

1. Nota di sintesi

1.1. Introduzione

In data 20 maggio 2025, Green Finance Capital AG (l'“**Emittente**”) ha emesso le obbligazioni di “**Green Finance Capital AG CHF Bond 2025-2033/100k**” per un importo nominale complessivo fino a CHF 25.000.000,00, suddiviso in 25.000.000 obbligazioni nominative a tasso fisso, ciascuna del valore nominale di CHF 1,00 (le “**Obbligazioni**”), con scadenza al 21 maggio 2033 (la “**Data di Scadenza**”). Le Obbligazioni costituiscono obbligazioni dirette e non garantite dell'Emittente e sono tra loro di pari grado (*pari passu*). La durata delle Obbligazioni ha avuto inizio il 20 maggio 2025 e terminerà il 19 maggio 2033. Le Obbligazioni sono state offerte al pubblico a investitori domiciliati, residenti o stabilmente localizzati nel seguente Stato (lo “**Stato di Offerta**”): Svizzera.

Questa nota di sintesi costituisce un'introduzione al presente memorandum informativo (il “**Memorandum**”). Qualsiasi decisione di investimento nelle Obbligazioni dovrebbe basarsi su un'attenta e completa analisi dell'intero Memorandum da parte dell'investitore potenziale (l'“**Investitore Interessato**”). Un investimento nelle Obbligazioni comporta dei rischi e vi è una concreta possibilità che l'Obbligazionista perda, in tutto o in parte, il capitale investito, gli interessi e gli interessi composti.

Il presente Memorandum Informativo dell'Emittente **non** costituisce un prospetto ai sensi del Regolamento Prospetti e della FinSA. L'emissione in oggetto **non richiede la redazione di un prospetto** ai sensi dell'art. 36, paragrafo 1, lettera c, FinSA. Ciò significa che, in ragione dell'importo minimo di sottoscrizione pari a CHF 100.000,00, non è necessario predisporre e pubblicare un prospetto ai sensi della normativa applicabile. **Di conseguenza, il presente Memorandum Informativo dell'Emittente non è stato esaminato da un'autorità di vigilanza in merito alla sua completezza e correttezza.**

1.2. Informazioni chiave relative all'Emittente

L'Emittente è Green Finance Capital AG con sede in FL-9490 Vaduz, Fürst-Franz-Josef-Strasse 68, Liechtenstein, società veicolo di finanziamento del Green Finance Group. L'attività principale dell'Emittente consiste nell'agire come veicolo di scopo (*special purpose entity*) per fornire capitale alle società del Green Finance Group (le “**Società del Gruppo**”) mediante contratti di prestito subordinato, al fine di finanziare i rispettivi scopi aziendali generali. Gli scopi aziendali delle Società del Gruppo comprendono lo sviluppo immobiliare, la prestazione di servizi finanziari, il finanziamento di contenziosi, l'intermediazione assicurativa, la locazione di ogni genere di beni, nonché l'intermediazione di sistemi fotovoltaici e contratti relativi al fotovoltaico (modello di business secondo il quale una superficie – solitamente un tetto – viene messa a disposizione dal proprietario per l'installazione di un impianto fotovoltaico. L'energia elettrica generata dall'impianto viene venduta al proprietario della superficie o immessa in rete per la durata dell'accordo sottostante). Il Green Finance Group ha partecipato in Liechtenstein e in Austria.

Le azioni dell'Emittente sono interamente detenute da Green Finance Group AG, che possiede il 100% delle azioni dell'Emittente. Il controllo indiretto è esercitato da Dipl. Ing. (FH) Christian Schauer, unico beneficiario indiretto di oltre il 25% delle azioni di Green Finance Group AG (con influenza di controllo in virtù di una partecipazione qualificata indiretta). Il revisore legale dei conti dell'Emittente è AREVA Allgemeine Revisions- und Treuhand AG, con sede in FL-9490 Vaduz, Drescheweg 2, Liechtenstein, che, in qualità di membro dell'Associazione dei Revisori del Liechtenstein, ha certificato il bilancio annuale

relativo all'esercizio chiuso al 31.12.2023. Mag. Ekaterina Todorova Yaneva è l'unico membro del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente.

Le seguenti informazioni finanziarie sono tratte dai bilanci annuali certificati dell'Emittente al 31.12.2022 e al 31.12.2023 e dai bilanci intermedi dell'Emittente al 30 giugno 2024, che non sono stati né certificati né revisionati.

