



**SIA „MULTITALENT INVESTMENTS“  
VIEŠO SIŪLYMO DOKUMENTAS  
№2-2021**

2021-08-10

## ATSISAKYMAS

**PERSKAITYKITE VISĄ ŠĮ SKYRIŲ IR NESIIMKITE JOKIŲ VEIKSMŲ, KOL JO NEUŽBAIGSITE. JEI ABEJOJATE DĖL VEIKSMŲ, KURIŲ TURĖTUMĖTE IMTIS ĮSIGYDAMI BET KOKIAS FINANSINES PRIEMONES, TURĖTUMĖTE PASIKONSULTUOTI SU SAVO TEISININKU, FINANSININKU, MOKESČIŲ AR KITU (-AIS) PROFESIONALIU (-IAIS) PATARĖJU(-AIS) IR NEĮSIGYTI JOKIŲ FINANSINIŲ PRIEMONIŲ PRIEŠ PRIIMDAMI SPRENDIMĄ INVESTUOTI.**

Šiame siūlymo dokumente (vėliau - **Siūlymo dokumente**) pateikiami duomenys apie „**SIA MULTITALENT INVESTMENTS**“ (toliau – **Bendrovė**) obligacijų (perleidžiamų skolos vertybinių popierių) išleidimą. Siūlymo dokumentas parengtas vadovaujantis Lietuvos banko valdybos nutarimu patvirtintu Siūlymo dokumento, privalomo rengti viešai platinant vidutinio dydžio emisijas, rengimo reikalavimų ir atvejų, kai jo rengti nereikia, aprašu. Atkreipiame dėmesį, kad šis Siūlymo dokumentas nėra prospektas (Reglamento Nr. 2017/1129 prasme) ir nėra patvirtintas Lietuvos banko.

Informaciją apie emitentę, išleidžiamą finansinę priemonę ir su finansine priemone susijusią riziką galima rasti atitinkamai šio Siūlymo dokumento puslapiuose. Atkreipkite dėmesį, kad Bendrovė neturi būti laikoma patarėjais jokiais teisiniais, mokesčių ar finansiniais klausimais.

Tiek, kiek leidžia galiojantys įstatymai, reglamentai ir taisyklės, Bendrovė, jos steigėjai, komandos nariai nėra atsakingi už bet kokius netiesioginius, atsitiktinius ar kitokius nuostolius (deliktinius ar sutartinius nuostolius, įskaitant, bet neapsiribojant pajamų, įplaukų ar pelno praradimu ir pan.), atsiradusius dėl šio Siūlymo dokumento ir (arba) Bendrovės interneto svetainėje pateiktos informacijos ir (arba) bet kokio kito Bendrovės paskelbto turinio.

Visi pareiškimai, pateikti šiame Siūlymo dokumente ir Bendrovės interneto svetainėje, pareiškimai, padaryti spaudos pranešimuose ar bet kurioje visuomenei prieinamoje vietoje, ir žodiniai pareiškimai, kuriuos gali pateikti Bendrovė, jos steigėjai, komandos nariai, kurie nėra istorinių faktų pareiškimai, yra „į ateitį orientuoti pareiškimai“. Visi pareiškimai, susiję su Bendrove, finansine būkle, verslo strategijomis, planais ir perspektyvomis bei rinkos, kurioje Bendrovė veikia, ateities perspektyvomis, yra „į ateitį orientuoti pareiškimai“.

Nei Bendrovė, nei jos steigėjai, komandos nariai negarantuoja ir (arba) neįsipareigoja, kad Bendrovės faktiniai būsimi rezultatai, veiklos rezultatai ar pasiekimai bus tokie, kokie aptariami šiuose į ateitį orientuotuose pareiškimuose. Taip pat nėra garantijos, kad Bendrovės išleistų finansinių priemonių vertė kils. Prieš priimant bet kokius sprendimus patartina nuodugnai įvertinti riziką ir tai, kad pareiškimai yra orientuoti į ateitį. Jokių pažadų dėl finansinės priemonės vertės ar būsimų Bendrovės veiklos rezultatų. Jokia šiame Siūlymo dokumente pateikta informacija neturėtų būti laikoma verslo, teisine, finansine ar mokesčių konsultacija, susijusia su Bendrovės obligacijų pirkimu. Turėtumėte žinoti, kad iš jūsų gali būti pareikalauta prisiimti visą, įskaitant finansinę, investavimo riziką, susijusią su bet kokiomis įsigytomis Bendrovės finansinėmis priemonėmis.

**Be to, turėtumėte pasikliauti tik šiame Siūlymo dokumente pateikta informacija. Neturėtumėte manyti, kad šiame Siūlymo dokumente pateikta informacija yra tiksli bet kurią dieną, išskyrus datą, nurodytą pirmoje šio Siūlymo dokumento pusėje. Bendrovė siūlo obligacijas Lietuvoje.**

**SIA „MULTITALENT INVESTMENTS“ SIŪLYMO DOKUMENTAS**  
**VIEŠAI IŠLEIDŽIAMOS OBLIGACIJOS**

Šiame siūlymo dokumente pateikiama informacija apie Latvijoje įsteigto juridinio asmens **SIA „MULTITALENT INVESTMENTS“** (po to – **Bendrovės** arba **Emitentės**) platinamų obligacijų emisiją.

