

CROWDLITOKEN
THE DIGITAL REAL ESTATE ASSET



Sintesi del prospetto informativo

per l'emissione fino a 190 000 000 Crowdlitoken
obbligazioni strutturate con scadenza nel 2044

ISIN LI0432942626

10 aprile 2019

CROWDLITOKEN AG

(registrata come una società per azioni
secondo il diritto del Principato del Liechtenstein)

La società **CROWDLITOKEN** AG emette in conformità alle disposizioni del prospetto informativo del 12 aprile 2019, ISIN LIO432942626, **CROWDLITOKEN** nel Principato del Liechtenstein ed eventualmente, dopo la relativa notifica, in altre giurisdizioni, tra cui Svizzera, Austria e Germania.

Oltre al prospetto redatto in inglese, agli investitori viene messa a disposizione la seguente traduzione in lingua italiana della sintesi del prospetto.

A. SINTESI DEL PROSPETTO

Le sintesi sono costituite da informazioni che devono essere divulgate obbligatoriamente nelle sintesi dei prospetti informativi e denominate “elementi”. Questi elementi sono numerati in modo progressivo nelle sezioni da A a E (A.1-E.7).

La presente sintesi contiene tutti gli elementi che devono essere inclusi per questo tipo di titolo ed emittente. Poiché alcuni elementi non devono essere inclusi, potrebbero essere presenti lacune nella sequenza della numerazione.

Anche se in base al tipo di titolo ed emittente un elemento deve essere incluso nella sintesi, è possibile che non siano disponibili informazioni rilevanti relativi a tale elemento. In questo caso, nella sintesi è riportata una breve descrizione dell'elemento con la nota “Non applicabile”.

SEZIONE A - INTRODUZIONE E AVVERTENZE

Elemento	Designazione	Indicazioni
A.1	Avvertenza che la sintesi deve essere intesa come introduzione e indicazioni relative ai costi in caso di azione	<p>La presente sintesi deve essere letta come un'introduzione al prospetto. Qualsiasi decisione dell'investitore in merito all'investimento in token deve essere basata sul prospetto nel suo complesso.</p> <p>Qualora venga intentata dinanzi a un tribunale un'azione relativa alle informazioni contenute nel prospetto, in base alla legislazione nazionale dello Stato membro SEE l'investitore contestante potrebbe dover sostenere i costi della traduzione del prospetto prima dell'inizio del procedimento giudiziario.</p> <p>Coloro che sono responsabili o hanno predisposto la sintesi, compresa la sua traduzione, possono essere ritenuti responsabili, ma solo se la sintesi, letta insieme ad altre parti del prospetto, è fuorviante, inesatta o incoerente oppure, se letta insieme alle altre parti del prospetto, non fornisce tutte le informazioni essenziali necessarie.</p> <p>CROWDLITOKEN AG, con sede in Austrasse 15, 9495 Triesen, Liechtenstein, (l'«emittente») si assume la responsabilità per il contenuto della presente sintesi (inclusa la traduzione) ai sensi dell'art. 8 cpv. 2 lett. d) della Legge sui prospetti di valori mobiliari (Wertpapierprospektgesetz).</p>
A.2	Consenso relativo all'utilizzo del prospetto, al periodo di validità e ad altre condizioni correlate	<p>L'emittente accetta espressamente l'utilizzo del prospetto da parte dell'intermediario finanziario autorizzato dall'emittente dopo la data del prospetto, il cui nome è pubblicato sul sito web dell'emittente (www.crowdlitoken.com) (di seguito «fornitore autorizzato»), e nei paesi dell'offerta Liechtenstein, Germania, Austria, Francia, Italia, Lussemburgo, Belgio, Paesi Bassi, Regno Unito e Irlanda si assume la responsabilità per il contenuto del prospetto nei confronti di qualsiasi persona che acquisti i token conformemente alle condizioni del prospetto, a patto che siano rispettate le condizioni legate all'autorizzazione all'uso del prospetto.</p> <p>Il consenso dell'emittente all'utilizzo del presente prospetto da parte di un fornitore autorizzato nell'ambito di offerte consentite dalla legge applicabile è valido solo per un periodo di 12 mesi dalla data di approvazione del prospetto.</p> <p>Ogni fornitore autorizzato è tenuto a pubblicare sul proprio sito web per la durata del periodo di offerta una dichiarazione, con cui accetta l'offerta dell'emittente in merito al proprio consenso all'uso del prospetto.</p> <p>Nel momento della presentazione dell'offerta i fornitori autorizzati devono mettere a disposizione degli investitori le informazioni sulle condizioni dell'offerta.</p>

SEZIONE B - EMITTENTE

Elemento	Designazione	Indicazioni
B.1	Denominazione giuridica e commerciale dell'emittente	CROWDLITOKEN AG, Austrasse 15, 9495 Triesen (Liechtenstein)
B.2	Sede / forma giuridica / legislazione applicabile / paese di costituzione	L'emittente è una società per azioni secondo il diritto del Liechtenstein ed è stata costituita sulla base dell'art. 261 segg. della Legge del Principato del Liechtenstein in materia di diritto delle persone e delle società (Personen- und Gesellschaftsrecht). La società è iscritta al registro di commercio del Liechtenstein con il numero di registro FL-0002.590.108-1 e ha sede in Austrasse 15, 9495 Triesen (Liechtenstein).
B.4b	Informazioni sulla tendenza	<p>L'offerta di security token oggetto del prospetto consente agli investitori di partecipare ai proventi della gestione di immobili attraverso l'uso della tecnologia blockchain e delle criptovalute. Con l'offerta oggetto del prospetto, l'emittente è al vertice di una tendenza emergente che abbina la tecnologia blockchain e i valori patrimoniali digitali con possibilità di investimento, prodotti d'investimento e scopi d'investimento tradizionali. Sebbene si delinei una tendenza generale verso lo sviluppo di tali forme di valori patrimoniali digitali fondati su valori "reali", per quanto a conoscenza dell'emittente attualmente non sono disponibili prodotti che offrano una partecipazione a patrimoni immobiliari paragonabile ai token CRT.</p> <p>Gli investimenti in patrimoni immobiliari sono generalmente considerati significativamente meno volatili di altre categorie d'investimento e l'emittente non riconosce alcun indizio di un possibile cambiamento.</p> <p>L'emittente non è a conoscenza di circostanze che possano avere un significativo effetto negativo sulle prospettive aziendali dell'emittente.</p>
B.5	Descrizione del gruppo	<p>L'emittente è una società controllata al 100% di CROWDLI AG, Zürcherstrasse 310, 8500 Frauenfeld (Svizzera).</p> <p>L'emittente deterrà immobili d'investimento direttamente e/o tramite società controllate, con la costituzione di una o più società per ogni giurisdizione.</p>
B.9	Previsioni o stime di profitto	Non applicabile - nel prospetto non sono incluse previsioni o stime di profitto.
B.10	Limitazioni nel certificato di revisione	Non applicabile - nei rapporti di revisione contenuti nel prospetto non ci sono limitazioni.
B.12	Informazioni finanziarie storiche essenziali selezionate	Le informazioni sintetiche provengono dal bilancio revisionato dell'emittente al momento della costituzione il 17 agosto 2018:

