Diese belaufen sich auf 18 % des aufzunehmenden Kapitals bezogen auf das Emissionsvolumen. Nur ein Teil dieser Kosten ist umsatzabhängig. Wenn deutlich weniger Anleihekapital aufgenommen wird als von der Emittentin prognostiziert, werden die tatsächlichen Emissionskosten im Verhältnis zum tatsächlich aufgenommenen Kapital deutlich höher sein. Dies kann dazu führen, dass der Emittentin nicht genügend Kapital für sinnvolle Investitionen zur Verfügung steht. Dies wiederum kann dazu führen, dass die Emittentin nicht in der Lage ist, Zins- und Tilgungszahlungen an die Anleger zu leisten. Dies kann zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals einschließlich der Zinsforderung führen.

Risiken im Zusammenhang mit der Auswahl von Anlageobjekten

Der Geschäftserfolg der Emittentin hängt wesentlich von der Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes ab.

Der Immobilienmarkt ist Schwankungen unterworfen und hängt neben dem Prinzip von Angebot und Nachfrage in erheblichem Maße von externen Faktoren ab, die die Emittentin nicht beeinflussen oder vorhersehen kann, wie z.B. konjunkturelle Faktoren, die

Entwicklung der Kapital- und Finanzmärkte, steuerliche Veränderungen, Inflation und das Verhalten von Wettbewerbern.

Mit der Auswahl des jeweiligen Immobilienobjekts sind spezifische, nicht vorhersehbare Risiken verbunden. Dies setzt zunächst voraus, dass überhaupt eine ausreichende Anzahl geeigneter Immobilien vorhanden ist. Stehen nicht genügend geeignete Objekte vorübergehend oder dauerhaft zur Verfügung und/oder können solche Objekte nur mit einem erheblichen Preisaufschlag erworben werden, kann sich dies negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken. Insbesondere ist es möglich, dass die Emittentin entsprechende Immobilien nicht mit dem geplanten Gewinn verkaufen kann.

Die Emittentin ist frei in der Entscheidung, in welche Immobilien und in welche Bauträgergesellschaft sie investiert und in welcher Rechtsform dies geschieht. Die Anleger haben keinen Einfluss auf die Auswahl der Investitionsobjekte oder Bauträgergesellschaften. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin – aus welchen Gründen auch immer – schlechte Anlageentscheidungen trifft. Dies kann sich einerseits auf die Auswahl des Immobilienobjekts, andererseits aber auch auf die Auswahl der Immobilienprojektgesellschaft beziehen.

Die Auswahl eines Immobilienprojekts durch die Emittentin und/oder die Bauträgergesellschaft kann sich als nachteilig erweisen und zu Wertverlusten des Objekts führen. Gründe dafür können sein, dass unvorhersehbare, kostenintensive Sanierungen, Naturereignisse, Veränderungen in der Infrastruktur, Schadensersatzansprüche von Erwerbern gegen die Bauträgergesellschaften oder Bodenverunreinigungen durch verzögerte Bauarbeiten, wesentlich höhere Kosten als geplant, oder dass die Nutzung eines Grundstücks aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht wie geplant möglich ist. Die Lage der Immobilie kann sich verschlechtern, zum Beispiel durch eine Verschlechterung der Verkehrsanbindung oder der Sozialstruktur.

Der Eintritt eines oder mehrerer der vorgenannten Risiken kann dazu führen, dass die Emittentin aufgrund höherer Kosten und/oder geringerer Verkaufserlöse deutlich geringere Gewinne als geplant erzielt. Dies kann zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals einschließlich der Zinsforderung führen.

Risiken aus Beteiligungen der Emittentin an anderen Unternehmen, insbesondere an Bauträgergesellschaften

Die Haupttätigkeit der Emittentin besteht in

der Emission von Nachrangdarlehen und/oder partiarischen Nachrangdarlehen an Bauträgergesellschaften, dem An- und Verkauf von Immobilien in Deutschland und im Erwerb von gesellschaftsrechtlichen Beteiligungen. Die Emittentin finanziert ihren Betrieb durch die Emission von Schuldverschreibungen und durch das vom Aktionär bereitgestellte Eigenkapital. Die Emittentin wird auch nachrangige Darlehen oder Bankdarlehen aufnehmen.

Es besteht das Risiko der Insolvenz der Bauträgergesellschaften. Im Falle der Insolvenz der Bauträgergesellschaften erhält die Emittentin von diesen weder Zins- noch Tilgungszahlungen. Die Ansprüche der Emittentin gegenüber den Bauträgergesellschaften können von der Emittentin nur in begrenztem Umfang realisiert werden. Dies gilt insbesondere auch im Hinblick darauf, dass die Emittentin plant, Nachrangdarlehen und/oder partiarische Nachrangdarlehen an die Bauträgergesellschaften zu vergeben. Die Emittentin darf Zahlungsansprüche gegen die jeweilige Immobilienprojektgesellschaft nicht geltend machen, soweit und solange dies zur Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung der jeweiligen Bauträgergesellschaft führen würde.

Die Inhaberschuldverschreibungen sind Verbindlichkeiten der Emittentin. Vermögenswerte, die einen Geldfluss generieren, werden von Immobilienentwicklungsgesellschaften gehalten, die vorrangig besicherte Bankkredite aufnehmen können. In einem Vollstreckungsszenario rangieren die Anleihehaber auf der Ebene der Bauträgergesellschaften hinter den gesicherten Gläubigern und können erst dann Ausschüttungen erhalten, wenn alle vorrangigen Gläubiger befriedigt worden sind.

Es liegt auch außerhalb des Einflussbereichs der Emittentin, ob die Bauträgergesellschaften, an denen sich die Emittentin beteiligen oder in die sie investieren will, Fremdkapital aufnehmen. Es besteht das Risiko, dass die Bauträgergesellschaften selbst Darlehensverpflichtungen gegenüber Dritten haben, die vorrangig vor den Nachrangdarlehen und/oder partiarischen Nachrangdarlehen, die die Emittentin zu vergeben beabsichtigt, bedient werden müssen. Die Emittentin hat keine oder nur begrenzte Möglichkeiten, auf Bauträgergesellschaften Einfluss zu nehmen. Gewährt die Emittentin künftig ein Nachrangdarlehen oder ein partiarisches Nachrangdarlehen an eine Bauträgergesellschaft, so gibt der Darlehensvertrag der Emittentin grundsätzlich keine Mitbestimmungs- oder Einflussrechte auf die Geschäfte der Bauträgergesellschaften. Dies kann dazu führen, dass die Emittentin wirtschaftlich

nachteilige, vertragswidrige Verwendungen des Darlehenskaptals durch die Bauträgergesellschaft und/oder eine missbräuchliche Verwendung des Darlehenskaptals nicht beeinflussen oder verhindern kann. Geht die Emittentin eine gesellschaftsrechtliche Beteiligung an einer Bauträgergesellschaft ein, sind die Mitbestimmungs- und Einflussrechte der Emittentin jedenfalls dann eingeschränkt, wenn die Emittentin Minderheitsaktionärin an der Bauträgergesellschaft ist. In diesem Fall können die bis dahin beigetretenen Aktionäre Beschlüsse fassen, die den Interessen der Emittentin zuwiderlaufen.

Die oben beschriebenen Risiken können einzeln oder in Kombination dazu führen, dass die Emittentin keine oder nur geringe Renditen aus ihren zukünftigen Investitionen in Immobilienentwicklungsgesellschaften erzielt. Dies kann dazu führen, dass die Emittentin nicht in der Lage ist, Zins- und Tilgungszahlungen an die Anleger zu leisten. Dies kann zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals einschließlich der Zinsforderung führen.

Semi-Blind-Pool-Charakter

Die Emittentin beabsichtigt, in künftige Anlageobjekte zu investieren, die zum Zeitpunkt der Erstellung des Prospekts erst teilweise feststehen. Die Emittentin hat ein erstes Zielpjekt.

Folgende Anfangsinvestitionen sind geplant:

- Vorhandene Immobilie in Halle (D), Liebenauer Strasse
- Wohnraum: 638 m²
- Wohneinheiten: 9
- Baujahr: 1896
- Denkmalgeschütztes Gebäude
- Baugenehmigung vorhanden
- Kaufpreis: EUR 2,6 Mio.

Das bestehende Gebäude soll unter Berücksichtigung der Anforderungen des Denkmalschutzes umfassend saniert werden.

Es ist geplant, die verfügbaren neuen Wohneinheiten vor der Renovierung zu verkaufen. Dementsprechend können die Verkaufserlöse bereits zur Finanzierung der Renovierung verwendet werden.

Die Umsetzung dieses Projekts wird von einer noch zu gründenden Projektgesellschaft durchgeführt. Die VMT Capital II GmbH wird der Projektgesellschaft ein beteiligtes nachrangiges Darlehen in Höhe von EUR 1,5 Millionen zur Verfügung stellen. Die Emittentin wird keine gesellschaftsrechtliche Verbindung mit

der neu gegründeten Projektgesellschaft eingehen, insbesondere wird sie keine Tochtergesellschaft sein. Dementsprechend wird die Emittentin keine Gründungskosten für die Projektgesellschaft übernehmen. Die Projektgesellschaft erwirbt dann das Eigentum an dem Anlageobjekt; die Emittentin erhält dann eine Sicherheit für ihre Forderungen gegen die Projektgesellschaft in Form von Sicherheiten. Außerdem erhält sie Zinsen auf den Darlehensbetrag und eine Gewinnbeteiligung.

Die Projektgesellschaft erwirbt das Grundstück und sichert die Forderung der VMT Capital II GmbH aus nachrangigen partiarischen Darlehen mit einer entsprechenden Grundschuld zugunsten der VMT Capital II GmbH ab.

Die Fertigstellung des Projekts ist innerhalb von 36 Monaten geplant. Die Projektgesellschaft wird dann das beteiligte nachrangige Darlehen an die VMT Capital II GmbH zurückzahlen und ihren Anteil am Erlös auszahlen.

Die Finanzierung setzt sich demnach wie folgt zusammen:

- Kaufpreiszahlungen durch zukünftige Käufer
- Beteiligungsdarlehen der VMT Capital II GmbH an die Projektgesellschaft in Höhe von EUR 1,5 Millionen
- Netto-Emissionserlöse
- Bankkredite (ausschließlich auf der Ebene der Projektgesellschaft)

Die im Rahmen der Projektrealisierung auf die Inhaberschuldverschreibung zu zahlenden Zinsen sowie alle anderen Finanzierungszinsen stellen kapitalisierbare Bauzeitzinsen dar. Diese sind nicht in den oben genannten Anschaffungskosten enthalten und werden hinzugefügt. Durch die Aktivierung der Bauzeitzinsen entstehen keine buchhalterischen Ausgaben.

Buchhalterische Ausgaben entstehen erst bei der Übergabe der verkauften Eigentumswohnungen und werden daher mit dem Verkaufserlös verrechnet.

3. Grundlegende Informationen über die Wertpapiere

3.1. Was sind die wichtigsten Funktionen der Wertpapiere?

3.1.1. Art, Gattung und ISIN der Wertpapiere

Die auf der Grundlage dieses Prospekts emittierten Wertpapiere sind festverzinsliche

Inhaberschuldverschreibungen. Die jeweilige Wertpapierkennnummer („ISIN“) ist in den endgültigen Bedingungen angegeben.

Die unter diesem Prospekt begebenen Schuldverschreibungen unterliegen deutschem Recht. Die Schuldverschreibungen sind festverzinsliche Wertpapiere im Sinne der §§ 793 ff. BGB, die auf den Inhaber ausgestellt sind. Auf diese Wertpapiere ist das deutsche Schuldverschreibungsgesetz („SchVG“) anwendbar.

Die Inhaberschuldverschreibungen sind nicht in ein Clearingsystem eingebunden, sondern es werden physische Einzelurkunden ausgegeben.

Die Emittentin wird dem Anleiheinhaber nach Erhalt und Annahme des Zeichnungsformulars die Annahme der Zeichnung bestätigen. Über die vom Anleger gezeichneten Inhaberschuldverschreibungen werden effektive Stücke (physische Einzelurkunden) ausgegeben. Die Anleger erhalten ihre individuellen Inhaberschuldverschreibungszertifikate spätestens innerhalb von 20 Bankarbeitstagen per Post.

Im Falle einer beabsichtigten Übertragung der Inhaberschuldverschreibungen hat der jeweilige Anleger die Emittentin von der beabsichtigten Übertragung unter gleichzeitiger Nennung des Erwerbers (einschließlich dessen Kontoverbindung) zu informieren.

3.1.2. Währung, Stückelung, Fälligkeit

Die Inhaberschuldverschreibungen werden in Euro (EUR) und Schweizer Franken (CHF) ausgegeben. Die Währungen der einzelnen Finanzprodukte ergeben sich aus den endgültigen Bedingungen der jeweiligen Emission. Die Stückelung wird in den endgültigen Bedingungen definiert.

3.1.3. Mit den Wertpapieren verbundene Rechte

Die Schuldverschreibungen, die unter diesem Angebotsprogramm ausgegeben werden, gewähren dem jeweiligen Wertpapierinhaber eine Forderung gegen die Emittentin auf Zinszahlungen und Rückzahlung des Nennbetrags zu einem in den jeweiligen allgemeinen Geschäftsbedingungen (Endgültige Bedingungen) festgelegten Zeitpunkt. Die Rechte und Pflichten der Emittentin unterliegen im Übrigen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Alle unter dieser Schuldverschreibung ausgegebenen Schuldverschreibungen sind Inhaberschuldverschreibungen, die während der gesamten Laufzeit der Schuldverschreibung in

physischen Einzelurkunden verbriefte sind.

Die Schuldverschreibungen können unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen durch Aushändigung der Inhaberschuldverschreibungsurkunde an den Erwerber übertragen werden. Die Inhaberschuldverschreibungen sind nicht in ein Clearing-System oder in den Handel an einem regulierten Markt einbezogen. Die Übertragbarkeit der Schuldverschreibungen ist somit in dieser Hinsicht eingeschränkt.

Die Anleiheinhaber haben keine Mitgliedschaftsrechte, insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs- oder Stimmrechte an der Hauptversammlung der Gesellschaft. Die Anleger haben grundsätzlich kein Recht auf Einsicht in die Unterlagen der Emittentin.

Während der Laufzeit der jeweiligen Schuldverschreibung ist das ordentliche Kündigungsrecht für den Inhaber der Inhaberschuldverschreibung unwiderruflich ausgeschlossen. Das Recht der Anleiheinhaber zur außerordentlichen Kündigung bleibt hiervon unberührt. Die Emittentin ist nicht verpflichtet, dem Anleger eine Entschädigung für die vorzeitige Rückzahlung zu zahlen.

Alle nach den Anleihebedingungen zu zahlenden Beträge werden von der Emittentin zur Weiterleitung an die Anleiheinhaber in der jeweiligen Emissionswährung ausgezahlt. Alle Zahlungen, insbesondere Kapitalrückzahlungen und Zinszahlungen, erfolgen vorbehaltlich des Abzugs und der Einbehaltung von Steuern, Abgaben und sonstigen Gebühren, soweit die Emittentin gesetzlich zum Abzug und/oder zur Einbehaltung verpflichtet ist. Die Emittentin übernimmt keine Verantwortung für die Einbehaltung solcher Beträge. Die Emittentin ist nicht verpflichtet, den Anleiheinhabern zusätzliche Beträge als Ausgleich für die abgezogenen oder einbehaltenen Beträge zu zahlen. Soweit der Anleiheschuldner nicht gesetzlich verpflichtet ist, Steuern, Zölle oder sonstige Abgaben abzuführen und/oder einzubehalten, hat er keinerlei Verpflichtung im Hinblick auf die steuerrechtlichen Verpflichtungen der Anleiheinhaber.

3.1.4. Rang der Wertpapiere

Die Schuldverschreibungen stellen, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften etwas anderes vorsehen, unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und nicht besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin dar, die untereinander und mit allen gegenwärtigen und zukünftigen nicht besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin gleichrangig sind. Zu den Verbindlichkeiten, die nach geltendem zwingendem Recht vorrangig sind, zählen

beispielsweise die Kosten des Insolvenzverfahrens oder die Ansprüche der Beschäftigten auf Zahlung des laufenden Arbeitsentgelts nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens. Die Emittentin kann weitere Verbindlichkeiten in unbegrenzter Höhe eingehen, die gleichrangig mit den Ansprüchen der Anleger sind, aber auch gesicherte Verbindlichkeiten in unbegrenzter Höhe, die den Ansprüchen der Anleger vorgehen.

3.1.5. Beschreibung etwaiger Beschränkungen der Übertragbarkeit der Wertpapiere

Eine Übertragung der Schuldverschreibung ist nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen durch Aushändigung des Zertifikats der Inhaberschuldverschreibung an den Erwerber grundsätzlich frei möglich. Eine Zulassung zu einem geregelten Markt oder einem anderen Handelsplatz, einem multilateralen Handelssystem oder einem organisierten Handelssystem ist jedoch nicht vorgesehen, was eine faktische Beschränkung der Handelbarkeit darstellen kann.

Daher ist die Übertragbarkeit nicht rechtlich eingeschränkt, sondern hängt tatsächlich immer davon ab, ob es einen Käufer gibt, der aus Sicht des übertragenden Anlegers bereit ist, einen angemessenen Preis für die Inhaberschuldverschreibung zu zahlen.

Die Schuldverschreibungen können von jeder natürlichen oder juristischen Person mit Wohnsitz oder Sitz in der EU und der Schweiz erworben werden.

Dieses Angebot richtet sich nur an Anleger in Österreich, Deutschland, Frankreich, Belgien, Italien, Estland, Lettland, Litauen, Luxemburg, den Niederlanden und Finnland. Der Emittentin steht es jedoch frei, die FMA zu ersuchen, die zuständigen Behörden anderer EWR-Mitgliedstaaten über den Prospekt zu informieren und ihr Angebot auf diese Staaten auszudehnen.

Gemäß Art. 54 § 2 des Bundesgesetzes über Finanzdienstleistungen (Federal Financial Services Act, FIDLEG) in Verbindung mit Art. 70 § 2 der Schweizer Finanzdienstleistungsverordnung (FinSO, Swiss Financial Services Ordinance), der Prospektprüfstelle, kann vorsehen, dass Prospekte, die in bestimmten ausländischen Rechtsordnungen genehmigt wurden, auch in der Schweiz als genehmigt gelten. Die Prüfstellen in der Schweiz haben Österreich und die Finanzmarktaufsicht Österreichs anerkannt. Damit gilt der Prospekt in der Schweiz als genehmigt.

Die Aufforderung zur Abgabe eines Angebots richtet sich im Allgemeinen nicht an eine bestimmte

oder begrenzte Zielgruppe oder Kategorie von Anlegern. Die Schuldverschreibungen können von jeder natürlichen oder juristischen Person mit Wohnsitz oder Sitz in der EU erworben werden. Die Inhaberschuldverschreibungen dürfen nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika angeboten oder von US-Personen oder politisch exponierten Personen erworben werden.

3.2. Wo werden die Wertpapiere gehandelt?

Die angebotenen Wertpapiere sind nicht Gegenstand eines Antrags auf Zulassung zum Handel und sollen nicht an einem geregelten Markt, anderen Drittlandsmärkten, KMU-Wachstumsmarkt oder MTF platziert werden. Die Einreichung eines Antrags auf Zulassung zum Handel an einem der oben genannten Märkte, Handelsplätze und Systeme ist daher nicht beabsichtigt.

3.3. Gibt es eine Bürgschaft/Garantie für die Wertpapiere?

Die in diesem Prospekt beschriebenen Inhaberschuldverschreibungen unterliegen keinem gesetzlich vorgeschriebenen oder freiwilligen Einlagensicherungsfonds.

3.4. Was sind die größten Risiken im Zusammenhang mit Wertpapieren?

Totalverlust des investierten Kapitals und Zinsansprüche

Wird die Gesamtsumme der Wertpapiere nicht gezeichnet, erhöhen sich die Emissionskosten prozentual im Verhältnis zu den von den Anlegern tatsächlich gezeichneten Beträgen und liegen deutlich über der Prognose, da die Emittentin feste Vergütungsverpflichtungen hat.

Sollte die Gesamtsumme der gezeichneten Wertpapiere unter einem Betrag von rund EUR 1 Mio. liegen, wird die Emittentin nicht über ausreichende Nettoerlöse verfügen, um zukünftige Anlageobjekte zu erwerben. In diesem Fall besteht das Risiko, dass die Inhaberschuldverschreibungen scheitern. Die in diesem Prospekt beschriebenen Inhaberschuldverschreibungen unterliegen keinem gesetzlich vorgeschriebenen oder freiwilligen Einlagensicherungsfonds. Die Anleger sind nicht am Eigenkapital der Emittentin beteiligt. Die Insolvenz der Emittentin kann sich daher negativ auf die Höhe und den Zeitpunkt der Zahlungen an die Anleger auswirken. Auch im Falle der Insolvenz der Emittentin können

die Anleger einen Totalverlust erleiden. Im Falle der Insolvenz der Emittentin werden die Anleger wie die übrigen nicht bevorrechtigten Gläubiger der Emittentin nach den geltenden insolvenzrechtlichen Vorschriften behandelt. Im Insolvenzverfahren wird das Vermögen bewertet und verteilt, um die jeweiligen Gläubiger im Hinblick auf ihre Ansprüche auf die gesamten Verbindlichkeiten der Emittentin zu befriedigen. Es besteht das Risiko, dass die Anleger ihren Anlagebetrag sowie etwaige Zinszahlungen teilweise oder sogar ganz verlieren. Es ist denkbar, dass gegen die Emittentin ein Insolvenzverfahren eröffnet wird oder andere Maßnahmen ergriffen werden, die den Zeitpunkt oder die Höhe der Zahlungen an die Anleger beeinflussen könnten.

Darüber hinaus fungiert die Emittentin selbst als Zahlstelle; ein operativer Ausfall oder eine Insolvenz der Emittentin würde daher die Zahlungsströme an die Anleiheinhaber sofort unterbrechen (operatives Risiko/Zahlstellenrisiko).

Für einen Anleger, der finanziell nicht in der Lage ist, den Totalverlust des investierten Betrags zu verkraften, besteht daher auch das Risiko der persönlichen Insolvenz.

Risiko begrenzter Kündigungsmöglichkeiten für Anleger

Anleger der Inhaberschuldverschreibungen haben während der Laufzeit der Inhaberschuldverschreibungen kein ordentliches Kündigungsrecht. Es besteht daher die Gefahr, dass die Anleger auch dann an ihre Investitionsentscheidung gebunden bleiben, wenn sie während der Laufzeit der Inhaberschuldverschreibungen anderen Kapitalbedarf haben. Sie können dann nicht auf das investierte Geld zurückgreifen und sind möglicherweise gezwungen, einen Bankkredit aufzunehmen, um ihren Kapitalbedarf anderweitig zu decken. Ist die Aufnahme eines Bankkredits nicht möglich, kann dies auch zur persönlichen Insolvenz des Anlegers führen.

Risiko der Kapitalbindung und der mangelnden Handelbarkeit der Inhaberschuldverschreibungen

Die Inhaberschuldverschreibungen haben eine Laufzeit, die in den Bedingungen und Konditionen der Inhaberschuldverschreibungen festgelegt ist. Grundsätzlich haben die Anleger während der Laufzeit der Inhaberschuldverschreibungen keinen Zugriff auf den Anlagebetrag. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass die angebotenen

Inhaberschuldverschreibungen nicht zum Handel zugelassen und nicht in ein Clearing-System eingebunden sind.

Die mit diesem Prospekt angebotenen Inhaberschuldverschreibungen sind durch Aushändigung der Urkunde an den Erwerber übertragbar. Eine Übertragung der mit diesem Prospekt angebotenen Inhaberschuldverschreibungen ist daher faktisch davon abhängig, ob die jeweiligen Anleger Interessenten für den Erwerb der Inhaberschuldverschreibung finden und ob diese auch bereit sind, einen aus Sicht des jeweiligen Anlegers angemessenen Preis zu zahlen. Findet sich ein potenzieller Käufer für die Übertragung der Inhaberschuldverschreibung, der jedoch nicht bereit ist, einen angemessenen Preis zu zahlen, bedeutet dies, dass der betreffende Anleger von dem potenziellen Käufer einen Preis erhält, der unter dem ursprünglichen Investitionsbetrag liegt. Gelingt es den Anlegern nicht, einen Interessenten für eine Übertragung der Inhaberschuldverschreibungen zu finden, sind die Anleger weiterhin zu den vertraglichen allgemeinen Geschäftsbedingungen an die Inhaberschuldverschreibungen gebunden.

Kein Einfluss der Anleger auf die Entscheidungen der Emittentin

Die Inhaberschuldverschreibungen beinhalten keine Unternehmens- oder Gesellschaftsbeteiligungen. Die Anleger erwerben keine Stimmrechte, Mitgliedschaftsrechte, Verwaltungsbefugnisse oder Mitbestimmungsrechte. Die Anleihehaber sind auch nicht berechtigt, von der Emittentin Einsicht in Unterlagen, insbesondere über die von der Emittentin erworbenen, zu erwerbenden oder zu veräußernden künftigen Anlageobjekte zu verlangen. Die Anleger haben daher keinen Einfluss auf die Entscheidungen der Emittentin. Das bedeutet, dass sie falsche Entscheidungen nicht verhindern können. Dies könnte zu einer negativen Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und/oder Ertragslage der Emittentin führen. Dies kann dazu führen, dass der Anleger keine Zinszahlungen erhält oder dass er den Anlagebetrag ganz oder teilweise verliert.

Inflationsrisiko

Das Kapital wird zum Nennwert an die Anleger zurückgezahlt. Der Wert des Rückzahlungsbetrages kann jedoch auch durch die Inflation gemindert werden, d. h. der reale Wert der ausgegebenen Inhaberschuldverschreibungen sinkt durch die Geldentwertung. Für diese Schuldverschreibung gibt

es keinen Inflationsausgleich.

4. Grundlegende Informationen über das öffentliche Angebot

4.1. Wie lauten die Bedingungen und wie sieht der Zeitplan für die Investition in das Wertpapier aus?

Der Anleger gibt gegenüber der Emittentin schriftlich oder online ein verbindliches Angebot zum Erwerb von Schuldverschreibungen im gewünschten Nennbetrag durch Unterzeichnung eines Zeichnungsscheins ab. Der Erwerb der Schuldverschreibung erfolgt durch die Annahme des Angebots durch die Emittentin.

Die Emittentin behält sich das Recht vor, ein Zeichnungsangebot nicht anzunehmen. Die Nichtannahme muss nicht begründet werden.

Der Abschluss der Ausgabe ist am 1. und 15. eines jeden Monats möglich. Die Zeichnung der Ausgabe muss mindestens 14 Tage vor dem gewünschten Vertragsbeginn erfolgen.

Anschließend überweist der Anleger den Zeichnungsbetrag einschließlich etwaiger Zuschläge und Gebühren auf das Zeichnungskonto der Emittentin.

Weitere Voraussetzung für einen erfolgreichen Vertragsabschluss ist der Eingang des Zeichnungsbetrags auf dem Konto der Emittentin mindestens einen Tag vor Vertragsbeginn.

Die Emittentin behält sich das Recht vor, ein Angebot, in dessen Rahmen der Zeichnungsbetrag verspätet eingeht, ohne Angabe von Gründen abzulehnen. Die Emittentin wird dem Anleger den Zahlungseingang auf der Grundlage des abgeschlossenen Vertrages bestätigen und dem Anleger eine physische Einzelurkunde über die erworbenen Inhaberschuldverschreibungen ausstellen.

Über die vom Anleger gezeichneten Inhaberschuldverschreibungen werden effektive Stücke (physische Einzelurkunden) ausgestellt. Die Anleger erhalten ihre individuellen Inhaberschuldverschreibungszertifikate spätestens innerhalb von 20 Bankarbeitstagen per Post.

Im Falle einer Übertragung der Inhaberschuldverschreibungen hat der jeweilige Anleger die Emittentin über die Übertragung zu informieren und gleichzeitig den Käufer (einschließlich seiner Kontodaten) zu benennen.

Der Beginn der Zeichnungsfrist wird in den endgültigen Bedingungen festgelegt.

Dieses Angebot richtet sich nur an Anleger in Österreich, Deutschland, Frankreich, Belgien, Italien, Estland, Lettland, Litauen, Luxemburg, den Niederlanden und Finnland. Der Emittentin steht es jedoch frei, die FMA zu ersuchen, die zuständigen Behörden anderer EWR-Mitgliedstaaten über den Prospekt zu informieren und ihr Angebot auf diese Staaten auszudehnen.

Gemäß Art. 54 § 2 des Bundesgesetzes über Finanzdienstleistungen (Federal Financial Services Act, FIDLEG) in Verbindung mit Art. 70 § 2 der Schweizer Finanzdienstleistungsverordnung (FinSO) kann die Schweizer Prospektkontrollbehörde vorsehen, dass Prospekte, die in bestimmten ausländischen Rechtsordnungen veröffentlicht werden, auch in der Schweiz als genehmigt gelten. Die Prüfstellen in der Schweiz haben Österreich und die Finanzmarktaufsicht Österreichs anerkannt. Damit gilt der Prospekt in der Schweiz als genehmigt.

Die Aufforderung zur Abgabe eines Angebots richtet sich im Allgemeinen nicht an eine bestimmte oder begrenzte Zielgruppe oder Kategorie von Anlegern. Die Schuldverschreibungen können von jeder natürlichen oder juristischen Person mit Wohnsitz oder eingetragenem Sitz in der EU erworben werden. Die Inhaberschuldverschreibungen dürfen nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika angeboten oder von US-Personen oder politisch exponierten Personen erworben werden. Ein Verfahren zur Meldung des Betrags, der den Zeichnern zugewiesen wurde, gibt es nicht. Es wird nicht angegeben, ob der Handel bereits vor der Anmeldung aufgenommen werden kann.

4.2. Warum wird dieser Prospekt erstellt?

4.2.1. Verwendung der Erlöse, Nettoerlöse

Zweck des Angebots ist die Kapitalbeschaffung für die Geschäftstätigkeit der Emittentin im Bereich der Immobilien in Deutschland, insbesondere für den Erwerb, die Renovierung und den Verkauf von Immobilien in Deutschland. Die Emittentin plant, den Nettoerlös aus jeder Emission von Inhaberschuldverschreibungen unter diesem Basisprospekt für die Refinanzierung der ersten Projektinvestitionen und die laufende Entwicklung weiterer Immobilieninvestitionen zu verwenden.

Zum Zeitpunkt ihrer Gründung verfügte die Emittentin über ein gezeichnetes Grundkapital von EUR 25.000,00, das am 19. Mai 2025 von der Gesellschafterin voll eingezahlt wurde und der Emittentin zur freien Verfügung stand. Nach der Genehmigung dieses Basisprospekts beabsichtigt der Aktionär, weitere EUR 250.000,00 als Eigenkapital

einzubringen, die ebenfalls zur freien Verfügung der Emittentin stehen und den Kapitalrücklagen zugeführt werden.

Die Gesamtfinanzierungsstruktur der Emittentin basiert auf einem Mix von Kapitalkomponenten, einschließlich nachrangiger Darlehen und/oder partiarischer Darlehen sowie der Inhaberschuldverschreibungen, die unter diesem Prospekt begeben werden. Die ersten Investitionen in die Projektgesellschaft der Emittentin werden voraussichtlich hauptsächlich durch nachrangige und/oder partiarische Darlehen finanziert. Die Nettoerlöse aus den Inhaberschuldverschreibungen werden anschließend zur Refinanzierung dieses Anfangskapitals und zur Unterstützung der weiteren Geschäftsexpansion verwendet.

Da der Nennbetrag und das Emissionsvolumen der Inhaberschuldverschreibungen in den jeweiligen Endgültigen Bedingungen festgelegt werden, können die Gesamterlöse und die damit verbundenen Kosten einer bestimmten Emission zum jetzigen Zeitpunkt nicht angegeben werden. Basierend auf den derzeitigen Planungen ist jedoch davon auszugehen, dass sich die Gesamtkosten einer einzelnen Emission über die gesamte Laufzeit auf etwa 18 % des Nennbetrags belaufen werden. Diese Kosten decken die Vertriebsprovisionen, die Ausgaben für Strukturierung und Marketing, die Verwaltungskosten, die Schulungskosten und die Vertriebskoordination ab. Die Kosten werden gleichmäßig über die Laufzeit der einzelnen Schuldverschreibungen abgeschrieben und nicht im Voraus vom Emissionserlös abgezogen.

Die Emittentin unterhält kein eigenes Personal und plant dies auch nicht für die Zukunft. Strategische und investitionsbezogene Entscheidungen im Zusammenhang mit den Aktivitäten der Emittentin werden von der Geschäftsführung der VMT Capital II GmbH getroffen.

4.2.2. Keine Platzierungsgarantie, keine Übernahme

Die Emittentin und die Largamus Financial GmbH, SIA Spirit Financial Investment und/oder ein anderer Anlageberater erklären keine Platzierungsgarantie oder Übernahme der Wertpapiere.

4.2.3. Interessenskonflikt

Die Emission der Schuldverschreibungen im Rahmen dieses Angebotsprogramms liegt in erster Linie im wirtschaftlichen Interesse der Emittentin.

Außerdem haben die folgenden natürlichen und juristischen Personen wesentliche Interessen im

Zusammenhang mit der Emission:

- Herr Waldemar Hartung ist der alleinige Aktionär der Emittentin. Die Emission der Schuldverschreibungen liegt in seinem wirtschaftlichen Interesse, da er am möglichen finanziellen Erfolg der Emittentin beteiligt ist.
- Zwei Partner, die Largamus Financial GmbH, Kempten, Deutschland, und die SIA Spirit Financial GmbH, Lettland, sind an dem Angebot der Schuldverschreibungen beteiligt. Diese Einheiten können von der Emittentin Provisionen oder andere Formen der Vergütung für ihre Dienstleistungen erhalten. Daher haben sie ein finanzielles Interesse an der erfolgreichen Platzierung der Schuldverschreibungen.
- Derzeit ist die Gründung einer Projektgesellschaft geplant, die das erste Projekt der Emittentin, den Erwerb und die Entwicklung eines Bestandsgebäudes in der Stadt Halle, Deutschland, das nach den Anforderungen des Denkmalschutzes umfassend saniert werden soll, durchführen wird. Diese Projektgesellschaft erhält von der Emittentin zu diesem Zweck ein nachrangiges Beteiligungsdarlehen in Höhe von etwa EUR 1.500.000. Die Projektgesellschaft erwirbt das Grundstück und sichert die Forderung der VMT Capital II GmbH aus nachrangigen partiarischen Darlehen mit einer entsprechenden Grundschuld zugunsten der VMT Capital II GmbH ab. Die Fertigstellung des Projekts ist innerhalb von 36 Monaten geplant. Die Projektgesellschaft wird dann das nachrangige Beteiligungsdarlehen an die VMT Capital II GmbH zurückzahlen und ihren Anteil am Erlös auszahlen. Aus dieser geplanten Vertragsbeziehung und anderen geplanten, vergleichbaren Vertragsbeziehungen können sich Interessenkonflikte zwischen der Emittentin und dieser Projektgesellschaft und anderen Projektgesellschaften ergeben.

Herr Waldemar Hartung, 100 %iger Aktionär der Emittentin und Mitglied der Geschäftsführung, hat außerdem die folgenden Ämter inne:

Herr Waldemar Hartung ist 100%iger Aktionär und einziges Mitglied der Geschäftsführung der folgenden Unternehmen:

- VIVAT Exclusive GmbH mit Sitz in Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Deutschland
- unique capital GmbH mit Sitz in Rosenau 52, 87437 Kempten (Allgäu), Deutschland
- VIVAT Investment GmbH mit Sitz in Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Deutschland

- VIVAT Investment II GmbH mit Sitz in Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Deutschland
- Multitalent Investment 3 GmbH mit Sitz in Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Deutschland
- assetSolution UG mit Sitz in Rosenau 52, 87437 Kempten (Allgäu), Deutschland
- Zinnowitz GmbH & Co. KG mit Sitz in Rosenau 52, 87437 Kempten (Allgäu), Deutschland
- SIA Multi Invest, mit Sitz in Brivibas iela 76-20, 1001 Riga, Latvia
- SIA Solar Invest mit Sitz in Brivibas iela 76-20, 1001 Riga, Latvia

Herr Waldemar Hartung ist 100%iger Aktionär und Mitglied der Geschäftsführung der folgenden Unternehmen:

- Multitalent II AG mit Sitz in der Landstraße 63, 9490 Vaduz, Liechtenstein
- Multitalent AG mit Sitz in der Landstraße 63, 9490 Vaduz, Liechtenstein
- Multitalent III AG mit Sitz in Landstraße 63, 9490 Vaduz, Liechtenstein
- Multitalent IV AG mit Sitz in Landstraße 63, 9490 Vaduz, Liechtenstein
- VIVAT AG mit Sitz in der Landstraße 63, 9490 Vaduz, Liechtenstein
- VIVAT II AG mit Sitz in der Landstraße 63, 9490 Vaduz, Liechtenstein
- VMT Capital GmbH mit Sitz in Fleischmarkt 1/6/12, 1010 Wien, Austria
- VMT Bond GmbH mit Sitz in Fleischmarkt 1/6/12, 1010 Vienna, Austria

Herr Waldemar Hartung ist teilweiser Aktionär und einziges Mitglied der Geschäftsführung der folgenden Unternehmen:

- Spirit Financial Group GmbH mit Sitz in Rosenau 52, 87437 Kempten (Allgäu), Deutschland
- SIA Multitalent Investment mit Sitz in Skolas iela 21, 1010 Riga, Latvia

Herr Waldemar Hartung ist der einzige Aktionär der folgenden Unternehmen:

- Multitalent Investment GmbH mit Sitz in Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Deutschland
- Multitalent Investment II GmbH mit Sitz in Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Deutschland

Herr Waldemar Hartung ist der einzige Aktionär und Mitglied der Geschäftsführung der folgenden

Unternehmen:

- VIVAT Multitalent AG mit Sitz in Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Deutschland
- VIVAT Solution GmbH & Co. KG mit Sitz in Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Deutschland
- VIVAT Sachwerte GmbH mit Sitz in Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Deutschland
- Spirit Investor GmbH & Co KG mit Sitz in Rosenau 52, 87437 Kempten (Allgäu), Deutschland

Herr Waldemar Hartung ist Mitglied der Geschäftsführung der folgenden Unternehmen:

- Projekt Wendestrasse Erfurt GmbH & Co. KG mit Sitz in der Landsberger Straße 155, 80687 München, Deutschland
- Objektgesellschaft Liebenau Halle GmbH mit Sitz in der Thölauer Straße 13, 95615 Marktredwitz, Deutschland
- Objektgesellschaft Bernburg Halle GmbH mit Sitz in der Tölauer Straße 13, 95615 Marktredwitz, Deutschland

Ein weiteres Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin ist Herr Heribert Laaber.

Herr Heribert Laaber ist zu 100 % an den folgenden Unternehmen beteiligt:

- adeptio holding GmbH mit Sitz in Hauptplatz 6, 8230 Hartberg, Austria

Er ist zudem Geschäftsführer der folgenden Unternehmen:

- VMT Capital GmbH mit Sitz in Fleischmarkt 1/6/12, 1010 Wien, Österreich
- SolarFinance Germany GmbH, mit Sitz in Fleischmarkt 1/6/12, 1010 Vienna Austria
- VMT Bond GmbH mit Sitz in Fleischmarkt 1/6/12, 1010 Vienna, Austria
- MBI Anlagen- u. Marketing Gesellschaft m.b.H. mit Sitz in der Münichreiterstr. 19, 1130 Vienna, Austria

Herr Heribert Laaber ist zudem Inhaber der folgenden Einzelunternehmen:

- Heribert Laaber, GISA-Nummer 13239022, mit Sitz in der Faistauergasse 23, 1130 Vienna, Austria
- Heribert Laaber, GISA-Nummer 13217808, mit Sitz in der Faistauergasse 23, 1130 Wien, Österreich.

Im Einzelfall können die Interessen von Herrn Waldemar Hartung und/oder Herrn Heribert Laaber mit jenen der Emittentin in Konflikt geraten.

Die VMT Capital II GmbH hat keine Maßnahmen ergriffen, um den Missbrauch einer solchen Kontrolle zu verhindern.

ANHANG 2

Allgemeine Geschäftsbedingungen der Schuldverschreibung

Bezugnahmen auf die Inhaberschuldverschreibungen sind als Bezugnahmen auf Abschnitt „**IV. Informationen über Nichtdividendenwerte – Beschreibung der Wertpapiere**“ im Basisprospekt zu verstehen.

Dieser Prospekt, einschließlich aller durch Verweis einbezogenen Dokumente und etwaiger Nachträge, stellt zusammen mit den endgültigen Bedingungen, bestehend aus den jeweiligen endgültigen Bedingungen einschließlich aller Anhänge, einen Prospekt im Sinne von Artikel 6 der EU-Prospektverordnung dar.

Allgemeine Geschäftsbedingungen der Schuldverschreibung

Capital 8 E2025 (CHF)

ISIN: AT0000A3PGS1

emittiert unter dem Basisprospekt

vom 16. September 2025

für die Ausgabe von Inhaberschuldverschreibungen von

VMT Capital II GmbH

A-1010 Vienna, Austria

Erstes Wertstellungsdatum: 1. Oktober 2025

Fälligkeitsdatum: 31. Dezember 2030

1. Ausgabe und Ausgabepreis (Angebotspreis)

- 1.1. VMT Capital II GmbH, Fleischmarkt 1/6/12, A-1010 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Firmenbuchnummer FN 654160a (die „Emittentin“), begibt nach Maßgabe dieser Bedingungen (die „Bedingungen“) die Inhaberschuldverschreibungen „Capital 8 E2025 (CHF)“ im Gesamtnennbetrag von bis zu CHF 40.000.000 (vierzig Millionen Schweizer Franken), eingeteilt in bis zu 40.000 Inhaberschuldverschreibungen mit demselben festen Zinssatz (die „Inhaberschuldverschreibungen“ oder die „Schuldverschreibungen“ oder „Wertpapiere“), jeweils im Nennwert von CHF 1.000,00 (in Worten: eintausend Schweizer Franken).
- 1.2. Der Erstausgabepreis (Emissionspreis) beträgt CHF 1.000,00 pro Schuldverschreibung. Eine Prämie wird nicht erhoben. Die Inhaberschuldverschreibungen werden erstmals am 1. Oktober 2025 („Erstes Wertstellungsdatum“) fällig. Nach dem ersten Wertstellungsdatum werden die Inhaberschuldverschreibungen jeweils am ersten oder 15. eines jeden Kalendermonats fällig. Die Emittentin hat das Recht, den Gesamtnennbetrag jederzeit zu erhöhen oder zu verringern.
- 1.3. Die Anleiheinhaber haben keine Mitgliedschaftsrechte, insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs- oder Stimmrechte in der Hauptversammlung des Unternehmens. Prinzipiell sind die Anleiheinhaber auch nicht berechtigt, von der Emittentin jederzeit Einsicht in Unterlagen zu verlangen, insbesondere über die von der Emittentin erworbenen, zu erwerbenden oder zu veräußernden Beteiligungen.
- 1.4. Die Zeichnungsfrist beginnt am 1. Oktober 2025 und endet mit der vollständigen Platzierung, spätestens jedoch 12 Monate nach dem Datum der Annahme dieses Prospekts, sofern die Emittentin die Emission nicht früher beendet. Die Emittentin ist berechtigt, die Angebots-/Bezugsfrist ohne Angabe von Gründen vorzeitig zu beenden oder zu verlängern.

2. Form, Nennwert, Bezeichnung, Mindestzeichnung

- 2.1. Die Schuldverschreibung „Capital 8 E2025 (CHF)“ hat einen Gesamtnennbetrag von bis zu

CHF 40.000.000,00 (der „Gesamtnennbetrag“). Die Emittentin hat das Recht, den Gesamtnennbetrag jederzeit zu erhöhen oder zu verringern. Die Schuldverschreibungen werden in bis zu 40.000 Stück aufgeteilt.

- 2.2. Die Stückelung beträgt CHF 1.000,00. Der Mindestzeichnungsbetrag beträgt CHF 100.000,00, d. h. 100 Schuldverschreibungen mit einem Nennwert von CHF 1.000,00. Für die jeweilige Zeichnung gibt es keinen Höchstwert.
- 2.3. Die Schuldverschreibungen sind durch einzelne Inhaberschuldverschreibungszertifikate verbrieft. Der Anleger erhält seinen individuellen Inhaberschuldverschreibungszertifikate für die Übertragung spätestens innerhalb von 20 Bankarbeitstagen per Post.

3. Status

Bei den Inhaberschuldverschreibungen handelt es sich um unbesicherte, unmittelbare, unbedingte und nicht nachrangige Schuldverschreibungen der Emittentin, die untereinander und mit allen anderen gegenwärtigen oder künftigen unbesicherten und nicht nachrangigen Schuldverschreibungen der Emittentin gleichrangig sind, soweit diese anderen Schuldverschreibungen nicht nach geltendem zwingendem Recht vorrangig sind.

4. Laufzeit

Die Laufzeit der Inhaberschuldverschreibungen beginnt am 1. Oktober 2025 (einschließlich) und endet am 31. Dezember 2030 (einschließlich). Die Inhaberschuldverschreibungen haben also eine Laufzeit von 5 Jahren und 3 Monaten und werden am 31. Dezember 2030 zur Rückzahlung fällig.

5. Zinsen

- 5.1. Die Inhaberschuldverschreibungen werden ab dem 1. Oktober 2025 mit 8,00 % p.a. des jeweiligen Nennbetrags verzinst. Die Berechnung der vierteljährlichen Zinsen umfasst den Zeitraum vom jeweiligen Wertstellungsdatum (einschließlich) bis zum jeweils darauffolgenden Wertstellungsdatum (ausschließlich). Zeichnet ein Anleger während der Zinsperiode Inhaberschuldverschreibungen, so erhält er nur die Zinsen für den anteiligen Zeitraum dieser Zinsperiode.
- 5.2. Die Zinsen werden vierteljährlich nachschüssig gezahlt. Die Zinsen sind am 1. April, 1. Juli, 1. Oktober und 1. Januar eines jeden Jahres (Zinstage) fällig. Der erste Zinszahlungstermin ist der 1. Januar 2026. Zinsen werden am oder vor dem 20. Tag des Monats ausgezahlt, in dem sie fällig werden. Werden die Inhaberschuldverschreibungen vor diesem Termin gekündigt, werden die seit dem letzten Zinszahlungstermin aufgelaufenen Zinsen zum Zeitpunkt der Rückzahlung des Kapitals gezahlt.
- 5.3. Die Zinsen werden auf der Grundlage der Zinsmethode gemäß der ICMA-Regel (Actual/Actual) berechnet. Die Zinsen für einen Zeitraum, der kürzer als ein Quartal ist, werden auf der Grundlage der tatsächlichen Anzahl der Tage in diesem Zeitraum geteilt durch die tatsächliche Anzahl der Tage im betreffenden Jahr berechnet. Dies gilt auch für Inhaberschuldverschreibungen, die nach dem Wertstellungsdatum ausgegeben werden.
- 5.4. Die Emittentin verpflichtet sich, das Kapital und die Zinsen der Inhaberschuldverschreibungen bei Fälligkeit in Schweizer Franken (CHF) auf das jeweilige Konto zu zahlen, das der Emittentin von dem jeweiligen Anleger mitgeteilt wurde. Die Emittentin wird von ihrer entsprechenden Zahlungsverpflichtung durch Zahlungen an die Anleihehaber unter der Inhaberschuldverschreibung befreit. Eine Auszahlung im Rahmen der Inhaberschuldverschreibung gilt als fristgerecht, wenn sie am Fälligkeitstag auf dem Bankkonto des jeweiligen Anleihehabers eingegangen ist. Sollte ein Rückzahlungstermin oder ein anderer Zahlungstermin im Zusammenhang mit den Inhaberschuldverschreibungen auf einen Tag fallen, der kein Bankarbeitstag ist, haben die Anleihehaber erst am nächsten Bankarbeitstag Anspruch auf die Zahlung von Kapital und Zinsen. Die Anleihehaber haben aufgrund einer solchen Verzögerung nicht das Recht, eine weitere Zahlung von Zinsen oder anderen Zahlungen zu verlangen. Ein „Bankarbeitstag“ ist ein Tag, an dem die Banken am Sitz der Emittentin allgemein für den Geschäftsverkehr geöffnet sind und der ein TARGET 2-Geschäftstag ist. Ein „TARGET 2-Geschäftstag“ ist ein Tag, an dem das Transeuropäische Automatisierte Echtzeit-Brutto-Express-Zahlungsverkehrssystem – TARGET 2 in Betrieb ist.
- 5.5. Wenn die Emittentin die Inhaberschuldverschreibungen nicht bei Fälligkeit zurückzahlt, sind die Zinsen nicht am Tag vor der Fälligkeit der Inhaberschuldverschreibungen zu zahlen, sondern erst am Tag vor der

tatsächlichen Rückzahlung der Inhaberschuldverschreibungen.

6. Rückzahlung

Die Inhaberschuldverschreibungen werden am 31. Dezember 2030 zum Nennwert der Inhaberschuldverschreibungen zuzüglich Zinsen fällig. Die Rückzahlung muss bis zum 20. Januar 2031 erfolgen.

7. Übertragbarkeit der Inhaberschuldverschreibung

Die Inhaberschuldverschreibungen sind durch Übergabe der Inhaberschuldverschreibung an den Erwerber übertragbar. Im Falle einer Übertragung der Inhaberschuldverschreibungen hat der jeweilige Anleger die Emittentin über die Übertragung zu informieren und gleichzeitig den Käufer (einschließlich seiner Kontodaten) zu benennen.

8. Steuern

Alle auf die Inhaberschuldverschreibungen zu zahlenden Beträge sind ohne Einbehalt oder Abzug von gegenwärtigen oder zukünftigen Steuern oder sonstigen Abgaben jeglicher Art zu zahlen, es sei denn, ein solcher Einbehalt oder Abzug ist gesetzlich vorgeschrieben. Die Emittentin ist nicht zur Erfüllung etwaiger steuerlicher Pflichten der Anleiheinhaber verpflichtet, es sei denn, eine solche Verpflichtung ist nach österreichischem Recht gesetzlich vorgesehen.

9. Beendigung der Schuldverschreibung

- 9.1. Die Anleiheinhaber haben kein ordentliches Kündigungsrecht vor dem Ende der Laufzeit.
- 9.2. Die Emittentin hat ein jederzeitiges ordentliches Kündigungsrecht mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten, jeweils zum 31. Dezember eines jeden Jahres. Wenn die Emittentin der Schuldverschreibungen eine Kündigung ausspricht, gilt diese für alle ausstehenden Inhaberschuldverschreibungen, vorbehaltlich der folgenden Bestimmungen. Die Emittentin ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, in begründeten Einzelfällen Kündigungen von Anleihehabern vor Ablauf der kündigungsfreien Frist entgegenzunehmen und die jeweiligen Inhaberschuldverschreibungen einzelner Anleiheinhaber zurückzuzahlen. Die Inhaberschuldverschreibung wird zum Nennbetrag zuzüglich der bis zum Tag der Rückzahlung aufgelaufenen anteiligen Zinsen zurückgezahlt.
- 9.3. Jeder Anleiheinhaber ist berechtigt, seine Inhaberschuldverschreibung außerordentlich zu kündigen und ihre sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich der bis zum Rückzahlungstermin aufgelaufenen anteiligen Zinsen zu verlangen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Kündigt ein Anleiheinhaber, so gilt diese Kündigung nur für die von den jeweiligen Anleihehabern gehaltenen Inhaberschuldverschreibungen; die von anderen Anleihehabern gehaltenen Inhaberschuldverschreibungen bleiben davon unberührt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn:
 - a. die Emittentin das Kapital oder die Zinsen nicht innerhalb von 30 Tagen nach dem jeweiligen Fälligkeitstermin zahlt;
 - b. die Emittentin gegen eine andere Verpflichtung aus der Inhaberschuldverschreibung oder den Schuldverschreibungsbedingungen verstößt und der Verstoß trotz schriftlicher Aufforderung länger als 30 Tage nach Erhalt der Mitteilung andauert;
 - c. die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin beantragt wird und dieser Antrag, sofern er von einem Dritten gestellt wurde, nicht innerhalb von 60 Tagen zurückgezogen oder aus anderen Gründen als mangels kostendeckenden Vermögens (oder einer entsprechenden Regelung in einer anderen Rechtsordnung) abgewiesen wird;
 - d. die Emittentin in Liquidation geht, ihre Geschäftstätigkeit ganz oder größtenteils einstellt oder wesentliche Teile ihres Vermögens veräußert oder anderweitig veräußert.
- 9.4. Das Kündigungsrecht erlischt, wenn der Umstand, der das Kündigungsrecht begründet hat, wegfällt, bevor das Kündigungsrecht ausgeübt wird.

- 9.5. Eine Kündigung der Inhaberschuldverschreibungen durch einen Anleiheinhaber ist der Emittentin schriftlich in deutscher oder englischer Sprache und unter Bezugnahme auf die jeweils gehaltenen Inhaberschuldverschreibungen zu erklären. Darüber hinaus ist jeder Anleiheinhaber verpflichtet, den jeweils geltend gemachten Kündigungsgrund anzugeben. Jede außerordentliche Kündigung durch die Emittentin ist dem jeweiligen Anleiheinhaber von der Emittentin schriftlich mitzuteilen.

10. Verjährungsfrist

Ansprüche auf Zahlung von Zinsen verjähren nach drei Jahren ab Fälligkeit, Ansprüche auf Zahlung der Hauptforderung nach dreißig Jahren ab Fälligkeit.

11. Börsennotierung

Die Inhaberschuldverschreibungen sind nicht börsennotiert und können auch nicht auf andere Weise systematisch gehandelt werden.

12. Ausgabe von weiteren Inhaberschuldverschreibungen, Kauf von Inhaberschuldverschreibungen

- 12.1. Die Emittentin ist jederzeit berechtigt, ohne Zustimmung der Anleiheinhaber weitere Inhaberschuldverschreibungen mit im Wesentlichen gleichen Funktionen (ggf. mit Ausnahme des Ausgabetermins, des Zinsbeginns und/oder des Ausgabepreises) in der Weise zu begeben, dass sie mit den Inhaberschuldverschreibungen eine einheitliche Schuldverschreibung bilden. In einem solchen Fall erhöht sich der Gesamtnennbetrag der Schuldverschreibungen um den Nennbetrag der neu ausgegebenen Inhaberschuldverschreibungen und die neu ausgegebenen Inhaberschuldverschreibungen fallen unter die Definition von „Inhaberschuldverschreibungen“. Die Emittentin ist weder verpflichtet, eine solche weitere Schuldverschreibungsserie zu begeben, noch haben die Anleiheinhaber ein Recht auf die Zeichnung von Schuldverschreibungen aus einer solchen Serie.
- 12.2. Die Emittentin ist außerdem berechtigt, weitere Finanzinstrumente auszugeben.
- 12.3. Die Emittentin hat das Recht, Inhaberschuldverschreibungen in jeder Form und zu jedem Preis zu kaufen. Die von der Emittentin erworbene Inhaberschuldverschreibung können nach Wahl der Emittentin gehalten, weiterverkauft oder entwertet werden.

13. Bekanntmachungen

- 13.1. Alle Mitteilungen an die Anleiheinhaber, die Inhaberschuldverschreibungen betreffen, werden auf der Webseite der Emittentin (www.vmt-bond.com) veröffentlicht. Eine solche Kündigung gilt am 5. Tag als erfolgt. Darüber hinaus erhalten die Anleger eine individuelle Benachrichtigung per Brief oder E-Mail.

14. Änderungen der allgemeinen Geschäftsbedingungen der Inhaberschuldverschreibung

- 14.1. Die Emittentin ist berechtigt, diese Bedingungen wie folgt zu ändern oder zu ergänzen:
- i. offensichtliche Druck- oder Rechenfehler,
 - ii. sonstige offensichtliche Irrtümer oder
 - iii. widersprüchliche oder unvollständige Bestimmungen

Dies ist ohne Zustimmung der Anleiheinhaber möglich, wobei in den unter (iii) genannten Fällen nur solche Änderungen oder Ergänzungen vorgenommen werden dürfen, die unter Berücksichtigung der Interessen der Emittentin für die Anleiheinhaber zumutbar sind, d. h. die die finanzielle Lage der Anleiheinhaber nicht oder nur unwesentlich verschlechtern.

- 14.2. Die Emittentin hat das Recht, die allgemeinen Geschäftsbedingungen der Schuldverschreibung jederzeit ohne Zustimmung der Anleiheinhaber zu deren Gunsten zu ändern, insbesondere um zusätzliche Sicherheiten zu schaffen oder die Rechte der Gläubiger zu stärken.
- 14.3. Es sind auch andere Änderungen der allgemeinen Geschäftsbedingungen zulässig. Sie bedürfen der

Zustimmung der Gläubigerversammlung gemäß den gesetzlichen Bestimmungen.

- 14.4. Jede Änderung oder Ergänzung dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen wird in Übereinstimmung mit Abschnitt 13 veröffentlicht.

15. Haftung

Die Emittentin haftet für die Zahlung von Zinsen und Kapital mit ihrem gesamten Vermögen.

16. Anwendbares Recht, Erfüllungsort und Gerichtsstand

- 16.1. Für alle Rechtsbeziehungen, die sich für den Erwerb der Inhaberschuldverschreibungen und/oder mit diesen Schuldverschreibungsbedingungen der Anleger ergeben (einschließlich aller Streitigkeiten im Zusammenhang mit außervertraglichen Schuldverhältnissen aus oder im Zusammenhang mit den Inhaberschuldverschreibungen und/oder mit diesen Schuldverschreibungsbedingungen), gilt deutsches Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen des internationalen Privatrechts und der Bestimmungen des Übereinkommens der Vereinten Nationen über Verträge über den internationalen Warenkauf (UN-Kaufrecht). Erfüllungsort ist der Sitz der Emittentin. Im Übrigen ist der Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag der Sitz der Emittentin, soweit dies gesetzlich zulässig ist.
- 16.2. Für alle Rechtsstreitigkeiten eines Verbrauchers aus oder im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen und/oder diesen allgemeinen Geschäftsbedingungen (einschließlich aller Streitigkeiten im Zusammenhang mit außervertraglichen Schuldverhältnissen aus oder im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen und/oder diesen allgemeinen Geschäftsbedingungen) gegen die Emittentin ist nach Wahl des Verbrauchers das sachlich und örtlich zuständige Gericht am Wohnsitz des Verbrauchers oder am Wohnsitz der Emittentin oder ein anderes aufgrund gesetzlicher Vorschriften zuständiges Gericht zuständig. Die Gerichtsstandsvereinbarung schränkt das gesetzliche Recht der Anleihehaber (insbesondere der Verbraucher) nicht ein, vor einem anderen gesetzlich zuständigen Gericht zu klagen. Auch die Erhebung von Klagen in einer oder mehreren Gerichtsbarkeiten schließt die Erhebung von Klagen in einer anderen Gerichtsbarkeit (ob gleichzeitig oder nicht) nicht aus, wenn und soweit dies gesetzlich zulässig ist.

17. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Schuldverschreibungsbedingungen ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so bleiben die übrigen allgemeinen Geschäftsbedingungen dieser Schuldverschreibungsbedingungen in Kraft. Rechtlich unwirksame oder undurchsetzbare Bestimmungen werden nach dem Sinn und Zweck dieser Schuldverschreibungsbedingungen durch rechtswirksame und durchsetzbare Bestimmungen ersetzt, die den rechtlich unwirksamen oder undurchsetzbaren Bestimmungen wirtschaftlich möglichst nahe kommen, soweit dies rechtlich möglich ist.



VMT Capital II GmbH
Fleischmarkt 1/6/12
A-1010 Vienna (Austria)

Tel.: +43 1 358 90 77
info@vmt-capital.com
www.vmt-capital.com



Final Terms

Capital 8 E2025 (CHF)

ISIN: AT00000A3PGS1

under the Offer Program for
Bearer Bonds with Base Prospectus as of September 16, 2025

VMT Capital II GmbH

Fleischmarkt 1/6/12
A-1010 Vienna (Austria)

Disclaimer

Only the English language version of the Base Prospectus and any supplements thereto have been approved by the Austrian Financial Market Authority (FMA) and are therefore binding. The translated versions of the Base Prospectus and any supplements thereto have not been reviewed by the FMA and are therefore not binding.

Conditions Sheet

Capital 8 E2025 (CHF)

ISIN: AT0000A3PGS1

Issued under the offer program for the issuance of
Bearer Bonds as of September 16, 2025

of

VMT Capital II GmbH
Fleischmarkt 1/6/12
A-1010 Vienna (Austria)

The Final Terms have been prepared for the purpose of Regulation (EU) 2017/1129 (hereinafter referred to as the „EU Prospectus Regulation“) and must be read in conjunction with the Base Prospectus (hereinafter referred to as the „Prospectus“) and any supplements thereto. The Base Prospectus as well as any supplements thereto will be or are published in accordance with the provisions of Article 21 (EU) 2017/1129. A summary of each issue is attached to the Final Terms.

The contents of the Final Terms are governed by the EU Prospectus Regulation and the implementing regulations. They must always be read in conjunction with the Prospectus and any supplements thereto because complete information about the Issuer and the offer of Non-Equity Securities or the obtaining of all information is only possible if the Final Terms and the Prospectus - supplemented by any supplements - are read together. Terms and definitions contained in the Prospectus shall, in case of doubt, be given the same meaning in the Final Terms together with any supplements.

The Prospectus and any supplements thereto will be published on the Issuer's website www.vmt-capital.com in accordance with the provisions of Article 21 of the EU Prospectus Regulation. In addition, they may be inspected by the public in printed form at the registered office of the Issuer during normal business hours. The publication or provision of the Prospectus or any supplements to the Prospectus and of the Final Terms is free of charge.

The Final Terms contain a summary of the respective issue. This is attached to the Final Terms as Annex 1. The Terms and Conditions of the Non-Equity Securities form Annex 2 to the Final Terms and, together with these Final Terms, supplement or specify the Terms and Conditions of the individual issues under this Prospectus, which is why they should be read in conjunction with these Final Terms. The complete Final Terms and their two annexes together constitute the complete Final Terms of the relevant issue.

Any provisions of the Final Terms that are not completed or deleted shall be deemed to have been deleted from the Terms and Conditions 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“). Therefore, the Issuer has not conducted a target market assessment.

Notwithstanding any target market determination, investors may lose all or part of the amount invested. The target market determination is made without

prejudice to contractual, statutory or regulatory sales restrictions with respect to the Bonds offered.

Any person who subsequently offers, sells or recommends the Bonds should conduct an independent assessment. A distributor subject to MiFID II is, subject to the distributor's applicable suitability and appropriateness obligations under MiFID II, responsible for conducting its own target market assessment in relation to the Bonds and for determining the appropriate distribution channels. The Issuer assumes no responsibility in this regard.

The conditions sheet has the same structure as the Prospectus. This means that all information to be provided in the individual chapters of the Prospectus is listed under the same chapter heading as in the Prospectus. Since not all chapters of the Prospectus require information on or concretization by the Final Terms for individual issues, the numbering of the Final Terms does not begin until clause 3.2. and is not consecutive.

Complete information is only available if the Prospectus and the Final Terms are read in context.

Notes:

Optional fields ☐ are only considered applicable if they are marked as follows: ☒ If no specifications are made for certain clauses, they do not apply.

IV. Information on Non-Equity Securities – Securities Description															
3. Basic Data															
3.2 Reasons for the Offer as well as use of Proceeds															
Detailed breakdown of costs	The following costs are incurred in relation to the amount of Bearer Bonds subscribed: <table> <tr> <td>• Sales commission</td><td>2.60 % p.a.</td></tr> <tr> <td>• Conceptual expenses</td><td>0.10 % p.a.</td></tr> <tr> <td>• Sales coordination</td><td>0.14 % p.a.</td></tr> <tr> <td>• Marketing expenses</td><td>0.10 % p.a.</td></tr> <tr> <td>• Administrative expenses</td><td>0.40 % p.a.</td></tr> <tr> <td>• Training costs</td><td>0.26 % p.a.</td></tr> <tr> <td>• Total costs</td><td>3.60 % p.a.</td></tr> </table> The total costs are 18% in relation to the entire term and the nominal amount of this issue. The total costs are spread evenly over full calendar years throughout the entire term of the respective Bonds. The annual costs are therefore calculated by dividing the total costs by the (full) years of the relevant term of the Bond. Conceptual expenses and training expenses are paid to VIVAT Financial Services GmbH, Rosenau 54, D-87437 Kempten (Allgäu), marketing expenses and administrative expenses are paid to VIVAT Verwaltungs GmbH, Rosenau 54, D-87437 Kempten (Allgäu). Sales coordination expenses are paid to Largamus Financial GmbH, Rosenau 52, D-87437 Kempten (Allgäu), SIA Spirit Capital Investment, Avotu iela 34a , Rīga LV 1009 (Latvia), and other investment advisors the Issuer contracted with.	• Sales commission	2.60 % p.a.	• Conceptual expenses	0.10 % p.a.	• Sales coordination	0.14 % p.a.	• Marketing expenses	0.10 % p.a.	• Administrative expenses	0.40 % p.a.	• Training costs	0.26 % p.a.	• Total costs	3.60 % p.a.
• Sales commission	2.60 % p.a.														
• Conceptual expenses	0.10 % p.a.														
• Sales coordination	0.14 % p.a.														
• Marketing expenses	0.10 % p.a.														
• Administrative expenses	0.40 % p.a.														
• Training costs	0.26 % p.a.														
• Total costs	3.60 % p.a.														
4. information on Securities to be offered															
4.1 ISIN/Securities Identification Number	AT0000A3PGS1														
4.3. Nominal amount	CHF 1,000.00														
4.4 Total issue volume of the non-equity securities to be offered	CHF 40,000,000.00														
4.5. Currency of issue of securities issue	☐ Euro (EUR)														
	☒ Swiss franc (CHF)														
4.8 Interest Rate and Interest Debt															
i) Nominal interest rate	8.00 % Interest is calculated using the ICMA (Actual/Actual) interest calculation method.														
ii) Interest due daters	Interest shall be paid quarterly in arrears, in each case on the 1st day of the following quarter (April 1, July 1, October 1, and January 1 of each year (Interest Days) thus for the first time on January 1, 2026, and for the last time on the due date, provided that this is a banking day on which German banks settle payment transactions, otherwise interest shall be due on the banking day following the due date on which German banks settle payment transactions.														
4.9 Maturity Date und Repayment Terms															
i) Interest/maturity start and interest/maturity end dates	October 1, 2025 December 31, 2030														
ii) Maturity date	December 31, 2030														
4.10. Yield	The annual return is equal to the nominal interest rate and is therefore 8.00%.														
4.13. Details of the expected date of issue	September 16, 2025														

5. Conditions of the Public Offering of Securities

5.1. Terms and Conditions, bid statistics, expected timeline and required actions for the application

5.1.2. Time limit within which the offer is valid

September 15, 2026

5.1.4. Details of the minimum and/or maximum amount of the subscription (expressed as the number of Securities or accredited investment amount).

The minimum subscription amount is 100 Bearer Bonds with a nominal value of CHF 1,000.00 each thus CHF 100,000.00. No maximum number of Non-Equity Securitizers/ accredited investment amount.

5.1.5. Method and deadlines of servicing for servicing the Securities and their delivery

October 1, 2025

5.2 Distribution and Allocation Plan

5.2.1. Indication of the different categories of potential investors to whom the Securities are offered

Austria, Germany, France, Belgium, Italy, Estonia, Latvia, Lithuania, Luxembourg, Netherlands and Finland. Pursuant to Art. 54 para. 2 of the Federal Financial Services Act (FIDLEG) in conjunction with Art. 70 para. 2 of the Swiss Financial Services Ordinance (FinSO), the Prospectus Review Board, may provide that prospectuses approved in certain foreign jurisdictions are also deemed approved in Switzerland.

The invitation to submit a tender is generally not addressed to a specific or limited target group or category of investors. The Bonds may be acquired by any natural person or legal entity resident or domiciled in the EU. The Bearer Bonds may not be offered in the United States of America or acquired by U.S. persons or politically exposed persons.

5.2.2 Pricing

Issue price

CHF 1,000.00

5.4 Placement and Acquisition

Name and address of the coordinator(s) of the entire offer or individual parts of it of the offer, as well as information on the placements in the individual countries

A paying agent has not been appointed. All payments by the Issuer will be made directly by the Issuer to the respective investor.

Largamus Financial GmbH, Rosenau 52, D-87437 Kempten, Germany (exclusive distribution agreement Germany)

SIA Spirit Capital Investment w Avotu iela 34a, Rīga LV 1009 (Latvia) (exclusive distribution agreement Latvia, Lithuania, Estonia and Finland)

The Issuer has entered into several non-exclusive distribution agreements for the brokerage of financial instruments with a variety of individual licensed investment advisors in Switzerland. These investment advisors are all registered according FIDLEG (Swiss Financial Services Act) or FINIG (Swiss Financial Institutions Act).

Furthermore, the Issuer has entered into several non-exclusive distribution agreements for the brokerage of financial instruments with a variety of individual licensed investment advisors in France. These investment advisors are all registered according Conseiller en investissements financiers (CIF), the French Financial Services Act.

In other countries, however, the Issuer has not yet entered in distribution agreements.

ANNEX 1:

Summary of the Prospectus

The following summary of this securities prospectus (Base Prospectus) consists of the minimum information required by law. It should always be read in conjunction with the Prospectus and its supplements as a whole. The summary is intended solely as an aid to decision-making and can never, on its own, constitute a sufficient basis for an informed investment decision itself.

1. Introduction and warnings

1.1. Introduction

Product: Capital 8 E2025 (CHF). These are bearer bonds. The Bonds are evidenced by individual Bearer Bond certificates. Investors will receive their individual Bearer Bond certificates by mail within 20 banking days at the latest.

ISIN: AT0000A3PGS1

Issuer: VMT Capital II GmbH, Fleischmarkt 1/6/12, A-1010 Vienna, Austria, registered in the Commercial Register of the Commercial Court Vienna, under company register number FN 654160a, legal entity identifier (LEI): 529900Q6XOUXIOWZ5V09

Competent authority: Financial Market Authority Austria, Otto- Wagner-Platz 5, A-1090 Vienna.

Approval date: September 16, 2025

1.2. Warning

- The summary should be read as an introduction to the Prospectus.
- Any decision to invest in the securities should be based on a review of the entire Prospectus as a whole by the investor.
- The investor could lose all or part of his invested capital.
- Where a claim relating to the information contained in a prospectus is brought before a court, the plaintiff investor might, under national law, have to bear the costs of translating the prospectus before the legal proceedings are initiated.
- Civil liability attaches only to those persons who have tabled the summary including any translation thereof, but only where the summary is misleading, inaccurate or inconsistent, when read together with the other parts of the Prospectus, or where it does not provide,

when read together with the other parts of the Prospectus, key information in order to aid investors when considering whether to invest in such securities.

2. Basic information about the Issuer

2.1. Who is the issuer of the securities?

The Issuer, VMT Capital II GmbH, Fleischmarkt 1/6/12, A-1010 Vienna, Austria, is a limited liability company under Austrian jurisdiction, registered in the commercial register at the Commercial Court of Vienna under the commercial register number FN 654160a. The legal entity identifier (LEI) is: 529900Q6XOUXIOWZ5V09.

2.1.1. Main activity of the issuer

The statutory purpose of the Issuer is:

- I. issuance of bearer bonds,
- II. trading in goods of all kinds.

Furthermore, the company is authorized to establish branches in Austria and abroad, to participate in other companies in Austria and abroad, to acquire, establish and sell companies, and to enter into all transactions that are suitable to directly or indirectly promote the interests of the company, with the exception of activities that are subject to the Austrian Banking Act.

The following initial investment is planned:

- Existing property in Halle (D), Liebenauer Strasse
- Living space: 638 m²
- Residential units: 9
- Year of construction: 1896
- Listed building
- Building permit available
- Purchase price: EUR 2.6 million

The existing building is to be extensively refurbished in accordance with the requirements of monument protection legislation.

The plan is to sell the available new residential units before the refurbishment. Accordingly, sales proceeds can already be used to finance the refurbishment.

This project is to be implemented by a project company yet to be established. VMT Capital II GmbH will provide the project company with subordinated loans in the

amount of EUR 1.5 million.

The project company will acquire the property and secure VMT Capital II GmbH's claim from subordinated profitparticipating loans with a corresponding land charge in favor of VMT Capital II GmbH.

It is planned to complete the project within 36 months. The project company will then repay the subordinated profit participating loan to VMT Capital II GmbH and pay out its share of the proceeds.

Accordingly, the financing is made up as follows:

- Purchase price payments by future buyers
- profit-participating loan from VMT Capital II GmbH to the project company in the amount of EUR 1.5 million
- Net issue proceeds
- Bank loans (exclusively at the level of the project company)

The interest on borrowed capital incurred during the term is considered capitalized construction period interest and is not allocated to the acquisition costs. They are only recognized in the accounts when the units sold are transferred.

Upon formation, the Company has subscribed and paid-in capital in the amount of EUR 25,000.00. The shareholder paid the capital into the Company in full and at its free disposal on May 19, 2025. Until the start of the Bearer Bonds from this offering program, the shareholder will pay in an additional EUR 250,000.00 in equity capital at the Company's free disposal and add it to the capital reserves.

The future business development of the Issuer will largely depend on the success of its investment activities.

The company does not employ its own staff and does not plan to employ its own staff in the future.

The investment decisions and strategic decisions are made by the management of VMT Capital II GmbH.

The Issuer will operate in the real estate market in accordance with its corporate purpose.

2.1.2. Principal shareholders, shares or majority interests

The Issuer is currently not part of a corporate group. However, in line with its investment strategy, it may take over or represent other companies in Austria or abroad of the same or a similar kind; it may participate in such companies, also as a general partner. In addition, the Issuer may establish branches in Austria

or abroad under the same or a different name, as well as establish, manage or participate in subsidiaries in Austria or abroad, and acquire or pre-extend shares in third-party companies in Austria or abroad. The Company may limit its activities to the administration of its shareholdings.

The sole shareholder of the Issuer is Mr. Waldemar Hartung, Fleischmarkt 1/6/12, A-1010 Vienna.

2.1.3. Identity of the principal executive officer and auditor (accounting office) of the Issuer

The sole members of the management are Mr. Waldemar Hartung and Mr. Heribert Laaber. The auditor of the Issuer is Danubia Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungs GmbH, Josef Huber Straße 6/5, 2620 Ternitz / Neunkirchen (Austria). Danubia Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungs GmbH is member of the Chamber of Tax Consultants and Auditors (KSW Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer), Vienna (Austria).

2.2. What is the key financial information about the issuer?

The Issuer is a newly established company, its opening balance sheet was prepared on May 23, 2025. The Issuer's interim financial statement as of August 20, 2025 and the report on the cash flow statement were prepared on August 29, 2025. At the time of the approval of the Prospectus, no changes in the debt and financial structure of the Issuer have occurred. The Company has subscribed and paid-up capital of EUR 25,000.00 at the time of incorporation. On May 19, 2025, the shareholder has paid the capital into the company in full and at its free disposal. Until the start of the Bearer Bonds from this offering program, the shareholder will pay in an additional EUR 250,000.00 in equity at the free disposal of the Company, and add this to the capital reserves.

2.3. What are the main risks characteristic of the Issuer?

Insolvency risk and risk of access by other creditors of the Issuer

If, for whatever reason, the Issuer's business model were to prove unsustainable, or if the Issuer were to experience more than minor ongoing financial difficulties, the Issuer's ability to continue as a going concern would be at risk. If the Issuer does not have sufficient funds available to be able to make

repayments and/or fixed 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 future assets, a state of arithmetical overindebtedness occurs. Since the Issuer itself only has limited operational business activities, arithmetical over-indebtedness can quickly occur when Bearer Bonds are issued. Overindebtedness exists when the debtor's assets no longer cover the existing liabilities and there is a negative going concern forecast. In such a case, investors face the immediate risk of non-payment of interest and partial or total loss of the investment amount.

The claims of the creditors from the Bearer Bonds are not secured. Accordingly, the bondholders do not have first priority of access to the future assets in which the Issuer invests or which are the property of the Issuer. Rather, other creditors of the Issuer can access these future 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 Bearer Bonds. 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 future 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 Bearer Bonds. Secured creditors can satisfy their claims from the future 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 receive none or only part of their claims arising from the Bearer Bonds.

Secured creditors can satisfy themselves from the assets of the Issuer with priority and their claims take precedence over those of the investors in the bond in question. The priority of secured claims means that they must be satisfied before the investors and subsequently reduce the assets of the Issuer available to satisfy the investors. This may result in a total or partial default on payments to bondholders.

Risk of the new formation of the Issuer

The Issuer is a newly established company. Accordingly, no historical financial information is available.

Investors are therefore unable to draw any conclusions about the success of the business model or the financial situation of the Issuer. Only the opening balance sheet and the audited interim balance sheet of the Issuer are available to investors. These are not suitable for drawing conclusions about the financial success or failure of the company.

Liquidity risk and risk of the absence of profits

The Issuer was established for the purpose of buying and selling real estate in Germany, making investments under company law, granting subordinated loans and/or participatory subordinated loans to property development companies and issuing Bearer Bonds, and does not engage in any other independent operating business activities.

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. At the time of formation, the company has a subscribed and paid-up capital of EUR 25,000. Further liquidity is to be generated by the Bearer Bonds offered with this prospectus. The Issuer will take out subordinated loans and/or participatory subordinated loans as well as bank loans to finance future individual investment properties. With the start of the subscription of the Bearer Bonds offered, the shareholder will pay an additional EUR 250,000 of equity into the Company for free disposal and add it to the capital reserve. The share capital as well as the capital reserve are subsequently offset by significantly higher liabilities to the investors and other contractual partners. The investors are therefore exposed to a significantly greater credit risk when purchasing the Bearer Bonds compared to an Issuer with significantly higher capital reserves.

The Issuer's ability to meet its liabilities is thus limited by the low level of own operational activity. 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 future 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 property development companies are able to meet their interest and redemption payments on the loans granted by the company in

the future or if the companies in which the Issuer will acquire interests in the future distribute profits on a sustained basis, can there be a significant inflow of funds to the Issuer. 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.

The share capital as well as the capital reserve are subsequently offset by significantly higher liabilities to the investors and other contractual partners. The investors are therefore exposed to a significantly greater credit risk when purchasing the Bearer Bonds compared to an Issuer with significantly higher capital reserves.

As the Issuer will invest in real estate directly or via property development companies, it will only partly be operationally active. The Issuer will – as far as it invests in real estate via a property development company – be significantly dependent on the business success of the investments to be made in property development companies or future subsidiaries 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 materialize as expected or if the Issuer is not in a position to call in the necessary funds from its investors. 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. This may result in the Issuer being unable to make interest payments and repayments to investors on time and/or in full or at all. This could mean that the investors may receive none or only part of their claims arising from the Bearer Bonds.

Risk of insufficient subscriptions from the investors

No actual investors have currently been confirmed, they must first be attracted. The Issuer expects that the total amount of the securities will be subscribed and paid up, at least to a large extent. Deposits from Bearer Bonds of around EUR 1 Mio. at least are necessary to ensure repayment of the deposited funds when the expected returns occur. There is a high risk to the success of the future investment if the planned partial amount is not subscribed within a year of the approval of this prospectus. Only if sufficient investor capital is available can the planned investment properties be acquired and

the Issuer's economic objectives be achieved.

Furthermore, this circumstance is dependent on the Issuer itself being successful in sales and any sales partners being able to broker the purchase of Bearer Bonds to a sufficient extent. The brokerage services of third parties for the Issuer may be negatively influenced by the fact that they do not enter into an exclusivity agreement with the Issuer. This means that they also provide brokerage services for other, competing product providers, for example for other Issuers of Bearer Bonds.

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

Risk of high issuing costs

High issuing costs are incurred for the issuance of the Bearer Bonds. These amount to 18% of the capital to be raised in relation to the issue volume. Only part of these costs is dependent on sales. If significantly less bond capital is raised than forecast by the Issuer, the actual issue costs will be significantly higher in relation to the capital actually raised. This may result in the Issuer having insufficient capital available for meaningful investments. This in turn may result in the Issuer being unable to make interest payments and repayments to investors. This can lead to a total loss of the capital invested, including the interest claim.

Risks in connection with the selection of investment properties

The Issuer's business success depends largely on the development of the German real estate market.

The real estate market is subject to fluctuations and, in addition to the principle of supply and demand, is dependent to a considerable extent on external factors that the Issuer cannot influence or foresee like economic factors, the development of the capital and financial markets, tax changes, inflation and the behavior of competitors.

Specific, unforeseeable risks are associated with the selection of the respective real estate object. This initially presupposes that a sufficient number of suitable real estate properties are available in the first place. If sufficient suitable properties are temporarily or permanently unavailable and/or if such properties can only be acquired at a significant price premium, this may have a negative impact on the Issuer's net

assets, financial position and results of operations. In particular, it is possible that the Issuer will not be able to sell corresponding properties at the planned profit.

The Issuer is free to decide in which real estate properties and in which property development company it invests and in which legal form this takes place. The investors have no influence on the selection of the investment objects or property development companies. There is a risk that the Issuer – for whatever reason – makes bad investment decisions. This may relate to the selection of the real estate object on the one hand, but also to the selection of the property project company on the other.

The selection of a real estate project by the Issuer and/or the property development company may prove to be disadvantageous and lead to losses in the value of the property. This may be caused by unforeseeable, cost-intensive renovations, natural events, changes in the infrastructure, claims for damages by purchasers against the property development companies or soil contamination by delayed construction work, significantly higher costs than planned, or that the use of a real estate property may not be possible as planned for legal or factual reasons. The location of the real estate may deteriorate, for example due to a deterioration in transport links or the social structure.

The occurrence of one or more of the aforementioned risks may result in the Issuer generating significantly lower profits than planned due to higher costs and/or lower sales proceeds. This can lead to a total loss of the capital invested, including the interest claim.

Risk arising from investments of the Issuer in other companies, in particular, property development companies

The main activity of the Issuer is the issue of subordinated loans and/or participatory subordinated loans to property development companies, the purchase and sale of real estate in Germany and in the acquisitions of shareholdings under company law. The Issuer finances its operations through the issuance of bonds and through the equity provided by the shareholder. The Issuer will also take out subordinated loans or bank loans.

There is a risk of insolvency of the property development companies. In the event of insolvency of the property development companies, the Issuer will receive neither interest payments nor repayments from them. The Issuer's claims against the property development companies can only be realized by the Issuer to a limited extent. This applies in particular also with regard to the fact that the Issuer plans to grant

subordinated loans and/or participatory subordinated loans to the property development companies. The Issuer may not assert payment claims against the respective real estate project company to the extent and for as long as this would lead to the insolvency or overindebtedness of the respective property development company.

The Bearer Bonds are obligations of the Issuer. Assets generating cash flow are held by property development companies that may raise senior secured bank debt. In an enforcement scenario, bondholders rank behind secured lenders at the level of property development companies and may receive distributions only after all prior-ranking creditors have been satisfied.

It is also beyond the Issuer's sphere of influence whether the property development companies in which the Issuer intends to participate or invest take up debt capital. There is a risk that the property development companies themselves have loan obligations to third parties that must be serviced in priority to the subordinated loans and/or participatory subordinated loans that the Issuer intends to extend. The Issuer has no or only limited possibilities to influence property development companies. If the Issuer grants a subordinated loan or a participatory subordinated loan to a property development company in the future, the loan agreement generally does not give the Issuer any rights of codetermination or influence over the business of the property development companies. This may mean that the Issuer is unable to influence or prevent economically disadvantageous uses of the loan capital by the property development company that are contrary to the terms of the agreement and/or misuse of the loan capital. If the Issuer enters into a participation under company law in a property development company, the Issuer's rights of co-determination and influence are restricted in any case if the Issuer is a minority shareholder in the property development company. In this case, the shareholders who have joined up to that point may pass resolutions that are contrary to the interests of the Issuer.

The risks described above may, individually or in combination, result in the Issuer receiving no or only low returns from its future investment in property development companies. This may result in the Issuer being unable to make interest payments and repayments to investors. This can lead to a total loss of the capital invested, including the interest claim.

Semi-blind pool character

The Issuer intends to invest in future investment properties, which have only been partially determined at the time of the preparation of the prospectus. The

Issuer has a first target project.

The following initial investment is planned:

- Existing property in Halle (D), Liebenauer Strasse
- Living space: 638 m²
- Residential units: 9
- Year of construction: 1896
- Listed building
- Building permit available
- Purchase price: EUR 2.6 million

The existing building is to be extensively refurbished in accordance with the requirements of monument protection legislation.

The plan is to sell the available new residential units before the refurbishment. Accordingly, sales proceeds can already be used to finance the refurbishment.

This project is to be implemented by a project company yet to be established. VMT Capital II GmbH will provide the project company with participating subordinated loans in the amount of EUR 1.5 million. The Issuer will not enter into any corporate affiliation with the newly founded project company; in particular, it will not be a subsidiary. Accordingly, the Issuer will not assume any formation costs for the project company. The project company will then acquire ownership of the investment property; the Issuer will then receive security for its claims against the project company in the form of collateral. It also receives interest on the loan amount and a profit share.

The project company will acquire the property and secure VMT Capital II GmbH's claim from subordinated profit-participating loans with a corresponding land charge in favor of VMT Capital II GmbH.

It is planned to complete the project within 36 months. The project company will then repay the participating subordinated loan to VMT Capital II GmbH and pay out its share of the proceeds.

Accordingly, the financing is made up as follows:

- Purchase price payments by future buyers
- profit-participating loan from VMT Capital II GmbH to the project company in the amount of EUR 1.5 million
- Net issue proceeds
- Bank loans (exclusively at the level of the project company)

The interest to be paid on the Bearer Bonds during the project realization, as well as all other financing interest, represents capitalizable construction period

interest. They are not included in the acquisition costs mentioned above and are added. No accounting expenses arise from the capitalization of the construction period interest.

Accounting expenses arise only upon the handover of the sold condominiums and are therefore offset against the sales proceeds.

3. Basic information about the securities

3.1. What are the main features of the securities?

3.1.1. Type, class and ISIN of the securities

The Securities issued on the basis of this Prospectus are fixed rate Bearer Bonds. The respective Securities identification number ("ISIN") is specified in the Final Terms.

The Bonds issued under this Prospectus are governed by German law. The Bonds are fixed-income Securities within the meaning of §§ 793 et seq. BGB, which are made out to the bearer. The German Bond Act ("SchVG") is applicable to these Securities.

The Bearer Bonds are not included in a clearing system, but physical individual certificates are issued.

Upon receipt and acceptance of the subscription form, the Issuer shall confirm acceptance of the subscription to the bondholder. Effective certificates (physical individual certificates) are issued in respect of the Bearer Bonds subscribed for by the investor. Investors will receive their individual Bearer Bond certificates by mail within 20 banking days at the latest.

In the event of an intended transfer of the Bearer Bonds, the respective investor shall inform the Issuer of the intended transfer, at the same time naming the acquirer (including his or her account details).

3.1.2. Currency, denomination, maturity

The Bearer Bonds are issued in Euros (EUR) and Swiss Francs (CHF). The currencies relating to the individual financial products result from the final terms of the respective issue. The denomination specified in the Final Terms.

3.1.3. Rights attached with the securities

The Bonds issued under this offering program grant the respective security holder a claim against the Issuer for interest payments and repayment of the principal at the nominal amount on a date specified in the

respective terms and conditions sheet (Final Terms). The rights and obligations of the Issuer shall otherwise be governed by the laws of the Federal Republic of Germany.

All Bonds issued under this Bond are Bearer Bonds, which are securitized in physical individual certificates for the entire term of the Bond.

The Bonds may be transferred in compliance with the statutory provisions by handing over the Bearer Bond certificate to the acquirer. The Bearer Bonds are not included in a clearing system or in trading on a regulated market. The transferability of the Bonds is therefore limited in this respect.

The bondholders have no membership rights, in particular no participation, involvement or voting rights at the company's Annual General Meeting. In principle, investors are not entitled to inspect the Issuer's documents.

During the term of the respective bond, the ordinary right of termination for the security holder of the Bearer Bond is irrevocably excluded. The bondholders' extraordinary right of termination remains unaffected. The Issuer is not obliged to pay the investor any compensation for early repayment.

All amounts payable in accordance with the bond terms and conditions will be paid out by the Issuer for forwarding to the bondholders in the respective issue currency. All payments, in particular capital repayments and interest payments, are made subject to the deduction and withholding of taxes, duties and other fees, insofar as the Issuer is legally obliged to deduct and/or withhold. The Issuer assumes no responsibility for the withholding of such amounts. The Issuer is not obliged to pay additional amounts to the Bondholders as compensation for the amounts so deducted or withheld. Insofar as the bond debtor is not legally obliged to deduct and/or withhold taxes, duties or other fees, it has no obligation whatsoever with regard to the bondholders' obligations under tax law.

3.1.4. Rank of Securities

Unless mandatory legal provisions provide otherwise, the Bonds constitute direct, unconditional, unsubordinated and unsecured liabilities of the Issuer ranking *pari passu* with each other and with all present and future unsecured and unsubordinated liabilities of the Issuer. Those liabilities that rank senior under applicable mandatory law include, for example, the costs of insolvency proceedings or employees' claims for payment of current remuneration after the opening of insolvency proceedings. The Issuer is free to enter into further liabilities of unlimited amount ranking *pari*

passu with those of the investors, but also secured liabilities of unlimited amount ranking prior to the investors' claims.

3.1.5. Description of any restrictions on the transferability of the Securities

The Bonds may in principle be freely transferred in accordance with the statutory provisions by handing over the Bearer Bond certificate to the acquirer. However, there is no admission to a regulated market or other trading venue, multilateral trading facility or organized trading facility, which may constitute a *de facto* restriction on tradability.