Stato Patrimoniale (in EURO)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Attivi			
A. Attività Finanziarie	83.804.351,97	63.401.200,25	44.155.880,25
Totale attività finanziarie	83.804.351,97	63.401.200,25	44.155.880,25
B. Attività Correnti			
I. Crediti	0,00	91.390,00	91.390,00
II. Depositi Bancari	82.510,32	32.785,32	685.637,02
Totale Attività Correnti	82.510,32	124.175,32	777.027,02
C.Spese Anticipate	281.311,80	1.936,11	3.225,18
TOTALE ATTIVI	84.168.174,09	63.527.311,68	44.936.132,45
PASSIVITÀ			
A. Patrimonio netto			
I. Capitale Sociale	50.000,00	50.000,00	50.000,00
II. Riserva Legale	5.000,00	5.000,00	1.967,00
III. Avanzo di esercizio	4.927,89	10.956,02	9.651,41
IV. Assegnazione alla riserva legale	0,00	-3.033,00	-944,00
V. Dividendo	-4.927,89	-7.847,27	-8.707,41
VI. Utile dell'esercizio	44.375,80	4.852,14	10.956,02
Totale Patrimonio netto	99.375,80	59.927,89	62.923,02
B. Fondo per imposte sul reddito	6.341,00	1.936,11	1.822,88
C. Passività	84.046.882,07	63.454.691,52	44.861.259,45
D. Spese non ancora pagate	15.575,22	10.756,16	10.127,10
TOTALE PASSIVITÀ	84.168.174,09	63.527.311,68	44.936.132,45

Conto economico (in EURO)	da 01/01/2024 al 31/12/2024	da 01/01/2023 al 31/12/2023	da 01/01/2022 al 31/12/2022
Spese per il personale	0,00	0,00	19.036,77
Spese per i servizi	-68.600,00	0,00	0,00
Altri costi operativi	-190.030,82	-133.646,73	-54.462,49
Risultato Operativo	-258.630,82	-133.646,73	-73.499,26
Proventi da interessi	4.361.711,67	2.194.224,97	1.372.509,76
Interessi sulle passività	-4.052.353,50	-2.053.891,94	-1.286.134,87
Risultato delle spese ordinarie	50.727,35	6.686,30	12.875,63
Tasse	-6.351,55	-1.834,16	-1.919,61
Utile/Perdita d'esercizio	44.375,80	4.852,14	10.956,02

Rendiconto finanziario (in EUR)	da 01/01/2024 al 31/12/2024	da 01/01/2023 al 31/12/2023	da 01/01/2022 al 31/12/2022
Utile / (Perdita) dell'esercizio	44.376	4.852	10.956
Variazioni nelle provvigioni	4.405	113	86
Variazioni nei crediti	91.390	0	0
Variazioni nei prestiti	-20.403.152	-19.245.320	-16.518.358
Variazioni nelle spese anticipate e oneri differiti	-279.376	1,289	8.539
Variazioni nelle passività	20.592.191	18,593,432	16.764.770
Variazioni negli accantonamenti e proventi differiti	4.819	629	3.178
Flusso di cassa dalle attività operative	54.653	-645.004	269.171
Pagamenti per investimenti	0	0	0

Flusso di cassa dalle attività di investimento	0	0	0
Pagamento del capitale	-4.928	-7.847	-8.707
Flusso di cassa dalle attività di finanziamento	-4.928	-7.847	-8.707
VARIAZIONI DELLE DISPONIBILITÀ LIQUIDE E DEI LORO EQUIVALENTI	49.725	-652.852	260.464
Disponibilità liquide ed equivalenti al 1° gennaio	32.785	685.637	425.173
Disponibilità liquide ed equivalenti al 31 dicembre	82.510	32.785	685.637
VARIAZIONI DELLE DISPONIBILITÀ LIQUIDE E DEI LORO EQUIVALENTI	49.725	-652.852	260.464

1.3. Informazioni chiave relative alle Obbligazioni

Le Obbligazioni presentano le seguenti caratteristiche:

- (i) obbligazioni dirette e non garantite, aventi pari rango tra loro (*pari passu*);
- (ii) denominate in franchi svizzeri, valore nominale di CHF 1,00, trasferibili individualmente, importo minimo di sottoscrizione: CHF 100.000,00;
- (iii) Durata: 8 anni (dal 20.05.2025 al 19.05.2033, inclusi), Data di Scadenza: 21.05.2033;
- (iv) dal 20.05.2025 (incluso) al 19.05.2028 (incluso) interesse annuo del 4,00% sul valore nominale; dal 20.05.2028 (incluso) al 19.05.2033 (incluso) interesse annuo dell'8,00% sul valore nominale;
- (v) nessun pagamento degli interessi durante la durata, interessi composti al 4,00% o 8,00% annuo sugli interessi non pagati;
- (vi) rimborso del capitale, degli interessi e degli interessi composti alla Data di Scadenza o in caso di estinzione anticipata;
- (vii) non è prevista la quotazione in borsa;
- (viii) sottoscrizione online direttamente presso l'Emittente al sito <https://greenfinance-capital.com/chf-bond-33-100k/>, pagamento del capitale il 20.05.2025 o il 1° o 15° giorno di ciascun mese successivo.