**I. INFORMACIJA APIE OBLIGACIJŲ VIEŠO PLATINIMO TIKSLUS IR PROGNOZES**

<b>Lėšų suma, kurią Bendrovė tikisi surinkti viešo obligacijų platinimo metu</b>	5 000 000 EUR
<b>Lėšų, pritrauktų viešo obligacijų siūlymo metu, panaudojimas</b>	<p>Pagrindinė Emitentės veikla susijusi su investicijomis į nekilnojamojo turto projektų vystymą Vokietijoje. Obligacijų emisijos tikslas –pritraukti vidutinės trukmės ir ilgalaikius išteklius pagrindinei Emitentės veiklai finansuoti.</p> <p>Dėl siūlymo gautas lėšas planuojama investuoti į ilgalaikius investicinius projektus nekilnojamojo turto srityje, siekiant užtikrinti stabilų, ilgalaikį pinigų srautą prisiimant kuo mažesnę riziką.</p>
<b>Tikslinio investuotojo kategorija</b>	Privatūs ir profesionalūs investuotojai.
<b>Minimalūs reikalavimai, taikomi vienai investicijai</b>	<p>Obligacijos, kurių išpirkimo terminas 2027 12 31, minimalus skaičius 60 (bendra suma 3 000 EUR);</p> <p>Obligacijos, kurių išpirkimo terminas 2032 12 31, mažiausias skaičius 120 (bendra suma 6 000 EUR);</p> <p>Obligacijos, kurių išpirkimo terminas 2037 12 31, minimalus skaičius 180 (bendra suma 9 000 EUR);</p> <p>Obligacijos, kurių išpirkimo terminas 2042 12 31, minimalus skaičius 240 (bendra suma 12 000 EUR);</p> <p>Obligacijos, kurių išpirkimo terminas 2047 12 31, minimalus skaičius 300 (bendra suma 15 000 EUR).</p> <p>Viešai platinant obligacijas ketinama pritraukti ne daugiau kaip 5 000 000 EUR. Maksimali vienos investicijos suma nėra nustatyta.</p>
<b>Galimos investicinės valiutos</b>	EUR
<b>Numatoma vidutinė vieno investuotojo investuota suma</b>	20 000 EUR

Numatomas pritrauktų investuotojų (įsigijusių išleistas obligacijas) skaičius	250
---	-----

## II. IŠSAMUS IŠLEIDŽIAMŲ OBLIGACIJŲ (FINANSINIŲ PRIEMONIŲ) APRAŠYMAS

a. INFORMACIJA APIE SIA „MULTITALENT INVESTMENTS“													
<b>Bendra informacija</b>	<p>Oficialus pavadinimas: SIA „MULTITALENT INVESTMENTS“  Teisinė forma: uždaroji akcinė bendrovė (<i>sabiedrība ar ierobežotu atbildību</i>)  Juridinio asmens kodas: 40203252687  Įregistravimo Latvijos Republikos įmonių registre data: 2020 m. rugpjūčio 4 d.  Buveinės adresas: Skolas iela 21, Rīga, LV1010, Latvija  Kontaktinis telefonas: +371 67281380  El. paštas office@multitalent.lv  Interneto svetainė: www.multitalent.lv  Bendrovės informacijos skelbimo šaltinis: Latvijos Republikos įmonių registras (<a href="https://www.ur.gov.lv/lt/">https://www.ur.gov.lv/lt/</a>)</p>												
<b>Informacija apie Bendrovės vadovą, valdybos ir stebėtojų tarybos narius</b>	<p>Vienintelis Emitentės pareigūnas yra jos valdybos narys Waldemar Hartung. Valdybos narys įgaliojamas Emitentei atstovauti vienas. Emitentė nėra įsteigusi stebėtojų tarybos.</p> <p>Waldemar Hartung vaidmuo kitose bendrovėse:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Įmonė</th> <th>Funkcija</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>„Multitalent AG“, Landstrasse 63, Postfach 261, LI-9490 Vaduz, Lichtenšteinas.</td> <td>Verwaltungsrat (generalinis direktorius)</td> </tr> <tr> <td>„VIVAT Exclusive GmbH“ Bodmanstrasse 22, D-87439 Kempten, registruota Kempteno (Allgäu) apylinkės teismo komerciniame registre, Nr. HRA 13220</td> <td>Geschäftsführer (generalinis direktorius)</td> </tr> <tr> <td>„Unique Capital GmbH“ Lindenallee 8, D-04158 Leipzig, registruota Leipzigo apylinkės teismo komerciniame registre, Nr. HRA 34435</td> <td>Geschäftsführer (generalinis direktorius)</td> </tr> <tr> <td>„VIVAT Solution GmbH &amp; Co. KG“ Bodmanstrasse 22, D-87439 Kempten, registruota Kempteno (Allgäu) apylinkės teismo komerciniame registre, Nr. HRA 10079</td> <td>Geschäftsführer (generalinis direktorius)</td> </tr> <tr> <td>„VIVAT Multitalent AG“ Bodmanstrasse 22, D-87439 Kempten,</td> <td>Vorstand (generalinis</td> </tr> </tbody> </table>	Įmonė	Funkcija	„Multitalent AG“, Landstrasse 63, Postfach 261, LI-9490 Vaduz, Lichtenšteinas.	Verwaltungsrat (generalinis direktorius)	„VIVAT Exclusive GmbH“ Bodmanstrasse 22, D-87439 Kempten, registruota Kempteno (Allgäu) apylinkės teismo komerciniame registre, Nr. HRA 13220	Geschäftsführer (generalinis direktorius)	„Unique Capital GmbH“ Lindenallee 8, D-04158 Leipzig, registruota Leipzigo apylinkės teismo komerciniame registre, Nr. HRA 34435	Geschäftsführer (generalinis direktorius)	„VIVAT Solution GmbH & Co. KG“ Bodmanstrasse 22, D-87439 Kempten, registruota Kempteno (Allgäu) apylinkės teismo komerciniame registre, Nr. HRA 10079	Geschäftsführer (generalinis direktorius)	„VIVAT Multitalent AG“ Bodmanstrasse 22, D-87439 Kempten,	Vorstand (generalinis
Įmonė	Funkcija												
„Multitalent AG“, Landstrasse 63, Postfach 261, LI-9490 Vaduz, Lichtenšteinas.	Verwaltungsrat (generalinis direktorius)												
„VIVAT Exclusive GmbH“ Bodmanstrasse 22, D-87439 Kempten, registruota Kempteno (Allgäu) apylinkės teismo komerciniame registre, Nr. HRA 13220	Geschäftsführer (generalinis direktorius)												
„Unique Capital GmbH“ Lindenallee 8, D-04158 Leipzig, registruota Leipzigo apylinkės teismo komerciniame registre, Nr. HRA 34435	Geschäftsführer (generalinis direktorius)												
„VIVAT Solution GmbH & Co. KG“ Bodmanstrasse 22, D-87439 Kempten, registruota Kempteno (Allgäu) apylinkės teismo komerciniame registre, Nr. HRA 10079	Geschäftsführer (generalinis direktorius)												
„VIVAT Multitalent AG“ Bodmanstrasse 22, D-87439 Kempten,	Vorstand (generalinis												

