

# **Kapitalmarktprospekt**

nach Schema A des Kapitalmarktgesetzes (KMG) der



FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG

über das öffentliche Angebot von Veranlagungen in Form von qualifizierten  
Nachrangdarlehen im Gesamtbetrag von bis zu EUR 18.000.000,00 (in Worten:  
EURO achtzehn Millionen)

8. April 2026

Dieser Prospekt wurde von der FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG, FN 154675 p, Walcherstraße 1A, Stiege C2, Top 6.04, A-1020 Wien (die „Emittentin“ oder die „Gesellschaft“) gemäß den Vorschriften des KMG nach dessen in Anlage A enthaltenen Schema A erstellt, um es Anlegern zu ermöglichen, eine informierte Entscheidung über eine Investition in qualifiziert nachrangige Darlehen (jedes eine „Veranlagung“ und gemeinsam die „Veranlagungen“) an die Emittentin zu erwägen. Es ist verboten, diesen Prospekt zu kopieren oder weiterzugeben oder die hierin enthaltenen Informationen für andere Zwecke als eine Investition in die Veranlagungen zu verwenden.

In diesem Prospekt sowie allfälligen Nachträgen dazu sind alle Erklärungen und Informationen enthalten, die von der Emittentin im Zusammenhang mit dem Angebot der Veranlagungen gemacht werden. Ein Angebot der Veranlagungen erfolgt ausschließlich auf der Grundlage dieses Prospekts sowie allfälliger Nachträge dazu. Mit Ausnahme der Emittentin ist keine Person berechtigt, im Zusammenhang mit einem Angebot der Veranlagungen irgendwelche Auskünfte zu erteilen oder Zusicherungen abzugeben. Sollten dennoch derartige Auskünfte erteilt oder Zusicherungen abgegeben werden, so darf niemand darauf vertrauen, dass diese durch die Emittentin genehmigt wurden. Dieser Prospekt ist weder ein Angebot zum Kauf der Veranlagungen noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf der Veranlagungen.

**WENN SIE EINE INVESTITIONSENTSCHEIDUNG TREFFEN, HABEN SICH INVESTOREN AUF IHRE EIGENE EINSCHÄTZUNG DER EMITTENTIN UND DER VERANLAGUNGEN EINSCHLIESSLICH DER VORTEILE UND RISIKEN, DIE MIT EINEM INVESTMENT IN DIE VERANLAGUNGEN VERBUNDEN SIND, ZU VERLASSEN. JEDE ENTSCHEIDUNG ZUR INVESTITION IN DIE VERANLAGUNGEN SOLLTE AUSSCHLIESSLICH AUF DIESEM PROSPEKT SOWIE DEN ALLFÄLLIGEN NACHTRÄGEN DAZU BERUHEN, WOBEI ZU BEDENKEN IST, DASS JEDE ZUSAMMENFASSUNG ODER BESCHREIBUNG RECHTLICHER BESTIMMUNGEN, GESELLSCHAFTSRECHTLICHER STRUKTUREN ODER VON VERTRAGSVERHÄLTNISSEN, NUR DER INFORMATION DIENEN UND NICHT ALS RECHTS- ODER STEUERBERATUNG BETREFFEND DIE AUSLEGUNG ODER DURCHSETZBARKEIT IHRER BESTIMMUNGEN ODER BEZIEHUNGEN ANGESEHEN WERDEN KANN.**

Dieser Prospekt darf in keinem Land außerhalb Österreichs veröffentlicht oder verbreitet werden, in dem Vorschriften über die Registrierung und Zulassung oder sonstige Vorschriften im Hinblick auf ein öffentliches Angebot von Veranlagungen bestehen oder bestehen könnten. Jede Nichteinhaltung dieser Beschränkungen kann zu einer Verletzung von kapitalmarktrechtlichen Regelungen solcher Staaten führen. Dieser Prospekt darf nicht für oder im Zusammenhang mit einem Angebot verwendet werden, und ist weder ein Angebot noch eine Aufforderung ein Angebot in irgendeiner Jurisdiktion zu legen, in der es verboten ist, ein solches Angebot durchzuführen. Personen, in deren Besitz dieser Prospekt gelangt, sollten sich darüber informieren und diese Beschränkungen beachten.

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>3</b>
<b>Allgemeine Warnhinweise.....</b>	<b>7</b>
<b>Zusammenfassung der Veranlagungen und des Angebots .....</b>	<b>9</b>
<b>Die Geschäftstätigkeit der Emittentin und ihre Position in der FMTG-Gruppe .....</b>	<b>14</b>
<b>1. Einleitung .....</b>	<b>14</b>
<b>2. FMTG-Gruppe .....</b>	<b>14</b>
<b>2.1. Unternehmensgeschichte und Falkensteiner heute .....</b>	<b>15</b>
<b>2.1.1. Vom Familienbetrieb zum internationalen Familienunternehmen .....</b>	<b>15</b>
<b>2.1.2. Die FMTG-Gruppe heute: Fokus auf das Management von Hotels und Residences mittels Pacht und Managementvertrag und Campingbetrieben .....</b>	<b>16</b>
<b>2.1.3. Auswirkungen der Ukrainekrise, des Konflikts in Palästina und des Iran-Krieges auf den Tourismus .....</b>	<b>17</b>
<b>2.1.4. Auswirkungen der Ukrainekrise, des Konflikts in Palästina und des Iran-Krieges auf die FMTG-Gruppe .....</b>	<b>18</b>
<b>2.2. Die vier Geschäftsbereiche der FMTG-Gruppe .....</b>	<b>19</b>
<b>2.2.1. FMTG AG als Leitgesellschaft der FMTG-Gruppe.....</b>	<b>19</b>
<b>2.2.2. FMTG Services .....</b>	<b>20</b>
<b>2.2.3. FMTG Development .....</b>	<b>20</b>
<b>2.2.4. Michaeler &amp; Partner .....</b>	<b>21</b>
<b>2.2.5. FMTG Camping.....</b>	<b>21</b>
<b>3. Positionierung der FMTG-Gruppe im Markt.....</b>	<b>21</b>
<b>4. Produkt und Leistungsspektrum .....</b>	<b>22</b>
<b>5. Wirtschaftliche Situation .....</b>	<b>23</b>
<b>5.1. FMTG-Gruppe (Konzern) und FMTG Geschäftsbereiche .....</b>	<b>23</b>
<b>6. Investitionen, Wachstum und Expansion der FMTG-Gruppe .....</b>	<b>28</b>
<b>6.1. Premium Camping.....</b>	<b>28</b>
<b>6.2. Geschäftsbereich FMTG Invest .....</b>	<b>28</b>
<b>6.3. Nachhaltigkeit.....</b>	<b>29</b>
<b>6.4. Loyalitätsprogramm.....</b>	<b>29</b>
<b>6.5. Adria Raum .....</b>	<b>29</b>
<b>6.6. Deutschland .....</b>	<b>29</b>
<b>6.7. Österreich.....</b>	<b>30</b>
<b>6.8. Kosten und deren Finanzierung .....</b>	<b>30</b>
<b>7. Angaben über jene, welche gemäß den §§ 7 und 22 KMG haften.....</b>	<b>30</b>
<b>7.1. Allgemeines .....</b>	<b>30</b>
<b>7.2. Die Emittentin .....</b>	<b>31</b>

7.3.	Der Prospektkontrollor .....	31
7.4.	Der Abschlussprüfer.....	31
7.5.	Die Betreiberin der Plattform .....	31
7.6.	Gemeinsame Bestimmungen für der Prospekthaftung unterliegende Personen	31
8.	Angaben über die Veranlagung.....	32
8.1.	Die Veranlagungsbedingungen, insbesondere die Kündigungsfristen und die Ausstattung der Veranlagung.....	32
8.1.1.	Zweck und Grundlagen .....	32
8.1.2.	Angebotslegung durch Anleger, Vertragsabschluss .....	32
8.1.3.	Angebotsfrist, Verlängerungsmöglichkeit, vorzeitiges Schließen der Emission	33
8.1.4.	Rücktrittsrecht der Anleger .....	34
8.1.5.	Verzinsung .....	34
8.1.6.	Zinsperioden.....	34
8.1.7.	Informations- und Kontrollrechte, keine Mittelverwendungskontrolle.....	34
8.1.8.	Auszahlungskonto, Kosten (Bankspesen) in Zusammenhang mit Überweisungen.....	35
8.1.9.	Qualifizierte Nachrangigkeit .....	35
8.1.10.	Übertragung / Abtretung .....	36
8.1.11.	Anwendbares Recht, Gerichtsstand.....	37
8.1.12.	Laufzeit, keine ordentliche Kündigungsmöglichkeit des Anlegers, vorzeitige Rückführung durch die Emittentin.....	37
8.2.	Zahl-, Einreichungs- und Hinterlegungsstellen.....	37
8.3.	Übersicht über die allenfalls bisher ausgegebenen Vermögensrechte .....	38
8.4.	Rechtsform der Veranlagung (Anteils-, Gläubigerrecht oder Mischform), Gesamtbetrag, Stückelung sowie Zweck des Angebotes.....	38
8.4.1.	Rechtsform der Veranlagung.....	38
8.4.2.	Gesamtbetrag und Stückelung.....	38
8.4.3.	Zweck des Angebots .....	38
8.5.	Art der Veranlagung (offene oder geschlossene Form).....	39
8.6.	Art und Anzahl sonstiger Veranlagungsgemeinschaften des Emittenten oder sonstiger Veranlagungsgemeinschaften, die auf die Veranlagung von Einfluss sein können	39
8.7.	Angabe der Börsen, an denen die Veranlagung, die Gegenstand des öffentlichen Angebotes ist, und sonstige Wertpapiere des Emittenten bereits notieren oder gehandelt werden.....	41
8.8.	Allfällige Haftungserklärungen Dritter für die Veranlagung .....	41
8.9.	Personen, die das Angebot fest übernommen haben oder dafür garantieren....	41

8.10. Angaben über die Personen, denen das aus der Emission erworbene Kapital zur wirtschaftlichen Verfügung zufließt, sofern diese Personen nicht mit dem Emittenten identisch sind .....	41
8.11. die auf die Einkünfte der Veranlagung erhobenen Steuern (beispielsweise Kapitalertragsteuer, ausländische Quellensteuern) .....	41
8.11.1. Allgemeines .....	41
8.11.2. Natürliche Person hält Darlehensforderung im Privatvermögen.....	42
8.11.3. Natürliche Person hält Darlehensforderung im Betriebsvermögen .....	43
8.11.4. Nicht gemeinnützige Kapitalgesellschaft hält Darlehensforderung.....	44
8.12. Zeitraum für die Zeichnung,.....	44
8.13. etwaige Beschränkungen der Handelbarkeit der angebotenen Veranlagung und Markt, auf dem sie gehandelt werden kann, .....	45
8.14. Vertriebs- und Verwaltungskosten, Managementkosten, jeweils nach Höhe und Verrechnungsform .....	45
8.15. Angabe der Bewertungsgrundsätze .....	45
8.16. Angabe allfälliger Belastungen .....	45
8.17. nähere Bestimmungen über die Erstellung des Rechnungsabschlusses und etwaiger Rechenschaftsberichte.....	45
8.18. Bestimmungen über die Ausschüttung und Verwendung des Jahresüberschusses/Jahresgewinnes .....	46
8.19. letzter Rechenschaftsbericht samt Bestätigungsvermerk.....	46
8.20. Darstellung des Kaufpreises der Veranlagung samt allen Nebenkosten .....	46
8.21. Art und Umfang einer Absicherung der Veranlagung durch Eintragung in öffentliche Bücher.....	46
8.22. Angabe über zukünftige Wertentwicklungen der Veranlagung.....	46
8.23. Bedingungen und Berechnung des Ausgabepreises für Veranlagungen, die nach Schluss der Erstemission begeben werden.....	46
8.24. Angaben über allfällige Bezugsrechte der vorhandenen Anleger und deren Bezugspreise im Falle einer Erhöhung des Veranlagungsvolumens, Angaben, in welcher Form die Substanz- und Ertragszuwächse der bestehenden Anleger gegenüber den neuen Anlegern gesichert sind .....	46
8.25. Darlegung der Möglichkeiten und Kosten einer späteren Veräußerung der Veranlagung.....	46
8.26. Leistungen der Verwaltungsgesellschaft und die dafür verrechneten Kosten ...	47
8.27. Kündigungsfristen seitens der Verwaltungsgesellschaften.....	47
8.28. Bestimmungen über die Abwicklung und die Stellung der Anleger im Insolvenzfall .....	47
8.29. Wertpapierkennnummer (falls vorhanden) .....	47
9. Angaben über den Emittenten.....	47
9.1. Firma, Sitz und Unternehmensgegenstand, .....	47

9.1.1. Firma.....	47
9.1.2. Sitz	47
9.1.3. Unternehmensgegenstand.....	47
9.2. Darstellung der rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse, insbesondere Angaben zum Stammkapital oder dem Stammkapital entsprechenden sonstigen Gesellschaftskapital, dessen Stückelung samt Bezeichnung etwaiger verschiedener Gattungen von Anteilsrechten.....	48
9.3. Mitglieder der Organe der Geschäftsführung, der Verwaltung und der Aufsicht (Name, Stellung).....	48
9.4. Angabe der Anteilseigner, die in der Geschäftsführung des Emittenten unmittelbar oder mittelbar eine beherrschende Rolle ausüben oder ausüben können	49
9.5. Der letzte Jahresabschluss samt etwaiger Lageberichte und Bestätigungsvermerk(e).....	49
9.6. Angaben über die Depotbank (falls vorhanden) .....	49
10. Weitere Angaben.....	49
10.1. Art und Umfang der laufenden Informationen der Anleger über die wirtschaftliche Entwicklung der Veranlagung.....	49
10.2. Sonstige Angaben, die für den Anleger erforderlich sind, um sich ein fundiertes Urteil im Sinne des § 5 Abs. 1 KMG zu bilden .....	50
10.2.1. Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft.....	50
10.2.2. Risiken im Zusammenhang mit der Veranlagung.....	53
11. Unterfertigung gemäß Kapitalmarktgesetz.....	56
12. Kontrollvermerk des Prospektkontrollors .....	57
13. Verzeichnis der Anhänge .....	58
Anhang A .....	59
Abkürzungen und Definitionen.....	59
Anhang B .....	62
Jahresabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2024 .....	62
Anhang C .....	63
Muster Darlehensverträge.....	63
Abschnitt I – Darlehensvertrag mit Zinszahlungen in Euro .....	63
Abschnitt II – Darlehensvertrag mit Zinszahlungen in Gutscheinen .....	64

## Allgemeine Warnhinweise

INVESTOREN SOLLTEN BEACHTEN, DASS DIE INVESTITION IN DIE VERANLAGUNGEN ERHEBLICHE RISIKEN BIRGT, BIS ZU EINEM MÖGLICHEN TOTALVERLUST DER INVESTITION. ES SOLLTEN DAHER NUR SOLCHE INVESTOREN EIN ANGEBOT ZUR ZEICHNUNG DER VERANLAGUNGEN ABGEBEN, DIE WIRTSCHAFTLICH AUCH EINEN ALLFÄLLIGEN TOTALAUSFALL DER INVESTITION VERKRAFTEN KÖNNEN UND DIE WIRTSCHAFTLICH NICHT AUF ENTSPRECHENDE RÜCKFLÜSSE AUS DEN VERANLAGUNGEN ANGEWIESEN SIND. INVESTOREN SOLLTEN FERNER BEACHTEN, DASS FÜR DIE VERANLAGUNGEN KEINE ENTSCHÄDIGUNGSEINRICHTUNG WIE ZUM BEISPIEL DIE EINLAGENSICHERUNG FÜR BANKEINLAGEN BESTEHT.

Dieser Prospekt enthält ferner bestimmte zukunftsgerichtete Aussagen, die sich auf die Geschäftstätigkeit, die finanzielle Entwicklung und die Erträge der Emittentin und ihrer verbundenen Unternehmen (gemeinsam die „FMTG-Gruppe“), beziehen. Zukunftsgerichtete Aussagen sind an Begriffen wie "sieht vor", "erwartet", "beabsichtigt", "plant", "ist der Ansicht", "ist bestrebt", "schätzt" und ähnlichen Ausdrücken erkennbar. Zukunftsgerichtete Aussagen betreffen zukünftige Tatsachen, Ereignisse sowie sonstige Umstände, die keine historischen Tatsachen sind. Solche Aussagen geben nur die Auffassungen der Emittentin hinsichtlich ihrer Einschätzung möglicher zukünftiger Ereignisse zum gegenwärtigen Zeitpunkt wieder und unterliegen daher Risiken und Unsicherheiten.

Diese zukunftsgerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen Plänen, Schätzungen, Prognosen und Erwartungen der Emittentin sowie auf bestimmten Annahmen, die sich, obwohl sie zum derzeitigen Zeitpunkt nach Ansicht der Emittentin angemessen sind, als fehlerhaft erweisen können. Sollten sich die von der Emittentin zu Grunde gelegten Annahmen als unrichtig erweisen, ist nicht auszuschließen, dass die tatsächlich zukünftig eintretenden Ereignisse wesentlich von denen abweichen, die in diesem Prospekt als angenommen, geglaubt, geschätzt oder erwartet beschrieben sind. Die Emittentin könnte aus diesem Grund daran gehindert sein, ihre finanziellen und strategischen Ziele zu erreichen. Weder die Emittentin noch ihre Geschäftsführung können daher für die zukünftige Richtigkeit der in diesem Prospekt dargestellten Meinungen oder den tatsächlichen Eintritt der prognostizierten Entwicklungen die Verantwortung übernehmen. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Emittentin nicht beabsichtigt, die in diesem Prospekt dargelegten zukunftsgerichteten Aussagen über ihre gesetzliche Verpflichtung hinaus zu aktualisieren. Darüber hinaus sollten Investoren beachten, dass auch Aussagen über in der Vergangenheit liegende Trends und Ereignisse keine Garantie dafür bedeuten, dass sich diese Trends und Ereignisse auch in Zukunft fortsetzen oder eintreten werden.