Consequently, transferability is not legally restricted, but in fact always depends on whether there is a purchaser who, from the perspective of the transferring investor, is willing to pay an adequate price for the Bearer Bond.

The Bonds may be purchased by any natural person or legal entity resident or domiciled in the EU and Switzerland.

This offer is only addressed to investors in Austria, Germany, France, Belgium, Italy, Estonia, Latvia, Lithuania, Luxembourg, Netherlands and Finland. However, the Issuer is free to request the FMA to notify the competent authorities of other EEA member states of the Prospectus and to extend its offer to these states.

Pursuant to Art. 54 para. 2 of the Federal Financial Services Act (FIDLEG) in conjunction with Art. 70 para. 2 of the Swiss Financial Services Ordinance (FinSO), the Prospectus Review Board may provide that prospectuses approved in certain foreign jurisdictions are also deemed approved in Switzerland. The review bodies in Switzerland have recognized Austria and the Financial Market Authority of Austria. Accordingly, the Prospectus is deemed approved in Switzerland.

The invitation to submit a tender is generally not addressed to a specific or limited target group or category of investors. The Bonds may be acquired by any natural person or legal entity resident or domiciled in the EU. The Bearer Bonds may not be offered in the United States of America or acquired by U.S. persons or politically exposed persons.

3.2. Where are the securities traded?

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 MTF. The submission of an application for admission to trading on any of the above-mentioned markets, trading

venues and systems is therefore not intended.

3.3. Is there a surety / guarantee for the securities?

The Bearer Bonds described in this prospectus are not subject to any legally required or voluntary deposit protection fund.

3.4. What are the key risks associated with securities?

Total loss of the invested capital and claims to interest

If the total amount of securities is not subscribed, the issuing costs will increase in percentage terms in relation to the sums actually subscribed by investors and will be significantly higher than forecast, as the Issuer has fixed remuneration obligations.

If the total amount of subscription of the securities is below an amount of around EUR 1 Mio., the Issuer will not have sufficient net proceeds to acquire future investment properties. In this case, there is a risk of failure of the Bearer Bonds. The Bearer Bonds described in this prospectus are not subject to any legally required or voluntary deposit protection fund. Investors do not participate in the equity of the Issuer. 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 will be initiated against the Issuer or that other measures will be taken which could affect the timing or amount of payments to the investors.

In addition, the Issuer itself acts as Paying Agent; any operational failure or insolvency of the Issuer would therefore immediately interrupt payment flows to Bondholders (Operational/Paying-Agent Risk).

For an investor who is not in a position to cope financially with the total loss of the invested amount, there is therefore also the risk of personal insolvency.

Risk of limited termination options for investors

Investors in the Bearer Bonds have no ordinary right of termination during the term of the Bearer Bonds. There is thus a risk that investors will remain bound by their investment decision even if they have other capital requirements during the term of the Bearer Bonds. They cannot then draw on the money they have invested and may be forced to take out a bank loan to cover their capital requirements elsewhere. If it is not possible to take out a bank loan, this may also lead to the investor's personal insolvency.

Risk of capital commitment and lack of tradability of the Bearer Bonds

The Bearer Bonds have a term as specified in the Terms and Conditions of the Bearer Bonds. Fundamentally, investors have no access to the investment amount during the term of the Bearer Bonds. In this context, it should be noted that the offered Bearer Bonds will not be admitted for trading and are not included in a clearing system.

The Bearer Bonds offered with this prospectus are transferable by handing over the certificate to the acquirer. A transfer of the Bearer Bonds offered with this prospectus is, therefore, in fact dependent on whether the respective investors find interested parties for the acquisition of the Bearer Bond 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 Bearer Bond 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 the original investment amount. If investors do not succeed in finding a party interested in a transfer of the Bearer Bonds, the investors continue to be bound to the Bearer Bonds at the contractual Terms and Conditions.

No influence by the investors on the decisions of the Issuer

The Bearer Bonds do not convey any corporate or company holdings. Investors do not purchase any voting rights, membership rights, management authority or co-determination rights. The bondholders are also not entitled to request from the Issuer access to documents, in particular regarding the future investment objects acquired, to be acquired 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.

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 Bearer Bonds decreases as a result of monetary depreciation. There is no inflation compensation in respect of this bond.

4. Basic information about the public offer

4.1. What are the conditions and what is the timeline for investing in the security?

The investor makes a binding offer to the Issuer in writing or online to acquire Bonds with the desired nominal amount by signing a subscription form. The acquisition of the Bond is effected by the acceptance of the offer by the Issuer.

The Issuer reserves the right not to accept a subscription offer. No reasons need to be given for non-acceptance.

The closing of the issue is possible on the 1st and 15th day of each month. Subscription to the issue must be made at least 14 days before the desired start of the contract.

Subsequently, the investor transfers the subscription amount, including any surcharges and fees, to the Issuer's subscription account.

An additional requirement for a successful conclusion of the contract is the receipt of the subscription amount on the account of the Issuer at least one day before the start of the contract.

The Issuer reserves the right to reject an offer in the course of which the subscription amount is received late, without giving reasons. The Issuer shall confirm receipt of payment to the investor on the basis of the contract concluded and shall issue the investor with a physical individual certificate for the Bearer Bonds acquired.

Effective certificates (physical individual certificates) are issued in respect of the Bearer Bonds subscribed for by the investor. Investors will receive their individual Bearer Bond certificates by mail within 20 banking days at the latest.

In the event of transfer of the Bearer Bonds, the respective investor shall inform the Issuer of the transfer, at the same time naming the acquirer (including its account details).

The beginning of the subscription period will be defined in the Final Terms.

This Offer is only addressed to investors in Austria, Germany, France, Belgium, Italy, Estonia, Latvia, Lithuania, Luxembourg, Netherlands and Finland. However, the Issuer is free to request the FMA to inform the competent authorities of other EEA Member States about the Prospectus and to extend its offer to these states.

Pursuant to Art. 54 para. 2 of the Federal Act on Financial Services (FIDLEG) in conjunction with Art. 70 para. 2 of the Swiss Financial Services Ordinance (FinSO), the Swiss Prospectus Control Authority may provide that prospectuses published in certain foreign jurisdictions are also deemed to be approved in Switzerland. The review bodies in Switzerland have recognized Austria and the Financial Market Authority of Austria. Accordingly, the Prospectus is deemed approved in Switzerland.

The invitation to submit a tender is generally not addressed to a specific or limited target group or category of investors. The Bonds may be acquired by any natural person or legal entity resident or having its registered office in the EU. The Bearer Bonds may not be offered in the United States of America or acquired by U.S. persons or politically exposed persons. A procedure for reporting the amount allocated to subscribers does not apply. No indication is given as to whether trading may commence prior to notification.

4.2. Why is this Prospectus being produced?

4.2.1. Use of proceeds, net proceeds

The purpose of the offer is to raise capital for the Issuer's business activities in the field of properties in Germany, in particular for the acquisition, renovation and sale of properties in Germany. The Issuer plans to allocate the net proceeds from each issuance of Bearer Bonds under this Base Prospectus towards the refinancing of initial project investments and the ongoing development of further real estate investments.

At the time of its formation, the Issuer had a subscribed share capital of EUR 25,000.00, fully paid in by the shareholder on May 19, 2025 and freely available to the Issuer. Following the approval of this Base Prospectus, the shareholder intends to contribute an additional

EUR 250,000.00 as equity capital, which will also be freely available to the Issuer and will be allocated to the capital reserves.

The Issuer's overall financing structure is based on a mix of capital components, including subordinated loans and/or profit-participating loans as well as the Bearer Bonds to be issued under this Base Prospectus. The initial investments in the Issuer's project company are expected to be financed primarily by subordinated and/or profitparticipating loans. The net proceeds from the Bearer Bonds will then be used to refinance such initial capital and support the further business expansion.

As the nominal amount and issue volume of the Bearer Bonds will be determined in the applicable Final Terms, the total proceeds and associated costs of a specific issuance cannot be stated at this stage. However, based on current planning, the total costs of an individual issuance are expected to amount to approximately 18% of the nominal amount over the full term. These costs cover distribution commissions, structuring and marketing expenses, administrative expenses, training costs, and sales coordination efforts. The costs will be amortised evenly over the life of each Bond and will not be deducted upfront from the issue proceeds.

The Issuer does not maintain its own staff and does not plan to employ personnel in the future. Strategic and investment decisions relating to the Issuer's activities are made by the management of VMT Capital II GmbH.

4.2.2. No placement guarantee, no takeover

The Issuer and Largamus Financial GmbH, SIA Spirit Financial Investment and/or any other investment advisor do not declare any placement guarantee or underwriting of the Securities.

4.2.3. Conflict of interest

The issuance of the Bonds under this Offering Program is primarily in the economic interest of the Issuer.

In addition, the following natural and legal persons have material interests in connection with the issuance:

- Mr. Waldemar Hartung is the sole shareholder of the Issuer. The issuance of the Bonds is in his economic interest, as he participates in the potential financial success of the Issuer.
- Two distribution partners, Largamus Financial GmbH, Kempten, Germany, and SIA Spirit Financial GmbH, Latvia, are involved in the offering of the Bonds. These entities may receive commissions or other forms of remuneration

from the Issuer for their services. Therefore, they have a financial interest in the successful placement of the Bonds.

- Currently, there are plans to establish a project company that will carry out the Issuer's first project, the acquisition and development of an existing building is to be extensively refurbished in accordance with the requirements of monument protection legislation in the city of Halle, Germany. This project Company will receive a subordinated profit-participating loan of approximately EUR 1,500,000 from the Issuer for this purpose. The project company will acquire the property and secure VMT Capital II GmbH's claim from subordinated profitparticipating loans with a corresponding land charge in favor of VMT Capital II GmbH. It is planned to complete the project within 36 months. The project company will then repay the subordinated profitparticipating loan to VMT Capital II GmbH and pay out its share of the proceeds. This planned contractual relationship and other planned, comparable contractual relationships may give rise to conflicts of interest between the Issuer and this project company and other project companies.

Mr. Waldemar Hartung, 100 % shareholder of the Issuer and member of the Management Board, also holds the following positions:

Mr. Waldemar Hartung is 100 % shareholder and sole member of the management board of the following companies:

- VIVAT Exclusive GmbH with registered office in Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Germany
- unique capital GmbH with registered office in Rosenau 52, 87437 Kempten (Allgäu), Germany
- VIVAT Investment GmbH with registered office in Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Germany
- VIVAT Investment II GmbH with registered office in Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Germany
- Multitalent Investment 3 GmbH with registered office in Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Germany
- assetSolution UG with registered office in Rosenau 52, 87437 Kempten (Allgäu), Germany
- Zinnowitz GmbH & Co. KG with registered office in Rosenau 52, 87437 Kempten (Allgäu), Germany
- SIA Multi Invest, with registered office in Brivibas iela 76-20, 1001 Riga, Latvia
- SIA Solar Invest with registered office in Brivibas

ielā 76-20, 1001 Rīga, Latvija

Mr. Waldemar Hartung is 100 % shareholder and member of the management board of the following companies:

- Multitalent II AG with registered office in Landstrasse 63, 9490 Vaduz, Liechtenstein
- Multitalent AG with registered office in Landstrasse 63, 9490 Vaduz, Liechtenstein
- Multitalent III AG with registered office in Landstrasse 63, 9490 Vaduz, Liechtenstein
- Multitalent IV AG with registered office in Landstrasse 63, 9490 Vaduz, Liechtenstein
- VIVAT AG with registered office in Landstrasse 63, 9490 Vaduz, Liechtenstein
- VIVAT II AG with registered office in Landstrasse 63, 9490 Vaduz, Liechtenstein
- VMT Capital GmbH with registered office in Fleischmarkt 1/6/12, 1010 Wien, Austria
- VMT Bond GmbH with registered office at Fleischmarkt 1/6/12, 1010 Vienna, Austria

Mr. Waldemar Hartung is partial shareholder and sole member of the management board of the following companies:

- Spirit Financial Group GmbH with registered office in Rosenau 52, 87437 Kempten (Allgäu), Germany
- SIA Multitalent Investment with registered office in Skolas ielā 21, 1010 Rīga, Latvia

Mr. Waldemar Hartung is sole shareholder of the following companies:

- Multitalent Investment GmbH with registered office in Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Germany
- Multitalent Investment II GmbH with registered office in Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Germany

Mr. Waldemar Hartung is sole member of the management board of the following companies:

- VIVAT Multitalent AG with registered office in Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Germany
- VIVAT Solution GmbH & Co. KG with registered office in Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Germany
- VIVAT Sachwerte GmbH with registered office in Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Germany
- Spirit Investor GmbH & Co. KG with registered office in Rosenau 52, 87437 Kempten (Allgäu), Germany

Mr. Waldemar Hartung is member of the management board of the following companies:

- Projekt Wendestrasse Erfurt GmbH & Co. KG with registered office in Landsberger Straße 155, 80687 München, Germany
- Objektgesellschaft Liebenau Halle GmbH with registered office in Thölauer Straße 13, 95615 Marktredwitz, Germany
- Objektgesellschaft Bernburg Halle GmbH with registered office in Tölauer Straße 13, 95615 Marktredwitz, Germany

Another member of the management board of the Issuer is Mr. Heribert Laaber.

Mr. Heribert Laaber is 100 % shareholder of the following companies:

- adeptio holding GmbH with registered office in Hauptplatz 6, 8230 Hartberg, Austria

He also is managing director of the following companies:

- VMT Capital GmbH with registered office in Fleischmarkt 1/6/12, 1010 Vienna, Austria
- SolarFinance Germany GmbH, with registered office in Fleischmarkt 1/6/12, 1010 Vienna Austria
- VMT Bond GmbH with registered office at Fleischmarkt 1/6/12, 1010 Vienna, Austria
- MBI Anlagen- u. Marketing Gesellschaft m.b.H. with registered office in Münchreiterstr. 19, 1130 Vienna, Austria

Mr. Heribert Laaber is also the owner of the following sole proprietorships:

- Heribert Laaber, GISA number 13239022, with registered office in Faistauergasse 23, 1130 Vienna, Austria
- Heribert Laaber, GISA number 13217808, with registered office in Faistauergasse 23, 1130 Vienna, Austria

In individual cases, the interests of Mr. Waldemar Hartung and/or Mr. Heribert Laaber could conflict with those of the Issuer.

VMT Capital II GmbH has not taken any measures to prevent the abuse of such control.

ANNEX 2

Terms and Conditions of the Bond

References to the description of the securities shall be understood as references to section „**IV. Information on Non-Equity Securities - Description of Securities**“ in the Base Prospectus.

This Prospectus, including all documents incorporated by reference and any supplements, together with the Final Terms, consisting of the relevant Final Terms including all annexes, constitutes a Prospectus within the meaning of Article 6 of the EU Prospectus Regulation.

Terms and Conditions of the Bond

Capital 8 E2025 (CHF)

ISIN: AT0000A3PGS1

**issued under the Base Prospectus
as of September 16, 2025
for the issue of Bearer Bonds of**

**VMT Capital II GmbH
A-1010 Vienna, Austria**

**First value date: October 1, 2025
Maturity date: December 31, 2030**

1. Issue and Issue Price (Offer Price)

- 1.1. VMT Capital II GmbH, Fleischmarkt 1/6/12, A-1010 Vienna, Austria, registered in the Commercial Register of the Commercial Court Vienna, under the company register number FN 654160a (the “Issuer”), issues in accordance with these Terms and Conditions (the “Terms and Conditions”) the Bearer Bonds “Capital 8 E2025 (CHF)” in an aggregate principal amount of up to CHF 40,000,000 (Swiss Francs forty million), divided into up to 40,000 of Bearer Bonds bearing the same fixed rate of interest (the “Bearer Bonds” or the “Bonds” or “Securities”), each in the principal amount of CHF 1,000.00 (in words: Swiss Francs one thousand).
- 1.2. The initial issue price (issue price) is CHF 1,000.00 per Bond. A premium will not be charged. The Bearer Bonds shall mature for the first time on October 1, 2025 (“First Value Date”). After the First Value Date, the Bearer Bonds shall mature on each 1st or 15th day of each calendar month. The Issuer shall have the right to increase or reduce the aggregate principal amount at any time.
- 1.3. The bondholders have no membership rights, in particular no participation, involvement or voting rights in the Company’s Annual General Meeting. In principle, the bondholders are also not entitled to demand from the Issuer at any time to inspect documents, in particular regarding the investments acquired, to be acquired or to be sold by the Issuer.
- 1.4. The subscription period shall commence on October 1, 2025 and end upon full placement, but no later than 12 months after the date of approval of this Prospectus, unless the Issuer terminates the issue earlier. The Issuer is entitled to terminate or extend the offer/subscription period earlier without giving reasons.

2. Form, Nominal Value, Denomination, Minimum Subscription

- 2.1. The Bonds “Capital 8 E2025 (CHF)” have an aggregate principal amount of up to CHF 40,000,000 (the “Aggregate Principal Amount”). The Issuer has the right to increase or decrease the aggregate principal amount at any time. The Bonds shall be divided into up to 40,000 Bonds.

- 2.2. The denomination is CHF 1,000.00. The minimum subscription amount is CHF 100,000.00, i.e. 100 Bonds with a nominal value of CHF 1,000.00. There is no maximum value for the respective subscription.
- 2.3. The Bonds are evidenced by individual Bearer Bond certificates. The investor will receive his individual Bearer Bond certificates for transfer by mail within 20 banking days at the latest.

3. Status

The Bearer Bonds constitute unsecured, direct, unconditional and unsubordinated obligations of the Issuer ranking pari passu among themselves and pari passu with all other present or future unsecured and unsubordinated obligations of the Issuer to the extent such other obligations do not rank senior under applicable mandatory law.

4. Term

The term of the Bearer Bonds shall begin on October 1, 2025 (inclusive) and ends on December 31, 2030 (inclusive). The Bearer Bonds thus have a term of 5 years and 3 months and are due for redemption on December 31, 2030.

5. Interest

- 5.1. The Bearer Bonds shall bear interest from October 1, 2025 at 8.00 % p.a. of the relevant nominal amount. The calculation of quarterly interest shall mean the period from the respective value date (inclusive) to the respective next value date (exclusive). If an investor subscribes for Bearer Bonds during the interest period, he shall receive only the interest for the pro rata period for that interest period.
- 5.2. Interest shall be paid quarterly in arrears. Interest shall be payable on April 1, July 1, October 1, and January 1 of each year (interest days). The first Interest Payment Date shall be January 1, 2026. Interest shall be paid on or before the 20th day of the month in which it becomes due. If the Bearer Bonds are called prior to such date, interest accrued since the last Interest Payment Date shall be paid at the time of redemption of principal.
- 5.3. Interest is calculated on the basis of the interest method in accordance with the ICMA (actual/actual) rule. Interest for a period shorter than one quarter is calculated on the basis of the actual number of days in that period divided by the actual number of days in the relevant interest year. This also applies in the case of Bearer Bonds issued after the value date.
- 5.4. The Issuer undertakes to pay the principal of and interest on the Bearer Bonds at maturity in Swiss Francs (CHF) to the respective account notified to the Issuer by the relevant investor. The Issuer will be discharged from its corresponding payment obligation by payments to the bondholders under the Bearer Bonds. A payment under the Bearer Bonds is timely if it has been received in the bank account of the relevant bondholder on the Maturity Date. If a redemption date or other payment date in connection with the Bearer Bonds falls on a day that is not a Banking Day, the bondholders shall not be entitled to payment of principal and interest until the next Banking Day. Bondholders shall not have the right to demand further payment of interest or other payments as a result of such delay. "Banking Day" means a day on which banks are generally open for business at the registered office of the Issuer and which is a TARGET 2 Business Day. "TARGET 2 Business Day" means a day on which the Trans-European Automated Real-time Gross settlement Express Transfer system - TARGET 2 is in operation.
- 5.5. If the Issuer does not redeem the Bearer Bonds at maturity, interest shall not be payable on the day before the maturity of the Bearer Bonds but only on the day before the actual redemption of the Bearer Bonds.

6. Repayment

The Bearer Bonds shall become due for payment on December 31, 2030 at the principal amount of the Bearer Bonds plus interest. Repayment shall be made by January 20, 2031.

7. Transferability of the Bearer Bond

The Bearer Bonds are transferable by handing over the Bearer Bond certificate to the acquirer. In the event of

a transfer of the Bearer Bonds, the respective investor shall inform the Issuer of the transfer, at the same time naming the acquirer (including its account details).

8. Taxes

All amounts payable on the Bearer Bonds are payable without withholding or deduction of any present or future taxes or other duties of any kind unless such withholding or deduction is required by law. The Issuer is not obligated to fulfill any tax obligations of the bondholders unless such obligation is provided for by law under Austrian law.

9. Termination of the Bond

- 9.1. The bondholders have no ordinary right of termination before the end of the term.
- 9.2. The Issuer has an ordinary right of termination at any time with a notice period of 6 months, in each case as of December 31 of each year. If the Issuer of the Bonds gives notice of termination, such notice shall be given in respect of all outstanding Bearer Bonds, subject to the following provisions. The Issuer is entitled, but not obliged, in justified individual cases to accept notices of termination from bondholders prior to the expiry of the notice-free period and to redeem the respective Bearer Bonds of individual bondholders. The Bearer Bond shall be redeemed at the nominal amount plus accrued pro rata interest up to the date of redemption.
- 9.3. Each bondholder is entitled to give extraordinary notice of termination of its Bearer Bond and demand its immediate repayment at the nominal amount plus accrued pro rata interest up to the date of repayment if there is good cause. If a bondholder gives notice of termination, such notice shall be given only in respect of the Bearer Bonds held by the respective bondholders; the Bearer Bonds held by other bondholders shall remain unaffected thereby. Good cause shall be deemed to exist in particular if:
 - a. the Issuer fails to pay principal or interest within 30 days after the respective maturity date;
 - b. the Issuer breaches any other obligation under the Bearer Bonds or the Terms and Conditions of the Bonds and the breach continues for more than 30 days after receipt of the notice despite a written request to do so;
 - c. the opening of insolvency proceedings against the assets of the Issuer is applied for and – if the application has been filed by a third party – such application is not withdrawn within 60 days or rejected for reasons other than lack of assets to cover costs (or the equivalent in another jurisdiction);
 - d. the Issuer goes into liquidation, ceases all or most of its business activities or sells or otherwise disposes of substantial parts of its assets.
- 9.4. The right of termination shall expire if the circumstance giving rise to the right of termination ceases to exist before the right of termination is exercised.
- 9.5. A termination of the Bearer Bonds by a bondholder must be declared to the Issuer in writing in German or English and with reference to the respective Bearer Bonds held. In addition, each bondholder is obliged to state the reason for termination asserted in each case. Any extraordinary termination by the Issuer must be notified to the respective bondholder by the Issuer in writing.

10. Limitation Period

Claims for payment of interest become time-barred after three years from the due date, claims for payment of principal become time-barred after thirty years from the due date.

11. Stock Exchange Listing

There is no stock exchange listing or other possibility of systematized trading of the Bearer Bonds.

12. Issue of further Bearer Bonds, purchase of Bearer Bonds

- 12.1. The Issuer is entitled at any time, without the consent of the bondholders, to issue further Bearer Bonds with

essentially the same features (if applicable, with the exception of the issue date, the interest commencement date and/or the issue price) in such a way that they form a single Bond with the Bearer Bonds. In such case, the aggregate principal amount of the Bonds shall be increased by the principal amount of the newly issued Bearer Bonds and the newly issued Bearer Bonds shall fall within the definition of "Bearer Bonds". There is no obligation on the part of the Issuer to issue such further series nor any right of the bondholders to subscribe for Bonds from such series.

- 12.2. The Issuer is also authorized to issue further financial instruments.
- 12.3. The Issuer has the right to purchase Bearer Bonds in any form and at any price. The Bearer Bond acquired by the Issuer may be held, resold or cancelled at the Issuer's option.

13. Announcements

- 13.1. All notices to the bondholders concerning Bearer Bonds shall be published on the website of the Issuer (www.vmt-capital.com). Such notice shall be deemed to have been effected on the 5th day. In addition, investors will receive an individual notification by letter or e-mail.

14. Changes to the Terms and Conditions of the Bearer Bond

- 14.1. The Issuer shall be entitled to amend or supplement in these Terms and Conditions
 - i. obvious printing or calculation errors,
 - ii. other obvious errors or
 - iii. contradictory or incomplete provisions

without the consent of the bondholders, whereby in the cases mentioned under (iii) only such amendments or additions may be made which, taking into account the interests of the Issuer, are reasonable for the bondholders, i.e. which do not or only insignificantly worsen the financial situation of the bondholders.

- 14.2. The Issuer is entitled to amend the Terms and Conditions of the Bond at any time without the consent of the bondholders in their favor, in particular to provide additional security or to strengthen creditors' rights.
- 14.3. Other amendments to the Terms and Conditions are permissible. They require the approval of the creditors' meeting in accordance with the statutory provisions.
- 14.4. Any amendments or supplements to these Terms and Conditions shall be published in accordance with Section 13.

15. Liability

The Issuer is liable for the payment of interest and capital with all its assets.

16. Applicable Law, Place of Performance and Jurisdiction

- 16.1. All legal relationships arising for the acquisition of the Bearer Bonds and/or with these Terms and Conditions of the investors (including any disputes in connection with non-contractual obligations arising out of or in connection with the Bearer Bonds and/or with these Terms and Conditions) shall be governed by German law, excluding the conflict-of-law rules of private international law and the provisions of the United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods (UN Sales Convention). The place of performance shall be the registered office of the Issuer. In all other respects, the place of jurisdiction for all disputes arising from this Agreement shall be the registered office of the Issuer, to the extent permitted by law.
- 16.2. Any legal disputes of a consumer arising out of or in connection with the Bonds and/or these Terms and Conditions (including any disputes in connection with non-contractual obligations arising out of or in connection with the Bonds and/or these Terms and Conditions) against the Issuer shall, at the option of the consumer, be subject to the jurisdiction of the court having subject-matter jurisdiction and local jurisdiction at the domicile of the consumer or at the domicile of the Issuer or any other court having jurisdiction on the basis of statutory provisions. The agreement on the place of jurisdiction does not restrict the statutory right

of bondholders (in particular consumers) to bring an action before another court with statutory jurisdiction. Similarly, the bringing of actions in one or more jurisdictions does not preclude the bringing of actions in another jurisdiction (whether concurrently or not) if and to the extent permitted by law.

17. Severability Clause

If any provisions of these Terms and Conditions of Bonds are or become invalid or unenforceable in whole or in part, the remaining provisions of these Terms and Conditions of Bonds shall remain in force. Legally invalid or unenforceable provisions shall be replaced in accordance with the spirit and purpose of these Terms and Conditions of Bonds by legally valid and enforceable provisions that come as close as possible in economic terms to the legally invalid or unenforceable provisions, insofar as this is legally possible.



VMT Capital II GmbH
Fleischmarkt 1/6/12
A-1010 Vienna (Austria)

Tel: +43 1 358 90 77
info@vmt-capital.com
www.vmt-capital.com



Lõplikud tingimused

Capital 8 E2025 (CHF)

ISIN: AT0000A3PGS1

esitajavõlakirjade pakkumisprogrammiga, mille
põhiprospekt on dateeritud 16. septembriga 2025

VMT Capital II GmbH Fleischmarkt
1/6/12 A-1010 Viin (Austria)

Vastutust välistav klausel

Ainult põhiprospekti ingliskeelse versiooni ja selle lisad on Austria finantsturujärelevalveamet (edaspidi „FMA“) heaks kiitnud ja seega on vaid need õiguslikult siduvad. Põhiprospekti ja selle lisade tõlgitud versioone ei ole FMA seega läbi vaadanud ja seega ei ole need õiguslikult siduvad.

Tingimuste leht

Capital 8 E2025 (CHF)

ISIN: AT0000A3PGS1

emiteeritud 16. septembri 2025. aasta esitajavõlakirjade emiteerimise programmi raames,
mille on andnud

VMT Capital II GmbH Fleischmarkt 1/6/12 A-1010 Viin (Austria)

Lõplikud tingimused on koostatud määruse (EL) 2017/1129 (edaspidi „ELi prospektimäärus“) tähenduses ja neid tuleb lugeda koostoimes põhiprosektiga (edaspidi „prospekt“) ja kõigi lisadega. Põhiprospekt ja selle kõik lisad avaldatakse või on avaldatud vastavalt määruse (EL) 2017/1129 artikli 21 sätetele. Lõplikele tingimustele on lisatud iga emissiooni kokkuvõte.

Lõplike tingimuste sisu on reguleeritud ELi prospektimäärusega ja selle rakendusmäärustega. Neid tuleb alati lugeda koostoimes prospektiga ja kõigi selle lisadega, sest täielik teave emitendi ja mittekapitaliväärtpaberite pakkumise kohta või kogu teabe kättesaamine on võimalik ainult siis, kui lõplikke tingimusi ja prospekti, millel võib olla täiendusi, loetakse koos. Kahtluse korral antakse prospektis sisalduvatele mõistetele ja määratlustele sama tähendus, mis lõplikes tingimustes ja selle lisades.

Prospekt ja kõik selle lisad avaldatakse emitendi veebilehel www.vmt-capital.com vastavalt ELi prospektimääruse artikli 21 sätetele. Lisaks sellele võib avalikkus nendega trükitud kujul tutvuda emitendi ametlikus asukohas tavapärasel tööaegadel. Prospekt, kõik lisad ja lõplikud tingimused avaldatakse või edastatakse tasuta.

Lõplikud tingimused sisaldavad kokkuvõtet vastava emissiooni kohta. See on lisatud lõplikele tingimustele kui lisa 1. Mittekapitaliväärtpaberite tingimused moodustavad lõplike tingimuste 2. lisa ja koos nende lõplike tingimustega täiendavad või täpsustavad prospekti alusel toimuvate üksikute emissioonide tingimusi, mistõttu neid tuleb lugeda koos lõplike tingimustega. Lõplikud tingimused ja selle kaks lisa moodustavad ühiselt vastava emissiooni täielikud lõplikud tingimused.

Kõik lõplike tingimuste lõplikult kinnitamata või kustutatud tingimused loetakse mittekapitaliväärtpaberitele kehtivatest tingimustest kustutatuteks. Emitendile ei kohaldata Euroopa Parlamendi ja nõukogu 15. mai 2014. aasta direktiivi 2014/65/EL finantsinstrumentide turgude kohta kehtivas redaktsioonis (edaspidi „MiFID II“). Seetõttu ei ole emitent sihtturu hindamist läbi viinud.

Olenemata sihtturu määratlemisest võivad investorid kaotada kogu investeerimissumma või osa sellest. Sihtturu määratlemine ei piira pakutavate võlakirjadega seotud lepinguliste, seadusest tulenevate või regulatiivsete müügipiirangute kehtestamist.

Iga isik, kes võlakirju hiljem pakub, müüb või soovib, peaks viima läbi sõltumatu hindamise. MiFID II kohaldamisalasse kuuluv edasimüüja vastutab ise oma sihtturu hindamise eest seoses võlakirjadega

ja sobivate müügikanalite kindlaks määramise eest, arvestades edasimüüja rakendatavaid sobivuse ja piisavuse kohustusi vastavalt MiFID II-le. Emitent ei võta endale sellega seoses mingit vastutust.

Tingimuste lehel on sama struktuur nagu prospektil. See tähendab, et kogu teave, mis tuleb esitada prospekti üksikutes peatükkides, on loetletud sama peatüki pealkirja all nagu prospektiski. Kuna prospekti kõik peatükid ei vaja lõplikes tingimustes teabe esitamist või täpsustamist üksikute emissioonide kohta, algab lõplike tingimuste numeratsioon alles punktist 3.2. ja ei ole järjestikune.

Täielik teave on kättesaadav ainult siis, kui prospekti ja lõplikke tingimusi loetakse koosmõjus.

Märkused.

Valikulised väljad ☐ loetakse kohaldatavateks üksnes siis, kui need on märgitud järgmiselt: ☒ Kui teatud objektide kohta teavet ei ole, siis neid ei kohaldata.

IV. Teave mittekapitaliväärtpaberite kohta – Väärtpaberite kirjeldus															
3. Põhiandmed															
3.2 Pakkumise põhjused ja puhastulu kasutamine															
Kulude üksikasjalik jaotus	Alljärgnevad kulud on seotud märgitud esitajavõlakirjade summaga: <table><tbody><tr><td>• komisjonitasud</td><td>2,60% aastas</td></tr><tr><td>• kontseptsioonikulud</td><td>0,10% aastas</td></tr><tr><td>• müügi koordineerimine</td><td>0,14% aastas</td></tr><tr><td>• turundamiskulud</td><td>0,10% aastas</td></tr><tr><td>• halduskulud</td><td>0,40% aastas</td></tr><tr><td>• koolituskulud</td><td>0,26% aastas</td></tr><tr><td>• Kulud kokku</td><td>3,60% aastas</td></tr></tbody></table> Kogukulud on 18% kogu emissiooni kestuse ja nominaalsumma suhtes. Kulud jaotatakse ühtlaselt kogu kalendriaasta peale kogu asjaomase võlakirja tähtaja ulatuses. Seega arvutatakse aastased kulud, jagades kogukulud võlakirja vastava tähtaja (täis)aastatega. Kontseptsioonikulud ja koolituskulud makstakse VIVAT Financial Services GmbH-le, Rosenau 54, D-87437 Kempten (Allgäu) ning turunduskulud ja halduskulud VIVAT Verwaltungs GmbH-le, Rosenau 54, D-87437 Kempten (Allgäu). Müügi koordineerimise kulud makstakse Largamus Financial GmbH-le, Rosenau 52, D-87437 Kempten (Allgäu), SIA Spirit Capital Investmentile, Avotu iela 34a, Rīga LV 1009 (Läti), ning teistele investeerimisnõustajatele, kellega emitendil on leping.	• komisjonitasud	2,60% aastas	• kontseptsioonikulud	0,10% aastas	• müügi koordineerimine	0,14% aastas	• turundamiskulud	0,10% aastas	• halduskulud	0,40% aastas	• koolituskulud	0,26% aastas	• Kulud kokku	3,60% aastas
• komisjonitasud	2,60% aastas														
• kontseptsioonikulud	0,10% aastas														
• müügi koordineerimine	0,14% aastas														
• turundamiskulud	0,10% aastas														
• halduskulud	0,40% aastas														
• koolituskulud	0,26% aastas														
• Kulud kokku	3,60% aastas														
4. Teave pakutavate väärtpaberite kohta															
4.1 ISIN/väärtpaberi identifitseerimisnumber	AT0000A3PGS1														
4.3. Nimisumma	1000,00 Šveitsi franki														
4.4 Pakutavate mittekapitaliväärtpaberite kogu emissioonimaht	40 000 000,00 Šveitsi franki														
4.5. Väärtpaberiemissiooni vääring	☐ Euro (EUR) ☒ Šveitsi frank (CHF)														
4.8 Intressimäär ja intressivõlg															
i) Nominaalne intressimäär	8,00% Intress on arvutatud ICMA (tegelik/tegelik) intressi arvutamise meetodil.														
ii) Intressi maksmise tähtajad	Intressi makstakse kord kvartalis tagantjärele, igal üksikul juhul järgmise kvartali 1. päeval (iga aasta 1. aprill, 1. juuli, 1. oktoober ja 1. jaanuar (intressipäevad), seega esimest korda 1. jaanuaril 2026 ja viimast korda tähtpäeval, tingimusel et see on pangapäev, mil Saksa pangad teevad maksetehinguid, vastasel juhul tuleb intressi maksta tähtpäevale järgneval pangapäeval, mil Saksa pangad teevad maksetehinguid.														
4.9 Lõpptähtaeg ja tagasimaksetähtajad															
i) Intressi/maksetähtaja algus- ja intressi/maksetähtaja lõpukuupäevad	1. oktoober 2025 31. detsember 2030														
ii) Lõpptähtaeg	31. detsember 2030														
4.10. Tootlus	Aastane tulumäär on võrdne nominaalse intressimääraga ja on seega 8,00%.														
4.13. Andmed eeldatava emissiooni kuupäeva kohta	16. september 2025														

5. Väärtpaberite avaliku pakkumise tingimused

5.1. Tingimused, pakkumise statistilised andmed, eeldatav ajakava ja rakendamiseks vajalikud tegevused

5.1.2. Pakkumise kehtivusaeg

15. september 2026

5.1.4. Märkimise miinimum- ja/või maksimumsumma andmed (väljendatuna väärtpaberite arvuna või akrediteeritud investeeringute summana).

Minimaalne märkimissumma on 100 esitajavõlakirja nimiväärtusega 1000,00 Šveitsi franki, seega 100 000,00 Šveitsi franki. Mittekapitaliväärtpaberite maksimumarv/akrediteeritud investeeringu summa puudub.

5.1.5. Väärtpaberite teenindamise ja üleandmise meetod ja tähtajad

1. oktoober 2025

5.2 Müügi- ja positsioneerimiskava

5.2.1. Erinevate potentsiaalsete investorite kategooriate nimetamine, kellele väärtpabereid pakutakse

Austria, Saksamaa, Prantsusmaa, Belgia, Itaalia, Eesti, Läti, Leedu, Luksemburg, Madalmaad ja Soome. Vastavalt Šveitsi finantsteenuste seaduse (FIDLEG) artikli 54 lõikele 2 koostoimes Šveitsi finantsteenuste määruse (FinSO) artikli 70 lõikega 2 võib prospektide hindamise nõukogu lubada, et teatavates välisriikide jurisdiktsioonides heakskiidetud prospektid loetakse heakskiidetuks ka Šveitsis.

Pakkumiskutse ei ole üldjuhul suunatud konkreetsele või piiratud sihtrühmale või investorite kategooriale. Võlakirju võib omandada iga füüsiline või juriidiline isik, kelle elukoht või asukoht on ELis. Võlakirju ei tohi pakkuda Ameerika Ühendriikides ega omandada Ameerika Ühendriikide isikud või poliitilise taustaga avaliku elu tegelased.

5.2.2 Hinnastamine

Emissiooni hind

1000,00 Šveitsi franki

5.4 Paigutus ja omandamine

Kogu pakkumise või pakkumise üksikute osade koordinaatori(te) nimi ja aadress ning teave paigutuste kohta üksikutes riikides

Makseagenti ei ole määratud. Kõik emitendi tehtavad maksed tehakse otse emitendilt asjaomasele investorile.

Largamus Financial GmbH, Rosenau 52, D-87437 Kempten, Saksamaa (ainuõigusega levitamisleping Saksamaal)

SIA Spirit Capital Investment w Avotu iela 34a, Riiia LV 1009 (Latvia) (eksklusiivne levitamisleping Lätis, Leedus, Eestis ja Soomes)

Emitent on sõlminud mitu mitteainuõigusega levitamislepingut finantsinstrumentide vahendamiseks erinevate üksikute litsentsitud investeerimisnõustajatega Šveitsis. Need investeerimisnõustajad on kõik registreeritud vastavalt FIDLEGile (Šveitsi finantsteenuste seadus) või FINIGile (Šveitsi finantsasutuste seadus).

Lisaks on emitent sõlminud mitu mitteainuõigusega levitamislepingut finantsinstrumentide vahendamiseks erinevate üksikute litsentsitud investeerimisnõustajatega Prantsusmaal. Need investeerimisnõustajad on kõik registreeritud kui conseiller en investissements financier'd (CIF) Prantsusmaa finantsteenuste seaduse kohaselt.

Muudes riikides ei ole emitent veel levitamislepinguid sõlminud.

1. LISA:

Prospekti kokkuvõte

Käesoleva väärtpaberiprospekti (põhiprospekt) alljärgnev kokkuvõte sisaldab seadusega nõutavat miinimumteavet. Seda tuleb alati lugeda koostoimes prospekti ja selle lisadega kui ühte tervikut. Kokkuvõte on mõeldud üksnes abivahendiks otsuste tegemisel ja ei saa eraldi võttes kunagi olla piisav alus teadliku investeerimisotsuse tegemisel.

1. Sissejuhatus ja hoiatused

1.1. Sissejuhatus

Toode: Capital 8 E2025 (CHF). Need on esitajavõlakirjad. Võlakirjade olemasolu tõendatakse individuaalsete esitajavõlakirja sertifikaatidega. Investor saab oma individuaalsed esitajavõlakirja sertifikaadid posti teel hiljemalt 20 pangapäeva jooksul.

ISIN: AT0000A3PGS1

Emitent: VMT Capital II GmbH, Fleischmarkt 1/6/12, A-1010 Viin, Austria, registreeritud Viini kaubanduskohtu äriregistris registrikoodiga FN 654160a, juriidilise isiku tunnuscode (LEI): 529900Q6XOUXIOWZ5V09

Pädev ametiasutus: Austria finantsturujärelevalveamet, Otto-Wagner-Platz 5, A-1090 Viin, Austria.

Heaks kiidetud: 16. september 2025

1.2. Hoiatus

- Kokkuvõtet tuleks lugeda kui prospekti sissejuhatust.
- Investori otsus väärtpaberitesse investeerimise kohta peaks põhinema prospekti kui terviku läbivaatamisel.
- Investor võib kaotada kogu investeeritud kapitali või osa sellest.
- Kui prospektis sisalduva teabega seotud nõue esitatakse kohtusse, võib hagejast investoril olla siseriikliku õiguse kohaselt vaja enne kohtumenetluse algatamist kanda prospekti tõlkimise kulud.
- Tsiviilvastutus on ainult nendel isikutel, kes on esitanud kokkuvõtte koos selle tõlkega, kuid ainult juhul, kui kokkuvõte on eksitav, ebatäpne või vastuoluline, kui seda loetakse koos prospekti muude osadega, või kui see ei sisalda prospekti ja muid osi koos lugedes olulist teavet,

mis aitab investoreid, kui nad kaaluvad neisse väärtpaberitesse investeerimist.

2. Põhiteave emitendi kohta

2.1. Kes on väärtpaberite emitent?

Emitent, VMT Capital II GmbH, Fleischmarkt 1/6/12, A-1010 Viin, Austria, on Austria õigusruumis tegutsev piiratud vastutusega äriühing, mis on registreeritud Viini kaubanduskohtu äriregistris registrikoodiga FN 654160a all. Juriidilise isiku identifitseerimisnumber (LEI) on: 529900Q6XOUXIOWZ5V09.

2.1.1. Emitendi põhitegevus

Emitendi põhikirjaline eesmärk on:

- esitajavõlakirjade emiteerimine;
- mis tahes kaupadega kauplemine.

Lisaks on ettevõtte õigus asutada filiaale Austrias ja välismaal, osaleda muudes ettevõtetes Austrias ja välismaal, omandada, asutada ja müüa ettevõtteid ning teha mis tahes tehinguid, mis sobivad otseselt või kaudselt ettevõtte huvide edendamiseks, välja arvatud tegevused, millele kohaldatakse Austria pangandusseadust.

Kavandatud on järgmine algne investering.

- Olemasolev kinnisvara Halle (D), Liebenauer Strasse
- Eluruumide pindala: 638 m²
- Kortereid: 9
- Ehitusaasta: 1896
- Erikaitse all olev hoone
- Ehitusluba olemas
- Ostuhind: 2,6 miljonit eurot

Olemasolev hoone tuleb põhjalikult renoveerida vastavalt mälestiste kaitse õigusaktide nõuetele.

Olemasolevad uued korterid plaanitakse müüa enne renoveerimist. Seega saab müügitulu kasutada juba renoveerimise rahastamiseks.

Selle projekti viib ellu praegu veel asutamata projektiettevõtte. VMT Capital II GmbH annab projektiettevõtjale allutatud laenu 1,5 miljoni euro ulatuses.

Projektiettevõtte omandab kinnisvara ja tagab VMT

Capital II GmbH allutatud kasumiosalusega laenudest tuleneva nõude VMT Capital II GmbH kasuks seatud asjaomase hüpoteegiga.

Projekt on kavas lõpule viia 36 kuu jooksul. Seejärel maksab projektiettevõtte VMT Capital II GmbH-le tagasi allutatud kasumiosalusega laenu ja maksab välja oma osa tuludest.

Sellest tulenevalt toimub rahastamine järgmiselt:

- Ostuhinna maksmine tulevaste ostjate poolt
- VMT Capital II GmbH poolt projektiettevõtjale antav kasumiosalusega laenu summas 1,5 miljonit eurot.
- Netoemissiooni tulu
- Pangalaenud (ainult projektiettevõtte tasandil)

Tähtaja jooksul laenatud kapitalilt tekkinud intressi loetakse kapitaliseeritud ehitusperioodi intressiks ja seda ei määratleta soetamiskuludena. Neid kajastatakse raamatupidamisarvestuses alles siis, kui müüdüd korterid on üle antud.

Ettevõtte asutamisel on märgitud ja sissemakstud kapital summas 25 000,00 eurot. Osanik maksis 19. mail 2025. aastal kapitali ettevõttesse sisse täies mahus ja vabalt kasutamiseks. Kuni käesoleva pakkumisprogrammi esitajavõlakirjade alguseni maksab osanik täiendavalt 250 000,00 eurot omakapitali, mida ettevõtte võib vabalt käsutada, ja lisab selle reservkapitalile.

Emitendi edasine äritegevuse areng sõltub suures osas tema investeerimistegevusest.

Ettevõtte ei palka omale töötajaid ega kavatse ka tulevikus töötajaid palgata.

Investeerimisotsused ja strateegilised otsused teeb VMT Capital II GmbH juhtkond.

Emitent tegutseb kinnisvaraturul vastavalt oma ettevõtte eesmärgile.

2.1.2. Peamised osanikud, osakud või enamusosanike huvid

Emitent ei kuulu praegu kontserni. Äriühing võib siiski oma investeerimisstrateegiat järgides võtta üle või esindada teisi samalaadseid või sarnaseid äriühinguid Austrias ja välismaal; ta võib osaleda sellistes äriühingutes ka üldise osanikuna. Lisaks võib emitent asutada Austrias või välismaal filiaale sama või muu nime all, asutada tütarettevõtteid Austrias või välismaal, juhtida neid või osaleda tütarettevõtetes ning omandada või ennetavalt laiendada aktsiaid kolmandatele ettevõtetele Austrias või välismaal. Ettevõtte võib piirduda oma osaluste haldamisega.

Emitendi ainus osanik on hr. Waldemar Hartung, Fleischmarkt 1/6/12, A-1010 Viin.

2.1.3. Emitendi peamise tegevjuhi ja audiitori (raamatupidamisfirma) isikud

Ainsad juhatuse liikmed on hr. Waldemar Hartung ja hr. Heribert Laaber. Emitendi audiitor on Danubia Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungs GmbH (aadress Josef Huber Straße 6/5, 2620 Ternitz / Neunkirchen, Austria). Danubia Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungs GmbH on Viinis (Austria) asuva maksukonsultantide ja audiitorite koja (KSW Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer) liige.

2.2. Milline on võtmetähtsusega finantsteave emitendi kohta?

Emitent on äsja asutatud äriühing, tema algbilanss koostati 23. mail 2025. Emitendi vahearuanne seisuga 20. august 2025 ja rahavoogude aruande aruanne koostati 29. augustil 2025. Prospekti kinnitamise ajal ei ole emitendi võla- ja finantsstruktuuris muudatusi toimunud. Ettevõtte märgitud ja sissemakstud kapital on asutamise ajal 25 000,00 eurot. 19. mail 2025 maksis osanik kapitali ettevõttesse sisse täies mahus ja vabalt kasutamiseks. Kuni käesoleva pakkumisprogrammi esitajavõlakirjade alguseni maksab osanik täiendavalt 250 000,00 eurot omakapitali, mida ettevõtte võib vabalt käsutada, ja lisab selle reservkapitalile.

2.3. Millised on emitendile iseloomulikud peamised riskid?

Maksejõuetuse risk ja emitendi teiste võlausaldajate juurdepääsu risk

Kui emitendi ärimudel osutub mis tahes põhjusel mittejätkusuutlikuks või kui emitendil peaks tekkima suuremad kui väiksed finantsraskused, oleks ohus emitendi võime jätkata tegevust. Kui emitendil ei ole piisavalt vahendeid, et maksta investoritele tagasimakseid ja/või fikseeritud intressimakseid või katta muid kohustusi, võib see viia emitendi maksejõuetuseni. See tähendaks, et investorid ei saa intressimakseid ning et nad kaotaksid investeeritud summa osaliselt või täielikult.

Kui laenukapitali ei ole enam võimalik katta jooksvate ja tulevaste fikseeritud varadega, tekib aritmeetiline ülemäärane võlgnevus. Kuna emitendil endal on ainult piiratud äritegevus, võib esitajavõlakirjade emiteerimisel kiiresti tekkida aritmeetiline ülemäärane võlgnevus. Ülemäärane võlgnevus esineb siis, kui

võlgniku varad ei kata enam olemasolevaid kohustusi ja kui tegevuse jätkuvuse prognoos on negatiivne. Sellisel juhul seisavad investorid silmitsi intresside maksmata jätmise ja investeeringu summa osalise või täieliku kaotamise ohuga.

Võlausaldajate esitajavõlakirjadest tulenevad nõuded ei ole tagatud. Seega ei ole võlakirjaomanikel esmajärjekorras juurdepääsu tulevastele varadele, millesse emitent investeerib või mis on emitendi omandis. Pigem on teistel emitendi võlausaldajatel juurdepääs nendele tulevastele varadele, et katta oma nõudeid emitendi vastu täitemenetluses.

Kui emitendi varade suhtes toimub maksejõuetusmenetlus, oleksid nende teiste tagamata nõuetega võlausaldajate nõuded emitendi vastu võrdsustatud esitajavõlakirjadest tulenevate nõuetega. Selle tulemusena konkureerivad emitendi teised võlausaldajad võlakirjade võlausaldajatega emitendi varade tähenduses. Kui emitendi tulevastest varadest ei piisa kõigi võlausaldajate nõuete katmiseks, on oht, et võlakirjaomanikud ei saa osaliselt või täielikult rahuldada oma esitajavõlakirjadest tulenevaid nõudeid. Tagatud nõuetega võlausaldajad saavad oma nõuded rahuldada emitendi tulevaste varade arvelt esmajärjekorras ja nende nõuded on ülimuslikud võrreldes kõnealuseid võlakirju ostnud investorite nõuetega. Selline tagatud nõuete eelisjärjekord tähendab, et need rahuldatakse enne investorite nõudeid, mis toob kaasa emitendi selliste varade vähenemise, mis on kättesaadavad investorite nõuete rahuldamiseks. See võib tähendada, et investorid ei pruugi saada oma esitajavõlakirjadest tulenevaid nõudeid üldse rahuldada või saavad rahuldada ainult osaliselt.

Tagatud nõuetega võlausaldajad saavad oma nõuded rahuldada emitendi varade arvelt esmajärjekorras ja nende nõuded on ülimuslikud võrreldes kõnealuste võlakirjade investorite nõuetega. Tagatud nõuete prioriteetsus tähendab, et need tuleb rahuldada enne investoreid ja seetõttu vähenevad emitendi varad, mis on kättesaadavad investorite nõuete rahuldamiseks. Selle tulemusena võivad võlakirjaomanikele tehtavad maksed jääda osaliselt või täielikult tegemata.

Emitendi kui uue ettevõtte risk

Emitent on äsja asutatud ettevõtte. Seetõttu puudub varasem finantsteave.

Investorid ei saa seepärast teha järeldusi emitendi ärimudeli edukuse ega finantsolukorra kohta. Investoritele on kättesaadavad vaid emitendi algbilanss ja auditeeritud vahebilanss. Need ei ole sobivad järelduste tegemiseks ettevõtte finantsedu või

-edutuse kohta.

Likviidsusrisk ja kasumi puudumise risk

Emitent on asutatud eesmärgiga osta ja müüa kinnisvara Saksamaal, teha investeringuid äriühinguõiguse alusel, anda kinnisvaraarendusettevõtetele allutatud laene ja/või osalusega allutatud laene ja emiteerida esitajavõlakirju ning muu iseseisva äritegevusega äriühing ei tegele.

Likviidsus on võime täita jooksvaid maksekohustusi igal ajahetkel ettenähtud tähtaja piires. Likviidsuse olemasolu eeldab seega piisavate likviidsete varade olemasolu. Ettevõtte märgitud ja sissemakstud kapital on asutamise ajal 25 000,00 eurot. Täiendavat likviidsust loovad käesoleva prospektiga pakutavad esitajavõlakirjad. Emitent võtab tulevikus üksikute investeerimisobjektide rahastamiseks allutatud laene ja/või osalusega allutatud laene ning pangalaene. Pakutavate esitajavõlakirjade märkimise alguses maksab aktsionär täiendavalt sisse 250 000,00 eurot omakapitali ettevõttele vabalt kasutamiseks ja lisab selle reservkapitalile. Osakapitali ja reservkapitali tasakaalustavad hiljem oluliselt suuremad kohustused investorite ja teiste lepingupartnerite ees. Seetõttu on investoritel esitajavõlakirjade ostmisel oluliselt suurem krediidirisk kui emitendil, kellel on oluliselt suuremad kapitalireservid.

Emitendi võimet oma kohustusi teenindada piirab seega tema enda äritegevuse madal tase. Ta tugineb investeerimistegevustest saadavale kasumile, et täita oma kohustusi võlausaldajate, sealhulgas võlakirjaomanike ees. Emitendi majanduslik edu sõltub olulisel määral kinnisvaraarendusettevõtete ja tulevaste tütarettevõtete ning olemasolevate ja tulevaste kinnisvaraprojektide äriedust ja tulevastest netovaradest, finantsseisundist ja majandustulemustest. Ainult juhul, kui kinnisvaraarendusettevõtted suudavad tulevikus teha intressimakseid ja tagasimakseid ettevõtte antud laenude eest või kui ettevõtted, milles emitent tulevikus osalusi omandab, jaotavad püsivalt kasumit, võib emitendile tekkida märkimisväärne rahaliste vahendite sissevool. Kui emitent ei suuda täita oma tulu saamise ootusi, kasutada vastavaid vahendeid ja saada piisavalt likviidseid vahendeid, halveneb emitendi likviidsusolukord ja sellega kaasneb risk, et emitent ei suuda oma kohustusi õigeaegselt või üldse mitte täita.

Osakapitali ja reservkapitali tasakaalustavad hiljem oluliselt suuremad kohustused investorite ja teiste lepingupartnerite ees. Seetõttu on investoritel esitajavõlakirjade ostmisel oluliselt suurem krediidirisk kui emitendil, kellel on oluliselt suuremad kapitalireservid.

Kuna emitent investeerib kinnisvarasse otse või kinnisvaraarendusettevõtete kaudu, tegutseb ta äritegevuses ainult osaliselt. Emitent sõltub selles osas, milles ta investeerib kinnisvarasse kinnisvaraarendusettevõtte kaudu, oluliselt kinnisvaraarendusettevõtetesse või tulevastesse tütarettevõtetesse tehtavate investeeringute ja tulevaste kinnisvaraprojektide ärilisest edust. Seetõttu võib likviidsusrisk ilmnedagi eelkõige siis, kui emitendi investeerimistegevustest saadav kasum ei realiseeru ootuspäraselt või kui emitent ei ole võimeline oma investoritelt saama kätte vajalikke vahendeid. Risk, et kohustuste täitmiseks ei jätku piisavalt vahendeid, on eriti tõenäoline juhul, kui tulu on prognoositust väiksem, kui tulu ei teki üldse, kui vahendeid kasutatakse valeks otstarbeks, kui tekivad ootamatud kulud või kui kõik või mõned olulised lepingupartnerid loobuvad ja ei täida oma kohustusi emitendi ees või ei täida neid enam õigeaegselt. Selle tulemusena ei pruugi emitent suuta teha intressimakseid ja tagasimakseid investoritele õigeaegselt ja/või täies mahus või üldse. See võib tähendada, et investorid ei pruugi saada oma esitajavõlakirjadest tulenevaid nõudeid üldse rahuldada või saavad rahuldada ainult osaliselt.

Investorite ebapiisava märkimise risk

Praegu ei ole reaalseid investoreid kinnitatud, nad tuleb kõigepealt leida. Emitendi eeldab, et väärtpaperite kogusumma märgitakse ja makstakse sisse vähemalt suures osas. Vähemalt 1 miljoni euro suurusel esitajavõlakirjade hoiused on vajalikud selleks, et tagada hoiustatud vahendite tagasimaksmine oodatava tulu tekkimisel. Tulevase investeeringu eeldus on kõrge risk, kui kavandatavat osalist summat ei märgita aasta jooksul pärast käesoleva prospekti kinnitamist. Üksnes piisava hulga investorite kapitali kättesaadavuse korral saab kavandada investeerimiskinnisvara omandamist ja saavutada emitendi majanduslikke eesmärgi.

See tingimus sõltub lisaks emitendi enda müügiedust ja sellest, kas kõik müügipartnerid suudavad esitajavõlakirjade ostmist vahendada piisavas mahus. Emitendile osutatavaid vahendusteenuseid võib negatiivselt mõjutada tõsiasi, et nad ei sõlmi emitendiga ainuühist tagavat lepingut. See tähendab, et nad pakuvad vahendusteenuseid ka teistele konkureerivate toodete pakujatele, näiteks teistele esitajavõlakirjade emitentidele.

Eelnimetatud riski realiseerumine võib negatiivselt mõjutada emitendi varalist, rahalist ja tuluse olukorda, mis võib viia selleni, et investor ei saa fikseeritud intressi makseid või kaotab investeeritud summa osaliselt või täielikult.

Kõrge emissioonikulu risk

Esitajavõlakirjade emiteerimisega kaasnevad kõrged emissioonikulud. Need moodustavad emissioonimahuga võrreldes 18% kaasatavast kapitalist. Ainult osa neist kuludest sõltub müügist. Kui võlakirjakapitali kogutakse oluliselt vähem kui emitent prognoosib, on tegelikud emissioonikulud võrreldes tegelikult kogutud kapitaliga oluliselt suuremad. Selle tulemuseks võib olla see, et emitendi käsutuses ei ole piisavalt kapitali, et teha mõttekaid investeeringuid. See omakorda võib põhjustada seda, et emitent ei suuda teha intressimakseid ja tagasimakseid investoritele. See võib kaasa tuua investeeritud kapitali, sealhulgas intressinõude täieliku kaotuse.

Investeeringusobjektide valikuga seotud riskid

Emitendi äriplaneedu sõltub suuresti Saksamaa kinnisvaraturu arengust.

Kinnisvaraturg allub kõikumistele ja sõltub lisaks pakkumise ja nõudluse põhimõttele olulisel määral välistest teguritest, nagu majandustegurid, kapitali- ja finantsturgude areng, maksumuudatused, inflatsioon ja konkurentide käitumine, mida emitent ei saa mõjutada ega ette näha.

Spetsiifilised ja ettenägematud riskid on seotud vastava kinnisvaraobjekti valikuga. See eeldab esmalt, et on olemas piisav arv sobivaid kinnisvaraobjekte. Kui piisavalt sobivaid kinnisvaraobjekte ei ole ajutiselt või püsivalt saadaval ja/või kui selliseid kinnisvaraobjekte on võimalik omandada ainult märkimisväärselt kõrge hinnaga, võib see avaldada negatiivset mõju emitendi netovarale, finantsseisundile ja majandustulemustele. Eelkõige on võimalik, et emitent ei suuda vastavaid kinnisvaraobjekte müüa kavandatud kasumiga.

Emitent võib vabalt otsustada, millistesse kinnisvaraobjektidesse ja millisesse kinnisvaraarendusettevõttesse investeerida ning millises õiguslikus vormis see toimub. Investorid ei saa mõjutada investeeringusobjektide ega kinnisvaraarendusettevõtete valikut. On risk, et emitent teeb mingil põhjusel halbu investeeringusotsuseid. See võib olla seotud ühelt poolt kinnisvaraobjekti valikuga, kuid teiselt poolt ka kinnisvaraprojektiga tegeleva ettevõtte valikuga.

Emitendi ja/või kinnisvaraarendusettevõtte valitud kinnisvaraprojekt võib osutuda ebasoodsaks ja tuua kaasa kinnisvara väärtuse vähenemise. Selle võivad põhjustada ettenägematud, kulumahukad renoveerimistööd, loodusnähtused, muutused infrastruktuuris, ostjate kahjunõuded

kinnisvaraarendajate vastu või pinnase saastumine, ehitustööde hiline mine, planeeritust oluliselt suuremad kulud või see, et kinnisvaraobjekti kasutamine ei ole kavandatud viisil juriidilistel või faktilistel põhjustel võimalik. Kinnisvara asukoht võib halveneda, näiteks transpordiühenduse või sotsiaalse struktuuri halvenemise tõttu.

Ühe või mitme eespool nimetatud riski esinemine võib põhjustada seda, et emitent saab suuremate kulude ja/või väiksema müügitulu tõttu oluliselt väiksemat kasumit kui planeeritud. See võib kaasa tuua investeeritud kapitali, sealhulgas intressinõude täieliku kaotuse.

Emitendi investeringutest teistesse ettevõtetesse, eelkõige kinnisvaraarendusettevõtetesse, tulenev risk

Emitendi põhitegevus on allutatud laenude ja/või osalusega allutatud laenude väljastamine kinnisvaraarendusettevõtetele, kinnisvara ostmise ja müümine Saksamaal ning osaluste omandamine äriühinguõiguse alusel. Emitent rahastab oma äritegevust võlakirjade emitteerimise ja osanikelt saadud kapitali kaudu. Emitent võtab ka allutatud laene või pangalaene.

Esineb kinnisvaraarendusettevõtete maksejõuetuse risk. Kinnisvaraarendusettevõtete maksejõuetuse korral ei saa emitent neilt ei intressimakseid ega tagasimakseid. Emitendi nõuded kinnisvaraarendusettevõtete vastu saab emitent realiseerida vaid piiratud ulatuses. See kehtib eelkõige seoses asjaoluga, et emitent kavatseb anda kinnisvaraarendusettevõtetele allutatud laene ja/või osalusega allutatud laene. Emitent ei saa nõuda makseid vastava kinnisvaraarendusettevõtte vastu selles ulatuses ja nii kaua, kui see tooks kaasa vastava kinnisvaraarendusettevõtte maksejõuetuse või ülemäärase võlgnevuse.

Võlakirjad on emitendi väärtpaberid. Rahavoogu tekitavad varad kuuluvad kinnisvaraarendusettevõtetele, mis võivad võtta kõrgema nõudeõiguse järguga tagatud pangalaenu. Sundtäitmise korral on võlakirjaomanikud kinnisvaraarendusettevõtete tasandil tagatud laenuandjate järel ja võivad saada väljamakseid alles pärast seda, kui kõik eelisjärjekohal olevate võlausaldajate nõuded on rahuldatud.

Samuti ei ole emitendi mõjusfääris see, kas kinnisvaraarendusettevõtted, milles emitent kavatseb osaleda või millesse investeerida, kaasavad laenukapitali. Esineb risk, et

kinnisvaraarendusettevõtetele endil on laenukohustused kolmandate isikute ees, mida tuleb teenindada eelisjärjekorras allutatud laenude ja/või osalusega allutatud laenude ees, mida emitent kavatseb anda. Emitendil puuduvad või on piiratud võimalused mõjutada kinnisvaraarendusettevõtteid. Kui emitent annab tulevikus kinnisvaraarendusettevõtetele allutatud laenu või osalusega allutatud laenu, ei anna laenuleping üldjuhul emitendile mingeid kaasotsustusõigusi ega mõju kinnisvaraarendajate äritegevuse üle. See võib tähendada, et emitent ei saa mõjutada või takistada kinnisvaraarendusettevõtte poolt laenukapitali majanduslikult ebasoodsat kasutamist, mis on vastuolus lepingu tingimustega, ja/või laenukapitali väärkasutamist. Kui emitent omandab äriühinguõiguse alusel osaluse kinnisvaraarendusettevõttes, on emitendi kaasotsustusõigused ja mõju igal juhul piiratud, kui emitent on kinnisvaraarendusettevõttes vähemusaktsionär. Sellisel juhul võivad osanikud, kes on selleks hetkeks liitunud, vastu võtta otsuseid, mis on vastuolus emitendi huvidega.

Eespool kirjeldatud riskid võivad üksikult või kombineeritult viia selleni, et emitent ei saa oma tulevastest investeringutest kinnisvaraarendusettevõtetesse kas üldse või saab ainult väikest tulu. See võib põhjustada seda, et emitent ei suuda teha investoritele intressimakseid ja tagasimakseid. See võib kaasa tuua investeeritud kapitali, sealhulgas intressinõude täieliku kaotuse.

Pooljuhusliku valiku tegur

Emitent kavatseb tulevikus investeerida investeerimisobjektidesse, millest vaid osa on prospekti koostamise ajal teada. Emitendil on olemas esimene sihtprojekt.

Kavandatud on järgmine algne investering.

- Olemasolev kinnisvara Halle (D), Liebenauer Strasse
- Eluruumide pindala: 638 m²
- Kortereid: 9
- Ehitusaasta: 1896
- Erikaitse all olev hoone
- Ehitusluba olemas
- Ostuhind: 2,6 miljonit eurot

Olemasolev hoone tuleb põhjalikult renoveerida vastavalt mälestiste kaitse õigusaktide nõuetele.

Olemasolevad uued korterid plaanitakse müüa enne renoveerimist. Seega saab müügitulu kasutada juba renoveerimise rahastamiseks.

Selle projekti viib ellu praegu veel asutamata projektiettevõtte. VMT Capital II GmbH annab projektiettevõttele 1,5 miljoni euro suuruse allutatud osaluslaenu. Emitendil ei teki uue asutatud projektiettevõtjaga mingit alluvussuhet; eelkõige ei ole tegemist tüdarettevõtjaga. Sellest tulenevalt ei kanna emitent projektiettevõtte asutamiskulusid. Seejärel omandab projektiettevõtja investeerimiskinnisvara; emitent saab seejärel tagatise, millega tagatakse tema nõuded projektiettevõtja vastu. Samuti saab ta intressi laenusummalt ja osa kasumist.

Projektiettevõtte omandab kinnisvara ja tagab VMT Capital II GmbH allutatud kasumiosalusega laenudest tuleneva nõude VMT Capital II GmbH kasuks seatud asjaomase hüpoteegiga.

Projekt on kavas lõpule viia 36 kuu jooksul. Seejärel maksab projektiettevõtte VMT Capital II GmbH-le allutatud osaluslaenu tagasi ja osa oma tuludest.

Sellest tulenevalt toimub rahastamine järgmiselt:

- Ostuhinna maksmine tulevaste ostjate poolt
- VMT Capital II GmbH poolt projektiettevõtjale antav kasumiosalusega laen summas 1,5 miljonit eurot.
- Netoemissiooni tulu
- Pangalaenu (ainult projektiettevõtte tasandil)

Intressid, mida tuleb esitajavõlakirjade eest maksta projekti teoks saamise ajal, ning kõik muud finantseerimisintressid kujutavad endast kapitaliseeritavat intressi ehitusperioodil. Need ei sisaldu ülalnimetatud omandamiskuludes ja lisatakse juurde. Ehituse ajavahemiku intressi kapitaliseerimisest ei teki raamatupidamiskulusid.

Raamatupidamiskulud tekivad alles müüdü kortermajade üleandmisel ja seetõttu tasaarveldatakse need müügituludega.

3. Põhiteave väärtpaberite kohta

3.1. Millised on väärtpaberite peamised omadused?

3.1.1. Väärtpaberite tüüp, klass ja ISIN

Selle prospekti alusel emiteeritud väärtpaberid on fikseeritud intressimääraga esitajavõlakirjad. Asjaomane väärtpaberite identifitseerimisnumber („ISIN“) on esitatud lõplikes tingimustes.

Käesoleva prospekti alusel emiteeritud võlakirjadele kohaldatakse Saksamaa õigust. Võlakirjad on fikseeritud tuluga väärtpaberid Saksamaa

tsiviilseadustiku §§ 793 jj. tähenduses, mis on väljastatud esitajale. Neile väärtpaberitele kohaldatakse Saksamaa võlakirjade seadust („SchVG“).

Esitajavõlakirjad ei kuulu arvestussüsteemi, vaid väljastatakse füüsilised individuaalsed sertifikaadid.

Pärast märkimisvormi kättesaamist ja vastuvõtmist kinnitab emitent võlakirjaomanikule märkimise vastuvõtmist. Investori poolt märgitud esitajavõlakirjade kohta väljastatakse kehtivad sertifikaadid (individuaalsed füüsilised sertifikaadid). Investor saab oma individuaalsed esitajavõlakirja sertifikaadid posti teel hiljemalt 20 pangapäeva jooksul.

Esitajavõlakirjade kavandatava võõrandamise korral peab asjaomane investor teavitama emitenti kavandatavast üleandmisest, nimetades samal ajal omandaja (koos tema kontoandmetega).

3.1.2. Vääring, nimiväärtus, tähtaeg

Esitajavõlakirjad emiteeritakse eurodes (EUR) või Šveitsi frankides (CHF). Üksikute finantstoodete vääringud tulenevad vastava emissiooni lõplikest tingimustest. Nimiväärtus on määratletud lõplikes tingimustes.

3.1.3. Väärtpaberitega seotud riskid

Selle pakkumisprogrammi raames emiteeritud võlakirjad annavad vastavale väärtpaberioomanikule nõude emitendi vastu intressimaksete tegemiseks ja põhisumma tagasimaksmiseks nimiväärtuses vastavate tingimuste lehel (lõplikud tingimused) nimetatud kuupäeval. Emitendi õigusi ja kohustusi reguleerivad muus osas Saksamaa Liitvabariigi seadused.

Kõik selle pakkumisprogrammi raames emiteeritud võlakirjad on esitajavõlakirjad, mis on väärtpaberistatud füüsilistes individuaalsetes sertifikaatides kogu võlakirja tähtaja jooksul.

Võlakirju võib üle kanda kooskõlas seadusest tulenevate nõuetega, andes omandajale esitajavõlakirja sertifikaadi. Esitajavõlakirjad ei ole hõlmatud arvestussüsteemiga ega saa nendega reguleeritud turul kaubelda. Seepärast on võlakirjade ülekantavus selles osas piiratud.

Võlakirjaomanikel ei ole liikmelisusest tulenevaid õigusi, eelkõige ei ole neil osalemis-, kaasamis- ega hääleõigust äriühingu iga-aastaselt üldkoosolekul. Põhimõtteliselt ei ole investoritel õigust tutvuda emitendi dokumentidega.

Vastava võlakirja tähtaja jooksul on täielikult välistatud esitajavõlakirja omaniku korralise ülesütlemise õigus.

Võlakirjaomanike erakorralise ülesütleamise õigust see ei muuda. Emitent ei ole kohustatud maksma investorile hüvitist ennetähtaegse lunastamise eest.

Emitent maksab kõik võlakirjade tingimuste kohaselt makstavad summad välja, et need edastada võlakirjaomanikele vastavas emissiooni vääringus. Kõigilt maksetelt, eelkõige kapitali tagasimaksetelt ja intressimaksetelt, arvatakse maha ja peetakse kinni maksud, lõivud ja muude tasud, kui emitent on seadusest tulenevalt kohustatud neid maha arvama ja/või kinni pidama. Emitent ei vastuta selliste summade kinnipidamise eest. Emitent ei ole kohustatud maksma võlakirjaomanikele täiendavaid summasid hüvitisena ei mahaarvatud ega kinnipeetud summade eest. Selles osas, milles võlakirjade võlgnik ei ole seadusest tulenevalt kohustatud makse, lõive või muid tasusid maha arvama ja/või kinni pidama, puuduvad tal mis tahes kohustused seoses võlakirjaomanikele maksuseadustest tulenevate kohustustega.

3.1.4. Väärtpaberite järjekoh

Kui kohustuslikud õigusnormid ei näe ette teisiti, kujutavad võlakirjad endast emitendi otseseid, tingimusteta, allutamata ja tagamata kohustusi, mis on võrdsustatud omavahel ning kõigi emitendi praeguste ja tulevaste tagamata ja allutamata kohustustega. Kohaldatavate kohustuslike sätete kohaselt eelisjärjekohal olevate kohustuste hulka kuuluvad näiteks maksejõuetusmenetluse kulud või töötajate nõuded jooksva töötasu maksmiseks pärast maksejõuetusmenetluse algatamist. Emitent võib vabalt võtta täiendavalt piiramatus summas kohustusi, mis on investorite nõuetega võrdsel järjekohal, kuid ka piiramatus summas tagatud kohustusi, mis on investorite nõuetega võrreldes eelisjärjekohal.

3.1.5. Kirjeldus mis tahes piirangutest väärtpaberite ülekantavusele

Võlakirju võib põhimõtteliselt vabalt üle kanda kooskõlas seadusest tulenevate nõuetega, andes omandajale esitajavõlakirja sertifikaadi. Luba ei ole antud aga reguleeritud turul või muule kauplemissüsteemi, mitmepoolse kauplemissüsteemi või organiseeritud kauplemissüsteemi kohta, mis võib de facto kujutada endast kaubeldavuse piirangut.

Seega ei ole ülekantavus õiguslikult piiratud, vaid sõltub tegelikult alati sellest, kas leidub ostja, kes on ülekandva investorite perspektiivis valmis tasuma esitajavõlakirja eest sobiva hinna.

Võlakirju võib osta iga füüsiline või juriidiline isik, kelle elukoht või asukoht on ELis ja Šveitsis.

See pakkumine on suunatud ainult Austria, Saksamaa,

Prantsusmaa, Belgia, Itaalia, Eesti, Läti, Leedu, Luksemburgi, Madalmaade ja Soome investoritele. Emitendil on siiski lubatud taotleda, et FMA teataks prospektist teiste EMP liikmesriikide pädevatele asutustele ja laiendada oma pakkumist nendele riikidele.

Vastavalt Šveitsi finantsteenuste seaduse (FIDLEG) artikli 54 lõikele 2 koostöös Šveitsi finantsteenuste määruse (FinSO) artikli 70 lõikega 2 võib prospektide hindamise nõukogu lubada, et teatavates välisriikide jurisdiktsioonides heakskiidetud prospektid loetakse heakskiidetuks ka Šveitsis. Šveitsi hindavad asutused on tunnustanud Austriat ja Austria finantsturujärelevalveasutust. Seeläbi loetakse prospekt Šveitsis heakskiidetuks.

Pakkumiskutse ei ole üldjuhul suunatud konkreetsele või piiratud sihtrühmale või investorite kategooriale. Võlakirju võib omandada iga füüsiline või juriidiline isik, kelle elukoht või asukoht on ELis. Võlakirju ei tohi pakkuda Ameerika Ühendriikides ega omandada Ameerika Ühendriikide isikud või poliitilise taustaga avaliku elu tegelased.

3.2. Kus väärtpaberitega kaubeldakse?

Pakutavate väärtpaberitele ei kohaldata kauplemisloa taotlemise nõuet ja neid ei plaanita paigutada reguleeritud turule, muudele kolmandate riikide turgudele, VKEdel kasvatatud ega mitmepoolsetele kauplemissüsteemidele. Seetõttu ei ole kavas esitada taotlust kauplemisloa saamiseks ühelgi eespool nimetatud turul, kauplemissüsteemis ega süsteemis.

3.3. Kas väärtpaberite jaoks on olemas tagatis/garantii?

Käesolevas prospektis kirjeldatud esitajavõlakirjade suhtes ei kohaldata ühtegi seadusega nõutavat või vabatahtlikku hoiuste tagamise fondi.

3.4. Millised on peamised väärtpaberitega seotud riskid?

Investeeringut kapitali ja intressi nõuete täielik kaotus

Kui ei märgita väärtpaberite kogusummat, suurenevad emissioonikulud protsentuaalselt võrreldes investorite tegelikult märgitud summadega ja on prognoositav oluliselt suuremad, kuna emitendil on fikseeritud hüvitamiskohustus.

Kui väärtpaberite kogumärkimine jääb alla umbes 1 miljoni euro, ei ole emitendil tulevaste

investeeringisobjektide soetamiseks piisavalt puhastulu. Sellisel juhul on oht, et esitajavõlakirjad jäävad müümata. Käesolevas prospektis kirjeldatud esitajavõlakirjade suhtes ei kohaldata ühtegi seadusega nõutavat või vabatahtlikku hoiuste tagamise fondi. Investoritel puudub osalus emitendi kapitalis. Emitendi maksejõuetus võib seetõttu negatiivselt mõjutada investoritele tehtavate maksete summat ja aega. Emitendi maksejõuetuse korral võivad investorid saada ka täielikku kahju. Emitendi maksejõuetuse korral koheldakse investoreid samamoodi nagu emitendi teisi eelisõiguseta võlausaldajaid vastavalt kohaldatavatele maksejõuetuse sätetele. Maksejõuetusmenetluses hinnatakse vara ja jaotatakse vastavate võlausaldajate nõuete rahuldamiseks arvestades nende nõuete ja emitendi kõigi kohustustega. On oht, et investorid võivad kaotada oma investeeringu summa ja võimalikud intressimaksed osaliselt või isegi täielikult. On mõeldav, et emitendi suhtes võidakse algatada maksejõuetusmenetlus või võtta muid meetmeid, mis võivad mõjutada investoritele tehtavate maksete aega või summat.

Lisaks tegutseb emitent ise makseasutusena, mistõttu emitendi mis tahes tegevuse seiskumine või maksejõuetus katkestab koheselt maksed võlakirjaomanikele (tegevusrisk/makseasutuse risk).

Investori jaoks, kes ei ole võimeline rahaliselt toime tulema investeeritud summa täieliku kaotusega, on seega ka isikliku maksejõuetuse oht.

Investorite piiratud ülesütlemissvõimaluste risk

Esitajavõlakirjade investoritel ei ole korralise ülesütlemise õigust esitajavõlakirjade tähtaja jooksul. Seega on risk, et investorid jäävad oma investeeringuga seotuks ka siis, kui neil on esitajavõlakirjade kehtivuse ajal muud kapitalinõuded. Nad ei saa siis kasutada investeeritud raha ja võivad olla sunnitud võtma pangalaenu, et katta oma muid kapitalivajadusi. Kui pangalaenu võtmine ei ole võimalik, võib see põhjustada ka investori isiklikku maksejõuetust.

Kapitali sidumise ja esitajavõlakirjade kaubeldavuse puudumise risk

Esitajavõlakirjade tähtaeg on määratletud esitajavõlakirjade tingimustes. Põhimõtteliselt ei ole investoritel esitajavõlakirjade kehtivusaja jooksul juurdepääsu investeeritud summale. Sellega seoses tuleb märkida, et pakutavate esitajavõlakirjadega ei lubata börsil kaubelda ja need ei ole hõlmatud arvestussüsteemiga.

Selle prospektiga pakutavate esitajavõlakirjade ülekandmiseks tuleb sertifikaat anda üle omandajale. Käesoleva prospektiga pakutavate esitajavõlakirjade võõrandamine sõltub seega tegelikult sellest, kas asjaomased investorid leiavad esitajavõlakirja omandamisest huvitatud isikuid ja kas nad on ka valmis maksma vastava investori seisukohast mõistlikku hinda. Kui esitajavõlakirja võõrandamiseks leitakse potentsiaalne ostja, kes ei ole siiski valmis maksma mõistlikku hinda, tähendab see, et vastav investor saab potentsiaalselt ostjalt hinna, mis jääb alla algse investeeringusumma. Kui investoritel ei õnnestu leida esitajavõlakirjade võõrandamisest huvitatud isikut, on investorid jätkuvalt seotud esitajavõlakirjadega lepingujärgsete tingimuste kohaselt.

Investorite mõju puudumine emitendi otsustele

Esitajavõlakirjad ei tähenda osalemist üheski ettevõttes või äriühingus. Investorid ei osta mingeid hääleõigusi, liikmeõigusi, juhtimisõigusi ega kaasotsustamisõigusi. Samuti ei ole võlakirjaomanikel õigust nõuda emitendilt juurdepääsu dokumentidele, eelkõige seoses emitendi poolt omandatud, omandatavate või müüdavate tulevaste investeeringisobjektidega. Seega puudub investoritel mõju emitendi otsustele. See tähendab, et nad ei saa valeotsuseid ennetada. See võib põhjustada negatiivseid arenguid emitendi varalisele, finantsilisele ja/või tulususe olukorrale. See võib viia selleni, et investor ei saa intressimaksed või kaotab investeeritud summa täielikult või osaliselt.

Inflatsioonirisk

Kapitalisumma makstakse investoritele tagasi nimiväärtuses. Tagasimakstud summa väärtust võib aga vähendada ka inflatsioon, mis tähendab, et emiteeritud esitajavõlakirjade tegelik väärtus väheneb raha odavnemise tõttu. Selle võlakirja puhul ei toimu inflatsiooni hüvitamist.

4. Põhiteave avaliku pakkumise kohta

4.1. Millised on väärtpaberisse investeerimise tingimused ja milline on selle ajakava?

Investor teeb emitendile märkimisvormi allkirjastamisega kirjalikult või internetis siduva pakkumise võlakirja omandamiseks soovitud nimiväärtuses. Võlakirja omandamine toimub pakkumise vastuvõtmisega emitendi poolt.

Emitent jätab endale õiguse märkimispakkumist

mitte vastu võtta. Aktsepteerimata jätmist ei ole vaja põhjendada.

Emissiooni saab sulgeda iga kuu 1. ja 15. päeval. Emissiooni märkimine peab toimuma vähemalt 14 päeva enne lepingu soovitud algust.

Seejärel kannab investor märkimissumma koos lisatasude ja muude tasudega üle emitendi märkimiskontole.

Lepingu eduka sõlmimise lisatingimus on märkimissumma laekumine emitendi kontole vähemalt üks päev enne lepingu algust.

Emitent jätab endale õiguse ilma põhjendamata lükata tagasi pakkumine, mille käigus märkimissumma laekub hilinemisega. Emitent kinnitab investorile makse laekumist sõlmitud lepingu alusel ja väljastab investorile füüsilise individuaalse sertifikaadi omandatud esitajavõlakirjade kohta.

Investori poolt märgitud esitajavõlakirjade kohta väljastatakse kehtivad sertifikaadid (individuaalsed füüsilised sertifikaadid). Investor saab oma individuaalsed esitajavõlakirja sertifikaadid posti teel hiljemalt 20 pangapäeva jooksul.

Esitajavõlakirjade võõrandamise korral peab asjaomane investor teavitama emitenti üleandmisest, nimetades samal ajal omandaja (koos tema kontoandmetega).

Märkimistähtaja algus määratletakse lõplikes tingimustes.

See pakkumine on suunatud ainult Austria, Saksamaa, Prantsusmaa, Belgia, Itaalia, Eesti, Läti, Leedu, Luksemburgi, Madalmaade ja Soome investoritele. Emitendil on siiski lubatud taotleda, et FMA teataks prospektist teiste EMP liikmesriikide pädevatele asutustele ja laiendada oma pakkumist nendele riikidele.

Vastavalt Šveitsi finantsteenuste seaduse (FIDLEG) artikli 54 lõikele 2 koostoimes Šveitsi finantsteenuste määruse (FinSO) artikli 70 lõikega 2 võib prospekte kontrolliv ametiasutus lubada, et teatavates välisriikide jurisdiktsioonides avaldatud prospektid loetakse heakskiidetuks ka Šveitsis. Šveitsi hindavad asutused on tunnustanud Austriat ja Austria finantsturujärelevalveasutust. Seeläbi loetakse prospekt Šveitsis heakskiidetuks.

Pakkumiskutse ei ole üldjuhul suunatud konkreetsele või piiratud sihtrühmale või investorite kategooriale. Võlakirju võib omandada iga füüsiline või juriidiline isik, kelle elukoht või ametlik asukoht on ELis. Võlakirju ei tohi pakkuda Ameerika Ühendriikides ega omandada Ameerika Ühendriikide isikud või poliitilise taustaga avaliku elu tegelased. Märkijatele eraldatud summast

teatamise korda ei kohaldata. Ei ole märgitud, kas kauplemine võib alata enne teavitamist.

4.2. Miks on käesolev prospekt koostatud?

4.2.1. Tulude kasutamine, netotulud

Pakkumise eesmärk on koguda kapitali emitendi äritegevuste jaoks Saksamaal asuvate kinnisasjade valdkonnas, esmajoones Saksamaal asuvate kinnisasjade omandamise, renoveerimise ja müümise osas. Emitent kavandab igast asjaomase põhiprospekti alusel toimuvast esitajavõlakirja emissioonist saadud netotulud paigutada algse projekti investeeringute refinantseerimisse ja jätkata kinnisvarasse investeerimise arendamist.

Emitendil oli asutamise ajal märgitud osakapitali summas 25 000,00 eurot, mille osanik maksis sisse täies mahus 19. mail 2025 ja see on ettevõtte jaoks vabalt kasutatav. Pärast selle põhiprospekti heakskiitmist maksab osanik omakapitalina sisse täiendavalt 250 000,00 eurot, mis on ettevõtte jaoks vabalt kasutatav ja mis lisatakse reservkapitali hulka.

Emitendi üldine rahastamisstruktuur põhineb erinevatel kapitali komponentidel, sh allutatud laenud ja/või kasumiosaluslaenud ning asjaomase prospekti alusel emiteeritud esitajavõlakirjad. On oodata, et emitendi projekti ettevõttesse tehtud esialgseid investeeringuid rahastatakse peamiselt allutatud laenude ja/või kasumiosaluslaenudega. Esitajavõlakirjadest saadud netotulusid kasutatakse seejärel esialgse kapitali refinantseerimiseks ja äritegevuse edasise laiendamise toetamiseks.

Konkreetses emissiooni kogutulu ja seonduvaid kulusid ei saa selles etapis kindlaks määrata, kuna esitajavõlakirjade nominaalne kogus ja emissiooni maht määratletakse kohaldatavate lõplike tingimustega. Praeguse planeerimisseisu kohaselt on oodata iga üksiku emissiooni kogukuludeks umbes 18% nominaalsest kogusest kogu tähtaja jooksul. Need kulud katavad komisjonitasud, struktureerimis- ja turustamiskulud, halduskulud, koolituskulud ja müügi koordineerimise püüdlused. Kulud amortiseeritakse ühtlaselt üle iga võlakirja eluea ja neid ei arvestata emissiooni tuludest eelnevalt maha.

Emitendil ei ole oma töötajaid ja neid ei ole plaanis palgata ka tulevikus. Emitendi tegevusega seonduvad strateegilised ja investeerimisotsused teeb VMT Capital II GmbH juhtkond.

4.2.2. Paigutamise kohta garantii puudub, ülevõtmist ei toimu

Emitent ja Largamus Financial GmbH, SIA Spirit Financial Investment ega muu investeerimisnõustaja ei anna väärtpaberite paigutamise kohta garantiisid ega kinnita väärtpaberite osas riskijuhtimist.

4.2.3. Huvide konflikt

Selle pakkumisprogrammiga võlakirjade emitteerimine toimub peamiselt emitendi majandushuvides.

Lisaks on emissiooniga seoses majanduslikud huvid veel järgmistel füüsilistel ja juriidilistel isikutel.

- Hr. Waldemar Hartung on emitendi ainuosanik. Võlakirjade emitteerimine on tema majanduslikes huvides, sest ta osaleb emitendi võimalikus finantsedus.
- Kaks levitamispartnerit Largamus Financial GmbH (Kempten, Saksamaa) ja SIA Spirit Financial GmbH (Läti) on kaasatud võlakirjade pakkumisse. Need organisatsioonid võivad emitendilt oma teenuste eest saada komisjonitasusid või muus vormis hüvitisi. Seetõttu on neil finantshuvi võlakirjade eduka paigutamise vastu.
- Praegu on kavas asutada projektiettevõtte, mis viib ellu emitendi esimese projekti, milleks on Saksamaal Halle linnas asuva ning põhjalikku mälestiste kaitse õigusaktide nõuetele vastavat renoveerimist vajava hoone omandamine ja arendamine. Projektiettevõtte saab emitendilt selleks allutatud kasumiosaluslaenu summas umbes 1 500 000,00 eurot. Projektiettevõtte omandab kinnisvara ja tagab VMT Capital II GmbH allutatud kasumiosalusega laenudest tuleneva nõude VMT Capital II GmbH kasuks seatud asjaomase hüpoteegiga. Projekt on kavas lõpule viia 36 kuu jooksul. Seejärel maksab projektiettevõtte VMT Capital II GmbH-le tagasi allutatud kasumiosalusega laenu ja maksab välja oma osa tuludest. See kavandatud lepinguline suhe ja teised kavandatud võrreldavad lepingulised suhted võivad põhjustada huvide konflikti emitendi ja selle projektipõhise ettevõtte ja teiste projektipõhiste ettevõtete vahel.

Hr. Waldemar Hartung, kes on emitendi ainuosanik ja juhatuse liige, tegutseb veel järgmistes rollides.

Hr. Waldemar Hartung on järgmiste äriühingute ainuosanik ja ainus juhatuse liige:

- VIVAT Exclusive GmbH, mille ametlik asukoht on Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Saksamaa
- unique capital GmbH, mille ametlik asukoht on

Rosenau 52, 87437 Kempten (Allgäu), Saksamaa

- VIVAT Investment GmbH, mille ametlik asukoht on Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Saksamaa
- VIVAT Investment II GmbH, mille ametlik asukoht on Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Saksamaa
- Multitalent Investment 3 GmbH, mille ametlik asukoht on Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Saksamaa
- assetSolution UG, mille ametlik asukoht on Rosenau 52, 87437 Kempten (Allgäu), Saksamaa
- Zinnowitz GmbH & Co. KG, mille ametlik asukoht on Rosenau 52, 87437 Kempten (Allgäu), Saksamaa
- SIA Multi Invest, mille ametlik asukoht on Brivibas iela 76-20, 1001 Riia, Läti
- SIA Solar Invest, mille ametlik asukoht on Brivibas iela 76-20, 1001 Riia, Läti

Hr. Hr. Waldemar Hartung on järgmiste äriühingute ainuaktsionär või -osanik ja juhatuse liige:

- Multitalent II AG, mille ametlik asukoht on Landstrasse 63, 9490 Vaduz, Liechtenstein
- Multitalent AG, mille ametlik asukoht on Landstrasse 63, 9490 Vaduz, Liechtenstein
- Multitalent III AG, mille ametlik asukoht on Landstrasse 63, 9490 Vaduz, Liechtenstein
- Multitalent IV AG, mille ametlik asukoht on Landstrasse 63, 9490 Vaduz, Liechtenstein
- VIVAT AG, mille ametlik asukoht on Landstrasse 63, 9490 Vaduz, Liechtenstein
- VIVAT II AG, mille ametlik asukoht on Landstrasse 63, 9490 Vaduz, Liechtenstein
- VMT Capital GmbH, mille ametlik asukoht on Fleischmarkt 1/6/12, 1010 Viin, Austria
- VMT Bond GmbH, mille ametlik asukoht on Fleischmarkt 1/6/12, 1010 Viin, Austria.