		Attivo	CHF	Capitale proprio e passività	CHF
		Valori patrimoniali immateriali	11 353	Capitale azionario	100 000
		Banca (Bank Frick AG)	100 000	Passività	1 353
				Costi di costituzione	10 000
		Totale attivo	111 353	Totale passivo	111 353
B.13	Andamento recente degli affari dell'emittente materialmente rilevante per la valutazione della solvibilità dell'emittente	Non applicabile - non vi sono eventi specifici recenti relativi all'emittente che hanno un effetto rilevante sulla valutazione della solvibilità dell'emittente.			
B.14	Dipendenza da altre società del gruppo	L'emittente è una società controllata al 100 % di CROWDLI AG, Zürcherstrasse 310, 8500 Frauenfeld (Svizzera). L'emittente intende inoltre costituire società controllate nelle giurisdizioni in cui devono essere acquistati immobili. Le principali funzioni operative (comprese le decisioni di gestione) sono eseguite dai dipendenti dell'emittente presso la loro sede in Liechtenstein.			
B.15	Attività principali	L'attività principale dell'emittente è l'acquisto, diretto o tramite società controllate, l'amministrazione e la gestione di un portafoglio di immobili commerciali e residenziali in Europa occidentale, settentrionale e orientale.			
B.16	Rapporti di controllo	L'emittente è una società controllata al 100% di CROWDLI AG, Zürcherstrasse 310, 8500 Frauenfeld (Svizzera).			

SEZIONE C - TITOLI

Elemento	Designazione	Indicazioni
C.1	Tipo e categoria dei titoli, identificativo del titolo	<p>Tipo e categoria dei titoli: l'oggetto del presente prospetto sono token digitali («Crowdlitoken», «CRT» o «token»), in cui ogni token rappresenta un titolo derivato con elementi di un'obbligazione strutturata con durata iniziale di 25 anni (che al verificarsi di determinate condizioni può essere prorogata due volte di 5 anni).</p> <p>La corresponsione degli interessi e dell'importo di rimborso alla scadenza (come definito di seguito) è collegata in parte all'evoluzione del valore di un portafoglio di immobili commerciali e privati in paesi dell'Europa occidentale, settentrionale e orientale (gli «immobili d'investimento», singolarmente un «immobile d'investimento»)</p> <p>La totalità dei token emessi durante la STO è emessa sotto forma di diritti valore. Il trasferimento della proprietà di un token può avvenire mediante crypto exchange, non appena saranno disponibili e operativi anche per il trasferimento di security token, oppure in maniera bilaterale (OTC). Il trasferimento deve quindi essere registrato mediante la piattaforma CROWDLITOKEN e in conformità alle sue regole e disposizioni, affinché il titolare del token possa far valere il suo diritto al pagamento degli interessi e del rimborso relativo al token. Con la registrazione dell'acquirente, il token è considerato trasferito dall'emittente. L'emittente riconoscerà come avente diritto solo la persona che risulta essere il titolare riconosciuto secondo le regole e le disposizioni della piattaforma CROWDLITOKEN (il "titolare di token"). Le prestazioni fornite al titolare del token esonerano l'emittente dai suoi obblighi. I titolari di token non hanno alcun diritto di pretendere (i) la conversione dei token in titoli fisici o (ii) l'emissione e la consegna di titoli fisici.</p> <p>Codice internazionale di identificazione del titolo (ISIN): LIO432942626.</p>
C.2	Valuta dei titoli	Franco svizzero (CHF)
C.5	Limitazioni al trasferimento	<p>Non sussiste alcuna limitazione al libero trasferimento dei token.</p> <p>I token non sono ammessi alla negoziazione su mercati regolamentati o non regolamentati. L'emittente si impegnerà a quotare i token in una borsa di criptovalute (crypto exchange) o su un'altra piattaforma di trading (ad es. MTF o OTF) non appena tali borse o piattaforme saranno disponibili per la negoziazione di security token e accetteranno i token CRT. Prima della quotazione (ammesso che ciò avverrà), i token possono essere trasferiti esclusivamente su base bilaterale (OTC).</p> <p>Di conseguenza, la trasferibilità dei token può essere limitata nei fatti.</p>