1.4. Principali fattori di rischio

Rischio connesso a procedimenti penali in corso. L'Emittente è attualmente coinvolto in due procedimenti penali: (i) a seguito dell'autodenuncia di un ex partner commerciale del Green Finance Group, il quale ha dichiarato di aver commesso una serie di reati configurabili come truffa aggravata in ambito commerciale, da cui l'Emittente e ImmoWerte GmbH avrebbero tratto beneficio economico; e (ii) in relazione a sospetti da parte della FMA del Liechtenstein circa la trasmissione di dichiarazioni inesatte da parte dell'Emittente, in qualità di emittente, nonché lo svolgimento e l'offerta di attività soggette ad autorizzazione in assenza della relativa licenza.

Green Finance Group AG, società capogruppo dell'Emittente, è attualmente coinvolta in un procedimento penale per ipotesi di truffa aggravata in ambito commerciale e riciclaggio di denaro.

Green Finance Broker AG, altra società del Gruppo, è attualmente coinvolta in un procedimento amministrativo avviato dalla FMA del Liechtenstein e in un procedimento

penale per sospetta prestazione di servizi di consulenza in materia di investimenti relativi a strumenti finanziari senza la necessaria autorizzazione.

Dipl. Ing. (FH) Christian Schauer, ex amministratore dell'Emittente, è a sua volta sottoposto agli stessi procedimenti penali per sospetta truffa aggravata in ambito commerciale e riciclaggio di denaro che coinvolgono l'Emittente e Green Finance Group AG.

Qualora tali accuse dovessero risultare fondate, ciò potrebbe comportare l'annullabilità o l'invalidità delle sottoscrizioni effettuate, con conseguenti pretese di natura civile da parte degli investitori, una copertura mediatica negativa e l'irrogazione di sanzioni pecuniarie o pene detentive, con possibili effetti negativi sullo sviluppo economico dell'Emittente.

Società non-operativa. L'Emittente è stato costituito con lo scopo di emettere strumenti di debito, quali strumenti finanziari, investimenti e/o investimenti patrimoniali. I proventi derivanti da tali emissioni sono messi a disposizione delle Società del Gruppo mediante la concessione di finanziamenti non garantiti. Gli obbligazionisti non sono, né saranno, titolari di alcun diritto di esigere o far valere i finanziamenti concessi alle Società del Gruppo beneficiarie, né potranno vantare pretese dirette nei confronti di tali società per importi eventualmente dovuti, né presentare istanze o domande dinanzi al tribunale fallimentare nei confronti delle stesse. L'Emittente non esercita alcuna altra attività se non l'emissione, l'offerta e il collocamento di strumenti di debito, finalizzati alla messa a disposizione dei relativi proventi alle Società del Gruppo beneficiarie.

Indebitamento. Secondo il bilancio al 31.12.2023, il totale delle passività dell'Emittente ammonta a EUR 63.527.311,68, il capitale di debito complessivo ammonta a EUR 63.454.691,52, mentre il patrimonio netto si attesta a EUR 59.927,89. Il livello di leva finanziaria (rapporto debito/patrimonio netto) è molto elevato, il che rende l'Emittente maggiormente sensibile alle variazioni del risultato operativo. L'Emittente non ha assunto, né si è impegnato ad assumere, alcun vincolo contrattuale limitativo (restrictive covenant) in relazione all'emissione delle Obbligazioni per quanto concerne la possibilità di contrarre ulteriore indebitamento o di ottenere garanzie che abbiano pari grado o grado superiore rispetto alle obbligazioni derivanti dalle Obbligazioni. Eventuali ulteriori indebitamenti potrebbero aumentare significativamente la probabilità di ritardi o inadempimenti nei pagamenti degli interessi o del capitale in relazione alle Obbligazioni e/o ridurre l'ammontare recuperabile dagli Obbligazionisti in caso di insolvenza o liquidazione dell'Emittente.

Rischi delle Società del Gruppo. In quanto veicolo strumentale finalizzato a fornire capitale alle Società del Gruppo, l'Emittente è esposto a tutti i rischi cui ciascuna delle Società del Gruppo è soggetta.