Hr. Waldemar Hartung on järgmiste äriühingute osanik ja ainus juhatuse liige:

- Spirit Financial Group GmbH, mille ametlik asukoht on Rosenau 52, 87437 Kempten (Allgäu), Saksamaa
- SIA Multitalent Investment, mille ametlik asukoht on Skolas iela 21, 1010 Riia, Läti

Hr. Waldemar Hartung on ainuosanik järgmistes äriühingutes:

- Multitalent Investment GmbH, mille ametlik asukoht on Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Saksamaa

- Multitalent Investment II GmbH, mille ametlik asukoht on Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Saksamaa

Hr. Waldemar Hartung on järgmiste äriühingute ainus juhatuse liige:

- VIVAT Multitalent AG, mille ametlik asukoht on Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Saksamaa
- VIVAT Solution GmbH & Co. KG, mille ametlik asukoht on Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Saksamaa
- VIVAT Sachwerte GmbH, mille ametlik asukoht on Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Saksamaa
- Spirit Investor GmbH & Co KG, mille ametlik asukoht on Rosenau 52, 87437 Kempten (Allgäu), Saksamaa

Hr. Waldemar Hartung on järgmiste äriühingute juhatuse liige:

- Projekt Wendestrasse Erfurt GmbH & Co. KG, mille ametlik asukoht on Landsberger Straße 155, 80687 München, Saksamaa
- Objektgesellschaft Liebenau Halle GmbH, mille ametlik asukoht on Thölauer Straße 13, 95615 Marktredwitz, Saksamaa
- Objektgesellschaft Bernburg Halle GmbH, mille ametlik asukoht on Thölauer Straße 13, 95615 Marktredwitz, Saksamaa

Emitendi juhatusse kuulub veel hr Heribert Laaber.

Hr. Heribert Laaber on järgmise äriühingu ainosanik:

- adeptio holding GmbH, mille ametlik asukoht on Hauptplatz 6, 8230 Hartberg, Austria

Ta on ühtlasi järgmiste ettevõtete tegevjuht:

- VMT Capital GmbH, mille ametlik asukoht on Fleischmarkt 1/6/12, 1010 Viin, Austria
- SolarFinance Germany GmbH, mille ametlik asukoht on Fleischmarkt 1/6/12, 1010 Viin, Austria
- VMT Bond GmbH, mille ametlik asukoht on Fleischmarkt 1/6/12, 1010 Viin, Austria.
- MBI Anlagen- u. Marketing Gesellschaft m.b.H., mille ametlik asukoht on Münichreiterstr. 19, 1130 Viin, Austria

Hr. Heribert Laaber on ka järgmiste füüsilisest isikust ettevõtjate omanik:

- Heribert Laaber, GISA number 13239022, mille ametlik asukoht on Faistauergasse 23, 1130 Viin,

Austria

- Heribert Laaber, GISA number 13217808, mille ametlik asukoht on Faistauergasse 23, 1130 Viin, Austria.

Üksikutel juhtudel võivad hr. Waldemar Hartungi ja/ või hr Heribert Laaberi huvid olla vastuolus emitendi huvidega.

VMT Capital II GmbH ei rakenda mis tahes meetmeid sellise kontrolliõiguse kuritarvitamise vältimiseks.

2. LISA

Võlakirjade tingimused

Viiteid väärtpaberite kirjeldusele tuleb mõista kui viiteid jaotisele „**IV. Teave mittekapitaliväärtpaberite kohta – Väärtpaberite kirjeldus**“ põhiprospektis.

See prospekt, sealhulgas kõik dokumendid, millele on viidatud, ja kõik täiendused koos lõplike tingimustega, mis koosnevad asjaomastest lõplikest tingimustest, sealhulgas kõik lisad, moodustavad prospekti ELi prospektimääruse artikli 6 tähenduses.

Võlakirjade tingimused

Capital 8 E2025 (CHF)

ISIN: AT0000A3PGS1

**Emiteeritud vastavalt 16. septembri 2025. aasta põhiprospektile,
et emiteerida esitajavõlakirju, mille emitent on**

**VMT Capital II GmbH
A-1010 Viin, Austria**

**Esimene väärtuspäev: 1. oktoober 2025
Lõpptähtaeg: 31. detsember 2030**

1. Emissioon ja emissiooni hind (pakkumise hind)

- 1.1. VMT Capital II GmbH, Fleischmarkt 1/6/12, A-1010 Viin (Austria), mis on kantud Viini kaubanduskohtu äriregistrisse registrikoodiga FN 654160a (edaspidi „emitent“), emiteerib käesolevate tingimuste (edaspidi „tingimused“) kohaselt esitajavõlakirju „Capital 8 E2025 (CHF)“ kogu põhisummas kuni 40 000 000,00 Šveitsi franki (nelikümmend miljonit Šveitsi franki), mis on jaotatud kuni 40 000 üksikuks esitajavõlakirjaks, mis annavad võrdset fikseeritud intressi („esitajavõlakirjad“ või „võlakirjad“ või „väärtpaberid“), iga võlakirja põhisumma on 1000,00 Šveitsi franki (sõnadega: üks tuhat Šveitsi franki).
- 1.2. Algne emissiooni hind (emissiooni hind) on 1000,00 Šveitsi franki ühe võlakirja kohta. Lisatasu ei nõuta. Esitajavõlakirjad muutuvad esimest korda sissenõutavaks 1.oktoobril 2025 („esimene väärtuspäev“). Pärast esimest väärtuspäeva muutuvad esitajavõlakirjad sissenõutavaks iga kalendrikuu 1. või 15. kuupäeval. Emitendil on õigus kogu põhisummat igal ajal suurendada või vähendada.
- 1.3. Võlakirjaomanikel ei ole liikmelisusest tulenevaid õigusi, eelkõige ei ole neil osalemis-, kaasamis- ega hääleõigust äriühingu iga-aastaselt üldkoosolekul. Võlakirjaomanikel ei ole põhimõtteliselt ka õigust nõuda emitendilt igal ajal juurdepääsu dokumentidele, eelkõige seoses emitendi poolt omandatud, omandatavate või müüdavate investeeringutega.
- 1.4. Märkimisperiood algab 1. oktoobril 2025 ja lõpeb, kui kõik võlakirjad on emiteeritud, kuid mitte hiljem kui 12 kuud pärast käesoleva prospekti heakskiitmise kuupäeva, välja arvatud juhul, kui emitent lõpetab emissiooni varem. Emitendil on õigus pakkimis-/märkimisperiood varem lõpetada või ilma põhjendamata pikendada.

2. Vorm, nimiväärtus, vääring, minimaalne märkimine

- 2.1. Võlakirjade „Capital 8 E2025 (CHF)“ kogu põhisumma on kuni 40 000 000,00 Šveitsi franki (edaspidi „kogu põhisumma“). Emitendil on õigus kogu põhisummat igal ajal suurendada või vähendada. Võlakirjad jaotatakse kuni 40 000 võlakirjaks.
- 2.2. Ühe võlakirja nimiväärtus on 1000,00 Šveitsi franki. Minimaalne märkimissumma on 100 000,00 Šveitsi

franki, st 100 võlakirja nimiväärtusega 1000,00 Šveitsi franki. Vastaval märkimisel puudub maksimaalne väärtus.

- 2.3. Võlakirjade olemasolu tõendatakse individuaalsete esitajavõlakirja sertifikaatidega. Investor saab ülekandmiseks oma individuaalsed esitajavõlakirja sertifikaadid posti teel hiljemalt 20 pangapäeva jooksul.

3. Staatus

Esitajavõlakirjad kujutavad endast emitendi tagamata, otseseid, tingimusteta ja allutamata kohustusi, mis on omavahel samaväärsed ja mis on samaväärsed kõigi teiste praeguste või tulevaste emitendi tagamata ja allutamata kohustustega, niivõrd kui need muud kohustused ei ole kohaldatavate kohustuslike sätete kohaselt eelisjärjekohal.

4. Tähtaeg

Esitajavõlakirjade tähtaeg algab 01. oktoobril 2025 (kaasa arvatud) ja lõpeb 31. detsembril 2030 (kaasa arvatud). Seega on esitajavõlakirjade tähtaeg 5 aastat ja 3 kuud ning tagasimakse tähtpäev on 31.12.2030.

5. Intress

- 5.1. Esitajavõlakirjade intressimäär on alates 1. oktoobrist 2025 8,00% aastas asjaomasest nimisummast. Kvartaalse intressi arvutamine tähendab ajavahemikku alates vastavast väärtuspäevast (kaasa arvatud) kuni vastava järgmise väärtuspäevani (välja arvatud). Kui investor märgib intressiperioodi jooksul esitajavõlakirju, saab ta intressi proportsionaalselt ainult selle intressiperioodi eest.
- 5.2. Intressi makstakse kord kvartalis tagantjärele. Intresse makstakse iga aasta 1. aprillil, 1. juulil, 1. oktoobril ja 1. jaanuaril (intressipäevad). Esimene intressi maksmise päev on 1. jaanuar 2026. Intressid makstakse välja hiljemalt selle kuu 20. kuupäeval, mil need muutuvad sissenõutavaks. Kui esitajavõlakirjad nõutakse tagasi enne kõnealust kuupäeva, makstakse põhisumma tagasiostmise ajal välja ka viimasest intressimaksepäevast alates kogunenud intressid.
- 5.3. Intressi arvutatakse intressimeetodi alusel vastavalt ICMA reeglile (tegelik/tegelik). Intressi arvutamisel ühest kvartalist lühema perioodi puhul võetakse aluseks selle perioodi tegelik päevade arv, mis jagatakse asjaomase intressiaasta tegeliku päevade arvuga. Seda rakendatakse ka pärast väärtuspäeva emiteeritud esitajavõlakirjadele.
- 5.4. Emitent kohustub maksma esitajavõlakirja kohta põhisumma ja intressid tagastustähtajal Šveitsi frankides (CHF) asjaomasele kontole, mille vastav investor on emitendile teatanud. Emitendi vastav maksekohustus lõpeb, kui ta maksab võlakirjaomanikele esitajavõlakirjade alusel. Esitajavõlakirjade alusel tehtav makse on õigeaegne, kui see laekub vastava võlakirjaomaniku pangakontole lõpptähtajaks. Kui esitajavõlakirjaga seotud tagasiostu või muu makse kuupäev langeb päevale, mis ei ole pangapäev, ei saa võlakirjade omanikud nõuda põhisumma ja intressi maksmist enne järgmist pangapäeva. Võlakirjade omanikel ei ole õigust nõuda intressi või muude maksete edasist maksmist sellise viivituse tõttu. „Pangapäev“ tähendab päeva, mil pangad on emitendi registrijärgses asukohas üldjuhul avatud ja mis on TARGET 2 äripäev. „TARGET 2 äripäev“ on päev, mil toimib üleeuroopaline automatiseeritud reaaltajaline brutoarvelduste kiirülekandesüsteem TARGET 2.
- 5.5. Kui emitent ei osta esitajavõlakirju lunastustähtpäeval tagasi, ei muutu intress sissenõutavaks esitajavõlakirjade lunastustähtpäevale eelneval päeval, vaid alles nende tegelikule lunastamisele eelneval päeval.

6. Tagasimakse

Esitajavõlakirjad muutuvad sissenõutavaks 31.12.2030 esitajavõlakirjade põhisummas, millele on lisatud intress. Tagasimakse tehakse 20. jaanuaril 2031.

7. Esitajavõlakirja ülekantavus

Esitajavõlakirjade ülekandmiseks tuleb nende sertifikaat anda üle omandajale. Esitajavõlakirjade võõrandamise korral peab asjaomane investor teavitama emitenti üleandmisest, nimetades samal ajal omandaja (koos tema

kontoandmetega).

8. Maksud

Kõik esitajavõlakirjade eest makstavad summad makstakse ilma praegusi või tulevasi makse või muid tasusid kinnipidamata või mahaarvamata, välja arvatud juhul, kui selline kinnipidamine või mahaarvamine on seadusega nõutud. Emitendil ei ole kohustust täita võlakirjaomaniku mis tahes maksukohustusi, kui seda ei ole sätestatud seadusega Austria õiguses.

9. Võlakirja ülesütlemine

- 9.1. Võlakirjaomanikel puudub lepingu kehtivuse ajal korralise ülesütlemise õigus.
- 9.2. Emitendil on korralise ülesütlemise õigus igal ajal etteteatamistähtajaga 6 kuud igal üksikul juhul iga aasta 31. detsembrini. Kui võlakirjade emitent teatab ülesütlemisest, siis antakse see teade täielikult kõigi tasumata esitajavõlakirjade kohta, millele kohaldatakse järgmisi nõudeid. Emitendil on õigus, aga mitte kohustus üksikutel põhjendatud juhtudel võtta vastu võlakirjaomanike ülesütlemisavaldusi enne etteteatamist mittevajava aja lõppemist ja lunastada üksikute võlakirjaomanike vastavad esitajavõlakirjad. Esitajavõlakiri ostetakse tagasi nominaalsummas, millele lisanduvad vastava määraga intressid tagasiostupäeva seisuga.
- 9.3. Igal võlakirjaomanikul on õigus oma esitajavõlakirjad erakorraliselt üles öelda ja nõuda nende viivitamatut tagasimaksmist nimisummas, millele on lisatud tagasimaksmise kuupäevani kogunenud proportsionaalsed intressid, kui selleks on mõjuv põhjus. Kui võlakirjaomanik teatab ülesütlemisest, tehakse see teade ainult asjaomase võlakirjaomaniku esitajavõlakirjade kohta; teiste võlakirjaomanike esitajavõlakirju see ei mõjuta. Mõjuvaks põhjuses loetakse eelkõige seda, kui:
 - a. emitent ei maksa põhisummat või intressi 30 päeva jooksul pärast vastava tähtpäeva saabumist;
 - b. emitent rikub mis tahes muud esitajavõlakirjadest või tingimustest tulenevat kohustust ja rikkumine jätkub rohkem kui 30 päeva alates kirjaliku nõude saamisest;
 - c. taotletakse maksejõuetusmenetluse algatamist emitendi varade suhtes ja kui taotluse esitab kolmas isik, seda taotlust ei võeta 60 päeva jooksul tagasi või ei lükata seda tagasi muudel põhjustel kui kulude katmiseks vajalike varade puudumine (või samasisuline nõue muus kohtualluvuse piirkonnas);
 - d. emitent likvideeritakse, lõpetab kogu või suurema osa oma äritegevusest või müüb või muul viisil võõrandab olulise osa oma varadest.
- 9.4. Ülesütlemisõigus kaotab kehtivuse, kui ülesütlemise aluseks olev asjaolu on lõppenud enne asjaomase õiguse kasutamist.
- 9.5. Võlakirjaomanik peab esitajavõlakirjade ülesütlemisest teatama emitendile kirjalikult saksa või inglise keeles ja viitama temale kuuluvatele esitajavõlakirjadele. Lisaks on iga võlakirjaomanik kohustatud teatama igal üksikul juhul ülesütlemise põhjuse. Emitendi poolt erakorralisest ülesütlemisest tuleb emitendil asjaomasele võlakirjaomanikule teatada kirjalikult.

10. Aegumine

Nõuded intresside maksmiseks aeguvad kolme aasta möödumisel sissenõutavaks muutumise päevast, põhisumma maksmise nõuded aeguvad kolmekümne aasta möödumisel sissenõutavaks muutumise päevast.

11. Börsil noteerimine

Esitajavõlakirjad ei ole börsil noteeritud ega saa nendega muul viisil süsteemselt kaubelda.

12. Täiendavate esitajavõlakirjade emiteerimine, esitajavõlakirjade ostmine

- 12.1. Emitendil on õigus igal ajal ilma võlakirjaomanike nõusolekuta emiteerida täiendavaid esitajavõlakirju, millel on peamiselt samad omadused (kui kohaldatav, välja arvatud emiteerimise kuupäev, intressi alguskuupäev ja/või emiteerimise hind) selliselt, et need moodustavad esitajavõlakirjadega ühe ühise võlakirja. Sellisel juhul

suureneb võlakirja kogu põhisumma uute emiteeritud esitajavõlakirjade põhisumma võrra ja uued emiteeritud esitajavõlakirjad kuuluvad mõiste „esitajavõlakirjad“ alla. Emitendil ei ole kohustust emiteerida uusi seeriaid ega võlakirjaomanikel õigust märkida nendesse seeriatesse kuuluvaid võlakirju.

- 12.2. Emitendil on ka õigus emiteerida täiendavaid finantsinstrumente.
- 12.3. Emitendil on õigus osta esitajavõlakirju mis tahes viisil ja mis tahes hinnaga. Emitendi ostetud esitajavõlakirja võib emitent omal äranägemisel hoida, edasi müüa või tühistada.

13. Teated

- 13.1. Kõik teated võlakirjaomanikele esitajavõlakirjade kohta avaldatakse emitendi veebilehel (www.vmt-capital.com). Sellised teated jõustuvad viiendal päeval pärast avaldamist. Lisaks saavad investorid eraldi teate kirja või e-posti teel.

14. Esitajavõlakirjade tingimuste muutmine

- 14.1. Emitendil on õigus muuta või täiendada käesolevat dokumenti „Tingimused“, kui selles esineb
- i. ilmselgeid trüki- või arvutusvigu;
 - ii. muid ilmselgeid vigu või
 - iii. vastuolulisi või ebatäielikke tingimusi,
- ilma võlakirjaomanike nõusolekuta, kuid punktis iii nimetatud juhtudel on lubatud ainult sellised muudatused või täiendused, mis on võlakirjaomanike jaoks mõistlikud, võttes arvesse emitendi huve, st mis ei halvenda või halvendavad ainult vähesel määral võlakirjaomanike finantsseisundit.
- 14.2. Emitendil on õigus muuta võlakirja tingimusi igal ajal ilma võlakirjaomanike nõusolekuta nende kasuks, eelkõige lisatagatise andmiseks või võlausaldajate õiguste tugevdamiseks.
- 14.3. Muud tingimuste muudatused on lubatud. Need nõuavad võlausaldajate koosoleku heakskiitu vastavalt kohustuslikele õigusnormidele.
- 14.4. Kõik dokumendi „Tingimused“ muudatused või täiendused avaldatakse vastavalt punktile 13.

15. Vastutus

Emitent vastutab kogu oma varaga intresside ja kapitali maksmise eest.

16. Kohaldatav õigus, tegevuskoht ja kohtualluvus

- 16.1. Kõiki esitajavõlakirjade omandamise ja/või käesolevate tingimustega investorite poolt tekkivaid õigussuhteid (sealhulgas esitajavõlakirjadest ja/või käesolevatest tingimustest tulenevate või nendega seotud lepinguväliste kohustustega seotud vaidlusi) reguleerib Saksamaa õigus, välja arvatud rahvusvahelise eraõiguse kollisiooninormid ja ÜRO konventsioon kaupade rahvusvahelise müügi lepingute kohta. Täitmiskoht on emitendi ametlik asukoht. Kõigil muudel juhtudel on kohtualluvus kõigi käesolevast lepingust tulenevate vaidluste puhul seadusega lubatud ulatuses emitendi ametlik asukoht.
- 16.2. Kõikide tarbijate õiguslike vaidluste korral, mis tulenevad võlakirjadest ja/või dokumendist „Tingimused“ või on nendega seotud (sealhulgas kõik vaidlused seoses lepinguväliste kohustustega, mis tulenevad võlakirjadest ja/või dokumendist „Tingimused“ või on nendega seotud), mis on seotud emitendiga, on tarbija valikul pädev tarbija elukohajärgne vastavas asjas pädev kohalik kohus või emitendi asukoha kohus või mõni muu kohus, kellel on seadusjärgne pädevus. Kohtualluvuse kokkulepe ei piira võlakirjaomanike (eelkõige tarbijate) seadusest tulenevat õigust pöörduda muusse kohtusse, millel on seadusjärgne pädevus. Samuti ei välista menetluse algatamine ühes või mitmes kohtualluvuses menetluse algatamist mõnes teises kohtualluvuses (kas samaaegselt või mitte), kui ja kuivõrd see on seadusega lubatud.

17. Sätete kehtivus

Kui võlakirjade dokumendi „Tingimused“ mõni punkt on või muutub täielikult või osaliselt kehtetuks või seda

ei saa jõustada, jäävad võlakirjade tingimuste ülejäänud punktid jõusse. Punktid, mis on õiguslikus mõttes kehtetud või mida ei saa jõustada, asendatakse vastavalt võlakirja dokumendi „Tingimused“ tähendusele ja eesmärgile õiguslikult kehtivate ja jõustatavate punktidega, mis on punktidele, mis on õiguslikult kehtetud või mida ei saa jõustada, majanduslikus mõttes nii sarnased kui seadus võimaldab.



VMT Capital II GmbH
Fleischmarkt 1/6/12
A-1010 Viin (Austria)

Tel: +43 1 358 90 77
info@vmt-capital.com
www.vmt-capital.com



Lopulliset ehdot

Capital 8 E2025 (CHF)

ISIN: AT0000A3PGS1

16. syyskuuta 2025 päivätyn haltijavelkakirjojen
tarjousohjelman mukaisesti

VMT Capital II GmbH

Fleischmarkt 1/6/12
A-1010 Vienna (Austria)

Vastuuvapauslauseke

Itävallan rahoitusmarkkinaviranomainen (FMA) on hyväksynyt vain perusesitteen englanninkielisen version ja sen mahdolliset täydennykset, joten ne ovat tästä johtuen sitovia. FMA ei ole tarkistanut perusesitteen ja mahdollisten täydennysten käännettyjä versioita, joten ne eivät ole sitovia.

Ehtoasiakirja

Capital 8 E2025 (CHF)

ISIN: AT0000A3PGS1

Liikkeeseen laskettu 16. syyskuuta 2025 alkaen haltijavelkakirjojen tarjousohjelman mukaisesti

jonka esittää:

VMT Capital II GmbH
Fleischmarkt 1/6/12
A-1010 Vienna (Austria)

Lopulliset ehdot on laadittu asetuksen (EU) 2017/1129 jäljempänä "EU:n esiteasetus") tarkoituksia varten, ja ne tulee lukea yhdessä perusesitteen (jäljempänä "esite") ja sen mahdollisten täydennysten kanssa. Perusesite ja sen mahdolliset täydennykset julkaistaan tai on julkaistu artiklan 21 (EU) 2017/1129 määräysten mukaisesti. Yhteenveto kustakin liikkeelle laskusta on lopullisten ehtojen liitteenä.

Lopullisten ehtojen sisältö määräytyy EU:n esiteasetuksen ja täytäntöönpanomääräysten mukaisesti. Ne on aina luettava yhdessä esitteen ja sen mahdollisten täydennysten kanssa, koska täydelliset tiedot liikkeeseenlaskijasta ja muiden kuin oman pääoman ehtoisten arvopapereiden tarjoamisesta tai kaiken tiedon saaminen on mahdollista vain, jos lopulliset ehdot ja esite - kaikkine mahdollisin täydennyksin lisäyksillä - luetaan yhdessä. Epäselvissä tapauksissa esitteen sisältämille termeille ja määritelmille annetaan sama merkitys lopullisissa ehdoissa ja mahdollisissa täydennyksissä.

Esite ja sen mahdolliset täydennykset julkaistaan liikkeeseenlaskijan verkkosivuilla www.vmt-capital.com EU:n esiteasetuksen artiklan 21 mukaisesti. Lisäksi ne voivat olla yleisön nähtävillä painetussa muodossa liikkeeseenlaskijan rekisteröidyssä toimipaikassa normaaleina aukioloaikoina. Esitteen, mahdollisten esitteen täydennysten ja lopullisten ehtojen julkaiseminen tai tarjoaminen on maksutonta.

Lopulliset ehdot sisältävät yhteenvedon kyseisestä liikkeeseenlaskusta. Tämä on liitteenä 1 lopullisissa ehdoissa. Muiden kuin oman pääoman ehtoisten arvopapereiden ehdot muodostavat lopullisten ehtojen liitteen 2, ja yhdessä näiden lopullisten ehtojen kanssa täydentävät tai tarkentavat tämän esitteen mukaisten yksittäisten liikkeeseenlaskujen ehtoja, minkä vuoksi ne tulee lukea yhdessä näiden lopullisten ehtojen kanssa. Viimeistellyt lopulliset ehdot ja sen kaksi liitettä muodostavat yhdessä kyseisen liikkeellelaskun täydelliset lopulliset ehdot.

Kaikki lopullisten ehtojen määräykset, joita ei ole liitetty tai ne on poistettu, katsotaan poistetuiksi muita kuin oman pääoman ehtoisia arvopapereita koskevista ehdoista. Liikkeeseenlaskijaan ei sovelleta Euroopan parlamentin ja neuvoston 15.5.2014 rahoitusvälineiden markkinoista antamaa EU:n direktiiviä 2014/65/EU, sellaisena kuin se on muutettuna ("MiFID II"). Tästä syystä liikkeeseenlaskija ei ole tehnyt kohdemarkkina-arviointia.

Kohdemarkkinoiden määrittelystä huolimatta sijoittajat voivat menettää sijoituksensa kokonaan tai osittain. Kohdemarkkinat määritetään rajoittamatta tarjottuihin joukkovelkakirjoihin liittyviä sopimusperusteisia,

lakisääteisiä tai säännösten mukaisia myyntirajoituksia.

Jokaisen myöhemmin joukkovelkakirjoja tarjoavan, myyvän tai suosittelman tulee suorittaa riippumaton arviointi. MiFID II:n alainen jakelija on jakelijan soveltuvien MiFID II:n mukaisten soveltuvuus- ja soveltuvuusvelvoitteiden alaisena vastuussa oman kohdemarkkina-arvioinnin, jollei jakelijalla ole MiFID II:n mukaisia soveltuvuus- ja riittävyysvelvoitteita. Liikkeeseenlaskija ei ota tästä vastuuta.

Ehtoasiakirjalla on sama rakenne kuin esitteellä. Tämä tarkoittaa, että kaikki esitteen yksittäisissä luvuissa annetut tiedot on lueteltu samalla luvun otsikolla kuin esitteessä. Koska kaikki Esitteen luvut eivät vaadi tietoja tai täsmennystä lopullisista ehdoista yksittäisten liikkeeseenlaskujen osalta, lopullisten ehtojen numerointi alkaa vasta kohdassa 3.2. eikä ole peräkkäinen.

Täydelliset tiedot ovat saatavilla vain, jos esite ja lopulliset ehdot luetaan asiayhteydessä.

Huomautukset:

Valinnaisia kenttiä ☐ pidetään soveltuvina vain, jos ne on merkitty seuraavasti: ☒ Jos tietyille lausekkeille ei ole tehty eritelmiä, ne eivät päde.

IV. Tietoja muista kuin oman pääoman ehtoista arvopapereista – Arvopapereiden kuvaus															
3. Keskeiset tiedot															
3.2 Syyt tarjoamiseen ja tuottojen käyttö															
Yksityiskohtainen kustannuserittely	Merkittyjen haltijavelkakirjojen määrään liittyen aiheutuu seuraavat kulut: <table><tbody><tr><td>• Myyntipalkkio</td><td>2,60 % p.a.</td></tr><tr><td>• Konseptikulut</td><td>0,10 % p.a.</td></tr><tr><td>• Myyntikoordinointi</td><td>0,14 % p.a.</td></tr><tr><td>• Markkinointikulut</td><td>0,10 % p.a.</td></tr><tr><td>• Hallinnolliset kulut</td><td>0,40 % p.a.</td></tr><tr><td>• Koulutuskulut</td><td>0,26 % p.a.</td></tr><tr><td>• Kulut yhteensä</td><td>3,60 % p.a.</td></tr></tbody></table> Kokonaiskustannukset ovat 18 % suhteessa koko aikaväliin ja nimellismäärään. Kokonaiskustannukset jaetaan tasaisesti kokonaisille kalenterivuosille kyseisten joukkovelkakirjojen koko voimassaoloajalle. Vuotuiset kustannukset lasketaan jakamalla kokonaiskustannukset joukkovelkakirjan (täysillä) vuosilla. Konseptikulut ja koulutuskulut maksetaan VIVAT Financial Services GmbH:lle, Rosenau 54, D-87437 Kempten (Allgäu). Markkinointikulut ja hallintokulut maksetaan VIVAT Verwaltungs GmbH:lle, Rosenau 54, D-87437 Kempten (Allgäu). Myyntikoordinoitinkuluja maksetaan seuraaville tahoille: Largamus Financial GmbH, Rosenau 52, D-87437 Kempten (Allgäu), SIA Spirit Capital Investment, Avotu iela 34a, Rīga LV 1009 (Latvia) sekä muille liikkeeseenlaskijan sopimille sijoitusneuvojille.	• Myyntipalkkio	2,60 % p.a.	• Konseptikulut	0,10 % p.a.	• Myyntikoordinointi	0,14 % p.a.	• Markkinointikulut	0,10 % p.a.	• Hallinnolliset kulut	0,40 % p.a.	• Koulutuskulut	0,26 % p.a.	• Kulut yhteensä	3,60 % p.a.
• Myyntipalkkio	2,60 % p.a.														
• Konseptikulut	0,10 % p.a.														
• Myyntikoordinointi	0,14 % p.a.														
• Markkinointikulut	0,10 % p.a.														
• Hallinnolliset kulut	0,40 % p.a.														
• Koulutuskulut	0,26 % p.a.														
• Kulut yhteensä	3,60 % p.a.														
4. Tietoja tarjottavista arvopapereista															
4.1 ISIN-koodi / Arvopapereiden tunnistenumero	AT0000A3PGS1														
4.3. Nimellisarvo	1 000,00 CHF														
4.4 Tarjottavien muiden kuin oman pääoman ehtoisten arvopapereiden liikkeeseen laskettavien rahojen määrä yhteensä	40 000 000,00 CHF														
4.5. Arvopapereiden liikkeenlaskun valuutta	☐ Euro (EUR) ☒ Sveitsin frangi (CHF)														
4.8 Korko ja korkovelka															
i) Nimelliskorko	8,00 % Korko lasketaan ICMA:n (todelliset/todelliset) korkolaskentamenetelmällä.														
ii) Koron eräpäivät	Korko maksetaan neljännesvuosittain jälkikäteen kulloinkin seuraavan vuosineljänneksen 1. päivänä (1.4., 1.7., 1.10. ja 1.1. kunakin vuonna (korkopäivät) eli ensimmäisen kerran 1.1.2026), ja viimeisen kerran eräpäivänä, mikäli tämä on pankkipäivä, jolloin saksalaiset pankit suorittavat maksutapahtumat. Muuten korko erääntyy eräpäivää seuraavana pankkipäivänä, jona saksalaiset pankit suorittavat maksutapahtumia.														
4.9 Erääntymispäivämäärä ja takaisinmaksuehdot															
i) Koron/erääntymisen alkamispäivät ja koron/erääntymisen päättymispäivät	1.10.2025 31.12.2030														
ii) Erääntymispäivämäärä	31.12.2030														
4.10. Tuotto	Vuosituotto vastaa nimelliskorkoa ja on siten 8,00 %.														

4.13. Tiedot odotetusta liik- keeseenlaskupäivästä	16.9.2025
5. Arvopapereiden yleisölle tarjoamisen ehdot	
5.1. Ehdot, tarjoustilastot, odotettu aikataulu ja hakemuksen edellyttämät toimenpiteet	
5.1.2. Aikarajoitus tarjouk- sen voimassaololle	15.9.2026
5.1.4. Tieto merkinnän vähimmäis- ja/ tai enimmäismäärästä (ilmaistuna arvopapereiden lukumääränä tai hyväksytyn sijoituksen määränä).	Minimimerkintämäärä on 100 haltijavelkakirjaa, joiden kunkin nimellisarvo on 1 000,00 CHF, eli 100 000,00 CHF. Ei enimmäismäärää muille kuin oman pääoman ehtoisiin arvopapereille/hyväksytyille sijoitusmäärille.
5.1.5. Muiden kuin oman pääoman ehtoisten arvopapereiden huoltomene- telmä ja määrääjät sekä niiden toimitus	1.10.2025
5.2 Jakelu- ja jakosuunnitelma	
5.2.1. Tietoa mahdollisten sijoittajien eri luokista, joille arvopapereita tarjotaan	Itävalta, Saksa, Ranska, Belgia, Italia, Viro, Latvia, Liettua, Luxemburg, Alankomaat ja Suomi. Liittovaltion rahoituspalvelulain (FIDLEG) 54 artiklan 2 kohdan ja 70 artiklan kohdan 2 mukaisesti esitteiden tarkistuslautakunta voi määrätä, että myös tietyillä ulkomaisilla lainkäyttöalueilla hyväksytyt esitteet katsotaan hyväksytyiksi Sveitsissä. Tarjouspyyntöä ei ole yleisesti osoitettu tietyille tai rajoitetulle kohderyhmälle tai sijoittajaryhmälle. Joukkovelkakirjoja voi hankkia kuka tahansa luonnollinen henkilö tai oikeushenkilö, jonka kotipaikka on EU:ssa. Haltijavelkakirjoja ei saa tarjota Yhdysvalloissa eivätkä yhdysvaltalaiset henkilöt tai poliittisesti vaikutusvaltaiset henkilöt saa hankkia niitä.
5.2.2 Hinnoittelu	
Liikkeeseenlaskuhinta	1 000,00 CHF
5.4 Tarjoaminen ja hankinta	
Koko tarjouksen tai tarjouksen yksittäisten osien koordinaattorin (koordinaattorien) nimi ja osoite sekä tiedot tarjoamisesta yksittäisissä maissa	Maksun välittäjä ei ole nimetty. Kaikki liikkeeseenlaskijan suorittamat maksut suoritetaan suoraan liikkeeseenlaskijalta kyseiselle sijoittajalle. Largamus Financial GmbH, Rosenau 52, D-87437 Kempten, Germany (yksinomainen jakelusopimus Saksassa) SIA Spirit Capital Investment w Avotu iela 34a , Rīga LV 1009 (Latvia) (yksinomainen jakelusopimus Latviassa, Liettuaassa, Virossa ja Suomessa) Liikkeeseenlaskija on tehnyt useita ei-yksinomaisia jakelusopimuksia rahoitusvälineiden välityksestä useiden yksittäisten lisensoitujen sijoitusneuvojen kanssa Sveitsissä. Kaikki nämä sijoitusneuvojat ovat rekisteröity Sveitsin rahoituspalvelulain (FIDLEG) tai rahoituslaitoslain (FINIG) mukaisesti. Lisäksi liikkeeseenlaskija on tehnyt useita ei-yksinomaisia jakelusopimuksia rahoitusvälineiden välityksestä useiden yksittäisten lisensoitujen sijoitusneuvojen kanssa Ranskassa. Kaikki nämä sijoitusneuvojat ovat rekisteröity Ranskan rahoituspalvelulain mukaisesti nimikkeellä *Conseiller en investissements financiers* (CIF). Muiden maiden osalta liikkeeseenlaskija ei ole vielä tehnyt jakelusopimuksia.

LIITE 1:

Esitteen yhteenveto

Tämän arvopapereita koskevan esitteen tiivistelmä (Perusesite) sisältää lain edellyttämät vähimmäistiedot. Se on aina luettava yhdessä esitteen ja sen täydennysten kanssa kokonaisuudessaan. Yhteenveto on tarkoitettu yksinomaan päätöksenteon avuksi, eikä se ole yksin koskaan riittävä perusta tietoon perustuvalla investointipäätökselle.

1. Johdanto ja varoitukset

1.1. Johdanto

Tuote: Capital 8 E2025 (CHF) Nämä ovat haltijavelkakirjoja. Joukkovelkakirjat on todistettava yksittäisillä haltijavelkakirjatodistuksilla. Sijoittaja saa henkilökohtaiset haltijavelkakirjatodistuksensa postitse viimeistään 20 pankkipäivän kuluessa.

ISIN: AT0000A3PGS1

Liikkeeseenlaskija: VMT Capital II GmbH, Fleischmarkt 1/6/12, A-1010 Wien, Itävalta, joka on rekisteröity Wienin kauppatuomioistuimen kaupparekisteriin yrityrekisterinumerolla FN 654160a, oikeushenkilötunnus (LEI): 529900Q6XOUX10WZ5V09

Toimivaltainen viranomainen: Itävallan rahoitusmarkkinaviranomainen, Otto-Wagner-Platz 5, A-1090 Wien.

Hyväksyntäpäiväys: 16.9.2025

1.2. Varoitus

- Tiivistelmää olisi luettava esitteen johdantona
- Kaikkien päätösten arvopapereihin sijoittamisesta tulee perustua siihen, että sijoittaja on tutustunut esitteeseen kokonaisuudessaan.
- Sijoittaja voi menettää sijoitetun pääoman kokonaisuudessaan tai osittain.
- Jos tuomioistuimessa pannaan vireille esitteeseen sisältyviä tietoja koskeva kanne, kantajana toimiva sijoittaja saattaa kansallisen lain mukaan joutua ennen oikeudenkäynnin vireillepanoa vastaamaan esitteen käännöskustannuksista.
- Tiivistelmän toimittaneet henkilöt ovat siviilioikeudellisessa vastuussa tiivistelmästä ja sen mahdollisesta käännöksestä vain, jos tiivistelmä luettuna yhdessä esitteen muiden osien kanssa on harhaanjohtava, epätarkka

tai epä johdonmukainen tai jos siinä ei luettuna yhdessä esitteen muiden osien kanssa anneta keskeisiä tietoja sijoittajien auttamiseksi, kun ne harkitsevat sijoittamista näihin arvopapereihin.

2. Perustietoja liikkeeseenlaskijasta

2.1. Kuka on arvopaperien liikkeeseenlaskija?

Liikkeeseenlaskija, VMT Capital II GmbH, Fleischmarkt 1/6/12, A-1010 Wien, Itävalta, on Itävallan lain alainen osakeyhtiö (GmbH), joka on rekisteröity Wienin kauppatuomioistuimen kaupparekisteriin rekisterinumerolla FN 654160a. Oikeushenkilön tunnus (LEI) on: 529900Q6XOUX10WZ5V09.

2.1.1. Liikkeeseenlaskijan päätoimiala

Liikkeeseenlaskijan lakisääteisenä toimialana on:

- haltijavelkakirjojen liikkeeseenlasku
- kaikenlaisten hyödykkeiden kauppa.

Lisäksi yhtiöllä on oikeus perustaa sivuliikkeitä Itävaltaan ja ulkomaille, osallistua muiden yhtiöiden toimintaan Itävallassa ja ulkomaille, hankkia, perustaa ja myydä yhtiöitä sekä tehdä kaikkia sellaisia liiketoimia, jotka soveltuvat suoraan tai välillisesti edistämään yhtiön etua, lukuun ottamatta toimintoja, jotka kuuluvat Itävallan pankkilain soveltamisalaan.

Suunnitteilla on seuraava alkuinvestointi:

- Olemassa oleva kiinteistö Hallessa (Saksa), Liebenauer Strasse
- Asuinpinta-ala: 638 m²
- Asuinhuoneistot: 9
- Rakennusvuosi: 1896
- Suojeltu rakennus
- Rakennuslupa saatavilla
- Ostohinta: 2,6 miljoonaa euroa

Olemassa oleva rakennus aiotaan peruskorjata laajasti suojeltuja rakennuksia koskevien vaatimusten mukaisesti.

Suunnitelmana on myydä saatavilla olevat uudet asuinhuoneistot ennen peruskorjausta. Tämän vuoksi myyntituloja voidaan käyttää peruskorjauksen rahoittamiseen jo etukäteen.

Hanke toteutetaan vielä perustettavan projektiyhtiön

kautta. VMT Capital II GmbH myöntää projektiyhtiölle etuoikeudettomia lainoja 1,5 miljoonan euron arvosta.

Projektiyhtiö hankkii kiinteistön ja turvaa VMT Capital II GmbH:n saatavan etuoikeusasemaltaan alisteisista voitto-osuuslainoista vastaavalla kiinnityksellä VMT Capital II GmbH:n hyväksi.

Suunnitelmassa on saattaa hanke päätökseen 36 kuukauden kuluessa. Projektiyhtiö maksaa tämän jälkeen takaisin etuoikeusasemaltaan alisteisen voitto-osuuslainan VMT Capital II GmbH:lle ja jakaa sille osuutensa tuotoista.

Rahoitus muodostuu siten seuraavasti:

- tulevien ostajien maksamat kauppahinnat
- VMT Capital II GmbH:n projektiyhtiölle myöntämä 1,5 miljoonan euron etuoikeusasemaltaan heikompi voitto-osuuslaina
- nettomyyntituotot
- pankkilainat (vain projektiyhtiön tasolla).

Lainatun pääoman korko, joka kertyy rakennusajan aikana, katsotaan rakentamisajan kapitalisoiduksi koroksi eikä se kohdistu hankintahintaan. Se kirjataan kirjanpitoon vasta, kun myydyt asunnot siirretään ostajille.

Yhtiöllä on perustamisen yhteydessä merkittyä ja maksettua pääomaa 25 000,00 euroa. Osakkeenomistaja on 19.5.2025 maksanut pääoman yhtiölle kokonaisuudessaan ja on sen vapaassa käytössä. Ennen tämän tarjontaohjelman haltijavelkakirjojen liikkeeseenlaskun alkamista osakkeenomistaja maksaa yhtiölle ylimääräisen 250 000,00 euron oman pääoman, joka on yhtiön vapaassa käytössä ja joka kirjataan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Liikkeeseenlaskijan tuleva liiketoiminnan kehitys riippuu suurelta osin sen sijoitustoiminnan menestyksestä.

Yhtiö ei työllistä omaa henkilöstöä eikä aio työllistää omaa henkilöstöä jatkossa.

Investointipäätökset ja strategiset päätökset tekee VMT Capital II GmbH:n johto.

Liikkeeseenlaskija toimii kiinteistömarkkinoilla yhtiötarkoituksensa mukaisesti.

2.1.2. Pääosakkaat, osakkeet tai enemmistöosuudet

Liikkeeseenlaskija ei tällä hetkellä kuulu yrityskonserniin. Sijoitusstrategiansa mukaisesti se voi kuitenkin ottaa haltuunsa tai edustaa muita samanlaisia tai samankaltaisia yrityksiä Itävallassa tai ulkomailla.

Se voi osallistua tällaisiin yhtiöihin myös vastuullisena yhtiömiehenä. Lisäksi liikkeeseenlaskija voi perustaa sivuliikkeitä Itävaltaan tai ulkomaille samalla tai eri nimellä sekä perustaa, johtaa tytäryhtiöitä tai osallistua niihin Itävallassa tai ulkomailla sekä hankkia tai laajentaa osakkeita ulkopuolisista yhtiöistä Itävallassa tai ulkomailla. Yhtiö voi rajoittaa toimintansa osakkeidensa hallinnointiin.

Liikkeeseenlaskijan ainoa osakkeenomistaja on hra Waldemar Hartung, osoite Fleischmarkt 1/6/12, A-1010 Vienna.

2.1.3. Liikkeeseenlaskijan pääjohtajan ja tilintarkastajan (tilinpäätöstoimisto) henkilöllisyys

Liikkeen johdon ainoat jäsenet ovat hra Waldemar Hartung ja Heribert Laaber. Liikkeeseenlaskijan tilintarkastajana toimii Danubia Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungs GmbH, osoitteessa Josef Huber Straße 6/5, 2620 Ternitz / Neunkirchen (Itävalta). Danubia Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungs GmbH on Wienin veroneuvojen ja tilintarkastajien kamarijäsen (KSW Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer), Itävalta.

2.2. Mitkä ovat liikkeeseenlaskijaa koskevat olennaiset taloudelliset tiedot?

Liikkeeseenlaskija on vastaperustettu yhtiö, jonka aloitustase on laadittu 23.5.2025. Liikkeeseenlaskijan välitilinpäätös 20.8.2025 ja raportti kassavirtalaskelmasta on laadittu 29.8.2025. Esitteen hyväksymishetkellä liikkeeseenlaskijan velka- ja rahoitusrakenteessa ei ole tapahtunut muutoksia. Yhtiöllä on perustamishetkellä merkitty ja maksettu 25 000,00 euron pääoma. Osakkeenomistaja on 19.5.2025 maksanut pääoman yhtiölle kokonaisuudessaan ja on sen vapaassa käytössä. Osakkeenomistaja maksaa tämän osakeannin haltijavelkakirjan alkamiseen saakka lisäksi 250 000,00 euroa yhtiön vapaassa käytössä olevaa omaa pääomaa ja lisää tämän pääomarahastoon.

2.3. Mitkä ovat liikkeeseenlaskijalle ominaiset keskeiset riskit?

Maksukyvyttömyysriski ja liikkeeseenlaskijan muiden velkojen saatavien riski

Jos liikkeeseenlaskijan liiketoimintamalli jostain syystä osoittautuisi kestävämmäksi tai jos liikkeeseenlaskijalla olisi enemmän kuin vähäisiä

jatkuvia taloudellisia vaikeuksia, liikkeeseenlaskijan kyky jatkaa toimintaansa olisi vaarassa. Jos liikkeeseenlaskijalla ei ole käytettävissään riittävästi varoja lyhennysten ja/tai kiinteän koron maksujen suorittamiseen sijoittajille tai muiden kulujen kattamiseen, voi se johtaa liikkeeseenlaskijan maksukyvyttömyyteen. Tämä merkitsisi sitä, että sijoittajat eivät saisi korkomaksuja sekä sijoituksen osittaista tai täydellistä menetystä.

Jos lainattua pääomaa ei enää kateta lyhytaikaisilla ja tulevilla kiinteillä varoilla, syntyy aritmeettinen ylivelkaantuminen. Koska liikkeeseenlaskijalla itsellään on vain rajoitettua operatiivista liiketoimintaa, aritmeettinen ylivelkaantuminen voi syntyä nopeasti, kun haltijavelkakirjat lasketaan liikkeeseen. Ylivelkaantuminen syntyy, kun velallisen omaisuus ei enää kata olemassa olevia velkoja ja toiminnalla on negatiivinen jatkuvuusennuste. Tällöin sijoittajalla on välitön riski siitä, että korkoa ei makseta ja sijoituksen määrä menetetään osittain tai kokonaan.

Velkojen haltijavelkakirjoista saatavia ei ole turvattu. Näin ollen joukkovelkakirjan haltijoilla ei ole ensisijaista pääsyä tuleviin varoihin, joihin liikkeeseenlaskija sijoittaa tai jotka ovat liikkeeseenlaskijan omaisuutta. Liikkeeseenlaskijan muut velkojat voivat käyttää näitä tulevia varoja kattaakseen saamisensa liikkeeseenlaskijalta täytäntöönpanon keinoin.

Liikkeeseenlaskijan omaisuutta koskevassa maksukyvyttömyysmenettelyssä näiden muiden vakuudettomien velkojen saamiset liikkeeseenlaskijalta olisivat yhtäläisiä haltijavelkakirjoista aiheutuvien saatavien kanssa. Tästä johtuen liikkeeseenlaskijan muut velkojat kilpailevat joukkovelkakirjan velkojen kanssa liikkeeseenlaskijan varoista. Mikäli liikkeeseenlaskijan tulevat varat eivät riitä kattamaan kaikkien velkojen saamisista, on olemassa riski, että joukkovelkakirjan haltijat eivät välttämättä saa osaa tai kaikkia saamisiaan haltijavelkakirjoista. Vakuudelliset velkojat voivat täyttää saamisensa liikkeeseenlaskijan tulevista varoista ensisijaisesti, ja heidän saamisensa ovat ylemmällä sijalla verrattuna nykyisten joukkovelkakirjojen ostaneisiin sijoittajiin. Tämä vakuudellisten saatavien prioriteettijärjestys tarkoittaa, että ne tyydytetään ennen sijoittajien saamista, mikä johtaa sellaisten liikkeeseenlaskijan varojen vähenemiseen, jotka ovat käytettävissä sijoittajien saatavien tyydyttämiseen. Tämä voi tarkoittaa, että sijoittajat eivät saa lainkaan tai vain osa saamisistaan, jotka johtuvat haltijavelkakirjoista.

Vakuudelliset velkojat voivat turvautua ensisijaisesti liikkeeseenlaskijan varoihin ja heidän saamisensa ovat etusijalla kyseiseen joukkovelkakirjaan sijoittajien saamiinsa nähden. Vakuudellisten saatavien etuoikeus tarkoittaa, että ne on tyydytettävä ennen sijoittajia, mikä

vähentää sen jälkeen liikkeeseenlaskijan varoja, jotka ovat käytettävissä sijoittajien saatavien kattamiseen. Tämä voi johtaa kokonaiseen tai osittaiseen maksujen laiminlyöntiin joukkovelkakirjanhaltijoille.

Liikkeeseenlaskijan uuteen perustamiseen liittyvä riski

Liikkeeseenlaskija on vastikään perustettu yhtiö. Näin ollen historiallista taloustietoa ei ole saatavilla.

Sijoittajat eivät siksi pysty tekemään johtopäätöksiä liikkeeseenlaskijan liiketoimintamallin menestyksestä tai taloudellisesta tilanteesta. Sijoittajien käytettävissä on ainoastaan liikkeeseenlaskijan avaava tase sekä tilintarkastettu välitase. Nämä eivät sovellu tekemään johtopäätöksiä yhtiön taloudellisesta menestyksestä tai epäonnistumisesta.

Likviditeettiriski ja voittojen puuttumisen riski

Liikkeeseenlaskija on perustettu ostamaan ja myymään kiinteistöjä Saksassa, tekemään yhtiöoikeudellisia sijoituksia, myöntämään pääomalainoja ja/tai etuoikeusasemaltaan alisteisia pääomalainoja kiinteistökehitysyrityksille sekä laskemaan liikkeeseen haltijavelkakirjoja, eikä se harjoita muuta itsenäistä liiketoimintaa.

Likviditeetti tarkoittaa kykyä täyttää nykyiset maksuvelvoitteet milloin vain säädetyssä ajassa. Likviditeetin olemassaolo edellyttää siis, että käytettävissä on riittävästi likvidejä varoja. Yhtiöllä on perustamishetkellä merkitty ja maksettu 25 000,00 euron pääoma. Lisälikviditeettiä tuottavat tämän esitteen mukana tarjotut haltijavelkakirjat. Liikkeeseenlaskija ottaa pääomalainoja ja/tai etuoikeusasemaltaan alisteisia pääomalainoja sekä pankkilainoja rahoittaakseen yksittäisiä tulevia kiinteistösijoituksia. Tarjottujen haltijavelkakirjojen merkinnän alkaessa osakkeenomistaja maksaa lisäksi 250 000,00 euroa omaa pääomaa yhtiön vapaaseen käyttöön ja lisää sen pääomarahastoon. Osakepääomaa ja pääomarahastoa kompensoivat myöhemmin huomattavasti suuremmat velat sijoittajille ja muille sopimuskumppaneille. Sijoittajat ovat siten alttiina huomattavasti suuremmalle luottoriskille haltijavelkakirjoja ostaessaan verrattuna liikkeeseenlaskijaan, jonka pääomavarat ovat huomattavasti suuremmat.

Liikkeeseenlaskijan oman liiketoiminnan alhainen taso rajoittaa sen kykyä hoitaa vastuutaan. Se on riippuvainen sijoitustoiminnan tuotoista, jotta se voi hoitaa velkojaan velkojilleen, mukaan lukien joukkovelkakirjan

haltijoille. Liikkeeseenlaskijan taloudellinen menestys riippuu olennaisesti kiinteistökehitysyhtiöiden ja tulevien tytäryhtiöiden liiketoiminnan menestyksestä ja tulevasta nettovarallisuudesta, taloudellisesta asemasta ja toiminnan tuloksesta sekä olemassa olevista että tulevista kiinteistöhankkeista. Ainoastaan siinä tapauksessa, että kiinteistökehitysyhtiöt pystyvät maksamaan korko- ja lunastusmaksunsa yhtiön myöntämistä lainoista tulevaisuudessa tai jos yhtiöt, joista liikkeeseenlaskija hankkii osuuksia tulevaisuudessa, voivat jakaa voittoa pysyvästi, liikkeeseenlaskija voi saada merkittävää varoja. Mikäli liikkeeseenlaskija ei pysty täyttämään tuotto-odotuksiaan, hankkimaan vastaavia varoja ja hankkimaan riittävästi likvidejä varoja, liikkeeseenlaskijan maksuvalmiustilanne heikkenee ja tämä aiheuttaa riskin, että liikkeeseenlaskija ei pysty maksamaan velkojaan ajoissa tai lainkaan.

Osakepääomaa ja pääomarahastoa kompensoivat myöhemmin huomattavasti suuremmat velat sijoittajille ja muille sopimuskumppaneille. Sijoittajat ovat siten alttiina huomattavasti suuremmalle luottoriskille haltijavelkakirjoja ostaessaan verrattuna liikkeeseenlaskijaan, jonka pääomavarat ovat huomattavasti suuremmat.

Koska liikkeeseenlaskija sijoittaa kiinteistöihin suoraan tai kiinteistökehitysyhtiöiden kautta, se on vain osittain toiminnallisesti aktiivinen. Liikkeeseenlaskija on - siltä osin kuin se sijoittaa kiinteistökehitysyhtiön kautta - oleellisesti riippuvainen kiinteistökehitysyhtiöihin tai tuleviin tytäryhtiöihin ja tuleviin kiinteistöhankkeisiin tehtävien sijoitusten liiketoiminnan menestyksestä. Likviditeettiriski voi näin ollen toteutua erityisesti, jos liikkeeseenlaskijan sijoitustoiminnan tuotot eivät toteutuneet odotetulla tavalla tai jos liikkeeseenlaskija ei pysty saamaan tarvittavia varoja sijoittajilta. Riski, että velkojen kattamiseksi ei ole riittävästi varoja, on erityisen todennäköinen, jos tulot jäävät ennakoitua pienemmiksi, jos tuloja ei synny lainkaan, jos varoja käytetään väärään tarkoitukseen, jos odottamattomia menoja tulee tai jos kaikki tai jotkut tärkeät sopimuskumppanit pudottautuvat eivätkä täytä velvoitteitaan liikkeeseenlaskijaa kohtaan tai eivät enää täytä niitä ajallaan. Tämä voi johtaa siihen, että liikkeeseenlaskija ei pysty suorittamaan korko- ja takaisinmaksuja sijoittajille ajallaan ja/tai kokonaan tai lainkaan. Tämä voi tarkoittaa, että sijoittajat eivät saa lainkaan tai vain osa saamisistaan, jotka johtuvat haltijavelkakirjoista.

Sijoittajien riittämättömiin rahasto-osuusmerkintöihin liittyvä riski

Varsinaisia sijoittajia ei ole tällä hetkellä vahvistettu,

vaan heidät on ensin houkuteltava mukaan liiketoimintaan. Liikkeeseenlaskijan odottaa, että arvopapereiden kokonaismäärä merkitään ja maksetaan ainakin suurelta osin. Vähintään noin miljoonan euron talletukset haltijavelkakirjoista ovat välttämättömiä talletettujen varojen takaisinmaksun varmistamiseksi odotetun tuoton toteutuessa. Tulevan sijoituksen onnistumisen riski on suuri, jos suunniteltua osaa ei merkitä vuoden kuluessa tämän esitteen hyväksymisestä. Suunnitellut sijoituskohteet voidaan hankkia ja liikkeeseenlaskijan taloudelliset tavoitteet saavuttaa vain, mikäli sijoittajilta saadaan riittävästi pääomaa.

Lisäksi tämä edellyttää, että liikkeeseenlaskija itse onnistuu myynnissä ja että mahdolliset myyntikumppanit pystyvät välittämään haltijavelkakirjojen ostoa riittävässä määrin. Kolmansien osapuolten liikkeeseenlaskijalle tarjoamaan välitystoimintaan saattaa vaikuttaa kielteisesti se, etteivät ne solmi liikkeeseenlaskijan kanssa yksinomaista sopimusta. Tämä tarkoittaa, että ne tarjoavat välityspalveluita myös muille, kilpaileville tuottajille, esimerkiksi muille haltijavelkakirjojen liikkeeseenlaskijoille.

Edellä mainittujen riskien toteutuminen voi vaikuttaa negatiivisesti liikkeeseenlaskijan omaisuustilanteeseen, taloudelliseen tilanteeseen sekä tulostilanteeseen ja voi johtaa siihen, että sijoittaja ei saa kiinteitä korkomaksuja tai sijoittaja menettää sijoituksensa osittain tai kokonaan.

Korkeiden liikkeeseenlaskukustannusten riski

Haltijavelkakirjojen liikkeeseenlaskusta aiheutuu korkeita liikkeeseenlaskukustannuksia. Nämä muodostavat 18 % kerättävästä pääomasta suhteessa liikkeeseenlaskun määrään. Vain osa näistä kustannuksista on riippuvaisia myynnistä. Jos joukkovelkakirjalainapääomaa kerätään merkittävästi vähemmän kuin liikkeeseenlaskija ennustaa, todelliset liikkeeseenlaskukustannukset ovat huomattavasti korkeammat suhteessa tosiasiallisesti kerättyyn pääomaan. Tämä voi johtaa siihen, että liikkeeseenlaskijalla ei ole käytettävissään riittävästi pääomaa mielekkäisiin sijoituksiin. Tämä voi puolestaan johtaa siihen, että liikkeeseenlaskija ei pysty suorittamaan koronmaksuja ja takaisinmaksuja sijoittajille. Tämä voi johtaa sijoitetun pääoman, mukaan lukien korkovaatimuksen, täydelliseen menettämiseen.

Sijoituskiinteistöjen valintaan liittyvät riskit

Liikkeeseenlaskijan liiketoiminnan menestys riippuu

pitkälti Saksan kiinteistömarkkinoiden kehityksestä.

Kiinteistömarkkinat ovat alttiita vaihteluille ja ovat kysynnän ja tarjonnan periaatteen lisäksi huomattavassa määrin riippuvaisia ulkoisista tekijöistä, joihin liikkeeseenlaskija ei voi vaikuttaa tai joita se ei voi ennakoita. Näitä ovat esimerkiksi taloudelliset tekijät, pääoma- ja rahoitusmarkkinoiden kehitys, muutokset verotuksessa, inflaatio ja kilpailijoiden käyttäytyminen.

Kiinteistökohteen valintaan liittyy erityisiä, ennakoimattomia riskejä. Ensin edellytetään, että sopivia kiinteistöjä on tarjolla riittävä määrä. Jos riittävää määrää sopivia kiinteistöjä ei tilapäisesti tai pysyvästi ole saatavilla ja/tai jos kiinteistöjä voidaan hankkia vain merkittävällä hintapreemiolla, tällä voi olla negatiivinen vaikutus liikkeeseenlaskijan nettovarallisuuteen, taloudelliseen asemaan ja toiminnan tulokseen. Tarkemmin sanottuna, on mahdollista, että liikkeeseenlaskija ei pysty myymään vastaavia kiinteistöjä suunnitellulla voitolla.

Liikkeeseenlaskija voi vapaasti päättää, mihin kiinteistöihin ja mihin kiinteistökehitysyhtiöön se sijoittaa ja missä juridisessa muodossa se tapahtuu. Sijoittajilla ei ole oikeutta vaikuttaa sijoituskohteiden tai kiinteistökehitysyhtiöiden valintaan. Olemassa on riski, että liikkeeseenlaskija tekee jostain syystä huonoja sijoituspäätöksiä. Tämä voi liittyä toisaalta kiinteistökohteen valintaan, mutta toisaalta myös kiinteistöprojektiyhtiön valintaan.

Liikkeeseenlaskijan ja/tai kiinteistökehitysyhtiön kiinteistöhankkeen valinta voi osoittautua haitalliseksi ja johtaa kiinteistön arvon alenemiseen. Tämä voi johtua ennakoimattomista, kalliista peruskorjaustöistä, luonnonilmiöistä, infrastruktuurin muutoksista, ostajien vahingonkorvausvaatimuksista kiinteistökehitysyhtiöitä vastaan tai maaperän saastumisesta, viivästyneistä rakennustöistä, suunniteltua huomattavasti korkeammista kustannuksista tai siitä, että kiinteistö ei välttämättä ole saatavilla suunnitellusti oikeudellisista tai tosiasiallisista syistä. Kiinteistön sijainti voi huonontua esimerkiksi liikenneyhteyksien tai yhteiskuntarakenteen huonontumisen vuoksi.

Yhden tai useamman edellä mainitun riskin toteutuminen voi johtaa siihen, että liikkeeseenlaskija tuottaa huomattavasti suunniteltua pienempiä voittoja korkeampien kustannusten ja/tai alhaisempien myyntituottojen vuoksi. Tämä voi johtaa sijoitetun pääoman, mukaan lukien korkovaatimuksen, täydelliseen menettämiseen.

Liikkeeseenlaskijan muihin yhtiöihin, erityisesti kiinteistökehitysyhtiöihin, sijoittamisista aiheutuva riski

Liikkeeseenlaskijan päätoimialana on pääomalainojen ja/tai etuoikeusasemaltaan alisteisten pääomalainojen liikkeeseenlasku kiinteistökehitysyhtiöille, kiinteistöjen osto ja myynti Saksassa sekä yhtiöoikeudelliset osakkeiden hankinnat. Liikkeeseenlaskija rahoittaa toimintansa laskemalla liikkeelle joukkovelkakirjoja ja osakkeenomistajan antamalla omalla pääomalla. Liikkeeseenlaskija ottaa myös pääomalainoja tai pankkilainoja.

Kiinteistökehitysyhtiöiden maksukyvyttömyysriski on olemassa. Kiinteistökehitysyhtiöiden maksukyvyttömyyden sattuessa liikkeeseenlaskija ei saa niiltä korkomaksuja eikä lyhennyksiä. Liikkeeseenlaskija voi toteuttaa vain rajoitetusti liikkeeseenlaskijan vaatimuksia kiinteistökehitysyhtiöitä kohtaan. Tämä koskee erityisesti myös sitä, että liikkeeseenlaskija suunnittelee myöntävänsä pääomalainoja ja/tai etuoikeusasemaltaan alisteisia pääomalainoja kiinteistökehitysyhtiöille. Liikkeeseenlaskija ei saa esittää maksuvaatimuksia kyseiselle kiinteistöyhtiölle siinä laajuudessa ja niin kauan kuin tämä johtaisi kyseisen kiinteistökehitysyhtiön maksukyvyttömyyteen tai ylivelkaantumiseen.

Haltijavelkakirjat ovat liikkeeseenlaskijan velvoitteita. Kassavirtaa tuottavat varat ovat kiinteistökehitysyhtiöiden hallussa, jotka voivat ottaa etuoikeutettua pankkilainaa. Täytäntöönpanotilanteessa velkakirjan haltijat ovat etuoikeutettujen lainantajien jäljessä kiinteistökehitysyhtiöiden tasolla, ja he voivat saada maksuja vasta sen jälkeen, kun kaikki etuoikeutetut velkojat on tyydytetty.

Liikkeeseenlaskijan vaikutuspiirin ulkopuolella on myös se, ottavatko ne kiinteistökehitysyhtiöt, joiden toimintaan liikkeeseenlaskija aikoo osallistua tai sijoittaa, velkapääomaa. On olemassa riski, että kiinteistökehitysyhtiöillä itsellään on lainavelvoitteita kolmansia osapuolia kohtaan, joita tulee hoitaa ensisijaisesti suhteessa liikkeeseenlaskijan myöntämien pääomalainoihin ja/tai etuoikeusasemaltaan alisteisia pääomalainoihin. Liikkeeseenlaskijalla ei ole lainkaan tai vain rajoitetusti mahdollisuuksia vaikuttaa kiinteistökehitysyhtiöisiin. Mikäli Liikkeeseenlaskija myöntää pääomallain ja/tai etuoikeusasemaltaan alisteisen pääomallain kiinteistökehitysyhtiöille, lainasopimus ei yleensä anna liikkeeseenlaskijalle yhteispäätös- tai vaikutusvaltaa kiinteistökehitysyhtiöiden liiketoimintaan. Tämä voi tarkoittaa, että liikkeeseenlaskija ei pysty vaikuttamaan

tai estämään kiinteistökehitysyhtiön taloudellisesti haitallista lainapääoman sopimusehtojen vastaista käyttöä ja/tai lainapääoman väärinkäyttöä. Jos liikkeeseenlaskija ryhtyy yhtiöoikeudelliseen osakeomistukseen kiinteistökehitysyhtiön kanssa, liikkeeseenlaskijan yhteispäätös- ja vaikutusvaltaa rajoitetaan joka tapauksessa, jos liikkeeseenlaskija on vähemmistöosakas kiinteistökehitysyhtiössä. Tällöin siihen mennessä liittyneet osakkeenomistajat voivat tehdä liikkeeseenlaskijan etujen vastaisia päätöksiä.

Yllä kuvatut riskit voivat yksin tai yhdessä johtaa siihen, että liikkeeseenlaskija ei saa lainkaan tai saa vain vähän tuottoa tulevasta kiinteistökehitysyhtiösijoituksestaan. Tämä voi johtaa siihen, että liikkeeseenlaskija ei pysty suorittamaan koronmaksuja ja takaisinmaksuja sijoittajille. Tämä voi johtaa sijoitetun pääoman, mukaan lukien korkovaatimuksen, täydelliseen menettämiseen.

Osittain sokkona toteutettavan poolin vaikutus

Liikkeeseenlaskija aikoo sijoittaa tuleviin sijoituskiinteistöihin, jotka ovat esitteen laatimishetkellä selvillä vain osittain. Liikkeeseenlaskijalla on ensimmäinen kohdeprojekti.

Suunnitteilla on seuraava alkuinvestointi:

- Olemassa oleva kiinteistö Hallessa (Saksa), Liebenauer Strasse
- Asuinpinta-ala: 638 m²
- Asuinhuoneistot: 9
- Rakennusvuosi: 1896
- Suojeltu rakennus
- Rakennuslupa saatavilla
- Ostohinta: 2,6 miljoonaa euroa

Olemassa oleva rakennus aiotaan peruskorjata laajasti suojeltuja rakennuksia koskevien vaatimusten mukaisesti.

Suunnitelmana on myydä saatavilla olevat uudet asuinhuoneistot ennen peruskorjausta. Tämän vuoksi myyntituottoja voidaan käyttää peruskorjauksen rahoittamiseen jo etukäteen.

Hanke toteutetaan vielä perustettavan projektityhtiön kautta. VMT Capital II GmbH myöntää projektityhtiölle etuoikeusasemaltaan alisteisia voitto-osuuslainoja lainoja 1,5 miljoonan euron arvosta. Liikkeeseenlaskija ei ryhdy mihinkään yrityssuhteeseen vastaperustetun projektityhtiön kanssa; erityisesti se ei ole tytäryhtiö. Tämän mukaisesti liikkeeseenlaskija ei myöskään kanna projektityhtiön perustamiskustannuksia. Projektityhtiö hankkii tämän jälkeen omistukseensa

sijoituskiinteistön; liikkeeseenlaskija saa tällöin saatavilleen vakuuden muodossa turvan vaatimuksilleen projektityhtiötä vastaan. Lisäksi se saa lainasummalle korkoa sekä voitto-osuuden.

Projektityhtiö hankkii kiinteistön ja turvaa VMT Capital II GmbH:n saatavan etuoikeusasemaltaan alisteisista voitto-osuuslainoista vastaavalla kiinnityksellä VMT Capital II GmbH:n hyväksi.

Suunnitelmana on saattaa hanke päätökseen 36 kuukauden kuluessa. Projektityhtiö maksaa tämän jälkeen takaisin etuoikeusasemaltaan alisteisen voitto-osuuslainan VMT Capital II GmbH:lle ja jakaa sille osuutensa tuotoista.

Rahoitus muodostuu siten seuraavasti:

- tulevien ostajien maksamat kauppahinnat
- VMT Capital II GmbH:n projektityhtiölle myöntämä 1,5 miljoonan euron etuoikeusasemaltaan heikompi voitto-osuuslaina
- nettomyyntituotot
- pankkilainat (vain projektityhtiön tasolla).

Hankkeen toteutuksen aikana haltijavelkakirjalainoista maksettavat korot sekä kaikki muut rahoituskorot ovat aktivoitavia rakennuksen aikaisia korkoja. Näitä ei sisällytetä edellä mainittuihin hankintakustannuksiin, vaan ne lisätään niihin erikseen. Rakennuksen aikaisen koron pääomasitouttamisesta ei aiheudu kirjanpidollisia kuluja.

Kirjanpidolliset kulut syntyvät vasta myytyjen asunto-osakkeiden luovutuksen yhteydessä, jolloin ne vähennetään myyntituloista.

3. Perustietoja arvopapereista

3.1. Mitkä ovat arvopapereiden pääominaisuudet?

3.1.1. Arvopaperien tyyppi, luokka ja ISIN

Tämän esitteen perusteella liikkeeseen lasketut arvopaperit ovat kiinteäkorkoisia haltijavelkakirjoja. Vastaava arvopaperin tunnusnumero ("ISIN") on määriteltä lopullisissa ehdoissa.

Tämän esitteeseen perustuvan velkakirjan ehtoja säätelee Saksan laki. Velkakirjat ovat kiinteätuottoisia arvopapereita (Saksan siviililain §§ 793 ja seuraavat), ja ne on kirjoitettu haltijalle. Näihin arvopapereihin sovelletaan Saksan velkakirjalakia ("SchVG").

Haltijavelkakirjat eivät sisälly selvitysjärjestelmään, vaan yksittäisiä fyysisiä todistuksia lasketaan

liikkeeseen.

Merkintälomakkeen vastaanottamisen ja hyväksymisen jälkeen liikkeeseenlaskija vahvistaa merkinnän hyväksymisen joukkovelkakirjan haltijalle. Voimassa olevat todistukset (fyysiset yksittäistodistukset) lasketaan liikkeelle sijoittajan merkitsemistä haltijavelkakirjoista. Sijoittaja saa henkilökohtaiset haltijavelkakirjatodistuksensa postitse viimeistään 20 pankkipäivän kuluessa.

Jos haltijavelkakirjoja aiotaan siirtää, asianomaisen sijoittajan on ilmoitettava liikkeeseenlaskijalle aiotusta siirrosta ja mainittava samalla ostaja (sekä hänen tilitietonsa).

3.1.2. Valuutta, nimellisarvo, erääntyminen

Haltijavelkakirjat lasketaan liikkeeseen euroissa (EUR) ja Sveitsin frangeissa (CHF). Yksittäisiin rahoitustuotteisiin liittyvät valuutat määräytyvät kunkin liikkeeseenlaskun lopullisten ehtojen mukaisesti. Nimellisarvo on määritetty lopullisissa ehdoissa.

3.1.3. Arvopapereihin liittyvät oikeudet

Tämän tarjousohjelman mukaisesti liikkeeseen lasketut joukkovelkakirjat oikeuttavat arvopaperin haltijaa vaatimaan liikkeeseenlaskijalta koronmaksua ja pääoman takaisinmaksua nimellisarvolla vastaavassa ehdoissa (lopulliset ehdot) määriteltynä päivänä. Liikkeeseenlaskijan oikeuksiin ja velvollisuuksiin sovelletaan muutoin Saksan liittotasavallan lakeja.

Kaikki tämän joukkovelkakirjan nojalla liikkeeseen lasketut joukkovelkakirjat ovat haltijavelkakirjoja, jotka ovat arvopaperistettu fyysisillä yksittäisillä todistuksilla joukkovelkakirjan koko voimassaoloajalle.

Joukkovelkakirjat voidaan luovuttaa lakisääteisten määräysten mukaisesti luovuttamalla haltijavelkakirjatodistus ostajalle. Haltijavelkakirjat eivät sisälly selvitysjärjestelmään tai kaupankäyntiin säännellyillä markkinoilla. Joukkovelkakirjojen luovutettavuus on siksi rajoitettu tässä suhteessa.

Joukkovelkakirjan haltijoilla ei ole jäsenoikeutta, etenkin osallistumis-, osallisuus- tai äänioikeutta yhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa. Sijoittajilla ei periaatteessa ole oikeutta tarkastaa liikkeeseenlaskijan asiakirjoja.

Vastaavan joukkovelkakirjan voimassaoloaikana haltijavelkakirjan arvopaperin haltijan yleinen irtisanoutumisoikeus suljetaan pois peruuttamattomasti. Joukkovelkakirjan haltijoiden poikkeuksellinen irtisanomisoikeus säilyy ennallaan. Liikkeeseenlaskijalla ei ole velvollisuutta

maksaa sijoittajalle korvausta ennenaikaisesta takaisinmaksusta.

Liikkeeseenlaskija maksaa kaikki velkakirjan ehtojen mukaisesti maksettavat summat edelleen velkakirjan haltijoille kyseisessä liikkeeseenlaskuvaluutassa. Kaikki maksut, erityisesti pääoman takaisinmaksut ja korkomaksut, suoritetaan verojen, maksujen ja muiden maksujen vähentämisen ja pidätyksen alaisina siinä määrin kuin liikkeeseenlaskijalla on laillinen velvollisuus tehdä vähennys ja/tai pidätys. Liikkeeseenlaskija ei ota vastuuta näiden summien pidättämisestä. Liikkeeseenlaskijalla ei ole velvollisuutta maksaa velkakirjan haltijoille lisäsummia korvauksena vähennetyistä tai pidätetyistä summista. Siltä osin kuin velkakirjan velallinen ei ole laillisesti velvollinen vähentämään ja/tai pidättämään veroja, maksuja tai muita maksuja, sillä ei ole minkäänlaista velvollisuutta velkakirjan haltijoiden vero-oikeudellisten velvoitteiden suhteen.

3.1.4. Arvopaperien asema

Jollei velvoittavasta lainsäädännöstä muuta johdu, joukkovelkakirjat muodostavat liikkeeseenlaskijan suoria, ehdottomia, etuoikeusasemaltaan huonompia ja vakuudettomia velkoja keskenään sekä liikkeeseenlaskijan kaikkien nykyisten ja tulevien vakuudettomien ja etuoikeudellisten velkojen kanssa. Sovelletavan velvoittavan lain mukaan etusijalla olevia vastuita ovat esimerkiksi maksukyvyttömyysmenettelyn kulut tai työntekijöiden vaatimukset maksukyvyttömyysmenettelyn aloittamisen jälkeisistä juoksevista palkkioista. Liikkeeseenlaskijalla on vapaus ottaa lisää rajoittamattomia vastuita, jotka ovat etuoikeusasemaltaan samat kuin sijoittajien, mutta myös vakuudellisia vastuita, joiden arvo on rajoittamaton ennen sijoittajien vaateita.

3.1.5. Kuvaus mahdollisista rajoituksista arvopaperien siirrettävyydessä

Joukkovelkakirjat voidaan periaatteessa luovuttaa vapaasti lain määräysten mukaisesti luovuttamalla haltijavelkakirjatodistus ostajalle. Säännellylle markkinoille tai muulle kauppapaikalle, monenkeskiseen kaupankäyntijärjestelmään tai järjestäytyneeseen kaupankäyntijärjestelmään ei kuitenkaan ole pääsyä, joka saattaa käytännössä rajoittaa kaupankäyntiä.

Siten siirrettävyyttä ei ole laillisesti rajoitettu, vaan se riippuu aina siitä, löytyykö ostajaa, joka siirtävän sijoittajan näkökulmasta on valmis maksamaan haltijavelkakirjasta riittävän hinnan.

Joukkovelkakirjoja voi ostaa kuka tahansa luonnollinen henkilö tai oikeushenkilö, jonka kotipaikka on EU:ssa ja Sveitsissä.

Tämä tarjous on suunnattu ainoastaan sijoittajille Itävallassa, Saksassa, Ranskassa, Belgiassa, Italiassa, Virossa, Latviassa, Liettuaissa, Luxemburgissa, Alankomaissa ja Suomessa. Liikkeeseenlaskija voi kuitenkin vapaasti pyytää FMA:ta ilmoittamaan esitteestä muiden ETA-maiden toimivaltaisille viranomaisille ja laajentamaan tarjouksensa koskemaan näitä valtioita.

Liittovaltion rahoituspalvelulain (FIDLEG) 54 artiklan 2 kohdan ja 70 artiklan kohdan 2 mukaisesti esitteiden tarkistuslautakunta voi määrätä, että myös tietyillä ulkomaisilla lainkäyttöalueilla hyväksytyt esitteet katsotaan hyväksytyiksi Sveitsissä. Sveitsin arviointielimet ovat tunnustaneet Itävallan ja Itävallan rahoitusmarkkinaviranomaisen. Tämän mukaisesti esite katsotaan hyväksytyksi Sveitsissä.

Tarjouspyyntöä ei ole yleisesti osoitettu tietyille tai rajoitetulle kohderyhmälle tai sijoittajaryhmälle. Joukkovelkakirjoja voi hankkia kuka tahansa luonnollinen henkilö tai oikeushenkilö, jonka kotipaikka on EU:ssa. Haltijavelkakirjoja ei saa tarjota Yhdysvalloissa eivätkä yhdysvaltalaiset henkilöt tai poliittisesti vaikutusvaltaiset henkilöt saa hankkia niitä.

3.2. Missä arvopapereilla käydään kauppaa?

Tarjotut arvopaperit eivät ole kaupankäynnin kohteeksi ottamista koskevan hakemuksen kohteena, eikä niitä ole tarkoitettu tarjottaviksi säännellyille markkinoille, muille kolmansien maiden markkinoille, pk-yritysten kasvumarkkinoille tai monenkeskisille kaupankäyntijärjestelmille. Näin ollen kaupankäynnin kohteeksi ottamista koskevan hakemuksen jättämistä millään edellä mainituista markkinoista, kauppapaikoista ja järjestelmistä ei ole tarkoitettu.

3.3. Onko arvopapereille vakuus/takuu?

Tässä esitteessä kuvatut haltijavelkakirjat eivät ole minkään lakisääteisen tai vapaaehtoisen talletussuojarahaston alaisia.

3.4. Mitkä ovat tärkeimmät arvopapereihin liittyvät riskit?

Sijoitetun pääoman menetys kokonaan ja korkovaatimukset

Mikäli arvopapereiden kokonaismäärää ei

merkitä, liikkeeseenlaskukustannukset kasvavat prosentuaalisesti suhteessa sijoittajien tosiasiallisesti merkitsemiin summiin ja ovat merkittävästi ennakoitua korkeammat, koska liikkeeseenlaskijalla on kiinteät palkkiovelvoitteet.

Jos arvopapereiden merkintämäärä on yhteensä alle noin miljoonan euron, liikkeeseenlaskijalla ei ole riittävästi nettotuottoja tulevien sijoituskiinteistöjen hankkimiseen. Tässä tapauksessa on olemassa haltijavelkakirjojen konkurssin riski. Tässä esitteessä kuvatut haltijavelkakirjat eivät ole minkään lakisääteisen tai vapaaehtoisen talletussuojarahaston alaisia. Sijoittajat eivät osallistu liikkeeseenlaskijan omaan pääomaan. Liikkeeseenlaskijan maksukyvyttömyys voi siten vaikuttaa haitallisesti sijoittajille suoritettavien maksujen määrään ja ajoitukseen. Sijoittajat voivat myös kärsiä kokonaistappiota liikkeeseenlaskijan maksukyvyttömyystilanteesta. Jos liikkeeseenlaskija on maksukyvytön, sijoittajia kohdellaan samalla tavalla kuin liikkeeseenlaskijan muita kuin etuoikeutettuja velkojia sovellettavien maksukyvyttömyyssäännösten mukaisesti.

Maksukyvyttömyysmenettelyssä varat arvostetaan ja jaetaan vastaamaan velkojille heidän vaatimuksensa liikkeeseenlaskijan kokonaisvelvoitteisiin nähden. Olemassa on riski, että sijoittajat voivat menettää sijoituksensa sekä mahdolliset koronmaksut osittain tai jopa kokonaan. On mahdollista, että liikkeeseenlaskijaa vastaan nostetaan maksukyvyttömyysmenettely tai että sellaisiin muihin toimenpiteisiin voidaan ryhtyä, jotka voivat vaikuttaa sijoittajille suoritettavien maksujen ajoitukseen tai määrään.

Lisäksi liikkeeseenlaskija toimii itse maksunvälittäjänä; liikkeeseenlaskijan mahdollinen toimintahäiriö tai maksukyvyttömyys keskeyttäisi siten välittömästi maksuliikenteen velkakirjan haltijoille (toiminnallinen/maksunvälittäjän riski).

Sijoittajalle, joka ei pysty taloudellisesti selviytymään sijoitetun summan kokonaismenetyksestä, on siis olemassa myös henkilökohtaisen maksukyvyttömyyden riski.

Sijoittajien rajoitettuihin irtisanomisvaihtoehtoihin liittyvät riskit

Haltijalainoihin sijoittajilla ei ole tavanomaista irtisanomisoikeutta haltijalainan voimassaoloaikana. Siten on olemassa riski, että sijoitus sitoo sijoittajia vaikka heillä olisi muita pääomavaatimuksia joukkovelkakirjalainojen voimassaoloaikana. He eivät voi siten hyödyntää sijoittamiaan rahoja, ja he voivat joutua ottamaan pankkilainaa kattaakseen muut pääomatarpeensa. Mikäli pankkilainan ottaminen ei ole mahdollista, voi tämä johtaa myös sijoittajan

henkilökohtaiseen maksukyvyttömyyteen.

Pääomasitoumuksen riski ja haltijavelkakirjojen vaihdettavuuden puute

Haltijavelkakirjoilla on haltijavelkakirjan ehdoissa määritelty voimassaoloaika. Sijoittajilla ei periaatteessa ole pääsyä sijoituksen määrään haltijavelkakirjan voimassaoloaikana. Tässä yhteydessä on huomattava, että tarjottuja haltijavelkakirjoja ei oteta kaupankäynnin kohteeksi eivätkä ne sisälly selvitysjärjestelmään.

Tämän esitteen mukana tarjotut haltijavelkakirjat ovat siirrettävissä luovuttamalla todistus ostajalle. Tämän esitteen mukana tarjottujen haltijavelkakirjojen luovutus riippuu siis siitä, löytävätkö sijoittajat haltijavelkakirjojen hankkimisesta kiinnostuneita ostajia ja ovatko nämä myös valmiita maksamaan hinnan, joka on kohtuullinen kunkin sijoittajan näkökulmasta. Jos haltijavelkakirjan siirrolle löydetään potentiaalinen ostaja, joka ei kuitenkaan ole valmis maksamaan kohtuullista hintaa, tämä tarkoittaa, että kyseinen sijoittaja saa mahdolliselta ostajalta hinnan, joka on pienempi kuin alkuperäinen sijoitussumma. Mikäli sijoittajat eivät löydä haltijavelkakirjojen luovuttamisesta kiinnostuneita osapuolia, ovat sijoittajat edelleen sidottuja haltijavelkakirjoihin sopimusehtojen mukaisesti.

Sijoittajilla ei ole vaikutusta liikkeeseenlaskijan päätöksiin

Haltijavelkakirjat eivät välitä yhtiö- tai yhtiöomistuksia. Sijoittajat eivät saa äänioikeutta, jäsenyysoikeuksia, hallintovaltuuksia tai myötämääräämis oikeuksia. Joukkovelkakirjalainan haltijoilla ei myöskään ole oikeutta pyytää liikkeeseenlaskijalta oikeutta tutustua asiakirjoihin, erityisesti liikkeeseenlaskijan hankkimiin tai myymiin tuleviin sijoituskohteisiin tai niihin sijoituskohteisiin, joita he aikovat hankkia. Sijoittajat eivät näin ollen voi vaikuttaa liikkeeseenlaskijan päätöksiin. Tämä tarkoittaa, että he eivät voi estää väärä päätöksiä. Tällä voi olla negatiivisia vaikutuksia liikkeeseenlaskijan omaisuuteen, talouteen ja/tai ansiotilanteeseen. Tämä voi johtaa siihen, että sijoittaja ei vastaanota korkomaksuja tai sijoittaja voi menettää sijoituksen osin tai kokonaan.

Inflaatoriski

Pääomasumma palautetaan sijoittajille nimellisarvolla. Takaisinmaksun arvoa voi kuitenkin alentaa myös inflaatio, jolloin liikkeeseen laskettujen haltijavelkakirjojen reaaliarvo laskee rahan

heikkenemisen seurauksena. Tähän joukkovelkakirjaan ei liity inflaatiokorvausta.

4. Perustietoja julkisesta tarjouksesta

4.1. Mitkä ovat arvopaperiin sijoittamisen ehdot ja aikataulu?

Sijoittaja tekee liikkeeseenlaskijalle sitovan tarjouksen kirjallisesti tai verkossa merkitäkseen velkakirjoja haluamallaan nimellismäärällä allekirjoittamalla merkintälomakkeen. Joukkovelkakirjan hankinta tapahtuu, kun liikkeeseenlaskija hyväksyy tarjouksen.

Liikkeeseenlaskija varaa oikeuden olla hyväksymättä merkintätarjousta. Hyväksymättä jättämistä ei tarvitse perustella.

Liikkeeseenlaskun sulkeminen on mahdollista kunkin kuukauden 1. ja 15. päivänä. Liikkeeseenlaskun merkintä tulee tehdä vähintään 14 päivää ennen sopimuksen alkamista.

Myöhemmin sijoittaja siirtää merkintäsumman mahdollisine lisämaksuineen liikkeeseenlaskijan merkintätilille.

Lisäksi sopimuksen edellytyksenä on, että merkintäsumma on saapunut liikkeeseenlaskijan tilille vähintään päivää ennen sopimuksen alkamista.

Liikkeeseenlaskijalla on oikeus hylätä tarjous ilman perusteita, jos merkintäsumma saapuu myöhässä. Liikkeeseenlaskija vahvistaa tehdyllä sopimuksella sijoittajalle maksun vastaanottamisen ja antaa sijoittajalle fyysisen yksittäistodistuksen hankituista haltijavelkakirjoista.

Voimassa olevat todistukset (fyysiset yksittäistodistukset) lasketaan liikkeelle sijoittajan merkitsemistä haltijavelkakirjoista. Sijoittaja saa henkilökohtaiset haltijavelkakirjatodistuksensa postitse viimeistään 20 pankkipäivän kuluessa.

Jos haltijavelkakirjoja siirretään, asianomaisen sijoittajan on ilmoitettava liikkeeseenlaskijalle siirrosta ja mainittava samalla ostaja (sekä hänen tilitietonsa).

Merkintäajan alkamispäivä määritellään lopullisissa ehdoissa.

Tämä tarjous on suunnattu ainoastaan sijoittajille Itävallassa, Saksassa, Ranskassa, Belgiassa, Italiassa, Virossa, Latviassa, Liettuaissa, Luxemburgissa, Alankomaissa ja Suomessa. Liikkeeseenlaskija voi kuitenkin vapaasti pyytää FMA:ta ilmoittamaan esitteestä muiden ETA-maiden toimivaltaisille viranomaisille ja laajentamaan tarjouksensa koskemaan näitä valtioita.

Liittovaltion rahoituspalvelulain (FIDLEG) 54 artiklan 2 kohdan ja Sveitsin rahoituspalveluasetuksen (FinSO) 70 artiklan ja 70 artiklan kohdan 2 mukaisesti 2 kohdan mukaisesti Sveitsin esitteiden valvontaviranomainen voi määrätä, että myös tietyillä ulkomaisilla lainkäyttöalueilla julkaistut esitteet katsotaan hyväksytyiksi Sveitsissä. Sveitsin arviointielimet ovat tunnustaneet Itävallan ja Itävallan rahoitusmarkkinaviranomaisen. Tämän mukaisesti esite katsotaan hyväksytyksi Sveitsissä.

Tarjouspyyntöä ei ole yleisesti osoitettu tietyille tai rajoitetulle kohderyhmälle tai sijoittajaryhmälle. Joukkovelkakirjoja voi hankkia kuka tahansa luonnollinen henkilö tai oikeushenkilö, jonka rekisteröity kotipaikka on EU:ssa. Haltijavelkakirjoja ei saa tarjota Yhdysvalloissa eivätkä yhdysvaltalaiset henkilöt tai poliittisesti vaikutusvaltaiset henkilöt saa hankkia niitä. Merkitsijöille jaetun määrän ilmoitusmenettelyä ei sovelleta. Ennen ilmoitusta ei anneta tietoa siitä, voidaanko kaupankäynti aloittaa.

4.2. Miksi tämä esite laaditaan?

4.2.1. Tuottojen käyttö, nettotuotto

Tarjouksen tarkoituksena on hankkia pääomaa Liikkeeseenlaskijan liiketoimintaa varten Saksassa kiinteistöalalla, erityisesti kiinteistöjen hankintaan, saneeraukseen ja myyntiin Saksassa. Liikkeeseenlaskija aikoo käyttää tämän perusesitteen nojalla liikkeeseen laskettujen haltijavelkakirjojen nettotuotot alkuperäisten projekti-investointien uudelleenrahoitukseen sekä jatkossa lisäkiinteistösijoitusten kehittämiseen.

Liikkeeseenlaskijan perustamishetkellä yhtiön merkityn osakepääoman määrä oli 25 000,00 euroa, jonka osakkeenomistaja maksoi kokonaisuudessaan 19.5.2025, ja joka oli vapaasti liikkeeseenlaskijan käytettävissä. Tämän perusesitteen hyväksymisen jälkeen osakkeenomistaja aikoo sijoittaa lisäpääomana 250 000,00 euroa, joka on niin ikään vapaasti liikkeeseenlaskijan käytettävissä ja tullaan kirjaamaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Liikkeeseenlaskijan kokonaisrahoitusrakenne perustuu eri pääomakomponenttien yhdistelmään, joihin kuuluvat muun muassa pääomalainat ja/tai voitto-osuuslainat sekä tämän perusesitteen nojalla liikkeeseen laskettavat haltijavelkakirjat. Alkuinvestointien rahoituksen liikkeeseenlaskijan projektiyhtiöön odotetaan tapahtuvan ensisijaisesti pääomalainojen ja/tai voitto-osuuslainojen avulla. Haltijavelkakirjoista saadut nettotuotot käytetään sitten tällaisen alkupääoman uudelleenrahoitukseen sekä liiketoiminnan jatkokehityksen tukemiseen.