C.8	Diritti legati ai titoli, incluse gerarchia e limitazione dei diritti	<p>Diritto applicabile ai titoli: i titoli sono soggetti alla legge del Principato del Liechtenstein.</p> <p>Diritti: in merito al diritto a ricevere il pagamento di interessi e del rimborso, si rimanda al seguente elemento C.9.</p> <p>Status dei token: i token rappresentano obbligazioni dirette, incondizionate, non garantite e subordinate dell'emittente e hanno tra loro lo stesso rango degli altri token. I diritti e le pretese dei titolari di token sono subordinati, il che significa che sono subordinati a tutte le altre obbligazioni non subordinate esigibili dell'emittente. Può essere applicata l'annullamento condizionato delle pretese mediante accordo (come illustrato nel dettaglio al seguente elemento C.9).</p> <p>Il diritto dei titolari di token a ricevere dall'emittente il rimborso alla data di scadenza è limitato alla somma del ricavo netto dalla liquidazione del portafoglio di immobili d'investimento e al valore di mercato netto degli immobili non liquidati, a meno che l'importo non sia inferiore al rimborso minimo stabilito di CHF 0.70 a token, nel qual caso i titolari di token riceveranno l'importo di rimborso minimo.</p> <p>Rimborso su richiesta dei titolari di token: i token non possono essere riscattati anticipatamente su richiesta dei titolari di token e non può essere richiesto il rimborso.</p>
C.9	Interessi / rimborso	<p>Le informazioni sulla gerarchia e sulle limitazioni dei diritti dei titolari di token sono riportate all'elemento C.8.</p> <p>I titolari di token hanno nei confronti dell'emittente il diritto al pagamento di interessi fissi. Gli interessi fissi sono corrisposti mensilmente e ammontano per scaglioni allo</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 0,875% p.a. nei primi 24 mesi dalla Final Settlement Date; ● successivamente all'1,4875% per la durata di 12 mesi; ● al 2,1% p.a. dopo 36 mesi e per il resto della durata dei token (quindi fino alla Maturity Date inclusa). <p>Gli interessi sono calcolati sulla base del valore nominale dei token (CHF 1.00). Sulla base dell'importo di rimborso minimo di CHF 0.70 a token, ciò corrisponde all'1,250% p.a. per i primi 24 mesi e successivamente al 2,1251% p.a., al 3% dopo la scadenza di 36 mesi dal Settlement Date e fino alla fine della durata.</p> <p>Rimborso: i token hanno una durata iniziale di 25 anni dalla Final Settlement Date e saranno rimborsati il 14 dicembre 2044. La durata iniziale può essere prorogata due volte di 5 anni (ovvero cumulativamente di 10 anni). Alla data di scadenza i titolari di token riceveranno per ogni token il maggiore dei seguenti importi:</p> <p>(i) l'"importo di rimborso minimo" di CHF 0.70 / token;</p>

		<p>(ii) la somma tra il valore di liquidazione netto (degli immobili venduti) e il valore di mercato netto (alla data di scadenza degli immobili non venduti) diviso per il numero complessivo di token, a condizione che questo importo sia minore di CHF 1.00 ma maggiore dell'importo di rimborso minimo; oppure</p> <p>(iii) CHF 1.00 a token più l'85% della somma tra il valore di liquidazione netto (degli immobili venduti) e il valore di mercato netto (alla data di scadenza degli immobili non venduti) diviso per il numero complessivo di token, nella misura in cui questo importo superi CHF 1.00.</p> <p>Rimborso anticipato: 5 anni dopo la Final Settlement Date e successivamente in qualsiasi momento, l'emittente ha il diritto, a sua discrezione, di riacquistare i token prima della scadenza originale o di una scadenza successiva, se:</p> <p>(i) il valore di liquidazione netto o il valore di mercato netto degli immobili d'investimento al momento del rimborso anticipato è inferiore all'importo di rimborso minimo;</p> <p>(ii) dopo un evento regolamentare (Regulatory Event) riguardante i titolari di token; oppure</p> <p>(iii) dopo un evento fiscale.</p> <p>Deprezzamento condizionato: il diritto dei titolari di token a ricevere l'importo di rimborso minimo alla relativa data di scadenza è soggetto a un deprezzamento condizionato se (i) l'emittente ha perso il 50% del capitale proprio o (ii) il revisore in un rapporto di revisione stabilisce una limitazione che, in assenza di azioni correttive immediate, implicherebbe una valutazione del patrimonio dell'emittente ai valori di liquidazione oppure (iii) la somma dei ricavi netti di tutti gli immobili (sulla base dell'ultimo conteggio intermedio semestrale rivisto per ogni immobile) è inferiore alla somma degli interessi fissi pagata nel relativo periodo.</p>
C.10	Componente derivata dei pagamenti degli interessi	<p>Prima della Cut-Off Date (ovvero un anno prima della data di scadenza) l'emittente ha il diritto in qualsiasi momento di sospendere o ridurre del tutto o in parte i pagamenti degli interessi fissi, se la somma dei proventi netti di tutti gli immobili d'investimento (calcolati sulla base del più recente bilancio semestrale rivisto di ogni immobile) è inferiore alla somma degli interessi fissi pagata nello stesso periodo. In tal caso il pagamento degli interessi fissi viene ridotto temporaneamente e proporzionalmente in modo da corrispondere ai proventi netti di tutti gli immobili d'investimento dei precedenti 6 mesi.</p> <p>Quando la somma dei proventi netti di tutti gli immobili d'investimento eguaglia o supera di nuovo gli interessi fissi da pagare, gli interessi fissi sono corrisposti di nuovo integralmente. Tuttavia, non saranno effettuati pagamenti posticipati per i periodi, in cui i pagamenti degli interessi fissi sono stati sospesi o ridotti.</p>