Die in diesem Prospekt enthaltenen Ausführungen über die Veranlagungen entsprechen dem aktuellen Stand der wirtschaftlichen und finanziellen Situation sowie der Planung der Gesellschaft und basieren auf den in Österreich zurzeit der Prospektkontrolle geltenden Gesetze und Verordnungen, der herrschenden Spruchpraxis der Gerichte und Verwaltungsbehörden und der aktuellen höchstgerichtlichen Rechtsprechung des OGH sowie der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts.

Die von den Investoren angestrebten wirtschaftlichen und steuerlichen Effekte der Veranlagungen hängen Großteils von der individuellen Steuersituation des jeweiligen Investors ab. Folgen aus einer Veränderung der österreichischen Gesetzeslage, der jeweiligen steuerlichen Verwaltungspraxis und/oder der Rechtsprechung sind ausschließlich Risiko der Investoren und von diesen zu tragen. Investoren sollten daher unbedingt vor der Entscheidung über eine Investition in die Veranlagungen eine entsprechende rechtliche und steuerliche Beratung einholen.

Da die wirtschaftliche Entwicklung der Veranlagungen stark von verschiedenen zukünftigen Ereignissen abhängt können sich die daraus resultierenden Risiken signifikant negativ auf die Vermögenssituation der Investoren auswirken. Es wird daher dringend empfohlen, die Veranlagungen nicht mit Fremdmitteln zu finanzieren.

Weitere Risikohinweise finden sich in Abschnitt 10.2 ab Seite 51 dieses Prospekts. Vor einer Anlageentscheidung ist es für Investoren daher unerlässlich, sämtliche in diesem Prospekt enthaltenen Risikofaktoren aufmerksam zu lesen, um sich ein fundiertes Urteil über die mit der Investition in die Veranlagungen verbundenen Risiken bilden zu können.



## **Zusammenfassung der Veranlagungen und des Angebots**

Die nachfolgende Zusammenfassung ist als Einleitung zu diesem Prospekt zu verstehen und beruht auf den in diesem Prospekt enthaltenen Informationen. Sie ist daher nur in Zusammenschau mit dem gesamten Prospekt zu lesen. Potenzielle Anleger sollten die Entscheidung über den Erwerb der angebotenen Veranlagungen auf die zuvor erfolgte, eingehende Prüfung des gesamten Prospekts einschließlich sämtlicher Anhänge dazu stützen.

<b>Emittentin</b>	Die FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG, eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht, eingetragen im Firmenbuch beim Handelsgericht Wien unter FN 154675p, mit der Geschäftsanschrift Walcherstraße 1A, Stiege C2, Top 6.04, A-1020 Wien.
<b>Veranlagungen</b>	Die Emittentin bietet Nachrangdarlehen mit fünfjähriger Laufzeit und einer Verzinsung in Höhe von 5,00% p.a. bei Verzinsung in bar oder 7,00% p.a. bei Verzinsung in Gutscheinen zur Zeichnung an.
<b>Zeichnungsmöglichkeit</b>	Anleger können während der Zeichnungsfrist die Veranlagungen online über die Plattform (siehe unten) zeichnen.
<b>Plattform</b>	Anleger können Angebote im Hinblick auf die Veranlagung über die Plattform unter <a href="http://www.fmtg-invest.at">www.fmtg-invest.at</a> abgeben. Betreiberin der Plattform ist die CONDA Crowdinvesting Austria GmbH (CONDA), Neulinggasse 29/1/14, A-1030 Wien, registriert im Firmenbuch beim Handelsgericht Wien unter FN 477829s.
<b>Veranlagungsform</b>	Qualifiziert nachrangige (im Sinne des § 67 Abs 3 IO), unverbriefte, unbesicherte Darlehen.
<b>Mindestinvestitionssumme</b>	Anleger können die Höhe des Darlehensbetrags auf der Plattform wählen, wobei der Darlehensbetrag zumindest EUR 500,00 zu betragen hat. Jeder höhere Darlehensbetrag hat ein ganzes Vielfaches von EUR 500,00 zu betragen (das bedeutet eine Stückelung in EUR 500-Schritten). Die Emittentin kann sowohl die Mindestinvestitionssumme als auch die Stückelung der Veranlagung abändern. Änderungen werden auf der Plattform veröffentlicht.
<b>Funding Schwelle</b>	Die Annahme der Angebote von Investoren durch die Emittentin und daher die Aufnahme der Nachrangdarlehen durch die Emittentin hängt davon ab, ob insgesamt die Funding Schwelle von EUR 300.000,00 durch die Angebote von Investoren erreicht wird. Das Nicht-Erreichen der Funding Schwelle ist eine auflösende Bedingung. Für den Fall, dass diese

auflösende Bedingung bis längstens 14.06.2026 (gegebenenfalls verlängert um 28 Tage, falls die Emittentin von ihrem Recht Gebrauch macht, die Angebotsfrist zu verlängern) eintritt, d.h. die Funding Schwelle bis dahin nicht erreicht wird, gelten sämtliche Darlehensverträge als nicht geschlossen.

### **Treuhänder**

Der Darlehensbetrag ist durch den jeweiligen Investor auf das Konto des Zahlungsdienstleisters und Treuhänders, secupay AG (Aktiengesellschaft), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dresden unter HRB 27612, mit Sitz in Goethestraße 6, 01896 Pulsnitz, Deutschland, Commerzbank AG, Commerzbank CC Dresden, Dr.-Külz-Ring 12, 01067 Dresden, IBAN DE75850400611006218193, BIC COBADEFFXXX, so zu überweisen, dass der Darlehensbetrag bis spätestens 14 Tage nach Abgabe des Angebotes durch den Investor zum Abschluss des Darlehensvertrages dort eingelangt ist.

Der Treuhänder wird den Darlehensbetrag bis zum Ablauf der Frist für die Erreichung der Funding Schwelle treuhändig für den Investor verwahren und bei vollständiger und fristgerechter Erreichung der Funding Schwelle das Nachrangdarlehen in Kooperation mit der Betreiberin der Plattform im Zuge der Darlehensannahme an die Emittentin überweisen. Sollte die Funding Schwelle nicht bzw. nicht fristgerecht erreicht werden, so ist der Treuhänder verpflichtet, den Darlehensbetrag vollständig wieder auf das vom Investor auf der Plattform bekanntgegebene Bankkonto zu refundieren.

Zeichner mit einem Zeichnungsvolumen von EUR 100.000 oder mehr können ihre Zeichnung und die Zahlung des Darlehensbetrags im Einvernehmen mit der Emittentin auch direkt mit der Emittentin abwickeln.

### **Falkensteiner-Gutscheine**

Sämtliche Investoren, die verbindliche Zeichnungsangebote in Höhe von EUR 10.000,00 oder mehr abgeben, erhalten für jede vollständige Zeichnung iHv EUR 10.000,00 jeweils einen Hotelgutschein der FMTG-Gruppe („Falkensteiner-Gutscheine“) in Höhe von EUR 1.300,00. Eine Barablöse dieses Einmal-Gutscheins ist nicht möglich.

### **Early Bird Bonus**

Investoren, die bis zum 14.05.2026 im Rahmen dieses Angebots verbindliche Zeichnungsangebote in Höhe von EUR 10.000,00 oder mehr abgeben, erhalten für jede vollständige Zeichnung iHv EUR 10.000,- zusätzlich zum o.a. Falkensteiner Gutschein, jeweils

einen Falkensteiner Gutschein in Höhe von EUR 50,- als „Early Bird Bonus“. Auch dieser Bonus wird ausschließlich in Form eines Falkensteiner Gutscheins ausgestellt, eine Barablöse ist nicht möglich.

### **Angebotsfrist**

Die Angebotsfrist beginnt mit dem der Veröffentlichung dieses Prospekts folgenden Bankarbeitstag, dieser ist geplant am 14.04.2026 und endet mit Ablauf des 14.06.2026.

Die Zeichnungsfrist kann von der Emittentin im Fall einer vorzeitigen Erreichung der Funding-Schwelle sowie im Falle der vorzeitigen Erreichung des Gesamtbetrags der Veranlagung, also einem Gesamtbetrag in Höhe von EUR 18.000.000,00, verkürzt werden. Eine entsprechende Verkürzung wird von der Emittentin gegebenenfalls auf ihrer Website [www.fmtg-invest.com](http://www.fmtg-invest.com) und/oder auf der Plattform [www.fmtg-invest.at](http://www.fmtg-invest.at) veröffentlicht.

Darüber hinaus kann die Emittentin die Zeichnungsfrist während der Angebotsfrist um bis zu 28 Tage verlängern. Eine mehrmalige Verlängerung ist nicht zulässig. Eine allfällige Verlängerung wird ebenfalls auf der Website der Gesellschaft [www.fmtg.com](http://www.fmtg.com) und/oder auf der Plattform [www.fmtg-invest.at](http://www.fmtg-invest.at) veröffentlicht.

### **Laufzeit**

Die Laufzeit des Darlehens beginnt mit dem Datum der Anbotsannahme durch die Emittentin und endet am 30.09.2031.

Die Emittentin behält sich vor, einzelne oder alle bereits eingegangenen Zeichnungsangebote auch bereits vor Ende der, allenfalls verlängerten, Zeichnungsfrist, einmalig oder in mehreren Schritten, anzunehmen oder abzulehnen.

### **Verzinsung**

Nach Wahl des Anlegers werden die Zinsen als Geldüberweisung in Euro oder als Gutscheine für Leistungen der Emittentin geleistet. Die Verzinsung beträgt (i) bei Leistung als Geldüberweisung fix 5,00% p.a. und (ii) bei Leistung in Gutscheinen fix 7,00% p.a. Die Wahl der Verzinsungsvariante ist durch den Investor bei Legung des Angebotes zu treffen und ist für die gesamte Laufzeit bindend.

### **Zinsperioden**

Die Zinsen sind zweimal im Jahr – halbjährig – fällig. Die Zinsperioden laufen jeweils vom 01.10. eines Jahres bis zum 31.03. des folgenden Jahres und jeweils vom 01.04. bis 30.09.

Die Verzinsung des Darlehens beginnt mit Angebotsannahme durch die Emittentin vorbehaltlich des Erreichens der Funding Schwelle.

Die Zinsen werden auf Basis act/360 berechnet.

Die erste Zinsperiode beginnt mit der Annahme des Zeichnungsangebots durch die Emittentin und endet am letzten Tag der ersten Zinsperiode.

Die letzte Zinsperiode endet jeweils am Datum der Endfälligkeit am Ende der Laufzeit.

### **Zinszahlungstermine**

Zinszahlungstermine sind jeweils der 31. März und der 30. September eines jeden Jahres.

Der erste Zinszahlungstermin ist der 31.03.2027.

### **Abschluss des Darlehensvertrags**

Anleger können online über die Plattform (siehe oben Abschnitt Plattform auf Seite 9) ein Angebot zur Gewährung eines qualifiziert nachrangigen Darlehens an die Emittentin nach Maßgabe des jeweiligen Darlehensvertrages zu dem jeweiligen fixen Zinssatz stellen. Dieses Angebot kann von der Emittentin angenommen oder auch abgelehnt werden. Bei Annahme kommt der entsprechende Darlehensvertrag zustande.

### **Nachrangigkeit**

Mit Abschluss des Darlehensvertrags erklärt der Investor ausdrücklich und unwiderruflich gemäß § 67 Abs. 3 Insolvenzordnung, dass er die Befriedigung seiner Forderungen aus dem Darlehen (einschließlich der Zinsen) erst nach Beseitigung eines negativen Eigenkapitals (§ 225 Abs. 1 UGB) oder im Fall der Liquidation nach Befriedigung aller Gläubiger begehrt und dass wegen dieser Verbindlichkeiten kein Insolvenzverfahren eröffnet zu werden braucht.

### **Kosten**

Die Nutzung und sämtliche Dienstleistungen der Plattform [www.fmtg-invest.at](http://www.fmtg-invest.at) im Zusammenhang mit den gegenständlichen Veranlagungen sind für Investoren kostenfrei.

### **Übertragbarkeit**

Die Veranlagungen sind nicht verbrieft. Die Abtretung der Rechte aus den Veranlagungen durch den Investor ist möglich, doch muss der Investor der Emittentin die Abtretung sowie die Daten des Abtretungsempfängers unverzüglich nach der Abtretung über eine entsprechende Mitteilung über die Plattform [www.fmtg-invest.at](http://www.fmtg-invest.at) mitteilen, um sicher zu stellen, dass auch der Abtretungsempfänger auf der Plattform als Investor registriert ist. Eine Abtretung an Personen, die nicht auf

der Plattform registriert sind, ist ausgeschlossen und nicht zulässig. Nach erfolgter Abtretung hat die Emittentin das Recht und die Pflicht, Zahlungen ausschließlich auf die ihr gemäß der vorgenannten Mitteilung über die Plattform genannte Kontoverbindung des Abtretungsempfängers schuldbefreiend zu leisten.

Eine teilweise Abtretung von Ansprüchen aus den Veranlagungen durch den Investor ist nur möglich, wenn Zinsansprüche gemeinsam mit Ansprüchen auf Rückzahlung des Darlehens abgetreten werden und wenn Abtretungen hinsichtlich eines Darlehensbetrages von zumindest EUR 500,00 oder einem ganzen Vielfachen davon erfolgen sollen.

## Die Geschäftstätigkeit der Emittentin und ihre Position in der FMTG-Gruppe

### 1. Einleitung

Die Emittentin ist die Konzernmuttergesellschaft der FMTG-Gruppe. Als solche leitet sie die Falkensteiner Unternehmensgruppe mit den vier Geschäftsbereichen FMTG Services, FMTG Development, FMTG Camping S.r.l. und Michaeler & Partner.

Zum Verständnis des Geschäftsmodells der Emittentin ist es daher erforderlich, die gesamte FMTG-Gruppe in der Folge im Überblick darzustellen (siehe Abschnitt 2.2. Die vier Geschäftsbereiche der FMTG-Gruppe unten).

### 2. FMTG-Gruppe

Die FMTG-Gruppe ist einer der führenden regionalen Anbieter und Entwickler touristischer Produkte und Dienstleistungen in Zentraleuropa. Die FMTG-Gruppe ist eine sogenannte 360°-Unternehmensgruppe, die sich mit allen Bereichen des Tourismus, von der Planung über die Entwicklung bis zum Management und dem Verkauf touristischer Projekte und Anlagen beschäftigt. Die Emittentin ist das Mutterunternehmen des Konzerns. Die Aktionäre der Emittentin sind die drei italienischen Gesellschaften MARIA s.r.l. (36,84%), THE ANTON s.r.l. (36,84%) sowie GFM s.r.l. (26,32%).

Die FMTG-Gruppe gliedert sich in vier Geschäftsbereiche:

- FMTG Services
- FMTG Development
- FMTG Camping
- Michaeler & Partner

Die vier Geschäftsbereiche werden durch die jeweiligen Leitgesellschaften (FMTG Services GmbH, FMTG Development GmbH, FMTG Camping S.r.l. und Michaeler & Partner S.r.l.) geführt.

Die FMTG Financial Services GmbH dient konzernintern als Cashpooling Gesellschaft - siehe nachstehende Grafik:



Die Emittentin ist an folgenden Gesellschaften direkt oder indirekt beteiligt (Stand 02/2026):