Koska haltijavelkakirjojen nimellisarvo ja liikkeeseenlaskun määrä määritellään kulloisissakin lopullisissa ehdoissa, yksittäisen liikkeeseenlaskun kokonaistuottoa ja siihen liittyviä kustannuksia ei voida tässä vaiheessa ilmoittaa. Nykyisten suunnitelmien perusteella yksittäisen liikkeeseenlaskun kokonaiskustannusten arvioidaan kuitenkin olevan noin 18 % nimellisarvosta koko laina-ajan kuluessa. Näihin kustannuksiin sisältyvät jakelupalkkiot, rakenteeseen ja markkinointikulut, hallinnolliset kulut, koulutuskulut sekä myyntikoordinointiin liittyvät toimenpiteet. Kustannukset jaksotetaan tasaisesti kunkin velkakirjan koko laina-ajalle, eikä niitä vähennetä etukäteen liikkeeseenlaskun tuotoista.

Liikkeeseenlaskijalla ei ole omaa henkilöstöä, eikä se suunnittele palkkaavansa henkilöstöä tulevaisuudessa. Liikkeeseenlaskijan toimintaan liittyvät strategiset ja investointipäätökset tekee VMT Capital II GmbH:n johto.

4.2.2. Ei sijoitustakuuta, ei haltuunottoa

Liikkeeseenlaskija sekä Largamus Financial GmbH, SIA Spirit Financial Investment ja/tai muut sijoitusneuvojat eivät anna mitään sijoitusinstrumenttien sijoitus- tai merkintätakuuta.

4.2.3. Eturistiriita

Joukkovelkakirjojen liikkeeseenlasku tässä tarjousohjelmassa on ensisijaisesti liikkeeseenlaskijan taloudellisen edun mukaista.

Lisäksi seuraavilla luonnollisilla ja oikeushenkilöillä on merkittäviä etuja liikkeeseenlaskuun liittyen:

- Hra Waldemar Hartung on liikkeeseenlaskijan ainoa osakkeenomistaja. Joukkovelkakirjojen liikkeeseenlasku on hänen taloudellisen etunsa mukaista, sillä hän osallistuu liikkeeseenlaskijan mahdolliseen taloudelliseen menestykseen.
- Kaksi jakelukumppania, Largamus Financial GmbH, Kempten, Saksa, sekä SIA Spirit Financial GmbH, Latvia, ovat mukana joukkovelkakirjojen tarjoamisessa. Nämä tahot voivat saada liikkeeseenlaskijalta palkkioita tai muita korvauksia palveluistaan. Siksi heillä on taloudellinen etu siinä, että joukkovelkakirjojen liikkeeseenlasku onnistuu.
- Tällä hetkellä on suunnitelmia perustaa projektiyhtiö, joka toteuttaa liikkeeseenlaskijan ensimmäisen hankkeen: olemassa olevan rakennuksen hankinta ja kehittäminen, jossa rakennus tullaan laajasti kunnostamaan Saksan Hallen kaupungin muistomerkkien suojelulainsäädännön vaatimusten mukaisesti. Tätä projektiyhtiötä varten liikkeeseenlaskija

myöntää sille noin 1 500 000,00 euron etuoikeusasemaltaan alisteisen voitto-osuuslainan. Projektityhtiö hankkii kiinteistön ja turvaa VMT Capital II GmbH:n saatavan etuoikeusasemaltaan alisteisista voitto-osuuslainoista vastaavalla kiinnityksellä VMT Capital II GmbH:n hyväksi. Suunnitelmana on saattaa hanke päätökseen 36 kuukauden kuluessa. Projektityhtiö maksaa tämän jälkeen takaisin etuoikeusasemaltaan alisteisen voitto-osuuslainan VMT Capital II GmbH:lle ja jakaa sille osuutensa tuotoista. Tämä suunniteltu sopimussuhde sekä muut suunnitellut, vastaavat sopimussuhteet voivat aiheuttaa eturistiriitoja liikkeeseenlaskijan sekä tämän projektityhtiön ja muiden projektityhtiöiden välillä.

Hra Waldemar Hartung, liikkeeseenlaskijan 100 % osakkeenomistaja ja johtokunnan jäsen, toimii myös seuraavissa tehtävissä:

Hra Waldemar Hartung on 100 % osakkeenomistaja ja ainoa hallituksen jäsen seuraavissa yhtiöissä:

- VIVAT Exclusive GmbH, kotipaikka Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Germany (Saksa)
- unique capital GmbH, kotipaikka Rosenau 52, 87437 Kempten (Allgäu), Germany (Saksa)
- VIVAT Investment GmbH, kotipaikka Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Germany (Saksa)
- VIVAT Investment II GmbH, kotipaikka Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Germany (Saksa)
- Multitalent Investment 3 GmbH, kotipaikka Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Germany (Saksa)
- assetSolution UG, kotipaikka Rosenau 52, 87437 Kempten (Allgäu), Germany (Saksa)
- Zinnowitz GmbH & Co. KG, kotipaikka Rosenau 52, 87437 Kempten (Allgäu), Germany (Saksa)
- SIA Multi Invest, kotipaikka Brivibas iela 76-20, 1001 Riga, Latvia
- SIA Solar Invest, kotipaikka Brivibas iela 76-20, 1001 Riga, Latvia

Hra Waldemar Hartung on 100 % osakkeenomistaja ja hallituksen jäsen seuraavissa yhtiöissä:

- Multitalent II AG, kotipaikka Landstrasse 63, 9490 Vaduz, Liechtenstein
- Multitalent AG, kotipaikka Landstrasse 63, 9490 Vaduz, Liechtenstein
- Multitalent III AG, kotipaikka Landstrasse 63, 9490 Vaduz, Liechtenstein
- Multitalent IV AG, kotipaikka Landstrasse 63, 9490 Vaduz, Liechtenstein

- VIVAT AG, kotipaikka Landstrasse 63, 9490 Vaduz, Liechtenstein
- VIVAT II AG, kotipaikka Landstrasse 63, 9490 Vaduz, Liechtenstein
- VMT Capital GmbH kotipaikka Fleischmarkt 1/6/12, 1010 Wien, Austria (Itävalta)
- VMT Bond GmbH, kotipaikka Fleischmarkt 1/6/12, 1010 Vienna, Austria (Itävalta)

Hra Waldemar Hartung on osittainen osakkeenomistaja ja ainoa hallituksen jäsen seuraavissa yhtiöissä:

- Spirit Financial Group GmbH, kotipaikka Rosenau 52, 87437 Kempten (Allgäu), Germany (Saksa)
- SIA Multitalent Investment, kotipaikka Skolas iela 21, 1010 Riika, Latvia

Hra Waldemar Hartung on ainoa osakkeenomistaja seuraavissa yhtiöissä:

- Multitalent Investment GmbH, kotipaikka Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Germany (Saksa)
- Multitalent Investment II GmbH, kotipaikka Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Germany (Saksa)

Hra Waldemar Hartung on ainoa hallituksen jäsen seuraavissa yhtiöissä:

- VIVAT Multitalent AG, kotipaikka Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Germany (Saksa)
- VIVAT Solution GmbH & Co. KG, kotipaikka Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Germany (Saksa)
- VIVAT Sachwerte GmbH, kotipaikka Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Germany (Saksa)
- Spirit Investor GmbH & Co KG, kotipaikka Rosenau 52, 87437 Kempten (Allgäu), Germany (Saksa)

Hra Waldemar Hartung on hallituksen jäsen seuraavissa yhtiöissä:

- Projekt Wendestrasse Erfurt GmbH & Co. KG, kotipaikka Landsberger Straße 155, 80687 München, Germany (Saksa)
- Objektgesellschaft Liebenau Halle GmbH, kotipaikka Thölauer Straße 13, 95615 Marktredwitz, Germany (Saksa)
- Objektgesellschaft Bernburg Halle GmbH, kotipaikka Thölauer Straße 13, 95615 Marktredwitz, Germany (Saksa)

Liikkeeseenlaskijan hallituksen toisena jäsenenä toimii hra Heribert Laaber.

Hra Heribert Laaber on 100 % seuraavien yhtiöiden osakkeenomistaja:

- adeptio holding GmbH, kotipaikka Hauptplatz 6, 8230 Hartberg, Austria (Itävalta)

Hän toimii myös seuraavien yhtiöiden toimitusjohtajana:

- VMT Capital GmbH kotipaikka Fleischmarkt 1/6/12, 1010 Vienna, Austria (Itävalta)
- SolarFinance Germany GmbH kotipaikka Fleischmarkt 1/6/12, 1010 Vienna, Austria (Itävalta)
- VMT Bond GmbH, kotipaikka Fleischmarkt 1/6/12, 1010 Vienna, Austria (Itävalta)
- MBI Anlagen- u. Marketing Gesellschaft m.b.H., kotipaikka Münichreiterstr. 19, 1130 Vienna, Austria (Itävalta)

Hra Heribert Laaber on myös seuraavien toiminimien omistaja:

- Heribert Laaber, GISA-numero 13239022, kotipaikka Faistauergasse 23, 1130 Vienna, Austria (Itävalta)
- Heribert Laaber, GISA-numero 13217808, kotipaikka Faistauergasse 23, 1130 Vienna, Austria (Itävalta)

Yksittäistapauksissa hra Waldemar Hartung ja/tai hra Heribert Laaberin edut voivat olla ristiriidassa liikkeeseenlaskijan etujen kanssa.

VMT Capital II GmbH ei ole ryhtynyt toimiin estääkseen tällaisen väärinkäytön.

LIITE 2

Joukkovelkakirjan ehdot

Viittaukset arvopapereiden kuvaukseen tulee ymmärtää viittauksina kohtaan **"IV. Tietoja muista kuin oman pääoman ehtoisista arvopapereista – Arvopapereiden kuvaus"** perusesitteessä.

Tämä esite, mukaan lukien kaikki viitattut asiakirjat ja kaikki täydennykset, sekä lopulliset ehdot, jotka koostuvat asiaankuuluvista lopullisista ehdoista ja sen täydennyksistä, muodostavat EU:n esiteasetuksen artiklan 6 mukaisen esitteen.

Joukkovelkakirjan ehdot

Capital 8 E2025 (CHF)

ISIN: AT0000A3PGS1

**Liikkeeseen laskettu perusesitteen mukaisesti 16. syyskuuta 2025
haltijavelkakirjan liikkeeseenlaskusta, jonka esittää:**

**VMT Capital II GmbH
A-1010 Vienna, Austria**

**Ensimmäinen arvopäivä: 1. lokakuuta 2025
Erääntymispäivämäärä: 31.12.2030**

1. Liikkeeseenlasku ja liikkeeseenlaskuhinta (tarjoushinta)

- 1.1. VMT Capital II GmbH, Fleischmarkt 1/6/12, A-1010 Wien (Itävalta), joka on rekisteröity Wienin kauppatuomioistuimen kaupparekisteriin yritysrekisterinumerolla FN 654160a ("liikkeeseenlaskija"), suorittaa liikkeeseenlaskun näiden ehtojen ("Ehdot") mukaisesti "Capital 8 E2025 (CHF)" -haltijavelkakirjoille yhteensä enintään 40 000 000 CHF (neljäkymmentä miljoonaa Sveitsin frangia) pääomalla jaettuna enintään 40 000 haltijavelkakirjaan, joilla on sama kiinteä korko ("haltijavelkakirjat" tai "joukkovelkakirjat" tai "arvopaperit"), ja kukin kunkin pääomaltaan 1 000,00 CHF (sanoin: tuhat Sveitsin frangia).
- 1.2. Alkuperäinen liikkeeseenlaskuhinta (liikkeeseenlaskuhinta) on 1 000,00 Sveitsin frangia per joukkovelkakirja. Palkkiota ei veloiteta. Haltijavelkakirjat erääntyvät ensimmäistä kertaa 1.10.2025 ("ensimmäinen arvopäivä"). Ensimmäisen arvopäivän jälkeen haltijavelkakirjat erääntyvät jokaisen kalenterikuukauden ensimmäisenä tai 15. päivänä. Liikkeeseenlaskijalla on oikeus korottaa tai alentaa kokonaispääomaa milloin vain.
- 1.3. Joukkovelkakirjan haltijoilla ei ole jäsenoikeutta, etenkään osallistumis-, osallisuus- tai äänioikeutta yhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa. Joukkovelkakirjan haltijoilla ei myöskään ole lähtökohtaisesti oikeutta missään vaiheessa vaatia liikkeeseenlaskijalta oikeutta tarkastaa asiakirjoja, erityisesti mitä tulee liikkeeseenlaskijan hankkimisiin, tulevaisuudessa hankkimisiin tai myymiin sijoituskohteisiin.
- 1.4. Merkintäaika alkaa 1.10.2025 ja päättyy, kun liikkeeseenlasku on tehty kokonaisuudessaan, mutta joka tapauksessa viimeistään 12 kuukauden kuluttua tämän esitteen hyväksymispäivästä, ellei liikkeeseenlaskija lopeta liikkeeseenlaskua aikaisemmin. Liikkeeseenlaskijalla on oikeus irtisanoa tarjous/osuusmerkintäaika aikaisemmin tai pidentää sitä syytä ilmoittamatta.

2. Muoto, nimellisarvo, valuuttalaji, vähimmäismerkintä

- 2.1. "Capital 8 E2025 (CHF)" -joukkovelkakirjojen yhteenlaskettu pääoma on enintään 40 000 000,00 CHF ("yhteenlaskettu pääoma"). Liikkeeseenlaskijalla on oikeus korottaa tai alentaa yhteenlaskettua pääomaa milloin vain. Joukkovelkakirjat jaetaan enintään 40 000 joukkovelkakirjaan.

- 2.2. Setelien nimellisarvo on 1 000,00 CHF. Vähimmäisosuusmerkintä on 100 000,00 CHF, eli 100 joukkovelkakirjaa, joiden nimellisarvo on 1 000,00 CHF kappaleelta. Vastaavalla osuusmerkinnällä ei ole enimmäisarvoa.
- 2.3. Joukkovelkakirjat on todistettava yksittäisillä haltijavelkakirjatodistuksilla. Sijoittaja saa henkilökohtaiset haltijavelkakirjatodistuksensa siirtoa varten postitse viimeistään 20 pankkipäivän kuluessa.

3. Tila

Haltijavelkakirjat muodostavat liikkeeseenlaskijan vakuudettomia, suoria, ehdottomia ja toissijaisia velvoitteita, jotka ovat keskenään tasavertaisia ja samanarvoisia liikkeeseenlaskijan nykyisten tai tulevien vakuudettomien ja toissijaisten velvoitteiden kanssa siltä osin kuin kyseiset muut velvoitteet eivät ole etusijalla sovellettavan pakottavan lain mukaisesti.

4. Kausi

Haltijavelkakirjojen voimassaoloaika alkaa 1.10.2025 (mukaan lukien) ja päättyy 31.12.2030 (mukaan lukien). Haltijavelkakirjojen laina-aika on näin ollen 5 vuotta ja 3 kuukautta, ja ne on maksettava takaisin 31.1.2030.

5. Korko

- 5.1. Haltijavelkakirjan korko on 1. lokakuuta 2025 alkaen 8,00 % vuodessa asianomaisesta nimellisarvosta. Neljännesvuosittaisen koron laskennalla tarkoitetaan ajanjaksoa vastaavasta arvopäivästä (mukaan lukien) vastaavaan seuraavaan arvopäivään (ei mukaan lukien). Jos sijoittaja merkitsee haltijavelkakirjoja korkojakson aikana, hän saa korkojaksolta vain korkosuhteen.
- 5.2. Korko maksetaan neljännesvuosittain jälkikäteen. Korko maksetaan kunkin vuoden 1. huhtikuuta, 1. heinäkuuta, 1. lokakuuta ja 1. tammikuuta (korkopäivät). Ensimmäinen koronmaksupäivä on 1. tammikuuta 2026. Korko on maksettava viimeistään sen kuukauden 20. päivänä, jona se erääntyy. Jos haltijavelkakirjat käyttöön otetaan ennen kyseistä päivämäärää, viimeisestä koronmaksupäivästä kertynyt korko maksetaan pääoman lunastushetkellä.
- 5.3. Korko lasketaan korkomenetelmällä ICMA:n (actual/actual) -säännön mukaisesti. Yhtä vuosineljänneestä lyhyemmän ajanjakson korko perustuu todelliseen päivien lukumäärään jaettuna kyseisen korkovuoden todellisella päivien lukumäärällä. Tämä koskee myös arvopäivän jälkeen liikkeeseen laskettuja haltijavelkakirjoja.
- 5.4. Liikkeeseenlaskija sitoutuu maksamaan haltijavelkakirjan pääoman ja koron eräpäivänä Sveitsin frangeina (CHF) asianomaisen sijoittajan liikkeeseenlaskijalle ilmoittamalle tilille. Liikkeeseenlaskija vapautuu vastaavasta maksuvelvollisuudestaan suorittamalla maksuja haltijavelkakirjan haltijoille haltijavelkakirjojen perusteella. Haltijavelkakirjojen mukainen maksu on ajallaan suoritettu, jos se on saapunut erääntymispäivänä vastaavan haltijavelkakirjan haltijan pankkitilille. Jos haltijavelkakirjaan liittyvä lunastuspäivä tai muu maksupäivä osuu muuhun kuin pankkipäivään, joukkovelkakirjan haltijoilla ei ole oikeutta pääoman ja koron maksuun ennen seuraavaa pankkipäivää. Joukkovelkakirjanhaltijoilla ei ole oikeutta vaatia korkoa tai muita maksuja viivästyksen seurauksena. "Pankkipäivä" tarkoittaa päivää, jona pankit ovat yleensä avoinna liikkeeseenlaskijan kotipaikassa ja joka on TARGET 2 -järjestelmän arkipäivä. "TARGET 2 -järjestelmän arkipäivä" tarkoittaa päivää, jona Euroopan laajuinen automatisoitu reaaliaikainen bruttomaksujärjestelmä TARGET 2 on toiminnassa.
- 5.5. Jos liikkeeseenlaskija ei lunasta haltijavelkakirjaa eräpäivänä, korkoa ei makseta haltijavelkakirjan erääntymistä edeltävänä päivänä, vaan ainoastaan haltijavelkakirjan varsinaista lunastusta edeltävänä päivänä.

6. Takaisinmaksu

Haltijavelkakirjat erääntyvät maksettaviksi 31.12.2030 nimellisarvoltaan lisättynä kertyneillä koroilla. Takaisinmaksu on suoritettava 20.1.2031 mennessä.

7. Haltijavelkakirjan siirrettävyys

Haltijavelkakirjat ovat siirrettävissä luovuttamalla haltijavelkakirjatodistus ostajalle. Jos haltijavelkakirjoja siirretään, asianomaisen sijoittajan on ilmoitettava liikkeeseenlaskijalle siirrosta ja mainittava samalla ostaja (sekä hänen tilitietonsa).

8. Verot

Kaikki haltijavelkakirjoista maksettavat summat on maksettava ilman nykyisten tai tulevien verojen tai muiden maksujen pidättämistä tai vähentämistä, ellei tällaista pidätystä tai vähennystä ole laissa vaadittu. Liikkeeseenlaskijalla ei ole velvollisuutta täyttää joukkovelkakirjan haltijoiden verovelvoitteita, ellei kyseisestä velvoitteesta ole säädetty Itävallan lain mukaan.

9. Lainan irtisanominen

- 9.1. Joukkovelkakirjojen haltijoilla ei ole yleistä irtisanomisoikeutta ennen määräajan päättymistä.
- 9.2. Liikkeeseenlaskijalla on yleinen irtisanoutumisoikeus milloin vain kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla kunkin vuoden 31. joulukuuta asti. Jos joukkovelkakirjan liikkeeseenlaskija ilmoittaa irtisanomisesta, irtisanomisilmoitus annetaan kokonaisuudessaan kaikkien liikkeellä olevien haltijavelkakirjan osalta seuraavien määräysten mukaisesti. Liikkeeseenlaskijalla on oikeus, mutta ei velvollisuus, perustelluissa yksittäistapauksissa ottaa vastaan irtisanomisilmoituksia joukkovelkakirjan haltijoilta ennen irtisanomisvapaan ajanjakson päättymistä ja lunastaa yksittäisten joukkovelkakirjan haltijoiden joukkovelkakirjoja. Haltijavelkakirja lunastetaan nimellisarvolla, johon on lisätty lunastuspäivään mennessä kertynyt korko.
- 9.3. Jokaisella joukkovelkakirjan haltijalla on oikeus irtisanoa haltijavelkakirjansa poikkeuksellisesti ja vaatia sen välitöntä takaisinmaksua nimellisarvolla, johon on lisätty lunastuspäivään mennessä kertynyt korko, jos siihen on perusteltu syy. Jos joukkovelkakirjan haltija ilmoittaa irtisanomisesta, irtisanomisilmoitus on annettava vain asianomaisten joukkovelkakirjan haltijoiden hallussa olevien haltijavelkakirjojen osalta; tämä ei vaikuta muiden joukkovelkakirjan haltijoiden hallussa oleviin haltijavelkakirjoihin. Hyvän syyn katsotaan olevan olemassa erityisesti, jos
 - a. liikkeeseenlaskija ei maksa pääomaa tai korkoa 30 päivän kuluessa vastaavasta eräpäivästä,
 - b. liikkeeseenlaskija rikkoo mitä tahansa muuta haltijavelkakirjojen tai joukkovelkakirjojen ehtojen mukaista velvoitetta ja rikkomus jatkuu yli 30 päivää ilmoituksen vastaanottamisesta kirjallisesta pyynnöstä huolimatta,
 - c. liikkeeseenlaskijan omaisuutta vastaan haetaan maksukyvyttömyysmenettelyn aloittamista, ja jos hakemuksen tekee kolmas osapuoli, hakemusta ei peruuteta 60 päivän kuluessa tai hylätä muusta syystä kuin kulujen kattamiseksi tarvittavien varojen puutteesta (tai muulla lainkäyttöalueella),
 - d. liikkeeseenlaskija siirtyy selvitystilaan, lopettaa kaiken tai suurimman osan liiketoiminnastaan tai myy tai muutoin luovuttaa huomattavan osan omaisuudestaan.
- 9.4. Irtisanomisoikeus raukeaa, jos irtisanomisoikeuteen johtanut seikka on lakannut olemasta ennen irtisanomisoikeuden käyttämistä.
- 9.5. Joukkovelkakirjan haltijan tekemästä haltijavelkakirjan irtisanomisesta on ilmoitettava liikkeeseenlaskijalle kirjallisesti saksaksi tai englanniksi sekä viitattava vastaaviin hallussa oleviin haltijavelkakirjoihin. Lisäksi jokainen joukkovelkakirjan haltija on velvollinen ilmoittamaan kussakin tapauksessa esitetyn irtisanomisen syyn. Liikkeeseenlaskijan poikkeuksellisesta irtisanomisesta on ilmoitettava kirjallisesti asianomaiselle joukkovelkakirjan haltijalle.

10. Vanhentumisaika

Koronmaksusaaminen vanhentuu kolmen vuoden kuluttua eräpäivästä, pääoman maksusaaminen vanhentuu kolmenkymmenen vuoden kuluttua eräpäivästä.

11. Pörssilistaus

Haltijavelkakirjoilla ei ole pörssilistausta tai muuta mahdollisuutta järjestelmälliseen kaupankäyntiin.

12. Haltijavelkakirjojen liikkeeseenlasku, rekisteröityjen haltijavelkakirjojen osto

- 12.1. Liikkeeseenlaskijalla on oikeus milloin vain ilman joukkovelkakirjan haltijoiden suostumusta laskea liikkeeseen lisää haltijavelkakirjoja, joilla on pääosin samat ominaisuudet (tarvittaessa, lukuun ottamatta liikkeeseenlaskupäivää, koron alkamispäivää ja/tai liikkeeseenlaskuhintaa) siten, että ne muodostavat yhden joukkovelkakirjan haltijavelkakirjojen kanssa. Tällöin joukkovelkakirjojen yhteenlaskettua pääomaa korotetaan uusien liikkeeseen laskettujen haltijavelkakirjojen pääomalla, ja äskettäin liikkeeseen lasketut haltijavelkakirjat ovat "haltijavelkakirjojen" määritelmän mukaisia. Liikkeeseenlaskijalla ei ole velvollisuutta laskea liikkeeseen tällaisia lisäsarjoja, eikä joukkovelkakirjan haltijoilla ole oikeutta merkitä tällaisia sarjoja.
- 12.2. Liikkeeseenlaskijalla on myös valtuudet laskea liikkeeseen muita rahoitusvälineitä.
- 12.3. Liikkeeseenlaskijalla on oikeus ostaa haltijavelkakirjoja missä tahansa muodossa ja millä hinnalla hyvänsä. Liikkeeseenlaskijan hankkima haltijavelkakirja voidaan pitää hallussa, myydä edelleen tai mitätöidä liikkeeseenlaskijan valinnan mukaan.

13. Ilmoitukset

- 13.1. Kaikki haltijavelkakirjoja koskevat ilmoitukset joukkovelkakirjan haltijoille julkaistaan liikkeeseenlaskijan verkkosivuilla (www.vmt-capital.com). Tällaisen ilmoituksen katsotaan tulevan voimaan viidentenä päivänä. Lisäksi sijoittajat saavat henkilökohtaisen ilmoituksen kirjeitse tai sähköpostitse.

14. Muutokset haltijavelkakirjojen ehtoihin

- 14.1. Liikkeeseenlaskijalla on oikeus muuttaa tai täydentää näitä ehtoja seuraavista syistä
- ilmeiset paino- tai laskentavirheet,
 - muut ilmeiset virheet tai
 - ristiriitaiset tai puutteelliset määrärahat
- ilman joukkovelkakirjan haltijoiden suostumusta, jolloin kohdassa (iii) mainituissa tapauksissa voidaan tehdä vain sellaisia muutoksia tai lisäyksiä, jotka liikkeeseenlaskijan edut huomioon ottaen ovat joukkovelkakirjan haltijoiden kannalta kohtuullisia, eli jotka eivät heikennä tai huononna joukkovelkakirjan haltijoiden taloudellista tilannetta.
- 14.2. Liikkeeseenlaskijalla on oikeus milloin vain ilman joukkovelkakirjan haltijoiden suostumusta muuttaa joukkovelkakirjan ehtoja heidän edukseen, erityisesti lisävaluuden antamiseksi tai velkojien oikeuksien vahvistamiseksi.
- 14.3. Muut muutokset käyttöehtoihin ovat sallittuja. Ne edellyttävät velkojien kokouksen hyväksyntää lain määräysten mukaisesti.
- 14.4. Näihin ehtoihin tehdyt muutokset tai lisäykset julkaistaan kohdan 13 mukaisesti.

15. Vastuu

Liikkeeseenlaskija vastaa korkojen ja pääoman maksamisesta kaikella omaisuudellaan.

16. Sovellettava laki, toimipaikka ja lainkäyttöalue

- 16.1. Kaikki haltijavelkakirjojen hankkimiseen ja/tai sijoittajien näihin ehtoihin liittyvissä oikeussuhteissa (mukaan lukien mahdolliset erimielisyydet, jotka liittyvät haltijavelkakirjoista tai niihin liittyviin ja/tai näihin ehtoihin liittyviin sopimusenulkoihin velvoitteisiin) sovelletaan Saksan lakia, lukuun ottamatta kansainvälisen yksityisoikeuden lainvalintasääntöjä ja Yhdistyneiden Kansakuntien kansainvälistä tavarakauppaa koskevaa yleissopimusta (YK:n kauppasopimus). Suorituspaikkana tulee olla liikkeeseenlaskijan kotipaikka. Muutoin kaikkien tästä sopimuksesta johtuvien riita-asioiden toimipaikkana on liikkeeseenlaskijan kotipaikka lain

sallimissa rajoissa.

- 16.2. Kaikki joukkovelkakirjoista ja/tai näistä ehdoista johtuvat tai niihin liittyvät kuluttajan oikeudelliset riidat (mukaan lukien kaikki erimielisyydet, jotka liittyvät joukkovelkakirjoihin tai siihen liittyvistä sopimustenulkoisista velvoitteista ja/tai liittyvät siihen ja/tai näihin joukkovelkakirjan ehtoihin) liikkeeseenlaskijaa vastaan kuuluvat kuluttajan valinnan mukaan sen tuomioistuimen lainkäyttöalueeseen, jolla on asianosainen ja paikallinen lainkäyttövalta kuluttajan kotipaikassa tai liikkeeseenlaskijan kotipaikassa tai muussa lain nojalla toimivaltaisessa tuomioistuimessa. Toimivaltaa koskeva sopimus ei rajoita joukkovelkakirjojen haltijoiden (etenkään kuluttajien) lakisääteistä oikeutta nostaa kanne toisessa lain mukaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa. Vastaavasti kanteiden nostaminen yhdellä tai useammalla lainkäyttöalueella ei estä nostamasta kannetta toisella lainkäyttöalueella (riippumatta siitä, tapahtuuko se samanaikaisesti tai ei), jos ja siinä määrin kuin laki sen sallii.

17. Erotettavuuslauseke

Jos näiden ehtojen joukkovelkakirjoja koskevat jotkut määräykset ovat tai tulevat kokonaan tai osittain pätemättömiksi tai täytäntöönpanokelvottomiksi, näiden joukkovelkakirjaehtojen loput määräykset jäävät voimaan. Laillisesti pätemättömät tai täytäntöönpanokelvottomat määräykset korvataan näiden joukkovelkakirjaehtojen hengen ja tarkoituksen mukaisesti laillisesti pätevillä ja täytäntöönpanokelpoisilla määräyksillä, jotka ovat taloudellisesti mahdollisimman lähellä laillisesti pätemättömiä tai täytäntöönpanokelvottomia määräyksiä, mikäli tämä on lain mukaan mahdollista.



VMT Capital II GmbH
Fleischmarkt 1/6/12
A-1010 Vienna (Austria)

Tel: +43 1 358 90 77
info@vmt-capital.com
www.vmt-capital.com



Conditions finales

Capital 8 E2025 (CHF)

ISIN : AT0000A3PGS1

dans le cadre du programme
d'obligations au porteur avec le prospectus de base à compter du 16 septembre 2025

VMT Capital II GmbH

Fleischmarkt 1/6/12

A-1010 Vienne (Autriche)

Clause de non responsabilité

Seule la version anglaise du prospectus de base et de ses suppléments a été approuvée par l'Autorité autrichienne des marchés financiers (FMA) et elle est donc contraignante. Les versions traduites du prospectus de base et de ses suppléments n'ont pas été examinées par la FMA et elles ne sont donc pas contraignantes.

Fiche des conditions

Capital 8 E2025 (CHF)

ISIN : AT0000A3PGS1

Émises dans le cadre du programme d'offre pour l'émission
d'obligations au porteur à compter du 16 septembre 2025

de

VMT Capital II GmbH
Fleischmarkt 1/6/12
A-1010 Vienne (Autriche)

Les conditions finales ont été préparées pour les besoins du Règlement (UE) 2017/1129 (ci-après dénommé le « Règlement Prospectus de l'UE » et elles doivent être lues conjointement avec le prospectus de base (ci-après dénommé le « Prospectus ») et ses éventuels suppléments. Le prospectus de base ainsi que ses éventuels suppléments seront ou sont publiés conformément aux dispositions de l'article 21 (UE) 2017/1129. Un résumé de chaque question est joint aux conditions finales.

Le contenu des conditions finales est régi par le règlement européen Prospectus et ses règlements d'application. Elles doivent toujours être lues conjointement avec le prospectus et ses suppléments éventuels, car une information complète sur l'émetteur et l'offre de titres autres que de capital ou l'obtention de toute information n'est possible que si les conditions finales et le prospectus - complété par les suppléments éventuels - sont lus conjointement. Les termes et définitions contenus dans le prospectus auront, en cas de doute, la même signification dans les conditions finales et leurs suppléments.

Le prospectus et tout autre supplément seront publiés sur le site Internet de l'émetteur www.vmt-capital.com conformément aux dispositions de l'article 21 du règlement européen Prospectus. En outre, ils peuvent être consultés par le public sous forme imprimée au siège social de l'émetteur pendant les heures normales d'ouverture. La publication ou la mise à disposition du prospectus ou de tout supplément du prospectus et des conditions finales est gratuite.

Les conditions finales contiennent un résumé de la question concernée. Ce document est joint aux conditions finales à l'annexe 1. Les conditions générales des titres autres que de capital constituent l'annexe 2 des conditions finales et, avec les présentes conditions finales, elles complètent ou précisent les conditions générales des émissions individuelles dans le cadre de ce prospectus, c'est pourquoi elles doivent être lues conjointement avec les présentes conditions finales. Les conditions finales complètes et leurs deux annexes constituent ensemble les conditions finales complètes de l'émission concernée.

Toutes les dispositions des conditions finales qui ne sont pas complétées ou supprimées seront réputées avoir été supprimées des conditions d'émission applicables aux titres autres que de capital. L'émetteur n'est pas soumis à la directive 2014/65/UE du Parlement européen et du conseil du 15 mai 2014 concernant les marchés d'instruments financiers, telle que modifiée (« MiFID II »). Par conséquent, l'émetteur n'a pas procédé à une évaluation du marché cible.

Nonobstant la détermination d'un marché cible, les investisseurs peuvent perdre tout ou partie du montant de l'investissement. La détermination du marché cible est effectuée sans préjudice des restrictions de vente contractuelles, légales ou réglementaires concernant les obligations proposées.

Toute personne qui, par la suite, propose, vend ou recommande les obligations doit procéder à une évaluation indépendante. Un distributeur soumis à MiFID II est, sous réserve des obligations d'adéquation et de caractère approprié qui lui incombent en vertu de MiFID II, responsable de mener sa propre évaluation du marché cible en ce qui concerne les obligations et de la détermination des canaux de distribution appropriés. L'émetteur n'assume aucune responsabilité à cet égard.

La feuille des conditions a la même structure que le prospectus. Cela signifie que toutes les informations à fournir dans les différents chapitres du prospectus sont énumérées sous le même titre de chapitre que dans le prospectus. Étant donné que tous les chapitres du prospectus ne requièrent pas d'informations ou de concrétisations dans les conditions finales pour les émissions individuelles, la numérotation des conditions finales ne commence qu'au point 3.2. et n'est pas consécutive.

Les informations complètes ne sont disponibles que si le prospectus et les conditions finales sont lus conjointement.

Remarques :

Les champs facultatifs ☐ ne sont considérés comme applicables que s'ils sont marqués de la manière suivante : ☒ Si aucune spécification n'est faite pour certaines clauses, celles-ci ne s'appliquent pas.

IV. Informations relatives aux titres autres que de capital - Description des titres

3. Données de base

3.2 Motifs de l'offre et utilisation du produit de l'offre

Ventilation détaillée des coûts

Les coûts suivants sont encourus en relation avec le montant des obligations au porteur souscrites :

• Commissions sur les ventes	2,60 % p.a.
• Frais de conception	0,10 % p.a.
• Coordination des ventes	0,14 % p.a.
• Frais de marketing	0,10 % p.a.
• Frais administratifs	0,40 % p.a.
• Frais de formation	0,26 % p.a.
• Coûts totaux	3,60 % p.a.

Les coûts totaux s'élèvent à 18 % par rapport à la durée totale et au montant nominal de cette émission. Les coûts totaux sont répartis uniformément sur des années civiles complètes pendant toute la durée des obligations respectives. Les coûts annuels sont donc calculés en divisant les coûts totaux par les années (entières) de la durée de l'obligation concernée. Les frais de conception et de formation sont payés à VIVAT Financial Services GmbH, Rosenau 54, D-87437 Kempten (Allgäu), Allemagne, les frais de marketing et les frais administratifs sont payés à VIVAT Verwaltungs GmbH, Rosenau 54, D-87437 Kempten (Allgäu), Allemagne. Les frais de coordination des ventes sont payés à Largamus Financial GmbH, Rosenau 52, D-87437 Kempten (Allgäu), Allemagne, à SIA Spirit Capital Investment, Avotu iela 34a, Rīga LV 1009 (Lettonie), et d'autres conseillers en investissement avec lesquels l'émetteur a conclu un contrat.

4. Informations relatives aux titres à proposer

4.1. ISIN/Numéro d'identification des titres

AT0000A3PGS1

4.3. Montant nominal

1 000 CHF

4.4 Volume d'émission total des titres autres que de capital à proposer

40 000 000 CHF

4.5. Devise d'émission des titres

☐ Euro (EUR)

☒ Franc suisse (CHF)

4.8. Taux d'intérêt et dette à taux d'intérêt

i) Taux d'intérêt nominal

8,00 %

Les intérêts sont calculés selon la méthode ICMA (réel/actuel).

ii) Dates d'échéance des intérêts

Les intérêts seront payés trimestriellement à terme échu, dans chaque cas le 1er jour du trimestre suivant (1er avril, 1er juillet, 1er octobre et 1er janvier de chaque année (jours d'intérêt)), par conséquent pour la première fois le 1er janvier 2026 et pour la dernière fois à la date d'échéance, à condition qu'il s'agisse d'un jour ouvrable au cours duquel les banques allemandes traitent les transactions financières, sinon les intérêts seront dus le jour ouvrable suivant la date d'échéance au cours duquel les banques allemandes traitent les transactions financières.

4.9. Date d'échéance et modalités de remboursement

i) Début de la période d'intérêt/échéance et

1er octobre 2025
31 décembre 2030

dates de fin d'intérêt/d'échéance

ii) Date d'échéance

31 décembre 2030

4.10. Rendement	Le rendement annuel est égal au taux d'intérêt nominal et s'élève donc à 8,00 %.
4.13. Détails de la date d'émission prévue	16 septembre 2025
5. Conditions de l'offre publique de titres	
5.1. Conditions générales, statistiques relatives aux offres, calendrier prévu et actions requises pour la candidature	
5.1.2. Délai de validité de l'offre	15 septembre 2026
5.1.4. Détails du montant minimum et/ou maximum de la souscription (exprimé en nombre de titres autres que de capital ou en montant d'investissement agréés).	Le montant minimum de la souscription s'élève à 100 obligations au porteur d'une valeur nominale de 1 000 CHF chacune, soit 100 000 CHF. Aucun nombre maximal de détenteurs de titres autres que de capital/montant d'investissement agréés.
5.1.5. Méthode et délais de service pour le service des titres et leur fourniture	1er octobre 2025
5.2. Plan de distribution et d'allocation	
5.2.1. Indication des différentes catégories d'investisseurs potentiels auxquels les titres sont proposés	Autriche, Allemagne, France, Belgique, Italie, Estonie, Lettonie, Lituanie, Luxembourg, Pays-Bas et Finlande. Conformément à l'art. 54 para. 2 de la loi fédérale relative aux services financiers (FIDLEG) en liaison avec l'art. 70 para. 2 de l'ordonnance sur les services financiers (OSF) suisse, la Commission de contrôle des prospectus, peut prévoir que les prospectus approuvés dans certaines juridictions étrangères sont également réputés approuvés en Suisse. L'appel d'offres ne s'adresse généralement pas à un groupe cible ou à une catégorie d'investisseurs spécifiques ou limités. Les obligations peuvent être acquises par toute personne physique ou morale résidant ou domiciliée dans l'UE. Les obligations au porteur ne peuvent pas être proposées aux États-Unis d'Amérique ou acquises par des personnes américaines ou des personnes politiquement exposées.
5.2.2 Tarification	
Prix d'émission	1 000 CHF
5.4. Placement et acquisition	
Nom et adresse du ou des coordinateurs de l'ensemble de l'offre ou de certaines de ses parties, ainsi que des informations sur les placements dans les différents pays	Aucun agent payeur n'a été nommé. Tous les paiements de l'émetteur sont effectués directement de l'émetteur à l'investisseur respectif. Largamus Financial GmbH, Rosenau 52, D-87437 Kempten, Allemagne (accord de distribution exclusive en Allemagne) SIA Spirit Capital Investment w Avotu iela 34a , Rīga LV 1009 (Lettonie) (accord de distribution exclusif en Lettonie, en Lituanie, en Estonie et en Finlande) L'émetteur a conclu plusieurs accords de distribution non exclusifs pour le courtage d'instruments financiers avec différents conseillers en placement individuels agréés en Suisse. Ces conseillers en investissement sont tous enregistrés auprès de la FIDLEG (Loi suisse relative aux services financiers) ou FINIG (Loi suisse relative aux institutions financières). Par ailleurs, l'émetteur a conclu plusieurs accords de distribution non exclusifs pour le courtage d'instruments financiers avec différents conseillers en placement individuels agréés en France. Ces conseillers en investissement sont tous enregistrés auprès du Conseiller en investissements financiers (CIF), la loi française relative aux services financiers. Dans d'autres pays, cependant, l'émetteur n'a pas encore conclu d'accords de distribution.

ANNEXE 1 :

Résumé du prospectus

Le résumé suivant du présent prospectus de titres (prospectus de base) contient les informations minimales requises par la loi. Il doit toujours être lu conjointement avec le prospectus et ses suppléments dans leur ensemble. Le résumé a pour seul but d'aider à la prise de décision et ne peut en aucun cas, à lui seul, constituer une base suffisante pour une décision d'investissement éclairée.

1. Introduction et avertissements

1.1. Introduction

Produit : Capital 8 E2025 (CHF). Il s'agit d'obligations au porteur. Les obligations sont matérialisées par des certificats individuels d'obligations au porteur. Les investisseurs recevront leurs certificats individuels d'obligations au porteur par courrier dans un délai de 20 jours bancaires au plus tard.

ISIN : AT0000A3PGS1

Émetteur : VMT Capital II GmbH, Fleischmarkt 1/6/12, A-1010 Vienne, Autriche, inscrite au Registre du Commerce du Tribunal de Commerce de Vienne, sous le numéro d'immatriculation de la société FN 654160a, identifiant de l'entité juridique (LEI) : 529900Q6XOUXI0WZ5V09

Autorité compétente : Autorité autrichienne des marchés financiers, Otto- Wagner-Platz 5, A-1090 Vienne, Autriche.

Date d'approbation : 16 septembre 2025

1.2. Avertissement

- Le résumé doit être lu comme une introduction au prospectus.
- Toute décision d'investir dans les titres doit être fondée sur un examen de l'ensemble du prospectus par l'investisseur.
- L'investisseur peut perdre tout ou partie du capital investi.
- Lorsqu'une plainte relative aux informations contenues dans un prospectus est portée devant un tribunal, l'investisseur plaignant pourrait, en vertu de la législation nationale, avoir à supporter les coûts de la traduction du prospectus avant l'ouverture de la procédure judiciaire.
- La responsabilité civile n'incombe qu'aux

personnes qui ont déposé le résumé, y compris toute traduction de celui-ci, mais uniquement lorsque le résumé est trompeur, inexact ou incohérent, lu conjointement avec les autres parties du prospectus, ou lorsqu'il ne fournit pas, lu conjointement avec les autres parties du prospectus, les informations essentielles pour aider les investisseurs à décider s'ils doivent ou non investir dans ces titres.

2. Informations de base relatives à l'émetteur

2.1. Qui est l'émetteur des titres ?

L'émetteur, VMT Capital II GmbH, Fleischmarkt 1/6/12, A-1010 Vienne, Autriche, est une société à responsabilité limitée de droit autrichien, inscrite au Registre du Commerce du Tribunal de Commerce de Vienne sous le numéro d'enregistrement commercial FN 654160a. Le numéro d'identification de l'entité juridique (LEI) est : 529900Q6XOUXI0WZ5V09.

2.1.1. Activité principale de l'émetteur

L'objet statuaire de l'émetteur est :

- émission d'obligations au porteur,
- commerce de marchandises de toutes sortes.

En outre, la société est autorisée à créer des succursales en Autriche et à l'étranger, à participer à d'autres sociétés en Autriche et à l'étranger, à acquérir, à créer et à vendre des sociétés, et à effectuer toutes les transactions susceptibles de promouvoir directement ou indirectement les intérêts de la société, à l'exception des activités soumises à la loi bancaire autrichienne.

L'investissement initial suivant est prévu :

- Propriété existante à Halle (D), Liebenauer Strasse
- Espace de vie : 638 m²
- Unités résidentielles : 9
- Année de construction : 1896
- Bâtiment classé
- Permis de construire disponible
- Prix d'achat : 2,6 millions d'euros

Le bâtiment existant doit être entièrement rénové conformément aux exigences de la législation relative à la protection des monuments.

Le plan consiste à vendre les nouvelles unités résidentielles disponibles avant la rénovation. En conséquence, le produit de la vente peut déjà être utilisé pour financer la rénovation.

Ce projet sera mis en œuvre par une société de projet qui doit être créée. VMT Capital II GmbH fournira à la société de projet des prêts subordonnés d'un montant de 1,5 million d'euros.

La société de projet acquerra le bien immobilier et elle garantira la créance de VMT Capital II GmbH sur les prêts subordonnés avec participation aux bénéfices avec une charge foncière correspondante en faveur de VMT Capital II GmbH.

Il est prévu que le projet soit achevé dans un délai de 36 mois. La société de projet remboursera ensuite le prêt subordonné à participation aux bénéfices à VMT Capital II GmbH et lui versera sa part des recettes.

En conséquence, le financement est composé de la manière suivante :

- Paiements du prix d'achat par les futurs acheteurs
- prêt avec participation aux bénéfices de VMT Capital II GmbH à la société de projet d'un montant de 1,5 million d'euros
- Produit net de l'émission
- Prêts bancaires (exclusivement au niveau de la société de projet)

L'intérêt sur le capital emprunté encouru pendant la période est considéré comme étant un intérêt de la période de construction capitalisé et il n'est pas attribué aux coûts d'acquisition. Ils ne sont comptabilisés dans les comptes que lorsque les unités vendues sont transférées.

Lors de sa création, la société a souscrit et versé un capital de 25 000 euros. L'actionnaire a versé intégralement le capital dans la société et à sa libre disposition le 19 mai 2025. Jusqu'au début de l'émission des obligations au porteur de ce programme d'offre, l'actionnaire versera un montant supplémentaire de 250 000 euros en fonds propres à la libre disposition de la société et il l'ajoutera aux réserves de capital.

Le développement futur des activités de l'émetteur dépendra en grande partie du succès de ses activités d'investissement.

La société n'emploie pas de personnel propre et n'envisage pas d'en employer à l'avenir.

Les décisions d'investissement et les décisions stratégiques sont prises par la direction de VMT Capital II GmbH.

L'émetteur exercera ses activités sur le marché immobilier conformément à son objet social.

2.1.2. Principaux actionnaires, actions ou intérêts majoritaires

L'émetteur ne fait actuellement pas partie d'un groupe de sociétés. Toutefois, dans le cadre de sa stratégie d'investissement, il peut reprendre ou représenter d'autres sociétés en Autriche ou à l'étranger, de même nature ou de nature similaire ; il peut participer à ces sociétés, y compris en tant qu'associé commandité. Par ailleurs, l'émetteur peut créer des succursales en Autriche ou à l'étranger sous le même nom ou sous un nom différent, ainsi que créer, gérer ou participer à des filiales en Autriche ou à l'étranger, et acquérir ou exercer un droit de préemption pour des actions dans des sociétés tierces en Autriche ou à l'étranger. La société peut limiter ses activités à l'administration de ses participations.

L'actionnaire unique de l'émetteur est M. Waldemar Hartung, Fleischmarkt 1/6/12, A-1010 Vienne.

2.1.3. Identité du principal dirigeant et de l'auditeur (bureau comptable) de l'émetteur

Les seuls membres de la direction sont M. Waldemar Hartung et M. Heribert Laaber. L'auditeur de l'émetteur est Danubia Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungs GmbH, Josef Huber Straße 6/5, 2620 Ternitz / Neunkirchen (Autriche). Danubia Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungs GmbH est membre de la Chambre des conseillers fiscaux et des commissaires aux comptes (KSW Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer), Vienne (Autriche).

2.2. Quelles sont les principales informations financières concernant l'émetteur ?

L'émetteur est une société nouvellement créée, son bilan d'ouverture a été préparé le 23 mai 2025. Les états financiers intermédiaires de l'émetteur au 20 août 2025 et le rapport sur les flux de trésorerie ont été préparés le 29 août 2025. Au moment de l'approbation du prospectus, aucun changement n'est intervenu dans la structure de la dette et des finances de l'émetteur. La société dispose d'un capital souscrit et libéré de 25 000 euros au moment de sa constitution. Le 19 mai 2025, l'actionnaire a versé intégralement le capital dans la société et à sa libre disposition. Jusqu'au lancement des obligations au porteur de ce programme d'offre, l'actionnaire versera un montant

supplémentaire de 250 000 EUR en fonds propres à la libre disposition de la société et l'ajoutera aux réserves de capital.

2.3. Quels sont les principaux risques qui caractérisent l'émetteur ?

Risque d'insolvabilité et risque d'accès par d'autres créanciers de l'émetteur

Si, pour quelque raison que ce soit, le modèle économique de l'émetteur devait s'avérer être non viable, ou si l'émetteur devait connaître des difficultés financières permanentes plus que mineures, la capacité de l'émetteur à poursuivre son activité serait menacée. Si l'émetteur ne dispose pas de fonds suffisants pour être en mesure d'effectuer des remboursements ou des paiements d'intérêts fixes aux investisseurs ou pour couvrir d'autres engagements, cette situation peut conduire à l'insolvabilité de l'émetteur. Cela signifie que les investisseurs ne recevraient pas de paiements d'intérêts et qu'ils perdraient partiellement ou totalement le montant de leur investissement.

Si le capital emprunté n'est plus couvert par les actifs actuels et les actifs fixes futurs, il en résulte un surendettement arithmétique. Etant donné que l'émetteur lui-même n'effectue que des activités opérationnelles limitées, un surendettement arithmétique peut rapidement se produire lorsque des obligations au porteur sont émises. Le surendettement existe lorsque les actifs du débiteur ne couvrent plus les dettes existantes et qu'il existe une prévision de continuité négative. Dans ce cas, les investisseurs courent le risque immédiat de non-paiement des intérêts et de perte partielle ou totale du montant de l'investissement.

Les réclamations des créanciers des obligations au porteur ne sont pas garanties. Par conséquent, les détenteurs d'obligations n'ont pas la priorité d'accès aux actifs futurs dans lesquels l'émetteur investit ou qui sont la propriété de l'émetteur. Au contraire, les autres créanciers de l'émetteur peuvent accéder à ces actifs futurs pour couvrir leurs créances de l'émetteur par voie d'exécution forcée.

En cas de procédure d'insolvabilité concernant les actifs de l'émetteur, les créances de ces autres créanciers chirographaires à l'égard de l'émetteur seraient de même rang que les créances découlant des obligations au porteur. Par conséquent, les autres créanciers de l'émetteur sont en concurrence avec les créanciers qui détiennent des obligations en ce qui concerne les actifs de l'émetteur. Si les actifs futurs de l'émetteur sont insuffisants pour couvrir les créances

de tous les créanciers, il existe un risque que les détenteurs d'obligations ne reçoivent pas tout ou partie de leurs créances sur les obligations au porteur. Les créanciers garantis peuvent satisfaire leurs créances sur les actifs futurs de l'émetteur en priorité et leurs créances sont prioritaires par rapport à celles des investisseurs qui ont acheté les obligations actuelles. Ce classement prioritaire des créances garanties signifie que celles-ci seront satisfaites avant celles des investisseurs, ce qui entraînera une réduction des actifs de l'émetteur disponibles pour satisfaire les créances des investisseurs. Cela pourrait signifier que les investisseurs pourraient ne recevoir aucun ou seulement une partie de leurs créances découlant des obligations au porteur.

Les créanciers garantis peuvent se satisfaire des actifs de l'émetteur en priorité et leurs créances sont prioritaires par rapport à celles des investisseurs de l'obligation en question. La priorité des créances garanties signifie qu'elles doivent être satisfaites avant les investisseurs et elles réduisent par conséquent les actifs de l'émetteur disponibles pour satisfaire les investisseurs. Cela peut entraîner une défaillance totale ou partielle des paiements aux détenteurs d'obligations.

Risque lié à la nouvelle formation de l'émetteur

L'émetteur est une société nouvellement créée. Par conséquent, aucune information financière historique n'est disponible.

Les investisseurs ne sont donc pas en mesure de tirer des conclusions sur le succès du modèle commercial ou sur la situation financière de l'émetteur. Seuls le bilan d'ouverture et le bilan intermédiaire audité de l'émetteur sont mis à la disposition des investisseurs. Ils ne permettent pas de tirer des conclusions sur la réussite ou l'échec financier de la société.

Risque de liquidité et risque d'absence de bénéfices

L'émetteur a été créé en vue d'acheter et de vendre des biens immobiliers en Allemagne, de réaliser des investissements dans le cadre du droit des sociétés, d'accorder des prêts subordonnés participatifs à des sociétés de promotion immobilière et d'émettre des obligations nominatives et il n'exerce aucune autre activité commerciale indépendante.

La liquidité est la capacité à faire face aux obligations de paiement courantes à tout moment dans les délais impartis. L'existence de liquidités suppose donc

que des actifs liquides suffisants soient disponibles. Au moment de sa constitution, la société dispose d'un capital souscrit et libéré de 25 000 euros. Les obligations au porteur proposées avec ce prospectus doivent générer des liquidités supplémentaires. L'émetteur contractera des prêts subordonnés et/ou des prêts subordonnés participatifs ainsi que des prêts bancaires pour financer les futurs immeubles de placement individuels. Avec le début de la souscription des obligations au porteur proposées, l'actionnaire versera à la société 250 000 euros supplémentaires de fonds propres pour libre disposition et les ajoutera à la réserve de capital. Le capital social ainsi que la réserve de capital sont ensuite compensés par des dettes nettement plus élevées envers les investisseurs et les autres partenaires contractuels. Les investisseurs sont donc exposés à un risque de crédit nettement plus élevé lorsqu'ils achètent les obligations au porteur par rapport à un émetteur dont les réserves de capital sont nettement plus élevées.

La capacité de l'émetteur à honorer ses engagements est donc limitée par le faible niveau de ses propres activités opérationnelles. Il compte sur les bénéfices de ses activités d'investissement pour couvrir ses engagements envers ses créanciers, y compris les détenteurs d'obligations. Le succès économique de l'émetteur dépend fondamentalement du succès commercial et des actifs nets futurs, de la situation financière et des résultats d'exploitation des sociétés de promotion immobilière et des futures filiales, ainsi que des projets immobiliers existants et futurs. Ce n'est que si les sociétés de promotion immobilière sont en mesure d'honorer leurs paiements d'intérêts et de remboursements sur les prêts accordés par la société à l'avenir ou si les sociétés dans lesquelles l'émetteur prendra des participations à l'avenir distribuent des bénéfices sur une base durable, qu'il peut y avoir un afflux significatif de fonds pour l'émetteur. Si l'émetteur ne parvient pas à atteindre ses prévisions de bénéfices, à faire appel aux fonds correspondants et à obtenir des liquidités suffisantes, la situation de liquidité de l'émetteur se détériorera et cela créera le risque que l'émetteur ne soit pas en mesure de remplir ses engagements à temps ou de ne pas les remplir du tout.

Le capital social ainsi que la réserve de capital sont ensuite compensés par des dettes nettement plus élevées envers les investisseurs et les autres partenaires contractuels. Les investisseurs sont donc exposés à un risque de crédit nettement plus élevé lorsqu'ils achètent les obligations au porteur par rapport à un émetteur dont les réserves de capital sont nettement plus élevées.

Étant donné que l'émetteur investira dans l'immobilier directement ou par l'intermédiaire de sociétés de

promotion immobilière, il ne sera que partiellement actif sur le plan opérationnel. Dans la mesure où il investit dans l'immobilier par l'intermédiaire d'une société de promotion immobilière, l'émetteur dépendra de manière significative du succès commercial des investissements à réaliser dans les sociétés de promotion immobilière ou dans les futures filiales et dans les futurs projets immobiliers. Le risque de liquidité peut donc survenir, notamment, si les bénéfices des activités d'investissement de l'émetteur ne se matérialisent pas comme prévu ou si l'émetteur n'est pas en mesure d'appeler les fonds nécessaires auprès de ses investisseurs. Le risque de ne pas disposer de fonds suffisants pour honorer les engagements est particulièrement probable si les revenus sont inférieurs aux prévisions, si aucun revenu n'est généré, si les fonds sont utilisés à mauvais escient, s'il y a des dépenses imprévues ou si tous les partenaires contractuels importants ou certains d'entre eux abandonnent et ne remplissent pas leurs obligations envers l'émetteur ou ne les remplissent plus dans les délais impartis. Cela peut avoir pour conséquence que l'émetteur ne soit pas en mesure d'effectuer les paiements d'intérêts et les remboursements aux investisseurs à temps et/ou intégralement, voire pas du tout. Cela pourrait signifier que les investisseurs pourraient ne recevoir aucun ou seulement une partie de leurs créances découlant des obligations au porteur.

Risque de souscriptions insuffisantes de la part des investisseurs

Aucun investisseur réel n'a encore été confirmé, il faut d'abord les attirer. L'émetteur s'attend à ce que le montant total des titres soit souscrit et payé, au moins dans une large mesure. Des dépôts d'obligations au porteur d'environ 1 million d'euros au moins sont nécessaires afin de garantir le remboursement des fonds déposés lorsque les rendements attendus se produisent. Le succès de l'investissement futur est à risque si le montant partiel prévu n'est pas souscrit dans l'année qui suit l'approbation du présent prospectus. Ce n'est que si les capitaux nécessaires sont disponibles que les immeubles de placement prévus pourront être acquis et que les objectifs économiques de l'émetteur pourront être atteints.

En outre, cette circonstance dépend du succès des ventes de l'émetteur lui-même et de la capacité des partenaires de vente à négocier l'achat d'obligations au porteur dans une mesure suffisante. Les services de courtage de tiers pour l'émetteur peuvent être influencés négativement par le fait qu'ils ne concluent pas d'accord d'exclusivité avec l'émetteur. Cela signifie qu'ils fournissent également des services de courtage

pour d'autres fournisseurs de produits concurrents, par exemple pour d'autres émetteurs d'obligations au porteur.

La matérialisation des risques susmentionnés peut avoir un impact négatif sur la situation patrimoniale, financière et des revenus de l'émetteur, ce qui peut conduire l'investisseur à ne pas recevoir les paiements d'intérêts fixes ou à une perte partielle ou totale du montant de l'investissement.

Risque de coûts d'émission élevés

Des coûts d'émission élevés sont encourus pour l'émission des obligations au porteur. Ils représentent 18 % du capital à lever par rapport au volume d'émission. Seule une partie de ces coûts dépend des ventes. Si le capital obligataire levé est nettement inférieur aux prévisions de l'émetteur, les coûts d'émission réels seront nettement plus élevés par rapport au capital effectivement levé. L'émetteur pourrait ainsi ne pas disposer d'un capital suffisant pour réaliser des investissements importants. L'émetteur pourrait alors se trouver dans l'incapacité d'effectuer les paiements d'intérêts et les remboursements aux investisseurs. Cela peut conduire à une perte totale du capital investi, y compris la créance d'intérêts.

Risques liés à la sélection des immeubles de placement

Le succès commercial de l'émetteur dépend largement du développement du marché immobilier allemand.

Le marché immobilier est soumis à des fluctuations et, outre le principe de l'offre et de la demande, il dépend dans une large mesure de facteurs externes que l'émetteur ne peut pas influencer ou prévoir, tels que les facteurs économiques, l'évolution des marchés financiers et des capitaux, les modifications de la fiscalité, l'inflation et le comportement des concurrents.

Des risques spécifiques et imprévisibles sont associés à la sélection de l'objet immobilier respectif. Cela suppose tout d'abord qu'un nombre suffisant de biens immobiliers appropriés soit disponible. Si un nombre suffisant de biens immobiliers appropriés n'est pas disponible de façon temporaire ou permanente, ou si de tels biens immobiliers ne peuvent être acquis qu'avec une majoration de prix importante, ce qui peut avoir un impact négatif sur les actifs nets, la situation financière et les résultats d'exploitation de l'émetteur. Il est également possible que l'émetteur ne soit pas en mesure de vendre les propriétés correspondantes avec le bénéfice prévu.

L'émetteur est libre de décider dans quels biens immobiliers et dans quelle société de promotion immobilière il investit et sous quelle forme juridique. Les investisseurs n'ont aucune influence sur la sélection des objets d'investissement ou des sociétés de promotion immobilière. Il existe un risque que l'émetteur, pour quelque raison que ce soit, prenne de mauvaises décisions d'investissement. Cela peut concerner la sélection du bien immobilier d'une part, mais aussi la sélection de la société de projet immobilier d'autre part.

La sélection d'un projet immobilier par l'émetteur ou la société de promotion immobilière peut s'avérer désavantageuse et entraîner des pertes de valeur du bien. Cela peut être dû à des rénovations imprévisibles et coûteuses, à des événements naturels, à des modifications de l'infrastructure, à des demandes de dommages-intérêts des acquéreurs à l'encontre des sociétés de promotion immobilière ou à la contamination du sol par des travaux de construction retardés, à des coûts nettement plus élevés que prévu ou au fait que l'utilisation d'un bien immobilier n'est pas possible comme prévu pour des raisons juridiques ou factuelles. L'emplacement du bien immobilier peut se détériorer, par exemple en raison d'une détérioration des liaisons de transport ou de la structure sociale.

Si un ou plus des risques susmentionnés survient, l'émetteur pourrait générer des bénéfices nettement inférieurs à ceux prévus en raison de coûts plus élevés ou de revenus des ventes plus faibles. Cela peut conduire à une perte totale du capital investi, y compris la créance d'intérêts.

Risque lié aux investissements de l'émetteur dans d'autres sociétés, notamment des sociétés de promotion immobilière

L'activité principale de l'émetteur est l'émission de prêts subordonnés et/ou de prêts subordonnés participatifs à des sociétés de promotion immobilière, l'achat et la vente de biens immobiliers en Allemagne et l'acquisition de participations dans le cadre du droit des sociétés. L'émetteur finance ses opérations par l'émission d'obligations et par les fonds propres apportés par l'actionnaire. L'émetteur peut également contracter des emprunts subordonnés ou des emprunts bancaires.

Il existe un risque d'insolvabilité des sociétés de promotion immobilière. En cas d'insolvabilité des sociétés de promotion immobilière, l'émetteur ne recevra ni paiement d'intérêts ni remboursement de leur part. Les créances de l'émetteur sur les sociétés de promotion immobilière ne peuvent être réalisées par l'émetteur que dans une mesure limitée. Ceci s'applique notamment au fait que l'émetteur envisage d'accorder

des prêts subordonnés et/ou des prêts subordonnés participatifs aux sociétés de promotion immobilière. L'émetteur ne peut pas faire valoir des droits de paiement à l'encontre de la société de projet immobilier concernée dans la mesure et aussi longtemps que cela conduirait à l'insolvabilité ou au surendettement de la société de promotion immobilière concernée.

Les obligations au porteur sont des obligations de l'émetteur. Les actifs générant des flux de trésorerie sont détenus par des sociétés de promotion immobilière qui peuvent souscrire des emprunts bancaires garantis de premier rang. Dans un scénario de mise en œuvre, les détenteurs d'obligations ont un rang inférieur à celui des prêteurs garantis au niveau des sociétés de promotion immobilière et ils ne peuvent recevoir de distributions qu'après que tous les créanciers de rang supérieur ont été satisfaits.

Le fait que les sociétés de promotion immobilière dans lesquelles l'émetteur a l'intention de participer ou d'investir prennent des capitaux d'emprunt dépasse également la sphère d'influence de l'émetteur. Il existe un risque que les sociétés de promotion immobilière aient elles-mêmes des obligations de prêt envers des tiers qui doivent être gérées en priorité par rapport aux prêts subordonnés et/ou aux prêts subordonnés participatifs que l'émetteur a l'intention d'accorder. L'émetteur n'a pas ou peu de possibilités d'influencer les sociétés de promotion immobilière. Si l'émetteur accorde à l'avenir un prêt subordonné ou un prêt subordonné participatif à une société de promotion immobilière, le contrat de prêt ne donne généralement pas à l'émetteur de droits de cogestion ou d'influence sur les activités des sociétés de promotion immobilière. Il est donc possible que l'émetteur ne soit pas en mesure d'influencer ou d'empêcher des utilisations économiquement désavantageuses du capital de prêt par la société de promotion immobilière qui sont contraires aux termes du contrat ou une mauvaise utilisation des capitaux empruntés. Si l'émetteur prend une participation dans le cadre du droit des sociétés dans une société de promotion immobilière, ses droits de cogestion et d'influence sont limités dans tous les cas si l'émetteur est un actionnaire minoritaire. Dans ce cas, les actionnaires qui ont adhéré jusqu'à ce moment peuvent adopter des résolutions contraires aux intérêts de l'émetteur.

Les risques décrits ci-dessus peuvent, individuellement ou ensemble, faire en sorte que l'émetteur ne reçoive aucun rendement ou seulement un faible rendement de ses investissements futurs dans des sociétés de promotion immobilière. L'émetteur pourrait alors être dans l'incapacité d'effectuer les paiements d'intérêts et les remboursements aux investisseurs. Cela peut conduire à une perte totale du capital investi, y compris

la créance d'intérêts.

Caractéristique d'un pool semi-aveugle

L'émetteur a l'intention d'investir dans de futurs immeubles de placement, dont certains n'ont pas encore été déterminés au moment de la préparation du prospectus. L'émetteur a un premier projet cible.

L'investissement initial suivant est prévu :

- Propriété existante à Halle (D), Liebenauer Strasse
- Espace de vie : 638 m²
- Unités résidentielles : 9
- Année de construction : 1896
- Bâtiment classé
- Permis de construire disponible
- Prix d'achat : 2,6 millions d'euros

Le bâtiment existant doit être entièrement rénové conformément aux exigences de la législation relative à la protection des monuments.

Le plan consiste à vendre les nouvelles unités résidentielles disponibles avant la rénovation. En conséquence, le produit de la vente peut déjà être utilisé pour financer la rénovation.

Ce projet sera mis en œuvre par une société de projet qui doit être créée. VMT Capital II GmbH fournira à la société de projet des prêts subordonnés de participation d'un montant de 1,5 million d'euros. L'émetteur n'aura pas de lien social avec la société de projet nouvellement créée ; notamment, il ne s'agira pas d'une filiale. En conséquence, l'émetteur n'assumera aucun frais de constitution pour la société de projet. La société de projet deviendra alors propriétaire du bien d'investissement ; l'émetteur recevra alors une garantie pour ses créances à l'égard de la société de projet sous la forme d'un nantissement. Elle perçoit également un intérêt sur le montant du prêt et une part des bénéfices.

La société de projet acquerra le bien immobilier et elle garantira la créance de VMT Capital II GmbH sur les prêts subordonnés avec participation aux bénéfices avec une charge foncière correspondante en faveur de VMT Capital II GmbH.

Il est prévu que le projet soit achevé dans un délai de 36 mois. La société de projet remboursera ensuite le prêt subordonné avec participation à VMT Capital II GmbH et elle paiera sa part du produit.

En conséquence, le financement est composé de la manière suivante :

- Paiements du prix d'achat par les futurs acheteurs
- prêt avec participation aux bénéfices de VMT Capital II GmbH à la société de projet d'un montant de 1,5 million d'euros
- Produit net de l'émission
- Prêts bancaires (exclusivement au niveau de la société de projet)

Les intérêts à payer sur les obligations au porteur pendant l'exécution du projet, ainsi que tous les autres intérêts financiers, sont des intérêts capitalisables pendant la période de construction. Ils ne sont pas inclus dans les coûts d'acquisition mentionnés ci-dessus et ils sont ajoutés. La capitalisation des intérêts de la période de construction n'entraîne aucune charge comptable.

Les charges comptables ne sont générées qu'au moment de la remise des copropriétés vendues et elles sont donc compensées par le produit de la vente.

3. Informations de base relatives aux titres

3.1. Quelles sont les principales caractéristiques des titres ?

3.1.1. Type, classe et ISIN des titres

Les titres émis sur la base de ce prospectus sont des obligations au porteur à taux fixe. Le numéro d'identification des titres (« ISIN ») est indiqué dans les conditions finales.

Les obligations émises dans le cadre du présent prospectus sont régies par le droit allemand. Les obligations sont des titres à revenu fixe au sens des articles 793 et suivants BGB, qui sont faites au porteur. La loi allemande relative aux obligations (« SchVG ») est applicable à ces titres.

Les obligations nominatives ne sont pas incluses dans un système de compensation ; des certificats physiques seront émis.

Dès réception et acceptation du formulaire de souscription, l'émetteur confirmera l'acceptation de la souscription au détenteur de l'obligation. Des certificats effectifs (certificats individuels physiques) sont émis pour les obligations au porteur souscrites par l'investisseur. Les investisseurs recevront leurs certificats individuels d'obligations au porteur par courrier dans un délai de 20 jours bancaires au plus tard.

En cas de transfert prévu des obligations au porteur,

l'investisseur concerné doit informer l'émetteur du transfert prévu, en même temps qu'il désigne l'acquéreur (y compris les coordonnées de son compte).

3.1.2. Devise, dénomination, échéance

Les obligations au porteur sont émises en euros (EUR) et en francs suisses (CHF). Les devises relatives aux différents produits financiers résultent des conditions finales de l'émission concernée. La dénomination spécifiée dans les conditions finales.

3.1.3. Droits liés aux titres

Les obligations émises dans le cadre de ce programme d'offre confèrent à leur détenteur respectif une créance sur l'émetteur pour le paiement des intérêts et le remboursement du principal au montant nominal à une date spécifiée dans les conditions générales respectives (conditions finales). Les droits et obligations de l'émetteur sont par ailleurs régis par les lois de la République fédérale d'Allemagne.

Toutes les obligations émises dans le cadre de cette obligation sont des obligations au porteur, qui sont titrisées dans des certificats physiques individuels pendant toute la durée de l'obligation.

Les obligations peuvent être transférées conformément aux dispositions légales en remettant le certificat d'obligation au porteur à l'acquéreur. Les obligations au porteur ne sont pas incluses dans un système de compensation ou négociées sur un marché réglementé. La transférabilité des obligations est donc limitée à cet égard.

Les détenteurs d'obligations n'ont aucun droit d'adhésion, notamment aucun droit de participation, d'implication ou de vote à l'assemblée générale annuelle de la société. En principe, les investisseurs n'ont pas le droit de consulter les documents de l'émetteur.

Pendant la durée de l'obligation concernée, le droit de résiliation ordinaire du détenteur de l'obligation au porteur est irrévocablement exclu. Le droit de résiliation extraordinaire des détenteurs d'obligations n'est pas concerné. L'émetteur n'est pas tenu de verser à l'investisseur une indemnité de remboursement anticipé.

Tous les montants payables conformément aux conditions de l'obligation seront payés par l'émetteur qui les transmettra aux détenteurs d'obligations dans la devise d'émission respective. Tous les paiements, notamment les remboursements de capital et les paiements d'intérêts, sont soumis à la déduction et

à la retenue d'impôts, de taxes et d'autres frais, dans la mesure où l'émetteur est légalement tenu de les déduire ou de les retenir. L'émetteur n'assume aucune responsabilité quant à la retenue de ces montants. L'émetteur n'est pas tenu de verser des montants supplémentaires aux détenteurs d'obligations en compensation des montants ainsi déduits ou retenus. Dans la mesure où le débiteur des obligations n'est pas légalement tenu de déduire ou de retenir des impôts, taxes ou autres frais, il n'a aucune obligation en ce qui concerne les obligations des détenteurs d'obligations en vertu du droit fiscal.

3.1.4. Rang des valeurs mobilières

Sauf dispositions légales impératives contraires, les obligations constituent des engagements directs, inconditionnels, non subordonnés et non assortis de sûretés de l'émetteur, de rang égal entre eux et avec tous les engagements non assortis de sûretés et non subordonnés, actuels et futurs, de l'émetteur. Les dettes qui sont prioritaires en vertu du droit obligatoire applicable comprennent, par exemple, les coûts des procédures d'insolvabilité ou les créances des salariés pour le paiement de la rémunération courante après l'ouverture de la procédure d'insolvabilité. L'émetteur est libre de contracter d'autres engagements d'un montant illimité, de même rang que ceux des investisseurs, mais aussi des engagements garantis d'un montant illimité, de rang supérieur aux créances des investisseurs.

3.1.5. Description des restrictions de la transférabilité des valeurs mobilières

Les obligations peuvent en principe être cédées librement, conformément aux dispositions légales, en remettant le certificat d'obligation au porteur à l'acquéreur. Toutefois, il n'y a pas d'admission sur un marché réglementé ou une autre plateforme de négociation, un système multilatéral de négociation ou un système organisé de négociation, ce qui peut constituer une restriction de facto de la négociabilité.

Par conséquent, la transférabilité n'est pas légalement limitée, mais elle dépend en fait toujours de l'existence d'un acheteur qui, du point de vue de l'investisseur transférant, est prêt à payer un prix adéquat pour l'obligation au porteur.

Les obligations peuvent être achetées par toute personne physique ou morale résidant ou domiciliée dans l'UE et en Suisse.

Cette offre s'adresse uniquement aux investisseurs en Autriche, en Allemagne, en France, en Belgique, en Italie, en Estonie, en Lettonie, en Lituanie, au

Luxembourg, aux Pays-Bas et en Finlande. Les autorités compétentes des autres États membres de l'EEE ont été informées de l'existence du prospectus et de l'extension de l'offre à ces États.

Conformément à l'art. 54 para. 2 de la loi fédérale relative aux services financiers (FIDLEG) en liaison avec l'art. 70 para. 2 de l'ordonnance sur les services financiers (OSF), la commission de contrôle des prospectus peut prévoir que les prospectus approuvés dans certaines juridictions étrangères sont également réputés approuvés en Suisse. Les organes de contrôle en Suisse ont reconnu l'Autriche et l'autorité autrichienne des marchés financiers. En conséquence, le prospectus est réputé approuvé en Suisse.

L'appel d'offres ne s'adresse généralement pas à un groupe cible ou à une catégorie d'investisseurs spécifiques ou limités. Les obligations peuvent être acquises par toute personne physique ou morale résidant ou domiciliée dans l'UE. Les obligations au porteur ne peuvent pas être proposées aux États-Unis d'Amérique ou acquises par des personnes américaines ou des personnes politiquement exposées.

3.2. Où sont négociés les titres ?

Les titres proposés ne font pas l'objet d'une demande d'admission à la négociation et ils ne sont pas destinés à être placés sur un marché réglementé, sur les marchés d'autres pays tiers, sur le marché de croissance des PME ou sur un MTF. La soumission d'une demande d'admission à la négociation sur l'un des marchés, plates-formes de négociation et systèmes susmentionnés n'est donc pas prévue.

3.3. Existe-t-il une caution/garantie pour les titres ?

Les obligations au porteur décrites dans le présent prospectus ne sont soumises à aucun fonds de protection des dépôts légalement requis ou volontaire.

3.4. Quels sont les principaux risques liés aux titres ?

Perte totale du capital investi et des créances d'intérêts

Si le montant total des titres n'est pas souscrit, les frais d'émission augmenteront en pourcentage par rapport aux sommes effectivement souscrites par les investisseurs et seront sensiblement supérieurs aux prévisions, l'émetteur ayant des obligations de rémunération fixe.

Si le montant total de la souscription des titres est inférieur à un montant d'environ 1 million d'euros, l'émetteur ne disposera pas d'un produit net suffisant pour acquérir de futurs immeubles de placement. Dans ce cas, il existe un risque de défaillance des obligations au porteur. Les obligations au porteur décrites dans le présent prospectus ne sont soumises à aucun fonds de protection des dépôts légalement requis ou volontaire. Les investisseurs ne participent pas au capital de l'émetteur. L'insolvabilité de l'émetteur peut donc avoir un effet négatif sur le montant et le calendrier des paiements aux investisseurs. Les investisseurs peuvent également subir une perte totale en cas d'insolvabilité de l'émetteur. En cas d'insolvabilité de l'émetteur, les investisseurs sont traités de la même manière que les autres créanciers non privilégiés de l'émetteur, conformément à la réglementation applicable en matière d'insolvabilité. Dans le cadre de la procédure d'insolvabilité, les actifs sont évalués et distribués pour satisfaire les créanciers respectifs en ce qui concerne leur créance sur l'ensemble des obligations de l'émetteur. Il existe un risque que les investisseurs perdent partiellement ou totalement le montant de leur investissement ainsi que les éventuels paiements d'intérêts. Il est possible qu'une procédure d'insolvabilité soit ouverte à l'encontre de l'émetteur ou que d'autres mesures soient prises, ce qui pourrait avoir une incidence sur le calendrier ou le montant des paiements aux investisseurs.

En outre, l'émetteur lui-même agit en tant qu'agent payeur ; toute défaillance opérationnelle ou insolvabilité de l'émetteur interromprait donc immédiatement les flux de paiement aux détenteurs d'obligations (risque opérationnel/agent payeur).

Pour un investisseur qui n'est pas en mesure de faire face financièrement à la perte totale du montant investi, il existe donc également un risque d'insolvabilité personnelle.

Risque d'options de résiliation limitées pour les investisseurs

Les investisseurs des obligations au porteur n'ont pas de droit de résiliation ordinaire pendant la durée des obligations au porteur. Il existe donc un risque que les investisseurs restent liés à leur décision d'investissement même s'ils ont d'autres besoins en capitaux pendant la durée des obligations au porteur. Ils ne peuvent alors pas puiser dans l'argent qu'ils ont investi et ils peuvent être obligés de contracter un prêt bancaire pour couvrir leurs besoins en capital d'une autre manière. S'il n'est pas possible de contracter un prêt bancaire, cela peut également entraîner la faillite personnelle de l'investisseur.

Risque d'engagement de capital et manque de négociabilité des obligations au porteur

Les obligations au porteur ont une durée telle que spécifiée dans les conditions générales des obligations au porteur. Fondamentalement, les investisseurs n'ont pas accès au montant de l'investissement pendant la durée des obligations au porteur. Dans ce contexte, il convient de noter que les obligations au porteur proposées ne seront pas admises à la négociation et elles ne sont pas incluses dans un système de compensation.

Les obligations au porteur proposées avec ce prospectus sont cessibles par la remise du certificat à l'acquéreur. Le transfert des obligations au porteur proposées avec ce prospectus dépend donc en fait de la possibilité pour les investisseurs respectifs de trouver des parties intéressées pour l'acquisition de l'obligation au porteur et si celles-ci sont également prêtes à payer un prix raisonnable du point de vue de l'investisseur respectif. Si un acheteur potentiel est trouvé pour le transfert de l'obligation au porteur, mais qu'il n'est pas prêt à payer un prix raisonnable, cela signifie que l'investisseur concerné recevra de l'acheteur potentiel un prix inférieur au montant de l'investissement initial. Si les investisseurs ne parviennent pas à trouver une partie intéressée par le transfert des obligations au porteur, les investisseurs restent liés aux obligations au porteur selon les conditions générales contractuelles.

Absence d'influence des investisseurs sur les décisions de l'émetteur

Les obligations au porteur ne véhiculent aucune participation d'une société ou d'une entreprise. Les investisseurs n'achètent pas de droits de vote, de droits d'adhésion, d'autorité de gestion ou de droits de cogestion. Les détenteurs d'obligations n'ont pas non plus le droit de demander à l'émetteur l'accès à des documents, notamment en ce qui concerne les futurs objets d'investissement acquis, à acquérir ou à vendre par l'émetteur. Les investisseurs n'ont donc aucune influence sur les décisions de l'émetteur. Cela signifie qu'ils ne peuvent pas empêcher les mauvaises décisions. Cela pourrait entraîner une évolution négative de la situation patrimoniale, financière et/ou des revenus de l'émetteur. Ainsi, l'investisseur peut ne recevoir aucun paiement d'intérêts ou perdre la totalité ou une partie du montant de son investissement.

Risque d'inflation

Le capital est remboursé aux investisseurs à la

valeur nominale. Cependant, la valeur de la somme remboursée peut également être réduite de l'inflation, ce qui signifie que la valeur réelle des obligations au porteur émises diminue en raison de la dépréciation monétaire. Il n'y a pas de compensation de l'inflation pour cette obligation.

4. Informations de base relatives à l'offre publique

4.1. Quelles sont les conditions et le calendrier d'investissement dans le titre ?

L'investisseur fait une offre ferme à l'émetteur, par écrit ou en ligne, afin d'acquérir des obligations du montant nominal souhaité en signant un formulaire de souscription. L'acquisition de l'obligation se fait par l'acceptation de l'offre par l'émetteur.

L'émetteur se réserve le droit de ne pas accepter une offre de souscription. La non-acceptation n'a pas à être motivée.

La clôture de l'émission est possible le 1er et le 15e jour de chaque mois. La souscription au numéro doit être effectuée au moins 14 jours avant le début souhaité du contrat.

Ensuite, l'investisseur transfère le montant de la souscription, y compris les éventuels suppléments et frais, sur le compte de souscription de l'émetteur.

Une condition supplémentaire pour une conclusion réussie du contrat est la réception du montant de la souscription sur le compte de l'émetteur au moins un jour avant le début du contrat.

L'émetteur se réserve le droit de rejeter une offre au cours de laquelle le montant de la souscription est reçu tardivement, sans en donner les raisons. L'émetteur confirme à l'investisseur la réception du paiement sur la base du contrat conclu et lui délivre un certificat individuel physique pour les obligations au porteur acquises.

Des certificats valables (certificats individuels physiques) sont émis pour les obligations au porteur souscrites par l'investisseur. Les investisseurs recevront leurs certificats individuels d'obligations au porteur par courrier dans un délai de 20 jours ouvrables bancaires au plus tard.

En cas de transfert des obligations au porteur, l'investisseur concerné informera l'émetteur du transfert, en désignant en même temps l'acquéreur (y compris les détails de son compte).

Le début de la période de souscription sera défini dans les conditions finales.

Cette offre s'adresse uniquement aux investisseurs en Autriche, en Allemagne, en France, en Belgique, en Italie, en Estonie, en Lettonie, en Lituanie, au Luxembourg, aux Pays-Bas et en Finlande. Toutefois, l'émetteur est libre de demander à la FMA d'informer les autorités compétentes d'autres États membres de l'EEE de l'existence du prospectus et d'étendre son offre à ces États.

Conformément à l'art. 54 para. 2 de la loi fédérale relative aux services financiers (FIDLEG) en liaison avec l'art. 70 para. 2 de l'ordonnance sur les services financiers (OSF), l'Autorité suisse de contrôle des prospectus peut prévoir que les prospectus publiés dans certaines juridictions étrangères sont également réputés approuvés en Suisse. Les organes de contrôle en Suisse ont reconnu l'Autriche et l'autorité autrichienne des marchés financiers. En conséquence, le prospectus est réputé approuvé en Suisse.

L'appel d'offres ne s'adresse généralement pas à un groupe cible ou à une catégorie d'investisseurs spécifiques ou limités. Les obligations peuvent être acquises par toute personne physique ou morale résidant ou domiciliée dans l'UE. Les obligations au porteur ne peuvent pas être proposées aux États-Unis d'Amérique ou acquises par des personnes américaines ou des personnes politiquement exposées. La procédure de déclaration du montant alloué aux souscripteurs ne s'applique pas. Aucune indication n'est donnée quant à la possibilité de commencer à négocier avant la notification.

4.2. Pourquoi le présent prospectus est-il produit ?

4.2.1. Utilisation du produit, produit net

L'objectif de l'offre est de lever des fonds pour les activités de l'émetteur dans le domaine de l'immobilier en Allemagne, notamment pour l'acquisition, la rénovation et la vente de propriétés en Allemagne. L'émetteur prévoit d'attribuer le produit net de chaque émission d'obligations au porteur dans le cadre de ce prospectus de base au refinancement des investissements initiaux du projet et au développement continu d'autres investissements immobiliers.

Au moment de sa constitution, l'émetteur disposait d'un capital-actions souscrit de 25 000 euros, entièrement payé par l'actionnaire le 19 mai 2025 et librement disponible pour l'émetteur. Après l'approbation du présent prospectus de base, l'actionnaire a l'intention d'apporter 250 000 EUR supplémentaires sous forme

de fonds propres, qui seront également à la libre disposition de l'émetteur et qui seront attribués aux réserves de capital.

La structure globale de financement de l'émetteur est basée sur une combinaison d'éléments de capital, y compris des prêts subordonnés ou des prêts avec une participation aux bénéfices ainsi que les obligations au porteur qui seront émises dans le cadre de ce prospectus de base. Les investissements initiaux dans la société de projet de l'émetteur doivent être financés principalement par des prêts subordonnés ou des prêts avec une participation aux bénéfices. Le produit net des obligations au porteur sera ensuite utilisé pour refinancer ce capital initial et soutenir la poursuite de l'expansion de la société.

Étant donné que le montant nominal et le volume d'émission des obligations au porteur seront déterminés dans les conditions finales applicables, le produit total et les coûts associés d'une émission spécifique ne peuvent pas être indiqués à ce stade. Toutefois, sur la base de la planification actuelle, les coûts totaux d'une émission individuelle devraient s'élever à environ 18 % du montant nominal sur l'ensemble de la durée. Ces coûts couvrent les commissions de distribution, les frais de structuration et de marketing, les frais administratifs, les frais de formation et les efforts de coordination des ventes. Les coûts seront amortis uniformément sur la durée de vie de chaque obligation et ils ne seront pas déduits à l'avance du produit de l'émission.

L'émetteur n'a pas de personnel propre et il n'envisage pas d'en employer à l'avenir. Les décisions stratégiques et d'investissement relatives aux activités de l'émetteur sont prises par la direction de VMT Capital II GmbH.

4.2.2. Aucune garantie de placement, aucune prise de contrôle

L'émetteur et Largamus Financial GmbH, SIA Spirit Financial Investment ou tout autre conseiller en investissement ne déclarent aucune garantie de placement ou de souscription des titres.

4.2.3. Conflit d'intérêts

L'émission des obligations dans le cadre de ce programme d'offre est principalement dans l'intérêt économique de l'émetteur.

Par ailleurs, les personnes physiques et morales suivantes ont des intérêts matériels en rapport avec l'émission :

- M. Waldemar Hartung est l'actionnaire unique de l'émetteur. L'émission des obligations est dans

son intérêt économique, puisqu'il participe au succès financier potentiel de l'émetteur.

- Deux partenaires de distribution, Largamus Financial GmbH, Kempten, Allemagne, et SIA Spirit Financial GmbH, Lettonie, sont impliqués dans l'offre des obligations. Ces entités peuvent recevoir des commissions ou d'autres formes de rémunération de la part de l'émetteur pour leurs services. Elles ont donc un intérêt financier à ce que les obligations soient placées avec succès.
- Actuellement, il est prévu de créer une société de projet qui réalisera le premier projet de l'émetteur, à savoir l'acquisition et le développement d'un bâtiment existant qui doit être entièrement rénové conformément aux exigences de la législation relative à la protection des monuments dans la ville de Halle, en Allemagne. Cette société de projet recevra à cet effet un prêt subordonné avec une participation aux bénéfices d'environ 1 500 000 d'euros de la part de l'émetteur. La société de projet acquerra le bien immobilier et elle garantira la créance de VMT Capital II GmbH sur les prêts subordonnés avec participation aux bénéfices avec une charge foncière correspondante en faveur de VMT Capital II GmbH. Il est prévu que le projet soit achevé dans un délai de 36 mois. La société de projet remboursera ensuite le prêt subordonné avec participation aux bénéfices à VMT Capital II GmbH et elle lui versera sa part du produit. Cette relation contractuelle prévue et d'autres relations contractuelles comparables prévues peuvent donner lieu à des conflits d'intérêts entre l'émetteur et cette société de projet et d'autres sociétés de projet.

M. Waldemar Hartung, actionnaire à 100 % de l'émetteur et membre du conseil d'administration, occupe également les postes suivants :

M. Waldemar Hartung est actionnaire à 100 % et membre unique du conseil d'administration des sociétés suivantes :

- VIVAT Exclusive GmbH, dont le siège social est situé à Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Allemagne
- unique capital GmbH, dont le siège social est situé à Rosenau 52, 87437 Kempten (Allgäu), Allemagne
- VIVAT Investment GmbH, dont le siège social est situé à Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Allemagne
- VIVAT Investment II GmbH, dont le siège social est situé à Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Allemagne

- Multitalent Investment 3 GmbH, dont le siège social est situé à Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Allemagne
- assetSolution UG, dont le siège social est situé à Rosenau 52, 87437 Kempten (Allgäu), Allemagne
- Zinnowitz GmbH & Co. KG, dont le siège social est situé à Rosenau 52, 87437 Kempten (Allgäu), Allemagne
- SIA Multi Invest, dont le siège social est situé à Brivibas iela 76-20, 1001 Riga, Lettonie
- SIA Solar Invest, dont le siège social est situé à Brivibas iela 76-20, 1001 Riga, Lettonie

M. Waldemar Hartung est actionnaire à 100 % et membre du conseil d'administration des sociétés suivantes :

- Multitalent II AG, dont le siège social est situé à Landstrasse 63, 9490 Vaduz, Liechtenstein
- Multitalent AG, dont le siège social est situé à Landstrasse 63, 9490 Vaduz, Liechtenstein
- Multitalent III AG, dont le siège social est situé à Landstrasse 63, 9490 Vaduz, Liechtenstein
- Multitalent IV AG, dont le siège social est situé à Landstrasse 63, 9490 Vaduz, Liechtenstein
- VIVAT AG, dont le siège social est situé à Landstrasse 63, 9490 Vaduz, Liechtenstein
- VIVAT II AG, dont le siège social est situé à Landstrasse 63, 9490 Vaduz, Liechtenstein
- VMT Capital GmbH, dont le siège social est situé à Fleischmarkt 1/6/12, 1010 Vienne, Autriche
- VMT Bond GmbH, dont le siège social est situé à Fleischmarkt 1/6/12, 1010 Vienne, Autriche

M. Waldemar Hartung est actionnaire partiel et membre unique du conseil d'administration des sociétés suivantes :

- Spirit Financial Group GmbH, dont le siège social est situé à Rosenau 52, 87437 Kempten (Allgäu), Allemagne
- SIA Multitalent Investment, dont le siège social est situé à Skolas iela 21, 1010 Riga, Lettonie

M. Waldemar Hartung est l'actionnaire unique des sociétés suivantes :

- Multitalent Investment GmbH, dont le siège social est situé à Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Allemagne
- Multitalent Investment II GmbH, dont le siège social est situé à Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Allemagne

M. Waldemar Hartung est membre unique du conseil

d'administration des sociétés suivantes :

- VIVAT Multitalent AG, dont le siège social est situé à Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Allemagne
- VIVAT Solution GmbH & Co. KG, dont le siège social est situé à Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Allemagne
- VIVAT Sachwerte GmbH, dont le siège social est situé à Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Allemagne
- Spirit Investor GmbH & Co KG, dont le siège social est situé à Rosenau 52, 87437 Kempten (Allgäu), Allemagne

M. Waldemar Hartung est membre du conseil d'administration des sociétés suivantes :

- Projekt Wendestrasse Erfurt GmbH & Co. KG, dont le siège social est situé à Landsberger Straße 155, 80687 Munich, Allemagne
- Objektgesellschaft Liebenau Halle GmbH, dont le siège social est situé à Thölauer Straße 13, 95615 Marktrechwitz, Allemagne
- Objektgesellschaft Bernburg Halle GmbH, dont le siège social est situé à Thölauer Straße 13, 95615 Marktrechwitz, Allemagne

Un autre membre du conseil d'administration de l'émetteur est M. Heribert Laaber.