C.11	Ammissione alla negoziazione in un mercato regolato o in un mercato equivalente	<p>L'emittente, se possibile, tenterà di rendere i token negoziabili in uno o più crypto exchange o mercati regolamentati, se e quando le borse o le piattaforme appropriate saranno autorizzate e operative per la negoziazione di security token. L'emittente non fornisce alcuna assicurazione o garanzia in merito all'effettiva quotazione dei token. Fino alla (eventuale) quotazione, i token CRT possono essere negoziati solo su base bilaterale (OTC). L'emittente non fornisce alcun servizio o accordo per la negoziazione dei token CRT.</p> <p>La mancata quotazione dei token in un crypto exchange o su una piattaforma di negoziazione può limitare notevolmente la liquidità dei token e avere effetti negativi sul loro valore.</p>
C.15	Influenza dei valori patrimoniali sottostanti sul valore dei titoli	<p>Come illustrato negli elementi C.9 e C.18, l'importo del rimborso alla data di scadenza dipende dal valore del portafoglio di immobili d'investimento in quel momento. Il valore è determinato da un perito indipendente sulla base dell'evoluzione del valore degli immobili d'investimento (reddito da affitto, mancata locazione, costi di gestione, manutenzione) e dipende tra l'altro da ubicazione, età, tipo di utilizzo, durata dei contratti di locazione, condizioni generali dei relativi mercati immobiliari, livello degli interessi vigenti al momento, tasso di sconto applicabile, tassi di cambio (per gli immobili al di fuori della Svizzera) e metodo di valutazione del perito indipendente. Come perito indipendente sarà incaricata una società di revisione riconosciuta di comprovata esperienza nel campo della valutazione immobiliare, ad es. PricewaterhouseCoopers. A seconda di questi e di altri fattori, i titolari di token possono o non possono ricevere più dell'importo di rimborso minimo.</p> <p>Per evitare equivoci: l'importo del rimborso dipende dal valore di mercato del portafoglio degli immobili d'investimento, l'emittente però non è tenuta a investire integralmente negli immobili d'investimento il ricavo netto della STO. Una parte del ricavo netto viene impiegata anche per il finanziamento dei costi della STO, inclusi i costi per l'emissione e l'assegnazione dei token, dello sviluppo del progetto in generale e i costi supplementari per lo sviluppo della piattaforma CRT e dell'ecosistema CRT. Inoltre, l'emittente investe parte dei ricavi nella costituzione di un portafoglio di investimenti liquidi che ha lo scopo di garantire in ogni momento la liquidità dell'emittente. L'ammontare o la percentuale di questo portafoglio di liquidità rispetto al patrimonio complessivo dell'emittente dipende dalle condizioni del mercato immobiliare e del mercato dei capitali. La riserva di liquidità può essere più elevata anche se e fintanto che non sono disponibili immobili adeguati all'investimento.</p> <p>I titolari di token non hanno in nessun momento diritti immediati o diritti economici sugli immobili d'investimento.</p>

C.16	Scadenza o data di scadenza, data di esercizio o data di sottoscrizione definitiva	<p>La data di scadenza dell'obbligazione è il 14 dicembre 2044.</p> <p>Il rimborso dei token può essere prorogato due volte di 5 anni (fino al 14 dicembre 2049 e al 14 dicembre 2054), se (i) il valore di mercato netto del portafoglio di immobili d'investimento in base all'ultimo bilancio annuale o bilancio intermedio rivisto dell'emittente corrisponde al 90% o meno del prezzo d'acquisto; oppure se (ii) un perito indipendente giunge alla conclusione comprensibile che il valore di liquidazione netto degli immobili d'investimento con grande probabilità corrisponde al 90% o meno del valore d'acquisto.</p>
C.17	Procedura di esecuzione	<p>I token sono venduti alla banca depositaria dietro pagamento del prezzo di sottoscrizione. I pagamenti possono avvenire in CHF, EUR o ETH.</p> <p>I pagamenti in ETH sono cambiati in CHF dall'ufficio di pagamento entro massimo 10 giorni. Il tasso di cambio è determinato da un broker su base "best execution", tenendo conto dei dati di una serie di importanti crypto exchange.</p> <p>Il tasso di cambio USD-CHF ed EUR-CHF è determinato da Bloomberg (www.bloomberg.com).</p> <p>I pagamenti devono essere eseguiti in conformità alle disposizioni e procedure pertinenti applicabili per il sistema di clearing e/o richieste da quest'ultimo, ma in ogni caso sempre in conformità a tutte le leggi e le norme in materia fiscale e di altro tipo vigenti nel luogo di pagamento, nonché delle altre leggi e norme a cui è soggetta l'emittente o a cui si è assoggettata.</p>
C.18	Descrizione del rimborso	<p>Alla data di scadenza i titolari di token ricevono l'importo di rimborso nella valuta (CHF, EUR o ETH) in cui è stato pagato il prezzo di sottoscrizione, a meno che il titolare di token abbia scelto il pagamento in un'altra valuta e comunicato la sua scelta all'emittente.</p> <p>L'importo di rimborso corrisponde all'ammontare dei seguenti importi:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) l'"importo di rimborso minimo" di CHF 0.70 / token; (ii) la somma tra il valore di liquidazione netto (degli immobili venduti) e il valore di mercato netto (alla data di scadenza degli immobili non venduti) diviso per il numero complessivo di token, a condizione che questo importo sia minore di CHF 1.00 ma maggiore dell'importo di rimborso minimo; oppure (iii) CHF 1.00 a token più l'85% della somma tra il valore di liquidazione netto (degli immobili venduti) e il valore di mercato netto (alla data di scadenza degli immobili non venduti) diviso per il numero complessivo di token, nella misura in cui questo importo superi CHF 1.00. <p>Il valore di liquidazione netto corrisponde al ricavo complessivo dalla vendita degli immobili d'investimento meno (i) la somma dei costi e delle spese delle vendite, (ii)</p>