Gesellschaften	Konsolidierungsart	Währung laut		Stammkapital/ Nennkapital	Anteil
		Firmenbuch			
1 FMTG Development GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	1 000 000,00	100,00%	
2 FMTG Services GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	35 000,00	100,00%	
3 AEJO Beteiligungs GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	36 000,00	100,00%	
4 Falkensteiner Hotel Club Funimation Katschberg GmbH (vormals RCB Hotelbeteiligungs-GmbH), Rennweg, Österreich	V	EUR	36 336,42	100,00%	
5 Falkensteiner Hotel Montafon GmbH (vormals FMTG Falkensteiner Hotelbetriebs GmbH), Tschagguns, Österreich	V	EUR	35 000,00	100,00%	
6 Purta Skala Beteiligungs GmbH (vormals Amphidamas Beteiligungsverwaltungs GmbH), Wien, Österreich	V	EUR	50 000,00	70,00%	
7 Falkensteiner Hotel Sonnenalpe GmbH, Wien, Österreich (vormals Evert Beteiligungs GmbH)	V	EUR	36 000,00	100,00%	
8 Michaeler & Partner GmbH (vormals Michaeler & Partner Services GmbH), Wien, Österreich	V	EUR	36 409,08	100,00%	
9 Falkensteiner Hotel Cristallo Betriebs GmbH (vormals Falkensteiner Hotel Palace Wien Betriebs GmbH), Wien, Österreich	V	EUR	35 000,00	100,00%	
10 KI Katschberg Immobilien GmbH, Rennweg, Österreich	V	EUR	35 000,00	100,00%	
11 FMTG Financial Services GmbH (vormals FMTG Immo GmbH), Wien, Österreich	V	EUR	36 400,00	100,00%	
12 FMTG Mitarbeiterhaus Katschberg GmbH, Rennweg, Österreich	V	EUR	35 000,00	100,00%	
13 Falkensteiner Hotel BRS & BL GmbH (vormals FMTG Beteiligungs GmbH), Wien, Österreich	V	EUR	35 000,00	100,00%	
14 MF Beteiligungs GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	35 000,00	100,00%	
15 Falkensteiner Hotel Carinzia GmbH (vormals Falkensteiner Hotel & Spa Carinzia Betriebs GmbH), Jenig, Österreich	V	EUR	35 000,00	100,00%	
16 Falkensteiner Schlosshotel Velden GmbH (vormals CUP Touristic Ges.m.b.H.), Velden am Wörther See, Österreich	V	EUR	36 336,41	100,00%	
17 Schneeschule Seebacher KG, Rennweg, Österreich	V	EUR	5 000,00	90,00%	
18 Tourismusregion Katschberg/Rennweg Marketing GmbH, Rennweg, Österreich	B	EUR	35 000,00	31,75%	
19 KR Golfanlagen GmbH, Jenig, Österreich	V	EUR	1 762 000,00	93,78%	
20 SHV Motorbootbetriebs GmbH, Velden, Österreich	V	EUR	35 000,00	74,00%	
21 Naturenergie Katschberg GmbH, Rennweg, Österreich	V	EUR	35 000,00	100,00%	
22 FMTG Camping Management GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	35 000,00	100,00%	
23 FMTG Camping Hafnersee GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	35 000,00	100,00%	
24 FMTG Camping Grubhof GmbH, St. Martin bei Lofer, Österreich	V	EUR	35 000,00	100,00%	
25 FMTG Camping Klagenfurt GmbH, Klagenfurt, Österreich	V	EUR	35 000,00	100,00%	
26 D & D Holding GmbH, Wien, Österreich	B	EUR	41 623,12	3,51%	
27 Campstar GmbH, Wien, Österreich	B	EUR	63 935,62	20,44%	
28 Planai Hotel Errichtungs- und Betriebs GmbH, Schladming, Österreich	E	EUR	1 000 000,00	41,23%	
29 Falkensteiner Hotel Maria Prag Betriebs s.r.o., Prag, Tschechien	V	CZK	200 000,00	100,00%	
30 Grand Hotel Marienbad Betriebs s.r.o., Prag, Tschechien	V	CZK	200 000,00	100,00%	
31 Hotel Atlantis Besitz s.r.o.(vormals Hotel Maria Prag Betriebs s.r.o.), Prag, Tschechien	V	CZK	27 000 000,00	100,00%	
32 Falkensteiner Hotel Grömitz GmbH, München, Deutschland	V	EUR	25 000,00	100,00%	
33 FALKENSTEINER HOTELMANAGEMENT S.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	2 026 520,00	100,00%	
34 Michaeler & Partner s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	25 825,00	100,00%	
35 RHE S.r.l., Vahrn, Italien	E	EUR	150 000,00	33,33%	
36 GDB S.r.l., Vahrn, Italien	B	EUR	16 000,00	5,21%	
37 FALKENSTEINER HOTEL CAPO BOI s.r.l. (vormals FALKENSTEINER HOTELS ITALY S.r.l.), Vahrn, Italien	V	EUR	10 000,00	100,00%	
38 FALKENSTEINER ARBATAX PARK s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	10 000,00	100,00%	
39 FMG s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	10 000,00	100,00%	
40 Falkensteiner Garden Calabria s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	10 000,00	100,00%	
41 Salo Resort s.r.l., Vahrn, Italien	E	EUR	1 000 000,00	39,70%	
42 Salo Resort Services s.r.l., Vahrn, Italien	E	EUR	10 000,00	39,70%	
43 Falkensteiner Hotel Bozen s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	10 000,00	100,00%	
44 Alberghiera Mediterranea s.r.l., Messina, Italien	E	EUR	4 000 000,00	24,00%	
45 FMTG Camping s.r.l. (vormals Aluna s.r.l.), Vahrn, Italien	V	EUR	10 000,00	100,00%	
46 Cesenatico Resort s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	95 000,00	100,00%	
47 Frontemare s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	100 000,00	100,00%	
48 Immobiliare Esmeralda s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	50 000,00	100,00%	
49 FALKENSTEINER Hotelmanagement d.o.o., Zagreb, Kroatien	V	HRK	40 000,00	100,00%	
50 HOTELI PUNAT d.d., Punat, Kroatien	V	EUR	5 850 000,00	100,00%	
51 PUNTA SKALA d.o.o., Zadar, Kroatien	V	EUR	12 041 880,00	70,00%	
52 BORIK d.o.o (vormals BORIK dd), Zadar, Kroatien	V	EUR	9 086 920,00	100,00%	
53 Falkensteiner Hotel Bratislava s.r.o., Bratislava, Slowakei	V	EUR	5 000,00	100,00%	
54 MF Development B.V., Rotterdam, Niederlande - in Liquidation	V	EUR	7 163 243,58	100,00%	
55 Jetcamp B.V., Delft, Niederlande	B	EUR	129,00	12,53%	
56 Camping Lake Blagus d.o.o., Ljubljana, Slowenien	V	EUR	7 500,00	100,00%	

## 2.1. Unternehmensgeschichte und Falkensteiner heute

### 2.1.1. Vom Familienbetrieb zum internationalen Familienunternehmen

Maria und Josef Falkensteiner eröffneten im Jahr 1957 eine kleine Familienpension mit sieben Betten im Südtiroler Ort Ehrenburg bei Bruneck.

Das Falkensteiner Family Resort Lido (vorm. Lido Ehrenburgerhof) war das erste Hotel in Südtirol mit Dusche und WC im Zimmerbereich. Die Söhne Erich und Andreas übernahmen nach dem Tod des Vaters das Unternehmen und eröffneten das erste Incoming-Büro der Region, um die mittlerweile zwei Hotelbetriebe besser vermarkten zu können.

Weitere Hotels in Südtirol kamen dazu, ehe mit dem Kauf eines Hotels in Wien und eines großen Ferien-Clubs in Kärnten (Österreich) die Expansion ins Ausland eingeleitet wurde. Das Unternehmen weitete sein Tätigkeitsfeld auch sukzessive auf andere Tourismus-Bereiche aus. Mit der Gründung von Michaeler & Partner als touristisches Beratungsunternehmen und dem Aufbau einer zentralen Einkaufsgesellschaft wurde der Grundstein der heutigen FMTG-Gruppe gelegt.

2001 erfolgte die Internationalisierung in den südosteuropäischen Raum. Zunächst nach Kroatien, dann nach Tschechien und in die Slowakei. 2024 expandierte das Unternehmen mit der Eröffnung eines Premium Campingplatzes auch nach Slowenien. Im Mai 2025 wurde das Premium-Camping Segment mit dem Ankauf des Salzburger Campingplatzes Grubhof erweitert. Mit Mai 2026 erfolgt mit der Übernahme des Campingplatzes am Wörthersee in Klagenfurt der nächste Expansionsschritt im Geschäftsbereich Camping.

Mit der Weiterentwicklung des Unternehmens kam es zur Schaffung einer neuen Konzernstruktur in Form einer Holding (die Emittentin), die alle Geschäftsbereiche unter einem Dach vereint. Mit der Verlegung der Unternehmenszentrale nach Wien wurden die Weichen für eine Expansion im CEE- und CSE-Raum gestellt. Heute zählen über 2.200 Mitarbeiter zu der Falkensteiner Familie.

### **2.1.2. Die FMTG-Gruppe heute: Fokus auf das Management von Hotels und Residences mittels Pacht und Managementvertrag und Campingbetrieben**

Die FMTG-Gruppe erzielte mit ihren vier Geschäftsbereichen FMTG Services, FMTG Development, FMTG Camping und Michaeler & Partner einen gemanagten Umsatz (Umsatz aller Geschäftsbereiche unabhängig vom Beteiligungsstatus) von ca. EUR 246 Mio. im Geschäftsjahr 2025.

Der größte Geschäftsbereich, die FMTG Services, bietet mit ihren mehr als 5.000 Zimmern jährlich mehreren hunderttausenden Menschen aus allen Ländern der Welt die Möglichkeit zu Urlaub in 4-Sterne, 4-Sterne Superior, 5-Sterne Hotels.

Mit der seit Jahren konsequenten Umsetzung ihrer De-Investitionsstrategie, also der Veräußerung der von ihr entwickelten Hotelimmobilien an Dritte (Geschäftsbereich FMTG Development) bei gleichzeitigem Weiterbetrieb über langfristige Pacht- bzw. Managementverträge (Geschäftsbereich FMTG Services), setzt die FMTG-Gruppe ihr Geschäftsmodell erfolgreich um. Sollte das Hotel strategisch nicht mehr ins Portfolio passen, wird es, wie im Falle des Hotels in Belgrad (Alba Invest d.o.o.), nach dem Immobilienverkauf nicht weiter betrieben.

Im Geschäftsbereich Camping werden 1.715 Camping Plots und 93 Mobile Homes betrieben. Im Jahr 2019 hat die FMTG-Gruppe den ersten Premium Campingplatz in Zadar, Kroatien entwickelt und somit den Grundstein für den Ausbau dieses Geschäftsfeldes gelegt. Im Mai 2025 wurde der renommierte Campingplatz Grubhof in St. Martin bei Lofer mit 12 Hektar, 265 Stellplätzen und 11 Mietunterkünften übernommen. Auch in 2025 konnte die Expansion im Geschäftsbereich FMTG Camping fortgesetzt werden. Mit der Anpachtung des Campingplatzes in Klagenfurt ab Mai 2026, direkt am Wörthersee, wird das Portfolio erweitert. Die Fortführung der Expansion durch Zukäufe und Weiterentwicklungen bestehender Plätze bleibt gegeben. Zünftig sollen weitere Camping-Investitionen, vor allem in Österreich, Italien, Kroatien und Deutschland getätigt werden.

In den letzten Jahren bis inklusive 2025 konnte die FMTG-Gruppe profitabel wachsen und entwickelte sich zu einem bedeutenden Hotelbetreiber in der Premium Kategorie in Österreich, Italien und Kroatien.

Im Dezember 2022 wurde das neue Falkensteiner Hotel Montafon in Latschau, Vorarlberg, eröffnet. 2023 wurde das Falkensteiner Hotel in Bad Leonfelden, Oberösterreich, adaptiert und als 4\*S „adults only“ Genuss & Wohlfühlhotel Mühlviertel wiedereröffnet. Auch das Hotel & Spa Carinzia am Kärntner Nassfeld, wurde nach der Wintersaison renoviert und öffnete im Juli 2023 ebenfalls als neues 4\*S Hotel. Mitte Juni 2023 wurden fünf neue Luxusvillen im Falkensteiner Resort Punta Skala fertiggestellt. 2024 wurde dem Portfolio der Gruppe ein Campingplatz am



Blagus See in Slowenien hinzugefügt. Im März 2024 wurde mit der Errichtung des Falkensteiner Hotels Lake Garda und den Residences Lake Garda (Italien) begonnen. Die Eröffnung des Resorts ist für das 2. Quartal 2026 vorgesehen. Im September 2024 startete gemäß Planung der Bau der Falkensteiner Residences Aurora im Resort Punta Skala (Kroatien). Auch diese werden in Q2 2026 fertiggestellt. Weiters konnte Ende 2024 plangemäß mit der Errichtung des 5-Sterne Premium Hotels in Licata Sizilien (Italien) gestartet werden. Die Fertigstellung des Resorts ist für den Spätsommer 2026 geplant.

Das Management der FMTG-Gruppe will den starken Wachstumskurs der letzten Jahre beibehalten und setzt auf Wachstum als Hotelbetreiber in den Kern-Märkten Österreich, Deutschland, Italien sowie der Adriaküste der Balkanhalbinsel. Neue Projektentwicklungen sollen mit starken strategischen Partnern zusammen abgewickelt werden.

Im Juli 2025 wurde der Bau des neuen Falkensteiner Hotels in Bozen, Italien, mit 113 Zimmern fertiggestellt und als jüngstes 5-Sterne-Hotel der Gruppe eröffnet. Die FMTG-Gruppe führt das Haus als Pachtbetrieb. Das bisherige Hotel Alpine Palace in Hinterglemm, Österreich, wird nach einer umfassenden Neugestaltung in der Wintersaison 2027/2028 als 5\* Falkensteiner Hotel Saalbach-Hinterglemm wiedereröffnet werden. Die FMTG-Gruppe wird dieses Hotel als Managementbetrieb führen.

Ende Januar 2026 hat die FMTG das Management des Arbatax Park Resort in Tortoli/ Sardinien übernommen. Die Struktur mit insgesamt über 800 Einheiten wird vorerst unter Eigenmarke weiterbetrieben und soll – nach einer erfolgten Produktadaption – zu einem Teil als Club Funimation 2026 und zum anderen Teil als Hotel 2028 in die Falkensteiner Marke überführt werden.

Zusätzlich plant die FMTG-Gruppe die Expansion nach Deutschland. Im beliebten Ostseebad Grömitz in der Lübecker Bucht soll bis 2029 ein Premium Familienresort und zusätzliche Premium Living Apartments entstehen.

Der Geschäftsbereich Michaeler & Partner (touristisches Beratungsunternehmen) ist vom Umsatzvolumen für die Gruppe von untergeordneter Bedeutung, allerdings ein sehr wichtiger Know-how Träger in der touristischen Unternehmensberatung. So wird das Projektmanagement konzerninterner Immobilienentwicklungsprojekte immer durch Michaeler & Partner abgewickelt. Mit dem neuen Geschäftsfeld Nachhaltige Innovation & ESG entwickelt Michaeler & Partner nicht nur die ganzheitliche Nachhaltigkeitsstrategie, deren Implementierung und das Berichtswesen der FMTG-Gruppe weiter, sondern bietet dieses Know-how auch am Markt an.

### **2.1.3. Auswirkungen der Ukrainekrise, des Konflikts in Palästina und des Iran-Krieges auf den Tourismus**

Für den Tourismus und die Wirtschaft im Allgemeinen sind die Auswirkungen des anhaltenden Krieges in der Ukraine bzw. der Nahostkonflikt und der Iran-Krieg vor allem auf der Kostenseite deutlich spürbar. Die Preise für Strom, Gas und sonstige Energieformen sind durch die unsichere Versorgungslage auf dem Energiesektor sprunghaft angestiegen und immer noch auf einem sehr hohen Niveau. Die Belastungsfaktoren Preisanstieg, Materialmangel und Lieferengpässe – bereits in den Monaten vor Ausbruch des Ukraine-Krieges spürbar – sind durch den Konflikt und später durch die Ausweitung des Nahost-Konflikts auf den Iran verschärft worden und haben die Inflation in Europa auf ein ungewohnt hohes Niveau gesteigert. Die Auswirkungen sind aber nicht nur als gestiegene Kosten (inklusive gestiegener Personalkosten) im laufenden Betrieb, sondern auch in Form einer stagnierenden Nachfrage bei bestimmten Gästeschichten bemerkbar.

Der Tourismus als Dienstleistungsbranche ist insgesamt jedoch weniger von unterbrochenen

Lieferketten betroffen als die Industrie und zeigte im Vergleich zu den Lockdown-geprägten Jahren 2020, 2021 und (teilweise) 2022 in den Jahren 2023 und 2024 trotz der Belastung der Haushaltseinkommen durch die anhaltende Teuerung eine deutliche Erholung.

Im Leisure-Segment (Direktbücher und Veranstaltergeschäft) scheint die Reiselust insgesamt ungebrochen. Obwohl die Nachfrage aus den CIS-Märkten aufgrund des anhaltenden Konflikts weiterhin begrenzt bleibt und die starke Teuerung der letzten drei bis vier Jahre die Kunden im mittleren Segment weiterhin belastet, wurden Urlaubsreisen auch im Jahr 2025 insgesamt gut gebucht. Durch die stark gestiegenen Preise für Hotels kommen jedoch vor allem Produkte im Mid-Upscale Segment zunehmend unter Druck. Kunden verkürzen ihre Aufenthalte zu klassischen Ferienzeiten oder weichen teilweise in günstigere Zeiträume aus. Kompensiert wird die Nachfrage durch eine Rückkehr der Langstreckenmärkte, vor allem der USA, Middle East oder der asiatischen Märkte.

Im Gruppenreisegeschäft sowie im MICE Segment (Meetings, Incentives, Events) ist eine Erholung seit 2023 feststellbar.

Trotz der Insolvenz des drittgrößten europäischen Reiseveranstalters, FTI im Juni 2024, ist eine Rückkehr des Veranstaltergeschäfts spürbar. Dies betrifft besonders das Familiensegment sowie Urlaubsreisen in den Hauptsaisonen.

Der Städtetourismus hat sich großteils erholt. Zwar finden immer noch weniger Geschäftsreisen statt, aber Urlaubsreisen haben wieder ein Niveau wie vor der Corona-Krise erreicht.

Die Nachfrage für die Hotelbetriebe in Österreich ist trotz eines enttäuschenden ersten Quartals 2025 im Vergleich zu 2024 weiter gestiegen (Room Revenue +5,9%). Vor allem aufgrund einer starken Sommersaison konnte auch in Italien der Umsatz zur Vorsaison noch einmal gesteigert werden (Room Revenue +11,2%). In Kroatien war die Sommersaison hingegen deutlich durchwachsener, was sich auch in vielen kurzfristigen Aktionen und Promotions der Marktteilnehmer zeigte (Room Revenue +4,6%). Positiv auch das Abschneiden der Hotels in der Slowakei und in Tschechien (Room Revenue +8,8%).

Insgesamt gilt festzustellen, dass sich das Buchungsverhalten weiter normalisiert hat. Bereits seit dem 3. Quartal 2023 konnte ein deutlicher Anstieg der Vorbuchungen für die Wintersaison und den nächsten Sommer beobachtet werden. Dieser Trend hat sich auch 2025 fortgesetzt. Das Buchungsverhalten der Gäste ist jedoch auch durch hohe Kurzfristigkeit geprägt. Vor allem im Vergleich zu 2019 ist der kurzfristige Pick-up immer noch deutlich stärker.

#### **2.1.4. Auswirkungen der Ukrainekrise, des Konflikts in Palästina und des Iran-Krieges auf die FMTG-Gruppe**

Die Auswirkungen des russischen Angriffs auf die Ukraine in Bezug auf die Hotelbetriebe der FMTG-Gruppe waren unterschiedlich. Das Ausbleiben der Buchungen aus dem CIS-Raum durch den Ukraine-Krieg machte sich zwar in den Hotels in Montenegro, Marienbad (Tschechien) und Kalabrien (Italien) bemerkbar, insgesamt ist die Gruppe jedoch nur sehr wenig von diesen Märkten abhängig (per 2021 kamen nur ca. 1,95% der Nächtigungen der Gruppe aus den Märkten Russland, Ukraine oder Belarus) und deshalb auch wenig davon betroffen. Aufgrund des historisch geringen Gästeanteils aus diesen Ländern, war der Rückgang der Buchungen für die meisten FMTG Hotelbetriebe von untergeordneter Bedeutung, beziehungsweise konnte zum Großteil durch Gäste aus anderen Ländern und Segmenten substituiert werden. Die Falkensteiner Hotel Montenegro d.o.o. war jedoch aufgrund ihres hohen Gästeanteils aus den CIS-Staaten stark betroffen. Aufgrund der längerfristig zu erwartenden Auswirkungen der ausbleibenden Buchungen aus dem CIS-Raum auf das Hotel Montenegro, hat die FMTG-Gruppe deshalb 2022 beschlossen,

sich von der Führung des Hotels zu trennen. Es konnte eine einvernehmliche Auflösung des Pachtvertrages mit November 2022 mit einer Abschlagszahlung an den Verpächter von TEUR 2.600 vereinbart werden.