M. Heribert Laaber est actionnaire à 100 % des sociétés suivantes :

- adeptio holding GmbH dont le siège social est situé à Hauptplatz 6, 8230 Hartberg, Autriche

Il est également directeur général des sociétés suivantes :

- VMT Capital GmbH, dont le siège social est situé à Fleischmarkt 1/6/12, 1010 Vienne, Autriche
- SolarFinance Germany GmbH, dont le siège social est situé à Fleischmarkt 1/6/12, 1010 Vienne, Autriche
- VMT Bond GmbH, dont le siège social est situé à Fleischmarkt 1/6/12, 1010 Vienne, Autriche
- MBI Anlagen- u. Marketing Gesellschaft m.b.H. dont le siège social est situé à Münchenreiterstr. 19, 1130 Vienne, Autriche

M. Heribert Laaber est également propriétaire des entreprises individuelles suivantes :

- Heribert Laaber, numéro GISA 13239022, dont le siège social est situé à Faistauergasse 23, 1130 Vienne, Autriche

- Heribert Laaber, numéro GISA 13217808, dont le siège social est situé à Faistauergasse 23, 1130 Vienne, Autriche.

Dans certains cas, les intérêts de M. Waldemar Hartung ou M. Heribert Laaber pourraient entrer en conflit avec ceux de l'émetteur.

VMT Capital II GmbH n'a pris aucune mesure pour empêcher l'abus d'un tel contrôle.

ANNEXE 2

Conditions générales des obligations

Les références à la description des titres doivent être comprises en tant que références à la section « **IV. Informations sur les titres autres que les titres de capital - Description des titres** » dans le prospectus de base.

Le présent prospectus, y compris tous les documents intégrés par référence et tous les suppléments, ainsi que les conditions finales, composées des conditions finales concernées et de toutes les annexes, constituent un prospectus au sens de l'article 6 du Règlement Prospectus de l'Union Européenne.

Conditions générales des obligations

Capital 8 E2025 (CHF)

ISIN : AT0000A3PGS1

**émis dans le cadre du prospectus de base
à compter du 16 septembre 2025
pour l'émission d'obligations au porteur de**

**VMT Capital II GmbH
A-1010 Vienne, Autriche**

**Première date de valeur : 1er octobre 2025
Date d'échéance : 31 décembre 2030**

1. Émission et prix d'émission (prix de l'offre)

- 1.1. VMT Capital II GmbH, Fleischmarkt 1/6/12, A-1010 Vienne, Autriche, inscrite au Registre du Commerce du Tribunal de Commerce de Vienne, sous le numéro FN 654160a (l'« émetteur »), émet conformément aux présentes conditions générales (les « conditions générales ») les obligations au porteur « Capital 8 E2025 (CHF) » d'un montant nominal total maximum de 40 000 000 CHF (quarante millions de francs suisses), divisées en un maximum de 40 000 obligations au porteur portant le même taux d'intérêt fixe (les « obligations au porteur » ou les « obligations » ou les « titres »), chacune d'un montant en capital de 1 000,00 CHF (en lettres : mille francs suisses).
- 1.2. Le prix d'émission initial (prix d'émission) s'élève à 1 000 CHF par obligation. Aucune prime ne sera facturée. Les obligations au porteur viendront à échéance pour la première fois le 1er octobre 2025 (« première date de valeur »). Après la première date de valeur, les obligations au porteur sont payables chaque 1er ou 15e jour du mois civil respectif. L'émetteur a le droit d'augmenter ou de réduire le montant total du capital à tout moment.
- 1.3. Les détenteurs d'obligations n'ont aucun droit d'adhésion, notamment aucun droit de participation, d'implication ou de vote à l'assemblée générale annuelle de la société. En principe, les détenteurs d'obligations n'ont pas non plus le droit d'exiger de l'émetteur d'inspecter à tout moment des documents, notamment en ce qui concerne les investissements acquis, à acquérir ou à vendre par l'émetteur.
- 1.4. La période de souscription commencera le 1er octobre 2025 et elle se terminera lors du placement intégral, mais au plus tard 12 mois après la date d'approbation du présent prospectus, à moins que l'émetteur ne mette fin à l'émission plus tôt. L'émetteur a le droit de mettre fin ou de prolonger la période d'offre/de souscription plus tôt sans en préciser les raisons.

2. Forme, valeur nominale, dénomination, souscription minimale

- 2.1. Les obligations « Capital 8 E2025 (CHF) » ont un montant en capital total de 40 000 000 CHF (le « montant

en capital total »). L'émetteur a le droit d'augmenter ou de réduire le montant total du capital à tout moment. Les obligations sont divisées en 40 000 obligations au maximum.

- 2.2. La valeur s'élève à 1 000 CHF. Le montant minimum de la souscription s'élève à 100 000,00 CHF, soit 100 obligations d'une valeur nominale de 1 000 CHF. Il n'existe pas de valeur maximale pour la souscription respective.
- 2.3. Les obligations sont matérialisées par des certificats individuels d'obligations au porteur. L'investisseur recevra ses certificats individuels d'obligations au porteur à transférer par courrier dans un délai de 20 jours ouvrables au plus tard.

3. Statut

Les obligations au porteur constituent des obligations non garanties, directes, inconditionnelles et non subordonnées de l'émetteur, de même rang entre elles et de même rang que toutes les autres obligations non garanties et non subordonnées, existantes ou futures, de l'émetteur, dans la mesure où ces autres obligations ne sont pas de rang supérieur en vertu du droit obligatoire applicable.

4. Durée

La date d'échéance des obligations au porteur est déterminée au 1er octobre 2025 (inclus) et elle se termine le 31 décembre 2030 (inclus). Les obligations au porteur ont donc une durée de 5 ans et 3 mois et elles doivent être remboursées le 31 décembre 2030.

5. Intérêts

- 5.1. Les obligations au porteur portent intérêt à partir du 1er octobre 2025 à 8,00 % par an du montant nominal correspondant. Le calcul des intérêts trimestriels correspond à la période allant de la date de valeur respective (incluse) à la date de valeur suivante (exclue). Si un investisseur souscrit des obligations au porteur pendant la période d'intérêts, il ne recevra que les intérêts au prorata de cette période d'intérêt.
- 5.2. Les intérêts sont payés trimestriellement à terme échu. Les intérêts sont payables les 1er avril, 1er juillet, 1er octobre et 1er janvier de chaque année (jours d'intérêts). La première date de paiement des intérêts sera le 1er janvier 2026. Les intérêts sont payés au plus tard le 20e jour du mois au cours duquel ils sont dus. Si les obligations au porteur sont appelées avant cette date, les intérêts courus depuis la dernière date de paiement des intérêts seront payés au moment du remboursement du capital.
- 5.3. Les intérêts sont calculés sur la base de la méthode des intérêts conformément à la règle ICMA (réels/actuels). Les intérêts pour une période inférieure à un trimestre sont calculés sur la base du nombre réel de jours de cette période divisé par le nombre réel de jours de l'année d'intérêt concernée. Ceci s'applique également aux obligations au porteur émises après la date de valeur.
- 5.4. L'émetteur s'engage à payer le capital et les intérêts des obligations au porteur à l'échéance en francs suisses (CHF) sur le compte respectif notifié à l'émetteur par l'investisseur concerné. L'émetteur sera déchargé de son obligation de paiement correspondante par les paiements aux détenteurs d'obligations au porteur. Un paiement au titre des obligations au porteur est ponctuel s'il a été reçu sur le compte bancaire du détenteur d'obligations concerné à la date d'échéance. Si une date de remboursement ou une autre date de paiement relative aux obligations au porteur tombe un jour qui n'est pas un jour ouvrable, les détenteurs d'obligations n'auront droit au paiement du capital et des intérêts qu'à partir du jour ouvrable suivant. Les détenteurs d'obligations n'ont pas le droit d'exiger un nouveau paiement d'intérêts ou d'autres paiements en raison d'un tel retard. « Jour ouvrable » désigne un jour durant lequel les banques sont généralement ouvertes au siège social de l'émetteur et qui est un jour ouvrable TARGET 2. « Jour ouvrable TARGET 2 » désigne un jour durant lequel le système de transferts express automatisés transeuropéens à règlement brut en temps réel - TARGET 2 - est opérationnel.
- 5.5. Si l'émetteur ne rembourse pas les obligations au porteur à l'échéance, les intérêts ne seront pas payables le jour précédant l'échéance des obligations au porteur mais seulement le jour précédant le remboursement effectif des obligations au porteur.

6. Remboursement

Les obligations au porteur deviennent exigibles le 31 décembre 2030 au montant total des obligations au porteur majoré des intérêts. Le remboursement sera effectué au plus tard le 20 janvier 2031.

7. Transférabilité de l'obligation au porteur

Les obligations au porteur sont transférables par la remise du certificat d'obligation au porteur à l'acquéreur. En cas de transfert des obligations au porteur, l'investisseur concerné informera l'émetteur du transfert, en désignant en même temps l'acquéreur (y compris les détails de son compte).

8. Taxes

Tous les montants payables sur les obligations au porteur sont payables sans retenue ni déduction de tout impôt actuel ou futur ou de tout autre droit de quelque nature que ce soit, à moins qu'une telle retenue ou déduction ne soit exigée par la loi. L'émetteur n'est pas tenu de remplir les obligations fiscales des détenteurs d'obligations, à moins qu'une telle obligation ne soit prévue par la loi en vertu du droit autrichien.

9. Résiliation de l'obligation

- 9.1. Les détenteurs d'obligations n'ont pas de droit de résiliation ordinaire avant la fin de la durée.
- 9.2. L'émetteur dispose d'un droit de résiliation ordinaire à tout moment avec un préavis de 6 mois, dans tous les cas au 31 décembre de chaque année. Si l'émetteur des obligations donne un avis de résiliation, cet avis sera donné pour toutes les obligations au porteur en circulation, sous réserve des dispositions suivantes. L'émetteur a le droit, mais non l'obligation, dans des cas individuels justifiés, d'accepter les avis de résiliation des détenteurs d'obligations avant l'expiration de la période sans avis et de rembourser les obligations au porteur respectives des détenteurs d'obligations individuels. L'obligation au porteur sera remboursée au montant nominal majoré des intérêts courus au prorata jusqu'à la date de remboursement.
- 9.3. Chaque détenteur d'obligation a le droit de donner un avis extraordinaire de résiliation de son obligation au porteur et d'exiger son remboursement immédiat au montant nominal majoré des intérêts proportionnels courus jusqu'à la date de remboursement s'il existe un motif valable. Si un détenteur d'obligations donne un avis de résiliation, cet avis ne sera donné que pour les obligations au porteur détenues par les détenteurs respectifs ; les obligations au porteur détenues par d'autres détenteurs d'obligations ne seront pas concernées par cet avis. Un motif valable est notamment réputé exister si :
 - a. L'émetteur ne paie pas le capital ou les intérêts dans les 30 jours suivant la date d'échéance respective ;
 - b. L'émetteur viole toute autre obligation en vertu des obligations au porteur ou des conditions générales des obligations et la violation se poursuit pendant plus de 30 jours après la réception de l'avis, malgré une demande écrite à cet égard ;
 - c. L'ouverture d'une procédure d'insolvabilité à l'encontre des actifs de l'émetteur est demandée et - si la demande a été déposée par un tiers - cette demande n'est pas annulée dans les 60 jours ou rejetée pour des raisons autres que le manque d'actifs pour couvrir les frais (ou l'équivalent dans une autre juridiction) ;
 - d. L'émetteur est mis en liquidation, cesse la totalité ou la majeure partie de ses activités commerciales ou vend ou cède d'une autre manière une partie substantielle de ses actifs.
- 9.4. Le droit de résiliation expire si la circonstance donnant lieu au droit de résiliation cesse d'exister avant que le droit de résiliation ne soit exercé.
- 9.5. La résiliation des obligations au porteur par un détenteur d'obligations doit être déclarée à l'émetteur par écrit en allemand ou en anglais et en se référant aux obligations au porteur détenues. En outre, chaque détenteur d'obligations est tenu d'indiquer le motif de la résiliation invoqué dans chaque cas. Toute résiliation extraordinaire par l'émetteur doit être notifiée par écrit au détenteur de l'obligation concerné par l'émetteur.

10. Délai de prescription

Les demandes de paiement d'intérêts sont prescrites après trois ans à compter de la date d'échéance, les demandes de paiement du capital sont prescrites après trente ans à compter de la date d'échéance.

11. Cotation en bourse

Il n'y a pas de cotation en bourse ou d'autre possibilité de négociation systématisée des obligations au porteur.

12. Émission de nouvelles obligations au porteur, achat d'obligations au porteur

12.1. L'émetteur a le droit à tout moment, sans le consentement des détenteurs d'obligations, d'émettre d'autres obligations au porteur ayant essentiellement les mêmes caractéristiques (le cas échéant, à l'exception de la date d'émission, de la date de début des intérêts et/ou du prix d'émission) de telle sorte qu'elles ne forment pas une seule et même obligation avec les obligations au porteur. Dans un tel cas, le montant total du capital des obligations sera majoré du montant du capital des obligations au porteur nouvellement émises et les obligations au porteur nouvellement émises répondront à la définition des « obligations au porteur ». Il n'y a ni obligation de la part de l'émetteur d'émettre cette nouvelle série ni droit des détenteurs d'obligations de souscrire des obligations de cette série.

12.2. L'émetteur est également autorisé à émettre d'autres instruments financiers.

12.3. L'émetteur a le droit d'acheter des obligations au porteur de n'importe quelle manière et à n'importe quel prix. L'obligation au porteur acquise par l'émetteur peut être détenue, revendue ou annulée au choix de l'émetteur.

13. Annonces

13.1. Toutes les informations destinées aux détenteurs d'obligations concernant les obligations au porteur seront publiées sur le site Internet de l'émetteur (www.vmt-capital.com). Cette notification est réputée avoir été réalisée le 5ème jour. En outre, les investisseurs reçoivent une notification individuelle par courrier postal ou par e-mail.

14. Modifications des conditions générales de l'obligation au porteur

14.1. L'émetteur a le droit de modifier ou de compléter les présentes conditions générales

- i. les erreurs manifestes d'impression ou de calcul,
- ii. d'autres erreurs évidentes ou
- iii. des dispositions contradictoires ou incomplètes

sans le consentement des détenteurs d'obligations, étant entendu que dans les cas mentionnés au point (iii), seuls peuvent être apportés les amendements ou ajouts qui, compte tenu des intérêts de l'émetteur, sont raisonnables pour les détenteurs d'obligations, c'est-à-dire qui n'aggravent pas ou seulement de manière insignifiante la situation financière des détenteurs d'obligations.

14.2. L'émetteur a le droit de modifier les conditions générales de l'obligation à tout moment sans le consentement des détenteurs d'obligations en leur faveur, notamment afin de fournir des garanties supplémentaires ou de renforcer les droits des créanciers.

14.3. D'autres modifications des conditions générales sont autorisées. Elles nécessitent l'approbation de l'assemblée des créanciers conformément aux dispositions statutaires.

14.4. Les amendements ou ajouts aux présentes conditions générales doivent être publiés conformément à la section 13.

15. Engagement

L'émetteur est responsable du paiement des intérêts et du capital avec tous ses actifs.

16. Droit applicable, lieu d'exécution et juridiction

- 16.1. Toutes les relations juridiques découlant de l'acquisition des obligations au porteur et/ou des présentes conditions générales des investisseurs (y compris tout litige relatif à des obligations non contractuelles découlant de ou en relation avec les obligations au porteur et/ou les présentes conditions générales) sont régies par le droit allemand, à l'exclusion des règles de conflit de lois du droit international privé et des dispositions de la Convention des Nations Unies sur les contrats de vente internationale de marchandises (Convention des Nations Unies sur les ventes). Le lieu d'exécution est le siège social de l'émetteur. Par ailleurs, le tribunal compétent pour tous les litiges découlant du présent contrat est le siège social de l'émetteur, dans la mesure où la loi le permet.
- 16.2. Tout litige d'un consommateur découlant de ou en rapport avec les obligations et/ou les présentes conditions générales (y compris tout litige lié à des obligations non contractuelles découlant de ou en rapport avec les obligations et/ou les présentes conditions générales) contre l'émetteur sera, au choix du consommateur, soumis à la compétence du tribunal ayant une compétence matérielle et locale au domicile du consommateur ou au domicile de l'émetteur ou de tout autre tribunal compétent sur la base de dispositions statutaires. L'accord sur le tribunal compétent ne limite pas le droit statuaire des détenteurs d'obligations (notamment les consommateurs) d'intenter une action devant un autre tribunal ayant une compétence statuaire. De même, l'introduction d'actions dans un ou plusieurs tribunaux compétents n'exclut pas l'introduction d'actions dans une autre juridiction (simultanément ou non) si et dans la mesure où la loi le permet.

17. Clause de divisibilité

Si l'une des dispositions des présentes conditions générales est ou devient invalide ou inapplicable en tout ou en partie, les autres dispositions des présentes conditions générales relatives aux obligations resteront en vigueur. Les dispositions juridiquement non valides ou non applicables seront remplacées, conformément à l'esprit et à l'objectif des présentes conditions générales par des dispositions juridiquement valides et applicables qui se rapprochent le plus possible, en termes économiques, des dispositions juridiquement non valides ou non applicables, dans la mesure où cela est juridiquement possible.



VMT Capital II GmbH
Fleischmarkt 1/6/12
A-1010 Vienne (Autriche)

Tél : +43 1 358 90 77
info@vmt-capital.com
www.vmt-capital.com



Termini finali

Capital 8 E2025 (CHF)

ISIN: AT00000A3PGS1

nell'ambito del Programma di Offerta di Obbligazioni al
Portatore con Prospetto di Base al 16 settembre 2025

VMT Capital II GmbH

Fleischmarkt 1/6/12
A-1010 Vienna (Austria)

Esonero dalla responsabilità

Solo la versione in lingua inglese del Prospetto di base ed eventuali supplementi sono stati approvati dall'Autorità austriaca per i Mercati Finanziari (FMA) e sono pertanto vincolanti. Le versioni tradotte del Prospetto di base e dei relativi supplementi non sono state esaminate dalla FMA e non sono pertanto vincolanti.

Foglio delle condizioni

Capital 8 E2025 (CHF)

ISIN: AT0000A3PGS1

Emessi nell'ambito del programma di offerta per l'emissione di
Obbligazioni al portatore a partire dal 16 settembre 2025

di

VMT Capital II GmbH
Fleischmarkt 1/6/12
A-1010 Vienna (Austria)

I Termini finali sono stati redatti ai fini del Regolamento (UE) 2017/1129 (di seguito "Regolamento UE sul Prospetto") e devono essere letti congiuntamente al Prospetto di base (di seguito "Prospetto") e ai suoi eventuali supplementi. Il Prospetto di base e gli eventuali supplementi saranno o sono pubblicati in conformità alle disposizioni dell'Articolo 21 (UE) 2017/1129. Una sintesi di ciascuna emissione è allegata ai Termini finali.

Il contenuto delle Condizioni definitive è disciplinato dal Regolamento UE sui Prospetti e dai relativi regolamenti di attuazione. Devono essere sempre letti congiuntamente al Prospetto e agli eventuali supplementi, in quanto un'informazione completa sull'Emittente e sull'offerta di Titoli non azionari o l'ottenimento di tutte le informazioni è possibile solo se le Condizioni definitive e il Prospetto, integrato da eventuali supplementi, vengono letti congiuntamente. I termini e le definizioni contenuti nel Prospetto, in caso di dubbio, avranno lo stesso significato nelle Condizioni definitive e negli eventuali supplementi.

Il Prospetto e gli eventuali supplementi saranno pubblicati sul sito web dell'Emittente www.vmt-capital.com in conformità alle disposizioni dell'articolo 21 del Regolamento UE sul Prospetto. Inoltre, possono essere consultati dal pubblico in formato cartaceo presso la sede legale dell'Emittente durante il normale orario di lavoro. La pubblicazione o la fornitura del Prospetto o di eventuali supplementi al Prospetto e delle Condizioni definitive è gratuita.

Le Condizioni definitive contengono una sintesi della rispettiva emissione. Questa è allegata alle Condizioni definitive come Allegato 1. I Termini e le Condizioni dei Titoli non azionari costituiscono l'Allegato 2 ai Termini finali e, insieme alle presenti Condizioni definitive, integrano o specificano i Termini e Condizioni delle singole emissioni ai sensi del presente Prospetto, motivo per cui devono essere letti congiuntamente alle presenti Condizioni definitive. Le Condizioni definitive complete e i due allegati costituiscono le Condizioni definitive complete della rispettiva emissione.

Tutte le disposizioni delle Condizioni definitive non complete o eliminate sono da ritenersi eliminate dai Termini e dalle Condizioni definitivi applicabili ai Titoli non azionari. L'Emittente non è soggetta alla Direttiva UE 2014/65/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 15 maggio 2014 sui mercati degli strumenti finanziari, nella versione modificata ("MiFID II"). Pertanto, l'Emittente non ha condotto alcuna valutazione del mercato di destinazione.

Nonostante la determinazione del mercato di destinazione, gli investitori potrebbero perdere tutto

o parte dell'importo investito. La determinazione del mercato di destinazione non pregiudica le restrizioni di vendita contrattuali, legali o normative relative alle Obbligazioni offerte.

Qualsiasi persona che successivamente offra, venda o raccomandi le Obbligazioni deve condurre una valutazione indipendente. Un distributore soggetto a MiFID II è responsabile di condurre la propria valutazione del mercato di destinazione in relazione alle Obbligazioni e di determinare i canali di distribuzione appropriati, nel rispetto degli obblighi di idoneità e adeguatezza applicabili del distributore ai sensi di MiFID II. L'Emittente non si assume alcuna responsabilità al riguardo.

Il foglio delle condizioni ha la stessa struttura del Prospetto. Ciò significa che tutte le informazioni da fornire nei singoli capitoli del Prospetto sono elencate nella stessa intestazione del capitolo del Prospetto. Poiché non tutti i capitoli del Prospetto richiedono informazioni su o concretizzazione da parte delle Condizioni definitive per le singole emissioni, la numerazione delle Condizioni definitive non inizia prima del punto 3.2. e non è consecutiva.

Informazioni complete sono disponibili solo se il Prospetto informativo e i Termini finali vengono letti congiuntamente.

Note:

I campi facoltativi ☐ sono considerati applicabili solo se contrassegnati come segue: ☒ Se non vengono fornite specifiche per determinate clausole, queste non si applicano.

IV. Informazioni sui titoli non azionari – Descrizione dei titoli	
3. Dati di base	
3.2 Motivi dell'offerta e utilizzo dei proventi	
Ripartizione dettagliata dei costi	I seguenti costi sono sostenuti in relazione all'importo delle Obbligazioni al portatore sottoscritte: - Commissioni di vendita 2,60 % annuo - Spese concettuali 0,10 % annuo - Coordinamento delle vendite 0,14 % annuo - Spese di marketing 0,10 % annuo - Spese amministrative 0,40 % annuo - Costi di formazione 0,26 % annuo Costi totali 3,60 % annuo I costi complessivi sono pari al 18% per l'intera durata e l'importo nominale di questa emissione. I costi totali vengono distribuiti uniformemente su interi anni solari per tutta la durata delle rispettive Obbligazioni. I costi annuali sono quindi calcolati dividendo i costi totali per gli anni (interi) della durata dell'Obbligazione. Le spese concettuali e le spese di formazione vengono pagate a VIVAT Financial Services GmbH, Rosenau 54, D-87437 Kempten (Allgäu), le spese di marketing e le spese amministrative a VIVAT Verwaltungs GmbH, Rosenau 54, D-87437 Kempten (Allgäu). Le spese di coordinamento delle vendite vengono pagate a Largamus Financial GmbH, Rosenau 52, D-87437 Kempten (Allgäu), SIA Spirit Capital Investment, Avotu iela 34a, Rīga LV 1009 (Lettonia) e ad altri consulenti di investimento con cui l'emittente ha stipulato un contratto.
4. Informazioni sui Titoli da offrire	
4.1 ISIN/Numero identificativo dei titoli	AT0000A3PGS1
4.3. Importo nominale	CHF 1.000,00
4.4 Volume totale di emissione dei titoli non azionari da offrire	CHF 40.000.000,00
4.5. Valuta di emissione dei titoli emessi	☐ Euro (EUR)
	☒ Franco svizzero (CHF)
4.8 Tasso di interesse e debito d'interesse	
i) Tasso d'interesse nominale	8,00 % Gli interessi vengono calcolati utilizzando il metodo di calcolo degli interessi ICMA (effettivi/effettivi).
ii) Date di scadenza degli interessi	Gli interessi saranno pagati trimestralmente in via posticipata, in ogni caso il 1° giorno del trimestre successivo (1° aprile, 1° luglio, 1° ottobre e 1° gennaio di ogni anno (Giorni d'interesse), quindi per la prima volta il 1° ottobre 2026 e per l'ultima volta alla data di scadenza, a condizione che si tratti di un giorno bancario in cui le banche tedesche eseguono operazioni di pagamento, altrimenti gli interessi saranno dovuti il giorno bancario successivo alla data di scadenza in cui le banche tedesche eseguono operazioni di pagamento.
4.9 Data di maturità e Termini di rimborso	
i) Date di inizio interessi/maturità e di fine interessi/maturità	1° ottobre 2025 31 dicembre 2030
ii) Data di maturità	31 dicembre 2030
4.10. Rendimento	Il rendimento annuo è pari al tasso d'interesse nominale ed è quindi dell'8,00%.
4.13. Dettagli sulla data di emissione prevista	16 settembre 2025

5. Condizioni dell'Offerta pubblica di titoli

5.1. Termini e Condizioni, statistiche di offerta, tempistica prevista e azioni richieste per l'applicazione

5.1.2. Periodo entro il quale è valida l'offerta

15 settembre 2026

5.1.4. Dettagli sull'importo minimo e/o massimo della sottoscrizione (espresso come numero di Titoli o importo d'investimento accreditato).

L'importo minimo di sottoscrizione è di 100 Obbligazioni al portatore dal valore nominale di CHF 1.000,00 ciascuna, quindi CHF 100.000,00. Non esiste un numero massimo di Titolari di titoli non azionari/importo d'investimento accreditato.

5.1.5. Metodo e scadenze per il servizio relativo ai Titoli e alla loro consegna

1° ottobre 2025

5.2 Piano di distribuzione e assegnazione

5.2.1. Indicazione delle diverse categorie di potenziali investitori a cui vengono offerti i Titoli

Austria, Germania, Francia, Belgio, Italia, Estonia, Lettonia, Lituania, Lussemburgo, Paesi Bassi e Finlandia. Ai sensi dell'Art. 54 par. 2 della Legge Federale sui Servizi Finanziari (FIDLEG) in combinazione con l'Art. 70, par. 2 dell'Ordinanza svizzera sui servizi finanziari (OSC), la Commissione di revisione dei prospetti può stabilire che i prospetti approvati in determinate giurisdizioni estere siano considerati approvati anche in Svizzera.

L'invito a presentare un'offerta non è generalmente rivolto a un gruppo o a una categoria di investitori specifici o limitati. Le Obbligazioni possono essere acquistate da qualsiasi persona fisica o giuridica residente o domiciliata nell'UE. Le Obbligazioni al portatore non possono essere offerte negli Stati Uniti d'America o acquistate da persone statunitensi o da persone politicamente esposte.

5.2.2 Prezzi

Prezzo di emissione

CHF 1.000,00

5.4 Collocamento e acquisizione

Nome e indirizzo del/i coordinatore/i dell'intera offerta o di singole parti di essa e informazioni sui collocamenti nei singoli Paesi

Non è stato nominato alcun agente pagatore. Tutti i pagamenti dell'Emittente vengono eseguiti direttamente dall'Emittente al rispettivo investitore.

Largamus Financial GmbH, Rosenau 52, D-87437 Kempten, Germania (accordo di distribuzione esclusiva Germania)

SIA Spirit Capital Investment w Avotu iela 34a, Rīga LV 1009 (Lettonia) (accordo di distribuzione esclusiva per Lettonia, Lituania, Estonia e Finlandia)

L'Emittente ha stipulato diversi accordi di distribuzione non esclusivi per la mediazione di strumenti finanziari con diversi consulenti finanziari autorizzati in Svizzera. Questi consulenti finanziari sono tutti registrati secondo la FIDLEG (Legge svizzera sui servizi finanziari) o LIFIN (Legge svizzera sugli istituti finanziari).

Inoltre, l'Emittente ha stipulato diversi accordi di distribuzione non esclusivi per la mediazione di strumenti finanziari con diversi consulenti finanziari autorizzati in Francia. Tutti questi consulenti finanziari sono registrati ai sensi della legge francese sui servizi finanziari (Conseiller en investissements financiers, CIF).

In altri Paesi, invece, l'Emittente non ha ancora stipulato accordi di distribuzione.

ALLEGATO 1:

Sintesi del Prospetto

La seguente sintesi del presente prospetto sui titoli (Prospetto di base) è costituita dalle informazioni minime previste dalla legge. Deve sempre essere letta insieme al Prospetto e ai relativi supplementi nel loro complesso. La sintesi è intesa esclusivamente come un aiuto al processo decisionale e non può mai costituire di per sé una base sufficiente per una decisione di investimento informata.

1. Introduzione e avvertenze

1.1. Introduzione

Prodotto: Capital 8 E2025 (CHF). Si tratta di obbligazioni al portatore. Le Obbligazioni sono comprovate da certificati obbligazionari individuali al portatore. Gli investitori riceveranno i propri certificati di Obbligazioni al portatore individuali per posta entro e non oltre 20 giorni bancari.

ISIN: AT0000A3PGS1

Emittente: VMT Capital II GmbH, Fleischmarkt 1/6/12, A-1010 Vienna, Austria, iscritta al Registro delle Imprese del Tribunale Commerciale di Vienna, con il numero di registro delle imprese FN 654160a, identificativo di persona giuridica (LEI): 529900Q6XOUXIOWZ5V09

Autorità di competenza: Autorità per i Mercati Finanziari dell'Austria, Otto- Wagner-Platz 5, A-1090 Vienna.

Data di approvazione: 16 settembre 2025

1.2. Avvertenza

- La sintesi deve essere letta come un'introduzione al Prospetto.
- Qualsiasi decisione di investire nei titoli deve essere basata sulla revisione del Prospetto nel suo complesso da parte dell'investitore.
- L'investitore potrebbe perdere tutto o parte del proprio capitale investito.
- Quando un reclamo relativo alle informazioni contenute in un prospetto viene portata in tribunale, l'investitore querelante potrebbe, in base alla legge nazionale, sostenere i costi di traduzione del prospetto prima dell'avvio del procedimento legale.
- La responsabilità civile riguarda solo le persone che hanno presentato la sintesi, compresa qualsiasi traduzione della stessa, ma solo nel

caso in cui la sintesi risulti fuorviante, imprecisa o incoerente, se letta insieme alle altre parti del Prospetto, o non fornisca, se letta insieme alle altre parti del Prospetto, informazioni fondamentali per aiutare gli investitori a valutare se investire in tali titoli.

2. Informazioni di base sull'Emittente

2.1. Chi è l'emittente dei titoli?

L'Emittente, VMT Capital II GmbH, con sede legale in Fleischmarkt 1/6/12, A-1010 Vienna, Austria, è una società a responsabilità limitata soggetta alla giurisdizione austriaca e registrata nel registro delle imprese del tribunale commerciale di Vienna con il numero di registro commerciale FN 654160a. L'identificativo di persona giuridica (LEI) è: 529900Q6XOUXIOWZ5V09.

2.1.1. Attività principale dell'Emittente

L'oggetto sociale dell'Emittente è:

- I. l'emissione di obbligazioni al portatore,
- II. il commercio di beni di ogni genere.

Inoltre, la società è autorizzata a costituire filiali in Austria e all'estero, a partecipare ad altre società in Austria e all'estero, ad acquisire, costituire e cedere società e a concludere tutte le operazioni idonee a promuovere direttamente o indirettamente gli interessi della società, ad eccezione delle attività soggette alla Legge bancaria austriaca.

È previsto il seguente investimento iniziale:

- Proprietà esistente a Halle (D), Liebenauer Strasse
- Superficie calpestabile: 638 m²
- Unità residenziali: 9
- Anno di costruzione: 1896
- Edificio storico
- Permesso di costruzione disponibile
- Prezzo di acquisto: 2,6 milioni di euro

L'edificio esistente deve essere ampiamente ristrutturato in conformità con i requisiti della legislazione sulla protezione dei beni culturali.

Il piano prevede di vendere le nuove unità residenziali disponibili prima della ristrutturazione. Di conseguenza, i proventi delle vendite possono già essere utilizzati per

finanziare la ristrutturazione.

Il progetto sarà realizzato da una società di progetto ancora da costituire. VMT Capital II GmbH fornirà alla società di progetto prestiti subordinati per un importo di 1,5 milioni di euro.

La società di progetto acquisterà la proprietà e garantirà il credito di VMT Capital II GmbH da prestiti subordinati con partecipazione agli utili con un corrispondente onere fondiario a favore di VMT Capital II GmbH.

Si prevede di completare il progetto entro 36 mesi. La società di progetto rimborserà quindi il prestito subordinato con partecipazione agli utili a VMT Capital II GmbH e verserà la sua quota di proventi.

Di conseguenza, il finanziamento è composto come segue:

- Pagamenti del prezzo di acquisto da parte dei futuri acquirenti
- prestito con partecipazione agli utili da parte di VMT Capital II GmbH alla società di progetto per un importo di 1,5 milioni di euro
- Ricavi netti dell'emissione
- Prestiti bancari (esclusivamente a livello della società di progetto)

Gli interessi sul capitale preso in prestito sostenuti durante il periodo sono considerati interessi capitalizzati del periodo di costruzione e non sono imputati ai costi di acquisizione. I costi sono rilevati contabilmente solo al momento del trasferimento delle unità vendute.

Al momento della costituzione, la Società ha sottoscritto e versato un capitale pari a EUR 25.000,00. L'azionista ha versato il capitale alla Società per intero e a sua libera disposizione il 19 maggio 2025. Fino all'avvio dell'emissione delle Obbligazioni al Portatore derivanti da questo programma di emissione, l'azionista verserà ulteriori 250.000,00 EUR di capitale proprio, a libera disposizione della Società, e li aggiungerà alle riserve di capitale.

Il futuro sviluppo aziendale dell'Emittente dipenderà in larga misura dal successo delle sue attività di investimento.

La società non impiega il proprio personale e non prevede di impiegare in futuro.

Le decisioni di investimento e le decisioni strategiche sono prese dal management di VMT Capital II GmbH.

L'Emittente opererà sul mercato immobiliare in conformità al suo scopo sociale.

2.1.2. Principali azionisti, azioni o partecipazioni di maggioranza

L'Emittente non fa attualmente parte di alcun gruppo societario. Tuttavia, in linea con la sua strategia di investimento, può rilevare o rappresentare altre società in Austria o all'estero dello stesso tipo o simili; può partecipare a tali società, anche come socio accomandatario. Inoltre, l'Emittente può stabilire filiali in Austria o all'estero con lo stesso nome o con un nome diverso, stabilire, gestire o partecipare a filiali in Austria o all'estero, e acquisire o pre-estendere azioni di società terze in Austria o all'estero. La Società può limitare le sue attività all'amministrazione delle sue partecipazioni.

L'unico azionista dell'Emittente è il sig. Waldemar Hartung, Fleischmarkt 1/6/12, A-1010 Vienna.

2.1.3. Identità del principale dirigente e revisore (ufficio contabile) dell'Emittente

Gli unici membri del consiglio di amministrazione sono il sig. Waldemar Hartung e il sig. Heribert Laaber. La società di revisione dell'Emittente è Danubia Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungs GmbH, Josef Huber Straße 6/5, 2620 Ternitz / Neunkirchen (Austria). Danubia Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungs GmbH è membro della Camera dei consulenti fiscali e dei revisori dei conti (Camera dei consulenti fiscali e dei revisori dei conti KSW), Vienna (Austria).

2.2. Quali sono le informazioni finanziarie chiave sull'Emittente?

L'Emittente è una società di nuova costituzione, il cui bilancio di apertura è stato redatto il 23 maggio 2025. Il bilancio intermedio dell'Emittente al 20 agosto 2025 e la relazione sul rendiconto finanziario sono stati redatti in data 29 agosto 2025. Al momento dell'approvazione del Prospetto Informativo, non si sono verificati cambiamenti nell'indebitamento e nella struttura finanziaria dell'Emittente. La Società ha sottoscritto e versato un capitale di 25.000,00 euro al momento della costituzione. Il 19 maggio 2025, l'azionista ha versato il capitale nella società per intero e dispone liberamente dello stesso. Fino all'emissione delle Obbligazioni al portatore di questo programma di offerta, l'azionista verserà ulteriori EUR 250.000,00 di capitale di cui la Società dispone liberamente, aggiungendoli alle riserve di capitale.

2.3. Quali sono i principali rischi caratteristici dell'Emittente?

Rischio di insolvenza e rischio di accesso da parte di altri creditori dell'Emittente

Se, per qualsiasi motivo, il modello di business dell'Emittente si dimostrasse insostenibile o l'Emittente dovesse incontrare difficoltà finanziarie continuative più che lievi, la continuità aziendale dell'Emittente sarebbe a rischio. Se l'Emittente non dispone di fondi sufficienti per eseguire rimborsi e/o pagamenti di interessi fissi agli investitori o coprire altre passività, ciò potrebbe causare l'insolvenza dell'Emittente. Ciò significherebbe che gli investitori non riceverebbero i pagamenti degli interessi e potrebbero subire la perdita parziale o totale dell'importo investito.

Se il capitale preso in prestito non è più coperto da attività correnti e future fisse, si verifica uno stato di sovraindebitamento aritmetico. Dato che l'Emittente stessa svolge solo attività operative limitate, il sovraindebitamento aritmetico può verificarsi rapidamente ove vengano emesse Obbligazioni al portatore. Il sovraindebitamento sussiste quando l'attivo del debitore non copre più le passività esistenti e in caso di previsione di continuità aziendale negativa. In tal caso, gli investitori sono esposti al rischio immediato di mancato pagamento degli interessi e perdita parziale o totale dell'importo investito.

I diritti dei creditori derivanti dalle Obbligazioni al portatore non sono garantiti. Di conseguenza, gli obbligazionisti non hanno prima priorità di accesso agli asset futuri in cui l'Emittente investe o che sono di proprietà dell'Emittente. Piuttosto, altri creditori dell'Emittente possono accedere a tali asset futuri per coprire i propri crediti nei confronti dell'Emittente mediante l'esecuzione forzata.

In caso di procedura di insolvenza riguardante i beni dell'Emittente, i crediti di tali altri creditori non garantiti nei confronti dell'Emittente avrebbero lo stesso rango dei crediti derivanti dalle Obbligazioni al portatore. Di conseguenza, gli altri creditori dell'Emittente sono in concorrenza con i creditori delle obbligazioni in termini di patrimonio dell'Emittente. Se le attività future dell'Emittente sono insufficienti a coprire i crediti di tutti i creditori, sussiste il rischio che gli obbligazionisti non ricevano parte di o tutti i rispettivi crediti derivanti dalle Obbligazioni al portatore. I crediti dei creditori garantiti possono essere coperti dalle future attività dell'Emittente in via prioritaria e i relativi crediti sono classificati al di sopra di quelli degli investitori che hanno acquistato le obbligazioni attuali. Questa priorità dei crediti garantiti significa che questi saranno soddisfatti prima di quelli degli investitori, con conseguente

riduzione del patrimonio dell'Emittente disponibile per soddisfare i crediti degli investitori. Questo potrebbe significare che gli investitori potrebbero non ricevere nessuno o solo parte dei propri crediti derivanti dalle Obbligazioni al portatore.

I creditori garantiti possono rifarsi sul patrimonio dell'Emittente in via prioritaria e le loro rivendicazioni hanno la precedenza su quelle degli investitori nell'obbligazione in questione. La priorità dei crediti garantiti implica che questi devono essere soddisfatti prima degli investitori e che di conseguenza si riducano le attività dell'emittente disponibili per soddisfare gli investitori. Ciò potrebbe comportare un inadempimento totale o parziale dei pagamenti agli obbligazionisti.

Rischio di nuova costituzione dell'Emittente

L'Emittente è una società di recente costituzione. Di conseguenza, non sono disponibili informazioni finanziarie storiche.

Gli investitori non sono pertanto in grado di trarre conclusioni sul successo del modello di business o sulla situazione finanziaria dell'Emittente. Gli investitori hanno a disposizione solo il bilancio di apertura e il bilancio intermedio certificato dell'Emittente. Questi non sono idonei a trarre conclusioni sul successo o sul fallimento finanziario della società.

Rischio di liquidità e rischio di assenza di profitti

L'Emittente è stata costituita allo scopo di acquistare e vendere beni immobili in Germania, eseguire investimenti in base al diritto societario, concedere prestiti subordinati e/o subordinati partecipativi a società di sviluppo immobiliare ed emettere Obbligazioni al portatore e non intraprende altre attività operative indipendenti.

La liquidità è la capacità di far fronte agli obblighi di pagamento correnti in qualsiasi momento entro il periodo prescritto. L'esistenza della liquidità presuppone quindi la disponibilità di sufficienti liquidità. Al momento della costituzione, la società ha un capitale sottoscritto e versato di EUR 25.000,00. Ulteriore liquidità viene generata dalle Obbligazioni al portatore offerte con il presente prospetto. L'Emittente accenderà prestiti subordinati e/o prestiti subordinati partecipativi e prestiti bancari per finanziare singole proprietà d'investimento future. Con l'inizio della sottoscrizione delle Obbligazioni al portatore offerte, l'azionista verserà un'ulteriore quota di EUR 250.000,00 euro di capitale nella Società a libera disposizione e la aggiungerà alla riserva di capitale. Il capitale

sociale e la riserva di capitale sono successivamente compensati da passività significativamente più alte nei confronti degli investitori e altri partner contrattuali. Gli investitori sono quindi esposti a un rischio di credito significativamente maggiore quando acquistano le Obbligazioni al portatore rispetto a un Emittente con riserve di capitale significativamente più alte.

La capacità dell'Emittente di far fronte alle proprie passività è quindi limitata dal basso livello di attività operativa propria. Fa affidamento sui profitti derivanti dalle attività di investimento al fine di coprire le passività nei confronti dei creditori, compresi gli obbligazionisti. Il successo economico dell'Emittente dipende fondamentalmente dal successo commerciale e dal futuro patrimonio netto, dalla posizione finanziaria e dai risultati delle operazioni delle società di sviluppo immobiliare e delle future filiali e dei progetti immobiliari esistenti e futuri. Solo se le società di sviluppo immobiliare saranno in grado di far fronte ai pagamenti degli interessi e dei rimborsi sui prestiti concessi dalla società in futuro o se le società in cui l'Emittente acquisirà partecipazioni in futuro distribuiranno profitti su base sostenuta, potrà esserci un afflusso significativo di fondi per l'Emittente. Se l'Emittente non riesce a soddisfare le proprie aspettative di guadagno, a richiedere i fondi corrispondenti e a ottenere sufficienti fondi liquidi, la situazione relativa alla liquidità dell'Emittente peggiorerà creando il rischio che non sia in grado di adempiere ai propri obblighi puntualmente o totalmente.

Il capitale sociale e la riserva di capitale sono successivamente compensati da passività significativamente più alte nei confronti degli investitori e altri partner contrattuali. Gli investitori sono quindi esposti a un rischio di credito significativamente maggiore quando acquistano le Obbligazioni al portatore rispetto a un Emittente con riserve di capitale significativamente più alte.

Poiché l'Emittente investirà in immobili direttamente o tramite società di sviluppo immobiliare, sarà solo parzialmente attiva dal punto di vista operativo. L'Emittente, nella misura in cui investirà in immobili tramite una società di sviluppo immobiliare, dipenderà in modo significativo dal successo commerciale degli investimenti che verranno eseguiti nelle società di sviluppo immobiliare, nelle future filiali e nei futuri progetti immobiliari. Il rischio di liquidità può quindi presentarsi, in particolare, se i profitti delle attività d'investimento dell'Emittente non si concretizzano come previsto o se l'Emittente non è in grado di richiedere i fondi necessari ai propri investitori. Il rischio che non siano disponibili fondi sufficienti per far fronte alle passività è particolarmente probabile che si verifichi se i guadagni sono inferiori alle previsioni, se non viene

generato alcun reddito, se i fondi vengono utilizzati per uno scopo sbagliato, in caso di spese inaspettate o se tutti o alcuni partner contrattuali importanti si ritirano e non adempiono ai rispettivi obblighi nei confronti dell'Emittente o non adempiono più puntualmente. Ciò potrebbe comportare l'impossibilità per l'Emittente di eseguire i pagamenti degli interessi e i rimborsi agli investitori in tempo e/o per intero o del tutto. Questo potrebbe significare che gli investitori potrebbero non ricevere nessuno o solo parte dei propri crediti derivanti dalle Obbligazioni al portatore.

Rischio di sottoscrizioni insufficienti da parte degli investitori

Attualmente non sono stati confermati investitori effettivi, questi devono prima essere attirati. L'Emittente prevede che l'importo totale dei titoli sarà sottoscritto e versato, almeno in larga misura. Sono necessari depositi da Obbligazioni al portatore pari almeno a circa 1 milione di EUR per garantire il rimborso dei fondi depositati ove si concretizzino i rendimenti previsti. Sussiste un rischio elevato per il successo del futuro investimento se l'importo parziale previsto non viene sottoscritto entro un anno dall'approvazione del presente prospetto. Solo se è disponibile un capitale sufficiente da parte degli investitori, gli immobili di investimento previsti potranno essere acquisiti e gli obiettivi economici dell'Emittente potranno essere raggiunti.

Inoltre, tale circostanza dipende dall'esito delle vendite dell'Emittente stesso e dalla capacità di eventuali partner commerciali di mediare l'acquisto di Obbligazioni al Portatore in misura sufficiente. I servizi di intermediazione di terze parti per l'Emittente potrebbero essere influenzati negativamente dal fatto che queste non stipulino un accordo di esclusiva con l'Emittente. Ciò significa che forniscono servizi di intermediazione anche per altri fornitori di prodotti concorrenti, ad esempio per altri Emittenti di Obbligazioni al portatore.

La materializzazione di suddetti rischi può avere un impatto negativo sulla situazione patrimoniale, finanziaria e di guadagno dell'Emittente, che può portare l'investitore a non ricevere il pagamento degli interessi fissi o a una perdita parziale o totale dell'importo investito.

Rischio di elevati costi di emissione

Per l'emissione delle Obbligazioni al portatore vengono sostenuti elevati costi di emissione. Questi ammontano al 18% del capitale da ricevere in relazione al volume di emissione. Solo una parte di questi costi dipende

dalle vendite. Se si ottiene molto meno capitale obbligazionario di quanto previsto dall'Emittente, i costi effettivi di emissione saranno significativamente più alti rispetto al capitale effettivamente ricevuto. Ciò potrebbe portare l'Emittente a disporre di un capitale insufficiente per investimenti significativi. Ciò a sua volta può comportare che l'Emittente non sia in grado di eseguire pagamenti di interessi e rimborsi agli investitori. Questo può comportare una perdita totale del capitale investito, incluso il credito da interessi.

Rischi legati alla selezione delle proprietà d'investimento

Il successo commerciale dell'Emittente dipende in gran parte dall'andamento del mercato immobiliare tedesco.

Il mercato immobiliare è soggetto a fluttuazioni e, oltre al principio della domanda e dell'offerta, dipende in misura considerevole da fattori esterni su cui l'Emittente non può influire o che non può prevedere, quali fattori economici, l'andamento dei mercati finanziari e dei capitali, cambiamenti in materia fiscale, inflazione e il comportamento dei concorrenti.

Rischi specifici e imprevedibili sono associati alla selezione del rispettivo immobile. Ciò presuppone inizialmente che sia disponibile un numero sufficiente di proprietà immobiliari adeguate. Se un numero sufficiente di proprietà adeguate non è temporaneamente o permanentemente disponibile e/o se tali proprietà si possono acquistare solo a un prezzo significativo, ciò può avere un impatto negativo sul patrimonio netto, sulla posizione finanziaria e sui risultati delle operazioni dell'Emittente. In particolare, è possibile che l'Emittente non sia in grado di vendere le proprietà e ricavarne al profitto previsto.

L'Emittente è libera di decidere in quali proprietà immobiliari e in quali società di sviluppo immobiliare investire e in quale forma giuridica farlo. Gli investitori non hanno alcuna influenza sulla selezione degli oggetti di investimento o delle società di sviluppo immobiliare. Esiste il rischio che l'Emittente, per qualsiasi motivo, prenda decisioni di investimento sbagliate. Ciò può riguardare la selezione dell'oggetto immobiliare da un lato, ma anche la selezione della società di sviluppo immobiliare dall'altro.

La selezione di un progetto immobiliare da parte dell'Emittente e/o della società di sviluppo immobiliare può rivelarsi svantaggiosa e portare a perdite nel valore della proprietà. Ciò può essere dovuto a ristrutturazioni imprevedibili e costose, eventi naturali, modifiche dell'infrastruttura, richieste di risarcimento danni da parte degli acquirenti nei confronti delle società di sviluppo immobiliare o contaminazione del suolo,

lavori di costruzione ritardati, costi significativamente più elevati del previsto o dal fatto che l'uso di una proprietà immobiliare potrebbe non essere possibile come previsto per motivi legali o di fatto. La posizione della proprietà immobiliare potrebbe deteriorarsi, per esempio a causa di un deterioramento dei collegamenti di trasporto o della struttura sociale.

Il concretizzarsi di uno o più dei suddetti rischi può far sì che l'Emittente generi profitti significativamente inferiori a quelli previsti a causa di costi più elevati e/o minori proventi di vendita. Questo può comportare una perdita totale del capitale investito, incluso il credito da interessi.

Rischio derivante dagli investimenti dell'Emittente in altre società, in particolare società di sviluppo immobiliare

L'attività principale dell'Emittente è l'emissione di prestiti subordinati e/o prestiti subordinati partecipativi a società di sviluppo immobiliare, l'acquisto e la vendita di immobili in Germania e l'acquisizione di partecipazioni ai sensi del diritto societario. L'Emittente finanzia le sue operazioni attraverso l'emissione di obbligazioni e il capitale proprio fornito dall'azionista. L'Emittente potrà anche contrarre prestiti subordinati o prestiti bancari.

Esiste il rischio di insolvenza delle società di sviluppo immobiliare. In caso di insolvenza delle società di sviluppo immobiliare, l'Emittente non riceverà da esse né pagamenti di interessi né rimborsi. I crediti dell'Emittente nei confronti delle società di sviluppo immobiliare possono essere ottenuti dall'Emittente solo in misura limitata. Ciò vale in particolare anche per il fatto che l'Emittente prevede di concedere prestiti subordinati e/o prestiti subordinati partecipativi alle società di sviluppo immobiliare. L'Emittente non può rivendicare diritti di pagamento nei confronti della rispettiva società di sviluppo immobiliare nella misura e per tutto il tempo in cui ciò comporterebbe l'insolvenza o il sovraindebitamento della rispettiva società di sviluppo immobiliare.

Le Obbligazioni al Portatore sono obbligazioni dell'Emittente. Le attività che generano flussi di cassa sono detenute da società di sviluppo immobiliare che possono contrarre debiti bancari senior garantiti. In uno scenario di esecuzione forzata, gli obbligazionisti si collocano dietro i creditori garantiti a livello di società di sviluppo immobiliare e possono ricevere le distribuzioni solo dopo che tutti i creditori di grado precedente sono stati soddisfatti.

È al di là della sfera di influenza dell'Emittente anche il fatto che le società di sviluppo immobiliare

in cui l'Emittente intende partecipare o investire acquisiscano capitale di debito. Sussiste il rischio che le stesse società di sviluppo immobiliare abbiano obblighi di prestito nei confronti di terzi che devono essere adempiuti in via prioritaria rispetto ai prestiti subordinati e/o prestiti subordinati partecipativi che l'Emittente intende offrire. L'Emittente non ha o ha solo limitate possibilità di influenzare le società di sviluppo immobiliare. Se l'Emittente concede un prestito subordinato e/o un prestito subordinato partecipativo a una società di sviluppo immobiliare in futuro, il contratto di prestito generalmente non conferisce all'Emittente alcun diritto di codeterminazione o influenza sugli affari delle società di sviluppo immobiliare. Ciò può implicare che l'Emittente non sia in grado di influenzare o prevenire investimenti economicamente svantaggiosi del capitale di prestito da parte della società di sviluppo immobiliare che risultino contrari ai termini dell'accordo e/o un cattivo impiego del capitale di prestito. Se l'Emittente acquisisce una partecipazione secondo il diritto societario in una società di sviluppo immobiliare, i diritti di codeterminazione e influenza dell'Emittente sono limitati comunque se l'Emittente è un azionista di minoranza nella società di sviluppo immobiliare. In questo caso, gli azionisti che si sono uniti fino a quel momento possono approvare delibere contrarie agli interessi dell'Emittente.

I rischi descritti sopra possono, singolarmente o in combinazione, far sì che l'Emittente non consegua alcun rendimento o solo rendimenti bassi dai propri futuri investimenti in società di sviluppo immobiliare. Ciò può comportare che l'Emittente non sia in grado di eseguire pagamenti di interessi e rimborsi agli investitori. Questo può comportare una perdita totale del capitale investito, incluso il credito da interessi.

Carattere del fondo semi-blind

L'Emittente intende investire in future proprietà d'investimento che sono state determinate solo in parte al momento della preparazione del prospetto. L'Emittente ha un primo progetto target.

È previsto il seguente investimento iniziale:

- Proprietà esistente a Halle (D), Liebenauer Strasse
- Superficie calpestabile: 638 m²
- Unità residenziali: 9
- Anno di costruzione: 1896
- Edificio storico
- Permesso di costruzione disponibile
- Prezzo di acquisto: 2,6 milioni di euro

L'edificio esistente deve essere ampiamente

ristrutturato in conformità con i requisiti della legislazione sulla protezione dei beni culturali.

Il piano prevede di vendere le nuove unità residenziali disponibili prima della ristrutturazione. Di conseguenza, i proventi delle vendite possono essere utilizzati per finanziare la ristrutturazione.

Il progetto sarà realizzato da una società di progetto ancora da costituire. VMT Capital II GmbH fornirà alla società di progetto prestiti subordinati partecipativi per un importo di 1,5 milioni di euro. L'Emittente non entrerà in alcun rapporto societario con la società di progetto di nuova costituzione, in particolare, non sarà una società controllata. Di conseguenza, l'Emittente non si assumerà alcun costo di costituzione della società di progetto. La società di progetto acquisirà quindi la proprietà dell'investimento immobiliare; l'Emittente riceverà, quindi, una garanzia per i suoi crediti nei confronti della società di progetto sotto forma di collaterale. Riceve inoltre interessi sull'importo del prestito e una quota di utili.

La società di progetto acquisterà la proprietà e garantirà il credito di VMT Capital II GmbH da prestiti subordinati con partecipazione agli utili con un corrispondente onere fondiario a favore di VMT Capital II GmbH.

Si prevede di completare il progetto entro 36 mesi. La società di progetto rimborserà quindi il prestito subordinato partecipativo a VMT Capital II GmbH e verserà la propria quota di proventi.

Di conseguenza, il finanziamento è composto come segue:

- Pagamenti del prezzo di acquisto da parte dei futuri acquirenti
- prestito con partecipazione agli utili da parte di VMT Capital II GmbH alla società di progetto per un importo di 1,5 milioni di euro
- Ricavi netti dell'emissione
- Prestiti bancari (esclusivamente a livello della società di progetto)

Gli interessi da pagare sulle Obbligazioni al Portatore durante la realizzazione del progetto e tutti gli altri interessi finanziari rappresentano interessi capitalizzabili relativi al periodo di costruzione. Non sono inclusi nei costi di acquisizione sopra menzionati e vengono aggiunti. Non si generano oneri contabili dalla capitalizzazione degli interessi relativi al periodo di costruzione.

Gli oneri contabili sorgono solo al momento della consegna degli appartamenti venduti e sono pertanto compensati con il ricavato della vendita.

3. Informazioni di base sui titoli

3.1. Quali sono le caratteristiche principali dei titoli?

3.1.1. Tipo, classe e ISIN dei titoli

I Titoli emessi sulla base del presente Prospetto sono Obbligazioni al portatore a tasso fisso. Il rispettivo Numero identificativo dei titoli ("ISIN") è specificato nelle Condizioni definitive.

Le Obbligazioni emesse ai sensi del presente Prospetto sono disciplinate dalla legge tedesca. Le Obbligazioni sono titoli a reddito fisso ai sensi degli artt. 793 e seguenti BGB, che sono intestati al portatore. A questi Titoli si applica la legge tedesca sulle obbligazioni ("SchVG").

Le Obbligazioni al portatore non sono incluse in un sistema di compensazione, ma vengono emessi certificati fisici individuali.

Una volta ricevuto e accettato il modulo di sottoscrizione, l'Emittente conferma l'accettazione della sottoscrizione all'obbligazionista. I certificati effettivi (certificati individuali fisici) vengono emessi in relazione alle Obbligazioni al portatore sottoscritte dall'investitore. Gli investitori riceveranno i propri certificati di Obbligazioni al portatore individuali per posta entro e non oltre 20 giorni bancari.

In caso di previsto trasferimento delle Obbligazioni al portatore, il rispettivo investitore deve informare l'Emittente in merito al previsto trasferimento, citando al contempo anche l'acquirente (inclusi le relative coordinate bancarie).

3.1.2. Valuta, denominazione, scadenza

Le Obbligazioni al portatore sono emesse in Euro (EUR) e in Franchi svizzeri (CHF). Le valute relative ai singoli prodotti finanziari sono riportate nelle Condizioni definitive della rispettiva emissione. La denominazione è specificata nelle Condizioni definitive.

3.1.3. Diritti associati ai titoli

Le Obbligazioni emesse nell'ambito del presente programma di offerta conferiscono al rispettivo possessore di titoli un diritto nei confronti dell'Emittente di pagamento degli interessi e rimborso del capitale all'importo nominale in una data specificata nel rispettivo foglio dei Termini e Condizioni (Termini e condizioni). I diritti e gli obblighi dell'Emittente saranno altrimenti disciplinati dalle leggi della Repubblica Federale di Germania.

Tutte le Obbligazioni emesse ai sensi della presente Obbligazione sono Obbligazioni al portatore che sono cartolarizzate in singoli certificati fisici per l'intera durata dell'Obbligazione.

Le Obbligazioni si possono trasferire in conformità alle disposizioni di legge consegnando il certificato delle Obbligazioni al portatore all'acquirente. Le Obbligazioni al portatore non sono incluse in un sistema di compensazione o nella negoziazione su un mercato regolamentato. La trasferibilità delle Obbligazioni è pertanto limitata in tal senso.

Gli Obbligazionisti non hanno alcun diritto di associazione, in particolare non hanno diritto di partecipazione, coinvolgimento o voto nell'Assemblea Generale Annuale della Società. In linea di principio, gli investitori non hanno alcun diritto di ispezionare i documenti dell'Emittente.

Nel corso della durata della rispettiva Obbligazione, il diritto ordinario di recesso per il titolare dell'Obbligazione al portatore è irrevocabilmente escluso. Il diritto di recesso straordinario degli Obbligazionisti resta fatto salvo. L'Emittente non è tenuta a corrispondere all'investitore alcun compenso di riscatto anticipato.

Tutti gli importi pagabili in conformità ai termini e alle condizioni delle obbligazioni saranno versati dall'Emittente per essere inoltrati agli obbligazionisti nella rispettiva valuta di emissione. Tutti i pagamenti, in particolare i rimborsi di capitale e i pagamenti di interessi, sono soggetti a deduzione e trattenuta di imposte, tasse e altri oneri, nella misura in cui l'Emittente è legalmente obbligato a dedurre e/o trattenere. L'Emittente non si assume alcuna responsabilità per la ritenuta di tali importi. L'Emittente non è tenuta a pagare alcun importo aggiuntivo agli Obbligazionisti a titolo di compensazione di deduzioni o ritenute. Nella misura in cui il debitore delle obbligazioni non è legalmente obbligato a dedurre e/o trattenere imposte, tasse o altri oneri, non ha alcun obbligo in relazione agli obblighi degli obbligazionisti ai sensi della legge fiscale.

3.1.4. Rango dei titoli

Salvo diversamente previsto dalle disposizioni di legge obbligatorie, le Obbligazioni costituiscono passività dirette, incondizionate, non subordinate e non garantite dell'Emittente di pari grado tra loro e rispetto a tutte le passività presenti e future non garantite e non subordinate dell'Emittente. Le passività di rango superiore ai sensi della legge applicabile includono, ad esempio, i costi delle procedure di insolvenza o i diritti dei dipendenti al pagamento della retribuzione corrente dopo l'apertura della procedura di insolvenza.

L'Emittente è libera di assumere ulteriori passività di importo illimitato di rango pari a quelle degli investitori, ma anche passività garantite di importo illimitato di rango precedente rispetto ai diritti degli investitori.

3.1.5. Descrizione di eventuali restrizioni alla trasferibilità dei Titoli

In linea di principio, le Obbligazioni possono essere liberamente trasferite in conformità alle disposizioni di legge consegnando il certificato delle Obbligazioni al portatore all'acquirente. Tuttavia, non è prevista l'ammissione a un mercato regolamentato o altra sede di negoziazione, a un sistema di negoziazione multilaterale o a un sistema di negoziazione organizzato, il che potrebbe costituire una restrizione di fatto della negoziabilità.

Di conseguenza, la trasferibilità non è limitata per legge, ma in effetti dipende sempre dal fatto che ci sia un acquirente che, dal punto di vista dell'investitore trasferente, sia disposto a pagare un prezzo adeguato per l'Obbligazione al portatore.

Le Obbligazioni possono essere acquistate da qualsiasi persona fisica o giuridica residente o domiciliata nell'UE e in Svizzera.

L'offerta è rivolta esclusivamente agli investitori di Austria, Germania, Francia, Belgio, Italia, Estonia, Lettonia, Lituania, Lussemburgo, Paesi Bassi e Finlandia. Tuttavia, l'Emittente è libera di richiedere alla FMA di notificare alle autorità competenti di altri Stati membri del SEE il Prospetto informativo e di estendere l'offerta a tali Stati.

Ai sensi dell'Art. 54 par. 2 della Legge Federale sui Servizi Finanziari (FIDLEG) in combinazione con l'Art. 70, par. 2 dell'Ordinanza svizzera sui servizi finanziari (OSC) la Commissione di revisione dei prospetti può stabilire che i prospetti approvati in determinate giurisdizioni estere siano considerati approvati anche in Svizzera. Gli organi di controllo in Svizzera hanno riconosciuto l'Austria e l'Autorità per i Mercati Finanziari dell'Austria. Di conseguenza, il Prospetto è considerato approvato in Svizzera.

L'invito a presentare un'offerta non è generalmente rivolto a un gruppo o a una categoria di investitori specifici o limitati. Le Obbligazioni possono essere acquistate da qualsiasi persona fisica o giuridica residente o domiciliata nell'UE. Le Obbligazioni al portatore non possono essere offerte negli Stati Uniti d'America o acquistate da persone statunitensi o da persone politicamente esposte.

3.2. Dove vengono scambiati i titoli?

I Titoli offerti non sono oggetto di una domanda di ammissione alla negoziazione e non sono destinati a essere collocati su un mercato regolamentato, su altri mercati di Paesi terzi, su mercati di crescita di PMI o MTF. Pertanto, non è prevista la presentazione di una domanda di ammissione alla negoziazione su nessuno dei suddetti mercati, sedi di negoziazione e sistemi.

3.3. Sussiste una fideiussione/garanzia per i titoli?

Le Obbligazioni al portatore descritte in questo prospetto non sono soggette ad alcun fondo di protezione dei depositi obbligatorio o facoltativo.

3.4. Quali sono i rischi principali associati ai titoli?

Perdita totale del capitale investito e dei diritti agli interessi

Se l'importo totale dei titoli non viene sottoscritto, i costi di emissione aumenteranno in percentuale rispetto alle somme effettivamente sottoscritte dagli investitori e saranno significativamente più alti del previsto, poiché l'Emittente ha obblighi di remunerazione fissi.

Se l'importo totale di sottoscrizione dei titoli è inferiore a un importo di circa EUR 1 milione, l'Emittente non avrà sufficienti proventi netti per acquistare future proprietà d'investimento. In tal caso sussiste il rischio di perdita delle Obbligazioni al portatore. Le Obbligazioni al portatore descritte in questo prospetto non sono soggette ad alcun fondo di protezione dei depositi obbligatorio o facoltativo. Gli investitori non partecipano al capitale dell'Emittente. L'insolvenza dell'Emittente può quindi influire negativamente sull'importo e sui tempi di pagamento agli investitori. Gli investitori possono anche subire una perdita totale in caso di insolvenza dell'Emittente. In caso di insolvenza dell'Emittente, gli investitori saranno trattati alla stregua degli altri creditori non privilegiati dell'Emittente, in conformità alle normative sull'insolvenza applicabili. Nella procedura di insolvenza, le attività vengono valutate e distribuite per soddisfare i rispettivi creditori rispetto alle loro pretese nei confronti degli obblighi totali dell'Emittente. Sussiste il rischio che gli investitori possano perdere l'importo del proprio investimento e il potenziale pagamento degli interessi, in parte o addirittura totalmente. È possibile che venga avviata una procedura di insolvenza nei confronti dell'Emittente o che vengano prese altre misure che potrebbero influire sui tempi o sull'importo dei pagamenti agli investitori.

Inoltre, l'Emittente stessa agisce in qualità di Soggetto Incaricato dei Pagamenti; qualsiasi fallimento operativo o insolvenza dell'Emittente interromperebbe pertanto immediatamente i flussi di pagamento agli Obbligazionisti (Rischio Operativo/Agente pagatore).

Per un investitore che non è in grado di far fronte finanziariamente alla perdita totale dell'importo investito, sussiste quindi anche il rischio di insolvenza personale.

Rischio di opzioni di recesso limitate per gli investitori

Gli investitori nelle Obbligazioni al portatore non hanno un diritto ordinario di recesso durante il periodo di durata delle Obbligazioni al portatore. Sussiste quindi il rischio che gli investitori rimangano vincolati alla propria decisione d'investimento anche se hanno altre necessità di capitale durante il termine delle Obbligazioni al portatore. Non possono quindi attingere al denaro che hanno investito e potrebbero essere costretti a prendere un prestito bancario per coprire altre necessità di capitale. Se non è possibile contrarre un prestito bancario, ciò può anche comportare l'insolvenza personale dell'investitore.

Rischio di impegno di capitale e mancanza di negoziabilità delle Obbligazioni al portatore

Le Obbligazioni al portatore hanno una durata specificata nei Termini e Condizioni delle Obbligazioni al portatore. Fondamentalmente, gli investitori non hanno accesso all'importo d'investimento durante il periodo di durata delle Obbligazioni al portatore. In questo contesto, occorre notare che le Obbligazioni al portatore offerte non saranno ammesse alla negoziazione e non sono incluse in un sistema di compensazione.

Le Obbligazioni al portatore offerte in questo prospetto sono trasferibili consegnando il certificato all'acquirente. Un trasferimento delle Obbligazioni al portatore offerte con il presente prospetto dipende quindi, in effetti, dal fatto che i rispettivi investitori trovino parti interessate all'acquisto delle Obbligazioni al portatore e che queste siano anche disposte a pagare un prezzo ragionevole dal punto di vista del rispettivo investitore. Se si trova un potenziale acquirente per il trasferimento delle Obbligazioni al portatore che però non sia disposto a pagare un prezzo ragionevole, ciò significa che il rispettivo investitore riceverà dal potenziale acquirente un prezzo inferiore all'importo dell'investimento iniziale. Se gli investitori non riescono a trovare una parte interessata al trasferimento delle Obbligazioni al portatore, gli investitori continuano a

essere vincolati alle Obbligazioni al portatore ai Termini e alle Condizioni contrattuali.

Nessuna influenza degli investitori sulle decisioni dell'Emittente

Le Obbligazioni al portatore non implicano alcuna partecipazione societaria o aziendale. Gli investitori non acquisiscono alcun diritto di voto, di socio, autorità amministrativa o diritto di co-determinazione. Gli obbligazionisti non hanno nemmeno diritto a richiedere all'Emittente l'accesso ai documenti, in particolare per quanto riguarda futuri oggetti d'investimento acquistati, da acquistare o venduti dall'Emittente. Gli investitori non hanno quindi alcuna influenza sulle decisioni dell'Emittente. Ciò significa che non possono prevenire decisioni sbagliate. Ciò potrebbe causare un andamento negativo della situazione patrimoniale, finanziaria e/o di guadagno dell'Emittente. Ciò potrebbe comportare che l'investitore non riceva alcun pagamento degli interessi o perda totalmente o parzialmente l'importo investito.

Rischio di inflazione

La somma di capitale viene rimborsata agli investitori al valore nominale. Tuttavia, il valore della somma rimborsata può anche essere ridotto dall'inflazione, il che significa che il valore reale delle Obbligazioni al portatore emesse diminuisce a causa della svalutazione monetaria. Non è prevista una compensazione dell'inflazione in relazione a questa obbligazione.

4. Informazioni di base sull'offerta pubblica

4.1. Quali sono le condizioni e la tempistica per investire nel titolo?

L'investitore fa un'offerta vincolante all'Emittente, per iscritto o online, per acquisire le Obbligazioni all'importo nominale desiderato, sottoscrivendo un modulo di sottoscrizione. L'acquisto dell'Obbligazione avviene con l'accettazione dell'offerta da parte dell'Emittente.

L'Emittente si riserva il diritto di non accettare un'offerta di sottoscrizione. La mancata accettazione non deve essere motivata.

La chiusura dell'emissione è possibile il 1° e il 15 giorno di ogni mese. La sottoscrizione dell'emissione deve essere effettuata almeno 14 giorni prima dell'inizio desiderato del contratto.

Successivamente, l'investitore trasferisce l'importo di sottoscrizione, inclusi eventuali supplementi e commissioni, sul conto di sottoscrizione dell'Emittente.

Un ulteriore requisito per il buon esito del contratto è aver ricevuto l'importo di sottoscrizione sul conto dell'Emittente almeno un giorno prima dell'inizio del contratto.

L'Emittente si riserva il diritto di rifiutare un'offerta, nel corso della quale l'importo di sottoscrizione viene ricevuto in ritardo, senza indicarne i motivi. L'Emittente confermerà all'investitore la ricezione del pagamento sulla base del contratto concluso e rilascerà all'investitore un certificato fisico individuale per le Obbligazioni al portatore acquistate.

I certificati effettivi (certificati individuali fisici) vengono emessi in relazione alle Obbligazioni al portatore sottoscritte dall'investitore. Gli investitori riceveranno i propri certificati di obbligazioni al portatore individuali per posta entro e non oltre 20 giorni bancari.

In caso di trasferimento delle Obbligazioni al portatore, il rispettivo investitore deve informare l'Emittente in merito al trasferimento, citando al contempo anche l'acquirente (inclusi le relative coordinate bancarie).

L'inizio del periodo di sottoscrizione sarà definito nei Termini finali.

L'Offerta è rivolta esclusivamente agli investitori di Austria, Germania, Francia, Belgio, Italia, Estonia, Lettonia, Lituania, Lussemburgo, Paesi Bassi e Finlandia. Tuttavia, l'Emittente è libera di richiedere alla FMA di informare alle autorità competenti di altri Stati Membri del SEE in merito al Prospetto e di estendere l'offerta a tali Stati.

Ai sensi dell'Art. 54 par. 2 della Legge Federale sui Servizi Finanziari (FIDLEG) unitamente all'Art. 70, par. 2 dell'Ordinanza svizzera sui servizi finanziari (FinSO), l'Autorità svizzera di controllo dei prospetti può stabilire che i prospetti pubblicati in determinate giurisdizioni estere siano considerati approvati anche in Svizzera. Gli organi di controllo in Svizzera hanno riconosciuto l'Austria e l'Autorità per i Mercati Finanziari dell'Austria. Di conseguenza, il Prospetto è considerato approvato in Svizzera.

L'invito a presentare un'offerta non è generalmente rivolto a un gruppo o a una categoria di investitori specifici o limitati. Le Obbligazioni possono essere acquistate da qualsiasi persona fisica o giuridica residente o con sede legale nell'Unione Europea. Le Obbligazioni al portatore non possono essere offerte negli Stati Uniti d'America o acquistate da persone statunitensi o da persone politicamente esposte. Non è prevista una procedura di comunicazione dell'importo

assegnato ai sottoscrittori. Non viene fornita alcuna indicazione in merito alla possibilità di iniziare le negoziazioni prima della notifica.

4.2. Perché viene redatto questo Prospetto?

4.2.1. Utilizzo dei proventi, proventi netti

Lo scopo dell'offerta è raccogliere capitali per le attività commerciali dell'Emittente nel settore immobiliare in Germania, in particolare per l'acquisizione, la ristrutturazione e la vendita di immobili in Germania. L'Emittente prevede di destinare i proventi netti di ciascuna emissione di Obbligazioni al Portatore ai sensi del presente Prospetto di base al rifinanziamento degli investimenti iniziali del progetto e allo sviluppo continuo di ulteriori investimenti immobiliari.

Al momento della sua costituzione, l'Emittente disponeva di un capitale sociale sottoscritto di 25.000,00 EUR, interamente versato dall'azionista il 19 maggio 2025 e liberamente disponibile per l'Emittente. A seguito dell'approvazione del presente Prospetto di base, l'azionista intende conferire ulteriori 250.000,00 EUR a titolo di capitale proprio, che saranno anch'essi liberamente disponibili per l'Emittente e saranno destinati alle riserve di capitale.

La struttura finanziaria complessiva dell'Emittente si basa su un mix di componenti di capitale, inclusi prestiti subordinati e/o prestiti con partecipazione agli utili e le Obbligazioni al portatore da emettere ai sensi del presente Prospetto di base. Si prevede che gli investimenti iniziali nella società di progetto dell'Emittente saranno finanziati principalmente da prestiti subordinati e/o prestiti con partecipazione agli utili. I proventi netti derivanti dalle Obbligazioni al portatore saranno quindi utilizzati per rifinanziare tale capitale iniziale e supportare l'ulteriore espansione aziendale.

Poiché l'importo nominale e il volume di emissione delle Obbligazioni al portatore saranno determinati nei Termini finali applicabili, i proventi totali e i costi associati di una specifica emissione non possono essere dichiarati in questa fase. Tuttavia, sulla base della pianificazione attuale, si prevede che i costi totali di una singola emissione ammontino a circa il 18% dell'importo nominale per l'intera durata. Questi costi coprono le commissioni di distribuzione, le spese di strutturazione e marketing, le spese amministrative, i costi di formazione e le attività di coordinamento delle vendite. I costi saranno ammortizzati in modo uniforme per tutta la durata di ciascuna Obbligazione e non saranno dedotti anticipatamente dai proventi dell'emissione.

L'Emittente non ha personale proprio e non prevede di assumerne in futuro. Le decisioni strategiche e di investimento relative alle attività dell'Emittente sono adottate dal management di VMT Capital II GmbH.

4.2.2. Nessuna garanzia di collocamento, nessuna acquisizione

L'Emittente e Largamus Financial GmbH, SIA Spirit Financial Investment e/o qualsiasi altro consulente d'investimento non dichiarano alcuna garanzia di collocamento o sottoscrizione dei Titoli.

4.2.3. Conflitto di interessi

L'emissione delle Obbligazioni nell'ambito del presente Programma di offerta è principalmente nell'interesse economico dell'Emittente.

Inoltre, le seguenti persone fisiche e giuridiche hanno interessi materiali in relazione all'emissione:

- Il sig. Waldemar Hartung è l'unico azionista dell'Emittente. L'emissione delle Obbligazioni è nel suo interesse economico, in quanto partecipa al potenziale successo finanziario dell'Emittente.
- Due partner di distribuzione, Largamus Financial GmbH, Kempten, Germania, e SIA Spirit Financial GmbH, Lettonia, sono coinvolti nell'offerta delle Obbligazioni. Queste entità potrebbero ricevere commissioni o altre forme di remunerazione dall'Emittente per i loro servizi. Di conseguenza, hanno un interesse finanziario nel buon esito del collocamento delle Obbligazioni.
- Attualmente è prevista la costituzione di una società di progetto che realizzerà il primo progetto dell'Emittente, l'acquisizione e lo sviluppo di un edificio esistente da ristrutturare in modo estensivo secondo i requisiti della legislazione sulla tutela dei monumenti nella città di Halle, in Germania. A tale scopo, tale Società di progetto riceverà dall'Emittente un prestito subordinato con partecipazione agli utili di circa 1.500.000,00 EUR. La società di progetto acquisterà la proprietà e garantirà il credito di VMT Capital II GmbH da prestiti subordinati con partecipazione agli utili con un corrispondente onere fondiario a favore di VMT Capital II GmbH. Si prevede di completare il progetto entro 36 mesi. La società di progetto rimborserà quindi il prestito subordinato con partecipazione agli utili a VMT Capital II GmbH e verserà la sua quota di proventi. Questo rapporto contrattuale pianificato e altri rapporti contrattuali pianificati e comparabili potrebbero dar luogo a conflitti di interesse tra l'Emittente e questa società di

progetto e altre società di progetto.

Il sig. Waldemar Hartung, azionista al 100% dell'Emittente e membro del Consiglio di gestione, ricopre anche le seguenti cariche:

Il sig. Waldemar Hartung è azionista al 100% e membro unico del Consiglio di amministrazione delle seguenti società:

- VIVAT Exclusive GmbH con sede legale in Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Germania
- unique capital GmbH con sede legale in Rosenau 52, 87437 Kempten (Allgäu), Germania
- VIVAT Investment GmbH con sede legale in Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Germania
- VIVAT Investment II GmbH con sede legale in Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Germania
- Multitalent Investment 3 GmbH con sede legale in Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Germania
- assetSolution UG con sede legale in Rosenau 52, 87437 Kempten (Allgäu), Germania
- Zinnowitz GmbH & Co. KG con sede legale a Rosenau 52, 87437 Kempten (Allgäu), Germania
- SIA Multi Invest, con sede legale in Brivibas iela 76-20, 1001 Riga, Lettonia
- SIA Solar Invest con sede legale in Brivibas iela 76-20, 1001 Riga, Lettonia

Il sig. Waldemar Hartung è azionista al 100% e membro del Consiglio di amministrazione delle seguenti società:

- Multitalent II AG con sede legale a Landstrasse 63, 9490 Vaduz, Liechtenstein
- Multitalent AG con sede legale a Landstrasse 63, 9490 Vaduz, Liechtenstein
- Multitalent III AG con sede legale in Landstrasse 63, 9490 Vaduz, Liechtenstein
- Multitalent IV AG con sede legale in Landstrasse 63, 9490 Vaduz, Liechtenstein
- VIVAT AG con sede legale in Landstrasse 63, 9490 Vaduz, Liechtenstein
- VIVAT II AG con sede legale in Landstrasse 63, 9490 Vaduz, Liechtenstein
- VMT Capital GmbH con sede legale in Fleischmarkt 1/6/12, 1010 Vienna, Austria
- VMT Bond GmbH con sede legale a Fleischmarkt 1/6/12, 1010 Vienna, Austria

Il sig. Waldemar Hartung è azionista detentore di una quota e membro unico del Consiglio di amministrazione delle seguenti società:

- Spirit Financial Group GmbH con sede legale in

Rosenau 52, 87437 Kempten (Allgäu), Germania

- SIA Multitalent Investment con sede legale in Skolas iela 21, 1010 Riga, Lettonia

Il sig. Waldemar Hartung è azionista unico delle seguenti società:

- Multitalent Investment GmbH con sede legale in Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Germania
- Multitalent Investment II GmbH con sede legale in Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Germania

Il sig. Waldemar Hartung è membro unico del Consiglio di amministrazione delle seguenti società:

- VIVAT Multitalent AG con sede legale in Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Germania
- VIVAT Solution GmbH & Co. KG con sede legale a Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Germania
- VIVAT Sachwerte GmbH con sede legale a Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Germania
- Spirit Investor GmbH & Co KG con sede legale a Rosenau 52, 87437 Kempten (Allgäu), Germania

Il sig. Waldemar Hartung è membro del Consiglio di amministrazione delle seguenti società:

- Projekt Wendestrasse Erfurt GmbH & Co. KG con sede legale in Landsberger Straße 155, 80687 Monaco di Baviera, Germania
- Objektgesellschaft Liebenau Halle GmbH con sede legale in Thölauer Straße 13, 95615 Marktredwitz, Germania
- Objektgesellschaft Bernburg Halle GmbH con sede legale in Tölauer Straße 13, 95615 Marktredwitz, Germania

Un altro membro del Consiglio di amministrazione dell'Emittente è il sig. Heribert Laaber.

Il sig. Heribert Laaber è azionista al 100% delle seguenti società:

- adeptio holding GmbH con sede legale in Hauptplatz 6, 8230 Hartberg, Austria

È inoltre amministratore delegato delle seguenti società:

- VMT Capital GmbH con sede legale in Fleischmarkt 1/6/12, 1010 Vienna, Austria
- SolarFinance Germany GmbH con sede legale in Fleischmarkt 1/6/12, 1010 Vienna, Austria
- VMT Bond GmbH con sede legale a Fleischmarkt 1/6/12, 1010 Vienna, Austria
- MBI Anlagen- u. Marketing Gesellschaft m.b.H.

con sede legale in Münichreiterstr. 19, 1130 Vienna, Austria

Il sig. Heribert Laaber è inoltre titolare delle seguenti ditte individuali:

- Heribert Laaber, numero GISA 13239022, con sede legale in Faistauergasse 23, 1130 Vienna, Austria
- Heribert Laaber, numero GISA 13217808, con sede legale in Faistauergasse 23, 1130 Vienna, Austria

In singoli casi, gli interessi del sig. Waldemar Hartung e/o del sig. Heribert Laaber potrebbero entrare in conflitto con quelli dell'Emittente.

VMT Capital II GmbH non ha adottato alcuna misura per prevenire l'abuso di tale controllo.

ALLEGATO 2

Termini e Condizioni dell'obbligazione

I riferimenti alla descrizione dei titoli devono essere intesi come rimando alla sezione **"IV. Informazioni sui Titoli non azionari - Descrizione dei Titoli"** nel Prospetto di base.

Il presente Prospetto, inclusi tutti i documenti incorporati come riferimento e qualsiasi supplemento, unitamente alle Condizioni definitive costituite dalle Condizioni definitive rilevanti, inclusi tutti gli allegati, costituisce un Prospetto ai sensi dell'Articolo 6 del Regolamento UE sui prospetti.

Termini e Condizioni dell'obbligazione

Capital 8 E2025 (CHF)

ISIN: AT0000A3PGS1

**emesso ai sensi del Prospetto di Base al 16 settembre 2025
per l'emissione di Obbligazioni al Portatore di**

**VMT Capital II GmbH
A-1010 Vienna, Austria**

**Prima data di valuta: 1° ottobre 2025
Data di scadenza: 31 dicembre 2030**

1. Emissione e Prezzo di Emissione (Prezzo di Offerta)

- 1.1. VMT Capital II GmbH, Fleischmarkt 1/6/12, A-1010 Vienna (Austria), iscritta nel Registro delle Imprese del Tribunale commerciale di Vienna al numero di registrazione FN 654160a (l'"Emittente"), emette in conformità ai presenti Termini e Condizioni (i "Termini e Condizioni") le Obbligazioni al portatore "Capital 8 E2025 (CHF)" per un importo di capitale aggregato fino a EUR 40.000.000,00 (quaranta milioni di franchi svizzeri), suddivise in un massimo di 40.000 Obbligazioni al portatore allo stesso tasso di interesse fisso (le "Obbligazioni al portatore" o le "Obbligazioni" o i "Titoli"), ciascuna dell'importo di capitale di CHF 1.000,00 (in lettere: mille franchi svizzeri).
- 1.2. Il prezzo di emissione iniziale (prezzo di emissione) è di CHF 1.000,00 per Obbligazione. Non è previsto alcun premio. Le Obbligazioni al Portatore giungeranno a scadenza per la prima volta il 1° ottobre 2025 ("Prima Data di Valutazione"). Dopo la Prima data di valuta, le Obbligazioni al portatore matureranno ogni 1° o 15 di ogni mese solare. L'Emittente ha il diritto di aumentare o ridurre l'importo di capitale aggregato in qualsiasi momento.
- 1.3. Gli Obbligazionisti non hanno alcun diritto di associazione, in particolare non hanno diritto di partecipazione, coinvolgimento o voto nell'Assemblea Generale Annuale della Società. In linea di principio, gli Obbligazionisti non hanno nemmeno il diritto di chiedere all'Emittente, in qualsiasi momento, di prendere visione dei documenti, in particolare per quanto riguarda gli investimenti acquisiti, da acquisire o da vendere da parte dell'Emittente.
- 1.4. Il periodo di sottoscrizione inizierà il 1° ottobre 2025 e terminerà al momento del piazzamento completo, ma non oltre 12 mesi dalla data di approvazione del presente Prospetto, a meno che l'Emittente non termini prima l'emissione. L'Emittente ha il diritto di terminare o di estendere il periodo di offerta/sottoscrizione in anticipo senza addurre motivazioni.

2. Forma, Valore nominale, Denominazione, Sottoscrizione minima

- 2.1. Le Obbligazioni "Capital 8 E2025 (CHF)" hanno un importo di capitale aggregato fino a CHF 40.000.000

(l'"Importo di capitale aggregato"). L'Emittente ha il diritto di aumentare o ridurre l'importo di capitale aggregato in qualsiasi momento. Le Obbligazioni saranno suddivise in un massimo di 40.000 Obbligazioni.

2.2. La denominazione è CHF 1.000,00. L'importo minimo di sottoscrizione è pari a CHF 100.000,00, vale a dire 100 Obbligazioni del valore nominale di CHF 1.000,00. Non esiste un valore massimo per la rispettiva sottoscrizione.

2.3. Le Obbligazioni sono comprovate da certificati obbligazionari individuali al portatore. L'investitore riceverà i propri certificati di Obbligazioni al portatore individuali per il trasferimento per posta entro e non oltre 20 giorni bancari.

3. Stato

Le obbligazioni al portatore costituiscono obbligazioni non garantite, dirette, incondizionate e non subordinate dell'Emittente, di rango pari passu tra loro e con tutte le altre obbligazioni presenti o future non garantite e non subordinate dell'Emittente nella misura in cui tali altre obbligazioni non risultino di rango superiore secondo la legge obbligatoria applicabile.

4. Termine

La durata delle Obbligazioni al Portatore avrà inizio il 1° ottobre 2025 (incluso) e terminerà il 31 dicembre 2030 (incluso). Le Obbligazioni al portatore hanno quindi un termine di 5 anni e 3 mesi e devono essere riscattate il 31 dicembre 2030.

5. Interessi

5.1. Le Obbligazioni al portatore matureranno interessi a partire dal 1° ottobre 2025 all'8,00% annuo del relativo importo nominale. Il calcolo degli interessi trimestrali si riferisce al periodo che va dalla rispettiva data di valuta (inclusa) alla rispettiva data di valuta successiva (esclusa). Se un investitore sottoscrive Obbligazioni al portatore durante il periodo d'interesse, riceverà solo gli interessi per il periodo pro rata di tale periodo d'interesse.

5.2. Gli interessi saranno pagati trimestralmente in via posticipata. Gli interessi saranno esigibili il 1° aprile, il 1° luglio, il 1° ottobre e il 1° gennaio di ogni anno (giorni di interesse). La prima Data di Pagamento degli Interessi sarà il 1° gennaio 2026. Gli interessi saranno pagati entro il 20 del mese in cui sono dovuti. Se le Obbligazioni al Portatore vengono richiamate prima di tale data, gli interessi maturati dall'ultima Data di pagamento degli Interessi saranno corrisposti al momento del riscatto del capitale.