		<p>tutte le altre spese ragionevoli relative alla valorizzazione degli immobili d'investimento. Il valore di mercato netto corrisponde al valore di mercato di un immobile d'investimento o di un portafoglio di immobili d'investimento determinato da un perito indipendente alla data di scadenza.</p> <p>In merito al diritto dell'emittente di riscattare i token prima della scadenza, si veda l'elemento C.9.</p>
C.19	Prezzo d'esercizio o prezzo di riferimento definitivo dei valori patrimoniali sottostanti	Si veda l'elemento C.18.
C.20	Descrizione dei valori patrimoniali sottostanti e dove trovare le informazioni relative ai valori patrimoniali sottostanti	<p>L'emittente investirà il ricavo netto della STO in immobili commerciali e residenziali negli Stati dell'Europa occidentale, settentrionale e orientale in base alla strategia d'investimento stabilita dal consiglio d'amministrazione dell'emittente. Gli investimenti sono acquisiti dall'emittente direttamente o mediante società controllate, a cui sono trasferiti i proventi della STO (mediante prestito non garantito).</p> <p>Ulteriori informazioni aggiornate sugli immobili acquistati dall'emittente o dalle società controllate con i ricavi della STO sono riportate in modo continuo nei rapporti annuali (consolidati) dell'emittente. I rapporti annuali dell'emittente sono depositati nell'atto di registro dell'emittente presso l'Ufficio del pubblico registro del Principato del Liechtenstein (Liechtensteinischer Öffentlichkeitsregisteramt) e possono essere richiesti lì o all'emittente all'indirizzo welcome@crowdlitoken.com.</p> <p>Inoltre, le informazioni dettagliate relative al portafoglio di immobili d'investimento detenuti dall'emittente sono consultabili dai titolari di token mediante l'ecosistema CROWDLITOKEN.</p> <p>Per evitare equivoci: i titolari di token non hanno in nessun momento diritti immediati o diritti economici sugli immobili d'investimento. L'emittente non è obbligata a investire integralmente il ricavo netto della STO in immobili d'investimento. Una parte del ricavo netto viene impiegata anche per il finanziamento dei costi della STO, inclusi i costi per l'emissione e l'assegnazione dei token, dello sviluppo del progetto in generale e i costi supplementari per lo sviluppo della piattaforma CRT e dell'ecosistema CRT. Inoltre, l'emittente investe parte dei ricavi nella costituzione di un portafoglio di investimenti liquidi che ha lo scopo di garantire in ogni momento la liquidità dell'emittente. L'ammontare o la percentuale di questo portafoglio di liquidità rispetto al patrimonio complessivo dell'emittente dipende dalle condizioni del mercato immobiliare e del mercato dei capitali. La riserva di liquidità può essere più elevata anche se e fintanto che non sono disponibili immobili adeguati all'investimento.</p>

SEZIONE D - RISCHI

Elemento	Designazione	Indicazioni
D.2	<p>Informazioni essenziali sui principali rischi dell'emittente</p>	<p>L'acquisto di token è associato a determinati rischi. L'emittente sottolinea espressamente che la descrizione dei rischi associati all'investimento in token considera solo i rischi principali noti all'emittente al momento della redazione del prospetto.</p> <p>I token includono per i potenziali investitori un rischio emittente, chiamato anche rischio debitore o rischio di credito. Il rischio emittente è il rischio che CROWDLITOKEN AG non sia in grado di far fronte alle proprie obbligazioni in modo temporaneo o permanente. L'insolvenza o il fallimento dell'emittente può comportare la perdita parziale o totale dell'investimento.</p> <p>Nella valutazione del rischio emittente o del rischio di credito deve essere considerato che l'emittente è una società di nuova costituzione con un capitale azionario iniziale di soli CHF 100 000. Il successo dell'attività dell'emittente dipende pertanto in larga misura dal successo della STO oggetto del presente prospetto.</p> <p>L'emittente può contrarre, assumere o garantire un ulteriore indebitamento. In particolare, l'emittente intende richiedere ulteriori finanziamenti esterni per l'acquisto di immobili d'investimento, anche da parte di banche, che saranno garantiti dagli immobili d'investimento.</p> <p>Il successo dell'emittente dipende da persone chiave e da terzi e, in caso di perdita di persone chiave o del mancato adempimento di obblighi da parte di terzi, il successo commerciale dell'emittente può essere compromesso.</p> <p>L'attività dell'emittente è esposta ai tipici rischi immobiliari (ad es. il rischio di costi di manutenzione imprevisti, danni non assicurati, catastrofi naturali, mancate locazioni in modo imprevisto, impossibilità di rendere esigibili i proventi, cambiamenti demografici, deterioramento dell'ubicazione o dell'interesse a causa di nuovi edifici, restrizioni di accesso) che possono influire negativamente sui proventi derivanti dagli immobili d'investimento e sul loro valore di mercato.</p> <p>L'emittente dipende dai finanziamenti esterni, anche da parte di banche, ed è esposta al rischio che tali finanziamenti non siano disponibili, non possano essere garantiti o non possano essere prorogati, così da poter essere costretta a vendere gli immobili d'investimento anche in condizioni di mercato sfavorevoli.</p> <p>L'emittente è esposta al rischio di aumento dei tassi d'interesse, il che può comportare una riduzione del risultato netto derivante dagli immobili d'investimento e potrebbe anche avere un impatto negativo sul loro valore di mercato.</p> <p>Le oscillazioni tra la valuta dei token (CHF) e le valute dei paesi in cui si trovano gli investimenti immobiliari (valute</p>

		<p>locali) possono influire positivamente o negativamente sul successo dell'emittente e sul valore del portafoglio di immobili d'investimento (rischio di cambio). In particolare, se il valore del CHF aumenta rispetto alla valuta locale, diminuiscono i ricavi della gestione e i proventi dalla vendita degli immobili d'investimento denominati in CHF e, in condizioni sfavorevoli, ciò può incidere negativamente sulla capacità dell'emittente di adempiere agli obblighi derivanti dai token.</p> <p>Sebbene normalmente gli investimenti immobiliari beneficiano della crescita delle aspettative inflazionistiche, l'inflazione può avere un impatto negativo sull'economia generale, determinando una minore domanda di immobili e minori redditi da locazione.</p> <p>I mercati immobiliari sono particolarmente esposti al ciclo generale della domanda e dell'offerta. I valori di mercato degli immobili d'investimento possono diminuire e rimanere a un livello di prezzo basso per un lungo periodo di tempo.</p> <p>I mercati immobiliari sono relativamente illiquidi, sia gli investimenti che i disinvestimenti possono richiedere molto tempo, il che aumenta i rischi di liquidità dell'emittente.</p> <p>Il modello commerciale dell'emittente è nuovo e innovativo, i mercati delle criptovalute sono ancora nelle prime fasi del loro sviluppo. Si può prevedere un aumento della concorrenza con il progresso dello sviluppo dei mercati e ciò può influire sull'attività dell'emittente, sulla sua posizione sul mercato e quindi anche sulla sua redditività.</p> <p>Variazioni delle leggi e delle disposizioni che disciplinano le STO e/o l'attività dell'emittente possono determinare la chiusura della piattaforma CROWDLITOKEN o dell'emittente. Le leggi e le norme fiscali riguardanti la proprietà o la negoziazione di token non hanno raggiunto ancora uno sviluppo definitivo e possono essere quindi soggette a variazioni inaspettate. Entrambe le evoluzioni possono influire negativamente sui titolari di token e sul valore dei token.</p> <p>I token non sono depositi e pertanto non sono garantiti o protetti da sistemi di garanzia dei depositi legali o volontari. L'utilizzo dei proventi dell'emissione dei token non è sottoposto alla vigilanza di autorità pubbliche.</p>
D.6	<p>Principali rischi relativi ai token</p>	<p>I token offerti sulla base del prospetto sono strumenti finanziari innovativi e complessi. Non vi è alcuna garanzia che gli investitori riceveranno il pagamento degli interessi e il rimborso integrale dell'investimento alla scadenza.</p> <p>I titolari di token hanno nei confronti dell'emittente il diritto obbligatorio al pagamento degli interessi e al rimborso del capitale alla scadenza. L'importo del rimborso per ogni token, però, può essere inferiore al prezzo pagato dall'investitore alla sottoscrizione dei token. I diritti dei titolari di token non sono garantiti. I titolari di token non hanno alcun diritto di proprietà o qualsiasi altro diritto</p>