Auch der Nahost-Konflikt hatte nur geringe Auswirkung auf die Hotels der Emittentin. Im Jahr 2022 lag der Anteil an israelischen Gästen am gesamten Zimmerumsatz der Hotelgruppe bei 0,42%. Auch hier fiel der Großteil des Umsatzes auf das Hotel in Montenegro (48,6% des Umsatzes aus Israel). 2023 fiel der Umsatz aus diesem Markt auf ca. 0,25% des Gesamtvolumens. Am stärksten betroffen waren die Hotels in Tschechien (Prag und Marienbad), aber auch dort waren Einbußen von untergeordneter Bedeutung. 2024 und 2025 konnte bereits wieder eine deutliche Zunahme der Gäste aus Israel festgestellt werden (0,40% bzw. 0,68% vom Gesamtvolumen), vor allem in Prag, Marienbad, den Hotels Lido und Kronplatz in Südtirol und im Hotel Diadora in Kroatien.

Die Auswirkungen des Iran-Krieges auf die Geschäftstätigkeit der FMTG-Gruppe können derzeit noch nicht abschließend vorhergesehen werden und werden maßgeblich von der Dauer des Konflikts abhängen. Derzeit werden nur geringe Effekte für die Auslastung der Hotels der Emittentin erwartet. Die Urlaube aus arabischen Märkten konzentrieren sich hauptsächlich auf den Sommer und per Stand 03/2026 sind noch keine signifikanten Veränderungen zu den Vorperioden oder Storni festzustellen. Sollten die Reisen aus Asien nachhaltig durch die Sperrung des Luftraumes im Nahen Osten behindert werden, könnten asiatische Tourserien (Märkte China und Taiwan) betroffen sein.

Umgekehrt können nach Einschätzung der Emittentin gestiegene Kerosinpreise und geopolitische Unsicherheit auch zu einer steigenden Nachfrage nach erdgebundenen Reisen im Inland bzw. nahen Ausland führen. Bei einem großen Teil der FMTG-Destinationen kann dies zu einem Anstieg der Nachfrage aus den klassischen Kernmärkten führen. Insofern würden etwaige negative Effekte durch eine Nachfragesteigerung der Destinationen in Österreich, Südtirol, Kroatien oder Italien kompensiert.

Im Kostenbereich sind die Auswirkungen der internationalen Konflikte und der indirekt damit zusammenhängenden hohen Inflation auch für die FMTG deutlich stärker spürbar. Hier machten sich vor allen Dingen gestiegene Kosten in den Bereichen Speisen, Energie, Wäsche, Reinigung und im Personalbereich bemerkbar. Insgesamt erzielte die Gruppe trotzdem eine Verbesserung des Ergebnisses gegenüber 2022, obwohl auch der Aufwand für Hotelpachten, angetrieben durch vom Umsatz abhängige variable Pachtklauseln bzw. durch Pachtsteigerungen infolge von Neuinvestitionen, verglichen mit dem Jahr 2022 um etwa Euro Mio. 4,5 angestiegen ist. Die Teuerungsrate wird mittelfristig vor allem im Kostenbereich einen größeren Effekt haben, jedoch geht die Gesellschaft davon aus, dass die durch das Angebot der Hotels angesprochenen Zielgruppen diese leichter verkraften können als der gesellschaftliche Durchschnitt und die Nachfrage deshalb weiter stabil bleibt.

## **2.2. Die vier Geschäftsbereiche der FMTG-Gruppe**

### **2.2.1. FMTG AG als Leitgesellschaft der FMTG-Gruppe**

Der Umsatz der FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG in Höhe von EUR 5.709.421,91 in 2024 (EUR 5.198.495,58 in 2023) resultiert zum Großteil aus der Verrechnung von umsatzabhängigen Markenlizenzengebühren (näheres dazu unter Abschnitt 2.2.2. „Geschäftsbereich FMTG Services“) und Managementleistungen für die Geschäftsbereiche.

Der Vorstand gibt, gemeinsam mit dem Management der Geschäftsbereiche, die strategische Ausrichtung für die FMTG-Gruppe vor. Durchschnittlich beschäftigte die Gesellschaft im

Geschäftsjahr 2024 12 MitarbeiterInnen (2023: 11).

### **2.2.2. FMTG Services**

Der Geschäftsbereich FMTG Services ist der größte der FMTG-Gruppe und kann in die zwei Geschäftseinheiten Hotelmanagement und Hotels & Residences (Hotels und Apartmentanlagen) unterteilt werden. Die Geschäftseinheit Hotelmanagement besteht aus der FMTG – Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG, die Markenrechte, unter anderem für die Marken Falkensteiner Hotels & Residences und Acquapura SPA, sowie direkt oder indirekt die Geschäftsanteile an den drei Hotelmanagementgesellschaften (FMTG Services GmbH, Österreich, Falkensteiner Hotelmanagement s.r.l, Italien, und Falkensteiner Hotelmanagement d.o.o., Kroatien) hält, die die operativen Aktivitäten der Hotels und Apartmentanlagen abdecken. Die Hotelmanagementgesellschaften haben jeweils Managementverträge mit den Hotelbetrieben abgeschlossen und verrechnen Dienstleistungsgebühren an diese. Die Dienstleistungsgebühren, für die Erbringung von Managementleistungen, der strategischen Weiterentwicklung sowie Marketing und Vertrieb, als auch Finanzbuchhaltung, Controlling, Zentraleinkauf, Personalmanagement und Assetmanagement, werden in Abhängigkeit der Umsätze der Hotelbetriebe verrechnet. Die Emittentin wiederum verrechnet an die drei Hotelmanagementgesellschaften Markennutzungsgebühren für die oben angeführten Marken ebenfalls in Abhängigkeit von der Umsatzerzielung der Hotelbetriebe. Zusätzlich zu den oben erwähnten Marken verrechnet die Emittentin Markennutzungsgebühren, im Wesentlichen an andere Konzerngesellschaften.

Bis Ende 2024 wurden auch die operativen Aktivitäten der Campingplätze der FMTG vom Geschäftseinheit Hotelmanagement der FMTG Services abgedeckt und Dienstleistungsgebühren dafür verrechnet.

Der von den Hotelmanagementgesellschaften gemanagte Umsatz (das ist die Summe der Umsätze der Hotelbetriebe, Apartmentanlagen, Villen und Campingplätze – unabhängig von den Beteiligungsverhältnissen) betrug im Geschäftsjahr 2024 rd. EUR 235 Mio. (2023: ca. EUR 217 Mio.) und ist die Basis (Bemessungsgrundlage) für den Umsatz und Betriebserfolg der Emittentin.

Per Ende 2025 wurden unter der Marke Falkensteiner Hotels & Residences 27 Hotels, 3 Apartmentanlagen, die Luxury Villas im Resort Punta Skala und 3 Premium Campingplätze sowie unter deren Eigenmarken 1 Hotel auf Basis von Management- und Pachtverträgen in sieben europäischen Ländern (Österreich, Italien, Slowakei, Tschechische Republik, Kroatien, Serbien und Slowenien) geführt. Durch die Übernahme der Arbatax Park Resorts kommen 2026 weitere 7 Hotels unter Eigenmarke hinzu. Weitere 2 Hotels und 2 Apartmentanlagen befinden sich im Bau und werden 2026 eröffnet. Das Hotel und das Bürogebäude in Belgrad wurde im April 2025 an einen externen Investor verkauft und wird seit Mitte Oktober 2025 nicht mehr von der FMTG-Gruppe geführt.

### **2.2.3. FMTG Development**

In ihrem Geschäftsbereich FMTG Development unter der Führung der FMTG Development GmbH entwickelt und errichtet die FMTG-Gruppe Hotels & Residences sowie Campingplätze.

Der Bereich FMTG Development beschäftigt sich mit der Entwicklung von Neuprojekten, dem Ankauf von Liegenschaften, der Suche nach Partnern und Investoren sowie dem Ausloten von neuen Geschäftschancen.

Die von FMTG Development entwickelten und errichteten Hotels & Residences werden sodann

von Gesellschaften im Geschäftsbereich FMTG Services gemanagt und betrieben, auch wenn sie gesellschaftsrechtlich nicht zum Teilkonzern FMTG Services gehören.

#### **2.2.4. Michaeler & Partner**

Der Geschäftsbereich Michaeler & Partner, mit seinen Gesellschaften Michaeler & Partner s.r.l. und Michaeler & Partner GmbH, das touristische Beratungs- und Consulting-Unternehmen innerhalb der FMTG-Gruppe bietet intern, aber auch extern Beratungsleistungen beim Bau oder Umbau und beim Betrieb einer touristischen Immobilie an. Michaeler & Partner generiert den Großteil des Umsatzes über externe Kunden.

#### **2.2.5. FMTG Camping**

FMTG Camping ist als neuer eigenständiger Geschäftsbereich in der FMTG-Gruppe etabliert und der Transfer der bisher erbrachten Leistungen und Services vom Geschäftsbereich FMTG Services wurde an die FMTG Camping übertragen. Der wesentliche Teil der Aufgaben wurde im Jahr 2025 von FMTG Camping übernommen.

Mit dem Ankauf des renommierten Premium-Campingplatzes Grubhof in Salzburg im Mai 2025 und der Anpachtung des Campingplatzes in Klagenfurt mit Mai 2026 wurden weitere wichtige Meilensteine für das Wachstum des Geschäftsbereiches gelegt.

### **3. Positionierung der FMTG-Gruppe im Markt**

Die Kernkompetenz der FMTG-Gruppe ist, eine vollintegrierte Wertschöpfung von der Planung und Entwicklung bis zum operativen Management von touristischen Anlagen im Winter- als auch im Sommertourismus. Dadurch wird die gesamte vertikale Wertschöpfungskette abgedeckt und es erfolgt ein kontinuierlicher Austausch zwischen der operativen Führung und der Entwicklungsabteilung, um maßgeschneiderte Tourismusprodukte anbieten zu können.

Das operative Management wird unter einer einheitlichen Marke zentral gesteuert und umfasst die Bereiche Marketing und Vertrieb, Zentraleinkauf, Personalmanagement, Finanzbuchhaltung, Controlling und IT.

Die FMTG-Gruppe hat in den Jahren 2018 und 2019 mit den Verkäufen ihrer beiden Wiener Stadthotels begonnen den Fokus auf die Ferienhotellerie zu legen und sich schrittweise aus der Stadthotellerie zurückzuziehen. Mit dem Verkauf des Hotel- und Office Komplexes in Belgrad im April 2025, hat die Gruppe einen weiteren wichtigen Schritt bei der Umsetzung dieser Strategie gesetzt.

Dies setzt ein breites Standortportfolio an Hotel- und Resorteinrichtungen in ganz Österreich und den angrenzenden Nachbarländern voraus. Der Wintertourismus setzt hierbei gezielt auf die Wintersportregionen in Österreich und Südtirol, während für den Sommertourismus insbesondere Italien und die Region entlang der Adriaküste definiert wurden.

Die FMTG-Gruppe ist nach Einschätzung der Emittentin ein führender regionaler Freizeit- und Resortanbieter in Österreich und hat sich auch insbesondere in Mittel- und Südosteuropa mit der Marke „Falkensteiner Hotels & Residences“ sehr stark positioniert. Die Gruppe betreibt aktuell unter der Marke Falkensteiner Hotels & Residences 27 Vier- und Fünf-Sterne-Hotels, drei Apartment-Anlagen, drei Premium Campingplätze sowie unter deren Eigenmarken 8 Hotels und drei Campingplätze. Insgesamt werden von FMTG damit Betriebe mit 7.306 Einheiten (5.029 Hotelzimmer, Suiten, Appartements und Villen und 2.277 Campingeinheiten) betrieben.

Die FMTG-Gruppe beschäftigte im Geschäftsjahr 2025 durchschnittlich 1.858 (2024: 1.838) Mitarbeiter. Mit den Häusern, die mittels Managementvertrag geführt werden, zählte die FMTG-

Familie 2025 durchschnittlich 2.307 Mitarbeiter (2024: 2.232).

Die Dachmarke "Falkensteiner Hotels & Residences" ist mit einem gestützten Bekanntheitsgrad von 87% die bekannteste Ferienhotelmarke in Österreich (Quelle: Forsa Markenstudie 11/2022). Der Marke und deren kontinuierlicher Weiterentwicklung kommt somit eine Schlüsselrolle zu, weshalb auch in den kommenden Jahren die Themen Marken- und Qualitätsstandards weiter im Fokus stehen. Die Gruppe deckt das gesamte Spektrum im Segment Freizeittourismus – von Wellnesshotels über Aktivhotels bis zu Familienhotels – ab; ergänzt wird das Leistungsangebot durch den operativen Betrieb von Stadthotels, Campinganlagen und servicierten Apartments.

Der stark gewachsene Anteil der Direkt-Buchungen (Direktbuchungen über die Website [www.falkensteiner.com](http://www.falkensteiner.com) oder via E-Mail oder Telefon in der Reservierungsabteilung der FMTG-Gruppe), der in den Geschäftsjahren 2020 und 2021 der Situation rund um COVID 19 und den damit verbundenen größeren Unsicherheiten und dem erhöhten Informationsbedarf der Kunden geschuldet war, konnte auch in den Folgejahren, inklusive im Jahr 2025, gehalten werden. Diese Entwicklung wird nach Einschätzung der Emittentin auch in den nächsten Jahren anhalten. Der Bereich Leisure Individual Direkt (Direktbuchungen durch individuelle Freizeitgäste) wird mittelfristig stabil auf einem hohen Niveau bleiben bzw. leicht zunehmen (im Vergleich zwischen 2022 und 2025 wurde der Zimmerumsatz aus diesem Segment um +35,4% gesteigert), insbesondere aufgrund neuer Produktkonzepte und neuer darauf ausgerichteter Projekte bzw. aufgrund der Attraktivität der Marke und dem zusätzlichen Ausbau der Marketingaktivitäten in den großen Quellmärkten Deutschland und Italien bzw. in vielversprechenden Sekundärmärkten wie der Schweiz oder Tschechien. Der Bereich Leisure Individual OTA (Onlineportale wie beispielsweise [booking.com](http://booking.com)) wird nach Einschätzung der Emittentin aufgrund der Flexibilität und stärkeren Kurzfristigkeit in Zukunft zu einem leicht höheren Anteil am Gesamtvolumen der Buchungen führen, jedoch hinsichtlich des Anteils am Gesamtumsatz nicht wesentlich anwachsen. Der seit mehreren Jahren negative Trend im Bereich FIT (Foreign Individual Traveller; Buchungen über Reiseveranstalter) wurde 2024 gestoppt. Dieses Segment wird auch in den nächsten Jahren im Anteil leicht zunehmen, jedoch nicht mehr das Niveau vor Covid erreichen. Das Geschäftsaufkommen im Segment Leisure Groups (klassisch Busgeschäft) wird sich nach Einschätzung der Emittentin wieder erholen, stellt aber ein Segment dar, das aufgrund der Positionierung in Zukunft zunehmend und bewusst reduziert wird. Das Veranstaltungsgeschäft (MICE/SPORT) wird nach Einschätzung der Emittentin weiter wachsen. Das klassische Meeting-Geschäft wird dabei zunehmend durch das Incentive-Geschäft ersetzt. Durch die Ausrichtung vieler Hotels auf das Reisemotiv „Aktiv“ werden zudem verstärkt neue Sportgruppen (z.B. Tenniscamps, Yoga-Retreats, Radreisen, etc.) angesprochen, von denen die Emittentin in den nächsten Jahren eine stetige Umsatzsteigerung erwartet. Im Bereich Geschäftsreisen (Corporate) wird mit einer zunehmenden Erholung gerechnet.

#### **4. Produkt und Leistungsspektrum**

Im Fokus der FMTG-Gruppe steht die laufende Verbesserung und Erweiterung der Serviceleistungen, insbesondere des Speisen- und Getränkeangebotes, der Leistungen im Acquapura SPA, oder dem Falky-Programm für Kinder.

Den Gästen der Falkensteiner Hotels stehen verschiedene Online Informations- und Buchungsmöglichkeiten zur Verfügung. Im Laufe des Jahres 2026 soll das Loyalty-Programm für Stammgäste neu aufgesetzt und weiter ausgebaut werden.

Unter der Marke „Premium living by Falkensteiner“ werden exklusive Apartments verkauft. Dem Apartmentgast steht das vollumfängliche Dienstleistungsangebot des angrenzenden Falkensteinerhotels zur Verfügung.

## 5. Wirtschaftliche Situation

### 5.1. FMTG-Gruppe (Konzern) und FMTG Geschäftsbereiche

Die Emittentin weist ausdrücklich darauf hin, dass der letzte geprüfte Jahresabschluss der Jahresabschluss zum 31.12.2024 ist, der diesem Prospekt als Anhang B angeschlossen ist. Insofern in den folgenden Abschnitten Finanzzahlen aus dem Geschäftsjahr 2025 aufgenommen wurden, handelt es sich dabei um ungeprüfte vorläufige Zahlen, die von den geprüften Zahlen im Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 abweichen können. Der Jahresabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr 2025 wird voraussichtlich im Juni 2026 veröffentlicht und den Investoren auf der Plattform zur Verfügung gestellt. Die Emittentin weist ausdrücklich darauf hin, dass die Veröffentlichung des Jahresabschlusses keine nachtragspflichtige Tatsache bildet und die Emittentin, abseits anderer Faktoren, deshalb keinen Nachtrag veröffentlichen wird.

Betrachtung Geschäftsjahr 2024<sup>1</sup>

#### ***Entwicklung im 1. Quartal 2024***

Der gute Entwicklungstrend im Umsatz der Jahre 2022 und 2023 konnte insgesamt auch im Jahr 2024 fortgeführt werden.