	<p>registruota Kempteno (Allgäu) apylinkės teismo komerciniame registre, Nr. HRA 13014</p> <p>„Multitalent II AG“ Landstrasse 63, Postfach 261, LI-9490 Vaduz, Lichtenšteinas</p>	<p>direktorius)</p> <p>Verwaltungsrat (generalinis direktorius)</p>
<b>Prokūra</b>	Nelly Peshko nuo 2020-10-07 su atstovavimo teise.	
<b>Įstatinio kapitalo dydis, akcijų skaičius (pagal klases), jų nominali vertė</b>	Emitentės akcinio kapitalo dydis yra 20 000 EUR, kuris padalintas į 20 000 akcijų, kurių vienos nominali vertė lygi 1 EUR. Visos akcijos buvo apmokėtos, turi balsavimo teisę ir yra vienos rūšies ir kategorijos.	
<b>Informacija apie akcininkus, kurių akcijų paketai sudaro ne mažiau kaip 5 procentus Bendrovės įstatinio kapitalo ir balsų, taip pat apie kitus asmenis/subjektus, netiesiogiai kontroliuojančius Bendrovę ar turinčius su ja interesų; informacija apie sudarytas akcininkų sutartis, balsavimo teisių perdavimo sutartis ar panašius susitarimus</b>	<p>35 proc. bendrovės balsavimo teisių priklauso Vokietijoje registruotai bendrovei „Breitenfelder Servicegesellschaft mbH“, registracijos Nr. HRB 35887 (Leipcigo apylinkės teismas), registruota Adresas: Lindenallee 8, 04158 Leipzig, Vokietija.</p> <p>35 proc. bendrovės balsavimo teisių priklauso Vokietijoje registruotai bendrovei „SPIRIT FINANCIAL GROUP GMBH“, registracijos Nr. HRB 8150 (Kempteno (Allgäu) apylinkės teismas), registruotas adresas: Bodmanstraße 22, 87439 Kempten, Vokietija.</p> <p>30% Bendrovės balsavimo teisių priklauso Vokietijos piliečiui Waldemar Hartung, asmens kodas LGVV01G3N, išduota 2011-01-21.</p> <p>Bendrovės tikrieji naudos gavėjai yra: 1) Waldemar Hartung, asmens kodas LGVV01G3N, išduota 2011-01-21 (tiesioginė ir netiesioginė 65 proc. akcijų kontrolė); 2) Ralf Werner Moritz, asmens kodas L84F14J06, išduota 2014-03-11 (netiesioginė 35 proc. akcijų kontrolė).</p>	
<b>Bendrovių grupės organizacinė struktūra</b>	„MULTITALENT INVESTMENTS“ nėra kontroliuojančiosios bendrovės ar įmonių grupės narė.	
<b>Prekinis pavadinimas</b>	Bendrovė veikia tuo pačiu prekinio pavadinimu „MULTITALENT INVESTMENTS“, kuris toliau naudojamas, kai kalbama apie Bendrovės paslaugas, pelno paskirstymą, rinkodaros veiklą, viešus siūlymus ir kt., siekiant supratimo.	
<b>Pagrindiniai produktai arba paslaugos,</b>	Pagrindinė (numatoma) <b>Emitentės</b> veiklos sritis yra ilgalaikių investicinių projektų finansavimas nekilnojamojo turto srityje	

<p><b>pagrindiniai finansiniai ir veiklos rodikliai</b></p>	<p>(NACE 2.0 68 (Sandoriai nekilnojamoju turtu)).</p> <p><b>Įmonė „Breitenfelder Servicegesellschaft mbH“</b> (Emitentės akcininkė) vykdo savo nekilnojamojo turto ir investicinio turto techninį valdymą, t. y. teikia prekybos ir apskaitos paslaugas, projektų valdymo, projektų vystymo, administravimo ir žmogiškųjų išteklių valdymo paslaugas.</p> <p><b>Įmonė „SPIRIT FINANCIAL GROUP GMBH“</b> (Emitentės akcininkas) užsiima visų rūšių verslo sandorių rengimu ir sudarymu nacionaliniu ir tarptautiniu lygiu, visų rūšių tarpininkavimo paslaugų teikimu, finansinėmis konsultacijomis, turto atkūrimu, restruktūrizavimu (išskyrus atvejus, kai reikalinga licencija), nekilnojamojo turto pramonės seminarų ir konferencijų planavimu, koordinavimu ir organizavimu siekiant gauti atlygį, derybų rengimu ir tarpininkavimu, finansiniu ir (arba) kitokiu sutartiniu dalyvavimu panašią veiklą vykdančiose asociacijose, įmonėse ir bendrovėse, ataskaitų apie pramonės įvykius rengimu, nekilnojamojo turto pramonės ir susijusių pramonės šakų leidinių leidimu. „SPIRIT FINANCIAL GROUP GMBH“ gavo Vokietijos Federacinės Respublikos draudimo brokerio licenciją Nr. D-M70C-BNG8J-33.</p> <p>„SPIRIT FINANCIAL GROUP GMBH“ yra įmonės „VIVAT Rothenburg GmbH &amp; Co. KG“, kurios būstinė yra Kemptene (Allgäu), akcininkė, turinti visišką atsakomybę. Pagrindinė „VIVAT Rothenburg GmbH &amp; Co. KG“, kurios būstinė yra Kemptene (Allgäu), veikla yra nekilnojamojo turto pirkimas, atnaujinimas, laikymas ir valdymas („turto valdymas“), taip pat tolesnis jo restauravimas ir rekonstravimas ir nuosavybės teisių į žemę bei panašių į nuosavybės teises į žemę teisių pardavimas.</p>
<p><b>Bendrovės tendencijos ir perspektyvos</b></p>	<p>2020-09-23 bendrovė Latvijos Respublikos finansų ir kapitalo rinkos komisijoje užregistravo 3 000 000 EUR vertės Siūlymo išleisti obligacijas dokumentą, kurį sudarė 60 000 obligacijų, kurių kiekvienos nominali vertė – 50 EUR. Iki metų pabaigos buvo pasirašytos obligacijos už bendrą 1 374 827 EUR (pasirašytos, bet neapmokėtos obligacijos) ir 171 173 EUR (apmokėtos obligacijos) sumą. Investuotojai pirmąjį metų ketvirtį pasirašė visas Siūlymo dokumente įregistruotas obligacijas ir pradėjo antrąjį obligacijų siūlymą paklausai Lietuvoje patenkinti.</p> <p>Ataskaitiniais metais Latvijos Respublikoje ir daugelyje kitų šalių įsigaliojo su koronaviruso plitimu susiję apribojimai, kurie gerokai sulėtina šalies ir pasaulio ekonomikos augimą. Padėties raida yra nenuspėjama ateičiai, todėl ekonomikos augimą gaubia netikrumas. Bendrovės vadovybė reguliariai vertina situaciją.</p>