		<p>reale sugli immobili d'investimento acquistati con i proventi derivanti dall'emissione dei token. I titolari di token, inoltre, non hanno il diritto di partecipare alle assemblee generali degli azionisti dell'emittente o alle assemblee di altri organi dell'emittente e non hanno alcun diritto di voto nelle deliberazioni. L'assemblea generale degli azionisti dell'emittente può quindi prendere decisioni che potrebbero incidere negativamente sui diritti dei titolari di token. I titolari di token hanno la possibilità di monitorare l'utilizzo dei proventi derivanti dall'emissione dei token.</p> <p>Il diritto dei titolari di token nei confronti dell'emittente al pagamento alla scadenza dei token è limitato al ricavo netto della liquidazione o al valore di mercato netto degli immobili d'investimento, a meno che tale importo non sia inferiore a CHF 0.70 a token. Il valore di rimborso che può essere preteso dai titolari di token può quindi essere inferiore al valore nominale dei token.</p> <p>I diritti dei titolari di token al pagamento degli interessi e al rimborso sono subordinati rispetto ai diritti degli altri creditori (inclusi i creditori che forniscono i finanziamenti esterni).</p> <p>I diritti dei titolari di token al rimborso dei token possono essere soggetti a un deprezzamento condizionato. A seguito di un deprezzamento condizionato, l'investitore può subire la perdita parziale o totale dell'investimento. Inoltre, può essere temporaneamente o permanentemente impossibilitato a far valere il suo diritto al pagamento degli interessi.</p> <p>I titolari di token non possono riscattare anticipatamente i token. I token hanno una durata fissa di 25 anni prorogabile due volte di 5 anni con decisione del consiglio d'amministrazione dell'emittente, se il valore di mercato netto degli immobili corrisponde a meno del 90% del valore d'acquisto. Non vi è alcuna garanzia che il titolare di token possa vendere i suoi token prima della scadenza oppure che possa venderli al prezzo previsto o richiesto.</p> <p>L'emittente ha il diritto di rimborsare anticipatamente del tutto o in parte i token, (i) se il valore degli immobili è inferiore alla somma aggregata dell'importo di rimborso minimo di CHF 0.70 a token; oppure (ii) se all'emittente viene notificato da un'autorità competente in base alla legge applicabile che i token in base alla legge applicabile non sono o non sono più conformi alla legge; oppure (iii) se, in seguito alla modifica o all'adeguamento delle disposizioni legali o di altre norme del Principato del Liechtenstein o in caso di cambiamento dell'applicazione o dell'interpretazione di tali norme, l'emittente era o è obbligata a pagare tasse o imposte supplementari in relazione ai pagamenti ai titolari di token, a condizione che tali obblighi non possano essere evitati mediante misure appropriate dell'emittente. L'emittente può far valere l'opzione di rimborso anticipato al più presto 5 anni dopo la Final Settlement Date (ovvero per la prima volta il 14 dicembre 2024) e successivamente in qualsiasi momento.</p>
--	--	--

		<p>Se l'emittente decide di rimborsare anticipatamente i token, i titolari di token non riceveranno più ulteriori pagamenti di interessi. In tal caso, gli interessi ricevuti complessivamente dai titolari di token sono inferiori a quelli che avrebbero avuto in totale se gli interessi fossero stati pagati per l'intera durata dei token. Inoltre, l'importo di rimborso può essere inferiore a quello previsto in caso di rimborso alla fine della durata completa.</p> <p>Prima della quotazione in un crypto exchange con l'autorizzazione alla negoziazione di security token, la liquidità dei token può essere fortemente limitata. L'emittente non può garantire che i token siano ammessi alla negoziazione da un crypto exchange.</p> <p>I mercati dei cripto-investimenti non sono ancora pienamente maturi e sviluppati. I cripto-investimenti sono quindi esposti a un'elevata volatilità e al rischio di manipolazione dei corsi.</p> <p>Se il prezzo di sottoscrizione viene corrisposto in ETH, questi sono raccolti e cambiati in CHF entro massimo 10 giorni. Fino alla conversione, gli ETH corrisposti dai sottoscrittori sono soggetti a oscillazioni dei cambi. Poiché l'assegnazione dei token ai sottoscrittori è determinata sulla base dei ricavi netti accreditati sul conto in CHF dell'emittente, il rischio di cambio è a carico del sottoscrittore.</p> <p>In caso di rinuncia all'emissione dei token, l'emittente rimborserà i pagamenti dei sottoscrittori. Eventuali perdite, ad es. dovuti al rischio di cambio, sono a carico del sottoscrittore.</p> <p>Prima della quotazione in un crypto exchange, i token rappresentano investimenti illiquidi. L'emittente farà ragionevoli sforzi per rendere i token negoziabili in uno o più crypto exchange o in un mercato regolamentato, se e quando i gestori di borse o piattaforme disporranno della relativa autorizzazione e saranno pronti ad avviare le attività. A causa delle limitazioni in materia di vigilanza, non è chiaro se e quando sarà possibile la quotazione di token su diritti valori (come i token); è probabile che la quotazione rimanga anche in futuro un processo complesso, lungo e costoso. Fino all'ammissione del token alla negoziazione in borsa o su una piattaforma, la negoziazione di token può avvenire esclusivamente su base bilaterale e fuoriborsa (OTC).</p> <p>I token rappresentano obbligazioni non garantite dell'emittente, ovvero i titolari di token non hanno alcun diritto privilegiato sul patrimonio dell'emittente, inclusi gli immobili d'investimento detenuti dall'emittente.</p> <p>L'emittente si riserva il diritto di riaprire l'emissione, il che può avere effetti negativi sul prezzo di mercato dei token.</p> <p>L'emittente ha il diritto di sospendere o ridurre del tutto o in parte i pagamenti degli interessi fissi, se la somma dei proventi netti di tutti gli immobili d'investimento (calcolati sulla base del più recente bilancio semestrale rivisto di ogni</p>
--	--	---