Nach dem Rekordwinter 2023 konnte das Umsatzergebnis im 1. Quartal 2024 für die Falkensteiner Hotels & Residences noch einmal deutlich übertroffen werden. Der Zimmerumsatz in den Hotels wurde im Vergleich zu 2023 um ca. 6,97 Mio. EUR (+23,6%) gesteigert und das Quartalsbudget um knapp 725.000 EUR (+2%) übertroffen. Neben der sehr guten Performance der österreichischen und Südtiroler Winterhotels, die lediglich durch eine etwas schwächere Auslastung der Hotels über das Osterwochenende und die schlechte Schneesituation am Kärntner Nassfeld getrübt wurde, konnten auch die Stadthotels und die im ersten Quartal geöffneten Betriebe in Kroatien und Italien mit einem über Erwarten starken Buchungsaufkommen überzeugen. Lediglich die Wellnesshotels in Österreich und Tschechien konnten in den ersten drei Monaten ihr Budgetziel nicht ganz erreichen.

Die Steigerung des Zimmerumsatzes zu 2023 war dabei das Ergebnis einer Steigerung bei der Auslastung auf 144.123 Zimmernächte (+18.069, +14,3%) wie auch bei der Durchschnittsrate auf 253,7 EUR (+18,9 EUR, +8,1%).

#### ***Entwicklung im 2. Quartal 2024***

Etwas durchwachsen zeigte sich das Buchungsergebnis für das 2. Quartal.

Durch die Verschiebung von Ostern in den März und die Schließphase vieler Winterhotels im gesamten April war bereits im Budget weniger Umsatz geplant als im Jahr 2023. Zusätzlich wurde im März entschieden, auch das Falkensteiner Hotel Kronplatz für den April zu schließen. Insgesamt entwickelte sich der Umsatz für den Monat zunächst schleppend, kurzfristig konnten aber deutliche Zugewinne realisiert werden, weshalb die negative Budgetabweichung im Zimmerumsatz mit ca. -269.000 EUR (-4,4%) in Grenzen gehalten werden konnte. Im Vergleich zu 2023 verringerte sich der realisierte Room Revenue um 1,30 Mio. EUR (-18,0%).

Sehr positiv war dagegen das Buchungsaufkommen im Mai. Durch die besonders stark gebuchten Feiertagswochenenden konnten neben den Hotels in Südtirol und einem Teil der österreichischen Hotels, auch die Hotels in Jesolo, Kalabrien, Kroatien, Prag und in Belgrad sehr gute Ergebnisse erreichen. Insgesamt lag der Mai beim Zimmerumsatz deutlich über Budget (ca.

---

<sup>1</sup> Die Auslastungs- und Umsatzzahlen für 2024 beziehen sich auf alle von Falkensteiner betriebenen oder gemanagten Hotels, inkl. Camping Zadar, ohne Berücksichtigung der weiteren Camping Resorts (Pila, Konobe, Lake Blagus, Hafnersee).

+985.000 EUR, +9,4%) und vor allem deutlich über dem Vorjahr (+3.119.318 EUR, +37,2%).

Eine andere Situation zeigte sich wiederum im Juni. Die fehlenden Feiertage in diesem Monat machten sich auch im Buchungsstand bemerkbar. Während die alpinen Hotels insgesamt gut performten, lagen die Strandhotels – wohl auch aufgrund der instabilen Wetterlage – teilweise deutlich hinter Plan. Obwohl auch in diesem Monat kurzfristig eine Verbesserung der Buchungssituation gegenüber dem Vorjahr realisiert werden konnte, konnte eine deutliche Abweichung zum Budget nicht verhindert werden. Am Ende des Monats lagen die Hotels im Zimmerumsatz insgesamt EUR 347.734 hinter dem Vorjahr (-2,3%) bei einer erwarteten Steigerung im Budget um EUR 1.968.720.

Insgesamt konnte im Quartal der Umsatz zum Vorjahr um EUR 1,47 Mio gesteigert werden (+4,8%). Diese Steigerung war rein auf eine höhere Auslastung zurückzuführen (+19.860 Zimmernächte, +10,3%), während die Durchschnittsrate durch die stärkeren Rateneinbußen im April und Juni mit EUR 152,7 im Vergleich zu 2023 rückläufig war (-8,1 EUR, -5,0%).

### **Entwicklung im 3. Quartal 2024**

Auch für den wichtigsten Umsatzzeitraum (Quartal 3) konnte ein sehr erfreuliches Ergebnis festgestellt werden. Vor allem aufgrund eines starken Buchungsaufkommens in den Hotels in Österreich, Italien und Südtirol konnte der Umsatz gegenüber dem Vorjahr um über 5,95 Mio. EUR (+8,6%) gesteigert werden.

Im Juli konnte sowohl die Auslastung um 7.898 Zimmernächte (+8,0%) als auch die Durchschnittsrate um 6,8 EUR (+2,7%) gesteigert werden. Insgesamt wurde der Zimmerumsatz so im Vergleich zu 2023 um 2,71 Mio. EUR (+10,8%) verbessert. Das angestrebte Budget wurde nur um ca. 366.000 EUR (-1,3%) unterschritten.

Im August lag der Zimmerumsatz mit 32,54 Mio. EUR um 2,74 Mio EUR (+9,2%) über dem Vorjahr und zum ersten Mal in der Geschichte des Unternehmens über der magischen Grenze von 30 Mio. EUR. Auch in diesem Monat ergab sich die Steigerung sowohl aus einer höheren Auslastung (+1,8%) als auch einer höheren Durchschnittsrate (+7,3%). Das Budgetziel wurde um 2,2% verfehlt.

Ungleich durchwachsener gestaltete sich der September. Durch die Unwetterkatastrophen in Österreich, Deutschland und Tschechien und das über den gesamten Monat anhaltend schlechte Wetter in den Adria-Destinationen konnte das angestrebte Umsatzziel nicht erreicht werden. Trotzdem schlossen die Hotels gegenüber dem Vorjahr mit knapp 500.000 EUR mehr Umsatz (+3,4%) bei weniger Nächten (-3,7%) aber einer höheren Durchschnittsrate (+7,4%) ab.

Die Steigerung im Quartal ergab sich insgesamt aus einem Plus von 2,1% aus der Auslastung (+6.302 Zimmernächte) und einem Plus von 6,4% aus der Durchschnittsrate (+14,4 EUR).

### **Entwicklung im 4. Quartal 2024**

Deutlich erfreulicher gestaltete sich das gesamte 4. Quartal. Am Ende konnte für den Zeitraum von Oktober bis Ende des Jahres ein Mehrumsatz von knapp 3 Mio. EUR (+11,1%) gegenüber dem Vorjahr erzielt werden. In allen 3 Monaten wurde dabei das gesetzte Budgetziel übertroffen.

Im Oktober konnte die niedrigere Auslastung im Vergleich zu 2023 (-3.469 Nächte/ -4,8%) durch eine deutlich höhere Durchschnittsrate kompensiert werden (+26,2 EUR/ +17,8%). Insgesamt wurde der Zimmerumsatz von ca. 10,7 Mio EUR auf ca. 12,0 Mio EUR gesteigert (+12,1%). Auch das Budgetziel wurde um knapp 200.000 EUR (+1,6%) übertroffen.

Auch der November entwickelte sich stärker als antizipiert. Gegenüber dem Vorjahr konnte das Volumen durch ein stärkeres Veranstaltungs- und Gruppengeschäft deutlich gesteigert werden



(+5.987 Übernachtungen/ +18,7%). Dadurch verringerte sich aber auch die Durchschnittsrate (-6,6 EUR/ -4,4%). Am Ende des Monats wurde der Umsatz 2023 um über 630.000 EUR (+13,5%) und das Budget um ca. 250.000 EUR (+4,9%) übertroffen.

Das sehr starke Feiertagsgeschäft hat wesentlich dazu beigetragen, dass auch im Dezember ein Rekordergebnis erzielt werden konnte. Der Zimmerumsatz aus 2023 wurde um 1,05 Mio (+9,1%) übertroffen, was vor allem auf die hohe Ratensteigerung (+17,9 EUR/ +6,7%) zurückzuführen ist. Eine moderatere Steigerung gab es bei den Zimmernächten (+961/ +2,2%). Das Budget wurde um knapp 700.000 EUR (5,8%) übertroffen.

Für das gesamte Quartal ergab sich eine Steigerung der gebuchten Zimmer von 3.479 zum Vergleichszeitraum in 2023 und eine Steigerung der Durchschnittsrate um 15,5 EUR (+8,5%). Gegenüber dem Quartalsbudget wurden zwar weniger Übernachtungen (-2.339/-1,5%), aber eine deutlich höhere Durchschnittsrate (+10,4 EUR/+5,6%) und somit ein um 1,15 Mio. EUR (+4,0%) besseres Ergebnis eingefahren.

Für das gesamte Jahr 2024 konnte der Zimmerumsatz gegenüber 2023 um ca. 17,4 Mio. EUR oder 11,1% gesteigert werden. Diese Steigerung errechnet sich aus einer Erhöhung der gebuchten Zimmernächte um über 47.710 auf insgesamt 821.732 (+6,2%) plus einer Steigerung der Durchschnittsrate (ADR) um 9,4 EUR auf 212,3 EUR (+4,6%).

Betrachtung Geschäftsjahr 2025<sup>2</sup>

### **Entwicklung im 1. Quartal 2025**

Die ambitionierten Erwartungen für das erste Quartal 2025 konnten nicht erfüllt werden. Nach einer erfreulichen Frühbucherphase und einer bis zum Jahreswechsel vielversprechenden Buchungslage für den Winter setzte in den Folgewochen ein deutlicher Nachfragerückgang im Vergleich zum starken Vorjahr 2024 ein.

Im Januar wurde das Vorjahresergebnis noch spürbar übertroffen – sowohl bei den Übernachtungen (+0,5%) als auch beim durchschnittlichen Zimmerpreis (+5,3%) konnten Zuwächse erzielt werden. Infolgedessen lag auch der Zimmerumsatz mit ca. +725.000 EUR (+5,9%) über dem Vorjahresniveau.

Im Februar blieb die Performance jedoch hinter den Erwartungen zurück: Weder die geplante Auslastung noch die angestrebte Durchschnittsrate wurden erreicht. Insgesamt verzeichneten die Hotels 2.692 Übernachtungen weniger als im Vorjahr (-5,6%). Zwar konnte die Durchschnittsrate leicht gesteigert werden (+2,6 EUR, +0,9%), der Zimmerumsatz fiel jedoch aufgrund der fehlenden Auslastung – bei einem Kalendertag weniger – um 670.000 EUR (-4,7%) geringer aus als 2024.

Besonders enttäuschend verlief der März. Zwar konnten in der Faschingswoche erfreulich gute Raten erzielt werden, jedoch blieb die Auslastung in den meisten Betrieben unter den Erwartungen. Mehrere Faktoren wirkten sich in der zweiten Monatshälfte negativ auf die Nachfrage aus: eine unzureichende Schneelage in Teilen Österreichs, ungünstige Wetterbedingungen sowie das Fehlen von Feiertagen oder Schulferien. Dies führte sowohl in den alpinen Skidestinationen als auch in den bereits geöffneten Betrieben in Kroatien und Italien zu einer schwachen Buchungslage. Zudem wurden einzelne Häuser in Italien und Kroatien aufgrund der späten Osterferien erst im April geöffnet. Im März wurden 6.588 Übernachtungen weniger verkauft (-13,2 %), bei einer leicht

---

<sup>2</sup> Die Auslastungs- und Umsatzzahlen für 2025 beziehen sich auf alle von Falkensteiner betriebenen oder gemanagten Hotels, inkl. Camping Zadar. Nicht berücksichtigt sind die weiteren Camping Resorts (Pila, Konobe, Lake Blagus, Hafnersee, Grubhof). Das Hotel Bozen wurde ab der Eröffnung im Juli für das 3. und 4. Quartal in die Betrachtung mit aufgenommen. Das Hotel in Belgrad wurde im 4. Quartal aufgrund der Übergabe an einen neuen Betreiber im Oktober aus der Betrachtung ausgeklammert.

rückläufigen Durchschnittsrate (-1,5 EUR bzw. -0,7 %). Der Zimmerumsatz lag damit um rund 1,4 Mio. EUR (-13,9 %) unter dem Vorjahr.

Insgesamt fiel das erste Quartal somit deutlich verhaltener aus, als es die beiden außergewöhnlich starken Winter der Jahre 2023 und 2024 erwarten ließen. In den ersten drei Monaten wurden insgesamt 135.086 Übernachtungen gezählt – das entspricht einem Rückgang von 9.037 Übernachtungen (-6,3%) gegenüber dem Vorjahr. Der daraus resultierende Zimmerumsatz lag um 1.348.010 EUR (-3,7%) unter dem Vergleichswert aus 2024. Positiv hervorzuheben ist, dass die Durchschnittsrate dennoch leicht gesteigert werden konnte: Mit 260,7 EUR wurde ein Plus von 7 EUR (+2,8%) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum erzielt.

### **Entwicklung im 2. Quartal 2025**

Deutlich positiver gestaltete sich die Entwicklung im zweiten Quartal. Die Osterfeiertage im April wirkten sich spürbar belebend auf die Nachfrage aus und trugen dazu bei, das schwache März-Ergebnis zu kompensieren. Besonders die Betriebe in Italien und Kroatien überzeugten mit einer starken Performance.

Insgesamt konnten im April 8.030 Übernachtungen mehr als im Vorjahresmonat erzielt werden – ein Zuwachs von +18,0%. Auch die Durchschnittsrate entwickelte sich erfreulich und stieg um 28,0 EUR bzw. +21,0% gegenüber dem Vorjahr. In Summe lag der erzielte Zimmerumsatz im April damit um rund 2.540.000 EUR bzw. +42,8% über dem Vergleichswert von 2024.

Der Mai verlief hingegen unter den Erwartungen. Zwar war in der Planung berücksichtigt worden, dass sich die Feiertage in den Kernquellmärkten stärker in den Juni verschieben und damit ein späterer Saisonstart in Österreich und Südtirol einhergeht, dennoch blieb das Gesamtergebnis hinter den Zielsetzungen zurück. Besonders die kroatischen Häuser konnten ihre Budgetziele trotz guter Buchungslage zu Monatsbeginn und -ende nicht erreichen.

Insgesamt lagen sowohl die Auslastung (-10.213 Übernachtungen bzw. -13,7 %) als auch die Durchschnittsrate (-1,8 EUR bzw. -1,2%) unter dem Vorjahresniveau. Daraus ergab sich ein Rückgang des Zimmerumsatzes um rund 1.700.000 EUR (-14,7%) im Vergleich zu Mai 2024.

Im Juni konnte diese Entwicklung jedoch deutlich kompensiert werden. Mit 4.105 zusätzlichen Übernachtungen (+4,8%) und einer um 24,3 EUR höheren Durchschnittsrate (+13,8 %) lag der Zimmerumsatz um rund 2.900.000 EUR (+19,2%) über dem Vorjahreswert.

Insgesamt resultierte für das zweite Quartal eine Umsatzsteigerung von rund 3.740.000 EUR (+11,5%) gegenüber dem Vorjahr. Diese positive Entwicklung wurde bei leicht erhöhter Auslastung (+1.922 Übernachtungen bzw. +0,9%) vor allem durch eine höhere Durchschnittsrate (+16,7 EUR bzw. +10,5%) erzielt.

### **Entwicklung im 3. Quartal 2025**

Das strategisch besonders wichtige 3. Quartal (Sommersaison) zeigte auch 2025 eine erfreuliche Entwicklung. Treiber waren vor allem die sehr guten Buchungszahlen der Strandbetriebe in Italien sowie eine solide Auslastung in Südtirol und Österreich. In Kroatien hingegen war der Sommer – wie bereits 2024 – von einer schwächeren Nachfrage und einem intensiven Wettbewerbsumfeld geprägt. Insgesamt konnte der Zimmerumsatz gegenüber dem Vorjahr um über 6,5 Mio. EUR (+8,7%) gesteigert werden. Die Verbesserung resultierte zu etwa gleichen Teilen aus einer höheren Auslastung (+11.559 Übernachtungen / +3,7%) und einer gesteigerten Durchschnittsrate (+11,7 EUR / +4,9%). Im Juli wurde nach mehrfachen Verzögerungen das neue Falkensteiner Hotel Bozen (Südtirol) eröffnet. Aufgrund der Anlaufphase des Hotels war der Einfluss auf das Quartalsergebnis jedoch noch begrenzt.

Der Juli profitierte insbesondere von starken Frühbuchungen in Österreich sowie von einer

ausgezeichneten Performance der italienischen Strandhotels. Der Zimmerumsatz lag um rund 2,3 Mio. EUR über Vorjahr (+8,4%), getragen von einer höheren Auslastung (+3.701 Übernachtungen bzw. +3,5 %) und einer gesteigerten Durchschnittsrate (+12,3 EUR bzw. +4,7%).

Im August wurde mit rund 34,6 Mio. EUR ein um ca. 2 Mio. EUR (+6,2%) höherer Zimmerumsatz erzielt. Auch hier trugen sowohl Auslastung (+1.346 Übernachtungen bzw. +1,2%) als auch Durchschnittsrate (+14,2 EUR bzw. +5,0%) zur Steigerung bei.

Der September verzeichnete eine Umsatzsteigerung von rund 2,2 Mio. EUR (+14,8%). Angesichts der Unwetterereignisse im Vorjahr lagen die Erwartungen jedoch höher. Insbesondere in Österreich und Südtirol zeigte sich eine schwächere Nachfrage aus Deutschland, die sich auch im Oktober fortsetzte. Die Verbesserung gegenüber 2024 resultierte aus höherer Auslastung (+6.512 Übernachtungen bzw. +7,0 %) und einer gesteigerten Durchschnittsrate (+11,7 EUR bzw. +7,3%).

#### **Entwicklung im 4. Quartal 2025**

Die hohen Erwartungen an den Oktober, der sich in den vergangenen Jahren immer stärker zu einem starken Ferienmonat entwickelt hat, konnten 2025 nicht vollständig erfüllt werden. Der schwächelnde deutsche Quellmarkt und die ungünstige Verschiebung der Feiertage in Österreich belasteten insbesondere die Betriebe in Österreich und in Südtirol. Dennoch wurde erneut eine Steigerung im Monatsergebnis gegenüber 2024 erzielt (ca. +1,3 Mio. EUR Zimmerumsatz / +10,8%) – wiederum getragen von einer Steigerung der Übernachtungen (+4.644 / +6,4%) und einer besseren Durchschnittsrate (+6,5 EUR / +4,2%). Ab Oktober ist das Hotel Belgrade von der Betrachtung ausgenommen, da das Haus ab diesem Zeitraum an den neuen Eigentümer zurückgegeben und von einem neuen Betreiber geführt wurde.