	<p>Šiuo metu koronaviruso krizė Bendrovės nepaveikė ir neturėjo didelės įtakos visai jos veiklai. Tačiau ši išvada grindžiama informacija, turima rengiant šį Siūlymo dokumentą, o būsimų įvykių poveikis tolesnei Bendrovės veiklai gali skirtis nuo vadovybės vertinimo.</p> <p>Emitentė nedalyvauja ir nedalyvavo jokiuose teisiniuose ginčuose. Dėl Emitentės nemokumo nebuvo kreiptasi, jos nemokumo ar teisinės apsaugos procedūros nepradėtos, nėra bylinėjamosi dėl sukčiavimo ar kitų ekonominių pažeidimų, kuriuose dalyvautų Emitentės valdybos nariai ar kiti Emitentės pareigūnai.</p>																																						
<p><b>Pagrindiniai Bendrovės investiciniai projektai</b></p>	<p>2021-07-23 Bendrovė kartu su Vokietijos bendrove „Vivat Multitalent AG“ atliko vieną investiciją į nekilnojamojo turto projektą Delitzscher Straße, Halle, Vokietijoje.</p> <table border="1" data-bbox="579 775 1410 1328"> <tr> <td>Investicijų rūšis:</td> <td>Sindikuotos investicijos ir paskola</td> </tr> <tr> <td>Projektas:</td> <td>Delitzscher Straße, Halle</td> </tr> <tr> <td>Aprašymas:</td> <td>Naujos statybos (statybos pradžia 2022 03) Projektas „Priežiūra ir slauga“.</td> </tr> <tr> <td>Profilis:</td> <td>3 500 kv.m. gyvenamojo ploto, 50 vnt.</td> </tr> <tr> <td>Bendra suma:</td> <td>1 500 000 EUR</td> </tr> <tr> <td>Emitentės dalis:</td> <td>100 000 EUR</td> </tr> <tr> <td>Palūkanos:</td> <td>20 % per metus</td> </tr> <tr> <td>Investicijų terminas:</td> <td>Maždaug 2,5 metų (iki 2023 12 31)</td> </tr> <tr> <td>Tikėtinos pajamos:</td> <td>230 000 EUR</td> </tr> <tr> <td>Grąža (VGN):</td> <td>52 % per metus</td> </tr> </table> <p>2020 m. gruodžio 2 d. Bendrovė kartu su Vokietijos bendrove „Vivat Multitalent AG“ atliko vieną investiciją į nekilnojamojo turto projektą Hans-Driesch-Str. 14, Leipzig, Vokietija.</p> <table border="1" data-bbox="579 1469 1410 2018"> <tr> <td>Investicijų rūšis:</td> <td>Sindikuotos investicijos ir paskola</td> </tr> <tr> <td>Projektas:</td> <td>Hans-Driesch-Str. 14, Leipzig</td> </tr> <tr> <td>Aprašymas:</td> <td>Plėtros projektas „Hans-Driesch-Str. 14“ įsikūręs viename populiariausių ir prestižiškiausių Leipcigo miesto gyvenamųjų rajonų.</td> </tr> <tr> <td>Profilis:</td> <td>1316 kv.m. gyvenamojo ploto, 14 butų, 7 automobilių stovėjimo vietos</td> </tr> <tr> <td>Bendra suma:</td> <td>750 000 EUR</td> </tr> <tr> <td>Emitentės dalis:</td> <td>25 000 EUR</td> </tr> <tr> <td>Palūkanos:</td> <td>4,0 % per metus</td> </tr> <tr> <td>Investicijų terminas:</td> <td>1,5 metų (iki 2022 06 30)</td> </tr> <tr> <td>Tikėtinos pajamos:</td> <td>45 700 EUR</td> </tr> </table>	Investicijų rūšis:	Sindikuotos investicijos ir paskola	Projektas:	Delitzscher Straße, Halle	Aprašymas:	Naujos statybos (statybos pradžia 2022 03) Projektas „Priežiūra ir slauga“.	Profilis:	3 500 kv.m. gyvenamojo ploto, 50 vnt.	Bendra suma:	1 500 000 EUR	Emitentės dalis:	100 000 EUR	Palūkanos:	20 % per metus	Investicijų terminas:	Maždaug 2,5 metų (iki 2023 12 31)	Tikėtinos pajamos:	230 000 EUR	Grąža (VGN):	52 % per metus	Investicijų rūšis:	Sindikuotos investicijos ir paskola	Projektas:	Hans-Driesch-Str. 14, Leipzig	Aprašymas:	Plėtros projektas „Hans-Driesch-Str. 14“ įsikūręs viename populiariausių ir prestižiškiausių Leipcigo miesto gyvenamųjų rajonų.	Profilis:	1316 kv.m. gyvenamojo ploto, 14 butų, 7 automobilių stovėjimo vietos	Bendra suma:	750 000 EUR	Emitentės dalis:	25 000 EUR	Palūkanos:	4,0 % per metus	Investicijų terminas:	1,5 metų (iki 2022 06 30)	Tikėtinos pajamos:	45 700 EUR
Investicijų rūšis:	Sindikuotos investicijos ir paskola																																						
Projektas:	Delitzscher Straße, Halle																																						
Aprašymas:	Naujos statybos (statybos pradžia 2022 03) Projektas „Priežiūra ir slauga“.																																						
Profilis:	3 500 kv.m. gyvenamojo ploto, 50 vnt.																																						
Bendra suma:	1 500 000 EUR																																						
Emitentės dalis:	100 000 EUR																																						
Palūkanos:	20 % per metus																																						
Investicijų terminas:	Maždaug 2,5 metų (iki 2023 12 31)																																						
Tikėtinos pajamos:	230 000 EUR																																						
Grąža (VGN):	52 % per metus																																						
Investicijų rūšis:	Sindikuotos investicijos ir paskola																																						
Projektas:	Hans-Driesch-Str. 14, Leipzig																																						
Aprašymas:	Plėtros projektas „Hans-Driesch-Str. 14“ įsikūręs viename populiariausių ir prestižiškiausių Leipcigo miesto gyvenamųjų rajonų.																																						
Profilis:	1316 kv.m. gyvenamojo ploto, 14 butų, 7 automobilių stovėjimo vietos																																						
Bendra suma:	750 000 EUR																																						
Emitentės dalis:	25 000 EUR																																						
Palūkanos:	4,0 % per metus																																						
Investicijų terminas:	1,5 metų (iki 2022 06 30)																																						
Tikėtinos pajamos:	45 700 EUR																																						