5.3. Gli interessi sono calcolati sulla base del metodo degli interessi secondo la regola ICMA (actual/actual). Gli interessi per un periodo inferiore a un trimestre vengono calcolati sulla base del numero effettivo di giorni in tale periodo diviso per il numero effettivo di giorni nell'anno di interesse pertinente. Ciò si applica anche nel caso di Obbligazioni al portatore emesse dopo la data di valuta.

5.4. L'Emittente si impegna a pagare il capitale e gli interessi delle Obbligazioni al portatore alla scadenza in franco svizzero (CHF) sul relativo conto comunicato all'Emittente dall'investitore. L'Emittente sarà esonerata dal proprio obbligo corrispondente di pagamento eseguendo pagamenti agli Obbligazionisti ai sensi delle obbligazioni al portatore. Un pagamento ai sensi delle Obbligazioni al portatore è da ritenersi puntuale se l'obbligazionista lo riceve sul conto bancario alla Data di maturità. Se una data di rimborso o altra data di pagamento in relazione alle Obbligazioni al portatore cade in un giorno che non è un Giorno bancario, gli obbligazionisti non avranno diritto al pagamento del capitale e degli interessi fino al Giorno bancario successivo. Gli Obbligazionisti non avranno il diritto di richiedere l'ulteriore pagamento di interessi o altri pagamenti a seguito di tale ritardo. "Giorno Bancario" indica un giorno in cui le banche sono generalmente aperte per le operazioni presso la sede legale dell'Emittente e che corrisponde a un Giorno Lavorativo TARGET 2. "Giorno lavorativo TARGET 2" indica un giorno in cui il Trasferimento espresso transeuropeo automatizzato di liquidazione lordo in tempo reale - TARGET 2 è operativo.

5.5. Se l'Emittente non riscatta le Obbligazioni al portatore alla scadenza, gli interessi non saranno esigibili il giorno precedente alla maturità delle obbligazioni al portatore, ma solo il giorno precedente all'effettivo riscatto delle Obbligazioni al portatore.

6. Rimborso

Le Obbligazioni al portatore diventano esigibili il 31 dicembre 2030 all'importo di capitale delle Obbligazioni al portatore più gli interessi. Il rimborso sarà eseguito entro il 20 gennaio 2031.

7. Trasferibilità dell'Obbligazione al portatore

Le Obbligazioni al portatore sono trasferibili consegnando il certificato di Obbligazioni al portatore all'acquirente. In caso di trasferimento delle Obbligazioni al portatore, il rispettivo investitore deve informare l'Emittente in merito al trasferimento, citando al contempo anche l'acquirente (inclusi le relative coordinate bancarie).

8. Imposte

Tutti gli importi esigibili sulle Obbligazioni al portatore sono esigibili senza trattenere o dedurre alcuna imposta presente o futura o altri oneri di qualsiasi tipo, a meno che tale trattenuta o deduzione non sia prevista dalla legge. L'Emittente non è tenuto ad adempiere agli obblighi fiscali degli Obbligazionisti, a meno che tale obbligo non sia previsto dalla legge austriaca.

9. Cessazione dell'Obbligazione

- 9.1. Gli Obbligazionisti non hanno alcun diritto ordinario di recesso prima della fine del termine.
- 9.2. L'Emittente ha un diritto di risoluzione ordinaria in qualsiasi momento con un periodo di preavviso di 6 mesi, in ogni caso al 31 dicembre di ogni anno. Se l'Emittente delle Obbligazioni dà un preavviso di risoluzione, tale preavviso viene dato complessivamente per tutte le Obbligazioni al portatore in circolazione, ai sensi delle seguenti disposizioni. L'Emittente ha il diritto, ma non l'obbligo, in singoli casi giustificati, di accettare i preavvisi di risoluzione degli Obbligazionisti prima della scadenza del periodo senza preavviso e di riscattare le rispettive Obbligazioni al portatore dei singoli Obbligazionisti. L'Obbligazione al portatore sarà riscattata all'importo nominale più gli interessi pro rata maturati fino alla data del riscatto.
- 9.3. Ciascun obbligazionista ha il diritto di dare un preavviso straordinario di risoluzione della propria Obbligazione al portatore e di richiederne il rimborso immediato all'importo nominale più gli interessi pro rata maturati fino alla data del rimborso, se sussiste una giusta causa. Nel caso in cui un obbligazionista dia un preavviso di risoluzione, tale preavviso sarà dato solo in relazione alle Obbligazioni al portatore detenute dal rispettivo obbligazionista; le Obbligazioni al portatore detenute da altri Obbligazionisti rimarranno inalterate. Si riterranno quale giusta causa in particolare i seguenti casi:
 - a. L'Emittente non paga il capitale o gli interessi entro 30 giorni dalla rispettiva data di maturità;
 - b. L'Emittente viola qualsiasi altro obbligo previsto dalle Obbligazioni al portatore o dai Termini e Condizioni e la violazione perdura per oltre 30 giorni dalla ricezione di detto preavviso nonostante opportuna richiesta scritta;
 - c. viene richiesta l'apertura di una procedura di insolvenza sul patrimonio dell'Emittente e, ove la richiesta sia stata presentata da terzi, tale richiesta non viene ritirata entro 60 giorni o respinta per motivi diversi dalla mancanza di massa patrimoniale per coprire i costi (o l'equivalente in un'altra giurisdizione);
 - d. L'Emittente entra in liquidazione, cessa tutte o la maggior parte delle proprie attività commerciali o vende o altrimenti cede parti sostanziali del proprio patrimonio.
- 9.4. Il diritto di risoluzione decade se la circostanza che ha originato il diritto di recesso abbia cessato di sussistere prima che venga esercitato il diritto stesso.
- 9.5. La risoluzione delle Obbligazioni al portatore da parte di un obbligazionista deve essere dichiarata per iscritto all'Emittente in tedesco o in inglese e con riferimento alle rispettive Obbligazioni al portatore detenute. Inoltre, ciascun obbligazionista è tenuto a indicare il motivo della risoluzione richiesta in ciascun caso. Qualsiasi risoluzione straordinaria da parte dell'Emittente deve essere notificata per iscritto dall'Emittente al rispettivo obbligazionista.

10. Periodo di prescrizione

Le richieste di pagamento degli interessi si prescrivono dopo tre anni dalla data di scadenza, mentre le richieste di pagamento del capitale si prescrivono dopo trenta anni dalla data di scadenza.

11. Quotazione in borsa

Non è prevista la quotazione in borsa o altre possibilità di negoziazione sistematica delle Obbligazioni al portatore.

12. Emissione di ulteriori obbligazioni al portatore, acquisto di obbligazioni al portatore

12.1. L'Emittente ha diritto, in qualsiasi momento, senza il consenso degli Obbligazionisti, di emettere ulteriori Obbligazioni al portatore essenzialmente con le stesse caratteristiche (ove applicabile, ad eccezione della data di emissione, della data di inizio degli interessi e/o del prezzo di emissione) in modo da formare un'obbligazione unica con le Obbligazioni al portatore. In tal caso, l'importo di capitale aggregato delle Obbligazioni sarà aumentato dell'importo di capitale delle Obbligazioni al portatore di nuova emissione e le Obbligazioni al portatore di nuova emissione rientreranno nella definizione di "Obbligazioni al portatore". Non esiste alcun obbligo da parte dell'Emittente di emettere tale ulteriore serie né alcun diritto degli Obbligazionisti di sottoscrivere Obbligazioni di tale serie.

12.2. L'Emittente è inoltre autorizzato a emettere ulteriori strumenti finanziari.

12.3. L'Emittente ha diritto di acquistare Obbligazioni al portatore in qualsiasi modo e a qualsiasi prezzo. L'Obbligazione al portatore acquistata dall'Emittente può essere detenuta, rivenduta o annullata a discrezione dell'Emittente.

13. Comunicazioni

13.1. Tutti gli avvisi agli Obbligazionisti relativi alle Obbligazioni al portatore saranno pubblicati sul sito Web dell'Emittente (www.vmt-capital.com). Tali avvisi si riterranno effettuati il 5° giorno. Inoltre, gli investitori riceveranno una notifica personale per lettera o via e-mail.

14. Modifiche ai Termini e Condizioni dell'Obbligazione al portatore

14.1. L'Emittente ha diritto di modificare o integrare, i presenti Termini e Condizioni

- i. evidenti errori di stampa o di calcolo,
- ii. altri errori evidenti oppure
- iii. disposizioni contraddittorie o incomplete

senza il consenso degli Obbligazionisti, sebbene nei casi specificati al punto (iii) sono possibili solo emendamenti o integrazioni che, tenendo conto degli interessi dell'Emittente, risultino ragionevoli per gli Obbligazionisti, ovvero ove non peggiorino, o lo facciano solo in modo irrilevante, la situazione finanziaria degli Obbligazionisti.

14.2. L'Emittente ha il diritto di modificare i Termini e le Condizioni dell'Obbligazione in qualsiasi momento senza il consenso degli Obbligazionisti a loro favore, in particolare per fornire ulteriori garanzie o per rafforzare i diritti dei creditori.

14.3. Sono consentiti altri emendamenti ai Termini e alle Condizioni. Essi presuppongono l'approvazione dell'assemblea dei creditori in conformità alle disposizioni di legge applicabili.

14.4. Emendamenti o aggiunte ai presenti Termini e Condizioni devono essere pubblicati conformemente a quanto previsto dalla Sezione 13.

15. Responsabilità

L'Emittente è responsabile del pagamento degli interessi e del capitale con tutte le proprie attività.

16. Legge applicabile, luogo di adempimento e foro competente

- 16.1. Tutti i rapporti giuridici derivanti dall'acquisto delle Obbligazioni al portatore e/o ai presenti Termini e Condizioni degli Investitori (incluse eventuali controversie in relazione a obblighi extracontrattuali derivanti da o correlati alle Obbligazioni e/o ai presenti Termini e Condizioni) sono disciplinati dal diritto tedesco, escluso il conflitto di leggi del diritto privato internazionale e le disposizioni della Convenzione delle Nazioni Unite sui contratti di vendita internazionale di beni (Convenzione ONU sulla compravendita). Il luogo di esecuzione è la sede legale dell'Emittente. Per tutti gli altri aspetti, il luogo di giurisdizione per tutte le controversie derivanti dal presente Accordo sarà la sede legale dell'Emittente, nella misura consentita dalla legge.
- 16.2. Per qualsiasi controversia legale di un consumatore derivanti da o in relazione alle Obbligazioni e/o ai presenti Termini e Condizioni (inclusa qualsiasi controversia correlata a obblighi non contrattuali derivanti da o correlati alle Obbligazioni e/o ai presenti Termini e Condizioni dell'obbligazione) nei confronti dell'Emittente, a discrezione del consumatore, sarà competente il tribunale con giurisdizione in materia presso il domicilio del consumatore o il domicilio dell'Emittente o qualsiasi altro tribunale con giurisdizione in base alle disposizioni di legge. L'accordo sul luogo di giurisdizione non limita il diritto degli Obbligazionisti previsto dalla legge (in particolare dei consumatori) di intentare un'azione legale davanti a un altro tribunale con giurisdizione legale. Inoltre, l'avvio di azioni legali in una o più giurisdizioni non preclude l'avvio di azioni legali in un'altra giurisdizione (in concomitanza o meno) se e nella misura consentita dalla legge.

17. Clausola di separabilità

Se le disposizioni dei presenti Termini e Condizioni delle Obbligazioni sono o diventano totalmente o parzialmente inefficaci o inapplicabili, le restanti disposizioni dei presenti Termini e Condizioni restano in vigore. Le disposizioni legalmente inefficaci o inapplicabili saranno sostituite, conformemente allo spirito e allo scopo dei presenti Termini e Condizioni delle Obbligazioni, da disposizioni legalmente valide e applicabili che si avvicinino economicamente il più possibile alle disposizioni legalmente inefficaci o inapplicabili, per quanto consentito dalla legge.



VMT Capital II GmbH
Fleischmarkt 1/6/12
A-1010 Vienna (Austria)

Tel.: +43 1 358 90 77
info@vmt-capital.com
www.vmt-capital.com



Galutinės sąlygos

„Capital 8 E2025 (CHF)“

ISIN: AT0000A3PGS1

pagal 2025 m. rugsėjo 16 d. pareikštinių obligacijų
su baziniu prospektu siūlymo programą

VMT Capital II GmbH
Fleischmarkt 1/6/12
A-1010 Vienna (Austrija)

Atsakomybės ribojimas

Austrijos finansų rinkos institucija (FMA) patvirtino tik bazinę Prospekto versiją anglų kalba bei visus jo priedus, todėl jie privalomi. Išverstų bazinio Prospekto ir visų jo priedų versijų FMA neperžiūrėjo, todėl jos nėra privalomos.

Sąlygų lapas

„Capital 8 E2025 (CHF)“

ISIN: AT0000A3PGS1

Išleista pagal 2025 m. rugsėjo 16 d. pasirašytųjų obligacijų emisijos pasiūlymo programą

adresas

„VMT Capital II GmbH“

Fleischmarkt 1/6/12

A-1010 Vienna (Austrija)

Galutinės sąlygos parengtos pagal Reglamentą (ES) 2017/1129 (toliau – ES Reglamentas dėl prospekto) ir siekiant gauti visą reikiamą informaciją, turi būti skaitomos kartu su Baziniu prospektu (toliau – Prospektas ir jo priedais. Bazinis prospektas ir visi jo priedai skelbiami arba bus paskelbti pagal (ES) 2017/1129 reglamento 21 straipsnio nuostatas. Į Galutinės sąlygas įtraukta kiekvienos emisijos santrauka.

Galutinių sąlygų turinį reglamentuoja ES Reglamentas dėl prospekto ir įgyvendinimo reglamentai. Juos visada reikia skaityti kartu su Prospektu ir bet kuriais jo priedais, nes išsamią informaciją apie Emitentą ir ne nuosavybės vertybinių popierių siūlymą arba visą informaciją įmanoma gauti tik kartu skaitant Galutinės sąlygas ir Prospektą, papildytą bet kuriais jo priedais. Prospekte pateikiamiems terminams ir apibrėžtims, kilus abejonių, Galutinėse sąlygose ir visuose jų prieduose suteikiama ta pati reikšmė.

Prospektas ir visi jo priedai bus paskelbti Emitento interneto svetainėje www.vmt-capital.com pagal ES Prospekto reglamento 21 straipsnio nuostatas. Be to, visuomenė juos spausdintine forma gali peržiūrėti Emitento registruotoje buveinėje įprastomis darbo valandomis. Prospekto arba bet kokių Prospekto ir Galutinių sąlygų priedų skelbimas ar pateikimas yra nemokamas.

Galutinėse sąlygose yra atitinkamos emisijos santrauka. Ji pridedama Galutinių sąlygų 1 priede. Ne nuosavybės vertybinių popierių sąlygos yra Galutinių sąlygų 2 priede ir kartu su šiomis Galutinėmis sąlygomis papildo arba patikslina atskirų emisijų pagal šį Prospektą sąlygas, todėl jas reikia skaityti kartu su šiomis Galutinėmis sąlygomis. Visos Galutinės sąlygos ir du jų priedai kartu sudaro atitinkamos emisijos Galutinės sąlygas.

Visos nepilnos arba panaikintos Galutinių sąlygų nuostatos laikomos išbrauktomis iš ne nuosavybės vertybinių popierių emisijos sąlygų. Emitentui netaikoma 2014 m. gegužės 15 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyva 2014/65/ES „Dėl finansinių priemonių rinkų“ su pakeitimais („MiFID II“). Todėl Emitentas tikslinės rinkos nevertino.

Nepaisant tikslinės rinkos nustatymo, investuotojai gali prarasti visą investuotą sumą arba jos dalį. Tikslinė rinka nustatoma nepažeidžiant siūlomų obligacijų sutartinių, įstatyminių ar reguliavimo apribojimų.

Kiekvienas asmuo, vėliau siūlantis, parduodantis ar rekomenduojantis Obligacijas, turėtų atlikti nepriklausomą vertinimą. Platintojas, kuriam taikomas „MiFID II“, yra atsakingas už su obligacijomis susijusį savo tikslinės rinkos įvertinimą, ir už atitinkamų

platinimo kanalų nustatymą. Šiuo atžvilgiu Emitentas neprisiima jokios atsakomybės.

Sąlygų lapas yra sudarytas taip pat, kaip ir Prospektas. Tai reiškia, kad visa atskiruose Prospekto skyriuose pateiktina informacija Prospekte yra pateikiama taip pat besivadinančiame skyriuje. Kadangi ne visuose Prospekto skyriuose informacija arba jos sukonkretinimas reikalingas, Galutinėse atskirų emisijų sąlygose numeracija prasideda tik nuo 3.2 punkto ir nėra iš eilės.

Išsami informacija galima tik, jeigu Prospektas ir Galutinės sąlygos yra skaitomi kontekste.

Užraši:

Nebūtinai laukai ☐ taikytini tik jeigu jie pažymėti taip: ☒ Jeigu tam tikriems punkтам nepateikiama jokios informacijos, jie netaikytini.

IV. Informacija apie ne nuosavybės vertybinius popierius – Vertybinių popierių aprašymas															
3. Baziniai duomenys															
3.2 Siūlymo priežastys ir Pajamų naudojimas															
Išsamus išlaidų paskirstymas	Patiriamos šios susijusios išlaidos su pasirašytų Pareikštinių obligacijų suma: <table><tbody><tr><td>• Pardavimo komisiniai</td><td>2,60 % p.a.</td></tr><tr><td>• Konceptinės išlaidos</td><td>0,10 % p.a.</td></tr><tr><td>• Pardavimų koordinavimas</td><td>0,14 % p.a.</td></tr><tr><td>• Rinkodaros išlaidos</td><td>0,10 % p.a.</td></tr><tr><td>• Administracinės išlaidos</td><td>0,40 % p.a.</td></tr><tr><td>• Mokymo sąnaudos</td><td>0,26 % p.a.</td></tr><tr><td>• Visos išlaidos</td><td>3,60 % p.a.</td></tr></tbody></table> Bendros išlaidos sudaro 18 % viso termino ir nominalios šios emisijos sumos atžvilgiu. Visos išlaidos skirstomos tolygiai per visus kalendorinius metus per visą atitinkamų obligacijų galiojimo laikotarpį. Todėl metinės išlaidos apskaičiuojamos bendras išlaidas padalijus iš atitinkamo Obligacijos termino (visų) metų. Konceptijos ir mokymų išlaidas apmokamos „VIVAT Financial Services GmbH“, Rosenau 54, D-87437 Kempten (Allgäu), rinkodaros ir administracinės išlaidas apmokamos „VIVAT Verwaltungs GmbH“, Rosenau 54, D-87437 Kempten (Allgäu). Pardavimų koordinavimo išlaidas apmokamos „Largamus Financial GmbH“, Rosenau 52, D-87437 Kempten (Allgäu), SIA „Spirit Capital Investment“, Avotu iela 34a, Rīga LV 1009 (Latvija), ir kitiems investicijų patarėjams, su kuriais Emitentas sudarė sutartis.	• Pardavimo komisiniai	2,60 % p.a.	• Konceptinės išlaidos	0,10 % p.a.	• Pardavimų koordinavimas	0,14 % p.a.	• Rinkodaros išlaidos	0,10 % p.a.	• Administracinės išlaidos	0,40 % p.a.	• Mokymo sąnaudos	0,26 % p.a.	• Visos išlaidos	3,60 % p.a.
• Pardavimo komisiniai	2,60 % p.a.														
• Konceptinės išlaidos	0,10 % p.a.														
• Pardavimų koordinavimas	0,14 % p.a.														
• Rinkodaros išlaidos	0,10 % p.a.														
• Administracinės išlaidos	0,40 % p.a.														
• Mokymo sąnaudos	0,26 % p.a.														
• Visos išlaidos	3,60 % p.a.														
4. Informacija apie siūlytinus Vertybinius popierius															
4.1 ISIN – vertybinių popierių identifikacinis numeris	AT0000A3PGS1														
4.3. Nominali suma	1 000,00 CHF														
4.4. Bendras siūlomų ne nuosavybės vertybinių popierių emisijos dydis	40 000 000,00 CHF														
4.5. Vertybinių popierių emisijos valiuta	☐ eurai (EUR) ☒ Šveicarijos frankai (CHF)														
4.8 Palūkanų norma ir palūkanų skola															
i) Nominalioji palūkanų norma	8,00 % Palūkanos skaičiuojamos ICMA (faktinių / faktinių) palūkanų skaičiavimo metodu.														
ii) Palūkanų mokėjimo termino datos	Palūkanos mokamos kas ketvirtą atgaline data, kiekvienu atveju kito ketvirčio (kiekvienų metų balandžio 1 d., liepos 1 d., spalio 1 d. ir sausio 1 d. (Palūkanų dienos) pirmą kartą 2026 m. sausio 1 d., o paskutinį kartą - mokėjimo dieną, jei tai yra banko diena, kurią Vokietijos bankai vykdo mokėjimo operacijas, priešingu atveju palūkanos mokamos kitą banko dieną po mokėjimo dienos, kurią Vokietijos bankai vykdo mokėjimo operacijas.														
4.9 Išpirkimo data ir Grąžinimo terminai															
i) Palūkanos ir (arba) išpirkimo pradžios data	2025 m. spalio 1 d. 2030 m. gruodžio 31 d.														
palūkanos ir (arba) išpirkimo pabaigos data															
ii) Išpirkimo data	2030 m. gruodžio 31 d.														
4.10. Derlius	Metinė grąža lygi nominaliajai palūkanų normai, todėl yra 8,00 %.														

4.13. Išsami informacija apie numatomą emisijos datą	2025 m. rugsėjo 16 d.
5. Viešo ne nuosavybės vertybinių popierių siūlymo sąlygos	
5.1. Sąlygos, siūlymo statistika, numatomas grafikas ir su paraiška susiję reikalingi veiksmai	
5.1.2. Laikotarpis, kuriuo galioja pasiūlymas	2026 m. rugsėjo 15 d.
5.1.4. Išsami informacija apie mažiausią ir (arba) didžiausią pasirašymo sumą (išreiškiamą vertybinių popierių skaičiumi arba akredituotos investicijos suma).	Minimali pasirašymo suma yra 100 pareikštinių obligacijų, kurių nominali vertė po 1 000,00 CHF, t. y. 100 000,00 CHF. Nėra maksimalaus ne nuosavybės vertybinių popierių skaičiaus / akredituotos investicijos sumos.
5.1.5. Vertybinių popierių aptarnavimo būdas ir terminai bei jų pristatymas	2025 m. spalio 1 d.
5.2. Platinimo ir paskirstymo planas	
5.2.1. Skirtingų potencialių investuotojų, kuriems siūlomi vertybiniai popieriai, kategorijų įvardijimas	Austrija, Vokietija, Prancūzija, Belgija, Italija, Estija, Latvija, Lietuva, Liuksemburgas, Nyderlandai ir Suomija. Vadovaujantis 54 str. Federalinio finansinių paslaugų įstatymo (FIDLEG) 2 dalimi su 70 str. Šveicarijos finansinių paslaugų potvarkio („FinSO“) 2 paragr., Prospektų peržiūros taryba gali numatyti, kad tam tikrose užsienio jurisdikcijose patvirtinti prospektai taip pat būtų laikomi patvirtintais Šveicarijoje. Kvietimas teikti pasiūlymą paprastai nėra skiriamas konkrečiai ar ribotai tikslinei investuotojų grupei ar kategorijai. Obligacijų gali įsigyti bet kuris fizinis arba juridinis asmuo, reziduojantis arba nuolat gyvenantis ES. Pareikštinės obligacijos negali būti siūlomos Jungtinėse Amerikos Valstijose arba jų negali įsigyti JAV asmenys ar politiškai pažeidžiami asmenys.
5.2.2 Kainodara	
Emisijos kaina	1 000,00 CHF
5.4 Išplatinimas ir įsigijimas	
Viso pasiūlymo arba atskirų pasiūlymo dalių koordinatoriaus (-ių) pavadinimas ir adresas, taip pat informacija apie išplatinimą atskirose šalyse	Mokėjimų tarpininkas nepaskirtas. Visus mokėjimus Emitentas vykdys tiesiogiai atitinkamam investuotojui. „Largamus Financial GmbH“, Rosenau 52, D-87437 Kempten, Vokietija (išskirtinio platinimo sutartis, Vokietija) „SIA Spirit Capital Investment“, esanti Avotu iela 34a, Rīga LV 1009 (Latvija) (išskirtinio platinimo sutartis Latvija, Lietuva, Estija ir Suomija) Emitentas yra sudaręs keletą neišimtinių platinimo sutarčių finansinių priemonių tarpininkavimui su įvairiais individualiais licencijuotais investicijų patarėjais Šveicarijoje. Šie investicijų patarėjai yra registruoti pagal FIDLEG. (Šveicarijos finansinių paslaugų įstatymas) arba FINIG (Šveicarijos finansų įstaigų įstatymas). Be to, Emitentas yra sudaręs keletą neišimtinių platinimo sutarčių finansinių priemonių tarpininkavimui su įvairiais individualiais licencijuotais investicijų patarėjais Prancūzijoje. Šie investicijų patarėjai yra registruoti pagal Prancūzijos finansinių paslaugų įstatymą „Conseiller en investissements financiers“ (CIF). Tačiau kitose šalyse Emitentas dar nėra sudaręs platinimo sutarčių.

1 PRIEDAS.

Prospekto santrauka

Toliau pateiktoje šio Vertybinių popierių prospekto (Bazinio prospekto) santraukoje pateikiama minimali įstatymų reikalaujama informacija. Ją visada būtina skaityti kartu su Prospektu ir jo priedais, kaip visumą. Santrauka skirta tik kaip pagalba priimant sprendimus ir niekada, viena pati atskirai, nelaikytina pakankamu pagrindu priimti pagrįstą investicinį sprendimą.

1. Įvadas ir perspėjimai

1.1. Įvadas

Produktas: „Capital 8 E2025 (CHF)“. Tai Pareikštinės obligacijos. Obligacijos yra patvirtintos atskirais Pareikštinių obligacijų sertifikatais. Investuotoja savo individualius Pareikštinius obligacijų sertifikatus gaus paštu ne vėliau kaip per 20 banko darbo dienų.

ISIN: AT0000A3PGS1

Emitentas: „VMT Capital II GmbH“, Fleischmarkt 1/6/12, A-1010 Viena, Austrija, įregistruota Vienos komercinio teismo komerciniame registre, įmonės registracijos numeris FN 654160a, juridinio asmens identifikatorius (LEI): 529900Q6XOUXIOWZ5V09

Kompetentingoji institucija: „Financial Market Authority“, Otto-Wagner-Platz 5, A-1090 Vienna, Austrija.

Patvirtinimo data: 2025 m. rugsėjo 16 d.

1.2. Įspėjimas

- Santrauka turėtų būti skaitoma kaip Prospekto įvadas.
- Bet kokį sprendimą investuoti į vertybinius popierius investuotojas turėtų priimti peržiūrėjęs visą Prospektą.
- Investuotojas gali prarasti visą arba dalį savo investuoto kapitalo.
- Jeigu teismui pateikiamas ieškinys dėl Prospekte esančios informacijos, pagal nacionalinę teisę ieškovui investuotojui prieš pradėdant teismo procesą gali tekti padengti Prospekto vertimo išlaidas.
- Civilinė atsakomybė numatyta tik tiems asmenims, kurie pateikė santrauką, įskaitant visus jos vertimus, tačiau tik tuo atveju, jei santrauka yra klaidinanti, netiksli ar nenuosekli, ją skaitant kartu su kitomis Prospekto dalimis, arba santraukoje, ją skaitant kartu

su kitomis Prospekto dalimis, nepateikiama pagrindinė informacija, kuria siekiama padėti investuotojams apsispręsti, ar investuoti į tokius vertybinius popierius.

2. Bendra informacija apie Emitentą

2.1. Kas yra vertybinių popierių Emitentas?

Emitentas „VMT Capital II GmbH“, Fleischmarkt 1/6/12, A-1010 Viena, Austrija, yra Austrijos jurisdikcijos ribotos atsakomybės bendrovė, įregistruota Vienos komercinio teismo komerciniame registre komerciniu numeriu FN 654160a. Juridinio asmens identifikatorius (LEI): 529900Q6XOUXIOWZ5V09.

2.1.1. Pagrindinė Emitento veiklos rūšis

Emitento įstatyminis tikslas:

- išleisti pareikštines obligacijas
- prekiauti visokiomis prekėmis.

Be to, bendrovė turi teisę steigti filialus Austrijoje ir užsienyje, dalyvauti kitų bendrovių veikloje Austrijoje ir užsienyje, įsigyti, steigti ir parduoti bendroves bei sudaryti visus sandorius, kurie yra tinkami tiesiogiai ar netiesiogiai skatinti bendrovės interesus, išskyrus veiklą, kuriai taikomas Austrijos bankininkystės įstatymas.

Planuojamos tokios pradinės investicijos:

- Esanti nuosavybė Halėje (D), Liebenauer Strasse
- Gyvenamasis plotas: 638 m²
- Gyvenamieji vienetai: 9
- Statybos metai: 1896
- Į sąrašą įtrauktas pastatas
- Turimas statybos leidimas
- Pirkimo kaina: 2,6 mln. eurų

Esamas pastatas turi būti iš esmės atnaujintas pagal paminklosaugos teisės aktų reikalavimus.

Planuojama parduoti turimus naujus gyvenamuosius būstus prieš juos rekonstruojant. Todėl pardavimo pajamos jau gali būti naudojamos renovacijai finansuoti.

Šį projektą įgyvendins dar neįsteigta projekto bendrovė. „VMT Capital II GmbH“ projekto bendrovei suteiks 1,5 mln. eurų subordinuotųjų paskolų.

Projekto bendrovė įsigis nekilnojamąjį turtą ir užtikrins „VMT Capital II GmbH“, reikalavimą iš subordinuotųjų paskolų, susijusių su dalyvavimu pelne, atitinkamu žemės įkeitimu „VMT Capital II GmbH“ naudai.

Projektą planuojama užbaigti per 36 mėnesius. Tuomet projekto bendrovė grąžins subordinuotą paskolą „VMT Capital II GmbH“, ir išmokės jai priklausančią pajamų dalį.

Todėl finansavimas yra toks:

- Būsimų pirkėjų mokėjimai už pirkinį
- „VMT Capital II GmbH“ projekto bendrovei suteikta 1,5 mln. eurų paskola, kuria siekiama gauti pelno dalį
- Grynios emisijos pajamos
- Banko paskolos (tik projekto bendrovės lygmeniu)

Per terminą patirtos palūkanos už skolintą kapitalą laikomos kapitalizuotomis statybos laikotarpio palūkanomis ir nepriskiriamos įsigijimo išlaidoms. Jie pripažįstami apskaitoje tik tada, kai perleidžiami parduoti vienetai.

Steigimosi metu Bendrovė turi 25 000,00 EUR pasirašytojo ir įmokėto kapitalo. 2025 m. gegužės 19 d. akcininkas visiškai ir laisvai disponuodamas sumokėjo visą kapitalą Bendrovei. Iki pareikštinių obligacijų iš šios platinimo programos pradžios akcininkas papildomai sumokės 250 000,00 EUR nuosavo kapitalo Bendrovei laisvai disponuoti, ir įtrauks į kapitalo rezervus.

Emitento tolesnė verslo plėtra labai priklausys nuo jo investicinės veiklos sėkmės.

Bendrovė neįdarbina ir ateityje net neketina turėti savų darbuotojų.

Investicinius ir strateginius sprendimus priima „VMT Capital II GmbH“ vadovybė.

Nekilnojamojo turto rinkoje Emitentas veiks pagal savo įmonės paskirtį.

2.1.2. Pagrindiniai akcininkai, akcijos arba akcijų dauguma

Emitentas kol kas į įmonių grupę neįeina. Tačiau pagal savo investavimo strategiją jis gali perimti ar atstovauti kitoms tokio paties ar panašaus pobūdžio įmonėms Austrijoje arba užsienyje; jis taip pat gali dalyvauti tokiose bendrovėse ir kaip valdantysis partneris. Be to, Emitentas gali steigti filialus Austrijoje ar užsienyje tuo pačiu ar kitu pavadinimu, taip pat steigti, valdyti ar dalyvauti patronuojamose įmonėse Austrijoje ar užsienyje, įsigyti ar iš anksto išplėsti akcijas trečiųjų šalių įmonėse Austrijoje arba užsienyje. Bendrovė savo

veiklą gali apriboti užsiimdama tik savo akcijų paketų administravimu.

Vienintelis Emitento akcininkas yra p. Waldemar Hartung, Fleischmarkt 1/6/12, A-1010 Viena.

2.1.3. Emitento pagrindinio vadovo ir auditoriaus (apskaitininkų biuro) tapatybė

Vieninteliai vadovybės nariai yra p. Waldemar Hartung ir p. Heribert Laaber. Emitento auditorius yra „Danubia Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungs GmbH“, Josef Huber Straße 6/5, 2620 Ternitz / Neunkirchen (Austrija). „Danubia Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungs GmbH“ yra Mokesčių konsultantų ir Auditorių rūmų narė (KSW Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer), Vienna (Austrija).

2.2. Kokia yra svarbiausia finansinė informacija apie Emitentą?

Emitentas yra naujai įsteigta įmonė, jos pradinis balansas sudarytas 2025 m. gegužės 23 d. Emitento 2025 m. rugpjūčio 20 d. tarpinė finansinė ataskaita ir pinigų srautų ataskaita buvo parengtos 2025 m. rugpjūčio 29 d. Prospekto patvirtinimo metu Emitento skolos ir finansinė struktūra nepasikeitė. Bendrovės steigimo metu pasirašytas ir apmokėtas kapitalas yra 25 000,00 EUR 2025 m. gegužės 19 d. akcininkas įnešė visą kapitalą į bendrovę ir laisvai juo disponuoja. Iki pareikštinių obligacijų iš šios platinimo programos pradžios akcininkas papildomai sumokės 250 000,00 EUR nuosavo kapitalo Bendrovei laisvai disponuoti, ir įtrauks į kapitalo rezervus.

2.3. Kokios pagrindinės Emitentui būdingos rizikos?

Nemokumo rizika ir kitų Emitento kreditorių prieigos rizika

Jei dėl kokios nors priežasties Emitento verslo modelis pasirodytų netvarus arba Emitentas patirtų daugiau nei nedidelius nuolatinius finansinius sunkumus, Emitento galimybei tęsti veiklą kiltų pavojus. Jei Emitentas neturi pakankamai lėšų, kad galėtų grąžinti lėšas ir (arba) mokėti fiksuotas palūkanas investuotojams arba padengti kitus įsipareigojimus, Emitentas gali tapti nemokus. Tai reikštų, kad investuotojai negautų palūkanų, taip pat gali prarasti dalį ar visą investicijų sumą.

Jei pasiskolintas kapitalas nebedengiamas trumpalaikiu ir ilgalaikiu ateities turtu, susidaro aritmetinio per didelio įsiskolinimo būseną. Kadangi pats Emitentas

vykdo mažai veiklos, išleidus Pareikštinių obligacijų emisiją gali greitai atsirasti aritmetinis perteklinis įsiskolinimas. Pernelyg didelis įsiskolinimas atsiranda, kai skolininko turtas nebedengia esamų įsipareigojimų ir prognozuojamas neigiamas veiklos tęstinumas. Tokiu atveju investuotojai susiduria su tiesiogine rizika, kad palūkanos nebus sumokėtos ir bus prarasta dalis arba visa investicijų suma.

Su Pareikštinėmis obligacijomis susijusios išmokos kreditoriams nėra užtikrintos. Atitinkamai obligacijų turėtojai neturi pirmumo teisės į būsimą turtą, į kurį investuoja Emitentas arba kuris yra Emitento nuosavybė. Priešingai, kiti Emitento kreditoriai gali pasinaudoti šiuo būsimuoju turtu savo iš Emitento gautinoms sumoms padengti priverstinio vykdymo būdu.

Emitento turto nemokumo bylos atveju šių kitų neužtikrintų kreditorių gautinos sumos iš Emitento būtų lygiavertės reikalavimams, kylantiems iš Pareikštinių obligacijų. Dėl to kiti Emitento kreditoriai Emitento turtu konkuruoja su obligacijų kreditoriais. Jeigu Emitento būsimą turto neužteks visų kreditorių gautinoms sumoms padengti, atsiranda rizika, kad obligacijų savininkai gali negauti dalies arba visų savo gautinų sumų iš Pareikštinių obligacijų. Užtikrinti kreditoriai pirmumo tvarka savo reikalavimus gali tenkinti iš Emitento būsimą turto, o jų reikalavimai yra aukštesni už dabartines obligacijas įsigijusių investuotojų reikalavimus. Šis užtikrintų reikalavimų prioritetas reiškia, kad jie bus tenkinami anksčiau nei investuotojų, todėl sumažės Emitento turtas, kuriuo galima tenkinti investuotojų reikalavimus. Tai galėtų reikšti, kad investuotojai gali negauti jokių ar gauti tik dalį savo reikalavimų, kylančių iš Pareikštinių obligacijų.

Užtikrinti kreditoriai prioriteto tvarka gali tenkinti Emitento turtu, o jų reikalavimai turi viršenybę prieš atitinkamų obligacijų investuotojų reikalavimus. Užtikrintų reikalavimų prioritetas reiškia, kad jie turi būti tenkinami pirmiau už investuotojų ir taip vėliau sumažinti investuotojams tenkinti skirtą Emitento turtą. Dėl to obligacijų turėtojams gali būti visiškai arba iš dalies nevykdomi mokėjimai.

Naujo Emitento formavimo rizika

Emitentas yra naujai įsteigta bendrovė. Taigi, jokios istorinės finansinės informacijos nėra.

Todėl investuotojai negali daryti jokių išvadų apie verslo modelio sėkmę ar Emitento finansinę padėtį. Investuotojams prieinamas tik Emitento pradinis balansas ir audituotas tarpinis balansas. Šie duomenys netinkami daryti išvadas apie įmonės finansinę sėkmę ar nesėkmę.

Likvidumo rizika ir pelno nebuvimo rizika

Emitentas buvo įsteigtas tam, kad pirktų ir parduotų nekilnojamąjį turtą Vokietijoje, investuotų pagal bendrovių teisę, teiktų subordinuotąsias paskolas nekilnojamojo turto plėtros bendrovėms ir (arba) išleistų Pareikštines obligacijas, ir nevykdytų jokios kitos savarankiškos veiklos.

Likvidumas – tai pajėgumas bet kuriuo metu per nustatytą laikotarpį įvykdyti einamuosius mokėjimo įsipareigojimus. Todėl likvidumo buvimas suponuoja, kad yra pakankamai likvidaus turto. Bendrovės steigimo metu pasirašytas ir apmokėtas kapitalas yra 25 000,00 EUR. Būsimą likvidumą turi sukurti su šiuo prospektu siūlomos Pareikštinės obligacijos. Emitentas ims subordinuotąsias paskolas ir (arba) dalyvavimo subordinuotąsias paskolas, taip pat bankų paskolas būsimam individualiam investiciniam turtui finansuoti. Prasidėjus siūlomų pareikštinių obligacijų pasirašymui, akcininkas papildomai sumokės Bendrovei 250 000,00 EUR laisvai disponuojamo nuosavo kapitalo ir įtrauks į kapitalo rezervą. Vėliau akcinis kapitalas, kaip ir kapitalo rezervas kompensuojami daug didesniais įsipareigojimais investuotojams ir kitiems sutarties partneriams. Todėl investuotojai, įsigydami Pareikštinių obligacijų, susiduria su gerokai didesne kredito rizika, palyginti su gerokai didesnę kapitalą turinčiu Emitentu.

Taigi Emitento galimybes vykdyti savo įsipareigojimus riboja menka jo paties pagrindinė veikla. Ji pasikliauja pelnu iš investicinės veiklos, kad galėtų padengti savo įsipareigojimus kreditoriams, įskaitant obligacijų turėtojus. Emitento ekonominė sėkmė iš esmės priklauso nuo nekilnojamojo turto plėtros įmonių ir būsimų patronuojamųjų įmonių verslo sėkmės ir būsimą grynojo turto, finansinės padėties ir veiklos rezultatų bei esamų ir būsimų nekilnojamojo turto projektų. Tik tada, jeigu nekilnojamojo turto plėtros bendrovės ateityje sugebės padengti palūkanas ir išpirkimo įmokas už bendrovės suteiktas paskolas arba jei bendrovės, kurių akcijų Emitentas ateityje įgis ilgalaikį pelną, gali būti reikšmingas lėšų įplaukimas Emitentui. Jei Emitentas nesugebės patenkinti savo pajamų lūkesčių, pareikalauti atitinkamų lėšų ir gauti pakankamai likvidžių lėšų, Emitento likvidumo padėtis pablogės ir dėl to kils rizika, kad Emitentas negalės laiku įvykdyti savo įsipareigojimų arba jų nevykdys iš viso.

Vėliau akcinis kapitalas, kaip ir kapitalo rezervas kompensuojami daug didesniais įsipareigojimais investuotojams ir kitiems sutarties partneriams. Todėl investuotojai, įsigydami Pareikštinių obligacijų, susiduria su gerokai didesne kredito rizika, palyginti su gerokai didesnę kapitalą turinčiu Emitentu.

Emitentas investuos į nekilnojamąjį turtą tiesiogiai

arba per nekilnojamojo turto plėtros įmones, todėl tik iš dalies galės vykdyti veiklą. Emitento sėkmė, kadangi investuoja į nekilnojamąjį turtą per nekilnojamojo turto plėtros bendrovę – labai priklausys nuo nekilnojamojo turto plėtros bendrovių, į kurias investuoja, ar būsimų patronuojamųjų įmonių ir būsimų nekilnojamojo turto projektų sėkmės. Todėl likvidumo rizika gali pasireikšti ypač tuo atveju, jeigu Emitento investicinės veiklos pelnas nesirealizuoja taip, kaip tikėtasi, arba jei Emitentas negali reikalauti reikalingų lėšų iš savo investuotojų. Rizika, kad nebus pakankamai lėšų įsipareigojimams padengti, ypač tikėtina, jeigu pelnas bus mažesnis nei prognozuota, jeigu išvis nebus pajamų, jei lėšos bus naudojamos netinkamam tikslui, jei atsiras netikėtų išlaidų arba jei viskas arba kai kurie svarbūs sutarties partneriai iškris ir nevykdys savo įsipareigojimų Emitentui arba jų nebevykdys laiku. Todėl Emitentas gali būti nebepajėgus laiku ir (arba) visiškai negalės mokėti palūkanų ir grąžinti investuotojams. Tai galėtų reikšti, kad investuotojai gali negauti jokių ar gauti tik dalį savo reikalavimų, kylančių iš Pareikštinių obligacijų.

Nepakankamo investuotojų dalyvavimo rizika

Šiuo metu nėra patvirtintų faktinių investuotojų, pirmiausia jie turi būti pritraukti. Emitentas tikisi, kad visa vertybinių popierių suma bent jau didžiaja dalimi bus pasirašyta ir apmokėta. Mažiausiai 1 mln. EUR dydžio indėliai iš Pareikštinių obligacijų yra būtini siekiant užtikrinti, kad indėlių lėšos būtų išpirktos, kai bus gauta laukiama grąža. Jei planuojama dalinė suma nebus pasirašyta per vienerius metus nuo prospekto patvirtinimo, kyla didelė rizika investicijos sėkmei. Tik turint pakankamai investuotojų kapitalo, galima įsigyti planuojamą investicinį turtą ir pasiekti Emitento ekonominių tikslų.

Be to, ši aplinkybė priklauso nuo paties Emitento sėkmingo pardavimo ir nuo visų pardavimo partnerių gebėjimo pakankamai tarpininkauti perkant pareikštines obligacijas. Trečiųjų šalių teikiamoms tarpininkavimo paslaugoms Emitentui gali turėti neigiamos įtakos tai, kad jos nesudarė išimtinės sutarties su Emitentu. Tai reiškia, kad jie taip pat teikia tarpininkavimo paslaugas kitiems, konkuruojantiems produktų teikėjams, pavyzdžiui, kitiems pareikštinių obligacijų emitentams.

Susidariusi minėta rizika gali neigiamai paveikti Emitento turto, finansinę ir pelno padėtį ir dėl to investuotojas gali negauti fiksuotų palūkanų mokėjimų arba prarasti dalį ar visą investicijų sumą.

Didelių emisijos išlaidų rizika

Išleidžiant Pareikštines obligacijas patiriamos didelės emisijos išlaidos. Jos sudaro 18 % kapitalo, kuris turi būti pritrauktas, palyginti su emisijos apimtimi. Tik dalis šių sąnaudų priklauso nuo pardavimo. Jeigu obligacijų kapitalas bus pritrauktas gerokai mažesnis, negu prognozuoja Emitentas, faktinės emisijos išlaidos bus gerokai didesnės, palyginti su faktiškai pritrauktu kapitalu. Dėl to Emitentas gali neturėti pakankamai kapitalo reikšmingoms investicijoms. Tai savo ruožtu gali lemti tai, kad Emitentas negalės atlikti palūkanų mokėjimų ir išmokėti lėšų investuotojams. Dėl to gali būti visiškai prarastas investuotas kapitalas, įskaitant reikalavimą mokėti palūkanas.

Rizika, susijusi su investicinio turto atranka

Emitento verslo sėkmė labai priklauso nuo Vokietijos nekilnojamojo turto rinkos plėtros.

Nekilnojamojo turto rinka patiria svyravimus ir, be pasiūlos ir paklausos principo, yra labai priklausoma nuo išorės veiksnių, kurių Emitentas negali paveikti ar numatyti, pavyzdžiui, ekonominių veiksnių, kapitalo ir finansų rinkų plėtros, mokesčių pokyčių, infliacijos ir konkurentų elgesio.

Konkrečiai, nenumatyta rizika siejama su atitinkamo nekilnojamojo turto objekto parinkimu. Iš pradžių daroma prielaida, kad yra pakankamai tinkamų nekilnojamojo turto objektų. Jei pakankamas tinkamo turto kiekis laikinai arba visam laikui neprieinamas ir (arba) jei tokį turtą galima įsigyti tik už didelę kainos priemoną, tai gali turėti neigiamą poveikį Emitento grynajam turtui, finansinei būklei ir veiklos rezultatams. Visų pirma gali būti, kad Emitentas negalės parduoti atitinkamo turto už tiek, už kiek planavo.

Emitentas gali laisvai nuspręsti, į kokią nekilnojamąjį turtą ir į kokią nekilnojamojo turto plėtros bendrovę investuoja ir kokia teisine forma tai vyksta. Investuotojai neturi įtakos investicinių objektų ar nekilnojamojo turto plėtros bendrovių pasirinkimui. Yra rizika, kad Emitentas dėl kokių nors priežasčių priims netinkamus investicinius sprendimus. Viena vertus, tai gali būti susiję su nekilnojamojo turto objekto parinkimu, kita vertus, su nekilnojamojo turto projektų įmonės parinkimu.

Emitento ir (arba) nekilnojamojo turto plėtros bendrovės nekilnojamojo turto projekto pasirinkimas gali būti nenaudingas ir lemti turto vertės sumažėjimą. Taip gali nutikti dėl nenumatytų, daug sąnaudų reikalaujančių renovacijų, stichinių nelaimių, infrastruktūros pokyčių, pirkėjų pretenzijų dėl žalos atlyginimo turto vystymo bendrovėms ar dirvožemio užterštumo, dėl vėluojančių

statybos darbų, gerokai didesnių nei planuota išlaidų arba dėl to, kad nekilnojamojo turto naudojimas gali būti neįmanomas, kaip planuota, dėl teisinių ar faktinių priežasčių. Nekilnojamojo turto buvimo vieta gali pablogėti, pavyzdžiui, dėl pablogėjusių transporto ryšių ar socialinės struktūros.

Atsiradus vienai ar kelioms pirmiau minėtoms rizikoms, Emitentas gali gauti žymiai mažesnį pelną nei planuota dėl didesnių sąnaudų ir (arba) mažesnių pardavimo pajamų. Dėl to gali būti visiškai prarastas investuotas kapitalas, įskaitant reikalavimą mokėti palūkanas.

Rizika, atsirandanti Emitentui investuojant į kitas bendroves, ypač į nekilnojamojo turto plėtros bendroves

Pagrindinė Emitento veikla yra subordinuotų paskolų ir (arba) dalyvavimo subordinuotų paskolų suteikimas nekilnojamojo turto plėtros bendrovėms, nekilnojamojo turto pirkimas ir pardavimas Vokietijoje bei akcijų paketų įsigijimas pagal įmonių teisę. Emitentas savo veiklą finansuoja išleisdamas obligacijas ir iš akcininko suteikiamo nuosavo kapitalo. Emitentas taip pat ima subordinuotas paskolas arba banko paskolas.

Kyla nekilnojamojo turto plėtros bendrovių nemokumo grėsmė. Nekilnojamojo turto plėtros bendrovėms tapus nemokioms, Emitentas iš jų negaus nei palūkanų, nei grąžinimų. Emitento pretenzijas nekilnojamojo turto plėtros bendrovėms Emitentas realizuoti gali tik ribotai. Tai ypač pasakytina ir apie tai, kad Emitentas planuoja suteikti subordinuotas paskolas ir (arba) subordinuotas dalyvavimo paskolas nekilnojamojo turto plėtros bendrovėms. Emitentas negali reikšti mokėjimo reikalavimų atitinkamai nekilnojamojo turto projektavimo bendrovei tiek ir tol, kol dėl to atitinkama turto plėtros bendrovė taptų nemoki arba pernelyg įsiskolinusi.

Įgaliojimo obligacijos yra Emitento įsipareigojimai. Pinigų srautą generuojantį turtą turi nekilnojamojo turto plėtros bendrovės, kurios gali pritraukti pirmąją užtikrintą banko skolą. Vykdomo užtikrinimo scenarijaus atveju obligacijų turėtojai užima paskesnę eilę nei nekilnojamojo turto plėtros bendrovių lygmenį užtikrinti kreditoriai ir gali gauti išmokas tik po to, kai bus patenkinti visų ankstesnės eilės kreditorių reikalavimai.

Emitentas taip pat negali daryti įtakos, ar nekilnojamojo turto plėtros bendrovės, kuriose Emitentas ketina dalyvauti ar investuoti, įgyja skolos kapitalą. Yra rizika, kad pačios nekilnojamojo turto plėtros bendrovės turi paskolų įsipareigojimų trečiosioms šalims, kurie turi būti tvarkomi pirmenybės tvarka subordinuotų paskolų ir (arba) dalyvaujamųjų subordinuotų paskolų, kurias Emitentas ketina suteikti, atžvilgiu. Emitentas

neturi arba turi tik ribotas galimybes daryti įtaką nekilnojamojo turto plėtros įmonėms. Jeigu Emitentas suteiks subordinuotąją paskolą arba dalyvaujamąją subordinuotąją paskolą nekilnojamojo turto plėtros bendrovei, paskolos sutartis paprastai nesuteiks Emitentui jokių bendro sprendimo teisių ar įtakos nekilnojamojo turto plėtros įmonių veiklai. Tai gali reikšti, kad Emitentas negali daryti įtakos ar užkirsti kelio ekonomiškai nenaudingam paskolos kapitalo naudojimui turto plėtros įmonėje, kuris prieštarauja sutarties sąlygoms ir (arba) netinkamam paskolos kapitalo naudojimui. Jeigu Emitentas pagal bendrovių teisę dalyvauja nekilnojamojo turto plėtros bendrovėje, Emitento bendro sprendimo ir įtakos teisės bet kuriuo atveju yra apribotos, jeigu Emitentas nekilnojamojo turto plėtros bendrovėje yra smulkusis akcininkas. Tokiu atveju iki to momento prisijungę akcininkai gali priimti Emitento interesams prieštaraujančius nutarimus.

Dėl pirmiau aprašytos rizikos Emitentas gali atskirai arba kartu negauti jokios arba gauti tik nedidelę grąžą iš savo būsimų investicijų į nekilnojamojo turto plėtros bendroves. Todėl Emitentas gali nepajėgti sumokėti palūkanų ir grąžinti investuotojams. Dėl to gali būti visiškai prarastas investuotas kapitalas, įskaitant reikalavimą mokėti palūkanas.

Pusiau aklas telkinio simbolis

Emitentas ketina investuoti į būsimą investicinį turtą, kurio vertė rengimo metu buvo nustatyta tik iš dalies. Emitentas turi pirmąjį tikslinį projektą.

Planuojamos tokios pradinės investicijos:

- Esanti nuosavybė Halėje (D), Liebenauer Strasse
- Gyvenamasis plotas: 638 m²
- Gyvenamieji vienetai: 9
- Statybos metai: 1896
- Į sąrašą įtrauktas pastatas
- Turimas statybos leidimas
- Pirkimo kaina: 2,6 mln. eurų

Esamas pastatas turi būti iš esmės atnaujintas pagal paminklosaugos teisės aktų reikalavimus.

Planuojama parduoti turimus naujus gyvenamuosius būstus prieš juos rekonstruojant. Todėl pardavimo pajamos jau gali būti panaudotos renovacijai finansuoti.

Šį projektą įgyvendins dar neįsteigta projekto bendrovė. „VMT Capital II GmbH“ projekto bendrovei suteiks 1,5 mln. eurų subordinuotųjų paskolų. Emitentas nebus susijęs su naujai įsteigta projektine bendrove, visų pirma ji nebus dukterinė įmonė. Todėl Emitentas

neprisiims jokių projekto bendrovės steigimo išlaidų. Tuomet projekto bendrovė įgyja nuosavybės teisę į investicinį turtą; tuomet Emitentas gauna savo reikalavimų projekto bendrovei užtikrinimą įkaito forma. Ji taip pat gauna palūkanas už paskolos sumą ir pelno dalį.

Projekto bendrovė įsigis nekilnojamąjį turtą ir užtikrins „VMT Capital II GmbH“, reikalavimą iš subordinuotųjų paskolų, susijusių su dalyvavimu pelne, atitinkamu žemės įkeitimu „VMT Capital II GmbH“ naudai.

Projektą planuojama užbaigti per 36 mėnesius. Tuomet projekto bendrovė grąžins dalyvaujančią subordinuotąją paskolą bendrovei „VMT Capital II GmbH“ ir išmokės jai priklausančią pajamų dalį.

Todėl finansavimas yra toks:

- Būsimų pirkėjų mokėjimai už pirkinį
- „VMT Capital II GmbH“ projekto bendrovei suteikta 1,5 mln. eurų paskola, kuria siekiama gauti pelno dalį
- Gryniosios emisijos pajamos
- Banko paskolos (tik projekto bendrovės lygmeniu)

Palūkanos, mokėtinos už pareikštines obligacijas projekto įgyvendinimo metu, taip pat visos kitos finansavimo palūkanos, sudaro kapitalizuojamas statybos laikotarpio palūkanas. Jos neįeina į ankščiau nurodytas įsigijimo išlaidas ir yra pridedamos. Kapitalizuojant statybos laikotarpio palūkanas, apskaitos sąnaudų neatsiranda.

Apskaitos išlaidų atsiranda tik perleidus parduotus daugiabučius ir todėl jos įskaitomos į pardavimo pajamas.

3. Bendra informacija apie vertybinius popierius

3.1. Kokios pagrindinės vertybinių popierių savybės?

3.1.1. Vertybinių popierių tipas, klasė ir ISIN

Šio Prospekto pagrindu išleisti vertybiniai popieriai yra fiksuotos palūkanų normos Pareikštinės obligacijos. Atitinkamų vertybinių popierių identifikacinis numeris (ISIN) nurodytas Galutinėse sąlygose.

Pagal šį Prospektą išleidžiamoms Obligacijoms taikoma Vokietijos teisė. Obligacijos yra fiksuoto pajamingumo vertybiniai popieriai, kaip apibrėžta §§ 793 ir tolesniuose. BGB, kurie yra išduodami vekselio turėtojui. Šiems vertybiniais popieriams taikomas

Vokietijos obligacijų įstatymas ("SchVG").

Pareikštinės obligacijos nėra įtraukiamos į kliringo sistemą, tačiau išleidžiami fiziniai individualūs sertifikatai.

Gavęs ir priėmęs pasirašymo formą Emitentas patvirtina obligacijos turėtojui, kad priima pasirašymą. Investuotojo pasirašytoms Pareikštinėms obligacijoms išleidžiami galiojantys sertifikatai (fiziniai individualūs sertifikatai). Investuotoja savo individualius Pareikštinius obligacijų sertifikatus gaus paštu ne vėliau kaip per 20 banko darbo dienų.

Jei ketinama perleisti obligacijas su nominaliąja verte, atitinkamas investuotojas turi informuoti Emitentą apie ketinamą perleidimą ir kartu nurodyti pirkėją (įskaitant jo sąskaitos duomenis).

3.1.2. Valiuta, nominalas, išpirkimo terminas

Pareikštinės obligacijos išleidžiamos eurai (EUR) ir Šveicarijos frankais (CHF). Su kiekvienais finansiniais produktais susijusios valiutos nustatomos pagal atitinkamos emisijos galutinės sąlygas. Nominalas yra nurodytas Galutinėse sąlygose.

3.1.3. Su vertybiniais popieriais susietos teisės

Pagal šią siūlymo programą išleistos obligacijos suteikia atitinkamam vertybinių popierių savininkui reikalavimą Emitentui sumokėti palūkanas ir atitinkamame sąlygų lape (Galutinės sąlygos) nurodytą dieną grąžinti pagrindinės sumos nominalią sumą. Priešingu atveju Emitento teisės ir pareigos reglamentuojamos Vokietijos Federacinės Respublikos įstatymais.

Visos pagal šią Obligaciją išleistos Obligacijos yra Pareikštinės, kurios visam Obligacijos galiojimo laikui yra pakeičiamos atskirais fiziniais sertifikatais.

Pagal įstatymus, obligacijas galima laisvai perleisti, perduodant Pareikštinių obligacijų sertifikatą pirkėjui. Pareikštinės obligacijos neįtrauktos į kliringo sistemą arba į rinkoje reguliuojamą prekybą. Todėl šiuo atžvilgiu Obligacijų perleidžiamumas ribotas.

Obligacijų turėtojai neturi jokių narystės teisių, visų pirma negali dalyvauti, dalyvauti ar balsuoti bendrovės metiniame visuotiniame susirinkime. Iš esmės investuotojai neturi teisės tikrinti Emitento dokumentų.

Atitinkamos Obligacijos galiojimo laikotarpiu įprastinė Pareikštinės obligacijos vertybinių popierių turėtojo nutraukimo teisė yra neatšaukiamai atmesta. Išskirtinė obligacijų turėtojų teisė nutraukti sutartį lieka nepakitusi. Emitentas neprivalo mokėti investuotojui

jokios kompensacijos už išankstinį grąžinimą.

Visas pagal obligacijų sąlygas mokėtinas sumas Emitentas išmokės obligacijų turėtojams atitinkama emisijos valiuta. Visi mokėjimai, ypač kapitalo grąžinimas ir palūkanų mokėjimai, atliekami atskaičius ir išskaičiavus mokesčius, muitus ir kitas rinkliavas, jei Emitentas teisiškai privalo juos atskaityti ir (arba) išskaičiuoti. Emitentas neprisiima jokios atsakomybės už tokių sumų išskaičiavimą. Emitentas neprivalo sumokėti Obligacijų turėtojams papildomų sumų kaip kompensaciją už tokiu būdu išskaičiuotas ar rezervuotas sumas. Kadangi obligacijų skolininkas nėra teisiškai įpareigotas išskaičiuoti ir (arba) rezervuoti mokesčius, muitus ar kitas rinkliavas, jis neturi jokių įsipareigojimų, susijusių su obligacijų turėtojų prievolėmis pagal mokesčių teisę.

3.1.4. Vertybinių popierių reitingas

Jeigu privalomos teisės aktų nuostatos nenustato kitaip, Obligacijos yra tiesioginiai, besąlygiški, nesubordinuoti ir neužtikrinti Emitento įsipareigojimais, lygiaverčiai (pari passu) vienas kitam ir su visais esamais ir būsimais neužtikrintais ir nesubordinuotais Emitento įsipareigojimais. Tie įsipareigojimai, kurie pagal taikytiną privalomąją teisę yra pirmesni, pavyzdžiui, bankroto bylos išlaidos arba darbuotojų reikalavimai sumokėti einamąjį atlyginimą iškėlus bankroto bylą. Emitentas gali ne tik laisvai prisiimti kitus neribotos sumos įsipareigojimus, lygiaverčius (pari passu) investuotojų įsipareigojimams, bet ir neriboto dydžio užtikrintus įsipareigojimus prieš investuotojų reikalavimus.

3.1.5. Vertybinių popierių perleidžiamumo apribojimų aprašymas

Faktiškai, laikantis įstatymų nuostatų Obligacijas galima laisvai perleisti, perduodant pareikštinės obligacijos sertifikatą perėmėjui. Tačiau neįtraukiama į reguliuojamą rinką ar kitą prekybos vietą, daugiašalę prekybos sistemą ar organizuotą prekybos sistemą, o tai de facto gali būti prekybos apribojimas.

Vadinasi, teisiškai perleidžiamumas nėra ribojamas, bet faktiškai visada priklauso nuo to, ar yra pirkėjas, kuris, perleidžiančio investuotojo požūriu, yra pasirengęs mokėti adekvačią kainą už Pareikštinę obligaciją.

Obligacijų gali įsigyti bet kuris fizinis arba juridinis asmuo, reziduojantis arba nuolat gyvenantis ES ir Šveicarijoje.

Šis pasiūlymas skirtas investuotojams Austrijoje, Vokietijoje, Prancūzijoje, Belgijoje, Italijoje, Estijoje, Latvijoje, Lietuvoje, Liuksemburge, Nyderlanduose ir Suomijoje. Tačiau Emitentas gali prašyti FMA

pranešti apie Prospektą kitų EEE valstybių narių kompetentingoms institucijoms ir išplėsti savo pasiūlymą toms valstybėms.

Vadovaujantis 54 str. Federalinio finansinių paslaugų įstatymo (FIDLEG) 2 dalimi su 70 str. Šveicarijos finansinių paslaugų potvarkio („FinSO“) 2 paragr., Prospektų peržiūros taryba gali numatyti, kad tam tikrose užsienio jurisdikcijose patvirtinti prospektai taip pat būtų laikomi patvirtintais Šveicarijoje. Šveicarijos peržiūros institucijos pripažino Austriją ir Austrijos finansų rinkos instituciją. Atitinkamai, Šveicarijoje Prospektas laikomas patvirtintu.

Kvietimas teikti pasiūlymą paprastai nėra skiriamas konkrečiai ar ribotai tikslinei investuotojų grupei ar kategorijai. Obligacijų gali įsigyti bet kuris fizinis arba juridinis asmuo, reziduojantis arba nuolat gyvenantis ES. Pareikštinės obligacijos negali būti siūlomos Jungtinėse Amerikos Valstijose arba jų negali įsigyti JAV asmenys ar politiškai pažeidžiami asmenys.

3.2. Kur prekiaujama vertybiniais popieriais?

Siūlomiems vertybiniais popieriams nėra teikiama paraiška dėl įtraukimo į prekybą ir jie nėra pateikiami reguliuojamoje rinkoje, kitose trečiųjų šalių rinkose, MVĮ augimo rinkoje ar DPS. Todėl prašymo dėl įtraukimo į prekybą bet kurioje iš jau minėtų rinkų, prekybos vietų ir sistemų teikti neketinama.

3.3. Ar yra laidavimas / garantija vertybiniais popieriais?

Šiame prospekte aprašytoms Pareikštinėms obligacijoms netaikomas joks teisiškai privalomas arba savanoriškas indėlių apsaugos fondas.

3.4. Kokia yra pagrindinė su vertybiniais popieriais susijusi rizika?

Bendras investuoto kapitalo nuostolis ir pretenzijos į palūkanas

Jei bendra vertybinių popierių suma nėra pasirašyta, emisijos išlaidos procentais padidės, palyginti su investuotojų faktiškai pasirašytais sumomis, ir bus gerokai didesnės nei prognozuota, nes Emitentas turi fiksuotą atlygio įsipareigojimą.

Jei bendra vertybinių popierių pasirašymo suma nesiekia maždaug 1 mln. EUR, Emitentas neturės pakankamai grynųjų pajamų būsimam investiciniam turtui įsigyti. Šiuo atveju kyla Pareikštinų obligacijų žlugimo rizika. Šiame prospekte aprašytoms

Pareikštinėms obligacijoms netaikomas joks teisiškai privalomas arba savanoriškas indėlių apsaugos fondas. Investuotojai nedalyvauja Emitento akcinio kapitalo finansavime. Todėl Emitento nemokumas gali turėti neigiamos įtakos mokėjimų investuotojams sumai ir terminui. Investuotojai taip pat gali patirti visiškų nuostolių Emitento nemokumo atveju. Emitento nemokumo atveju su investuotojais elgiamasi taip pat, kaip ir su kitais Emitento neprivilegijuotaisiais kreditoriais, pagal galiojančias nemokumo taisykles. Bankroto byloje turtas vertinamas ir paskirstomas taip, kad būtų patenkinti atitinkami kreditoriai pagal jų reikalavimą į visas Emitento prievoles. Yra rizika, kad investuotojai gali iš dalies ar net visiškai prarasti savo investicijų sumą ir galimus palūkanų mokėjimus. Suprantama, kad Emitentui bus iškelta nemokumo byla arba bus imtasi kitų priemonių, kurios gali turėti įtakos mokėjimų investuotojams terminams ar sumai.

Be to, pats Emitentas veikia kaip Mokėjimų agentas; todėl bet koks Emitento veiklos sutrikimas ar nemokumas iš karto nutrauktų mokėjimų srautus Obligacijų turėtojams (veiklos ir Mokėjimų agento rizika).

Todėl investuotojui, kuris negali finansiškai susidoroti su visišku investuotos sumos praradimu, iškyla ir asmens nemokumo rizika.

Investuotojams kylanti ribotų nutraukimo galimybių rizika

Investuotojai į Pareikštines obligacijas neturi įprastos nutraukimo teisės Pareikštinių obligacijų galiojimo laikotarpiu. Taigi yra rizika, kad investuotojai liks saistomi savo investicinio sprendimo, net jei jiems bus taikomi kiti kapitalo reikalavimai tebegaliojant Pareikštinėms obligacijoms. Tada jie negalės pasinaudoti investuotais pinigais ir gali tekti imti banko paskolą, kad padengtų savo kapitalo poreikius kitur. Jeigu banko paskolos paimti neįmanoma, investuotojas taip pat gali tapti nemokus.

Kapitalo įsipareigojimo rizika ir Pareikštinių obligacijų nepaklausumas

Pareikštinių obligacijų terminas nurodytas Pareikštinių obligacijų sąlygose. Investuotojai iš esmės neturi galimybės gauti jokios investicijos sumos per Pareikštinių obligacijų galiojimo laikotarpį. Tokiomis aplinkybėmis pažymėtina, kad siūlomos Pareikštinės obligacijos nebus įtrauktos į prekybą ir nėra įtrauktos į kliringo sistemą.

Šiuo prospektu siūlomos Pareikštinės obligacijos yra perleidžiamos įteikiant pirkėjui sertifikatą. Todėl su šiuo

prospektu siūlomų Pareikštinių obligacijų perdavimas iš tikrųjų priklauso nuo to, ar atitinkami investuotojai suranda suinteresuotąsias šalis Pareikštinėms obligacijoms įsigyti ir ar jos taip pat pasirengusios mokėti atitinkamo investuotojo požiūriu pagrįstą kainą. Jei Pareikštinės obligacijos perleidimui bus rastas potencialus pirkėjas, kuris vis dėlto nėra pasirengęs mokėti pagrįstos kainos, tai reiškia, kad atitinkamas investuotojas iš potencialaus pirkėjo gaus kainą, kuri bus mažesnė už pradinę investicijų sumą. Jeigu investuotojams nepavyksta rasti šalies, suinteresuotos perleisti Pareikštines obligacijas, investuotojai ir toliau yra saistomi Pareikštinių obligacijų pagal sutarties sąlygas.

Investuotojai Emitento sprendimams įtakos nedaro

Pareikštinės obligacijos neperteikia jokių įmonių ar įmonių akcijų. Investuotojai neįgyja jokių balsavimo teisių, narystės teisių, valdymo įgaliojimų ar bendro sprendimo teisių. Obligacijų turėtojai taip pat neturi teisės prašyti Emitento leisti susipažinti su dokumentais, visų pirma susijusiais su Emitento įsigyjamais, ketinamais įsigyti ar parduoti investiciniais objektais. Todėl investuotojai Emitento sprendimams įtakos nedaro. Tai reiškia, kad jie negali užkirsti kelio neteisingiems sprendimams. Tai gali sukelti neigiamus Emitento turto, finansinės ir (arba) pelno padėties pokyčius. Dėl to investuotojas gali negauti jokių palūkanų arba prarasti visą investicijos sumą arba jos dalį.

Infliacijos rizika

Kapitalo suma investuotojams grąžinama nominalia verte. Tačiau grąžinamos sumos vertę gali sumažinti ir infliacija, ir tai reiškia, kad tikroji išleistų Pareikštinių obligacijų vertė mažėja dėl pinigų nuvertėjimo. Šiai obligacijai nėra kompensacijos nuo infliacijos.

4. Pagrindinė informacija apie viešąjį siūlymą

4.1. Kokios sąlygos ir koks investavimo grafikas į vertybinius popierius?

Pasirašydamas pasirašymo formą, investuotojas raštu arba internetu pateikia Emitentui įpareigojantį pasiūlymą įsigyti pageidaujamos nominaliosios vertės Obligacijų. Obligacija įsigyjama, kai Emitentas priima pasiūlymą.

Emitentas pasilieka teisę nepriimti pasirašymo pasiūlymo. Nepriėmimo priežasčių nurodyti nebūtina.

Uždaryti emisiją galima kiekvieno mėnesio 1 ir 15 dienomis. Pasirašyti emisiją būtina likus ne mažiau kaip 14 dienų iki pageidaujamos sutarties pradžios.

Po to investuotojas perveda pasirašymo sumą, įskaitant visas priemokas ir mokesčius, į Emitento pasirašymo sąskaitą.

Siekiant sėkmingai sudaryti sutartį, papildomai reikalaujama, kad pasirašymo suma būtų gaunama į Emitento sąskaitą ne vėliau kaip vieną dieną iki sutarties pradžios.

Emitentas pasilieka teisę atmesti pasiūlymą nenurodymas priežasčių, kai pasirašymo suma gaunama pavėluotai. Emitentas investuotojui patvirtina, kad gavo apmokėjimą pagal sudarytą sutartį, ir išduoda investuotojui fizinį individualų sertifikatą už įsigytas Pareikštines obligacijas.

Investuotojo pasirašytoms Pareikštinėms obligacijoms išduodami galiojantys sertifikatai (fiziniai individualūs sertifikatai). Investuotojai individualius Pareikštinių obligacijų sertifikatus gaus paštu ne vėliau kaip per 20 banko dienų.

Jeigu perleidžiamos Pareikštinės obligacijos, atitinkamas investuotojas turi informuoti Emitentą apie perleidimą ir kartu nurodyti perėmėją (įskaitant jo banko sąskaitos duomenis).

Pasirašymo laikotarpio pradžia bus apibrėžta Galutinėse sąlygose.

Šis Pasiūlymas skirtas investuotojams Austrijoje, Vokietijoje, Prancūzijoje, Belgijoje, Italijoje, Estijoje, Latvijoje, Lietuvoje, Liuksemburge, Nyderlanduose ir Suomijoje. Tačiau Emitentas gali prašyti FMA informuoti apie Prospektą kitų EEE Valstybių Narių kompetentingoms institucijoms ir išplėsti savo pasiūlymą toms valstybėms.

Vadovaujantis 54 str. 2 dalimi kartu su Šveicarijos finansinių paslaugų potvarkio (FIDLEG) 70 str. 2 dalimi, Šveicarijos Prospektų kontrolės taryba gali numatyti, kad tam tikrose užsienio jurisdikcijose paskelbti prospektai taip pat būtų laikomi patvirtintais Šveicarijoje. Šveicarijos peržiūros institucijos pripažino Austriją ir Austrijos finansų rinkos instituciją. Atitinkamai, Šveicarijoje Prospektas laikomas patvirtintu.

Kvietimas teikti pasiūlymą paprastai nėra skiriamas konkrečiai ar ribotai tikslinei investuotojų grupei ar kategorijai. Obligacijų gali įsigyti bet kuris fizinis arba juridinis asmuo, reziduojantis arba turintis registruotą buveinę ES. Pareikštinės obligacijos negali būti siūlomos Jungtinėse Amerikos Valstijose arba jų negali įsigyti JAV asmenys ar politiškai pažeidžiami asmenys.

Pranešimo apie pasirašantiesiems skirtą sumą tvarka netaikytina. Nenurodoma, ar prekyba galėtų prasidėti prieš pranešant.

4.2. Kodėl rengiamas šis Prospektas?

4.2.1. Pajamų panaudojimas, grynosios pajamos

Pasiūlymo tikslas – pritraukti kapitalo Emitento verslo veiklai nekilnojamojo turto srityje Vokietijoje, ypač nekilnojamojo turto įsigijimui, renovacijai ir pardavimui Vokietijoje. Emitentas planuoja iš kiekvienos pareikštinių obligacijų emisijos pagal šį Bazinį prospektą gautas grynąsias pajamas skirti pradinį projekto investicijų refinansavimui ir tolesnei nekilnojamojo turto investicijų plėtrai.

Įsteigimo metu Emitento pasirašytas akcinis kapitalas buvo 25 000,00 EUR, kurį 2025 m. gegužės 19 d. visiškai apmokėjo akcininkas ir kuriuo Emitentas galėjo laisvai disponuoti. Patvirtinus šį Bazinį prospektą, akcininkas ketina įnešti papildomus 250 000,00 EUR kaip nuosavą kapitalą, kuris taip pat bus laisvai prieinamas Emitentui ir bus paskirtas į kapitalo rezervus.

Emitento bendra finansavimo struktūra pagrįsta įvairiais kapitalo komponentais, įskaitant subordinuotąsias paskolas ir (arba) pelno dalį suteikiančias paskolas, taip pat pagal šį Bazinį prospektą išleidžiamas pareikštines obligacijas. Tikimasi, kad pradinės investicijos į Emitento projekto įmonę bus finansuojamos daugiausia subordinuotosiomis ir (arba) pelno pasidalijimo paskolomis. Grynosios pajamos iš Pareikštinių obligacijų bus panaudotos tokiam pradiniam kapitalui refinansuoti ir tolesnei verslo plėtrai remti.

Kadangi pareikštinių obligacijų nominali suma ir emisijos apimtis bus nustatyti taikytinose Galutinėse sąlygose, šiame etape negalima nurodyti bendrų konkrečios emisijos pajamų ir susijusių išlaidų. Tačiau, remiantis dabartiniais planais, tikimasi, kad bendros atskiros emisijos išlaidos per visą terminą sudarys maždaug 18 % nominalios sumos. Į šias išlaidas įeina platinimo komisiniai, struktūrizavimo ir rinkodaros išlaidos, administracinės išlaidos, mokymo išlaidos ir pardavimų koordinavimo pastangos. Išlaidos bus amortizuojamos tolygiai per kiekvienos obligacijos galiojimo laikotarpį ir nebus iš anksto išskaičiuojamos iš emisijos pajamų.

Emitentas neturi savo darbuotojų ir neplanuoja samdyti darbuotojų ateityje. Strateginius ir investicinius sprendimus, susijusius su Emitento veikla, priima „VMT Capital II GmbH“ vadovybė.

4.2.2. Nēra platinimo garantijas, nēra perēmimo

Emitentas ir „Largamus Financial GmbH“, „SIA Spirit Financial Investment“ ir (arba) bet koks kitas investavimo patarējas nedeklaruoja jokios vertybinių popierių platinimo garantijas ar pasirašymo.

4.2.3. Interesų konfliktas

Obligacijų emisija pagal šią Siūlymo programą pirmiausia atitinka ekonominius Emitento interesus.

Be to, šie fiziniai ir juridiniai asmenys turi esminių interesų, susijusių su emisija:

- p. Waldemar Hartung yra vienintelis Emitento akcininkas. Obligacijų emisija atitinka jo ekonominius interesus, nes jis dalyvauja potencialioje Emitento finansinėje sėkmėje.
- Obligacijų platinime dalyvauja du platinimo partneriai: „Largamus Financial GmbH“ iš Kempten, Vokietijos ir „SIA Spirit Financial GmbH“ iš Latvijos. Šie subjektai iš Emitento gali gauti komisinius ar kitokio pobūdžio atlygį už savo paslaugas. Todėl jie finansiškai suinteresuoti sėkmingu Obligacijų išplatinimu.
- Šiuo metu planuojama įsteigti projektinę bendrovę, kuri įgyvendins pirmąjį Emitento projektą – įsigys ir vystys esamą pastatą, kuris bus kapitališkai suremontuotas pagal paminklosaugos teisės aktų reikalavimus Halės mieste, Vokietijoje. Šiam tikslui projekto bendrovė iš emitento gaus maždaug 1 500 000,00 EUR subordinuotą pelno dalį turinčią paskolą. Projekto bendrovė įsigis nekilnojamąjį turtą ir užtikrins „VMT Capital II GmbH“, reikalavimą iš subordinuotųjų paskolų, susijusių su dalyvavimu pelne, atitinkamu žemės įkeitimu „VMT Capital II GmbH“ naudai. Projektą planuojama užbaigti per 36 mėnesius. Tuomet projekto bendrovė grąžins subordinuotą paskolą „VMT Capital II GmbH“ ir išmokės jai priklausančią pajamų dalį. Šie planuojami sutartiniai santykiai ir kiti planuojami, panašūs sutartiniai santykiai gali sukelti interesų konfliktus tarp Emitento ir šios projekto bendrovės bei kitų projekto bendrovių.

p. Waldemar Hartung, 100 % Emitento akcininkas ir valdybos narys, taip pat eina šias pareigas:

p. Waldemar Hartung yra šių bendrovių 100 % akcininkas ir vienintelis valdybos narys:

- „VIVAT Exclusive GmbH“, kurios registruotoji buveinė įsikūrusi adresu Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Vokietija;
- „unique capital GmbH“, kurios registruotoji

buveinė įsikūrusi adresu Rosenau 52, 87437 Kempten (Allgäu), Vokietija;

- „VIVAT Investment GmbH“, kurios registruotoji buveinė įsikūrusi adresu Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Vokietija;
- „VIVAT Investment II GmbH“, kurios registruotoji buveinė įsikūrusi adresu Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Vokietija;
- „Multitalent Investment 3 GmbH“, kurios registruotoji buveinė įsikūrusi adresu Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Vokietija;
- „assetSolution UG“, kurios registruotoji buveinė įsikūrusi adresu Rosenau 52, 87437 Kempten im Allgäu, Vokietija;
- „Zinnowitz GmbH & Co. KG“, kurios registruotoji buveinė įsikūrusi adresu Rosenau 52, 87437 Kempten (Allgäu), Vokietija;
- „SIA Multi Invest“, kurios registruotoji buveinė įsikūrusi adresu Brivibas iela 76-20, 1001 Rīga, Latvija;
- „SIA Solar Invest“, kurios registruotoji buveinė įsikūrusi adresu Brivibas iela 76-20, 1001 Rīga, Latvija;

p. Waldemar Hartung yra šių bendrovių 100 % akcininkas ir valdybos narys:

- „Multitalent II AG“, kurios registruotoji buveinė įsikūrusi adresu Landstrasse 63, 9490 Vaduz, Lichtenšteinas;
- „Multitalent AG“, kurios registruotoji buveinė įsikūrusi adresu Landstrasse 63, 9490 Vaduz, Lichtenšteinas;
- „Multitalent III AG“, kurios registruotoji buveinė įsikūrusi adresu Landstrasse 63, 9490 Vaduz, Lichtenšteinas;
- „Multitalent IV AG“, kurios registruotoji buveinė įsikūrusi adresu Landstrasse 63, 9490 Vaduz, Lichtenšteinas;
- „VIVAT AG“, kurios registruotoji buveinė įsikūrusi adresu Landstrasse 63, 9490 Vaduz, Lichtenšteinas;
- „VIVAT II AG“, kurios registruotoji buveinė įsikūrusi adresu Landstrasse 63, 9490 Vaduz, Lichtenšteinas;
- „VMT Capital GmbH“ kurios registruotoji buveinė įsikūrusi adresu Fleischmarkt 1/6/12, 1010 Wien, Austrija;
- „VMT Bond GmbH“, kurios registruota buveinė yra Fleischmarkt 1/6/12, 1010 Viena, Austrija

p. Waldemar Hartung yra šių bendrovių dalinis akcininkas ir vienintelis valdybos narys:

- „Spirit Financial Group GmbH“, kurios registruotoji buveinė įsikūrusi adresu Rosenau 52, 87437 Kempten (Allgäu), Vokietija;
- „SIA Multitalent Investment“, kurios registruotoji buveinė įsikūrusi adresu Skolas iela 21, 1010 Rīga, Latvija;

p. Waldemar Hartung yra vienintelis šių įmonių akcininkas:

- „Multitalent Investment GmbH“, kurios registruotoji buveinė įsikūrusi adresu Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Vokietija;
- „Multitalent Investment II GmbH“, kurios registruotoji buveinė įsikūrusi adresu Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Vokietija.

p. Waldemar Hartung yra vienintelis šių bendrovių valdybos narys:

- „VIVAT Multitalent AG“, kurios registruotoji buveinė įsikūrusi adresu Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Vokietija;
- „VIVAT Solution GmbH & Co. KG“, kurios registruotoji buveinė įsikūrusi adresu Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Vokietija;
- „VIVAT Sachwerte GmbH“, kurios registruotoji buveinė įsikūrusi adresu Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Vokietija;
- „Spirit Investor GmbH & Co KG“, kurios registruotoji buveinė įsikūrusi adresu Rosenau 52, 87437 Kempten (Allgäu), Vokietija;

p. Waldemar Hartung yra šių įmonių valdybos narys:

- „Project Wendestrasse Erfurt GmbH & Co. KG“, kurios registruotoji buveinė įsikūrusi adresu Landsberger Straße 155, 80687 München, Vokietija;
- „Objektgesellschaft Liebenau Halle GmbH“, kurios registruotoji buveinė įsikūrusi adresu Thölauer Strasse 13, 95615 Marktrechwitz, Vokietija;
- „Objektgesellschaft Bernburg Halle GmbH“, kurios registruotoji buveinė įsikūrusi adresu Thölauer Strasse 13, 95615 Marktrechwitz, Vokietija.

Kitas Emitento valdybos narys yra p. Heribert Laaber.

p. Heribert Laaber yra 100 % šių įmonių akcininkas:

- adeptio holding GmbH, kurios registruota buveinė yra Hauptplatz 6, 8230 Hartberg, Austrija

Jis taip pat yra šių bendrovių generalinis direktorius:

- „VMT Capital GmbH“ kurios registruotoji buveinė įsikūrusi adresu Fleischmarkt 1/6/12, 1010 Vienna, Austrija;
- „SolarFinance Germany GmbH“ kurios registruotoji buveinė įsikūrusi adresu Fleischmarkt 1/6/12, 1010 Vienna, Austrija.
- „VMT Bond GmbH“, kurios registruota buveinė yra Fleischmarkt 1/6/12, 1010 Viena, Austrija
- MBI Anlagen- u. Marketing Gesellschaft m.b.H., kurios registruota buveinė yra Münchenreiterstr. 19, 1130 Viena, Austrija

p. Heribert Laaber taip pat yra šių individualių įmonių savininkas:

- Heribert Laaber, GISA numeris 13239022, registruota buveinė Faistauergasse 23, 1130 Viena, Austrija.
- Heribert Laaber, GISA numeris 13217808, registruota buveinė Faistauergasse 23, 1130 Viena, Austrija.

Atskirais atvejais pono Heribert Laaber interesai gali būti pažeidžiami. Waldemar Hartung ir (arba) p. Heribert Laaber gali prieštarauti Emitento interesams.

„VMT Capital II GmbH“ nesiėmė jokių priemonių, kad užkirstų kelią piktnaudžiavimui tokia kontrole.

2 PRIEDAS

Sąlygos

Obligacijos nuorodos į vertybinių popierių aprašymą turi būti suprantamos kaip nuorodos į skyrių „IV. Informacija apie ne nuosavybės vertybinius popierius – Vertybinių popierių aprašymas“ skyrių Baziniame prospekte.

Šis Prospektas, įskaitant visus su nuoroda įtrauktus dokumentus ir visus priedus kartu su Galutinėmis sąlygomis, kurias sudaro atitinkamos Galutinės sąlygos, įskaitant visus priedus, sudaro Prospektą, kaip apibrėžta ES reglamento dėl Prospekto 6 straipsnyje.

Sąlygos

„Capital 8 E2025 (CHF)“

ISIN: AT0000A3PGS1

2025 m. rugsėjo 16 d. pagal Bazinį prospektą išleistos 2025 m. rugsėjo 16 d. pareikštinės obligacijos

VMT Capital II GmbH
A-1010 Vienna, Austrija

Pirmoji vertės nustatymo data: 2025 m. spalio 1 d.
Termino data: 2030 m. gruodžio 31 d.

1. Emitentas ir Emisijos kaina (Siūlymo kaina)

- 1.1. „VMT Capital II GmbH“, Fleischmarkt 1/6/12, A-1010 Viena, Austrija, įregistruota Vienos komercinio teismo komerciniame registre, įmonės registro numeris FN 654160a (toliau – Emitentas), vadovaudamasi šiomis sąlygomis ir nuostatomis (toliau – Sąlygos ir nuostatos), išleidžia pareikštines obligacijas „Capital 8 E2025 (CHF)“, kurių bendra nominalioji vertė neviršija 40 000 000 CHF (keturiasdešimt milijonų Šveicarijos frankų), suskirstytą į iki 40 000 nešančių obligacijų su ta pačia fiksuota palūkanų norma (toliau – „Nešančiosios obligacijos“, „Obligacijos“ arba „Vertybiniai popieriai“), kurių kiekvienos nominalioji vertė yra 1 000,00 CHF (žodžiais: vienas tūkstantis Šveicarijos frankų).
- 1.2. Pradinė emisijos kaina (toliau – emisijos kaina) yra 1 000,00 CHF už Obligaciją. Priemokos mokėti nereikės. Pirmą kartą obligacijos su nominaliąja verte išperkamos 2025 m. spalio 1 d. (toliau – pirmosios vertės diena). Po pirmosios vertės nustatymo datos Pareikštinių obligacijų terminas baigiasi kiekvieno kalendorinio mėnesio 1 arba 15 dieną. Emitentas turi teisę bet kuriuo metu padidinti arba sumažinti bendrą pagrindinę sumą.
- 1.3. Obligacijų turėtojai metiniame Bendrovės generaliniame posėdyje neturi jokių narystės teisių, ypač dalyvavimo ar balsavimo teisių. Iš esmės obligacijų turėtojai taip pat neturi teisės reikalauti, kad Emitentas bet kada leistų susipažinti su dokumentais, ypač susijusiais su Emitento įsigytomis, įsigyjamomis ar parduodamomis investicijomis.
- 1.4. Pasirašymo laikotarpis prasideda 2025 m. spalio 1 d. ir baigiasi visiškai išplatinus emisiją, bet ne vėliau kaip per 12 mėnesių nuo šio prospekto patvirtinimo dienos, nebent Emitentas nutraukia emisiją anksčiau. Emitentas, nenurodydamas priežasčių, turi teisę anksčiau laiko nutraukti arba pratęsti pasiūlymo ir (arba) pasirašymo laikotarpį.

2. Forma, nominalioji vertė, nominalas, minimalus pasirašymas

- 2.1. Obligacijų „Capital 8 E2025 (CHF)“ bendra nominalioji vertė yra iki 40 000 000 CHF (toliau – „Bendra nominalioji vertė“), Emitentas turi teisę bet kada padidinti arba sumažinti bendrą pagrindinę sumą. Obligacijos turi būti padalytos į 40 000 atskirų Obligacijų.

- 2.2. Nominalas – 1 000,00 CHF. Mažiausia pasirašymo suma yra 100 000,00 Šveicarijos frankų, t. y. 100 obligacijų, kurių nominalioji vertė 1 000,00 CHF. Nėra maksimalios atitinkamos prenumeratos vertės.
- 2.3. Obligacijos yra patvirtintos atskirais Pareikštinių obligacijų sertifikatais. Investuotojas savo individualius Pareikštinius obligacijų sertifikatus sandoriui gaus paštu ne vėliau kaip per 20 banko darbo dienų.

3. Statusas

Pareikštinės obligacijos – tai neužtikrinti, tiesioginiai, besąlyginiai ir nesubordinuoti Emitento įsipareigojimai, kurie yra lygiaverčiai tarpusavyje ir kurie yra lygiaverčiai (pari passu) su visais kitais esamais ar būsimais neužtikrintais ir nesubordinuotais Emitento įsipareigojimais tiek, kiek tokie kiti įsipareigojimai neviršija pirmenybės pagal taikytiną privalomąją teisę.

4. Terminas

Obligacijų su nominaliąja verte terminas prasideda 2025 m. spalio 1 d. (įskaitytinai) ir baigiasi 2030 m. gruodžio 31 d. (įskaitytinai). Todėl Pareikštinių obligacijų terminas yra 5 metai ir 3 mėnesiai ir jos turi būti išpirktos 2030 m. sausio 31 d.