Der November entwickelte sich sehr verhalten. Frühere saisonale Schließungen und ein geringeres Gruppenaufkommen führten zu einer niedrigeren Auslastung (-1.066 Übernachtungen bzw. -3,4%), die jedoch durch eine höhere Durchschnittsrate (+7,0 EUR bzw. +4,5 %) kompensiert werden konnte. Das Monatsergebnis lag leicht über Vorjahr (+44.000 EUR bzw. +0,9 %).

Viel erfreulicher verlief das Geschäft hingegen im Dezember. Das letztjährige Rekordergebnis wurde noch einmal deutlich übertroffen (ca. +2,04 Mio. EUR / +15,6%). Der sehr gute Vorbuchungsstand über die Feiertage erlaubte es, die Raten für diesen Zeitraum frühzeitig zu erhöhen und die Verkaufskanäle hin zu Direktbuchungen zu steuern. Gleichzeitig konnte aber auch in der Vorweihnachtszeit ein höheres Buchungsaufkommen gegenüber 2024 realisiert werden. Insgesamt wurden so 3.947 Übernachtungen mehr (+9,0%) bzw. eine um 18,1 EUR höhere Durchschnittsrate (+6,1%) erzielt.

#### **Ganzjahresergebnis 2025**

Trotz des enttäuschenden Ergebnisses im Winter (Quartal 1) fällt das Gesamtfazit für 2025 klar positiv aus. Ein starkes zweites Quartal mit den Rekordergebnissen im April und im Juni, eine sehr gute Sommersaison mit einem neuerlich verbesserten Ergebnis und insgesamt über 80 Mio. EUR Umsatz sowie ein durch den sehr guten Dezember getragenes 4. Quartal führten zu einer weiteren deutlichen Umsatzsteigerung gegenüber dem Vorjahr.

Der gesamte Zimmerumsatz konnte um ca. +12,3 Mio. EUR (+7,1%) gesteigert werden. Diese Steigerung errechnet sich – unter Berücksichtigung der Aufnahme des neuen Hotels in Bozen ab Juli und des Ausscheidens des Hotels in Belgrad im Oktober – aus einer leichten Erhöhung der gebuchten Zimmernächte um 11.969 auf insgesamt 823.937 (+1,5%) plus einer stärkeren Steigerung der Durchschnittsrate (ADR) um 11,8 EUR auf 225,6 EUR (+5,5%).

Die nachstehend angeführten Zahlen beziehen sich auf den Konzernabschluss der Emittentin.

Der wirtschaftliche Erfolg der FMTG-Gruppe ist maßgeblich vom wirtschaftlichen Erfolg des Geschäftsbereichs FMTG Services abhängig.

Unter Bereinigung der EBITDA-Marge um den Einmaleffekt eines negativen Firmenwertes im Geschäftsjahr 2023 in Höhe von TEUR 34.793 konnte die operative Leistung im abgelaufenen Geschäftsjahr im Geschäftsbereich FMTG Services weiter erhöht werden.

Die Tabelle stellt die wesentlichen Finanzkennzahlen der einzelnen Geschäftsbereiche der FMTG-Gruppe dar.

In TEUR	FMTG Services		FMTG Development		Michaeler & Partner		Eliminierungen		FMTG-Konzern	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Außenumsatz	207.643	177.177	1.872	876	2.420	2.587		0	211.935	180.640
Innenumsatz	1.080	381	1.014	638	1.128	440	-3.222	-1.459	0	0
<b>Segmentumsatz</b>	<b>208.723</b>	<b>177.558</b>	<b>2.886</b>	<b>1.514</b>	<b>3.548</b>	<b>3.028</b>	<b>-3.222</b>	<b>-1.459</b>	<b>211.935</b>	<b>180.640</b>
EBITDA	47.820	71.690	11.944	-2.135	629	789	0	0	60.393	70.343
EBIT	11.524	39.118	11.917	-2.159	520	691	0	0	23.961	37.650
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	0	68	-1.050	0	0	0	0	68	-1.050
Vermögen	695.373	653.661	108.071	77.594	4.190	4.251	-171.634	-106.274	636.000	629.231
Anteile an assoziierten Unternehmen	0	0	11.723	4.560	0	0	0	0	11.723	4.560
Investitionen	11.183	5.908	977	264	34	21	0	0	12.194	6.193
Abschreibungen	-36.295	-32.571	-28	-24	-109	-98	0	0	-36.432	-32.693
Verbindlichkeiten	587.594	603.158	88.927	90.717	1.906	1.709	-83.258	-109.873	595.169	585.711

Die Jahresabschlüsse und Konzernabschlüsse der Emittentin werden regelmäßig im Firmenbuch und auf der Plattform unter [www.fmtg-invest.at](http://www.fmtg-invest.at) veröffentlicht und sind dort sowie auch über die Website der Emittentin unter [www.fmtg-invest.com](http://www.fmtg-invest.com) für die Investoren abrufbar.

## 6. Investitionen, Wachstum und Expansion der FMTG-Gruppe

### 6.1. Premium Camping

Mit der Eröffnung des ersten Premium Campingplatzes in Zadar, Kroatien im Jahr 2019, hat die FMTG-Gruppe den Grundstein in diesem Segment gelegt. Mit dem im Juni 2024 eröffneten Premium Campingplatzes Lake Blagus, Slowenien und dem Ankauf des Campingplatzes Grubhof in St. Martin bei Lofer in Salzburg / Österreich im Mai 2025, hat die FMTG-Gruppe den nächsten Schritt bei der Umsetzung der Campingstrategie gesetzt. Im Sommer 2026 soll das Angebot am Campingplatz Grubhof um 50 Mobile homes erweitert werden. Im Dezember 2025 wurde ein weiterer langfristiger Pachtvertrag für den Campingplatz am Klagenfurter Strandbad abgeschlossen. Im ersten Halbjahr 2026 soll die eine eigene Premium Camping Marke „Falkensteiner Camping, just better“ eingeführt werden. Digitale Buchungsmöglichkeiten (Website, App) wurden für das Geschäftsfeld Camping entwickelt und werden im 1. Halbjahr 2026 für alle Falkensteiner Camping-Einheiten ausgerollt.

### 6.2. Geschäftsbereich FMTG Invest

Der Geschäftsbereich FMTG Invest wurde im Juni 2022 gegründet und hat die Generierung von

Finanzierungsmitteln für FMTG-Projekte zum Ziel. Seit dem Start dieser strategischen Unternehmenseinheit konnten von 06/2022 bis 02/2026 über 100 Mio. EUR an Finanzierungsmitteln für die FMTG-Gruppe generiert werden. Die Investmentrunden aus den Jahren 2017 bis 2020 in Höhe von 16,7 Mio. EUR und eine Investmentrunde aus dem Jahr 2022 mit dreijähriger Laufzeit in Höhe von 782.000 Euro, wurden zwischenzeitlich pünktlich zurückbezahlt (siehe Tabelle Pkt. 8.6.).

Die kontinuierlich wachsende Anzahl an Investorinnen und Investoren schafft eine stabile Finanzierungsbasis für das Wachstum der FMTG-Gruppe. Die digitale FMTG-Invest-Plattform und die damit verbundenen Services für Investor\_innen werden laufend verbessert und um weitere Angebote ergänzt. Das digitale Management von bestehenden und neuen Anlageangeboten, kombiniert mit der Nutzung der Vorteile in den Hotels, ist und bleibt das innovative Gesamtziel der Emittentin für den Geschäftsbereich FMTG Invest.

### **6.3. Nachhaltigkeit**

Nachhaltigkeit hat einen hohen Stellenwert in der FMTG-Gruppe. Die einzelnen Unternehmensbereiche vom Bau bis hin zum operativen Management wurden strukturiert beleuchtet und entsprechende nachhaltige Maßnahmen eingeleitet bzw. umgesetzt. Dafür wurde vorgelagert eine umfassende Analyse der Handlungsfelder in der Zeit von Q4/2022 bis Q2/2023 durchgeführt und im 2. Halbjahr 2023 abgeschlossen. Seit April 2024 wird bei Michaeler & Partner das neue Geschäftsfeld Nachhaltige Innovation & ESG betrieben. Die Expert\_innen dieser Abteilung bieten ihre Leistungen am externen Markt an und steuern die gruppenweite Umsetzung der Nachhaltigkeitsmaßnahmen bei FMTG, das EU-Taxonomie-konforme Set-Up und das gruppenweite Reporting.

### **6.4. Loyalitätsprogramm**

Die konzeptionelle Entwicklung eines neuen Kundenbindungsprogramms wurde bis Ende 2024 abgeschlossen. Das neue Programm wird mit der Umstellung auf ein neues CRM-System (geplant bis Ende Q2 2026) eingeführt werden und soll die Bindung der Gäste an das Unternehmen weiter stärken und ausbauen.

### **6.5. Adria Raum**

Die FMTG-Gruppe plant in den nächsten Jahren vor allem im Premium- und Campingsegment im Adria Raum zum Teil mit strategischen Partnern weiter zu expandieren.

In diesem Zusammenhang hat sich die FMTG-Gruppe im Mai 2023 mit 24% an einem Development Projekt für ein 5\* Premium Hotel mit 125 Zimmer und Suiten auf Sizilien, Italien, beteiligt. Die Eröffnung des Hauses ist für 2026 geplant.

Mit der Aufstockung der Anteile am Resort Punta Skala in Kroatien von 45% auf 70% im August 2023 wurde nicht nur die Mehrheit und letztlich die Kontrolle über das Resort übernommen, sondern auch einer der wichtigsten operativen Standorte der FMTG-Gruppe sowie Development Opportunitäten in einem vertrauten und bekannten Umfeld langfristig gesichert. Das Resort wird derzeit um 88 Premium Apartments erweitert. In weiterer Folge entstehen ab 2026 auf dem Grundstück ein Mitarbeiterhaus, ein Aqua-Park, F&B-Outlets und Shops etc.

### **6.6. Deutschland**

Ein wichtiger Zukunftsmarkt für die FMTG-Gruppe ist Deutschland. Insbesondere das Entwickeln von Hotels und Apartments in ausgewählten Lagen auf Falkensteiner Niveau und das Betreiben dieser Hotels im Geschäftsbereich FMTG Services auf Basis von Pacht und

Management Verträgen lässt ein überdurchschnittliches Wachstum mit kalkulierbaren Risiken – vor allem im Bereich FMTG Services – erwarten. 2024 wurde der FMTG die Zusage erteilt, in Grömitz (Ostsee), ein 5-Sterne-Premium Collection-Hotel mit circa 104 Zimmern plus 26 Appartements zu errichten. Die Eröffnung der ersten Falkensteiner-Destination in Deutschland ist für 2029 geplant.

## **6.7. Österreich**

In Österreich werden Investitionen vor allem in die Qualitätsverbesserungen bestehender Hotels und Residences sowie in die Schärfung und Positionierung der Angebote vorgenommen.

So wurde im ersten Quartal 2023 das Hotel in Bad Leonfelden in Oberösterreich erneuert, upgegradet und vor Ostern als 4\*S Hotel wiedereröffnet.

Auch das Hotel Carinzia am Kärntner Nassfeld wurde nach der Wintersaison 2023 erneuert und upgegradet und mit 21. Juli 2023 als 4\*S Haus wiedereröffnet.

Mit dem Ankauf des Premium Campingplatzes in Salzburg wurde im Mai 2025 das Angebot im Campingbereich wesentlich erweitert (siehe dazu auch Pkt. 6.1.)

Mit Mai 2026 erfolgt mit der Übernahme des Campingplatzes am Wörthersee in Klagenfurt der nächste Expansionsschritt im Geschäftsbereich Camping.

Wachstum durch neue Hotelbetriebe wird nur in ausgewählten Lagen und Bundesländern erfolgen. Siehe dazu auch Punkt 2.1.2 oben.

## **6.8. Kosten und deren Finanzierung**

Die FMTG-Gruppe plant in den kommenden Jahren die Expansion und das Wachstum vor allem in Italien und in den weiteren Kernmärkten Kroatien und Österreich. Darüber hinaus werden laufend qualitätssichernde Maßnahmen in bestehenden Hotelbetrieben vorgenommen. Ergänzend zu den Investitionen in den genannten Kernmärkten befindet sich ein 5-Sterne Hotel mit zugehörigen Falkensteiner Residences in Grömitz (Deutschland, Ostsee) in Planung. Die Baugenehmigung dazu wird 2027 erwartet. Diese geplante Expansion wäre eine wichtige strategische Maßnahme, um mit einem eigenen, hochwertigen Angebot in den deutschen Ferientourismus einzutreten.

Ein Teil der dafür beabsichtigten Finanzierung soll über die aktuelle Veranlagung von der FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG, als Emittentin, von den Investoren bis zu einem Betrag von EUR 18 Mio., aufgenommen werden.

## **7. Angaben über jene, welche gemäß den §§ 7 und 22 KMG haften**

### **7.1. Allgemeines**

Jedem Anleger haften für den Schaden, der ihm im Vertrauen auf die Prospektangaben oder die sonstigen nach dem KMG erforderlichen Angaben (§ 22 KMG), die für die Beurteilung der Veranlagungen erheblich sind, entstanden ist:

- der Emittent für durch eigenes Verschulden oder durch Verschulden seiner Leute oder sonstiger Personen, deren Tätigkeit zur Prospekterstellung herangezogen wurde, erfolgte unrichtige oder unvollständige Angaben,
- der Prospektkontrollor für durch eigenes grobes Verschulden oder grobes Verschulden seiner Leute oder sonstiger Personen, deren Tätigkeit zur Prospektkontrolle herangezogen wurde, erfolgte unrichtige oder unvollständige Kontrollen,
- derjenige, der im eigenen oder im fremden Namen die Vertragserklärung des Anlegers

entgegengenommen hat und der Vermittler des Vertrages, sofern die in Anspruch genommene Person den Handel oder die Vermittlung von Wertpapieren oder Veranlagungen gewerbsmäßig betreibt und sie oder ihre Leute die Unrichtigkeit oder Unvollständigkeit der Angaben gekannt haben oder infolge grober Fahrlässigkeit nicht gekannt haben.

## **7.2. Die Emittentin**

Die FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG, eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht, eingetragen im Firmenbuch beim Handelsgericht Wien unter FN 154675p, mit der Geschäftsanschrift Walcherstraße 1A, Stiege C2, Top 6.04, A-1020 Wien, haftet den Anlegern als Emittentin gemäß § 22 Abs 1 Z 1 KMG für durch eigenes Verschulden oder durch Verschulden ihrer Leute oder sonstiger Personen, deren Tätigkeit zur Prospekterstellung herangezogen wurde, erfolgte unrichtige oder unvollständige Angaben in diesem Prospekt.

## **7.3. Der Prospektkontrollor**

Die Grant Thornton Austria Audit GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht, eingetragen im Firmenbuch beim Handelsgericht Wien unter FN 230316a, und der Geschäftsanschrift Gertrude-Fröhlich-Sandner-Straße 1 / Top 13, A-1100 Wien, hat den Prospekt als Prospektkontrollor gemäß § 7 Abs 1 Z 3 KMG auf seine Richtigkeit und Vollständigkeit kontrolliert und mit Angabe von Ort und Tag und der Beifügung „als Prospektkontrollor“ unterfertigt.

Der Prospektkontrollor haftet Anlegern gemäß § 22 Abs 1 Z 3 KMG für durch eigenes grobes Verschulden oder grobes Verschulden seiner Leute oder sonstiger Personen, deren Tätigkeit zur Prospektkontrolle herangezogen wurde, erfolgte unrichtige oder unvollständige Kontrollen.

## **7.4. Der Abschlussprüfer**

Der Abschlussprüfer haftet, der in Kenntnis der Unrichtigkeit oder Unvollständigkeit der Angaben im Sinne des § 22 Abs 1 Z 5 KMG und in Kenntnis, dass der von ihm bestätigte Jahresabschluss eine Unterlage für die Prospektkontrolle darstellt, einen Jahresabschluss mit einem Bestätigungsvermerk versehen hat.

## **7.5. Die Betreiberin der Plattform**

Gemäß § 22 Abs 1 Z 4 KMG haftet derjenige, der im eigenen oder im fremden Namen die Vertragserklärung des Anlegers entgegengenommen hat und der Vermittler des Vertrages, sofern die in Anspruch genommene Person den Handel oder die Vermittlung von Wertpapieren oder Veranlagungen gewerbsmäßig betreibt und sie oder ihre Leute die Unrichtigkeit oder Unvollständigkeit der Prospektangaben oder der Kontrolle gekannt haben oder infolge grober Fahrlässigkeit nicht gekannt haben.

Betreiberin der Plattform ist CONDA Crowdfunding Austria GmbH (in der Folge auch „CONDA“), eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht, registriert im Firmenbuch beim Handelsgericht Wien unter FN 477829s, und der Geschäftsanschrift Neulinggasse 29/1/14, A 1030 Wien. Diese betreibt die Plattform für die Emittentin technisch als auch regulatorisch und nimmt die Vertragserklärungen von Anlegern als Empfangsbotin für die Emittentin entgegen und leitet dies an die Emittentin weiter. Die über die Plattform übermittelten Angebotserklärungen der Anleger nimmt die Emittentin ausschließlich selbst an.

## **7.6. Gemeinsame Bestimmungen für der Prospekthaftung unterliegende Personen**

Die Höhe einer allfälligen Haftung der in § 22 KMG erwähnten Personen ist gegenüber jedem einzelnen Anleger, sofern das schädigende Verhalten nicht auf Vorsatz beruhte, begrenzt durch den von ihm bezahlten Erwerbspreis, zuzüglich Spesen und Zinsen ab Zahlung des Erwerbspreises (§ 22 Abs 6 KMG). Bei unentgeltlichem Erwerb ist der letzte bezahlte Erwerbspreis zuzüglich Spesen und Zinsen ab Zahlung des Erwerbspreises maßgeblich.