	<table border="1"> <tr> <td>Graža (VGN):</td> <td>45,0 % per metus</td> </tr> <tr> <td colspan="2">2021 m. vasario 15 d. Bendrovė investavo į projektą – Putbus, Berger Str. 3a-3b (Rügen), Vokietija.</td> </tr> <tr> <td>Investicijų rūšis:</td> <td>Sindikotos investicijos ir paskola</td> </tr> <tr> <td>Projektas:</td> <td>Putbus, Berger Str. 3a-3b (Rügen)</td> </tr> <tr> <td>Aprašymas:</td> <td>Putbus – vienas naujausių Riugeno salos miestų. Rekreacinio pobūdžio regionas kasmet pritraukia daug turistų. Projekto metu bus pastatyti du kotedžai su 16 modernių butų.</td> </tr> <tr> <td>Profilis:</td> <td>980 kv.m. gyvenamojo ploto, 19 butų</td> </tr> <tr> <td>Bendra suma:</td> <td>1 440 000 EUR</td> </tr> <tr> <td>Emitentės dalis:</td> <td>50 000 EUR</td> </tr> <tr> <td>Palūkanos:</td> <td>8,0 % per metus</td> </tr> <tr> <td>Investicijų terminas:</td> <td>2,5 metų (iki 2023 06 30)</td> </tr> <tr> <td>Tikėtinos pajamos:</td> <td>82 000 EUR</td> </tr> <tr> <td>Graža (VGN):</td> <td>25,6 % per metus</td> </tr> </table>	Graža (VGN):	45,0 % per metus	2021 m. vasario 15 d. Bendrovė investavo į projektą – Putbus, Berger Str. 3a-3b (Rügen), Vokietija.		Investicijų rūšis:	Sindikotos investicijos ir paskola	Projektas:	Putbus, Berger Str. 3a-3b (Rügen)	Aprašymas:	Putbus – vienas naujausių Riugeno salos miestų. Rekreacinio pobūdžio regionas kasmet pritraukia daug turistų. Projekto metu bus pastatyti du kotedžai su 16 modernių butų.	Profilis:	980 kv.m. gyvenamojo ploto, 19 butų	Bendra suma:	1 440 000 EUR	Emitentės dalis:	50 000 EUR	Palūkanos:	8,0 % per metus	Investicijų terminas:	2,5 metų (iki 2023 06 30)	Tikėtinos pajamos:	82 000 EUR	Graža (VGN):	25,6 % per metus
Graža (VGN):	45,0 % per metus																								
2021 m. vasario 15 d. Bendrovė investavo į projektą – Putbus, Berger Str. 3a-3b (Rügen), Vokietija.																									
Investicijų rūšis:	Sindikotos investicijos ir paskola																								
Projektas:	Putbus, Berger Str. 3a-3b (Rügen)																								
Aprašymas:	Putbus – vienas naujausių Riugeno salos miestų. Rekreacinio pobūdžio regionas kasmet pritraukia daug turistų. Projekto metu bus pastatyti du kotedžai su 16 modernių butų.																								
Profilis:	980 kv.m. gyvenamojo ploto, 19 butų																								
Bendra suma:	1 440 000 EUR																								
Emitentės dalis:	50 000 EUR																								
Palūkanos:	8,0 % per metus																								
Investicijų terminas:	2,5 metų (iki 2023 06 30)																								
Tikėtinos pajamos:	82 000 EUR																								
Graža (VGN):	25,6 % per metus																								
<b>Istorinė informacija</b>	Žr. priedą Nr. 1																								
<b>Informacija apie rizikos ribojimo reikalavimus</b>	<p>Emitentės nuomone, apyvartinio kapitalo pakanka esamiems Emitentės kreditorių reikalavimams patenkinti.</p> <p>Emitentės turto suma (2020 m. gruodžio 31 d.): 167 581 EUR  Emitentės trumpalaikių įsipareigojimų suma (2020-12-31): 8 542 EUR  Emitentės ilgalaikių įsipareigojimų suma (2020-12-31): 171 778 EUR  Piniginės lėšos (2020-12-31): 112 924 EUR  Emitentės nuosavo kapitalo suma (2020-12-31): –(minus) 12 739 EUR</p>																								
<b>Informacija apie dividendus (dividendų išmokėjimo ir paskirstymo politika, informacija apie vienai akcijai paskirstytus dividendus)</b>	Bendrovė neplanuoja mokėti dividendų per artimiausius 5 metus.																								
<b>b. RIZIKOS VEIKSNIAI</b>																									
<b><u>Su vertybiniais popieriais susiję rizikos veiksniai:</u></b>																									
<b>Sandorio šalies rizika</b> – nuostolių tikimybė dėl to, kad sandorio šalis ateityje neįvykdys																									



savo sutartinių įsipareigojimų.