5. Palūkanos

- 5.1. Nuo 2025 m. spalio 1 d. už obligacijas su nominaliąja verte mokamos 8,00 % metinės palūkanos nuo atitinkamos nominaliosios sumos. Ketvirčio palūkanų skaičiavimas reiškia laikotarpį nuo atitinkamos įskaitymo datos (imtinai) iki atitinkamos kitos vertės datos (neimtinai). Jeigu investuotojas per palūkanų laikotarpį pasirašo Pareikštinių obligacijų, jis gaus tik palūkanas proporcingai už tą palūkanų laikotarpį.
- 5.2. Palūkanos mokamos kas ketvirtį už praėjusį laikotarpį. Palūkanos turi būti mokamos kiekvienų metų balandžio 1 d., liepos 1 d., spalio 1 d. ir sausio 1 d. (palūkanų dienomis). Pirmoji palūkanų mokėjimo diena yra 2026 m. sausio 1 d. Palūkanos turi būti sumokėtos ne vėliau kaip iki mėnesio, kurį turi būti sumokėtos, 20 dienos. Jeigu Pareikštinės obligacijos išieškomos iki šios datos, nuo paskutinės Palūkanų mokėjimo datos sukauptos palūkanos mokamos pagrindinės sumos išpirkimo metu.
- 5.3. Palūkanos skaičiuojamos taikant palūkanų metodą pagal ICMA („International Capital Market Association“) (faktinė – faktinė) taisyklę. Apskaičiuojant palūkanas už trumpesnį nei vienerių metų laikotarpį, remiamasi faktiniu to laikotarpio dienų skaičiumi, padalytu iš faktinio atitinkamų palūkanų metų dienų skaičiaus. Tai taip pat taikoma Pareikštinėms obligacijoms, išleistoms po vertės nustatymo datos.
- 5.4. Emitentas įsipareigoja sumokėti pagrindinę sumą ir palūkanas už Pareikštinės obligacijas suėjus terminui Šveicarijos frankais (CHF) į atitinkamą banko sąskaitą, apie kurią Emitentui pranešė atitinkamas investuotojas. Emitentas bus atleidžiamas nuo atitinkamo mokėjimo įsipareigojimo atlikdamas mokėjimus obligacijų turėtojams pagal Pareikštinės obligacijas. Laikoma, kad mokėjimas pagal Pareikštinės obligacijas atliktas laiku, jei jis gautas į atitinkamo obligacijų turėtojo banko sąskaitą išpirkimo dieną. Jeigu su Pareikštinėmis obligacijomis susijusi išpirkimo ar kitokia mokėjimo data sutampa su Banko nedarbo diena, obligacijų turėtojai neturi teisės į pagrindinės sumos ir palūkanų mokėjimą iki kitos Banko darbo dienos. Obligacijų turėtojai neturi teisės reikalauti tolesnio palūkanų ar kitų mokėjimų dėl tokio vėlavimo. Banko darbo diena – kai bankai paprastai dirba Emitento registruotoje buveinėje ir kuri yra TARGET 2 darbo diena. „TARGET 2 Business Day“ – tai diena, kai veikia Transeuropinė automatizuota realaus laiko atskirųjų atsiskaitymų skubių pervedimų sistema TARGET 2.
- 5.5. Jei Emitentas neišperka Pareikštinių obligacijų suėjus terminui, palūkanos nebeskaičiuojamos dieną prieš Pareikštinių obligacijų išpirkimo terminą, o tik dieną prieš faktinį Pareikštinių obligacijų išpirkimą.

6. Grąžinimas

Pareikštinių obligacijų mokėjimo terminas baigiasi 2030 m. gruodžio 31 d., skaičiuojant pagrindinę Pareikštinių obligacijų sumą ir palūkanas. Grąžinimas turi būti įvykdytas iki 2031 m. sausio 20 d.

7. Obligacijos su pareikštine verte perleidžiamumas

Pareikštinės obligacijos yra perleidžiamos įteikiant pirkėjui Pareikštinės obligacijos sertifikatą. Jeigu perleidžiamos Pareikštinės obligacijos, atitinkamas investuotojas turi informuoti Emitentą apie perleidimą ir kartu nurodyti perėmėją (įskaitant jo banko sąskaitos duomenis).

8. Mokesčiai

Visos sumos, mokėtinos už Pareikštinės obligacijas, mokamos neišskaičiuojant dabartinių ar būsimų mokesčių ar kitų kokio nors pobūdžio rinkliavų, nebent tokio išskaičiavimo ar atskaitymo reikalaujama įstatymu. Emitentas neprivalo vykdyti jokių obligacijų turėtojų mokestinių prievolių, nebent tokia prievolė pagal Austrijos teisę būtų numatyta įstatymais.

9. Obligacijos galiojimo nutraukimas

- 9.1. Obligacijų turėtojai neturi įprastos teisės nutraukti sutartį nepasibaigus terminui.
- 9.2. Emitentas turi įprastą nutraukimo teisę bet kuriuo metu, nustatant 6 mėnesių įspėjimo laikotarpį, kiekvienu atveju gruodžio 31 d. kiekvienais metais. Jei Obligacijų Emitentas pateikia pranešimą apie nutraukimą, toks pranešimas pateikiamas visų neapmokėtų Pareikštinių obligacijų atžvilgiu, atsižvelgiant į toliau nurodytas nuostatas. Pagrįstais atskirais atvejais Emitentas turi teisę, bet neprivalo priimti obligacijų turėtojų pranešimų apie nutraukimą nepasibaigus įspėjimo laikotarpiui ir išpirkti atskirų obligacijų turėtojų atitinkamų Pareikštinių obligacijų. Pareikštinė obligacija išperkama už nominalią sumą pridėjus sukauptas proporcingas palūkanas iki išpirkimo datos.
- 9.3. Kiekvienas obligacijų turėtojas turi teisę nutraukti savo Pareikštinių obligacijų galiojimą neeiline tvarka ir pareikalauti jas nedelsiant grąžinti už nominalią sumą ir iki grąžinimo dienos priskaičiuotas proporcingas palūkanas, jei yra pakankamas pagrindas. Jei obligacijų turėtojas praneša apie nutraukimą, toks pranešimas pateikiamas tik dėl atitinkamų obligacijų turėtojų turimų Pareikštinių obligacijų; kitų obligacijų turėtojų Pareikštinėms obligacijoms tai įtakos neturi. Laikoma, kad svarbi priežastis yra, ypač jeigu:
 - a. Emitentas nesumoka pagrindinės sumos ar palūkanų per 30 dienų nuo atitinkamos termino dienos;
 - b. Emitentas pažeidžia kokį kitą įsipareigojimą pagal Pareikštinės obligacijas arba Sąlygas ir šis pažeidimas, nepaisant raštiško reikalavimo, tęsiasi ilgiau kaip 30 dienų nuo tokio pranešimo gavimo;
 - c. kreipiamasi dėl nemokumo bylos iškėlimo Emitento turtui ir, jei pareiškimą pateikė trečioji šalis, toks pareiškimas nėra atsiimamas per 60 dienų arba atmetamas dėl kitų priežasčių nei turto trūkumas išlaidoms padengti (arba dėl atitinkamo atitikmens kitoje jurisdikcijoje);
 - d. Emitentas vykdo likvidaciją, nutraukia visą ar didžiąją dalį savo verslo veiklos arba parduoda ar kitaip perleidžia didelę dalį savo turto.
- 9.4. Nutraukimo teisė nebegalioja, jei aplinkybė, dėl kurios atsiranda nutraukimo teisė, išnyksta prieš pasinaudojant nutraukimo teise.
- 9.5. Apie Pareikštinių obligacijų galiojimo nutraukimą obligacijų turėtojas praneša Emitentui raštu vokiečių arba anglų kalba, kiekvienu atveju nurodydamas turimas Pareikštinės obligacijas. Be to, kiekvienas obligacijų turėtojas privalo kiekvienu atveju nurodyti nutraukimo priežastį. Emitentas apie bet kokį neeilinį nutraukimą turi raštu pranešti atitinkamam obligacijų turėtojui.

10. Senaties terminas

Reikalavimams sumokėti palūkanas sueina trejų metų senaties terminas, o reikalavimams sumokėti pagrindinę sumą sueina trisdešimties metų senaties terminas.

11. Biržos kotiravimas

Nėra įtraukimo į vertybinių popierių biržos sąrašus ar kitokios sisteminės prekybos Pareikštinėmis obligacijomis galimybės.

12. Tolesnė Pareikštinių obligacijų emisija, Pareikštinių obligacijų pirkimas

- 12.1. Emitentas turi teisę bet kuriuo metu be obligacijų turėtojų sutikimo išleisti kitas Pareikštines obligacijas, turinčias iš esmės tas pačias savybes (jei taikoma, išskyrus emisijos datą, palūkanų pradžios datą ir (arba) emisijos kainą), taip, kad jos sudarytų vieną Obligaciją su Pareikštinėmis obligacijomis. Tokiu atveju bendra Obligacijų pagrindinė suma didinama naujai išleistų Pareikštinių obligacijų pagrindine suma, o naujai išleistos Pareikštinės obligacijos turi atitikti „Pareikštinių obligacijų“ apibrėžtį. Emitentas neprivalo išleisti tokios naujos serijos Obligacijų, o obligacijų turėtojai neturi teisės pasirašyti tokios serijos Obligacijų.
- 12.2. Emitentas taip pat įgaliotas išleisti papildomas finansines priemones.
- 12.3. Emitentas turi teisę įsigyti Pareikštinių obligacijų bet koku būdu ir už bet kokią kainą. Emitento įsigyta Pareikštinė obligacija gali būti laikoma, perparduodama arba anuliuojama Emitento nuožiūra.

13. Pranešimai

- 13.1. Visi pranešimai obligacijų turėtojams apie pareikštines obligacijas skelbiami Emitento interneto svetainėje (www.vmt-capital.com). Toks pranešimas laikomas įteiktu 5 dieną. Be to, investuotojams individualus pranešimas bus siunčiamas laišku arba el. paštu.

14. Pareikštinės obligacijos sąlygų pakeitimai

- 14.1. Emitentas turi turėti teisę keisti ar papildyti šias Sąlygas dėl:

- i. akivaizdžių spausdinimo ar skaičiavimo klaidų;
- ii. kitas akivaizdžias klaidas arba
- iii. prieštaringų arba neišsamių nuostatų.

Be obligacijų turėtojų sutikimo (iii) papunktyje nurodytais atvejais gali būti daromi tik tokie pakeitimai ar papildymai, kurie, atsižvelgiant į Emitento interesus, yra priimtini obligacijų turėtojams, t. y. kurie nepablogina arba tik nežymiai pablogina obligacijų turėtojų finansinę padėtį.

- 14.2. Emitentas turi teisę bet kada be obligacijų turėtojų sutikimo pakeisti Obligacijos sąlygas jų naudai, ypač siekdamas suteikti papildomą garantiją ar sustiprinti kreditorių teises.
- 14.3. Leidžiami ir kiti Sąlygų daliniai pakeitimai. Jiems turi pritarti kreditoriai pagal įstatymų nuostatas.
- 14.4. Apie visus šių Sąlygų pakeitimus ar papildymus turi būti skelbiama laikantis 13 skyriaus nuostatų.

15. Atsakomybė

Emitentas yra atsakingas už palūkanų ir kapitalo mokėjimą visu savo turtu.

16. Taikytina teisė, vykdymo vieta ir jurisdikcija

- 16.1. Visiems teisiniams santykiams, atsirandantiems dėl Pareikštinių obligacijų įsigijimo ir (arba) dėl šių Investuotojų sąlygų (įskaitant visokius su nesutartinėmis prievolėmis susijusius ginčus, kylančius dėl Pareikštinių obligacijų ir (arba) šių Sąlygų arba su jomis susijusias), taikoma Vokietijos teisė, išskyrus kolizines tarptautinės privatinės teisės normas ir Jungtinių Tautų konvencijos dėl tarptautinio prekių pirkimo–pardavimo sutarčių (JT konvencija dėl pardavimo) nuostatas. Veiklos vykdymo vieta yra Emitento registruota buveinė. Visais kitais atvejais visų ginčų, kylančių iš šios Sutarties, jurisdikcijos vieta yra Emitento registruotoji buveinė, kiek tai leidžiama pagal įstatymus.
- 16.2. Obligacijų ir (arba) šių Taisyklių ir sąlygų klausimais vartotojo teisiniai ginčai arba susiję su jais (įskaitant bet kokius ginčus, susijusius su nesutartinėmis prievolėmis, kylančiomis iš Obligacijų ir (arba) šių Taisyklių ir sąlygų), prieš Emitentą, vartotojo pasirinkimu, priklauso teismo, turinčio dalyko jurisdikciją ir vietos jurisdikciją vartotojo nuolatinėje arba Emitento buveinėje, arba bet kurio kito teismo jurisdikciją, turinčio jurisdikciją pagal teisės aktų nuostatas. Susitarimas dėl jurisdikcijos vietos neapriboja įstatymais nustatytos obligacijų turėtojų (pirmiausia, vartotojų) teisės pareikšti ieškinį kitame pagal įstatymus kompetentingame teisme. Taip pat bylos iškėlimas vienoje ar keliuose jurisdikcijose neužkerta kelio bylos iškėlimui kurioje nors kitoje jurisdikcijoje.

(lygiagrečiai arba ne), jeigu ir kiek tai leidžiama pagal įstatymus, jei taikytina.

17. Atskiriamumo sąlyga

Jei šių Obligacijų sąlygų nuostatos yra arba tampa visiškai ar iš dalies negaliojančiomis ar neįgyvendinamomis, likusios šių Obligacijų sąlygų nuostatos ir toliau lieka galioti. Teisiškai negaliojančios arba neįgyvendinamos nuostatos pakeičiamos pagal šių Obligacijų sąlygų prasmę ir tikslą teisiškai galiojančiomis ir įgyvendinamomis nuostatomis, kurios ekonomiškai kuo panašesnės į teisiškai negaliojančias arba neįgyvendinamas nuostatas.



„VMT Capital II GmbH“

Fleischmarkt 1/6/12

A-1010 Vienna (Austrija)

Tel: +43 1 358 90 77

info@vmt-capital.com

www.vmt-capital.com



Galīgie noteikumi

Capital 8 E2025 (CHF)

ISIN: AT00000A3PGS1

saskaņā ar uzrādītāja obligāciju piedāvājuma programmu
ar 2025. gada 16. septembra pamatprospektu

VMT Capital II GmbH
Fleischmarkt 1/6/12
A-1010 Vienna (Austrija)

Saistību atruna

Tikai angļiskā Pamatprospekta un tā pielikumu versija ir apstiprināta Austrijas Finanšu tirgus pārvaldē (FMA) un tādējādi ir saistoša. Pamatprospektu un tā pielikumu tulcotās versijas FMA nav pārskatījis, un tādēļ tās attiecīgi nav saistošas.

Noteikumu lapa

Capital 8 E2025 (CHF)

ISIN: AT0000A3PGS1

Izdota saskaņā ar 2025. gada 16. septembra uzrādītāja obligāciju piedāvājuma programmu,

ko sagatavojusi

VMT Capital II GmbH
Fleischmarkt 1/6/12
A-1010 Vienna (Austrija)

Galīgie noteikumi ir sagatavoti saskaņā ar Regulu (ES) 2017/1129 (turpmāk tekstā - “ES Prospektu regula”), un tie jālasa kopā ar Pamatprospektu (turpmāk tekstā - “Prospekts”) un visiem tā pielikumiem. Prospekts, kā arī visi tā pielikumi tiks vai tiek publicēti saskaņā ar (ES) Regulas 2017/1129 21. panta noteikumiem. Katras emisijas kopsavilkums ir pievienots Galīgajiem noteikumiem.

Galīgo noteikumu saturu nosaka ES Prospektu regula un īstenošanas noteikumi. Tie vienmēr ir jālasa kopā ar Prospektu un jebkuriem tā pielikumiem, jo pilnīga informācija par Emitentu un vērtspapīriem nav kapitāla vērtspapīri, piedāvājumu vai visas informācijas iegūšana ir iespējama tikai tad, ja Galīgie noteikumi un Prospekts – ar jebkādiem pielikumiem – tiek lasīti kopā. Prospektā ietvertajiem terminiem un definīcijām šaubu gadījumā jāpiešķir tāda pati nozīme Galīgajos noteikumos kopā ar jebkādiem pielikumiem.

Prospekts un visi tā papildinājumi tiks publicēti Emitenta internetvietnē www.vmt-capital.com saskaņā ar ES Prospekta regulas 21. panta noteikumiem. Turklāt sabiedrība ar tiem var iepazīties drukātā veidā Emitenta juridiskajā adresē tā parastajā darba laikā. Prospekta vai jebkādu Prospekta pielikumu un Galīgo noteikumu publicēšana vai sniegšana ir bez maksas.

Galīgajos noteikumos ir ietverts attiecīgā jautājuma kopsavilkums. Tas ir pievienots Galīgajiem noteikumiem kā 1. pielikums. Vērtspapīru, kas nav kapitāla vērtspapīri, noteikumi un nosacījumi veido Galīgo noteikumu 2. pielikumu un kopā ar šiem Galīgajiem noteikumiem papildina vai precizē atsevišķo emisiju noteikumus un nosacījumus saskaņā ar šo Prospektu, tāpēc tie ir jālasa kopā ar šiem Galīgajiem noteikumiem. Pilnīgi Galīgie noteikumi un divi to pielikumi kopā veido attiecīgās emisijas galīgos noteikumus.

Jebkuri Galīgo noteikumu nosacījumi, kas nav izpildīti vai dzēsti, tiek uzskatīti par svītrotiem no emisijas noteikumiem un nosacījumiem, kas attiecas uz vērtspapīriem, kas nav kapitāla vērtspapīri. Uz Emitentu neattiecas Eiropas Parlamenta un Padomes 2014. gada 15. maija ES Regula 2014/65/ES par finanšu instrumentu tirgiem ar grozījumiem (“MiFID II”). Līdz ar to Emitents nav veicis mērķa tirgus novērtējumu.

Neatkarīgi no mērķa tirgus noteikšanas ieguldītāji var zaudēt visu vai daļu no ieguldītās summas. Mērķa tirgus noteikšana tiek veikta, neskarot līgumiskos, likumā vai normatīvajos aktos noteiktos pārdošanas ierobežojumus attiecībā uz piedāvātajām obligācijām.

Jebkurai personai, kas pēc tam piedāvā, pārdod vai iesaka obligācijas, jāveic neatkarīgs novērtējums. Izplatītājs, uz kuru attiecas MiFID II, ir atbildīgs par

sava mērķa tirgus novērtējuma veikšanu attiecībā uz obligācijām un par piemērotu izplatīšanas kanālu noteikšanu, ņemot vērā izplatītāja piemērojamos piemērotības un atbilstības pienākumus saskaņā ar MiFID II. Emitents šajā ziņā neuzņemas nekādu atbildību.

Noteikumu lapai ir tāda pati struktūra kā Prospektam. Tas nozīmē, ka visa informācija, kas sniedzama atsevišķās Prospekta nodaļās, ir norādīta zem tāda paša nodaļas virsraksta kā Prospektā. Tā kā ne visās Prospekta nodaļās ir nepieciešama informācija vai konkretizācija Galīgajos noteikumos par atsevišķām emisijām, Galīgo noteikumu numerācija sākas tikai ar 3.2. punktu un nav secīga.

Pilnīga informācija ir pieejama tikai tad, ja Prospekts un Galīgie noteikumi tiek lasīti kontekstā.

Piezīmes:

Izvēles informācijas lauki ☐ tiek uzskatīti par piemērojamiem, ja tie ir apzīmēti šādi: ☒ Ja kādos no punktiem nav sniegta informācija, tie netiek piemēroti.

IV. Informācija par vērtspapīriem, kas nav kapitāla vērtspapīri – vērtspapīru apraksts

3. Pamata informācija

3.2. Piedāvājuma nolūki, kā arī peļņas izmantošana

Detalizēts izdevumu sadalījums

Turpmāk minētie izdevumi rodas attiecībā uz parakstītajām Uzrādītāja obligācijām:

• Pārdošanas komisija	2,60 % gadā
• Konceptuālie izdevumi	0,10 % gadā
• Pārdošanas koordinācija	0,14 % gadā
• Mārketinga izdevumi	0,10 % gadā
• Administratīvās izmaksas	0,40 % gadā
• Apmācību izdevumi	0,26 % gadā
• Kopējie izdevumi	3,60 % gadā

Tādējādi emisijas kopējās izmaksas ir aptuveni 18 % attiecībā uz visu periodu un šīs emisijas nominālvērtību. Kopējās izmaksas tiek sadalītas vienmērīgi pa kalendārajiem gadiem visa attiecīgo Obligāciju darbības perioda laikā. Tādējādi gada izmaksas tiek aprēķinātas, kopējās izmaksas dalot ar obligācijas attiecīgā termiņa (pilnajiem) gadiem. Konceptuālos izdevumus un apmācību izdevumus apmaksā VIVAT Financial Services GmbH, Rosenau 54, D-87437 Kempten (Allgäu), mārketinga izdevumus un administratīvos izdevumus apmaksā VIVAT Verwaltungs GmbH, Rosenau 54, D-87437 Kempten (Allgäu). Pārdošanas koordinācijas izmaksas tiek maksātas Largamus Financial GmbH, Rosenau 52, D-87437 Kempten (Allgäu), SIA Spirit Capital Investment, Avotu iela 34a, Rīga LV 1009 (Latvia) un citiem ieguldījumu konsultantiem, ar kuriem Emitents ir noslēdzis sadarbības līgumu.

4. Informācija par piedāvātajiem vērtspapīriem

4.1. ISIN/Vērtspapīru identifikācijas numurs

AT0000A3PGS1

4.3. Nominālvērtība

1000,00 CHF

4.4. Piedāvājamo vērtspapīru, kas nav kapitāla vērtspapīri, kopējais emisijas apjoms

40 000 000,00 CHF

4.5. Vērtspapīru emisijas valūta

☐ Euro (EUR)

☒ Šveices franki (CHF)

4.8. Procentu likme un procentu parāds

i) nominālā procentu likme

8,00 %

Procenti tiek aprēķināti pēc ICMA (Actual/Actual) procentu aprēķināšanas metodi.

ii) procentu maksājumu termiņi

Procentus maksā reizi ceturksnī ar atpakaļejošu datumu, vienmēr nākamā ceturksņa 1. dienā (katra gada 1. aprīlī, 1. jūlijā, 1. oktobrī un 1. janvārī (Procentu dienas), tādējādi pirmo reizi 2026. gada 1. janvārī un pēdējo reizi maksājuma termiņā, ja tā ir bankas diena, kurā Vācijas bankas veic norēķinus par maksājumu darījumiem, pretējā gadījumā procenti jāmaksā nākamajā bankas dienā pēc maksājuma termiņa, kurā Vācijas bankas veic norēķinus par maksājumu darījumiem.

4.9. Termiņš un atmaksas nosacījumi

i) Procentu/termiņa sākuma un procentu/termiņa beigu datumi

2025. gada 1. oktobris
2030. gada 31. decembris

ii) Derīguma termiņš

2030. gada 31. decembris

4.10. Peļņa

Gada peļņa ir vienāda ar nominālo procentu likmi, tādējādi tā veido 8,00 %.

4.13. Informācija par paredzēto emisijas datumu	2025. gada 16. septembris
5. Vērtspapīru publiskā piedāvājuma nosacījumi	
5.1. Noteikumi un nosacījumi, cenu statistika, paredzamais laika grafiks un pieteikšanās nepieciešamās darbības	
5.1.2. Laika periods, kurā piedāvājums ir derīgs	2026. gada 15. septembris
5.1.4. Sīkāka informācija par parakstīšanās minimālo un/vai maksimālo summu (izteikta kā vērtspapīru skaits, vērtspapīri, vai akreditēta ieguldījuma summa).	Minimālā parakstīšanās summa ir 100 obligācijas ar nominālvērtību 1000,00 CHF katra, tātad 100 000,00 CHF. Maksimālais ar pašu kapitālu nesaistītu vērtspapīru turētāju skaits/akreditēta ieguldījumu summa.
5.1.5. Vērtspapīru apkopes veikšanas vērtspapīri, apkalpošanas metode un termiņi un to piegāde	2025. gada 1. oktobris
5.2. Izplatīšanas un izvietojuma plāns	
5.2.1. Norāde uz dažādām potenciālo ieguldītāju kategorijām, kuriem tiek piedāvāti Vērtspapīri	Austrija, Vācija, Francija, Beļģija, Itālija, Igaunija, Latvija, Lietuva, Luksemburga, Nīderlande un Somija. Saskaņā ar Federālā finanšu pakalpojumu likuma (FIDLEG) 54. panta 2. punktu saistībā ar Šveices Finanšu pakalpojumu rīkojuma (FinSO) 70. panta 2. punktu Prospektu pārskatīšanas padome var noteikt, ka noteiktās ārvalstu jurisdikcijās apstiprinātie prospekti tiek uzskatīti par apstiprinātiem arī Šveicē. Uzaicinājums iesniegt piedāvājumu kopumā nav adresēts konkrētai vai ierobežotai ieguldītāju mērķa grupai vai kategorijai. Obligācijas var iegādāties jebkura fiziska vai juridiska persona ar dzīvesvietas vai juridisko adresi ES. Uzdāvētā obligācijas nevar tikt piedāvātas Amerikas Savienotajās Valstīs vai iegūtas ASV piederīgo vai politiski nozīmīgu personu īpašumā.
5.2.2. Izcenums	
Emisijas cena	1000,00 CHF
5.4. Izvietojuma un iegāde	
Visa piedāvājuma vai atsevišķu piedāvājuma daļu koordinators(-u) vārds un adrese, kā arī informācija par izvietojumiem atsevišķās valstīs	Maksājumu aģents nav iecelts. Visus Emitenta maksājumus veiks tieši Emitents uz attiecīgā ieguldītāja kontu. Largamus Financial GmbH, Rosenau 52, D-87437 Kempten, Vācija (ekskluzīvās izplatīšanas līgums Vācijā) SIA Spirit Capital Investment w Avotu iela 34a, Rīga LV 1009 (Latvija) (ekskluzīvās izplatīšanas līgums Latvijā, Lietuvā, Igaunijā un Somijā) Emitents ir noslēdzis vairākus neekskluzīvus brokeru un finanšu instrumentu izplatīšanas līgumus ar dažādiem individuāli licencētiem ieguldījumu konsultantiem Šveicē. Šie ieguldījumu konsultanti ir reģistrēti atbilstoši FIFLEG (Šveices Finanšu pakalpojumu likumam) vai FINIG (Šveices Finanšu institūciju likumam). Turklāt Emitents ir arī noslēdzis vairākus neekskluzīvus brokeru un finanšu instrumentu izplatīšanas līgumus ar dažādiem individuāli licencētiem ieguldījumu konsultantiem Francijā. Šie ieguldījumu konsultanti ir reģistrēti atbilstoši Conseiller en investissements financiers (CIF) un Francijas Finanšu pakalpojumu likumam. Tomēr citās valstīs Emitents vēl nav noslēdzis izplatīšanas līgumus.

1. PIELIKUMS:

Prospekta kopsavilkums

Tālāk sniegtajā šā vērtspapīru prospekta (Pamatprospekts) kopsavilkumā ir ietverta likumā noteiktā minimālā informācija. Tas vienmēr ir jālasa kopā ar Prospektu un tā papildinājumiem kopumā. Kopsavilkums ir paredzēts tikai kā palīgīdzeklis lēmumu pieņemšanai, un atsevišķi tas nekad nevar būt pietiekams pamats apzinātam ieguldījumu lēmumam.

1. Ievads un brīdinājumi

1.1. Ievads

Produkts: Capital 8 E2025 (CHF). Šis ir uzrādītāja obligācijas. Obligācijas dokumentāri apliecina atsevišķi uzrādītāja obligāciju sertifikāti. Ieguldītāji savus individuālos Uzrādītāja obligāciju sertifikātus saņems pa pastu ne vēlāk kā 20 bankas dienu laikā.

ISIN: AT0000A3PGS1

Emitents: VMT Capital II GmbH, Fleischmarkt 1/6/12, A-1010 Vīne, Austrija, reģistrēta Vīnes komercietības Komercreģistrā ar uzņēmuma reģistrācijas numuru FN 654160a, juridiskās personas identifikators (LEI): 529900Q6XOUXIOWZ5V09

Kompetentā iestāde: Austrijas Finanšu tirgus iestāde, Otto- Wagner-Platz 5, A-1090 Vīne.

Apstiprinājuma datums: 2025. gada 16. septembris

1.2. Brīdinājums

- Kopsavilkums jālasa kā ievads Prospektam.
- Jebkurš lēmums ieguldīt vērtspapīros būtu jāpamato ar ieguldītāja apsvērumiem par Prospektu kopumā.
- Ieguldītājs var zaudēt visu vai daļu no ieguldītā kapitāla.
- Ja prasība saistībā ar prospektā ietvērto informāciju tiek iesniegta tiesā, prasītājam ieguldītājam saskaņā ar valsts tiesību aktiem var nākties segt prospekta tulkošanas izmaksas pirms tiesvedības uzsākšanas.
- Civiltiesiskā atbildība iestājas tikai tām personām, kuras ir iesniegušas kopsavilkumu, ieskaitot tā tulkojumu, bet tikai tad, ja kopsavilkums ir maldinošs, neprecīzs vai pretrunīgs, lasot kopā ar pārējām Prospekta daļām vai ja tas nav paredzēts, lasot kopā ar pārējām Prospekta daļām galveno informāciju, lai palīdzētu ieguldītājiem, apsverot iespēju

ieguldīt šādos vērtspapīros.

2. Pamata informācija par Emitentu

2.1. Kas ir vērtspapīru Emitents?

Emitents, VMT Capital II GmbH, Fleischmarkt 1/6/12, A-1010 Vīne, Austrija, ir Austrijas jurisdikcijā esoša sabiedrība ar ierobežotu atbildību, kas reģistrēta Vīnes komercietības Komercreģistrā ar komercreģistra numuru FN 654160a. Juridiskās personas identifikators (LEI) ir: 529900Q6XOUXIOWZ5V09.

2.1.1. Emitenta pamatdarbība

Emitenta statūtos noteiktais mērķis ir:

- uzrādītāja obligāciju emisija;
- jebkura veida preču tirdzniecība.

Turklāt uzņēmumam ir atļauts dibināt filiāles Austrijā un ārvalstīs, piedalīties citos uzņēmumos Austrijā un ārvalstīs, iegādāties, dibināt un pārdot uzņēmumus, kā arī veikt visus darījumus, kas ir piemēroti, lai tieši vai netieši veicinātu uzņēmuma intereses, izņemot darbības, uz kurām attiecas Austrijas Banku likums.

Plānotas šādas sākotnējās investīcijas:

- Esošs īpašums Hallē (Vācijā), Liebenauer Strasse
- Dzīvojamā platība: 638 m²
- Dzīvojamās vienības: 9
- Būvniecības gads: 1896
- Sarakstā iekļautā ēka
- Pieejama būvatļauja
- Iegādes cena: 2,6 miljoni EUR

Esošā ēka tiks kapitāli atjaunota saskaņā ar kultūrvēsturisko pieminekļu aizsardzības tiesību aktu prasībām.

Plānots pārdot pieejamās jaunās dzīvojamās vienības vēl pirms renovācijas. Attiecīgi pārdošanas ieņēmumus jau var izmantot, lai finansētu atjaunošanu.

Šo projektu īsteno projekta uzņēmums, kas vēl nav nodibināts. VMT Capital II GmbH projekta uzņēmumam piešķirs subordinētos aizdevumus 1,5 miljonu EUR apmērā.

Projekta uzņēmums iegādāsies īpašumu un nodrošinās VMT Capital II GmbH prasījumu no subordinētiem

aizdevumiem ar līdzdalību peļņā ar atbilstošu zemes ķīlu par labu VMT Capital II GmbH.

Projektu plānots pabeigt 36 mēnešu laikā. Pēc tam projekta uzņēmums atmaksās VMT Capital II GmbH subordinēto aizdevumu ar līdzdalību peļņā un izmaksās savu ieņēmumu daļu.

Attiecīgi finansējums tiek veidots šādi:

- Pirkuma cenas maksājumi, ko veic turpmākie pircēji
- VMT Capital II GmbH aizdevums ar līdzdalību peļņā projekta uzņēmumam 1,5 miljonu EUR apmērā.
- Neto emisijas ieņēmumi
- Bankas aizdevumi (tikai projekta uzņēmuma līmenī).

Procentus par aizņemto kapitālu, kas radušies termiņa laikā, uzskata par kapitalizētiem būvniecības perioda procentiem, un tie netiek attiecināti uz iegādes izmaksām. Tās tiek atzītas pārskatos tikai tad, kad pārdotās vienības tiek nodotas.

Dibināšanas brīdī sabiedrībai ir parakstītais un iemaksātais kapitāls 25 000,00 EUR apmērā. 2025. gada 19. maijā akcionārs pilnībā iemaksāja kapitālu Sabiedrībā, kas bija tā brīvā rīcībā. Līdz šīs piedāvājuma programmas uzrādītāja obligāciju izlaišanas uzsākšanai akcionārs apmaksās papildu 250 000,00 EUR sabiedrības brīvā rīcībā esošajā kapitālā un pievienos to kapitāla rezervēm.

Emitenta īstenotā nākotnes uzņēmējdarbības attīstība lielā mērā būs atkarīga no tā ieguldījumu aktivitāšu panākumiem.

Uzņēmums nenodarbina pats savus darbiniekus un neplāno arī nākotnē.

Lēmumus par ieguldījumiem un stratēģiskos lēmumus pieņem VMT Capital II GmbH vadība.

Emitents darbosies nekustamā īpašuma tirgū atbilstoši savam korporatīvajam mērķim.

2.1.2. Galvenie akcionāri, akcijas un vairākuma intereses

Emitents pašlaik neietilpst nevienā korporatīvu grupā. Tomēr saskaņā ar savu investīciju stratēģiju tas var pārņemt vai pārstāvēt citus tāda paša vai līdzīga veida uzņēmumus Austrijā vai ārvalstīs; tas var piedalīties šādos uzņēmumos arī kā ģenerālpartneris. Turklāt Emitents var dibināt filiāles Austrijā vai ārvalstīs ar tādu pašu vai citu nosaukumu, kā arī dibināt, vadīt vai piedalīties meitas uzņēmumos Austrijā vai ārvalstīs, kā arī iegādāties vai iepriekš paplašināt akcijas trešo

personu uzņēmumos Austrijā vai ārzemēs. Sabiedrība var ierobežot savas aktivitātes ar tās līdzdalības pārvaldīšanu.

Emitenta vienīgais akcionārs ir Waldemar Hartung, Fleischmarkt 1/6/12, A-1010 Vīne.

2.1.3. Emitenta galvenā izpilddirektora un revidenta (grāmatvedības birojs) identitāte

Vienīgie vadības locekļi ir Waldemar Hartung un Heribert Laaber. Emitenta auditors ir Danubia Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungs GmbH, Josef Huber Straße 6/5, 2620 Ternitz / Neunkirchen (Austrija). Sabiedrība Danubia Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungs GmbH ir Vīnes (Austrija) Nodokļu konsultantu un auditoru kameras biedrs (KSW Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer).

2.2. Kāda ir galvenā finanšu informācija par Emitentu?

Emitents ir jaundibināts uzņēmums, tā sākuma bilance tika sagatavota 2025. gada 23. maijā. Emitenta starpperioda finanšu pārskats uz 2025. gada 20. augustu un naudas plūsmas pārskats tika sagatavoti 2025. gada 29. augustā. Prospekta apstiprināšanas brīdī Emitenta parādu un finanšu struktūrā nav notikušas izmaiņas. Sabiedrības parakstītais un apmaksātais kapitāls dibināšanas brīdī ir 25 000,00 EUR. 2025. gada 19. maijā akcionārs ir pilnībā iemaksājis kapitālu uzņēmumā, kas ir tā brīvā rīcībā. Līdz šīs piedāvājuma programmas uzrādītāja obligāciju izlaišanas uzsākšanai akcionārs apmaksās papildu 250 000,00 EUR sabiedrības brīvā rīcībā esošajā kapitālā un pievienos to kapitāla rezervēm.

2.3. Kādi ir galvenie Emitentam raksturīgie riski?

Maksātnespējas risks un piekļuves risks citiem Emitenta kreditoriem

Ja kāda iemesla dēļ Emitenta biznesa modelis izrādītos neilgtspējīgs vai ja Emitentam rastos vairāk nekā nelielas pastāvīgas finansiālas grūtības, Emitenta spēja turpināt darbību tiktu apdraudēta. Ja Emitentam nav pietiekami daudz līdzekļu, lai varētu veikt atmaksas un/vai fiksēto procentu maksājumus ieguldītājiem vai segt citas saistības, tas var izraisīt Emitenta maksātnespēju. Tas nozīmētu, ka ieguldītāji nesaņemtu procentu maksājumus, kā arī daļēji vai pilnīgi zaudētu ieguldījumu summu.

Ja aizņemto kapitālu vairs nesedz apgrozāmie

un nākotnes pamatlīdzekļi, Emitentam iestājas aritmētiskas pārmērīgas parādsaistības. Tā kā pašam Emitentam ir tikai ierobežota saimnieciskā darbība, tad, emitējot uzrādītāja obligācijas, ātri var rasties aritmētiskas pārmērīgas parādsaistības. Pārmērīgas parādsaistības rodas, ja parādnieka aktīvi vairs nesedz esošās saistības un ir negatīva darbības turpināšanas prognoze. Šādā gadījumā ieguldītāji saskaras ar tūlītēju procentu nemaksāšanas un ieguldījuma summas daļējas vai pilnīgas zaudēšanas risku.

Kreditoru prasījumi no uzrādītāja obligācijām netiek nodrošināti. Attiecīgi obligāciju turētājiem nav pirmā prioritāte piekļuvei nākotnes aktīviem, kuros Emitents iegulda vai kuri ir Emitenta īpašums. Drīzāk citi Emitenta kreditori var piekļūt šiem nākotnes aktīviem, lai segtu savus debitoru parādus no Emitenta izpildes ceļā.

Maksātnespējas procesa gadījumā saistībā ar Emitenta aktīviem šo citu nenodrošināto kreditoru prasījumi pret Emitentu būtu līdzvērtīgi prasījumiem rodas no ar obligācijām. Līdz ar to citi Emitenta kreditori konkurē ar obligāciju turētājiem attiecībā uz Emitenta aktīviem. Ja Emitenta nākotnes aktīvi ir nepietiekami, lai segtu visu kreditoru prasījumus, pastāv risks, ka obligāciju turētāji var nesaņemt daļu vai visus savus prasījumus no uzrādītāja obligācijām. Nodrošinātie kreditori var apmierināt savus prasījumus no Emitenta nākotnes aktīviem prioritārā kārtībā, un viņu prasījumi ir augstākā rangā nekā pašreizējās obligācijas iegādājušos ieguldītāju prasījumi. Šī nodrošināto prasījumu prioritāte nozīmē, ka tie tiks apmierināti pirms ieguldītāju prasījumiem, kā rezultātā samazinās Emitenta aktīvi, kas ir pieejami ieguldītāju prasījumu apmierināšanai. Tas var nozīmēt, ka ieguldītāji var nesaņemt neko vai saņemt tikai daļu no saviem prasījumiem, kas izriet no uzrādītāja obligācijām.

Nodrošinātie kreditori prioritāri var tikt nodrošināti ar Emitenta aktīviem, un viņu prasījumi ir prioritāri pār attiecīgās obligācijas esošo ieguldītāju prasījumiem. Nodrošināto prasījumu prioritāte nozīmē to, ka tie ir jāapmierina ieguldītāju labā, un pēc tam jāsamazina Emitenta aktīvi, kas pieejami ieguldītāju prasījumu apmierināšanai. Tas var izraisīt pilnīgu vai daļēju maksājumu saistību neizpildi obligāciju turētājiem.

Emitenta jaunuzņēmuma risks

Emitents ir jaundibināts uzņēmums. Attiecīgi nav pieejama tā vēsturiskā finanšu informācija.

Tādēļ ieguldītāji nevar izdarīt nekādus secinājumus par Emitenta uzņēmējdarbības modeļa panākumiem vai tā finanšu situāciju. Ieguldītājiem ir pieejama tikai sākotnējā Emitenta bilance un starpposma bilance. Tās nav pietiekamas, lai izdarītu secinājumus par

uzņēmuma finanšu veiksmi vai neizdošanos.

Likviditātes risks un peļņas neesamības risks

Emitents ir dibināts ar mērķi pirkt un pārdot nekustamo īpašumu Vācijā, veikt ieguldījumus saskaņā ar uzņēmējdarbības tiesībām, izsniegt subordinētos aizdevumus un/vai līdzdalības subordinētos aizdevumus nekustamā īpašuma attīstības uzņēmumiem un emitēt uzrādītāja obligācijas, un neveic nekādu citu patstāvīgu pamatdarbību.

Likviditāte ir spēja jebkurā laikā noteiktajā termiņā izpildīt kārtējās maksājumu saistības. Tāpēc likviditātes pastāvēšana prasa, lai būtu pieejami pietiekami likvidie līdzekļi. Uzņēmuma dibināšanas brīdī tā parakstītais un apmaksātais kapitāls ir 25 000,00 EUR. Papildu likviditāti nodrošinās ar šajā prospektā piedāvātajām uzrādītāja obligācijām. Emitents ņems subordinētos aizdevumus un/vai līdzdalības subordinētos aizdevumus, kā arī bankas aizdevumus, lai finansētu turpmākos individuālos ieguldījumu īpašumus. Līdz ar piedāvāto uzrādītāja obligāciju parakstīšanās uzsākšanu akcionārs iemaksās sabiedrībā papildu 250 000,00 EUR pašu kapitālu, lai ar to varētu brīvi rīkoties, un pievienos to kapitāla rezervei. Pamatkapitālu, kā arī kapitāla rezervi vēlāk kompensē ievērojami lielākas saistības pret investoriem un citiem līgumpartneriem. Tādēļ ieguldītāji, iegādājoties uzrādītāja obligācijas, ir pakļauti ievērojami lielākam kredīriskam salīdzinājumā ar Emitentu, kuram ir ievērojami lielākas kapitāla rezerves.

Emitenta spēju izpildīt savas saistības ierobežo tā zemais pamatdarbības līmenis. Tas ir atkarīgs no peļņas no ieguldījumu darbībām varētu izpildīt savas saistības pret kreditoriem, tostarp obligāciju turētājiem. Emitenta ekonomiskie panākumi ir būtiski atkarīgi no nekustamā īpašuma attīstības uzņēmumu un to turpmāko meitasuzņēmumu, kā arī esošo un nākotnes nekustamā īpašuma projektu uzņēmējdarbības panākumiem un neto aktīviem, finanšu stāvokļa un darbības rezultātiem. Tikai tad, ja nekustamā īpašuma attīstības sabiedrības spēš nākotnē segt procentu un dzēšanas maksājumus par sabiedrības piešķirtajiem aizdevumiem vai ja sabiedrības, kurās Emitents nākotnē iegūs līdzdalību, ilgstoši sadalīs peļņu, Emitentam var rasties ievērojams līdzekļu pieplūdums. Ja Emitentam neizdosies izpildīt savas gaidāmo ieņēmumu cerības, piesaistot atbilstošos līdzekļus un iegūstot pietiekami daudz likvido līdzekļu, Emitenta likviditātes situācija pasliktināsies un tas radīs risku, ka Emitents nespēs izpildīt savas saistības laikā vai nemaz.

Pamatkapitālu, kā arī kapitāla rezervi vēlāk kompensē ievērojami lielākas saistības pret investoriem un

citiem līgumpartneriem. Tādēļ ieguldītāji, iegādājoties uzrādītāja obligācijas, ir pakļauti ievērojami lielākam kredītriskam salīdzinājumā ar Emitentu, kuram ir ievērojami lielākas kapitāla rezerves.

Tā kā Emitents veiks ieguldījumus nekustamajā īpašumā tieši vai ar nekustamā īpašuma attīstības uzņēmumu starpniecību, tas tikai daļēji veiks operatīvo darbību. Emitents, ciktāl tas investēs nekustamajā īpašumā ar nekustamā īpašuma attīstības sabiedrības starpniecību, būs būtiski atkarīgs no to investīciju uzņēmējdarbības panākumiem, kuras tiks veiktas nekustamā īpašuma attīstības sabiedrībās vai to turpmākajos meitasuzņēmumos un turpmākajos nekustamā īpašuma projektos. Līdz ar to likviditātes risks var īstenoties jo īpaši, tad, ja peļņa no Emitenta ieguldījumu darbībām nerealizējas, kā paredzēts, vai ja Emitents nevar pieprasīt nepieciešamos līdzekļus no saviem ieguldītājiem. Risks, ka nebūs pieejami pietiekami līdzekļi, lai segtu saistības, ir īpaši iespējams, ja ieņēmumi būs mazāki, nekā prognozēts, ja ienākumi vispār netiks gūti, ja līdzekļi tiks izmantoti nepareizam mērķim, ja radīsies neparedzēti izdevumi vai ja visi vai daži svarīgi līgumpartneri atteiksies un neizpildīs savas saistības pret Emitentu vai arī tās vairs neizpildīs laikus. Tā rezultātā Emitents var nespēt laikus un/vai pilnā apmērā vai vispār veikt procentu maksājumus un atmaksājumus ieguldītājiem. Tas var nozīmēt, ka ieguldītāji var nesaņemt neko vai saņemt tikai daļu no saviem prasījumiem, kas izriet no uzrādītāja obligācijām.

Nepietiekamas parakstīšanās risks no ieguldītāju puses

Patlaban nav apstiprināti faktiskie ieguldītāji, tie vispirms ir jāpiesaista. Emitents sagaida, ka tiks parakstīts un vismaz lielā mērā apmaksāts kopējais vērtspapīru apjoms. Noguldījumi no uzrādītāja obligācijām vismaz 1 miljona EUR apmērā ir nepieciešami, lai nodrošinātu noguldīto līdzekļu atmaksu, kad iestāsies gaidāmā peļņa. Ja gada laikā pēc šā prospekta apstiprināšanas netiks parakstīta plānotā daļējā summa, pastāv augsts risks nākotnes ieguldījuma veiksmei. Tikai tad, ja ir pieejams pietiekams ieguldītāju kapitāls, var iegādāties plānotos ieguldījumu īpašumus un sasniegt Emitenta ekonomiskos mērķus.

Turklāt šis apstāklis ir atkarīgs no paša Emitenta panākumiem pārdošanā un no tā, vai tā pārdošanas partneri spēj pietiekamā apjomā nodrošināt starpniecību Uzrādītāja obligāciju iegādē. Trešo personu brokeru pakalpojumus Emitentam var negatīvi ietekmēt fakts, ka tās nav noslēgušas ekskluzivitātes līgumu ar Emitentu. Tas nozīmē, ka tie sniedz brokeru

pakalpojumus arī citiem, konkurējošu produktu piegādātājiem, piemēram, citiem uzrādītāja obligāciju emitentiem.

Iepriekš minēto risku īstenošanās var negatīvi ietekmēt Emitenta aktīvu, finanšu un peļņas stāvokli, kā rezultātā ieguldītājs var nesaņemt fiksētos procentu maksājumus vai daļēji vai pilnībā zaudēt ieguldījuma summu.

Augstu emisijas izmaksu risks

Uzrādītāja obligāciju emisija rada augstas emisijas izmaksas. Tās veido 18 % no piesaistāmā kapitāla attiecībā pret emisijas apjomu. Tikai daļa no šīm izmaksām ir atkarīga no pārdošanas apjoma. Ja tiks piesaistīts ievērojami mazāks obligāciju kapitāls, nekā prognozējis Emitents, faktiskās emisijas izmaksas būs ievērojami augstākas attiecībā pret faktiski piesaistīto kapitālu. Tas var izraisīt to, ka Emitentam nav pieejams pietiekams kapitāls jēgpilniem ieguldījumiem. Tas savukārt var izraisīt Emitenta nespēju veikt procentu maksājumus un atmaksas ieguldītājiem. Tas var izraisīt pilnīgu ieguldītā kapitāla, tostarp procentu prasības, zaudējumu.

Riski saistībā ar ieguldījumu īpašumu izvēli

Emitenta uzņēmējdarbības panākumi lielā mērā ir atkarīgi no Vācijas nekustamā īpašuma tirgus attīstības.

Nekustamā īpašuma tirgus ir pakļauts svārstībām un papildus piedāvājuma un pieprasījuma principam lielā mērā ir atkarīgs no ārējiem faktoriem, kurus Emitents nevar ietekmēt vai paredzēt, piemēram, ekonomiskiem faktoriem, kapitāla un finanšu tirgus attīstības, nodokļu izmaiņām, inflācijas un konkurentu uzvedības.

Konkrēti, neparedzami riski ir saistīti ar attiecīgā nekustamā īpašuma objekta izvēli. Tas sākotnēji paredz, ka vispirms ir pieejams pietiekams skaits piemērotu nekustamo īpašumu. Ja pietiekami daudz piemērotu īpašumu īslaicīgi vai pastāvīgi nav pieejami un/vai ja šādos īpašumus var iegādāties tikai ar būtisku cenas uzcenojumu, tas var negatīvi ietekmēt Emitenta neto aktīvus, finansiālo stāvokli un darbības rezultātus. It īpaši ir iespējams, ka Emitents nevarēs pārdot attiecīgos īpašumus ar plānoto peļņu.

Emitents var brīvi izlemt, kādos nekustamajos īpašumos un kādā nekustamā īpašuma attīstības uzņēmumā un kādā juridiskā formā tas tiks ieguldīts. Ieguldītājiem nav nekādas ietekmes uz ieguldījumu objektu vai nekustamā īpašuma attīstības uzņēmumu izvēli. Pastāv risks, ka Emitents jebkādu iemeslu dēļ

pieņem nepareizus lēmumus par ieguldījumiem. Tas var attiekties, no vienas puses, uz nekustamā īpašuma objekta izvēli, bet, no otras puses, arī uz nekustamā īpašuma projekta sabiedrības izvēli.

Emitenta un/vai īpašuma attīstības uzņēmuma izvēlētais nekustamā īpašuma projekts var izrādīties neizdevīgs un radīt īpašuma vērtības zaudējumus. To var izraisīt neparedzami, dārgi remontdarbi, dabas stihijas, izmaiņas infrastruktūrā, pircēju prasības pret nekustamā īpašuma attīstīšanas uzņēmumiem par zaudējumu atlīdzību vai augsnes piesārņojums, kas radies, kavējoties būvdarbiem, ievērojami lielākas izmaksas, nekā plānots, vai arī tas, ka nekustamā īpašuma izmantošana var nebūt iespējama plānotā veidā juridisku vai faktisku iemeslu dēļ. Nekustamā īpašuma atrašanās vieta var pasliktināties, piemēram, transporta savienojumu vai sociālās struktūras pasliktināšanās dēļ.

Viena vai vairāku iepriekš minēto risku iestāšanās rezultātā Emitentam var būt ievērojami mazāka peļņa, nekā plānots, augstāku izmaksu un/vai mazāku pārdošanas ieņēmumu dēļ. Tas var izraisīt pilnīgu ieguldītā kapitāla, tostarp procentu prasības, zaudējumu.

Risks, kas izriet no Emitenta ieguldījumiem citos uzņēmumos, jo īpaši nekustamā īpašuma attīstības uzņēmumos

Emitenta galvenā darbība ir subordinēto aizdevumu un/vai līdzdalības subordinēto aizdevumu izsniegšana nekustamā īpašuma attīstības sabiedrībām, nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana Vācijā, kā arī līdzdalības iegāde saskaņā ar uzņēmējdarbības tiesībām. Emitents finansē savu darbību, emitējot obligācijas un izmantojot akcionāra nodrošināto pašu kapitālu. Emitents ņems arī subordinētos aizdevumus vai bankas aizdevumus.

Pastāv nekustamā īpašuma attīstības sabiedrību maksātnespējas risks. Nekustamā īpašuma attīstības uzņēmumu maksātnespējas gadījumā Emitents no tiem nesaņems ne procentu maksājumus, ne atmaksājumus. Emitenta prasījumus pret nekustamā īpašuma attīstīšanas uzņēmumiem Emitents var realizēt tikai ierobežotā apmērā. Tas jo īpaši attiecas arī uz to, ka Emitents plāno piešķirt subordinētos aizdevumus un/vai līdzdalības subordinētos aizdevumus nekustamā īpašuma attīstības sabiedrībām. Emitents nevar izvirzīt maksājumu prasījumus pret attiecīgo nekustamā īpašuma projekta sabiedrību tādā apmērā un tik ilgi, kamēr tas izraisītu attiecīgās nekustamā īpašuma attīstības sabiedrības maksātnespēju vai pārmērīgas parādsaistības.

Uzrādītāja obligācijas ir Emitenta saistības. Aktīvus, kas rada naudas plūsmu, tur nekustamā īpašuma attīstīšanas uzņēmumi, kuri var piesaistīt augstākas prioritātes nodrošināto bankas parādu. Izpildes scenārijā obligāciju turētāji ir aiz nodrošinātajiem aizdevējiem nekustamā īpašuma attīstīšanas uzņēmumu līmenī un var saņemt sadali tikai pēc tam, kad ir apmierināti visi pirmās kārtas kreditori.

Tāpat Emitents nevar ietekmēt to, vai nekustamā īpašuma attīstības sabiedrības, kuros Emitents plāno piedalīties vai ieguldīt, pārņem parāda kapitālu. Pastāv risks, ka pašiem nekustamā īpašuma attīstīšanas uzņēmumiem ir kredītsaistības pret trešām personām, kas jāapkalpo prioritārā kārtībā salīdzinājumā ar subordinētajiem aizdevumiem un/vai līdzdalības subordinētajiem aizdevumiem, kurus Emitents plāno izsniegt. Emitentam nav vai ir tikai ierobežotas iespējas ietekmēt īpašumu attīstības sabiedrības. Ja Emitents nākotnē piešķir subordinētu aizdevumu vai līdzdalības subordinētu aizdevumu nekustamā īpašuma attīstības sabiedrībai, aizdevuma līgums parasti nedod Emitentam nekādas līdznoteikšanas tiesības vai ietekmi uz nekustamā īpašuma attīstības sabiedrību darbību. Tas var nozīmēt, ka Emitents nespēj ietekmēt vai novērst īpašuma attīstības sabiedrības ekonomiski neizdevīgu aizņēmuma kapitāla izmantošanu, kas ir pretrunā ar līguma noteikumiem un/vai aizņēmuma kapitāla ļaunprātīgu izmantošanu. Ja Emitents saskaņā ar uzņēmējdarbības tiesībām piedalās nekustamā īpašuma attīstīšanas uzņēmumā, Emitenta līdzlēmšanas un ietekmes tiesības jebkurā gadījumā ir ierobežotas, ja Emitents ir nekustamā īpašuma attīstīšanas uzņēmuma mazākuma akcionārs. Šādā gadījumā akcionāri, kas līdz tam ir pievienojušies, var pieņemt lēmumus, kas ir pretrunā Emitenta interesēm.

Iepriekš aprakstītie riski atsevišķi vai kopā var izraisīt to, ka Emitents nesaņems nekādu peļņu vai saņems tikai zemu atdevi no turpmākajiem ieguldījumiem nekustamā īpašuma attīstības sabiedrībās. Tā rezultātā Emitents var nespēt veikt procentu maksājumus un atmaksājumus ieguldītājiem. Tas var izraisīt pilnīgu ieguldītā kapitāla, tostarp procentu prasības, zaudējumu.

Daļēji slēpta fonda raksturs

Emitents plāno nākotnē veikt ieguldījumus ieguldījumu īpašumos, kas prospekta sagatavošanas brīdī ir tikai daļēji noteikti. Emitentam ir pirmais mērķa projekts.

Plānotas šādas sākotnējās investīcijas:

- Esošs īpašums Hallē (Vācijā), Liebenauer Strasse
- Dzīvojamā platība: 638 m²

- Dzīvojamās vienības: 9
- Būvniecības gads: 1896
- Sarakstā iekļautā ēka
- Pieejama būvatļauja
- Iegādes cena: 2,6 miljoni EUR

Esošā ēka tiks kapitāli atjaunota saskaņā ar kultūrvēsturisko pieminekļu aizsardzības tiesību aktu prasībām.

Plānots pārdot pieejamās jaunās dzīvojamās vienības vēl pirms renovācijas. Attiecīgi pārdošanas ieņēmumus jau var izmantot renovācijas finansēšanai.

Šo projektu īsteno projekta uzņēmums, kas vēl nav nodibināts. VMT Capital II GmbH projekta uzņēmumam piešķirs līdzdalības subordinētos aizdevumus 1,5 miljonu EUR apmērā. Emitents neveidos korporatīvu saistību ar jaunizveidoto projekta uzņēmumu, jo īpaši tas nebūs meitasuzņēmums. Attiecīgi Emitents neuzņemsies nekādas projekta uzņēmuma dibināšanas izmaksas. Projekta uzņēmums tad iegūs īpašumtiesības uz ieguldījumu īpašumu; Emitents tad saņems nodrošinājumu saviem prasījumiem pret projekta uzņēmumu nodrošinājuma veidā. Tas saņems arī procentus par aizdevuma summu un peļņas daļu.

Projekta uzņēmums iegādāsies īpašumu un nodrošinās VMT Capital II GmbH prasījumu no subordinētiem aizdevumiem ar līdzdalību peļņā ar atbilstošu zemes ķīlu par labu VMT Capital II GmbH.

Projektu plānots pabeigt 36 mēnešu laikā. Pēc tam projekta uzņēmums atmaksās VMT Capital II GmbH līdzdalības subordinēto aizdevumu un izmaksās savu ieņēmumu daļu.

Attiecīgi finansējums tiek veidots šādi:

- Pirkuma cenas maksājumi, ko veic turpmākie pircēji
- VMT Capital II GmbH aizdevums ar līdzdalību peļņā projekta uzņēmumam 1,5 miljonu EUR apmērā.
- Neto emisijas ieņēmumi
- Bankas aizdevumi (tikai projekta uzņēmuma līmenī).

Projekta posmā maksājamie finansēšanas procenti par uzrādītāja obligācijām, tāpat kā visi citi finansēšanas procenti, ir kapitalizējamie būvniecības perioda procenti. Tie nav iekļauti iepriekš minētajās iegādes izmaksās un tiek pievienoti papildus. Būvniecības perioda procentu kapitalizācija nerada nekādus grāmatvedības izdevumus.

Grāmatvedības izdevumi rodas tikai no pārdoto dzīvokļa īpašumu nodošanas un tiek atlīdzināti no

pārdošanas peļņas.

3. Pamata informācija par vērtspapīriem

3.1. Kādas ir galvenās vērtspapīru īpašības?

3.1.1. Vērtspapīru tips, klase un ISIN

Vērtspapīri, kas emitēti, pamatojoties uz šo Prospektu, ir fiksētas procentu likmes uzrādītāja obligācijas. Attiecīgais vērtspapīru identifikācijas numurs ("ISIN") ir norādīts Galīgajos noteikumos.

Saskaņā ar šo Prospektu emitētās obligācijas reglamentē Vācijas tiesību akti. Obligācijas ir fiksēta ienākuma vērtspapīri BGB 793. un nākamo pantu izpratnē, kas tiek izsniegtas uz turētāja vārda. Šiem vērtspapīriem ir piemērojams Vācijas Obligāciju likums ("SchVG").

Uzrādītāja obligācijas nav iekļautas klīringa sistēmā, bet tiek emitēti fiziski, individuāli sertifikāti.

Pēc parakstīšanās veidlapas saņemšanas un pieņemšanas Emitents apstiprina obligācijas turētājam parakstīšanās akceptu. Spēkā esošie sertifikāti (fiziski individuālie sertifikāti) tiek emitēti attiecībā uz Uzrādītāja obligācijām, uz kurām parakstījies ieguldītājs. Ieguldītāji savus individuālos Uzrādītāja obligāciju sertifikātus saņems pa pastu ne vēlāk kā 20 bankas dienu laikā.

Gadījumā, ja tiek plānota uzrādītāja obligāciju nodošana, attiecīgais ieguldītājs informē Emitentu par plānoto nodošanu, vienlaikus norādot ieguvēju (ieskaitot viņa konta rekvizītus).

3.1.2. Valūta, vērtība, termiņš

Uzrādītāja obligācijas tiek emitētas eiro (EUR) un Šveices frankos (CHF). Valūtas attiecībā uz atsevišķiem finanšu produktiem izriet no attiecīgās emisijas Galīgajiem noteikumiem. Galīgajos noteikumos norādītā vērtība.

3.1.3. Ar vērtspapīriem saistītās tiesības

Šīs piedāvājuma programmas ietvaros emitētās obligācijas piešķir attiecīgajam vērtspapīru turētājam prasījumu tiesības pret Emitentu par procentu maksājumiem un pamatsummas atmaksu par nominālvērtību attiecīgajā noteikumu lapā (Galīgie noteikumi) norādītajā datumā. Pārējos gadījumos Emitenta tiesības un pienākumus regulē Vācijas Federatīvās Republikas tiesību akti.

Visas obligācijas, kas emitētas saskaņā ar šo obligāciju, ir uzrādītāja obligācijas, kas tiek pārvērstas vērtspapīros fiziskos atsevišķos sertifikātos uz visu obligācijas darbības laiku.

Obligācijas principā var tikt nodotas atbilstoši likumu noteikumiem, nododot Uzrādītāja obligācijas sertifikātu pārņēmējam. Uzrādītāja obligācijas nav iekļautas klīringa sistēmā vai tirdzniecībā regulētā tirgū. Tāpēc obligāciju pārvedamība šajā ziņā ir ierobežota.

Obligāciju turētājiem nav dalības tiesību, jo īpaši nav līdzdalības, iesaistīšanās vai balsošanas tiesību uzņēmuma gada pilnsapulcē. Principā ieguldītājiem nav tiesību pārbaudīt Emitenta dokumentus.

Attiecīgās obligācijas darbības laikā uzrādītāja obligācijas vērtspapīra turētājam ir neatgriezeniski izslēgtas parastās izbeigšanas tiesības. Obligāciju turētāju ārkārtas tiesības izbeigt līgumu paliek nemainīgas. Emitentam nav pienākuma izmaksāt ieguldītājam kompensāciju par pirmstermiņa atmaksu.

Visas summas, kas maksājamās saskaņā ar obligāciju noteikumiem un nosacījumiem, Emitents izmaksās obligāciju turētājiem attiecīgajā emisijas valūtā. Visi maksājumi, jo īpaši kapitāla atmaksa un procentu maksājumi, tiek veikti, atskaitot un ieturot nodokļus, nodevas un citus maksājumus, ciktāl Emitentam ir juridisks pienākums tos ieturēt un/vai atskaitīt. Emitents neuzņemas atbildību par šādu summu ieturēšanu. Emitentam nav pienākuma izmaksāt obligāciju turētājiem papildu summas kā kompensāciju par šādi ieturētajām vai atskaitītajām summām. Ciktāl obligāciju parādniekam nav juridiska pienākuma ieturēt un/vai atskaitīt nodokļus, nodevas vai citus maksājumus, tam nav nekādu saistību attiecībā uz obligāciju turētāju saistībām saskaņā ar nodokļu tiesību aktiem.

3.1.4. Vērtspapīru rangs

Ja obligātās tiesību normas nenosaka citādi, obligācijas veido Emitenta tiešas, beznosacījuma, nepakārtotas un nenodrošinātas saistības, kas ir līdzvērtīgas viena otrai un ar visām Emitenta pašreizējām un turpmākajām nenodrošinātajām un nepakārtotajām saistībām. Tās saistības, kas saskaņā ar piemērojamiem obligātajiem tiesību aktiem ir augstākas, ietver, piemēram, maksātnespējas procesa izmaksas vai darbinieku prasības par kārtējās atlīdzības izmaksu pēc maksātnespējas procesa sākšanas. Emitentam ir tiesības uzņemties papildu neierobežota apjoma saistības līdzvērtīgi investoru saistībām, kā arī nodrošinātas neierobežota apjoma saistības pirms ieguldītāju prasībām.

3.1.5. Vērtspapīru pārvedamības ierobežojumu apraksts

Obligācijas principā var brīvi tikt nodotas saskaņā ar likumu noteikumiem, nododot Uzrādītāja obligācijas sertifikātu pārņēmējam. Tomēr nepastāv pielaide regulētajā tirgū vai citā tirdzniecības vietā, daudzpusējā tirdzniecības sistēmā vai organizētā tirdzniecības sistēmā, kas var būt de facto tirdzniecības ierobežojums.

Līdz ar to pārvedamība nav juridiski ierobežota, bet faktiski vienmēr ir atkarīga no tā, vai ir pircējs, kurš no pārvedošā ieguldītāja viedokļa ir gatavs maksāt adekvātu cenu par uzrādītāja obligāciju.

Obligācijas var iegādāties jebkura fiziska vai juridiska persona ar dzīvesvietu vai juridisko adresi ES un Šveicē.

Šis piedāvājums ir paredzēts tikai ieguldītājiem Austrijā, Vācijā, Francijā, Beļģijā, Itālijā, Igaunijā, Latvijā, Lietuvā, Luksemburgā, Nīderlandē un Somijā. Tomēr Emitents var lūgt FMA informēt citu EEZ dalībvalstu kompetentās iestādes par Prospektu un attiecināt savu piedāvājumu uz šīm valstīm.

Saskaņā ar Federālā finanšu pakalpojumu likuma (FIDLEG) 54. panta 2. punktu saistībā ar Šveices Finanšu pakalpojumu rīkojuma (FinSO) 70. panta 2. punktu Prospektu pārskatīšanas padome var noteikt, ka noteiktās ārvalstu jurisdikcijās apstiprinātie prospekti tiek uzskatīti par apstiprinātiem arī Šveicē. Šveices uzraudzības iestādes ir atzinušas Austriju un Austrijas Finanšu tirgus pārvaldi. Attiecīgi Prospekts tiek uzskatīts par apstiprinātu Šveicē.

Uzaicinājums iesniegt piedāvājumu kopumā nav adresēts konkrētai vai ierobežotai ieguldītāju mērķa grupai vai kategorijai. Obligācijas var iegādāties jebkura fiziska vai juridiska persona ar dzīvesvietas vai juridisko adresi ES. Uzrādītāja obligācijas nevar tikt piedāvātas Amerikas Savienotajās Valstīs vai iegūtas ASV piederīgo vai politiski nozīmīgu personu īpašumā.

3.2. Kur tiek tirgoti vērtspapīri?

Par piedāvātajiem vērtspapīriem nav iesniegts pieteikums par iekļaušanu tirdzniecībā, un tos nav paredzēts izvietot regulētā tirgū, citu trešo valstu tirgos, MVU izaugsmes tirgū vai daudzpusējā tirdzniecības sistēmā. Tāpēc nav paredzēts iesniegt pieteikumu par iekļaušanu tirdzniecībā kādā no iepriekš minētajiem tirgiem, tirdzniecības vietām un sistēmām.

3.3. Vai vērtspapīriem ir nodrošinājums/garantija?

Šajā prospektā aprakstītās uzrādītāja obligācijas nav pakļautas nevienam likumā noteiktam vai brīvprātīgam

noguldījumu aizsardzības fondam.

3.4. Kādi ir galvenie ar vērtspapīriem saistītie riski?

Pilnīgs ieguldītā kapitāla un prasījumu uz procentiem zaudējums

Ja kopējais vērtspapīru apjoms netiks parakstīts, emisijas izmaksas procentuāli pieaugs attiecībā pret ieguldītāju faktiski parakstītajām summām un būs ievērojami lielākas nekā prognozēts, jo Emitentam ir noteiktas atlīdzības saistības.

Ja kopējā vērtspapīru parakstīšanās summa būs mazāka par aptuveni 1 milj. euro, Emitentam nebūs pietiekamu neto ieņēmumu, lai nākotnē iegādātos ieguldījumu īpašumus. Šādā gadījumā pastāv risks, ka uzrādītāja obligācijas neizdosies. Šajā prospektā aprakstītās uzrādītāja obligācijas nav pakļautas nevienam likumā noteiktam vai brīvprātīgam noguldījumu aizsardzības fondam. Ieguldītāji nepiedalās Emitenta pašu kapitālā. Tāpēc Emitenta maksātnespēja var negatīvi ietekmēt ieguldītājiem veikto maksājumu apjomu un laiku. Ieguldītāji var ciest arī pilnīgus zaudējumus Emitenta maksātnespējas gadījumā. Emitenta maksātnespējas gadījumā pret ieguldītājiem tiek piemērota tāda pati attieksme kā pret citiem Emitenta nepreferenciālajiem kreditoriem saskaņā ar spēkā esošajiem maksātnespējas noteikumiem. Maksātnespējas procedūrā aktīvi tiek novērtēti un sadalīti, lai apmierinātu attiecīgo kreditoru prasījumus attiecībā uz viņu prasījumiem uz visām Emitenta saistībām. Pastāv risks, ka ieguldītāji var daļēji vai pat pilnībā zaudēt savu ieguldījumu summu, kā arī iespējamus procentu maksājumus. Iespējams, sākotnējo pret Emitentu var tikt ierosināta maksātnespējas procedūra vai citi pasākumi, kas varētu ietekmēt ieguldītājiem veikto maksājumu laiku vai apjomu.

Turklāt Emitents pats darbojas kā maksājumu aģents; tāpēc jebkurš Emitenta darbības traucējums vai maksātnespēja nekavējoties pārtrauktu maksājumu plūsmu obligāciju turētājiem (darbības/maksājumu aģenta risks).

Ieguldītājam, kurš nespēj finansiāli tikt galā ar pilnīgu ieguldītās summas zaudējumu, pastāv arī personiskās maksātnespējas risks.

Ierobežotu līguma izbeigšanas iespēju risks ieguldītājiem

Ieguldītājiem uzrādītāja obligāciju darbības laikā nav

parasto uzrādītāja obligāciju līguma izbeigšanas tiesību. Tādējādi pastāv risks, ka ieguldītājiem paliks saistošs savs lēmums par ieguldījumu pat tad, ja uzrādītāja obligāciju darbības laikā viņiem būs citas kapitāla prasības. Pēc tam viņi nevar izmantot ieguldīto naudu un var būt spiesti ņemt bankas aizdevumu, lai segtu savas kapitāla prasības citur. Ja nav iespējams ņemt kredītu bankā, tas var izraisīt arī ieguldītāja personīgo maksātnespēju.

Kapitāla saistību risks un uzrādītāja obligāciju netirgojamība

Uzrādītāja obligāciju termiņš ir norādīts uzrādītāja obligāciju noteikumos un nosacījumos. Būtnībā ieguldītājiem nav piekļuves ieguldījuma summai uzrādītāja obligāciju termiņa laikā. Šajā kontekstā jāatzīmē, ka piedāvātās uzrādītāja obligācijas netiks pielaistas tirdzniecībai un nav iekļautas klīringa sistēmā.

Šajā prospektā piedāvātās uzrādītāja obligācijas ir pārnesamas, nododot ieguvējam uzrādītāja obligāciju sertifikātu. Tādējādi ar šo prospektu piedāvāto uzrādītāja obligāciju nodošana faktiski ir atkarīga no tā, vai attiecīgie ieguldītāji atrod interesentus uzrādītāja obligāciju iegādei un vai tie arī ir gatavi maksāt no attiecīgā ieguldītāja skatpunkta saprātīgu cenu. Ja tiek atrasts potenciāls pircējs uzrādītāja obligācijas nodošanai, kurš tomēr nav gatavs maksāt saprātīgu cenu, tas nozīmē, ka attiecīgais ieguldītājs no potenciālā pircēja saņems cenu, kas ir mazāka par sākotnējo ieguldījuma summu. Ja ieguldītājiem neizdodas atrast personu, kas ir ieinteresēta uzrādītāja obligāciju nodošanā, ieguldītāji turpina būt saistīti ar uzrādītāja obligācijām saskaņā ar līgumā noteiktajiem noteikumiem un nosacījumiem.

Ieguldītāji nevar ietekmēt Emitenta lēmumus

Uzrādītāja obligācijas nenodrošina nekādu korporatīvo vai uzņēmuma līdzdalību. Ieguldītāji neiegūst nekādas balsstiesības, dalības tiesības, vadības pilnvaras vai koplēmuma tiesības. Obligāciju turētājiem arī nav tiesību pieprasīt Emitentam piekļuvi dokumentiem, jo īpaši attiecībā uz Emitenta nākotnē iegādātajiem, iegādājamiem vai pārdodamajiem ieguldījumu objektiem. Tāpēc ieguldītājiem nav ietekmes uz Emitenta lēmumiem. Tas nozīmē, ka viņi nevar novērst nepareizu lēmumu pieņemšanu. Tas var izraisīt negatīvu Emitenta aktīvu, finanšu un/vai peļņas situācijas attīstību. Tas var izraisīt to, ka ieguldītājs nesaņem nekādus procentu maksājumus vai var pilnībā vai daļēji zaudēt ieguldījuma summu.

Inflācijas risks

Kapitāla summa investoriem tiek atmaksāta pēc nominālvērtības. Tomēr atmaksātās summas vērtību var samazināt arī inflācija, kas nozīmē, ka emitēto uzrādītāja obligāciju reālā vērtība samazinās naudas vērtības samazināšanās rezultātā. Attiecībā uz šo obligāciju nav paredzēta inflācijas kompensācija.

4. Pamata informācija par publisko piedāvājumu

4.1. Kādi ir nosacījumi un kāds ir grafiks ieguldījumu veikšanai vērtspapīros?

Ieguldītājs rakstveidā vai tiešsaistē iesniedz Emitentam saistošu piedāvājumu iegādāties obligācijas ar vēlamo nominālvērtību, parakstot parakstīšanās veidlapu. Obligācijas iegāde tiek veikta, Emitentam akceptējot piedāvājumu.

Emitents saglabā tiesības nepieņemt parakstīšanās piedāvājumu. Nepieņemšanas iemesli nav jānorāda.

Emisijas slēgšana iespējama katra mēneša 1. un 15. datumā. Parakstīšanās uz emisiju jāveic vismaz 14 dienas pirms vēlāmā līguma sākuma.

Pēc tam ieguldītājs pārskaita parakstīšanās summu, ieskaitot visas piemaksas un nodevas, uz Emitenta parakstīšanās kontu.

Papildu prasība veiksmīgai līguma noslēgšanai ir parakstīšanās summas saņemšana Emitenta kontā vismaz vienu dienu pirms līguma darbības sākuma.

Emitents saglabā tiesības noraidīt piedāvājumu, kura gaitā parakstīšanās summa tiek saņemta novēloti, nenorādot iemeslus. Emitents apstiprina maksājuma saņemšanu ieguldītājam, balstoties uz noslēgto līgumu, un izsniedz ieguldītājam fizisku individuālu sertifikātu par iegādātajām uzrādītāja obligācijām.

Spēkā esošie sertifikāti (fiziski individuālie sertifikāti) tiek emitēti attiecībā uz Uzrādītāja obligācijām, uz kurām parakstījies ieguldītājs. Ieguldītāji savus individuālos Uzrādītāja obligāciju sertifikātus saņems pa pastu ne vēlāk kā 20 bankas dienu laikā.

Nodošanas gadījumā attiecīgajam ieguldītājam ir jāinformē Emitents par plānoto pārvedumu, vienlaikus norādot pircēju (tostarp viņa konta rekvizītus).

Abonēšanas perioda sākums tiks noteikts Galīgajos noteikumos.

Šis piedāvājums ir paredzēts tikai ieguldītājiem Austrijā, Vācijā, Francijā, Beļģijā, Itālijā, Igaunijā, Latvijā, Lietuvā, Luksemburgā, Nīderlandē un Somijā. Tomēr Emitents

var lūgt FMA informēt citu EEZ dalībvalstu kompetentās iestādes par Prospektu un attiecināt savu piedāvājumu uz šīm valstīm.

Saskaņā ar Federālā finanšu pakalpojumu likuma (FIDLEG) 54. panta 2. punktu saistībā ar Šveices Finanšu pakalpojumu rīkojuma (FinSO) 70. panta 2. punktu Prospektu kontroles iestāde var noteikt, ka noteiktās ārvalstu jurisdikcijās publicēti prospekti tiek uzskatīti par apstiprinātiem arī Šveicē. Šveices uzraudzības iestādes ir atzinušas Austriju un Austrijas Finanšu tirgus pārvaldi. Attiecīgi Prospekts tiek uzskatīts par apstiprinātu Šveicē.

Uzaicinājums iesniegt piedāvājumu kopumā nav adresēts konkrētai vai ierobežotai ieguldītāju mērķa grupai vai kategorijai. Obligācijas var iegādāties jebkura fiziska vai juridiska persona ar dzīvesvietas vai juridisko adresi ES. Uzrādītāja obligācijas nevar tikt piedāvātas Amerikas Savienotajās Valstīs vai iegūtas ASV piederīgo vai politiski nozīmīgu personu īpašumā. Parakstītājiem piešķirtās summas ziņošanas procedūra netiek piemērota. Nav sniegtas norādes, vai tirdzniecību var sākt pirms paziņošanas.

4.2. Kāpēc šis Prospekts tiek gatavots?

4.2.1. Ieņēmumu apropriācija, tiešie ieņēmumi

Piedāvājuma mērķis ir piesaistīt kapitālu Emitenta uzņēmējdarbībai nekustamā īpašuma jomā Vācijā, jo īpaši nekustamā īpašuma finansēšanai, renovācijai un pārdošanai Vācijā. Emitents plāno novirzīt tiros ieņēmumus no katras uzrādītāja obligāciju emisijas saskaņā ar šo pamatprospektu sākotnējo projektu ieguldījumu refinansēšanai un turpmāko nekustamā īpašuma projektu attīstībai.

Emitenta dibināšanas brīdī tā parakstītais pamatkapitāls bija 25 000,00 EUR, ko akcionārs pilnībā apmaksāja 2025. gada 19. maijā un kas Emitentam bija brīvi pieejams. Pēc šī pamatprospekta apstiprināšanas akcionārs plāno ieguldīt papildu 250 000,00 EUR kā pamatkapitālu, kas arī būs brīvi pieejams Emitentam un tiks ieskaitīts kapitāla rezervēs.

Emitenta kopējā finansēšanas struktūra ir balstīta uz dažādiem kapitāla komponentiem, tostarp subordinētiem aizdevumiem un/vai peļņas līdzdalības aizdevumiem, kā arī uzrādītāja obligācijām, kas tiks emitētas saskaņā ar šo pamatprospektu. Paredzams, ka sākotnējās investīcijas Emitenta projekta uzņēmumā galvenokārt tiks finansētas ar subordinētiem un/vai peļņas līdzdalības aizdevumiem. No uzrādītāja obligācijām iegūtie tiešie ieņēmumi tiks izmantoti, lai refinansētu šādu sākotnējo kapitālu un atbalstītu turpmāku uzņēmējdarbības paplašināšanos.

Tā kā Uzrādītāja obligāciju nominālvērtība un emisijas apjoms tiks noteikts piemērojamajos Galīgajos noteikumos, šajā posmā nevar noteikt konkrētas emisijas kopējos ieņēmumus un saistītās izmaksas. Tomēr, pamatojoties uz pašreizējo plānošanu, paredzams, ka atsevišķas emisijas kopējās izmaksas visā termiņā sasniegs aptuveni 18 % no nominālās summas. Šīs izmaksas sedz izplatīšanas komisijas, strukturēšanas un mārketinga izdevumus, administratīvos izdevumus, apmācību izmaksas un pārdošanas koordinācijas darbības. Izmaksas tiks vienmērīgi amortizētas katras obligācijas darbības laikā un netiks iepriekš atskaitītas no emisijas ieņēmumiem.

Emitents neuztur savu personālu un neplāno nodarbināt personālu nākotnē. Ar Emitenta darbību saistītos stratēģiskos un investīciju lēmumus pieņem VMT Capital II GmbH vadība.

4.2.2. Nav izvietojšanas garantijas, nav pārņemšanas

Emitents un Largamus Financial GmbH, SIA Spirit Financial Investment un/vai jebkurš cits ieguldījumu konsultants nedeklarē nekādu Vērtspapīru izvietojšanas garantiju vai parakstīšanu.

4.2.3. Interesešu konflikts

Obligāciju emisija šīs Piedāvājuma programmas ietvaros galvenokārt ir Emitenta ekonomiskajās interesēs.

Turklāt šādām fiziskajām un juridiskajām personām ir būtiskas intereses saistībā ar emisiju:

- Waldemar Hartung ir vienīgais Emitenta akcionārs. Obligāciju emisija ir viņa ekonomiskajās interesēs, jo viņš piedalās Emitenta potenciālajos finansiālajos panākumos.
- Obligāciju piedāvāšanā ir iesaistīti divi izplatīšanas partneri - Largamus Financial GmbH, Kempten, Vācija, un SIA Spirit Financial GmbH, Latvija. Šīs struktūras var saņemt komisijas maksu vai cita veida atlīdzību no Emitenta par saviem pakalpojumiem. Tādēļ tām ir finansiāla interese veiksmīgā Obligāciju izvietojšanā.
- Pašlaik tiek plānots dibināt projektu uzņēmumu, kas īstenos Emitenta pirmo projektu - esošas ēkas iegādi un attīstību, kas tiks kapitāli atjaunota atbilstoši pieminekļu aizsardzības tiesību aktu prasībām Halles pilsētā Vācijā. Šim nolūkam šī projekta Sabiedrība no Emitenta saņems subordinētu peļņas līdzdalības aizdevumu aptuveni 1 500 000,00 EUR apmērā. Projekta uzņēmums iegādāsies īpašumu un nodrošinās VMT Capital II GmbH prasījumu no

subordinētiem aizdevumiem ar līdzdalību peļņā ar atbilstošu zemes ķīlu par labu VMT Capital II GmbH. Projektu plānots pabeigt 36 mēnešu laikā. Pēc tam projekta uzņēmums atmaksās VMT Capital II GmbH subordinēto aizdevumu ar līdzdalību peļņā un izmaksās savu ieņēmumu daļu. Šīs plānotās līgumattiecības un citas plānotās, salīdzināmās līgumattiecības var radīt interešu konfliktus starp Emitentu un šo projekta uzņēmumu un citiem projekta uzņēmumiem.

Waldemar Hartung, Emitenta 100 % akcionārs un valdes loceklis, ieņem arī šādus amatus:

Waldemar Hartung ir 100 % akcionārs un vienīgais valdes loceklis šādos uzņēmumos:

- VIVAT Exclusive GmbH ar juridisko adresi Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Vācija
- unique capital GmbH ar juridisko adresi Rosenau 52, 87437 Kempten (Allgäu), Vācija
- VIVAT Investment GmbH ar juridisko adresi Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Vācija
- VIVAT Investment II GmbH ar juridisko adresi Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Vācija
- Multitalent Investment 3 GmbH ar juridisko adresi Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Vācija
- assetSolution UG ar juridisko adresi Rosenau 52, 87437 Kempten (Allgäu), Vācija
- Zinnowitz GmbH & Co. KG ar juridisko adresi Rosenau 52, 87437 Kempten (Allgäu), Vācija
- SIA Multi Invest ar juridisko adresi Brīvības iela 76-20, 1001 Rīga, Latvija
- SIA Solar Invest ar juridisko adresi Brīvības iela 76-20, 1001 Rīga, Latvija

Waldemar Hartung ir 100 % akcionārs un valdes loceklis šādos uzņēmumos:

- Multitalent II AG juridisko adresi Landstrasse 63, 9490 Vaduz, Lihtenšteina
- Multitalent AG juridisko adresi Landstrasse 63, 9490 Vaduz, Lihtenšteina
- Multitalent III AG ar juridisko adresi Landstrasse 63, 9490 Vaduz, Lihtenšteina
- Multitalent IV AG ar juridisko adresi Landstrasse 63, 9490 Vaduz, Lihtenšteina
- VIVAT AG ar juridisko adresi Landstrasse 63, 9490 Vaduz, Lihtenšteina
- VIVAT II AG ar juridisko adresi Landstrasse 63, 9490 Vaduz, Lihtenšteina
- VMT Capital GmbH ar juridisko adresi Fleischmarkt 1/6/12, 1010 Vīne, Austrija

- VMT Bond GmbH ar juridisko adresi Fleischmarkt 1/6/12, 1010 Vīne, Austrija

Waldemar Hartung ir daļējs akcionārs un vienīgais valdes loceklis šādos uzņēmumos:

- Spirit Financial Group GmbH ar juridisko adresi Rosenau 52, 87437 Kempten (Allgäu), Vācija
- SIA Multitalent Investment ar juridisko adresi Skolas ielā 21, 1010 Rīgā, Latvijā

Waldemar Hartung ir vienīgais akcionārs šādos uzņēmumos:

- Multitalent Investment 54, 87437 GmbH ar juridisko adresi Rosenau 3 Kempten (Allgäu), Vācija
- Multitalent Investment II GmbH ar juridisko adresi Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Vācija

Waldemar Hartung ir vienīgais valdes loceklis šādos uzņēmumos:

- VIVAT Multitalent AG ar juridisko adresi Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Vācija
- VIVAT Solution GmbH & Co. KG ar juridisko adresi Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Vācija
- VIVAT Sachwerte GmbH ar juridisko adresi Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Vācija
- Spirit Investor GmbH & Co KG ar juridisko adresi Rosenau 52, 87437 Kempten (Allgäu), Vācija

Waldemar Hartung ir valdes loceklis šādos uzņēmumos:

- Projekt Wendestrasse Erfurt GmbH & Co. KG ar juridisko adresi Landsberger Straße 155, 80687 Minhe, Vācija
- Objektgesellschaft Liebenau Halle GmbH ar juridisko adresi Thölauer Straße 13, 95615 Marktrechwitz, Vācija
- Objektgesellschaft Bernburg Halle GmbH ar juridisko adresi Thölauer Straße 13, 95615 Marktrechwitz, Vācija

Vēl viens Emitenta valdes loceklis ir Heribert Laaber.

Heribert Laaber ir 100 % akciju turētājs šādos uzņēmumos:

- adeptio holding GmbH ar juridisko adresi Hauptplatz 6, 8230 Hartberg, Austrija

Viņš ir arī turpmāk minēto uzņēmumu rīkotājdirektors:

- VMT Capital GmbH ar juridisko adresi Fleischmarkt 1/6/12, 1010 Vīne, Austrija

- SolarFinance Germany GmbH, ar juridisko adresi Fleischmarkt 1/6/12, 1010 Vīne, Austrija
- VMT Bond GmbH ar juridisko adresi Fleischmarkt 1/6/12, 1010 Vīne, Austrija
- MBI Anlagen- u. Marketing Gesellschaft m.b.H. ar juridisko adresi Münichreiterstr. 19, 1130 Vīne, Austrija

Heribert Laaber ir arī šādu individuālo uzņēmumu īpašnieks:

- Heribert Laaber, GISA numurs 13239022, juridiskā adrese Faistauergasse 23, 1130 Vīne, Austrija.
- Heribert Laaber, GISA numurs 13217808, juridiskā adrese: Faistauergasse 23, 1130 Vīne, Austrija

Atsevišķos gadījumos Waldemar Hartung un/vai Heribert Laaber intereses varētu būt pretrunā ar Emitenta interesēm.

VMT Capital II GmbH nav veikusi nekādus pasākumus, lai novērstu šādas kontroles ļaunprātīgu izmantošanu.

2. PIELIKUMS

Obligācijas noteikumi un nosacījumi

Atsauces uz vērtspapīru aprakstu ir jāsaprot kā atsauces uz sadaļu **"IV. Informācija par vērtspapīriem, kas nav kapitāla vērtspapīri - vērtspapīru apraksts"** Pamatprospektā.

Šis Prospekts, tostarp visi dokumenti, kas iekļauti ar atsauci, un visi papildinājumi, kopā ar Galīgajiem noteikumiem, kas sastāv no attiecīgajiem Galīgajiem noteikumiem, tostarp visiem pielikumiem, ir Prospekts ES Prospektu regulas 6. panta izpratnē.

Obligācijas noteikumi un nosacījumi

Capital 8 E2025 (CHF)

ISIN: AT0000A3PGS1

**Izdoti saskaņā ar 2025. gada 16. septembra
pamatprospektu par uzrādītāja obligāciju emisiju**

VMT Capital II GmbH A-1010 Vīne, Austrija

**Pirmais valutācijas datums: 2025. gada 1. oktobris
Termiņš: 2030. gada 31. decembris**

1. Emisija un emisijas cena (piedāvājuma cena)

- 1.1. VMT Capital II GmbH, Fleischmarkt 1/6/12, A-1010 Vīne, Austrija, reģistrēta Vīnes komercietības Komercreģistrā ar uzņēmuma reģistrācijas numuru FN 654160a ("Emitents"), saskaņā ar šiem Noteikumiem un nosacījumiem ("Noteikumi un nosacījumi") emitē uzrādītāja obligācijas "Capital 8 E2025 (CHF)" ar kopējo nominālvērtību līdz 40 000 000,00 CHF (četrdesmit miljoni Šveices franku), kas sadalītas līdz 40 000 uzrādītāja obligācijās ar tādu pašu fiksētu procentu likmi ("uzrādītāja obligācijas", "obligācijas" vai "vērtspapīri"), katra ar nominālvērtību 1000,00 CHF (vārdiem: viens tūkstotis Šveices franku).
- 1.2. Sākotnējā emisijas cena (emisijas cena) ir 1000,00 CHF gabalā par obligāciju. Piemaksa netiek iekasēta. Pirmo reizi uzrādītāja obligāciju dzēšanas termiņš ir 2025. gada 1. oktobris ("Pirmā valutācijas diena"). Pēc pirmā valutācijas datuma uzrādītāja obligācijas ir apmaksājamas katra attiecīgā kalendārā mēneša pirmajā vai piecpadsmitajā datumā. Emitentam ir tiesības jebkurā laikā palielināt vai samazināt kopējo nominālvērtību.
- 1.3. Obligāciju turētājiem nav dalības tiesību, it īpaši tiesību piedalīties, iesaistīties vai balsstiesības sabiedrības akcionāru sapulcē. Obligāciju turētājiem būtībā arī nav tiesību jebkurā laikā pieprasīt no Emitenta piekļuvi dokumentiem, it īpaši attiecībā uz Emitenta iegādātajiem, iegādājamiem vai pārdodamajiem ieguldījumu objektiem.
- 1.4. Parakstīšanās periods sākas 2025. gada 1. oktobrī un beidzas pēc pilnīgas izvietošanas, bet ne vēlāk kā 12 mēnešus pēc šā prospekta apstiprināšanas datuma, ja vien Emitents nepārtrauc emisiju agrāk. Emitentam ir tiesības priekšlaicīgi pārtraukt vai pagarināt piedāvājuma/parakstīšanās periodu, nenorādot iemeslus.