Gemäß § 22 Abs 7 KMG sind Ansprüche der Anleger nach Maßgabe des KMG bei sonstigem Ausschluss binnen zehn Jahren nach Beendigung des prospektpflichtigen Angebotes geltend zu machen.

Gemäß § 22 Abs 5 KMG können Anleger keine Ersatzansprüche aus dem Umstand ableiten, dass infolge unrichtiger oder unvollständiger Prospektangaben die im Prospekt beschriebenen Veranlagungen nicht erworben wurden.

## **8. Angaben über die Veranlagung**

### **8.1. Die Veranlagungsbedingungen, insbesondere die Kündigungsfristen und die Ausstattung der Veranlagung**

#### **8.1.1. Zweck und Grundlagen**

Die Emittentin beabsichtigt qualifiziert nachrangige Darlehen von potenziellen Anlegern aufzunehmen. Die von Anlegern gewährten Darlehen werden für Zwecke der Finanzierung des Geschäftsbetriebs, zur Expansion in die Adria Region (Schwerpunkt Italien, Kroatien) und in Österreich, sowie für qualitätserhöhende Investitionen in bestehende Hotelbetriebe, in Planungsarbeiten für die strategische Erweiterung neuer Märkte (Deutschland) und für neue Geschäftsfelder (Premium Camping) verwendet. Investitionen in neue, webbasierte FMTG Invest-Kundenfeatures können im Bedarfsfall ebenfalls abgedeckt werden.

Für weitere Ausführungen siehe auch unter Abschnitt 6.8 „Kosten und deren Finanzierung“ und Abschnitt 8.4.3 „Zweck des Angebots“.

Die Veranlagung basiert auf dem jeweiligen Darlehensvertrag zwischen dem Anleger (als Darlehensgeber) und der Emittentin (als Darlehensnehmerin). Ein Muster dieses Darlehensvertrags ist jeweils für die Zinszahlungen in Euro (als Anhang C Abschnitt I) und in Gutscheinen (als Anhang C Abschnitt II) diesem Prospekt als Anhang C angeschlossen.

In den nachfolgenden Punkten werden die wesentlichen Bestimmungen dieser Darlehensverträge zusammengefasst. Anleger werden dennoch dringend aufgefordert, den jeweiligen Darlehensvertrag in seiner Gänze genauestens zu lesen und gegebenenfalls einen Rechtsanwalt bzw. Steuerberater zu Rate zu ziehen.

#### **8.1.2. Angebotslegung durch Anleger, Vertragsabschluss**

Der Anleger (als Darlehensgeber) stellt über die Plattform das Angebot zur Gewährung des qualifiziert nachrangigen Darlehens nach Maßgabe des jeweils anwendbaren Darlehensvertrages (gem. Muster in Anhang C) an die Emittentin (als Darlehensnehmerin). Dieses Angebot kann von der Emittentin angenommen oder auch abgelehnt werden. Bei Annahme kommt der entsprechende Darlehensvertrag zustande. Der Investor bleibt während der (allenfalls verkürzten oder verlängerten) Zeichnungsfrist an sein Angebot gebunden.

Anleger können die Höhe des Darlehensbetrags wählen, wobei der Darlehensbetrag zumindest EUR 500,00 zu betragen hat. Jeder höhere Darlehensbetrag hat ein ganzes Vielfaches von EUR 500,00 zu betragen (das bedeutet: Stückelung in EUR 500-Schritten).



Der Anleger hat den entsprechend angebotenen Darlehensbetrag auf das Konto des Treuhänders so zu überweisen, dass der Betrag bis spätestens 14 Tage nach Abgabe seines Angebotes dort eingelangt ist.

Der Treuhänder wird den Darlehensbetrag bis zum Ablauf der Frist für die Erreichung der Funding Schwelle treuhändig für den Investor verwahren und bei vollständiger und fristgerechter Erreichung der Funding Schwelle an die Emittentin überweisen. Sollte die Funding Schwelle nicht bzw. nicht fristgerecht erreicht werden, so ist der Treuhänder verpflichtet, den Darlehensbetrag vollständig wieder auf das vom Investor auf der Plattform bekanntgegebene Bankkonto zu refundieren.

Ab Erreichen der Funding Schwelle und spätestens vier Wochen nach Ende der (allenfalls verkürzten oder verlängerten) Zeichnungsfrist kann die Emittentin Angebote von Investoren durch Übermittlung von E-Mails an die jeweiligen Investoren annehmen. Die Emittentin behält sich das Recht vor, auch (mehrmals und in zeitlichem Abstand) nur einzelne Angebote von Investoren anzunehmen, solange der Gesamtbetrag der bereits angenommenen Angebote die Funding Schwelle nicht unterschreitet. Die Annahme ist ebenso wie das Überschreiten der Funding Schwelle Voraussetzung für die Überweisung der Darlehensbeträge an die Emittentin und das Zustandekommen des Darlehensvertrages.

Die Emittentin ist nicht verpflichtet übermittelte Angebote von Anlegern anzunehmen.

Nach Anbotsannahme durch die Emittentin und entsprechendem Eingang des vom Investor zu leistenden Darlehensbetrags auf dem Konto der Emittentin hat die Emittentin keine weiteren Ansprüche gegen den Investor, insbesondere bestehen für den Investor keinerlei Nachschussverpflichtungen.

Sämtliche Investoren, die verbindliche Zeichnungsangebote in Höhe von EUR 10.000,00 oder mehr abgeben, erhalten für jede vollständige Zeichnung iHv EUR 10.000,00 jeweils einen Hotelgutschein der FMTG-Gruppe („Falkensteiner-Gutscheine“) in Höhe von EUR 1.300,00.

Investoren, die bis 14.05.2026 ein verbindliches Zeichnungsangebot in Höhe von EUR 10.000,00 oder mehr abgeben, erhalten zusätzlich zum oben beschriebenen Hotelgutschein in Höhe von EUR 1.300,00 einen „Early-Bird-Bonus“ in Höhe von EUR 50,- Dieser Bonus wird in Form eines Hotelgutscheins der FMTG-Gruppe ausgestellt, eine Barablöse ist nicht möglich.

Zeichner mit einem Zeichnungsvolumen von EUR 100.000,00 oder mehr können ihre Zeichnung und die Zahlung des Darlehensbetrags im Einvernehmen mit der Emittentin auch direkt mit der Emittentin abwickeln.

### **8.1.3. Angebotsfrist, Verlängerungsmöglichkeit, vorzeitiges Schließen der Emission**

Der Zeitraum, währenddessen Anleger Angebote im Hinblick auf die Veranlagungen abgeben können (die „Angebotsfrist“) beginnt mit dem der Veröffentlichung dieses Prospekts folgenden Bankarbeitstag, dieser ist geplant am 14.04.2026 und endet mit dem Ablauf des 14.06.2026.

Die Zeichnungsfrist kann von der Emittentin im Falle der vorzeitigen Erreichung der Funding Schwelle und des Gesamtbetrags der Veranlagungen, also einem Gesamtbetrag in Höhe von EUR 18.000.000,00, verkürzt werden. Eine entsprechende Verkürzung wird von der Emittentin gegebenenfalls auf [www.fmtg-invest.at](http://www.fmtg-invest.at) oder auf [www.fmtg.com](http://www.fmtg.com) veröffentlicht.

Darüber hinaus kann die Emittentin die Zeichnungsfrist während der Angebotsfrist um bis zu 28 Tage verlängern. Eine mehrmalige Verlängerung ist nicht zulässig. Eine allfällige Verlängerung wird ebenfalls auf der Website der Gesellschaft und auf der Plattform veröffentlicht.

An ihr Angebot sind Anleger bis zum Ablauf der Zeichnungsfrist gebunden.

#### **8.1.4. Rücktrittsrecht der Anleger**

Anleger haben das Recht binnen 14 Tagen ab Annahme des Angebots auf Abschluss des Darlehensvertrags durch die Emittentin vom abgeschlossenen Darlehensvertrag zurückzutreten.

Im Falle des Rücktritts eines Anlegers ist dem Anleger der überwiesene Darlehensbetrag binnen zwei Wochen ab Zugang der Rücktrittserklärung bei der Emittentin unverzinst an das vom Anleger auf der Plattform bekanntgegebene Konto des Anlegers zurückzuüberweisen.

#### **8.1.5. Verzinsung**

Nach Wahl des Anlegers werden die Zinsen als Geldüberweisung in Euro oder als Gutscheine für Leistungen der Emittentin geleistet. Die Verzinsung beträgt (i) bei Leistung als Geldüberweisung fix 5,00% p.a. und (ii) bei Leistung in Gutscheinen fix 7,00% p.a.

Die Wahl der Verzinsungsvariante ist durch den Investor bei Legung des Angebotes zu treffen und ist für die gesamte Laufzeit bindend.

#### **8.1.6. Zinsperioden**

Die Zinsen sind zweimal im Jahr – halbjährig – fällig. Die Zinsperioden laufen jeweils vom 01.10. eines Jahres bis zum 31.03. des folgenden Jahres und jeweils vom 01.04. bis 30.09. Die letzte Zinsperiode endet am Datum der Endfälligkeit am Ende der Laufzeit, das ist am 30.09.2031.

##### Fälligkeit und Auszahlung laufender Zinsen

Die Zinsen sind zweimal im Jahr im Nachhinein jeweils 3 Monate beziehungsweise 9 Monate nach dem Bilanzstichtag der Emittentin (das ist der 31. Dezember eines jeden Jahres) somit jeweils am 31. März und am 30. September eines jeden Jahres fällig ("Zinsfälligkeitstage").

Der erste Zinsfälligkeitstag ist der 31.03.2027. Die letzte Zinsperiode endet am Datum der Endfälligkeit am Ende der Laufzeit, am 30.09.2031.

Die Zahlung der Zinsen erfolgt auf das vom Investor auf der Website angegeben Bankkonto. Für die erste Auszahlung kann beim Zahlungsdienstleister eine Identitätsfeststellung erforderlich sein, falls diese nicht bereits zuvor erfolgte.

Im Falle der Zahlung der Zinsen in Gutscheinen, stehen die Gutscheine spätestens 7 Tage ab Fälligkeit im Investoren Profil auf dem Falkensteiner Gutscheinformal [www.investors.falkensteiner.com](http://www.investors.falkensteiner.com) zum Download zur Verfügung. Das Investorenprofil wird nach Abschluss des Darlehensvertrags für jeden Investor von der Emittentin angelegt. Die Investoren werden per E-Mail informiert, dass ihr Profil angelegt wurde und die Investoren nach Vergabe eines von ihnen selbst festgelegten Passwortes Zugriff auf ihr Profil haben.

#### **8.1.7. Informations- und Kontrollrechte, keine Mittelverwendungskontrolle**

Informations- und Kontrollrechte des Anlegers beschränken sich auf jene Rechte, die dem Anleger aus dem Darlehensvertrag mit der Emittentin eingeräumt werden. Da die Anleger an der Emittentin nicht gesellschaftsrechtlich beteiligt sind, stehen ihnen insbesondere gesetzliche Informations- und Kontrollrechte von Gesellschaftern nicht zu.

Gemäß Darlehensvertrag erhält der Anleger bis zur vollständigen Rückzahlung des Darlehensbetrages und aller fälligen Zinsen die jeweiligen Jahresabschlüsse der Emittentin (einschließlich der Bilanz und allfälligen Gewinn und Verlustrechnung) spätestens vier Wochen nach Feststellung des Jahresabschlusses durch die Gesellschafter der Emittentin jedoch spätestens 9 Monate nach dem jeweiligen Bilanzstichtag. Diese Informationen können elektronisch

auf der Plattform oder per E-Mail (an die vom Investor auf der Plattform zuletzt bekanntgegebene E-Mail-Adresse) zur Verfügung gestellt werden.

Der Investor erhält ferner für jedes Geschäftsjahr der Emittentin bis zur vollständigen Rückzahlung ein jährliches Reporting in Form von (a) einer schriftlichen Kurzdarstellung, die die wesentlichen Ereignisse (zum Beispiel Umsatz, Personalstand, Markt, Konkurrenz, Aktivitäten (inkl. Produktentwicklung), Marketing & Vertrieb, Forschung & Entwicklung, etc.) zusammenfasst oder (b) eines Webmeetings, in dem über die wesentlichen Ereignisse berichtet wird. Die schriftlichen Reportings sind jeweils spätestens einen Monat nach Feststellung des Jahresabschlusses durch die Gesellschafter der Emittentin jedoch spätestens 9 Monate nach dem jeweiligen Bilanzstichtag nachweislich an den Investor zu übermitteln. Die Webmeetings sind im gleichen Zeitrahmen abzuhalten, aufzuzeichnen und an Investoren zu übermitteln. Die Wahl des Reporting-Modus obliegt der Emittentin.

Der Investor erhält von der Emittentin bis zur vollständigen Rückzahlung aller Darlehensansprüche außerdem Sofortmeldungen bei Geschäftsfällen, die für seine Anlegerstellung unmittelbar bedeutsam sind. Als solche Geschäftsfälle gelten insbesondere die Absicht einer Insolvenzanmeldung, Verschmelzung, Umgründung, Namensänderung, Änderung des Unternehmensgegenstandes, Änderung der Gesellschafterstruktur, sowie jede Änderung am Management.

Demgegenüber ist es Anlegern nicht möglich, die tatsächliche Mittelverwendung aus der Veranlagung zu kontrollieren oder gar zu beeinflussen. Es besteht daher keine Mittelverwendungskontrolle durch die Anleger. Darüber hinaus existiert auch keine Mittelverwendungskontrolle durch Dritte, beispielsweise durch einen Wirtschaftsprüfer. Über die in diesem Punkt dargestellten, vertraglich vereinbarten Informations- und Kontrollrechte hinausgehende Informations- und Kontrollrechte zugunsten der Anleger bestehen nicht.

#### **8.1.8. Auszahlungskonto, Kosten (Bankspesen) in Zusammenhang mit Überweisungen**

Ansprüche der Anleger aus der Veranlagung werden durch Überweisung der jeweiligen Beträge auf das vom Anleger auf der Plattform bekanntgegebene Bankkonto erfüllt. Anleger sind verpflichtet die bekanntgegebene Kontoverbindung stets aktuell zu halten. Im Falle einer Änderung der Kontoverbindung haben Anleger die Registrierung des Bankkontos auf der Plattform entsprechend zu aktualisieren.

Sämtliche Überweisungen der Emittentin auf das vom Anleger auf der Plattform bekanntgegebene (und allenfalls auf der Plattform aktualisierte) Bankkonto zum Zwecke der Erfüllung von Ansprüchen der Anleger aus der Veranlagung haben für die Emittentin eine schuldbefreiende Wirkung.

Soweit die Emittentin Ansprüche der Anleger aus der Veranlagung durch Überweisungen auf ein Bankkonto einer Bank innerhalb der Europäischen Union erfüllt, erfolgen diese Überweisungen für den Anleger kosten- und spesenfrei. Im Falle von Überweisungen auf ein Bankkonto einer Bank außerhalb der Europäischen Union, trägt der jeweilige Anleger allfällige Kosten (Bankspesen) in Zusammenhang mit der Überweisung.

#### **8.1.9. Qualifizierte Nachrangigkeit**

Mit Abschluss des Darlehensvertrags erklärt der Investor ausdrücklich und unwiderruflich gemäß § 67 Abs. 3 Insolvenzordnung, dass er die Befriedigung seiner Forderungen aus dem Darlehen (einschließlich der Gesamtzinsen) erst nach Beseitigung eines negativen Eigenkapitals (§ 225 Abs. 1 UGB) oder im Fall der Liquidation nach Befriedigung aller Gläubiger begehrt und

dass wegen dieser Verbindlichkeiten kein Insolvenzverfahren eröffnet zu werden braucht.

Zahlungen durch die Emittentin erfolgen daher nur, wenn ein positives Eigenkapital der Emittentin vorliegt und soweit die Auszahlung des jeweils fälligen Betrags keine Insolvenz der Emittentin bewirken würde; werden fällige Beträge aufgrund solcher Einschränkungen nicht ausbezahlt, erfolgt die Auszahlung jeweils zum nächstmöglichen Termin und wird bis dahin mit dem Zinssatz der Veranlagung verzinst.

Für den Fall der Eröffnung eines gerichtlichen Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin wird ausdrücklich die Nachrangigkeit der Forderungen aus dem Darlehensvertrag gegenüber sämtlichen Forderungen anderer Gläubiger vereinbart, mit Ausnahme solcher Forderungen, für die ebenfalls eine Nachrangigkeit vereinbart wurde, sodass Zahlungen an den Anleger solange nicht geleistet werden, bis die Ansprüche der nicht nachrangigen Gläubiger vollständig befriedigt sind.

Ansprüche von Anlegern aus der Veranlagung werden bei der Beurteilung, ob ein negatives Eigenkapital vorliegt oder nicht, gleichbehandelt. Die Befriedigung von Ansprüchen von Anlegern aus der Veranlagung erfolgt somit stets an sämtliche Anleger *pro rata* im Verhältnis ihrer jeweiligen Ansprüche aus der Veranlagung gegen die Emittentin.

#### **8.1.10. Übertragung / Abtretung**

Die Veranlagung ist nicht verbrieft. Die Abtretung der Rechte aus der Veranlagung durch den Investor ist möglich, doch muss der Investor der Emittentin die Abtretung sowie die Daten des Abtretungsempfängers unverzüglich nach der Abtretung über eine entsprechende Mitteilung über die Plattform [www.fmtg-invest.at](http://www.fmtg-invest.at) mitteilen, um sicher zu stellen, dass auch der Abtretungsempfänger auf der Plattform als Investor registriert ist. Eine Abtretung an Personen, die nicht auf der Plattform registriert sind, ist ausgeschlossen und nicht zulässig. Nach erfolgter Abtretung hat die Emittentin das Recht und die Pflicht, Zahlungen ausschließlich auf die ihr gemäß der vorgenannten Mitteilung über die Plattform genannte Kontoverbindung des Abtretungsempfängers schuldbefreiend zu leisten.