		<p>immobile) è inferiore alla somma degli interessi fissi pagata nello stesso periodo. Vi è quindi il rischio che i titolari di token non ricevano i pagamenti degli interessi fissi.</p> <p>Molte questioni giuridiche relative alla qualifica e alla classificazione delle STO, dei token e delle tecnologie correlate (ad es. blockchain) e alle opportunità d'investimento che impiegano tali strumenti e concedono diritti legali sui token si trovano in una fase relativamente iniziale della discussione scientifica, non sono ancora state decise in modo definitivo e non sono in alcun modo armonizzate nelle diverse giurisdizioni. In Liechtenstein è prevista l'emanazione di una legge sulla blockchain per disciplinare e chiarire alcune di queste questioni (ad es. la trasmissione di token). Anche questa legge, tuttavia, si trova in una fase iniziale e non entrerà in vigore prima del 2020. Esiste quindi il rischio che un tribunale decida che il trasferimento di token è inefficace.</p> <p>I token possono essere persi e diventare inaccessibili, in particolare in caso di perdita della relativa Private Key.</p> <p>La tecnologia alla base di questa emissione è ancora in fase di sviluppo e l'evoluzione tecnologica e normativa può avere effetti negativi sulla STO, sull'attività dell'emittente e sul valore dei token.</p> <p>Questa STO è esposta a una serie di rischi specifici, tra cui i rischi correlati alle applicazioni utilizzate per la STO e la piattaforma Crowdlitoken, i rischi di attacchi informatici alla piattaforma o agli smart contract, il rischio di cambiamento delle tecnologie alla base o correlate oppure il rischio di malfunzionamenti delle applicazioni o smart contract.</p> <p>La valutazione e il trattamento fiscale dell'acquisto, della detenzione, della negoziazione e del rimborso di token sulla base delle leggi tributarie vigenti e delle altre norme fiscali applicabili non sono ancora completamente chiariti e definiti, quindi possono essere soggetti a cambiamenti imprevisti in qualsiasi momento.</p> <p>Con la sottoscrizione dei token, i titolari di token si assumono il rischio di perdere del tutto o in parte il loro investimento in token. La responsabilità del titolare di token, tuttavia, è limitato all'investimento in token.</p>
--	--	---

SEZIONE E - OFFERTA

Elemento	Designazione	Indicazioni
E.2b	Motivi dell'offerta e scopo dei proventi	I proventi derivanti dalla STO saranno impiegati dall'emittente in primo luogo per gli investimenti in immobili. Gli immobili d'investimento sono acquistati dall'emittente direttamente o mediante società controllate al 100%, a cui sono trasferiti i proventi della STO mediante prestito non garantito.

		<p>Una parte del ricavo netto viene impiegata anche per il finanziamento dei costi della STO, inclusi i costi per l'emissione e l'assegnazione dei token, dello sviluppo del progetto in generale e i costi supplementari per lo sviluppo della piattaforma CRT e dell'ecosistema CRT. Inoltre, l'emittente investe parte dei ricavi nella costituzione di un portafoglio di investimenti liquidi che ha lo scopo di garantire in ogni momento la liquidità dell'emittente. L'ammontare o la percentuale di questo portafoglio di liquidità rispetto al patrimonio complessivo dell'emittente dipende dalle condizioni del mercato immobiliare e del mercato dei capitali. La riserva di liquidità può essere più elevata anche se e fintanto che non sono disponibili immobili adeguati all'investimento.</p>
<p>E.3</p>	<p>Condizioni dell'offerta</p>	<p>Periodo di offerta: l'offerta inizia nel Principato del Liechtenstein il 12 aprile 2019. Per gli altri Stati membri SEE, in ciascuno Stato membro il periodo di offerta inizia solo dal giorno lavorativo successivo al giorno in cui la prevista offerta pubblica è stata notificata all'autorità competente dello Stato membro.</p> <p>Il periodo di offerta è il periodo di validità del prospetto ai sensi dell'articolo 16 della Legge sui prospetti di valori mobiliari (Wertpapierprospektgesetz), ovvero fino a un anno dopo l'approvazione da parte della FMA.</p> <p>Prezzo durante il periodo di offerta: nel corso del periodo di offerta l'emittente offrirà e venderà ogni obbligazione al prezzo d'acquisto di CHF 0.80 / token per la prevendita pubblica, di CHF 0.90 / token per la vendita pubblica e di CHF 1.00 / token per la vendita pubblica estesa.</p> <p>Condizioni dell'offerta: l'emittente si riserva il diritto di annullare l'emissione di token, qualora al giorno determinante (ovvero il 30 novembre 2019) i sottoscrittori abbiano sottoscritto in modo definitivo meno di 45 000 000 token. In tal caso, l'emittente rimborserà ai sottoscrittori tutti gli importi ricevuti a pagamento della sottoscrizione entro due mesi dall'invio della disdetta. Se i sottoscrittori hanno effettuato il pagamento in una valuta diversa da CHF, si applica il tasso di cambio valido alla data del rimborso. L'importo di rimborso è calcolato al netto di tutte le tasse e spese.</p> <p>Periodo di apertura dell'offerta e descrizione del processo di richiesta: l'offerta è aperta durante il periodo di offerta. Le richieste per l'acquisto di token possono essere presentate all'emittente.</p> <p>Indicazioni sulla dimensione minima e/o massima della richiesta: l'importo minimo per ogni investitore è di CHF 100. L'importo massimo per ogni investitore è di CHF 20 000 000.</p> <p>Dettagli sulle modalità di pagamento e sulla fornitura di token: Bank Frick & Co AG, Landstrasse 14, 9496 Balzers (Liechtenstein) funge da ufficio di pagamento per il versamento di tutti i proventi della sottoscrizione (l'"ufficio di pagamento"). L'ufficio di pagamento custodisce tutti i</p>