**Likvidumo rizika** – nei Emitentė, nei joks kitas asmuo negarantuoja obligacijų likvidumo ir (arba) galimybės jas parduoti trečiosioms šalims. Obligacijų savininkai turėtų atsižvelgti į tai, kad gali būti sunkumų parduoti obligacijas nepasibaigus jų išpirkimo terminui.

**Rinkos rizika** – rizika, kad Bendrovė patirs nuostolių dėl nepalankių rinkos kintamųjų (palūkanų normų ir pan.) pokyčių.

**Teisinė rizika** – apima priežiūros institucijų skiriamų baudų, paslaugų pirkėjų (tarpininkų) padarytos žalos ar nuostolių riziką, veiklos apribojimų ir suvaržymų riziką, taip pat atsiskaitymų, bylinėjimosi išlaidas ir kitą riziką. Tai taip pat rizika, susijusi su galimais Bendrovės veiklą reglamentuojančių teisės aktų pakeitimais, kurie gali lemti Bendrovės veiklos pokyčius.

**Politinė rizika** – tikimybė, kad politikos formuotojas pakeis savo politiką, o tai neigiamai paveiktų ir labai pakenktų valstybės investiciniam klimatui ir taip sumažintų investicijų vertę.

**Elgesio rizika** – rizika, kad investuotojai nuspręš investuoti į vertybinius popierius remdamiesi jausmais, o ne pateiktos informacijos analize.

#### **Rizikos veiksniai, susiję su Bendrove:**

**Kredito rizika** – rizika, kad sandorio šalis negalės atsiskaityti pagal sutartinius susitarimus dėl nemokumo problemų arba Bendrovės įsipareigojimų investuotojams nevykdymo.

**Likvidumo rizika** – tai yra rizika, kad Bendrovė negalės laiku įvykdyti savo finansinių įsipareigojimų; tikimybė, kad dėl lėšų trūkumo atsirastų būtinybė pritraukti papildomų lėšų nepalankiomis rinkos sąlygomis, kad būtų įvykdyti Investuotojų įsipareigojimai ir tokiu būdu patirti nuostoliai.

**Konkurencijos rizika** – rizika, kylanti dėl netinkamo reagavimo į konkurentų veiksmus ir konkurencijos aplinkos pokyčių.

**Operacinė rizika** – nuostolių rizika dėl netinkamų, klaidingų, neįgyvendinamų vidaus ir vidaus kontrolės procesų, personalo ir informacinių sistemų klaidų arba dėl išorės įvykių įtakos. Pagrindiniai operacinės rizikos šaltiniai: informacinės sistemos (techninė ir programinė įranga, telekomunikacijų sistemos ir kt.); žmogaus įtaka (neteisėti Bendrovės darbuotojų ir ne įmonės darbuotojų veiksmai); darbo sąlygos (saugių darbo sąlygų pažeidimas ir kt.); klaidos (neteisingų duomenų įvedimas, netinkamas užstato valdymas, netinkami teisiniai dokumentai ir kt.); materialinio turto praradimas (gaisras, terorizmas ir kt.). Operacinės rizikos apibrėžtis apima teisinę riziką ir riziką reputacijai, taip pat riziką, susijusią su nepageidaujamais reiškiniais.

**Strateginė rizika** – tai yra rizika, kad Bendrovės vadovybės priimti strateginiai sprendimai gali būti neteisingi, nepagrįsti arba pagrįsti paviršutiniška informacija ar skubėjimu. Strateginė rizika apima strateginius tikslus, strategijas šiems tikslams pasiekti, tam reikalingus išteklius ir įgyvendinimo kokybę.

**Pajamų rizika** – rizika, kylanti dėl neefektyvaus valdymo, neužtikrinant pakankamo ilgalaikio Bendrovės pelningumo.

**Reputacijos rizika** – rizika yra susijusi su neigiamu poveikiu Bendrovės prekės ženklui ir jos bendrai reputacijai rinkoje. Nepalankūs įvykiai apima nelaimes ir krizes, keliančias grėsmę įstaigos strateginiam turtui, gebėjimui veikti; Tai rizika, kuri gali turėti neigiamą

poveikį Bendrovės pajamoms ir kapitalui dėl nepalankios nuomonės apie Bendrovės reputaciją, kurią formuoja jos klientai, sandorio šalys ir Investuotojai.

**Ekonominė rizika** –tikimybė, kad labai sulėtėjus ekonomikos augimui įvairiose šalyse, sumažės įmonių pelnas, žmonių perkamoji galia, kreditavimas, padidės nedarbas, o tai taip pat gali sumažinti pajamas ir pelną bei investicijų vertę.

**Interesų konflikto rizika** – rizika gali atsirasti bendradarbiaujant su bendrovėmis, kai Emitentės akcininkai ir tikrieji naudos gavėjai turi esminę kontrolę:

1) „VIVAT Solution GmbH & Co. KG“, Bodmanstrasse 22, D-87439 Kempten, registruota Kempteno (Allgäu) apylinkės teismo komerciniame registre Nr. HRA 10079 (įmonės registracijos šalis yra Vokietijos Federacinė Respublika);

2) „Vivat Multitalent AG“, Bodmanstrasse 22, D-87439 Kempten, registruota Kempteno (Allgäu) apylinkės teismo komerciniame registre Nr. HRA 13014 (įmonės registracijos šalis yra Vokietijos Federacinė Respublika);

3) „VIVAT Exclusive GmbH“, Bodmanstrasse 22, D-87439 Kempten, registruota Kempteno (Allgäu) apylinkės teismo komerciniame registre Nr. HRA 13220 (įmonės registracijos šalis yra Vokietijos Federacinė Respublika);

4) „Unique Capital GmbH“, Lindenallee 8, D-04158 Leipzig, registruota Leipzigo apylinkės teismo komerciniame registre Nr. HRA 34435 (įmonės registracijos šalis yra Vokietijos Federacinė Respublika);

5) „Multitalent AG“, Landstrasse 63, Postfach 261, LI-9490 Vaduz, Lichtenšteinas, registracijos numeris Lichtenšteino komerciniame registre FL-0002.573.457-7 (įmonės registracijos šalis yra Lichtenšteino Kunigaikštystė).