2. Veidlapa, nominālvērtība, vērtība, minimālā parakstījuma summa

- 2.1. Obligāciju "Capital 8 E2025 (CHF)" kopējā pamatsumma ir līdz 40 000 000,00 CHF ("Kopējā pamatsumma"). Emitentam ir tiesības jebkurā laikā palielināt vai samazināt kopējo pamatsummu. Obligāciju kopums tiek sadalīts līdz 40 000 obligācijām.
- 2.2. Nominālvērtība ir 1000,00 CHF. Minimālā parakstīšanās summa ir 100 000,00 Šveices franku, t.i., 100 obligācijas ar nominālvērtību 1000,00 CHF. Attiecīgajam parakstījumam nav noteiktas maksimālās

vērtības.

- 2.3. Obligācijas dokumentāri apliecina atsevišķi uzrādītāja obligāciju sertifikāti. Ieguldītājs savus individuālos uzrādītāja obligāciju sertifikātus saņems pa pastu ne vēlāk kā 20 bankas dienu laikā.

3. Statuss

Uzrādītāja obligācijas veido Emitenta nenodrošinātas, tiešas, beznosacījuma un nepakārtotas saistības, kas ir vienādas savā starpā un ir līdzvērtīgas visām pārējām esošajām vai turpmākajām Emitenta nenodrošinātajām un nepakārtotajām saistībām, ciktāl šādas saistības nav prevalējošas saskaņā ar piemērojamiem noteikumiem.

4. Termiņš

Uzrādītāja obligāciju termiņš sākas 2025. gada 1. oktobrī (ieskaitot) un beidzas 2030. gada 31. decembrī (ieskaitot). Uzrādītāja obligāciju termiņš ir 5 gadi un 3 mēneši, un to atmaksas termiņš ir 2030. gada 31. decembris.

5. Procenti

- 5.1. Par uzrādītāja obligācijām no 2025. gada 1. oktobra tiek maksāti procenti 8,00 % gadā no attiecīgās nominālvērtības. Ceturkšņa procentu aprēķins nozīmē periodu no attiecīgās valutācijas dienas (ieskaitot) līdz attiecīgajai nākamajai valutācijas dienai (ieskaitot). Ja ieguldītājs parakstās uz uzrādītāja obligācijām procentu perioda laikā, viņš saņem tikai procentus par proporcionālo periodu attiecīgajā procentu periodā.
- 5.2. Procentus izmaksā reizi ceturksnī ar atpakaļejošu datumu. Procentus maksā katra gada 1. aprīlī, 1. jūlijā, 1. oktobrī un 1. janvārī (procentu dienas). Pirmais procentu maksājuma datums ir 2026. gada 1. janvāris. Procenti ir jāmaksā termiņa mēneša 20. datumā vai pirms tam. Ja uzrādītāja obligācijas tiek pieprasītas pirms šāda datuma, procenti, kas uzkrājušies kopš pēdējā procentu maksājuma datuma, tiek samaksāti pamatsummas dzēšanas brīdī.
- 5.3. Procentus aprēķina, pamatojoties uz procentu metodi saskaņā ar ICMA (faktiskais/faktiskais) noteikumu. Procenti par periodu, kas ir īsāks par ceturksni, tiek aprēķināti, balstoties uz faktisko dienu skaitu šajā periodā, kas dalīts ar faktisko dienu skaitu attiecīgajā procentu gadā. Tas attiecas arī uz uzrādītāja obligācijām, kas emitētas pēc valutācijas datuma.
- 5.4. Emitents apņemas iemaksāt kapitālu un procentus par uzrādītāja obligācijām dzēšanas brīdī Šveices frankos (CHF) uz kontu, kuru Emitentam paziņojis attiecīgais ieguldītājs. Emitents tiek atbrīvots no attiecīgā maksājuma pienākuma, veicot maksājumus ieguldītājiem saskaņā ar uzrādītāja obligācijām. Maksājums par uzrādītāja obligācijām tiek uzskatīts par savlaicīgu, ja tas norādītajā termiņā ir saņemts attiecīgā obligāciju turētāja bankas kontā. Ja dzēšanas datums vai cits maksājuma datums saistībā ar uzrādītāja obligācijām iekrīt dienā, kas nav bankas darba diena, obligāciju turētājiem nav tiesību uz pamatsummas un procentu maksājumu līdz nākamajai bankas darba dienai. Obligāciju turētājiem nav tiesību pieprasīt turpmāku procentu vai citu maksājumu samaksu šādas kavēšanās rezultātā. "Bankas darba diena" ir diena, kurā bankas parasti ir atvērtas darbam Emitenta juridiskajā adresē un kas ir TARGET 2 darba diena. "TARGET 2 darba diena" ir diena, kurā darbojas Eiropas automatizētais reāllaika bruto norēķinu eksprespārvedums — TARGET 2.
- 5.5. Ja Emitents nedzēš uzrādītāja obligācijas termiņa beigās, procentu uzkrāšanās netiek pārtraukta dienu pirms uzrādītāja obligāciju dzēšanas termiņa beigām, bet tikai dienu pirms uzrādītāja obligāciju faktiskās dzēšanas.

6. Atmaksa

Uzrādītāja obligāciju apmaksas termiņš iestājas 2030. gada 31. decembrī ar uzrādītāja obligāciju nominālvērtību plus procentiem. Atmaksa jāveic līdz 2031. gada 20. janvārim.

7. Uzrādītāja obligācijas pārvedamība

Uzrādītāja obligācijas ir pārnesamas, nododot ieguvējam Uzrādītāja obligāciju sertifikātu. Nododšanas gadījumā attiecīgajam ieguldītājam ir jāinformē Emitents par plānoto pārvedumu, vienlaikus norādot pircēju

(tostarp viņa konta rekvizītus).

8. Nodokļi

Visas summas, kas maksājamas par uzrādītāja obligācijām, ir jāmaksā, neieturot vai neatskaitot pašreizējos vai nākotnes nodokļus vai citus jebkāda veida maksājumus, ja vien šāda ieturēšana vai atskaitīšana nav noteiktas tiesību aktos. Emitentam nav nekādu saistību attiecībā uz obligāciju turētāju nodokļu saistībām, ja vien šādas saistības nav juridiski noteiktas Austrijas tiesību aktos.

9. Obligācijas izbeigšana

- 9.1. Obligāciju turētājiem līguma darbības laikā nav parasto izbeigšanas tiesību.
- 9.2. Emitentam ir vienkāršas izbeigšanas tiesības jebkurā laikā ar 6 mēnešu uzteikuma periodu, attiecīgi paziņojot līdz katra gada 31. decembrim. Ja obligāciju Emitents paziņo par darbības pārtraukšanu, šāds paziņojums jāsniedz pilnībā attiecībā uz visām apgrozībā esošajām uzrādītāja obligācijām atbilstoši šādiem noteikumiem. Emitentam ir tiesības, bet nav pienākuma pamatotos atsevišķos gadījumos pieņemt obligāciju turētāja izbeigšanas paziņojumus pirms brīdinājuma termiņa beigām un dzēst attiecīgās individuālo obligāciju turētāju uzrādītāja obligācijas. Uzrādītāja obligācija tiek dzēsta par nominālvērtību plus uzkrātie proporcionālie procenti līdz dzēšanas dienai.
- 9.3. Ikvienam ieguldītājam ir tiesības izbeigt savas uzrādītāja obligācijas ārkārtas kārtībā un pieprasīt to tūlītēju atmaksu par nominālvērtību plus jebkuriem proporcionālajiem procentiem, kas uzkrāti līdz atmaksas dienai, ja tam ir pamatots iemesls. Ja obligāciju turētājs iesniedz paziņojumu par izbeigšanu, šāds paziņojums tiek sniegts tikai attiecībā uz uzrādītāja obligācijām, kas ir attiecīgo obligāciju turētāju turējumā; tas neskar citu obligāciju turētāju uzrādītāja obligācijas. Pamatots iemesls tiek uzskatīts par pastāvošu īpaši šādos gadījumos:
 - a. Emitents nesamaksā pamatsummu vai procentus 30 dienu laikā no attiecīgā samaksas termiņa datuma;
 - b. Emitents pārkāpj jebkuru citu uzrādītāja obligāciju vai noteikumu un nosacījumu saistības, un pārkāpums turpinās ilgāk par 30 dienām no šāda paziņojuma saņemšanas, neskatoties uz rakstveida pieprasījumu;
 - c. tiek pieteikta maksātnespējas procesa uzsākšana pret Emitenta aktīviem un, ja pieteikumu iesniegusi trešā persona, šāds pieteikums 60 dienu laikā netiek atsaukts vai noraidīts citu iemeslu dēļ, nevis līdzekļu trūkuma dēļ izmaksu segšanai (vai ekvivalentam citā jurisdikcijā);
 - d. Emitents uzsāk likvidāciju, pārtrauc visu vai lielāko daļu savas saimnieciskās darbības vai pārdod vai citādi atsavina būtisku savu aktīvu daļu.
- 9.4. Uzteikuma tiesības zūd, ja uzteikuma tiesības izraisījušais apstāklis beidzis pastāvēt pirms uzteikuma tiesību izmantošanas.
- 9.5. Par uzrādītāja obligāciju darbības izbeigšanu no obligāciju turētāja puses ir jāpaziņo Emitentam rakstveidā vācu vai angļu valodā, katrā gadījumā norādot turējumā esošās attiecīgās uzrādītāja obligācijas. Turklāt katram obligāciju turētājam katrā gadījumā ir jānorāda izbeigšanas iemesls. Par Emitenta veikto ārkārtas izbeigšanu Emitentam ir rakstveidā jāpaziņo attiecīgajam obligāciju turētājam.

10. Noilguma termiņš

Prasījumiem par procentu samaksu iestājas noilgums pēc trīs gadiem no samaksas termiņa, pamatsummas maksājuma prasībām iestājas noilgums pēc trīsdesmit gadiem no termiņa.

11. Biržas saraksts

Uzrādītāja obligācijas netiek kotētas biržā vai citādi sistematizēti tirgotas.

12. Turpmāko uzrādītāja obligāciju emisija, uzrādītāja obligāciju pirkšana

- 12.1. Emitentam ir tiesības jebkurā laikā bez obligāciju turētāju piekrišanas emitēt turpmākas uzrādītāja obligācijas ar galvenokārt tādām pašām pazīmēm (ja attiecināms, izņemot emisijas datumu, procentu likmju sākuma datumu un/vai emisijas cenu) tādā veidā, ka tās neveido vienotu obligāciju ar uzrādītāja obligācijām. Šajā gadījumā obligācijas kopējā pamatvērtība palielinās par no jauna emitēto uzrādītāja obligāciju pamatvērtību un no jauna emitētās uzrādītāja obligācijas ietilpst jēdzienā "uzrādītāja obligācijas". Emitentam nav ne pienākuma emitēt šādas turpmākas sērijas, ne obligāciju turētājiem nav tiesību parakstīties uz šādu sēriju obligācijām.
- 12.2. Emitents ir pilnvarots emitēt citus finanšu instrumentus.
- 12.3. Emitentam ir tiesības pirkt uzrādītāja obligācijas jebkādā veidā par jebkuru cenu. Emitenta iegādātās uzrādītāja obligācijas var turēt, pārdot tālāk vai dzēst pēc Emitenta izvēles.

13. Paziņojumi

- 13.1. Visi paziņojumi obligāciju turētājiem par uzrādītāja obligācijām tiek publicēti Emitenta internetvietnē (www.vmt-capital.com). Uzska, ka šāds paziņojums ir iesniegts 5. dienā. Turklāt ieguldītāji saņem individuālu paziņojumu vēstulē vai e-pastā.

14. Uzrādītāja obligāciju Noteikumu un nosacījumu izmaiņas

- 14.1. Emitentam ir tiesības labot vai papildināt šajos noteikumos un nosacījumos
- acīmredzamas drukas vai aprēķinu kļūdas,
 - citas acīmredzamas kļūdas vai
 - pretrunīgus vai nepilnīgus noteikumus
- bez obligāciju turētāju piekrišanas, lai gan (iii) punktā noteiktajos gadījumos tikai tādas izmaiņas vai papildinājumus, kas ir saprātīgi obligāciju turētājiem, ņemot vērā Emitenta intereses, t.i., kas nepasliktina vai tikai nenožīmīgi pasliktina obligāciju turētāju finansiālo stāvokli.
- 14.2. Emitentam ir tiesības jebkurā laikā bez obligāciju turētāju piekrišanas grozīt obligāciju noteikumus un nosacījumus tiem par labu, jo īpaši, lai sniegtu papildu nodrošinājumu vai stiprinātu kreditoru tiesības.
- 14.3. Citas Noteikumu un nosacījumu izmaiņas ir pieļaujamas. Tām ir nepieciešams kreditoru sapulces apstiprinājums saskaņā ar tiesību aktiem.
- 14.4. Par izmaiņām vai papildinājumiem šajos Noteikumos un nosacījumos ir jāpaziņo saskaņā ar 13. sadaļu.

15. Saistības

Emitents ir atbildīgs par procentu un pamatsummas izmaksu ar visiem saviem aktīviem.

16. Piemērojamie tiesību akti, izpildes vieta un jurisdikcija

- 16.1. Visas tiesiskās attiecības, kas rodas saistībā ar uzrādītāja obligāciju iegādi un/vai ar šiem ieguldītāju Noteikumiem un nosacījumiem (ieskaitot jebkādus strīdus saistībā ar ārpuslīgumiskām saistībām, kas izriet no uzrādītāja obligācijām vai saistībā ar tām un/vai ar šiem Noteikumiem un nosacījumiem) regulē Austrijas tiesību akti, izņemot starptautisko privāttiesību kolīziju normas un Apvienoto Nāciju Organizācijas Konvencijas par starptautiskajiem preču pirkuma līgumiem (ANO Konvencija par starptautisko preču pirkšanu) noteikumus. Izpildes vieta ir Emitenta juridiskā adrese. Citos gadījumos visu strīdu, kas izriet no šā Līguma, jurisdikcijas vieta ir Emitenta juridiskā adrese, ciktāl to pieļauj tiesību akti.
- 16.2. Par visiem patērētāja juridiskajiem strīdiem, kas izriet no obligācijas un/vai šiem noteikumiem un nosacījumiem vai saistībā ar to (tostarp jebkādiem strīdiem saistībā ar ārpuslīgumiskām saistībām, kas izriet no obligācijas vai saistībā ar to un/vai ar šiem obligācijas noteikumiem un nosacījumiem) pret Emitentu, pēc patērētāja izvēles, ir pakļauta jurisdikcijai tiesai, kuras jurisdikcija ir priekšmeta jurisdikcijā, un vietējā jurisdikcijā patērētāja vai Emitenta domicilā, vai jebkurai citai tiesai, kurai ir jurisdikcija saskaņā ar tiesību

aktiem. Vienošanās par jurisdikcijas vietu neierobežo tiesību aktos noteiktās obligāciju turētāju (it īpaši patērētāju) tiesības celt prasību citā tiesā, kurai saskaņā ar tiesību aktiem ir jurisdikcija. Tāpat tiesvedības uzsākšana vienā vai vairākās jurisdikcijās neliedz uzsākt tiesvedību jebkurā citā jurisdikcijā (vienlaicīgi vai ne), ja un ciktāl to atļauj tiesību akti.

17. Atdalāmības klauzula

Ja šo Noteikumu un nosacījumu noteikumi attiecībā uz obligācijām ir vai kļūst pilnīgi vai daļēji spēkā neesoši vai neizpildāmi, pārējie šo Noteikumu un nosacījumu noteikumi paliek spēkā. Juridiski spēkā neesošie vai neizpildāmie noteikumi saskaņā ar šo obligāciju Noteikumu un nosacījumu nozīmi un mērķi tiek aizstāti ar juridiski spēkā esošiem un izpildāmiem noteikumiem, kas pēc iespējas ir ekonomiski pietuvināti juridiski spēkā neesošajiem vai neizpildāmajiem noteikumiem, cik vien tas juridiski iespējams.



VMT Capital II GmbH
Fleischmarkt 1/6/12
A-1010 Vienna (Austrija)

Tel.: +43 1 358 90 77
info@vmt-capital.com
www.vmt-capital.com



Окончательные условия

Capital 8 E2025 (CHF)

ISIN: AT00000A3PGS1

в рамках Программы предложения облигаций на предъявителя
согласно Базовому проспекту от 16 сентября 2025 года

VMT Capital II GmbH

Fleischmarkt 1/6/12

A-1010 Vienna (Австрия)

Заявление об ограничении ответственности

Управлением финансового рынка Австрии (FMA) была одобрена только англоязычная версия Базового проспекта и всех Дополнений к нему, и поэтому только она имеет обязательную силу. Переведенные версии Базового проспекта и всех Дополнений не проверялись FMA и, соответственно, не носят обязательственного характера.

Документ, содержащий условия выпуска

Capital 8 E2025 (CHF)

ISIN: AT0000A3PGS1

Выпуск в рамках программы предложения по выпуску облигаций
на предъявителя от 16 сентября 2025 года

эмитента

VMТ Capital II GmbH
Fleischmarkt 1/6/12
A-1010 Vienna (Австрия)

Окончательные условия были подготовлены для целей Регламента (ЕС) 2017/1129 (далее именуемого «Регламент ЕС о проспекте эмиссии») и должны рассматриваться вместе с Базовым проспектом (далее именуемым «Проспект») и всеми дополнениями к нему. Базовый проспект, а также все дополнения к нему будут опубликованы в соответствии с положениями статьи 21 (ЕС) 2017/1129. Резюме по каждому выпуску прилагается к Окончательным условиям.

Содержание Окончательных условий регулируется Регламентом ЕС о публикации проспекта и положениями о его имплементации. Они подлежат совместному прочтению с Проспектом и всеми дополнениями к нему, потому что получение полной информации об Эмитенте и о предложении Неакционерных ценных бумаг или получение всей информации возможно только при совместном прочтении Окончательных условий и Проспекта – со всеми дополнениями. Термины и определения, содержащиеся в Проспекте, в случае сомнения, имеют то же значение, что и в Окончательных условиях вместе со всеми дополнениями.

Проспект и любые дополнения к нему будут опубликованы на веб-сайте эмитента www.vmt-capital.com в соответствии с положениями статьи 21 Регламента ЕС о проспектах эмиссии. Кроме того, с ними можно ознакомиться в печатном виде в офисе Эмитента по его юридическому адресу в обычные рабочие часы. Публикация или предоставление Проспекта или всех дополнений к Проспекту и Окончательным условиям осуществляется бесплатно.

Окончательные условия содержат резюме по соответствующему выпуску. Оно прилагается к Окончательным условиям в качестве Приложения 1. Условия выпуска Неакционерных ценных бумаг из Приложения 2 к Окончательным условиям, вместе с этими Окончательными условиями дополняют или уточняют Условия отдельных выпусков согласно данному Проспекту, поэтому они подлежат прочтению вместе с Окончательными условиями. Заполненные Окончательные условия и два приложения к ним вместе составляют полные Окончательные условия соответствующего выпуска.

Все положения Окончательных условий, которые не заполнены или удалены, считаются исключенными из Условия выпуска Неакционерных ценных бумаг. Эмитент не подпадает под действие Регламента ЕС 2014/65/ЕС Европейского парламента и Совета от 15 мая 2014 г. о рынках финансовых инструментов с поправками (MiFID II). Поэтому Эмитент не проводил

оценку целевого рынка.

Безотносительно определения целевого рынка существует вероятность частичной или полной утраты инвесторами инвестированной суммы. Определение целевого рынка не затрагивает договорных, законодательных или нормативных ограничений относительно продажи предлагаемых Облигаций.

Любое лицо, которое впоследствии будет предлагать, продавать или рекомендовать Облигации, должно провести независимую оценку. Дистрибьютор, подпадающий под действие MiFID II, несет ответственность за проведение собственной оценки целевого рынка Облигаций, а также за определение соответствующих каналов сбыта, в соответствии с применимыми обязательствами дистрибьютора по пригодности и адекватности в соответствии с MiFID II. В этом отношении ответственность на Эмитента не возлагается.

Документ, содержащий условия выпуска облигации, имеет ту же структуру, что и Проспект. Это означает, что вся информация, которая должна быть предоставлена в отдельных главах Проспекта, приводится в главе с тем же заголовком, что и в Проспекте. Поскольку не все главы Проспекта требуют подачи информации из Окончательных условий или ее конкретизации для отдельных выпусков, нумерация Окончательных условий не начинается до пункта 3.2. и не является последовательной.

Полнота информации обеспечивается только при одновременном прочтении Проспекта и Окончательных условий в контексте.

Примечания:

Дополнительные поля ☐ учитываются только в том случае, если они отмечены следующим образом: ☒ Если информация по соответствующим пунктам не предоставлена, они не применяются.

IV. Информация о Неакционерных ценных бумагах – описание ценных бумаг

3. Основные данные

3.2 Основания для Предложения, а также использование выручки

Подробная разбивка затрат

Ежегодно возникают следующие затраты относительно суммы подписки на Облигации на предъявителя:

• Комиссионные с продаж	2,60 % годовых
• Расходы на разработку концепции	0,10 % годовых
• Координация продаж	0,14 % годовых
• Расходы на маркетинг	0,10 % годовых
• Административные расходы	0,40 % годовых
• Расходы на обучение	0,26 % годовых
• Затраты всего	3,60 % годовых

Общие затраты по выпуску составляют примерно 18 % от номинальной суммы этого выпуска за весь срок. Затраты распределяются равномерно по полным календарным годам в течение всего срока действия соответствующих облигаций. Таким образом, годовые затраты рассчитываются путем деления общей суммы затрат на (полные) годы соответствующего срока обращения Облигации. Расходы на разработку концепции и расходы на обучение выплачиваются компании VIVAT Financial Services GmbH, Rosenau 54, D-87437 Kempten (Allgäu), маркетинговые и административные расходы выплачиваются компании VIVAT Verwaltungs GmbH, Rosenau 54, D-87437 Kempten (Allgäu). Расходы на координацию продаж выплачиваются компаниям Largamus Financial GmbH, Rosenau 52, D-87437 Kempten (Allgäu), SIA Spirit Capital Investment, Avotu iela 34a, Riga LV 1009 (Latvia), а также другим инвестиционным консультантам, с которыми Эмитент заключил договор.

4. Информация о предлагаемых ценных бумагах

4.1 ISIN/Международный идентификационный код ценной бумаги

AT0000A3PGS1

4.3. Номинал

1000,00 швейцарских франков

4.4 Общий объем эмиссии размещаемых неакционерных ценных бумаг

CHF 40 000 000,00

4.5. Валюта эмиссии ценных бумаг

☐ евро (EUR)

☒ швейцарский франк (CHF)

4.8 Процентная ставка и процентный долг

i) Номинальная процентная ставка

8,00 %

Проценты рассчитываются по методу начисления ICMA (факт/факт).

ii) Сроки выплаты процентов

Проценты выплачиваются ежеквартально, в каждом случае в 1-й день следующего квартала (1 апреля, 1 июля, 1 октября и 1 января каждого года (Процентные дни)), таким образом, первый раз 1 января 2026 года, а последний раз в день наступления срока платежа, при условии, что это банковский день, в который немецкие банки осуществляют платежные операции; в противном случае проценты подлежат выплате в банковский день, следующий за днем наступления срока платежа, в который немецкие банки осуществляют платежные операции.

4.9. Срок и условия погашения

i) начало начисления процентов / погашения и

1 октября 2025 года
31 декабря 2030 г.

даты окончания начисления процентов / погашения

ii) Дата погашения	31 декабря 2030 г.
4.10. Доходность	Годовой доход равен номинальной процентной ставке и, следовательно, составляет 8,00 %.
4.13. Указание ожидаемой даты выпуска	16 сентября 2025 года
5. Условия публичного размещения ценных бумаг	
5.1. Условия выпуска, статистика предложений, ожидаемые сроки и необходимые действия для подачи заявки.	
5.1.2. Срок действия предложения	15 сентября 2026 года
5.1.4. Подробная информация о минимальной и/или максимальной сумме подписки (выражаемой в количестве ценных бумаг или соответствующей сумме инвестиций).	Минимальный объем подписки составляет 100 Облигаций на предъявителя номинальной стоимостью 1000,00 швейцарских франков каждая, то есть 100 000,00 швейцарских франков. Максимальное количество Неакционерных ценных бумаг/сумма инвестиций не устанавливается.
5.1.5. Метод и сроки обслуживания ценных бумаг и их поставки	1 октября 2025 года
5.2 План распределения и размещения	
5.2.1. Указание различных категорий потенциальных инвесторов, которым предлагаются Ценные бумаги.	Австрия, Германия, Франция, Бельгия, Италия, Эстония, Латвия, Литва, Люксембург, Нидерланды и Финляндия. В соответствии со ст. 54 п. 2 Федерального закона о финансовых услугах (FIDLEG) в сочетании со ст. 70 п. 2 Постановления о финансовых услугах (FinSO), комиссия по рассмотрению проспектов эмиссии может принять решение о том, что проспекты, одобренные в определенных иностранных юрисдикциях, также считаются утвержденными в Швейцарии. Приглашение к подаче предложения не адресовано конкретной или ограниченной целевой группе или категории инвесторов. Облигации может приобрести любое физическое или юридическое лицо, являющееся резидентом или постоянно проживающим в ЕС. Облигации на предъявителя не могут быть предложены в Соединенных Штатах Америки или приобретены лицами США или политически значимыми лицами.
5.2.2 Цены	
Цена выпуска	1000,00 швейцарских франков
5.4 Размещение и приобретение	
Имя и адрес координатора(ов) всего предложения или отдельных частей предложения, а также информация о размещении в отдельных странах	Платежный агент не назначался. Все платежи Эмитента инвестору осуществляются непосредственно самим Эмитентом. Largamus Financial GmbH, Rosenau 52, D-87437 Kempten, Germany (эксклюзивный дистрибьюторский договор для Германии) SIA Spirit Capital Investment w Avotu iela 34a , Rīga LV 1009 (Latvia) (эксклюзивный дистрибьюторский договор для Латвии, Литвы, Эстонии и Финляндии) Эмитент заключил несколько неэксклюзивных дистрибьюторских договоров на брокерское обслуживание финансовых инструментов с различными индивидуально лицензированными инвестиционными консультантами в Швейцарии. Все эти инвестиционные консультанты зарегистрированы в соответствии с FIDLEG (Швейцарский закон о финансовых услугах) или FINIG (Швейцарский закон о финансовых учреждениях). Также эмитент заключил несколько неэксклюзивных дистрибьюторских договоров на брокерское обслуживание финансовых инструментов с различными индивидуально лицензированными инвестиционными консультантами во Франции. Все эти инвестиционные консультанты зарегистрированы в соответствии с французским законом о финансовых услугах Conseiller en investissements financiers (CIF). В других странах, однако, Эмитент пока не заключал дистрибьюторских договоров.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1:

Резюме Проспекта

Следующее резюме данного Проспекта эмиссии ценных бумаг (Базовый проспект) содержит информацию в минимальном объеме, предусмотренном законодательством. Оно всегда подлежит прочтению вместе с Проспектом и его дополнениями в целом. Резюме предназначено исключительно для помощи в принятии решений и ни в коем случае, как таковое, не может служить достаточной основой для принятия информированного инвестиционного решения.

1. Введение и предупреждения

1.1. Введение

Продукт: Capital 8 E2025 (CHF). Облигации на предъявителя. Облигации удостоверяются индивидуальными сертификатами Облигаций на предъявителя. Инвесторы получают свои индивидуальные сертификаты Облигаций на предъявителя по почте не позднее, чем в течение 20 банковских дней.

ISIN: AT00000A3PGS1

Эмитент: VMT Capital II GmbH, Fleischmarkt 1/6/12, A-1010 Vienna, Австрия, зарегистрирована в Торговом реестре Коммерческого суда Вены под реестровым номером FN 654160a, идентификатор юридического лица (LEI): 529900Q6XOUX10WZ5V09

Компетентный надзорный орган: Управление финансового рынка Австрии, Otto-Wagner-Platz 5, A-1090 Vienna.

Дата утверждения: 16 сентября 2025 года

1.2. Предупреждение

- Резюме следует рассматривать как введение к Проспекту.
- Любое решение об инвестировании в ценные бумаги должно основываться на изучении инвестором Проспекта в целом.
- Инвестор может потерять весь или часть вложенного им капитала.
- В случае подачи судебного иска, касающегося информации, содержащейся в Проспекте, на инвестора-истца в соответствии с национальным законодательством могут быть возложены расходы по переводу проспекта до начала

судебного разбирательства.

- Гражданская ответственность возможна только перед лицами, представившими резюме, включая его перевод, но только в том случае, если резюме является вводящим в заблуждение, неточным или непоследовательным при прочтении вместе с другими частями Проспекта, или если оно при условии совместного прочтения с другими частями Проспекта не содержит ключевой информации для помощи инвесторам при рассмотрении вопроса о том, инвестировать ли в такие ценные бумаги или нет.

2. Основная информация об Эмитенте

2.1. Кто является эмитентом ценных бумаг?

Эмитент, VMT Capital II GmbH, Fleischmarkt 1/6/12, A-1010 Vienna, Австрия, является компанией с ограниченной ответственностью под австрийской юрисдикцией, зарегистрированной в торговом реестре Коммерческого суда Вены под номером FN 654160a. Идентификатор юридического лица (LEI): 529900Q6XOUX10WZ5V09.

2.1.1. Основной вид деятельности Эмитента

Уставная цель Эмитента включает в себя:

- выпуск облигаций на предъявителя,
- торговлю товарами всех видов.

Кроме того, компания имеет право открывать филиалы в Австрии и за рубежом, участвовать в других компаниях в Австрии и за рубежом, приобретать, учреждать и продавать компании, а также заключать любые сделки, которые прямо или косвенно способствуют интересам компании, за исключением деятельности, подпадающей под действие Австрийского Закона о банках.

Планируются следующие первоначальные инвестиции:

- Объект недвижимости в Галле (D), Liebenauer Strasse
- Жилая площадь: 638 м²
- Квартир: 9
- Год постройки: 1896

- Здание, внесенное в список охраняемых
- Разрешение на строительство имеется
- Покупная цена: 2,6 млн. евро

Существующее здание подлежит капитальному ремонту в соответствии с требованиями законодательства об охране памятников.

Планируется продать имеющиеся новые жилые помещения до начала реконструкции. Соответственно, выручка от продажи уже может быть использована для финансирования реконструкции.

Проект будет реализован проектной компанией, которую еще предстоит учредить. VMT Capital II GmbH предоставит проектной компании субординированные займы в размере 1,5 млн евро.

Проектная компания приобретет недвижимость и обеспечит право требования VMT Capital II GmbH из субординированных займов с участием в прибыли обременением земли в пользу VMT Capital II GmbH.

Планируется завершить проект в течение 36 месяцев. Затем проектная компания погасит субординированный заем с участием в прибыли перед компанией VMT Capital II GmbH и выплатит ее долю от выручки.

Таким образом, структура финансирования выглядит следующим образом:

- Платежи покупной цены будущими покупателями
- Заем с участием в прибыли от VMT Capital II GmbH для проектной компании в размере 1,5 млн евро
- Чистые поступления от выпуска
- Банковские кредиты (исключительно на уровне проектной компании)

Проценты по заемному капиталу, начисленные в течение срока, рассматриваются как капитализированные проценты за период строительства и не относятся на расходы по приобретению. Они признаются в бухгалтерском учёте только при передаче проданных квартир.

При создании компания установила и внесла капитал в размере 25 000,00 евро. 19 мая 2025 года акционер полностью оплатил капитал компании и он поступил в ее свободное распоряжение. До начала выпуска Облигаций на предъявителя из этой программы размещения акционер внесет дополнительно 250 000,00 евро в уставный капитал для свободного распоряжения компанией, добавив эти средства к ее резервному фонду.

Будущее развитие бизнеса Эмитента будет во многом зависеть от успешности его инвестиционной деятельности.

Компания не нанимает собственный персонал и не планирует нанимать собственный персонал в будущем.

Инвестиционные и стратегические решения принимаются руководством VMT Capital II GmbH.

Эмитент будет работать на рынке недвижимости в соответствии с целью деятельности компании.

2.1.2. Основные акционеры, акции или контрольный пакет акций

Эмитент в настоящее время не является частью группы компаний. Однако он может приобретать или представлять другие компании того же или подобного типа в Австрии и за рубежом; участвовать в таких компаниях, в том числе в качестве полного товарища. Кроме того, Эмитент может создавать филиалы в Австрии или за рубежом под тем же или другим названием, а также создавать, управлять или участвовать в дочерних компаниях в Австрии или за рубежом, а также приобретать или расширять участие в сторонних компаниях в Австрии или за рубежом. Компания может ограничить свою деятельность управлением своим долевым участием.

Единственным акционером Эмитента является г-н. Вальдемар Хартунг (Waldemar Hartung), Fleischmarkt 1/6/12, A-1010 Vienna

2.1.3. Наименование единоличного исполнительного органа и аудитора (бухгалтерии) Эмитента

Единственными членами дирекции являются г-н. Вальдемар Хартунг и г-н Хериберт Лаабер (Heribert Laaber). Аудитором Эмитента является компания Danubia Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungs GmbH, расположенная по адресу: Josef Huber Straße 6/5, 2620 Ternitz / Neunkirchen (Австрия). Danubia Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungs GmbH является членом Палаты налоговых консультантов и аудиторов (KSW – Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer), Вена (Австрия).

2.2. Какова ключевая финансовая информация об Эмитенте?

Эмитент является вновь созданной компанией, начальный баланс которой составлен 23 мая 2025 года.. Промежуточный финансовый отчет Эмитента

по состоянию на 20 августа 2025 года и отчет о движении денежных средств были подготовлены 29 августа 2025 года. На момент утверждения Проспекта не произошло никаких изменений в долговой и финансовой структуре Эмитента. Компания имеет подписной и оплаченный капитал в размере 25 000,00 евро на момент регистрации. 19 мая 2025 года акционер полностью внес капитал в компанию и предоставил его в ее свободное распоряжение. До начала выпуска Облигаций на предъявителя из этой программы размещения акционер внесет дополнительно 250 000,00 евро в уставный капитал для свободного распоряжения компанией, добавив эти средства к ее резервному фонду.

2.3. Какие ключевые риски характерны для Эмитента?

Риск неплатежеспособности и риск наличия других кредиторов Эмитента

Если по какой-либо причине бизнес-модель Эмитента окажется неустойчивой или если Эмитент столкнется с более чем незначительными текущими финансовыми трудностями, способность Эмитента продолжать деятельность в обозримом будущем окажется под угрозой. Если у Эмитента окажется недостаточно средств для осуществления выплат и/или фиксированных процентных платежей инвесторам, или для покрытия других обязательств, это может привести к банкротству Эмитента. Для инвесторов это может означать невозможность получения процентных выплат, а также частичную или полную потерю суммы инвестиций.

В случае отсутствия покрытия заемного капитала текущими и подтвержденными будущими активами возникает состояние чрезмерной задолженности. Поскольку сам Эмитент ведет лишь ограниченную операционную деятельность, при выпуске Облигаций на предъявителя может быстро возникнуть чрезмерная задолженность. Чрезмерная задолженность возникает, когда активы должника больше не покрывают существующие обязательства и имеется отрицательный прогноз операционной деятельности. В таком случае инвесторы сталкиваются с непосредственным риском невыплаты процентов и частичной или полной потери суммы инвестиций.

Требования кредиторов по Облигациям на предъявителя не обеспечены. Соответственно, держатели облигаций не имеют первоочередного права на удовлетворение своих требований из будущих активов, в которые Эмитент инвестирует

или которые являются собственностью Эмитента. Преимущественным правом на удовлетворение своих требований к Эмитенту из данных будущих активов путем принудительного взыскания могут обладать другие кредиторы Эмитента.

В случае открытия конкурсного производства в отношении активов Эмитента требования к Эмитенту кредиторов по этим другим необеспеченным кредитам будут иметь равную очередность с требованиями по Облигациям на предъявителя. В результате другие кредиторы Эмитента, таким образом, конкурируют с кредиторами по облигациям в отношении активов Эмитента. Если будущих активов Эмитента будет недостаточно для удовлетворения требований всех кредиторов, существует риск того, что требования держателей облигаций из Облигаций на предъявителя могут не быть удовлетворены частично или в полном объеме. Требования кредиторов из обеспеченных кредитов могут удовлетворяться за счет будущих активов Эмитента в приоритетном порядке, и их требования имеют приоритет перед требованиями инвесторов в рассматриваемые Облигации. Такой приоритет обеспеченных требований означает, что они будут удовлетворены раньше, чем требования инвесторов, что приведет к уменьшению активов Эмитента, доступных для удовлетворения требований инвесторов. Это может означать, что инвесторы могут не получить или получить только часть своих требований по Облигациям на предъявителя.

Кредиторы с обеспеченными требованиями имеют преимущественное право на удовлетворение своих требований из активов Эмитента, и их требования имеют приоритет над требованиями инвесторов по соответствующим облигациям. Приоритет обеспеченных требований означает, что они удовлетворяются перед требованиями инвесторов и, следовательно, уменьшают объем активов Эмитента, доступных для удовлетворения требований инвесторов. Это может привести к полной или частичной невыплате средств держателям облигаций.

Риск, связанный с недавним созданием Эмитента

Эмитент является новосозданной компанией. Соответственно, историческая финансовая информация отсутствует.

Следовательно, инвесторы не могут сделать выводы об успешности бизнес-модели или о финансовом положении Эмитента. Инвесторам

доступны только начальный баланс и проверенный промежуточный баланс Эмитента. На их основании невозможно сделать вывод о финансовой успешности или неуспешности компании.

Риск ликвидности и риск отсутствия прибыли

Эмитент был создан с целью покупки и продажи недвижимости в Германии, осуществления инвестиций в соответствии с хозяйственным правом, предоставления субординированных займов и/или субординированных займов с участием в прибыли девелоперским компаниям и выпуска Облигаций на предъявителя, и не занимается какой-либо другой независимой операционной деятельностью.

Ликвидность – это способность выполнить текущие платежные обязательства в любое время в течение установленного периода. Таким образом, обеспечение ликвидности требует наличия достаточных ликвидных активов. Компания имеет подписной и оплаченный капитал в размере 25 000,00 евро на момент регистрации. Дополнительная ликвидность должна быть обеспечена Облигациями на предъявителя, предлагаемыми в соответствии с настоящим проспектом. Эмитент будет привлекать субординированные займы и/или субординированные займы с участием в прибыли, а также банковские кредиты для финансирования отдельных будущих инвестиционных объектов. С началом подписки на предлагаемые Облигации на предъявителя участник внесет дополнительно 250 000,00 евро в уставный капитал для свободного распоряжения компанией, добавив эти средства к ее резервному фонду. Высокие обязательства перед инвесторами и другими контрагентами значительно превышают размер как уставного, так и резервного капитала. Таким образом, инвесторы подвергаются значительно большему кредитному риску при покупке Облигаций на предъявителя по сравнению с бумагами эмитентов со значительно более высокими резервами капитала.

Способность Эмитента обслуживать свои обязательства ограничена низким уровнем собственной операционной деятельности. Его возможность обслуживать свои обязательства перед кредиторами, включая держателей облигаций, зависит от прибыли от инвестиционной деятельности. Экономический успех Эмитента в первую очередь зависит от успеха бизнеса и будущих чистых активов, финансового положения,

результатов деятельности девелоперских компаний и будущих дочерних компаний, а также от успеха существующих и будущих проектов в сфере недвижимости. Значительный приток денежных средств к Эмитенту может быть обеспечен только в том случае, если девелоперские компании смогут осуществлять свои процентные выплаты и погасить кредиты, предоставленные Компанией в будущем, или если компании, в которых Эмитент приобретет доленое участие в будущем, будут распределять прибыль на постоянной основе. Если Эмитенту не удастся реализовать свои ожидания относительно доходности, привлечь соответствующие средства и сформировать достаточно ликвидных активов, то ситуация с ликвидностью Эмитента ухудшится, и это создаст риск того, что Эмитент не сможет выполнить свои обязательства в срок или вообще.

Высокие обязательства перед инвесторами и другими контрагентами значительно превышают размер как уставного, так и резервного капитала. Таким образом, инвесторы подвергаются значительно большему кредитному риску при покупке Облигаций на предъявителя по сравнению с бумагами эмитентов со значительно более высокими резервами капитала.

Так как Эмитент будет инвестировать в недвижимость напрямую или через девелоперские компании, он лишь частично будет осуществлять активную операционную деятельность. Эмитент будет – поскольку он инвестирует в недвижимость через девелоперскую компанию – будет в значительной степени зависеть от коммерческого успеха инвестиций, которые будут осуществлены в девелоперские компании, будущие дочерние компании и будущие проекты в сфере недвижимости. Таким образом, риск ликвидности может реализоваться, в частности, если прибыль от инвестиционной деятельности Эмитента не будет достигнута в ожидаемом объеме, или если Эмитент будет не в состоянии привлечь необходимые средства от своих инвесторов. Риск отсутствия достаточных средств для покрытия обязательств особенно вероятен, если прибыль будет ниже прогнозируемой, если доход вообще не будет получен, в случае использования средств не по назначению, непредвиденных расходов, или отхода всех или некоторых важных договорных партнеров и невыполнения или несвоевременного выполнения ими своих обязательств перед Эмитентом. Это может привести к тому, что Эмитент не сможет своевременно и/или полностью, или же вообще выплачивать проценты и платежи инвесторам. Это может означать, что инвесторы могут не получить или получить только часть своих требований по Облигациям на предъявителя.

Риск недостаточной подписки со стороны инвесторов

На данный момент наличие инвесторов не подтверждено, их требуется сначала привлечь. Эмитент ожидает, что будут осуществлены подписка и оплата на весь объем эмиссии ценных или, по крайней мере, большую ее часть. Для обеспечения возврата привлеченных средств при получении ожидаемой прибыли требуется привлечение в Облигации на предъявителя средств в размере не менее 1 млн евро. Имеется высокий риск для успешности будущей инвестиции, если запланированный частичный объем подписки не будет достигнут в течение года после утверждения настоящего проспекта. Только при наличии достаточного капитала инвесторов могут быть приобретены запланированные инвестиционные объекты, и Эмитент сможет достичь своих экономических целей.

Кроме того, это зависит от того, насколько успешно сам Эмитент ведет продажи и смогут ли его партнеры по продажам обеспечить достаточный сбыт облигаций на предъявителя. Результативность брокерских услуг третьих лиц для Эмитента может снижаться ввиду того, что они не заключают с Эмитентом эксклюзивное соглашение. То есть они могут оказывать брокерские услуги другим, конкурирующим поставщикам продуктов, например, другим Эмитентам облигаций на предъявителя.

Материализация вышеперечисленных рисков может негативно повлиять на состояние активов, финансов и доходов Эмитента и может привести к тому, что инвестор не получит фиксированные процентные платежи или к частичной или полной потере суммы инвестиций.

Риск высоких затрат на эмиссию

Эмиссия Облигаций на предъявителя сопряжена со значительными затратами. Они составляют 18 % от привлекаемого капитала относительно объема эмиссии. Только часть данных затрат зависит от продаж. Если по облигациям будет привлечено значительно меньше капитала, чем прогнозировалось Эмитентом, то в процентном соотношении к фактически привлеченному капиталу фактические затраты на выпуск будут значительно выше. Это может привести к тому, что у Эмитента будет недостаточно капитала для значимых инвестиций. Это, в свою очередь, может привести к невозможности выплаты Эмитентом процентов и платежей инвесторам. Это может

привести к полной потере вложенного капитала, включая требования по процентным выплатам.

Риски в связи с выбором объектов инвестиционной недвижимости

Успех бизнеса Эмитента во многом зависит от развития рынка недвижимости Германии.

Рынок недвижимости подвержен колебаниям и, помимо спроса и предложения, в значительной степени определяется внешними факторами, на которые Эмитент не может повлиять или которые не может предвидеть, такими как экономические факторы, развитие фондового и финансового рынков, налоговые изменения, инфляция и поведение конкурентов.

Специфические непредвиденные риски связаны с выбором соответствующего объекта недвижимости. Первоначально предполагается наличие достаточного количества подходящих объектов недвижимости. При временном или постоянном отсутствии достаточного количества подходящих объектов недвижимости и/или если такая недвижимость может быть приобретена только со значительной надбавкой к цене, это может негативно сказаться на чистых активах, финансовом положении и результатах деятельности Эмитента. В частности, Эмитент, возможно, не сможет продать соответствующие объекты с запланированной прибылью.

Эмитент свободен решать, в какие объекты недвижимости и в какую девелоперскую компанию он инвестирует, и в какой организационно-правовой форме это происходит. Инвесторы не имеют влияния на выбор объектов инвестирования или девелоперских компаний. Существует риск того, что Эмитент по какой-либо причине примет неверные инвестиционные решения. Это может относиться как к выбору объекта недвижимости, с одной стороны, так и к выбору проектной компании, с другой.

Выбор Эмитентом и/или девелоперской компанией проекта недвижимости может оказаться невыгодным и привести к потере стоимости недвижимости. Это может быть обусловлено непредвиденными, дорогостоящими ремонтными работами, стихийными бедствиями, изменениями в инфраструктуре, претензиями покупателей к девелоперским компаниям о возмещении ущерба или загрязнением почв, задержкой строительных работ, значительно более высокими затратами, чем планировалось, или невозможностью планируемого вида использования недвижимости

по юридическим или фактическим причинам. Местоположение недвижимости может утратить привлекательность, например, из-за ухудшения транспортного сообщения или социальной структуры.

Наступление одного или нескольких из вышеупомянутых рисков может привести к тому, что Эмитент получит значительно более низкую прибыль, чем планировалось, ввиду более высоких затрат и/или более низкой выручки от продаж. Это может привести к полной потере вложенного капитала, включая требования по процентным выплатам.

Риск, связанный с вложениями Эмитента в другие компании, в частности, девелоперские компании

Основной деятельностью Эмитента является предоставление субординированных займов и/или субординированных займов с участием в прибыли девелоперским компаниям, покупка и продажа недвижимости в Германии и приобретение пакетов акций в соответствии с хозяйственным правом. Эмитент финансирует свою деятельность за счет выпуска облигаций и собственного капитала, предоставленного участником. Эмитент также будет получать субординированные займы или банковские кредиты.

Существует риск банкротства девелоперских компаний. В случае неплатежеспособности девелоперских компаний Эмитент не получит от них ни процентных платежей, ни погашений. Требования Эмитента к девелоперским компаниям могут быть реализованы Эмитентом только в ограниченной степени. Это относится, в частности, к тому факту, что Эмитент планирует предоставление субординированных займов и/или субординированных займов с участием в прибыли девелоперским компаниям. Эмитент не сможет предъявить платежные требования к соответствующей проектной компании в сфере недвижимости в том размере и до тех пор, пока это сможет привести к банкротству или чрезмерной задолженности соответствующей девелоперской компании.

Облигации на предъявителя являются обязательствами Эмитента. Активы, генерирующие денежный поток, находятся у компаний-девелоперов, которые могут привлекать банковские кредиты с приоритетным обеспечением. В случае обращения взыскания держатели облигаций имеют более низкий приоритет по сравнению с обеспеченными кредиторами на уровне

девелоперских компаний и могут получать выплаты только после полного удовлетворения требований кредиторов с более высоким приоритетом.

Также вне сферы влияния Эмитента находится привлечение заемного капитала девелоперскими компаниями, в которых Эмитент намеревается участвовать или инвестировать. Существует риск, связанный с кредитными обязательствами самих девелоперских компаний перед третьими лицами, которые должны обслуживаться в приоритетном порядке перед субординированными займами и/или субординированными займами с участием в прибыли, которые Эмитент планирует предоставлять. Эмитент не имеет или имеет лишь ограниченные возможности влияния на девелоперские компании. При предоставлении Эмитентом субординированного займа или субординированного займа с участием в прибыли договор займа, как правило, не предоставляет Эмитенту каких-либо прав совместного принятия решений или влияния на деятельность девелоперских компаний в будущем. Это может означать, что Эмитент не сможет повлиять или предотвратить экономически невыгодное использование заемного капитала девелоперской компанией, противоречащее условиям договора, и/или нецелевое использование заемного капитала. Если Эмитент приобретает долевое участие в соответствии с хозяйственным правом в девелоперской компании, права Эмитента на совместное принятие решений и влияние ограничиваются, если Эмитент является миноритарным участником в девелоперской компании. При этом акционеры, объединившиеся до этого момента, могут принимать решения, противоречащие интересам Эмитента.

Риски, описанные выше, могут, по отдельности или совместно, привести к тому, что Эмитент не получит прибыли или получит лишь небольшую прибыль от своих будущих инвестиций в девелоперские компании. Это может привести к невозможности выплаты Эмитентом процентов и платежей инвесторам. Это может привести к полной потере вложенного капитала, включая требования по процентным выплатам.

Полуслепой пул

Эмитент намеревается инвестировать в будущие инвестиционные объекты недвижимости, которые лишь частично были определены на момент подготовки проспекта. У Эмитента есть первый целевой проект.

Планируются следующие первоначальные

инвестиции:

- Объект недвижимости в Галле (D), Liebenauer Strasse
- Жилая площадь: 638 м²
- Квартир: 9
- Год постройки: 1896
- Здание, внесенное в список охраняемых
- Разрешение на строительство имеется
- Покупная цена: 2,6 млн. евро

Существующее здание подлежит капитальному ремонту в соответствии с требованиями законодательства об охране памятников.

Планируется продать имеющиеся новые жилые помещения до начала реконструкции. Соответственно, выручка от продаж уже может быть использована для финансирования реконструкции.

Проект будет реализован проектной компанией, которую еще предстоит учредить. VMT Capital II GmbH предоставит проектной компании субординированные займы с участием в прибыли в размере 1,5 млн евро. Эмитент не будет вступать в какие-либо корпоративные отношения с вновь созданной проектной компанией, в частности, она не будет являться дочерней компанией. Соответственно, Эмитент не будет нести каких-либо расходов на учреждение проектной компании. Проектная компания затем приобретет право собственности на инвестиционную недвижимость; Эмитент, в свою очередь, получит обеспечение своих требований к проектной компании в форме залога. Он также получает проценты на сумму займа и долю прибыли.

Проектная компания приобретет недвижимость и обеспечит право требования VMT Capital II GmbH из субординированных займов с участием в прибыли обременением земли в пользу VMT Capital II GmbH.

Планируется завершить проект в течение 36 месяцев. Затем проектная компания погасит субординированный заем с участием в прибыли перед компанией VMT Capital II GmbH и выплатит ее долю от выручки.

Таким образом, структура финансирования выглядит следующим образом:

- Платежи покупной цены будущими покупателями
- Заем с участием в прибыли от VMT Capital II GmbH для проектной компании в размере 1,5 млн евро
- Чистые поступления от выпуска

- Банковские кредиты (исключительно на уровне проектной компании)

Проценты по Облигациям на предъявителя, как и все другие проценты за финансирование, представляют собой проценты за период строительства, подлежащие капитализации. Они не включены в вышеуказанные затраты на приобретение и несутся дополнительно. Капитализация процентов за строительный период не влечет за собой бухгалтерских расходов.

Бухгалтерские расходы возникают только при передаче проданных квартир и поэтому покрываются выручкой от их продажи.

3. Основная информация о ценных бумагах

3.1. Каковы основные характеристики ценных бумаг?

3.1.1. Тип, класс и код ISIN ценных бумаг

Ценные бумаги, выпущенные на основании настоящего Проспекта, представляют собой Облигации на предъявителя с фиксированной процентной ставкой. Соответствующий идентификационный номер ценных бумаг («ISIN») указан в Окончательных условиях.

Облигации, выпущенные в соответствии с настоящим Проспектом, регулируются законодательством Германии. Облигации являются долговыми ценными бумагами с фиксированным доходом в понимании §§ 793 и след. BGB, оформленными на предъявителя. К данным ценным бумагам применяется Закон Германии об облигациях («SchVG»).

Облигации на предъявителя не включены в клиринговую систему и выпускаются в форме физических сертификатов.

После получения и принятия подписной формы Эмитент подтверждает держателю облигаций принятие подписки. Облигации на предъявителя закрепляются в (физических индивидуальных) сертификатах, которые выдаются инвестору. Инвесторы получают свои индивидуальные сертификаты Облигаций на предъявителя по почте не позднее, чем в течение 20 банковских дней.

В случае предполагаемой передачи Облигаций на предъявителя, соответствующий инвестор должен сообщить Эмитенту о предполагаемой передаче, одновременно назвав приобретателя (включая

реквизиты его счета).

3.1.2. Валюта, номинал, срок погашения

Облигации на предъявителя выпускаются в евро (EUR) и швейцарских франках (CHF). Валюты отдельных финансовых продуктов вытекают из Окончательных условий соответствующего выпуска. Наименование указывается в Окончательных условиях.

3.1.3. Права, связанные с ценными бумагами

Облигации, выпущенные в рамках этой программы размещения, предоставляют держателю соответствующей ценной бумаги право требования к Эмитенту о выплате процентов и погашении номинальной стоимости в дату, указанную в соответствующем документе, содержащем условия выпуска (Окончательные условия). В остальном права и обязанности Эмитента регулируются законодательством Федеративной Республики Германии.

Все Облигации, выпущенные в рамках данной Облигации, являются Облигациями на предъявителя, секьюритизированными в физические индивидуальные сертификаты на весь срок обращения Облигации.

Облигации могут передаваться в соответствии с положениями законодательства путем передачи приобретателю сертификата облигации на предъявителя. Облигации на предъявителя не включены в клиринговую систему и не торгуются на регулируемом рынке. Таким образом, возможность передачи Облигаций в этом отношении ограничена.

Держатели облигаций не имеют никаких членских прав, в частности, не могут принимать участие, участвовать или голосовать на ежегодном общем собрании акционеров компании. Инвесторы не имеют права на ознакомление с документами Эмитента.

В течение срока обращения соответствующей Облигации обычное право расторжения для держателя Облигации на предъявителя безотзывно исключается. Право держателей облигаций на досрочное расторжение остается в силе. Эмитент не обязан выплачивать инвестору какое-либо возмещение в случае досрочного погашения.

Эмитент осуществляет выплаты всех сумм, причитающихся по условиям облигаций, для их последующего перечисления держателям облигаций в валюте соответствующего выпуска.

Все выплаты, в частности выплаты по погашению основного долга и процентные платежи, осуществляются с удержанием налогов, сборов и иных пошлин в той мере, в какой Эмитент юридически обязан производить такое удержание и/или вычет. Эмитент не несет ответственности за удержание таких сумм. Эмитент не обязан выплачивать дополнительные суммы владельцам Облигаций в качестве компенсации за удержанные или вычтенные суммы. Поскольку должник по облигациям не обязан по закону удерживать и/или вычитать налоги, сборы или иные платежи, он не несет никаких обязательств в отношении налоговых обязанностей держателей облигаций.

3.1.4. Ранг ценных бумаг

Если обязательные к исполнению законодательные нормы не предусматривают иное, Облигации представляют собой прямые, безусловные, несубординированные и необеспеченные обязательства Эмитента, имеющие равные права друг с другом и со всеми настоящими и будущими необеспеченными и несубординированными обязательствами Эмитента. Обязательства, имеющие более высокий ранг в соответствии с применимым действующим законодательством, включают, например, расходы на конкурсное производство или требования работников о выплате текущего вознаграждения после открытия конкурсного производства. Эмитент может принимать на себя дальнейшие обязательства, не ограничиваемые в размере, имеющие равный ранг с обязательствами перед инвесторами, а также обеспеченные обязательства, не ограничиваемые в размере, имеющие более высокий ранг, чем требованиям инвесторов.

3.1.5. Описание ограничений относительно передачи ценных бумаг

Облигации могут свободно передаваться в соответствии с законодательными положениями путём передачи сертификата облигации на предъявителя приобретателю. Однако они не имеют допуска на регулируемый рынок или другую торговую площадку, многостороннюю торговую площадку или организованную торговую площадку, что может представлять собой фактическое ограничение возможности торговли.

Следовательно, возможность передачи не ограничена юридически, но фактически всегда зависит от наличия покупателя, готового уплатить адекватную, с точки зрения передающего инвестора, цену за Облигацию на предъявителя.

Облигации может приобрести любое физическое или юридическое лицо, являющееся резидентом ЕС или Швейцарии.

Данное предложение адресовано только инвесторам из Австрии, Германии, Франции, Бельгии, Италии, Эстонии, Латвии, Литвы, Люксембурга, Нидерландов и Финляндии. Однако Эмитент может запросить FMA уведомить компетентные органы других государств-членов ЕЭЗ о Проспекте и распространить свое предложение на эти государства.

В соответствии со ст. 54 п. 2 Федерального закона о финансовых услугах (FIDLEG) в сочетании со ст. 70 п. 2 Постановления о финансовых услугах (FinSO), комиссия по рассмотрению проспектов эмиссии может принять решение о том, что проспекты, одобренные в определенных иностранных юрисдикциях, также считаются утвержденными в Швейцарии. Надзорные органы в Швейцарии признают одобрение в Австрии и компетенцию Управления финансового рынка Австрии. Соответственно, Проспект считается утвержденным в Швейцарии.

Приглашение к подаче предложения не адресовано конкретной или ограниченной целевой группе или категории инвесторов. Облигации может приобрести любое физическое или юридическое лицо, являющееся резидентом или постоянно проживающим в ЕС. Облигации на предъявителя не могут быть предложены в Соединенных Штатах Америки или приобретены лицами США или политически значимыми лицами.

3.2. Где торгуются ценные бумаги?

Предлагаемые Ценные бумаги не являются предметом заявки на допуск к торгам и не предназначены для размещения на регулируемом рынке, рынках других третьих стран, рынке роста МСП или многосторонней торговой площадке MTF. Таким образом, подача заявки на допуск к торгам на любом из вышеперечисленных рынков, торговых площадок и систем не предусмотрена.

3.3. Имеется ли поручительство/гарантия для ценных бумаг?

На Облигации на предъявителя, описанные в настоящем проспекте, не распространяется действие какого-либо обязательного в силу закона или добровольного фонда защиты вкладов.

3.4. Каковы основные риски, связанные с ценными бумагами?

Полная потеря инвестированного капитала и требований по процентам

Если подписка не будет оформлена на общее количество ценных бумаг, то затраты на эмиссию увеличатся в процентном соотношении относительно фактически оформленной инвесторами подписки, и будут значительно выше прогнозируемых, так как у Эмитента имеются постоянные затраты.

Если общая сумма подписки на ценные бумаги составит менее приблизительно 1 млн евро, Эмитент не будет располагать достаточными чистыми активами для приобретения будущей инвестиционной недвижимости. В этом случае возникает риск прекращения Облигаций на предъявителя. На Облигации на предъявителя, описанные в настоящем проспекте, не распространяется действие какого-либо обязательного в силу закона или добровольного фонда защиты вкладов. Инвесторы не участвуют в уставном капитале Эмитента. Таким образом, банкротство Эмитента может негативно сказаться на сумме и сроках выплат инвесторам. В случае банкротства Эмитента инвесторы также могут полностью утратить свои инвестиции. В случае неплатежеспособности Эмитента к инвесторам применяются те же правила, что и к другим непреференцированным кредиторам Эмитента в соответствии с применимыми положениями о банкротстве. В рамках конкурсного производства активы оцениваются и распределяются для удовлетворения требований соответствующих кредиторов по всем обязательствам Эмитента. Существует риск того, что инвесторы могут частично или даже полностью потерять сумму своих инвестиций, а также потенциальные процентные платежи. Вполне возможно, что против Эмитента может быть открыто конкурсное производство или предприняты другие меры, которые повлияют на сроки или размер платежей инвесторам.

Кроме того, сам Эмитент выступает в качестве Платежного агента; следовательно, любой операционный сбой или неплатежеспособность Эмитента немедленно приведет к прерыванию платежных потоков держателям облигаций (Операционный риск / риск Платежного агента).

Поэтому для инвестора, который не в состоянии финансово преодолеть полную потерю вложенной суммы, также существует риск личной неплатежеспособности.

Риск ограниченных возможностей расторжения для инвесторов

Инвесторы в Облигации на предъявителя не имеют права расторжения в обычном порядке в течение срока действия Облигаций на предъявителя. Таким образом, существует риск, что инвесторы останутся связанными своим инвестиционным решением, даже если у них будут иные потребности в капитале в течение срока действия Облигаций на предъявителя. В этом случае они не смогут воспользоваться вложенными деньгами и могут быть вынуждены взять банковский кредит для покрытия своих потребностей в капитале. При невозможности получить кредит в банке это также может привести к персональному банкротству инвестора.

Риск вложения капитала в неторгуемые Облигации на предъявителя

Облигации на предъявителя имеют срок обращения, указанный в Условиях выпуска Облигаций на предъявителя. По сути, инвесторы не имеют доступа к сумме инвестиций в течение срока действия Облигаций на предъявителя. В данном контексте следует отметить, что предлагаемые Облигации на предъявителя не будут допущены к торгам и не включены в клиринговую систему.

Облигации на предъявителя, предлагаемые на основании данного проспекта, могут передаваться путем передачи приобретателю сертификата. Таким образом, передача Облигаций на предъявителя, предлагаемых в настоящем проспекте, фактически зависит от того, найдут ли соответствующие инвесторы заинтересованных лиц для приобретения Облигаций на предъявителя и будут ли эти лица готовы заплатить разумную с точки зрения соответствующего инвестора цену. Если для передачи Облигации на предъявителя найден потенциальный покупатель, который, однако, не готов заплатить разумную цену, то это означает, что инвестор получит от потенциального покупателя цену, которая не соответствует первоначальной сумме инвестиции. Если инвесторам не удастся найти приобретателя для Облигаций на предъявителя, они остаются связанными обязательствами по Облигациям на предъявителя в соответствии с условиями договора.

Отсутствие влияния инвесторов на решения Эмитента

Облигации на предъявителя не означают приобретения каких-либо корпоративных активов. Инвесторы не приобретают никаких прав голоса, прав членства, прав управления или прав совместного принятия решений. Владелец облигаций также не имеет права требовать от Эмитента доступа к документам, в частности, относительно объектов инвестирования, которые в будущем будут приобретены или проданы Эмитентом. Таким образом, инвесторы лишены влияния на решения Эмитента. Это означает, что они не могут предотвратить неправильные решения. Это может негативно сказываться на состоянии активов, финансовой ситуации и/или доходах Эмитента. Это может привести к неполучению инвестором процентных выплат, или к полной или частичной потере суммы инвестиций.

Инфляционный риск

Сумма капитала возвращается инвесторам по номинальной стоимости. Однако стоимость возвращаемой суммы также может быть уменьшена инфляцией, а это означает, что реальная стоимость выпущенных Облигаций на предъявителя уменьшится в результате обесценивания денежной массы. Инфляционная компенсация по данной облигации не предусмотрена.

4. Основная информация о публичной оферте

4.1. Каковы условия и каков график осуществления инвестиции в ценную бумагу?

Инвестор делает обязывающее предложение Эмитенту в письменной форме или онлайн о приобретении Облигации желаемой номинальной стоимостью путем подписания формуляра подписки. Приобретение Облигации осуществляется путем акцепта Эмитентом оферты.

Эмитент оставляет за собой право не принимать предложение о подписке. Он не обязан указывать причины непринятия.

Заккрытие выпуска возможно 1 и 15 числа каждого месяца. Подписка на выпуск должна быть осуществлена не менее чем за 14 дней до желаемого начала действия договора.

Затем инвестор переводит сумму подписки,

включая все надбавки и сборы, на подписной счет Эмитента.

Следующим условием успешного заключения договора является поступление суммы подписки на расчетный счет Эмитента не менее чем за сутки до начала действия договора.

Эмитент оставляет за собой право отклонить оферту, в ходе исполнения которой сумма подписки поступила с опозданием, без объяснения причин. Эмитент подтверждает получение платежа инвестору на основании заключенного договора и выдает инвестору физический индивидуальный сертификат на приобретенные Облигации на предъявителя.

Облигации на предъявителя закрепляются в (физических индивидуальных) сертификатах, которые выдаются инвестору. Инвесторы получают свои индивидуальные сертификаты Облигаций на предъявителя по почте не позднее, чем в течение 20 банковских дней.

В случае планируемой передачи Облигаций на предъявителя соответствующий инвестор должен проинформировать Эмитента о передаче, указав имя покупателя (включая реквизиты его счета).

Начало периода подписки будет определено в Окончательных условиях.

Данное Предложение адресовано только инвесторам из Австрии, Германии, Франции, Бельгии, Италии, Эстонии, Латвии, Литвы, Люксембурга, Нидерландов и Финляндии. Однако Эмитент может запросить FMA уведомить компетентные органы других государств-членов ЕЭЗ о Проспекте и распространить свое предложение на эти государства.

В соответствии со ст. 54 п. 2 Федерального закона о финансовых услугах (FIDLEG) в сочетании со ст. 70 п. 2 Постановления о финансовых услугах в Швейцарии (FinSO), Швейцарский орган по контролю за выпуском проспектов может установить, что проспекты, опубликованные в определенных иностранных юрисдикциях, также считаются утвержденными в Швейцарии. Надзорные органы в Швейцарии признают одобрение в Австрии и компетенцию Управления финансового рынка Австрии. Соответственно, Проспект считается утвержденным в Швейцарии.

Приглашение к подаче предложения не адресовано конкретной или ограниченной целевой группе или категории инвесторов. Облигации может приобрести любое физическое или юридическое лицо, являющееся резидентом или

имеющим юридический адрес в ЕС. Облигации на предъявителя не могут быть предложены в Соединенных Штатах Америки или приобретены лицами США или политически значимыми лицами. Процедура отчетности перед подписчиками о сумме размещения не применяется. Никаких указаний относительно возможности начала торговли до уведомления не приводится.

4.2. Для чего издается данный Проспект?

4.2.1. Использование выручки, чистая выручка

Целью предложения является привлечение капитала для деятельности Эмитента в сфере недвижимости в Германии, в частности для приобретения, ремонта и продажи объектов недвижимости в Германии. Эмитент планирует направлять чистую выручку от каждого выпуска Облигаций на предъявителя в рамках данного Базового проспекта на рефинансирование первоначальных инвестиций в проекты и дальнейшее развитие последующих объектов недвижимости.

На момент создания Эмитента его уставный капитал составлял 25 000,00 евро, который был полностью оплачен акционером 19 мая 2025 года и находился в свободном распоряжении Эмитента. После утверждения данного Базового проспекта акционер намерен внести дополнительный уставный капитал в размере 250 000,00 евро, который также будет поступит в свободное распоряжение Эмитента и будет зачислен в резервный капитал.

Общая структура финансирования Эмитента основана на сочетании различных компонентов капитала, включая субординированные займы и/или займы с участием в прибыли, а также Облигации на предъявителя, которые будут выпущены в рамках данного Базового проспекта. Первоначальные инвестиции в проектную компанию Эмитента планируется финансировать преимущественно за счет субординированных займов и/или займов с участием в прибыли. Чистая прибыль от выпуска облигаций на предъявителя будет использована для рефинансирования такого первоначального капитала и поддержки дальнейшего расширения бизнеса.

Поскольку номинальная сумма и объем выпуска Облигаций на предъявителя будут определяться в соответствующих окончательных условиях, общая сумма поступлений и сопутствующих затрат по конкретному выпуску не может быть указана

на данном этапе. Однако, исходя из текущего планирования, общие расходы по отдельному выпуску ожидаются примерно на уровне 18 % от номинальной суммы за весь срок обращения. Эти расходы включают комиссии за распространение, затраты на структурирование и маркетинг, административные расходы, затраты на обучение и координацию продаж. Расходы будут равномерно амортизироваться в течение срока обращения каждой Облигации и не будут вычитаться авансом из средств, полученных от выпуска.

Эмитент не содержит собственного штата и не планирует нанимать персонал в будущем. Стратегические и инвестиционные решения, касающиеся деятельности эмитента, принимаются руководством VMT Capital II GmbH.

4.2.2. Отсутствие гарантии размещения, покупки

Эмитент, а также Largamus Financial GmbH, SIA Spirit Financial Investment и/или любой другой инвестиционный консультант не заявляют о наличии гарантий размещения или андеррайтинга Ценных бумаг.

4.2.3. Конфликт интересов

Выпуск Облигаций в рамках настоящей Программы размещения прежде всего отвечает экономическим интересам Эмитента.

Кроме того, следующие физические и юридические лица имеют существенные интересы в связи с выпуском:

- Г-н Вальдемар Хартунг является единственным акционером эмитента. Выпуск Облигаций отвечает его экономическим интересам, поскольку он участвует в потенциальном финансовом успехе Эмитента.
- В размещении облигаций участвуют два дистрибуционных партнера: Largamus Financial GmbH, Kempten, Германия и SIA Spirit Financial GmbH, Латвия. За оказанные услуги эти организации могут получать комиссии или иные виды вознаграждения от Эмитента. Таким образом, они финансово заинтересованы в успешном размещении Облигаций.
- В настоящее время планируется создание проектной компании, которая будет осуществлять первый проект Эмитента - приобретение и развитие существующего здания, подлежащего капитальному

ремонту в соответствии с требованиями законодательства об охране памятников в городе Галле, Германия. Для этой цели проектная компания получит от Эмитента субординированный заем с участием в прибыли примерно в размере 1 500 000,00 евро. Проектная компания приобретет недвижимость и обеспечит право требования VMT Capital II GmbH из субординированных займов с участием в прибыли обременением земли в пользу VMT Capital II GmbH. Планируется завершить проект в течение 36 месяцев. Затем проектная компания погасит субординированный заем с участием в прибыли перед компанией VMT Capital II GmbH и выплатит ее долю выручки. Эти планируемые договорные отношения, а также другие планируемые аналогичные договорные отношения могут привести к конфликтам интересов между Эмитентом и данной проектной компанией, а также с другими проектными компаниями.

Г-н Вальдемар Хартунг, 100 %-ный акционер эмитента и член правления, также занимает следующие должности:

Г-н Вальдемар Хартунг является 100 %-ным акционером и единственным членом правления следующих компаний:

- VIVAT Exclusive GmbH с местонахождением по адресу Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Германия
- unique capital GmbH с местонахождением по адресу Rosenau 52, 87437 Kempten (Allgäu), Германия
- VIVAT Investment GmbH с местонахождением по адресу Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Германия
- VIVAT Investment GmbH с местонахождением по адресу Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Германия
- Multitalent Investment 3 GmbH с местонахождением по адресу Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Германия
- assetSolution UG с местонахождением по адресу Rosenau 52, 87437 Kempten (Allgäu), Германия
- Zinnowitz GmbH & Co. KG с местонахождением по адресу Rosenau 52, 87437 Kempten (Allgäu), Германия
- SIA Multi Invest с местонахождением по адресу Brivibas iela 76-20, 1001 Riga, Латвия
- SIA Solar Invest с местонахождением по

адресу Brivibas iela 76-20, 1001 Riga, Латвия

Г-н Вальдемар Хартунг является 100 %-ным акционером и членом правления следующих компаний:

- Multitalent II AG с местонахождением по адресу Landstrasse 63, 9490 Vaduz, Лихтенштейн
- Multitalent AG с местонахождением по адресу Landstrasse 63, 9490 Vaduz, Лихтенштейн
- Multitalent III AG с местонахождением по адресу Landstrasse 63, 9490 Vaduz, Лихтенштейн
- Multitalent IV AG с местонахождением по адресу Landstrasse 63, 9490 Vaduz, Лихтенштейн
- VIVAT AG с местонахождением по адресу: Landstrasse 63, 9490 Vaduz, Лихтенштейн
- VIVAT II AG с местонахождением по адресу: Landstrasse 63, 9490 Vaduz, Лихтенштейн
- VMT Capital GmbH с местонахождением по адресу Fleischmarkt 1/6/12, 1010 Vienna, Австрия
- VMT Bond GmbH с местонахождением по адресу Fleischmarkt 1/6/12, 1010 Vienna, Австрия

Г-н Г-н Вальдемар Хартунг является одним из участников и единственным членом правления следующих компаний:

- Spirit Financial Group GmbH с местонахождением по адресу Rosenau 52, 87437 Kempten (Allgäu), Германия
- SIA Multitalent Investment с местонахождением по адресу Skolas iela 21, 1010 Riga, Латвия

Г-н Вальдемар Хартунг является единственным участником следующих компаний:

- Multitalent Investment GmbH с местонахождением по адресу Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Германия
- Multitalent Investment II GmbH с местонахождением по адресу Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Германия

Г-н Вальдемар Хартунг является единственным членом правления следующих компаний:

- VIVAT Multitalent AG с местонахождением по адресу Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Германия
- VIVAT Solution GmbH & Co. KG с

местонахождением по адресу Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Германия

- VIVAT Sachwerte GmbH с местонахождением по адресу Rosenau 54, 87437 Kempten (Allgäu), Германия
- Spirit Investor GmbH & Co KG с местонахождением по адресу Rosenau 52, 87437 Kempten (Allgäu), Германия

Г-н Вальдемар Хартунг является членом правления следующих компаний:

- Project Wendestrasse Erfurt GmbH & Co. KG с местонахождением по адресу Landsberger Straße 155, 80687 München, Германия
- Проектная компания Liebenau Halle GmbH с местонахождением по адресу Thölauer Straße 13, 95615 Marktredwitz, Германия
- Проектная компания Bernburg Halle GmbH с местонахождением по адресу Thölauer Straße 13, 95615 Marktredwitz, Германия

Другим членом правления эмитента является г-н. Хериберт Лаабер (Heribert Laaber).

Г-н Хериберт Лаабер является 100 %-ным акционером следующих компаний:

- adeptio holding GmbH с местонахождением по адресу Hauptplatz 6, 8230 Hartberg, Австрия

Он также является управляющим директором следующих компаний:

- VMT Capital GmbH с местонахождением по адресу Fleischmarkt 1/6/12, 1010 Vienna, Австрия
- SolarFinance Germany GmbH с местонахождением по адресу Fleischmarkt 1/6/12, 1010 Vienna, Австрия
- VMT Bond GmbH с местонахождением по адресу Fleischmarkt 1/6/12, 1010 Vienna, Австрия
- MBI Anlagen- u. Marketing Gesellschaft m.b.H. с местонахождением по адресу Münichreiterstr. 19, 1130 Vienna, Австрия

Г-н Хериберт Лаабер также является владельцем следующих индивидуальных предприятий:

- Heribert Laaber, номер GISA 13239022, с местонахождением по адресу Faistauergasse 23, 1130 Vienna, Австрия
- Heribert Laaber, номер GISA 13217808, с местонахождением по адресу Faistauergasse 23, 1130 Vienna, Австрия

В отдельных случаях интересы господина Вальдемара Хартунга и/или господина Гериберта Лаабера могут вступать в противоречие с интересами Эмитента.

VMT Capital II GmbH не предпринимала никаких мер для предотвращения злоупотребления таким контролем.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Условия выпуска Облигаций

Под ссылками на описание ценных бумаг следует понимать ссылки на раздел «**IV. Информация о Неакционерных ценных бумагах – описание Ценных бумаг**» в Базовом проспекте.

Настоящий Проспект, включая все документы, включенные посредством ссылки, и все дополнения, вместе с Окончательными условиями, состоящими из соответствующих Окончательных условий, включая все приложения, формируют Проспект в понимании статьи 6 Регламента ЕС о публикации проспекта.

Условия выпуска Облигаций

Capital 8 E2025 (CHF)

ISIN: AT00000A3PGS1

**выпущены в соответствии с Базовым проспектом от 16 сентября 2025
года о выпуске Облигаций на предъявителя эмитента**

**VMT Capital II GmbH
A-1010 Vienna, Австрия**

**Дата первого валютирования: 1 октября 2025 года
Дата погашения: 31 декабря 2030 г.**

1. Выпуск и цена выпуска (цена предложения)

- 1.1. Компания VMT Capital II GmbH, Fleischmarkt 1/6/12, A-1010 Vienna, Австрия, зарегистрированная в Торговом реестре Коммерческого суда Вены под регистрационным номером FN 654160a (далее «Эмитент»), выпускает в соответствии с настоящими Условиями эмиссии (далее «Условия») Облигации на предъявителя «Capital 8 E2025 (CHF)» совокупной номинальной стоимостью до 40 000 000,00 швейцарских франков (сорок миллионов швейцарских франков), которые разделены на максимум 40 000 Облигаций на предъявителя с одинаковой фиксированной процентной ставкой (далее «Облигации на предъявителя» или «Облигации» или «Ценные бумаги»), каждая номинальной стоимостью 1000,00 CHF (прописью: одна тысяча швейцарских франков).
- 1.2. Начальная цена выпуска (цена выпуска) составляет 1000,00 швейцарских франков за Облигацию. Премия не взимается. Первый срок погашения Облигаций на предъявителя наступает 1 октября 2025 года («Первая дата валютирования»). После Первой даты валютирования срок погашения Облигаций на предъявителя наступает в 1-й или 15-й день каждого календарного месяца. Эмитент вправе в любое время увеличить или уменьшить совокупную номинальную стоимость выпуска.
- 1.3. Держатели облигаций не приобретают права участника, а именно права долевого участия, участия в принятии решений или права голоса на ежегодном Общем собрании общества. Держатели облигаций также не имеют права требовать от Эмитента доступа к документам в любое время, в частности, относительно привлеченных инвестиций, планируемых к приобретению или проданных инвестиций.
- 1.4. Период подписки начнется 1 октября 2025 года и закончится после полного размещения, но не позднее 12 месяцев с даты утверждения настоящего проспекта, если Эмитент не прекратит выпуск раньше. Эмитент вправе досрочно прекратить или продлить срок действия предложения / подписки без объяснения причин.

2. Форма, номинал, дробление, минимальная подписка

- 2.1. Облигации «Capital 8 E2025 (CHF)» имеют совокупную номинальную стоимость до 40 000 000,00

CHF («Совокупная номинальная стоимость»). Эмитент вправе в любое время увеличить или уменьшить совокупную номинальную стоимость выпуска. Выпуск разделен на макс. 40 000 Облигаций.

- 2.2. Каждая Облигация имеет номинальную стоимость 1000,00 швейцарских франков. Минимальная сумма подписки составляет 100 000,00 CHF, т.е. 100 Облигаций номинальной стоимостью 1 000,00 швейцарских франков. Максимальная сумма соответствующей подписки не установлена.
- 2.3. Облигации удостоверяются индивидуальными сертификатами Облигаций на предъявителя. Индивидуальные сертификаты Облигаций на предъявителя будут отправлены инвестору почтой не позднее, чем в течение 20 банковских дней.

3. Статус

Облигации на предъявителя представляют собой необеспеченные, прямые, безусловные и несубординированные обязательства Эмитента, равные между собой и со всеми другими настоящими или будущими необеспеченными и несубординированными обязательствами Эмитента, если только более высокий ранг таких других обязательств не устанавливается законом.

4. Срок

Срок обращения Облигаций на предъявителя начинается 1 октября 2025 года (включительно) и заканчивается 31 декабря 2030 года (включительно). Таким образом, Облигации на предъявителя имеют срок обращения 5 лет и 3 месяца и подлежат погашению 31 января 2030 года.

5. Проценты

- 5.1. Проценты по Облигациям на предъявителя начисляются с 1 октября 2025 года по ставке 8,00 % годовых от соответствующей номинальной суммы. Под процентным периодом для расчета ежеквартальных процентов понимается интервал времени от соответствующей даты валютирования (включительно) до соответствующей следующей даты валютирования (исключительно). Если инвестор подписывается на Облигации на предъявителя в течение процентного периода, то проценты за соответствующий период начисляются в пропорциональном размере.
- 5.2. Проценты выплачиваются ежеквартально за прошедший период. Проценты выплачиваются 1 апреля, 1 июля, 1 октября и 1 января каждого года (дни выплаты процентов). Первая дата выплаты процентов - 1 января 2026 года. Проценты выплачиваются не позднее 20-го числа месяца, в котором наступает срок их выплаты. Если Облигации на предъявителя отзываются до такой даты, то проценты, начисленные с последней Даты выплаты процентов, выплачиваются во время погашения основной суммы.
- 5.3. Проценты рассчитываются на основе процентного метода в соответствии с правилом ICMA (actual/actual). Проценты за период менее одного квартала рассчитываются на основе фактического количества дней в этом периоде, деленного на фактическое количество дней в соответствующем процентном году. Это также относится к облигациям на предъявителя, выпущенным после даты валютирования.
- 5.4. Эмитент обязуется выплатить основную сумму и проценты по Облигациям на предъявителя при наступлении срока погашения в швейцарских франках (CHF) на счет, указанный Эмитенту соответствующим инвестором. Эмитент освобождается от соответствующего платежного обязательства по Облигациям на предъявителя с выплатой средств держателям облигаций. Платеж по Облигациям на предъявителя считается своевременным, если он поступил на банковский счет соответствующего держателя облигаций в Дату погашения. Если дата выкупа или другая дата платежа по Облигациям на предъявителя приходится на день, не являющийся Банковским днем, держатели облигаций не имеют права на выплату основной суммы и процентов до следующего Банковского дня. Держатели облигаций не имеют права требовать выплаты дополнительных процентов или других платежей вследствие такой задержки. «Банковский день» означает день, когда банки обычно открыты для работы по местонахождению Эмитента, и который является рабочим днем TARGET 2. Рабочий день «TARGET 2» — это день, в который действует Трансъевропейская автоматическая система валовых расчетов и экспресс - переводов в режиме реального времени - TARGET 2.

- 5.5. Если Эмитент не выкупает Облигации на предъявителя при наступлении срока погашения, то проценты выплачиваются не за день до наступления срока выкупа Облигаций на предъявителя, а только в день, предшествующий фактическому выкупу Облигаций на предъявителя.

6. Погашение

Облигации на предъявителя подлежат погашению 31 декабря 2030 года по номинальной стоимости облигаций с начисленными процентами. Погашение должно быть произведено до 20 января 2031 года.

7. Возможность передачи Облигации на предъявителя

Облигации на предъявителя могут передаваться путем передачи приобретателю сертификата Облигации на предъявителя. В случае планируемой передачи Облигаций на предъявителя соответствующий инвестор должен проинформировать Эмитента о передаче, указав имя покупателя (включая реквизиты его счета).

8. Налоги

Все суммы, подлежащие уплате по Облигациям на предъявителя, выплачиваются без удержания или вычета текущих или будущих налогов или других сборов любого рода, если только такое удержание или вычет не предусмотрены законом. Эмитент не обязан выполнять какие-либо налоговые обязательства держателей облигаций, за исключением случаев, когда такое обязательство предусмотрено законодательством Австрии.

9. Расторжение сделки по приобретению облигаций

- 9.1. Держатели облигаций не имеют права на расторжение подписки в обычном порядке в течение срока действия договора.
- 9.2. Эмитент имеет право на расторжение подписки в обычном порядке в любое время с уведомлением за 6 месяцев до 31 декабря каждого года. Если Эмитент Облигаций направляет уведомление о расторжении подписки, то такое уведомление относится ко всем находящимся в обращении Облигациям на предъявителя в соответствии с правилами, приведенными далее. Эмитент имеет право, но не обязан, в обоснованных отдельных случаях акцептовать досрочные уведомления о расторжении подписки от держателей Облигаций и выкупить соответствующие Облигации на предъявителя отдельных держателей облигаций. Облигация на предъявителя выкупается по номинальной стоимости плюс пропорционально начисленные до даты выкупа проценты.
- 9.3. Каждый держатель облигаций имеет право направить внеочередное уведомление о расторжении подписки на Облигации на предъявителя и потребовать ее немедленного погашения в размере номинальной стоимости плюс проценты, пропорционально начисленные до даты погашения, при наличии уважительной причины. При направлении держателем облигаций уведомления о расторжении подписки такое уведомление затрагивает только Облигации на предъявителя, принадлежащие соответствующему держателю облигаций; оно не затрагивает Облигации на предъявителя других держателей облигаций. Уважительная причина возникает, в частности, если:
- a. Эмитент не выплачивает основную сумму или проценты в течение 30 дней после соответствующей даты погашения;
 - b. Эмитент нарушил любое другое обязательство по Облигациям на предъявителя или Условиям выпуска Облигаций, если нарушение, несмотря на письменное требование его устранения, длится более 30 дней с момента соответствующего уведомления;
 - c. в отношении активов Эмитента подано заявление об открытии конкурсного производства и, если заявление подано третьим лицом, такое заявление не отозвано в течение 60 дней или не отклонено по причинам, отличным от отсутствия активов для покрытия расходов (или аналог в другой юрисдикции);
 - d. Эмитент ликвидируется, прекращает всю или большую часть своей деятельности,

продает или иным образом избавляется от значительной части своих активов.

- 9.4. Право на расторжение подписки теряет силу, если обстоятельство, порождающее право на расторжение, перестало существовать до реализации права на расторжение.
- 9.5. Заявление о расторжении подписки подается держателем Облигаций на предъявителя Эмитенту в письменной форме на немецком или английском языке и с указанием соответствующих Облигаций на предъявителя. Кроме того, держатель облигаций обязан в каждом случае указать причину расторжения сделки. Эмитент должен уведомить соответствующего держателя облигаций о досрочном расторжении подписки Эмитентом в письменном виде.

10. Срок исковой давности

Срок исковой давности по требованиям об уплате процентов истекает через три года после срока выплаты, по требованиям о выплате основного долга срок исковой давности истекает по истечении тридцати лет от даты платежа.

11. Листинг фондовой биржи

Листинг на фондовой бирже или иная возможность систематизированной торговли Облигациями на предъявителя не предусмотрены.

12. Выпуск дополнительных Облигаций на предъявителя, приобретение Облигаций на предъявителя

- 12.1. Эмитент имеет право в любое время без согласия держателей облигаций выпускать дополнительные Облигации на предъявителя с преимущественно теми же характеристиками (если применимо, за исключением даты выпуска, даты начала начисления процентов и/или цены выпуска) так, чтобы они образовывали единую облигацию с Облигациями на предъявителя. В таком случае совокупная номинальная стоимость Облигаций увеличивается на номинальную стоимость вновь выпущенных Облигаций на предъявителя, и вновь выпущенные Облигации на предъявителя подпадают под определение «Облигации на предъявителя». Обязательства со стороны Эмитента по выпуску таких дополнительных серий, или права держателей облигаций на подписку на Облигации из таких серий не устанавливаются.
- 12.2. Эмитент также уполномочен выпускать дополнительные финансовые инструменты.
- 12.3. Эмитент вправе приобретать Облигации на предъявителя любым способом и по любой цене. Приобретенная Эмитентом Облигация на предъявителя может храниться, перепродаваться или аннулироваться по усмотрению Эмитента.

13. Объявления

- 13.1. Все уведомления держателей облигаций, касающиеся Облигаций на предъявителя, публикуются на веб-сайте Эмитента (www.vmt-capital.com). Такое уведомление считается осуществленным на 5-й день после публикации. Кроме того, инвесторы получают индивидуальное уведомление письмом или по электронной почте.

14. Изменения в Условиях выпуска Облигации на предъявителя

- 14.1. Эмитент вправе вносить в настоящие Условия выпуска изменения или дополнения в случае
- i. очевидных опечаток или арифметических ошибок,
 - ii. других очевидных ошибок или
 - iii. противоречивых или неполных положений

без согласия держателей облигаций, однако в случаях согласно п. (iii), могут вноситься только такие изменения или дополнения, которые с учетом интересов Эмитента являются разумными для держателей облигаций, т. е. не ухудшают или лишь незначительно ухудшают финансовое положение

держателей облигаций.

- 14.2. Эмитент вправе в любое время внести изменения в Условия выпуска облигаций без согласия держателей облигаций в их пользу, в частности, в целях предоставления дополнительного обеспечения или расширения прав кредиторов.
- 14.3. Допускаются другие изменения Условия выпуска облигаций. Они требуют одобрения собрания кредиторов в соответствии с положениями законодательства.
- 14.4. Любые изменения или дополнения к настоящим Условиям выпуска публикуются в соответствии с Разделом 13.

15. Ответственность

Эмитент несет ответственность за выплату процентов и основного долга всем своим имуществом.

16. Применимое право, место исполнения и юрисдикция

- 16.1. Все правоотношения, возникающие в связи с приобретением инвесторами Облигаций на предъявителя и/или с настоящими Условиями выпуска облигаций (включая любые споры в связи с внедоговорными обязательствами, возникающими из или в связи с Облигациями и/или с настоящими Условиями), регулируются немецким правом при исключении применения коллизионных норм международного частного права и положений Конвенции ООН о договорах международной купли-продажи товаров (Конвенция ООН о международной купле-продаже товаров). Местом исполнения является местонахождение Эмитента. Местом судебного рассмотрения всех прочих споров, возникающих из настоящего Соглашения, является местонахождение Эмитента, насколько это допускается законом.
- 16.2. Все иски потребителей из или в связи с облигацией и/или Условиями выпуска облигации (включая любые споры в связи с внедоговорными обязательствами, возникающими из или в связи с облигацией и/или с настоящими Условиями выпуска облигации) против Эмитента, по выбору потребителя подлежат рассмотрению судом, обладающим предметной юрисдикцией, по месту нахождения потребителя или Эмитента, или любым другим судом, обладающим юрисдикцией в силу законодательства. Соглашение о месте подсудности не ограничивает установленное законом право держателей облигаций (в частности, потребителей) обратиться в другой суд, обладающий соответствующей юрисдикцией в силу закона. Аналогично, возбуждение разбирательства в одной или нескольких юрисдикциях не препятствует возбуждению разбирательства в любой другой юрисдикции (одновременно или нет), если и в той степени, в которой это допускается законом.

17. Сальваторская оговорка

Если какие-либо положения настоящих Условий выпуска облигаций являются или станут полностью или частично недействительными или неисполнимыми, остальные положения Условий выпуска облигаций сохраняют силу. Юридически недействительные или неисполнимые положения должны быть заменены в соответствии со смыслом и целью настоящих Условий выпуска облигаций юридически действительными и исполнимыми положениями, экономически максимально приближенными к юридически недействительным или неисполнимым положениям, насколько это юридически возможно.



VMT Capital II GmbH
Fleischmarkt 1/6/12
A-1010 Vienna (Австрия)

Tel: +43 1 358 90 77
info@vmt-capital.com
www.vmt-capital.com