		<p>pagamenti ricevuti dai sottoscrittori fino al raggiungimento della sottoscrizione minima (soft cap) di 45 000 000 token. Al raggiungimento del soft cap, l'ufficio di pagamento rilascerà i fondi. L'emittente distribuisce i token ai sottoscrittori entro 14 giorni dalla ricezione del pagamento, accreditandoli sul loro wallet. L'esecuzione definitiva avviene 14 giorni dopo la data determinante (la "Final Settlement Date"), ovvero il 14 dicembre 2019. Da tale data i token sono attivi e possono essere trasmessi; da tale data inizia anche la remunerazione dei token.</p> <p>I pagamenti per la sottoscrizione di token devono essere effettuati in franchi svizzeri ("CHF"), in euro ("EUR") o in Ether ("ETH").</p> <p>I pagamenti in CHF o in EUR sono effettuati mediante bonifico bancario su un conto bancario dell'emittente presso Bank Frick & Co AG, Landstrasse 14, 9496 Balzers (Liechtenstein).</p> <p>I pagamenti in ETH sono effettuati all'indirizzo dello smart contract e successivamente all'indirizzo di un wallet detenuto dall'ufficio di pagamento. Lo smart contract registra automaticamente il pagamento in ETH. L'emittente o l'ufficio di pagamento può rifiutare l'accettazione di ETH senza bisogno di alcuna motivazione. I pagamenti in ETH sono considerati pervenuti in base alla marca temporale nel rispettivo wallet dell'ufficio di pagamento o dello smart contract.</p> <p>Tutti i pagamenti ricevuti in ETH sono raccolti dall'ufficio di pagamento e convertiti in CHF entro 10 giorni. Il tasso di cambio è determinato da un broker su base "best execution", tenendo conto dei dati di una serie di importanti crypto exchange.</p> <p>Il tasso di cambio USD-CHF e EUR-CHF è determinato sulla base dei dati forniti da Bloomberg (www.bloomberg.com).</p> <p>L'emittente si riserva il diritto di modificare i metodi di determinazione dei tassi di cambio nel corso del periodo di offerta.</p> <p>Tutte le commissioni e le provvigioni riscosse in CHF dall'ufficio di pagamento o da terze parti per la conversione di pagamenti in valute diverse da CHF sono a carico del sottoscrittore e il numero di token assegnato al sottoscrittore viene, quindi, ridotto di conseguenza.</p> <p>L'emittente o l'ufficio di pagamento può rifiutare i pagamenti senza bisogno di giustificazione o di alcuna motivazione.</p> <p>Descrizione della possibilità di ridurre le sottoscrizioni e modalità di rimborso ai richiedenti degli importi in eccesso: non applicabile.</p> <p>Modalità e tempi di pubblicazione dei risultati dell'offerta: il volume target dell'emissione è di 100 000 000 token con un valore nominale di CHF 1.00 ognuno. Nel corso del periodo dell'offerta l'emittente informerà i sottoscrittori sul numero di token venduti, pubblicando le informazioni sul</p>
--	--	--

		<p>suo sito web (www.crowdlitoken.com).</p> <p>I risultati saranno inoltre dichiarati nei rapporti annuali dell'emittente.</p> <p>Descrizione dell'offerta di token: le offerte possono essere presentate a qualsiasi persona nel Principato del Liechtenstein e in tutti gli altri Stati membri SEE che sono paesi dell'offerta o per i quali sono state effettuate le informazioni di prospetto. Negli altri Stati SEE possono essere presentate offerte solo se, in base alla direttiva sul prospetto applicata nel rispettivo paese, è prevista un'eccezione all'obbligo di pubblicazione del prospetto nel paese in questione.</p>
E.4	Interessi nell'offerta di persone fisiche e giuridiche	<p>L'emittente è una società controllata al 100% di CROWDLI AG, Zürcherstrasse 310, CH - 8500 Frauenfeld, Svizzera.</p> <p>A parte ciò, e per quanto a conoscenza dell'emittente, nessun soggetto coinvolto nell'emissione dei token ha interessi o conflitti d'interesse riguardanti l'offerta.</p>
E.7	Spese addebitate all'investitore da parte dell'emittente o dell'offerente	<p>Nel corso del periodo di offerta, ogni token è offerto al prezzo d'acquisto (come definito all'elemento E.3). Non sono dovute commissioni di sottoscrizione.</p> <p>Tutte le commissioni e le provvigioni riscosse dall'ufficio di pagamento o da terze parti per la conversione di pagamenti sono a carico del sottoscrittore e il numero di token assegnato al sottoscrittore viene quindi ridotto di conseguenza. Devono essere considerate le seguenti commissioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● In caso di pagamento in CHF o EUR: 1% a favore dell'ufficio di pagamento ● In caso di pagamento in ETH: 1% a favore dell'ufficio di pagamento e 1% a favore del broker / dell'exchange ● Per tutte le sottoscrizioni: <ul style="list-style-type: none"> • 4 token di spese GAS per ogni transazione a favore dell'emittente • 40 token a favore dell'emittente, se è richiesta l'identificazione video nell'ambito del processo KYC <p>L'emittente non addebiterà ai sottoscrittori alcun costo aggiuntivo.</p>