Taip pat atkreipiame dėmesį, kad šis Siūlymo dokumentas nėra prospektas (Reglamento Nr. 2017/1129 prasme) ir nėra patvirtintas Lietuvos banko.

### c. INFORMACIJA APIE SIŪLOMAS OBLIGACIJAS

<b>Bendra informacija</b>	<p>Obligacijų emisijos pagrindas: Bendrovės akcininkų sprendimas, priimtas 2021-09-01.</p> <p>Vertybinių popierių emisijos tikslas – pritraukti vidutinės trukmės ir ilgalaikius išteklius Emitentės pagrindinei veiklai finansuoti.</p> <p>Siūlymo pavadinimas: „Multitalent Investments Bond II“</p> <p>Patikėtinis: „Macte Invest FM AB“, reg. Nr. 122601232, finansų maklerio licencija Nr. Nr. B 084, Nasdaq CSD SE dalyvio Nr. CSDL Nr. 0967, juridinis adresas: Gedimino pr. 20, Vilnius, Lietuva, LT-01103.</p> <p>Perdavimo agentas: „Macte Invest FM AB“, reg. Nr. 122601232, finansų maklerio licencija Nr. Nr. B 084, Nasdaq CSD SE dalyvio Nr. CSDL Nr. 0967, juridinis adresas: Gedimino pr. 20, Vilnius, Lietuva, LT-01103.</p> <p>Suma: 100 000</p> <p>1 (vieno) vertybinio popieriaus vieneto nominali vertė: 50 EUR</p> <p>Nominali siūlymo vertė: 5 000 000 EUR</p> <p>Valiuta: EUR</p> <p>1 (vieno) vertybinio popieriaus vieneto emisijos kaina: 50 EUR</p> <p>Siūlymo emisijos kaina: 5 000 000 EUR</p>
---------------------------	---

	<p>Palūkanų norma: 5 %</p> <p>ISIN kodas:</p> <table border="1" data-bbox="579 338 1402 882"> <tr> <td data-bbox="579 338 1082 450">5,00 EUR „MULTITALENT INVESTMENTS“ OBLIGACIJOS 2021-2027</td> <td data-bbox="1082 338 1402 450">LT0000405706</td> </tr> <tr> <td data-bbox="579 450 1082 562">5,00 EUR „MULTITALENT INVESTMENTS“ OBLIGACIJOS 2021-2032</td> <td data-bbox="1082 450 1402 562">LT0000405698</td> </tr> <tr> <td data-bbox="579 562 1082 674">5,00 EUR „MULTITALENT INVESTMENTS“ OBLIGACIJOS 2021-2037</td> <td data-bbox="1082 562 1402 674">LT0000405730</td> </tr> <tr> <td data-bbox="579 674 1082 786">5,00 EUR „MULTITALENT INVESTMENTS“ OBLIGACIJOS 2021-2042</td> <td data-bbox="1082 674 1402 786">LT0000405722</td> </tr> <tr> <td data-bbox="579 786 1082 882">5,00 EUR „MULTITALENT INVESTMENTS“ OBLIGACIJOS 2021-2047</td> <td data-bbox="1082 786 1402 882">LT0000405714</td> </tr> </table>	5,00 EUR „MULTITALENT INVESTMENTS“ OBLIGACIJOS 2021-2027	LT0000405706	5,00 EUR „MULTITALENT INVESTMENTS“ OBLIGACIJOS 2021-2032	LT0000405698	5,00 EUR „MULTITALENT INVESTMENTS“ OBLIGACIJOS 2021-2037	LT0000405730	5,00 EUR „MULTITALENT INVESTMENTS“ OBLIGACIJOS 2021-2042	LT0000405722	5,00 EUR „MULTITALENT INVESTMENTS“ OBLIGACIJOS 2021-2047	LT0000405714
5,00 EUR „MULTITALENT INVESTMENTS“ OBLIGACIJOS 2021-2027	LT0000405706										
5,00 EUR „MULTITALENT INVESTMENTS“ OBLIGACIJOS 2021-2032	LT0000405698										
5,00 EUR „MULTITALENT INVESTMENTS“ OBLIGACIJOS 2021-2037	LT0000405730										
5,00 EUR „MULTITALENT INVESTMENTS“ OBLIGACIJOS 2021-2042	LT0000405722										
5,00 EUR „MULTITALENT INVESTMENTS“ OBLIGACIJOS 2021-2047	LT0000405714										
<p><b>Galima investicijų graža</b></p>	<p>Obligacijų palūkanų norma – 5 procentai per metus. Palūkanos skaičiuojamos pagal kiekvieną dieną apmokėtą obligacijų sumą ir pridamos prie pagrindinės sumos kiekvienų kalendorinių metų gruodžio 31 d. nuo emisijos dienos (sudėtinės palūkanos).</p>										
<p><b>Informacija apie su šiais vertybiniais popieriais susijusias teises, įskaitant visus teisių apribojimus, taip pat teisių įgyvendinimo tvarką</b></p>	<p>Visų šio pasiūlymo obligacijų savininkų įsigytos obligacijos suteikia lygias teises, nustatytas Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme, Akcinių bendrovių ir uždarytųjų akcinių bendrovių obligacijų savininkų interesų gynimo įstatyme ir kituose Lietuvos Respublikoje galiojančiuose teisės aktuose. Bendrovė, išleidusi obligacijas, tampa investuotojo – Obligacijų savininko – skolininke ir prisiima įsipareigojimus investuotojo naudai.</p> <p>Kiekvienas investuotojas turi šias pagrindines teises:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i) jeigu nupirkta obligacija laikoma iki obligacijų išpirkimo dienos, gauti nominalią turimų pasirašytų obligacijų vertę, apskaičiuotą emisijos valiuta;</li> <li>ii) gauti palūkanas, mokėtinas palūkanų mokėjimo dieną;</li> <li>iii) parduoti ar kitaip perleisti visas ar dalį neapmokėtų obligacijų, apie tai raštu pranešdamas patikėtiniui ir sumokėdamas už tokius sandorius taikomus mokesčius;</li> <li>iv) jei investuotojas yra fizinis asmuo, perleisti visas turimas obligacijas ar jų dalį vienam ar keliems asmenims.</li> </ul> <p>Obligacijų savininkas turi teisę reikalauti, kad Emitentė išpirktų ne daugiau kaip 30 % (trisdešimt procentų) obligacijų iš obligacijų savininko turimo obligacijų skaičiaus, tačiau ne anksčiau kaip po dvejų metų nuo sausio 1 d. po to, kai</p>										

	<p>investuotojas pateikė paraišką obligacijoms įsigyti ir visiškai arba iš dalies apmokėjo už obligacijas. Išpirkimo kaina yra nominali obligacijų vertė.</p> <p>Investuotojas, pasirašydamas obligacijas, prisiima įsipareigojimą sumokėti pasirašytų obligacijų sumą. Jeigu investuotojas nesumoka už obligacijas arba jų neapmoka per sutartą terminą, Emitentė gali pareikalauti 18 % (aštuoniolikos procentų) pasirašytų obligacijų sumos sutartinės baudos.</p>
<b>Siūlymo laikotarpio pradžia (sutarčių pasirašymo pradžia)</b>	2021 09 01
<b>Siūlymo laikotarpio pabaiga</b>	2022 08 31
<b>Pasirašytų obligacijų sumos apmokėjimo terminas</b>	Turi būti susitarta tarp Emitentės ir obligacijų savininko.
<b>Paskutinė diena apmokėti pasirašytų obligacijų sumą</b>	Turi būti susitarta tarp Emitentės ir obligacijų savininko.
<b>Obligacijų terminas</b>	5 metai (išpirkimo data 2027 12 31), 10 metų (išpirkimo data 2032 12 31), 15 metų (išpirkimo data 2037 12 31) 20 metų (išpirkimo data 2042 12 31) ir 25 metai (išpirkimo data 2047 12 31).
<b>Obligacijų pradžia</b>	Obligacijų pirkimo datą.
<b>Obligacijų išpirkimo data</b>	2027 12 31, 2032 12 31, 2037 12 31, 2042 12 31 arba 2047 12 31
<b>Paskirstymo tvarka</b>	<p>Investuotojas užpildo ir pateikia Emitentės pateiktą paraišką obligacijoms įsigyti, nurodydamas pageidaujama obligacijų kiekį, mokėjimo grafiką ir pristatymo būdą.</p> <p>Emitentė ir obligacijų savininkas gali susitarti, kad mokėjimas už obligacijas gali būti daromas keliomis dalimis.</p> <p>Obligacijų savininkų sąrašą tvarko Emitentė ir patikėtinis. Obligacijų savininkas įtraukiamas į obligacijų savininkų sąrašą, patvirtinus paraišką pirkti ir gavus visą ar dalinį mokėjimą.</p>
<b>Dalinis paskirstymas</b>	Jei ne visos siūlomos obligacijos pasirašomos iki pasirašymo

	laikotarpio pabaigos arba 12 mėnesių nuo emisijos datos, išleistų obligacijų suma bus lygi faktiškai pasirašytų obligacijų skaičiui.
<b>Teisė atsisakyti sutarties – nesuteikta</b>	Teisė atsiimti pasirašytas obligacijas ir reikalauti grąžinti pinigus <u>investuotojams nesuteikiama</u> .
<b>Išpirkimo pavedimas termino suėjimo dieną</b>	Obligacijas išperka Bendrovė išpirkimo termino dieną, pervesdama investuotojo pasirašytų ir sumokėtų obligacijų išpirkimo kainą (kurią sudaro pasirašytų obligacijų nominali vertė, kurią investuotojas sumokėjo išpirkimo dieną, pridėjus sukauptas ir nesumokėtas palūkanas) į banko sąskaitą, nurodytą investuotojo rašytinėje obligacijų pasirašymo sutartyje.
<b>Išankstinis obligacijų išpirkimas investuotojo iniciatyva</b>	Obligacijų savininkas turi teisę reikalauti, kad Emitentė išpirktų ne daugiau kaip 30 % (trisdešimt procentų) obligacijų iš obligacijų savininko turimo obligacijų skaičiaus, tačiau ne anksčiau kaip po dvejų metų nuo sausio 1 d. po to, kai investuotojas pateikė paraišką obligacijoms įsigyti ir visiškai arba iš dalies apmokėjo už obligacijas. Išpirkimo kaina yra nominali obligacijų vertė.
<b>Užstatai</b>	Netaikoma
<b>Susitarimai, susiję su viešu siūlymu, ir įsipareigojimai, susiję su siūlymu</b>	Emitentė yra sudariusi sutartį su „Macte Invest FM AB“, reg. Nr. 122601232, finansų maklerio licencija Nr. B 084, Nasdaq CSD SE dalyvio Nr. CSDL Nr. 0967, juridinis adresas: Gedimino pr. 20, Vilnius, Lietuva, LT-01103, teikiančią globos, patikėtinio, pervedimo ir mokėjimo tarpininko paslaugas.
<b>Antrinė rinka</b>	Obligacijų perleidimui apribojimų nėra, tačiau Emitentė neketina kreiptis dėl įtraukimo į prekybos sąrašą, todėl galimybės rasti pirkėją antrinėje rinkoje gali būti ribotos.

## **ASMENYS, ATSAKINGI UŽ VIEŠO SIŪLYMO DOKUMENTE PATEIKTOS INFORMACIJOS TEISINGUMĄ**

Emitentės valdybos narys Waldemar Hartung yra atsakingas už siūlymo dokumente pateiktos informacijos teisingumą.

### **Patvirtinimas**

Aš, Waldemar Hartung, patvirtinu, kad Viešo siūlymo dokumente pateikta informacija atitinka faktines aplinkybes ir jokie faktai, galintys turėti įtakos siūlymo dokumente pateiktos informacijos reikšmingumui, nėra slepiami.

Waldemar Hartung  
SIA „Multitalent Investments“ valdybos narys