Eine teilweise Abtretung von Ansprüchen aus der Veranlagung durch den Investor ist nur möglich, wenn Zinsansprüche gemeinsam mit Ansprüchen auf Rückzahlung des Darlehens abgetreten werden und wenn Abtretungen hinsichtlich eines Darlehensbetrages von zumindest EUR 500,00 oder einem ganzen Vielfachen davon erfolgen sollen.

Die Möglichkeit der Veräußerung und Abtretung der Veranlagung richtet sich nach den geltenden Vorschriften des allgemeinen Zivilrechtes über eine Forderungszession. Die Abtretung von Ansprüchen aus dem Darlehensvertrag kann daher eine Gebühr von 0,8% des Abtretungsentgelts auslösen. Die Gebühr fällt jedoch nur an, wenn über die Abtretung eine Urkunde errichtet wird. Der Begriff Urkunde ist sehr weit gefasst und umfasst sämtliche Schriften (z.B. Verträge, Protokolle, E-Mails, etc.), die das Zustandekommen eines Rechtsgeschäfts festhalten. Die Gebührenschuld entsteht entweder:

- wenn die Urkunde von den beiden Vertragsteilen unterzeichnet wird; oder
- wenn die Urkunde von einem Vertragsteil unterzeichnet wird und dem anderen Vertragsteil, einem Dritten oder dessen Vertreter ausgehändigt wird.

Als Unterschrift gilt dabei nicht nur die eigenhändige Unterschrift, sondern auch eine mechanisch erzeugte (z.B. Signatur). So kann zum Beispiel bereits ein E-Mail mit Signatur die Gebührenschuld auslösen. Die Gebührenschuld ist durch die Unterzeichner der Urkunde zu entrichten. Wird die Urkunde nur von einem Vertragsteil unterfertigt und dem anderen Vertragsteil

oder einem Dritten ausgehändigt, sind zur Entrichtung beide Vertragsteile und der Dritte verpflichtet.

Ob die Abtretung von Ansprüchen aus dem Darlehensvertrag Gebühr auslöst, ist sachverhalts- und einzelfallbezogen zu beurteilen, weshalb eine abschließende Einordnung im Rahmen dieser Ausführungen nicht möglich ist.

#### **8.1.11. Anwendbares Recht, Gerichtsstand**

Der Darlehensvertrag zwischen dem Anleger und der Emittentin unterliegt österreichischem Recht. Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag ist, soweit gesetzlich zulässig, der Sitz der Gesellschaft.

#### **8.1.12. Laufzeit, keine ordentliche Kündigungsmöglichkeit des Anlegers, vorzeitige Rückführung durch die Emittentin**

Die Laufzeit des Darlehens beginnt, vorbehaltlich des Erreichens der Funding Schwelle, mit dem Datum der Anbotsannahme und endet am 30.09.2031.

Eine ordentliche Kündigungsmöglichkeit (das heißt: Kündigung ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes) durch den Anleger während der Laufzeit besteht nicht.

Daher ist das eingesetzte Kapital eines Anlegers, ausgenommen für den Fall einer außerordentlichen Kündigung des Darlehensvertrags aus wichtigem Grund, für die Dauer der Laufzeit oder – im Falle des Nichtvorliegens der Rückzahlungsvoraussetzungen zum Laufzeitende – darüber hinaus gebunden.

Eine vorzeitige Rückführung des Darlehens durch die Emittentin ist jederzeit möglich.

#### **8.2. Zahl-, Einreichungs- und Hinterlegungsstellen**

In Zusammenhang mit der Veranlagung existiert keine Zahl-, Einreichungs- und/oder Hinterlegungsstelle.

Der Darlehensbetrag ist durch den jeweiligen Investor auf das Konto des Zahlungsdienstleisters und Treuhänders, secupay AG (Aktiengesellschaft), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dresden unter HRB 27612, mit Sitz in Goethestraße 6, 01896 Pulsnitz, Deutschland, bei der Commerzbank AG, Commerzbank CC Dresden, Dr.-Külz-Ring 12, 01067 Dresden, IBAN DE75850400611006218193, BIC COBADEFFXXX, so zu überweisen, dass das der Darlehensbetrag bis spätestens 14 Tage nach Abgabe des Angebotes durch den Investor zum Abschluss des Darlehensvertrages dort eingelangt ist.

Der Treuhänder wird den Darlehensbetrag bis zum Ablauf der Frist für die Erreichung der Funding-Schwelle der jeweiligen Zeichnungsfrist treuhändig für den Investor verwahren und bei vollständiger und fristgerechter Erreichung der Funding-Schwelle, das Nachrangdarlehen in Kooperation mit der Betreiberin der Plattform im Zuge der Darlehensannahme an die Emittentin überweisen. Sollte die Funding Schwelle nicht bzw. nicht fristgerecht erreicht werden, so ist der Treuhänder verpflichtet, den Darlehensbetrag vollständig wieder auf das vom Investor auf der Plattform bekanntgegebene Bankkonto zu refundieren.

Zeichner mit einem Zeichnungsvolumen von EUR 100.000,00 oder mehr können ihre Zeichnung und die Zahlung des Darlehensbetrags im Einvernehmen mit der Emittentin auch direkt mit der Emittentin abwickeln.

Zahlungen der Emittentin an den Anleger erfolgen direkt auf das vom jeweiligen Anleger der Emittentin auf der Plattform bekanntgegebene Konto.

### **8.3. Übersicht über die allenfalls bisher ausgegebenen Vermögensrechte**

Die Emittentin hat bisher nach den Bestimmungen des Alternativfinanzierungsgesetzes sowie unter einem vereinfachten Prospekt gemäß den Bestimmungen des KMG die in Abschnitt 8.6 angeführten Veranlagungen ausgegeben.

### **8.4. Rechtsform der Veranlagung (Anteils-, Gläubigerrecht oder Mischform), Gesamtbetrag, Stückelung sowie Zweck des Angebotes**

#### **8.4.1. Rechtsform der Veranlagung**

Die Veranlagung erfolgt in Form von qualifiziert nachrangigen, unbesicherten Darlehen, die Anleger nach Maßgabe des Darlehensvertrags der Emittentin anbieten und bei Annahme durch die Emittentin dieser gewähren. Bei der Veranlagung handelt es sich somit um nachrangige Gläubigerrechte.

#### **8.4.2. Gesamtbetrag und Stückelung**

Anleger können die Höhe ihres jeweiligen Darlehensbetrags auf der Plattform wählen, wobei der Darlehensbetrag zumindest EUR 500,00 zu betragen hat. Jeder höhere Darlehensbetrag hat ein ganzes Vielfaches von EUR 500,00 zu betragen (das bedeutet: Stückelung in EUR 500-Schritten). Die Emittentin kann sowohl die Mindestinvestitionssumme als auch die Stückelung der Veranlagung abändern. Änderungen werden auf der Plattform veröffentlicht.

Der Gesamtbetrag der von der Emittentin angebotenen Veranlagungen beträgt einen Gesamtdarlehensbetrag von EUR 18.000.000,00.

Die Annahme der Angebote von Investoren durch die Emittentin und daher die Aufnahme der Nachrangdarlehen durch die Emittentin hängt davon ab, ob insgesamt in der Zeichnungsfrist die Funding Schwelle von EUR 300.000,00 durch die Angebote von Investoren erreicht wird. Das Nicht-Erreichen der Funding Schwelle ist eine auflösende Bedingung für die Darlehensverträge. Für den Fall, dass diese auflösende Bedingung bis längstens 14.06.2026 (gegebenenfalls verlängert um 28 Tage, falls die Emittentin von ihrem Recht Gebrauch macht, die Angebotsfrist zu verlängern) eintritt, d.h. die Funding Schwelle bis dahin nicht erreicht wird, gelten sämtliche abgeschlossenen Darlehensverträge als nicht geschlossen.

#### **8.4.3. Zweck des Angebots**

Die FMTG-Gruppe investiert in den kommenden Jahren weiterhin in die Expansion und das Wachstum in der Adria Region (Schwerpunkt Italien, Kroatien) und in Österreich. Neben der Entwicklung und Errichtung von neuen Destinationen wird der Fokus zusätzlich auf qualitätserhöhende Maßnahmen in bestehenden Hotelbetrieben in den Kernmärkten gelegt. In folgende Objekte und Destinationen wird bis 2031 investiert:

- Sizilien: finale Investitionen in das im 2. Halbjahr 2026 eröffnende 5-Sterne Hotel Falkensteiner Family Resort Sicily inkl. Maßnahmen zur Markteinführung;
- Sardinien: Ankauf des Betriebes und der Immobilie des 5-Sterne Falkensteiner Resort Capo Boi; Weiters stehen Investitionen in die Errichtung eines Mitarbeiterhauses in unmittelbarer Nähe des Hotels an;
- Sardinien: Integration des neu übernommene Arbatax Park Öko-Resort auf Sardinien (900 Zimmer) in die Falkensteiner-Infrastruktur. Umfassende, qualitätserhöhende Investitionen in die bestehenden Objekte und Einrichtungen auf der 60 Hektar großen Halbinsel an der Ostküste Sardinien, mit dem Ziel, das Resort bis 2027 auf den

„Falkensteiner-Standard“ zu heben und es anschließend in die Falkensteiner-Qualitäts- und Markenarchitektur zu integrieren;

- Jesolo: Ankauf der Hotelbetriebsgesellschaft durch Übernahme von 100% der Geschäftsanteile;
- Cesenatico Resort: Planung des 5-Sterne-Hotels und der Phase 1 der zugehörigen Falkensteiner Residences; Finanzierung weiterer Grundstücksankäufe (Infrastruktur) rund um das Resort. Erwarteter Baugenehmigung 2028; geplanter Baustart 2029;
- Grömitz: Planung des 5-Sterne-Hotels und der zugehörigen Falkensteiner Residences; Grundstückskauf und Baugenehmigung für 2027 erwartet; geplante Eröffnung 2029.

Für den Geschäftsbereich FMTG-Invest wird in ein digitales „Investoren-Cockpit“ und in einen neuen Online-Auftritt (Website) investiert. Der verbesserte digitale Außenauftritt und das neue persönliche Kundenportal wird Investorinnen und Investoren aller Länder eine holistische Übersicht zu deren FMTG-Investments und zu den individuellen Vorteilen und Ansprüchen im Rahmen der Hotelaufenthalte bieten.

Darüber hinaus werden die von Anlegern gewährten Darlehen für Zwecke der Finanzierung des Geschäftsbetriebs der Emittentin verwendet und im Bedarfsfall - bei wirtschaftlicher Notwendigkeit - andere Finanzierungen rückgeführt

Für weitere Ausführungen siehe auch unter Punkt 6. im Abschnitt „Die Geschäftstätigkeit der Emittentin und ihre Position in der FMTG-Gruppe“.

#### **8.5. Art der Veranlagung (offene oder geschlossene Form)**

Die Veranlagung erfolgt in Form von qualifiziert nachrangigen, unbesicherten Darlehen, die Anleger nach Maßgabe des Darlehensvertrags der Emittentin anbieten und bei Annahme durch die Emittentin dieser gewähren. Die gesamten Veranlagungen sind mit dem maximalen Gesamtdarlehensbetrag in der Höhe von EUR 18.000.000,00 begrenzt, es handelt sich somit um eine geschlossene Form der Veranlagung.

#### **8.6. Art und Anzahl sonstiger Veranlagungsgemeinschaften des Emittenten oder sonstiger Veranlagungsgemeinschaften, die auf die Veranlagung von Einfluss sein können**

Die Emittentin selbst hat bisher qualifiziert nachrangige Darlehen über öffentliche Platzierungen im Rahmen von Crowdfunding-Kampagnen in einer Gesamthöhe von EUR 95.040.000 in den Ländern Österreich, Deutschland und der Schweiz aufgenommen. Die folgende Tabelle zeigt das Volumen und die Laufzeit dieser Nachrangdarlehen:

Darlehensbetrag	Laufzeit bis
EUR 13.809.000,-	30.09.2027
EUR 25.096.500,-	30.09.2028
EUR 14.324.000,-	30.09.2029
EUR 13.240.000,-	31.03.2030
EUR 14.094.000,-	30.09.2030
EUR 14.476.500,-	31.03.2031

Weitere Darlehen in Höhe von insgesamt EUR 550.000,- wurden über eine Direktvereinbarung (vgl. Seite 6, Pkt. Treuhänder, letzter Absatz) mit einem Laufzeitende bis 31.12.2030 entgegengenommen.

Die Darlehen mit drei Jahren Laufzeit aus dem Jahr 2022 in Höhe von EUR 782.000,- mit Laufzeitende 30.09.2025 wurden fristgerecht durch die Emittentin zurückbezahlt.

Die Tochtergesellschaft der Emittentin, die FMTG Development GmbH, hat über die Website [www.fmtg-invest.de](http://www.fmtg-invest.de) vom 09.12.2024 bis zum 16.02.2025 Darlehen in Höhe von EUR 4.730.000,- mit einer Laufzeit bis 31.03.2030 aufgenommen.

Darlehensbetrag	Laufzeit bis
EUR 4.730.000,-	31.03.2030

Die Tochtergesellschaft der Emittentin, die FMTG Services GmbH, hat über die von der Invesdor GmbH (vormals Finnest GmbH), Schleifmühlgasse 6-8, Top 815, A-1040 Wien, FN 418310m, betriebene Plattformen [www.finnest.com](http://www.finnest.com) (diese Website ist nicht länger aktiv) bzw. [www.invesdor.com](http://www.invesdor.com) in den Geschäftsjahren 2017, 2018, 2019, 2020 und 2021 Nachrangdarlehen in der Höhe von insgesamt EUR 26.259.000,00 aufgenommen, von denen die Darlehen mit Laufzeiten bis 30.09.2022, bis 30.09.2023 und die Darlehen mit einer Laufzeit bis 30.09.2024 (in der nachstehenden Tabelle gekennzeichnet mit \*) fristgerecht vollständig getilgt wurden. Die folgende Tabelle zeigt das Volumen und die Laufzeit dieser Nachrangdarlehen:

Darlehensbetrag	Laufzeit bis
EUR 2.448.000,00	30.09.2022 *)
EUR 2.503.000,00	30.09.2022 *)
EUR 3.392.000,00	30.09.2023 *)
EUR 8.342.000,00	30.09.2024 *)
EUR 9.574.000,00	30.09.2026

Davon abgesehen bestehen keine sonstigen Veranlagungsgemeinschaften der Emittentin oder



sonstige Veranlagungsgemeinschaften, die auf die Veranlagung von Einfluss sein können.

**8.7. Angabe der Börsen, an denen die Veranlagung, die Gegenstand des öffentlichen Angebotes ist, und sonstige Wertpapiere des Emittenten bereits notieren oder gehandelt werden**

Bei den Veranlagungen handelt es sich nicht um übertragbare Wertpapiere. Die Veranlagungen sind auch nicht in sonstiger Form verbrieft und es existiert kein Markt, auf dem die Veranlagungen gehandelt werden könnten. Es notieren auch keine sonstigen Wertpapiere der Emittentin an einer Börse und es werden auch keine Wertpapiere der Emittentin in sonstiger Weise öffentlich gehandelt.

**8.8. Allfällige Haftungserklärungen Dritter für die Veranlagung**

Es bestehen keinerlei Haftungserklärungen Dritter für die Veranlagungen.

**8.9. Personen, die das Angebot fest übernommen haben oder dafür garantieren**

Es gibt keine Personen, die das Angebot fest übernommen haben oder dafür garantieren.

**8.10. Angaben über die Personen, denen das aus der Emission erworbene Kapital zur wirtschaftlichen Verfügung zufließt, sofern diese Personen nicht mit dem Emittenten identisch sind**

Die Emittentin investiert die durch die Veranlagungen vereinnahmten Mittel in ihren operativen Tochtergesellschaften, wobei die wirtschaftliche Verfügung und Kontrolle des Mitteleinsatzes ausschließlich der Emittentin zukommt.

**8.11. die auf die Einkünfte der Veranlagung erhobenen Steuern (beispielsweise Kapitalertragsteuer, ausländische Quellensteuern)**

**8.11.1. Allgemeines**

Der gegenständliche Abschnitt enthält eine Kurzdarstellung bestimmter Aspekte der Besteuerung der laufenden Einkünfte aus der Veranlagung in Österreich. Es handelt sich keinesfalls um eine vollständige Darstellung aller steuerlichen Folgen des Erwerbs, des Haltens, der Veräußerung, der Rückzahlung, der Schenkung oder Zession der Veranlagung oder Ansprüchen daraus. Die Ausführungen unterstellen, dass der Anleger in Österreich der unbeschränkten Steuerpflicht unterliegt. Die individuellen Umstände der Anleger werden nicht berücksichtigt. In bestimmten Situationen können Ausnahmen von der hier dargestellten Rechtslage zur Anwendung kommen. Die folgenden Ausführungen stellen insbesondere keine rechtliche oder steuerliche Beratung dar.

Diese Darstellung beruht auf der zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospekts geltenden Rechtslage. Die Ausführungen und deren Auslegung durch die Steuerbehörden können – auch rückwirkenden – Änderungen unterliegen. Potenziellen Anlegern wird empfohlen, zur Erlangung weiterer Informationen über die steuerlichen Folgen des Erwerbs, des Haltens, der Veräußerung, der Rückzahlung, der Schenkung oder Zession der Veranlagung ihre persönlichen steuerlichen Berater zu konsultieren.

Die laufenden Einkünfte aus der gegenständlichen Veranlagung stellen Zinsen dar. Demnach zählen hierzu alle Vermögensvermehrungen, die bei wirtschaftlicher Betrachtung Entgelte für eine Kapitalnutzung darstellen (vgl. EStR, Rz 6121). Aus Sicht des Investors können die Zinszahlungen je nachdem, ob Geld- oder Sachkapital des Privatvermögens oder des Betriebsvermögens

entgeltlich überlassen wird, zu Einkünften aus Kapitalvermögen oder zu betrieblichen Einkünften führen.

Die Erhebung der Einkommensteuer auf Kapitaleinkünfte erfolgt nach dem österreichischen Einkommensteuergesetz grundsätzlich nach folgenden Arten (Schedulen):

- durch Abzug von Kapitalertragsteuer mit Steuerabgeltung. Der Steuerpflichtige braucht in diesem Fall die Einkünfte nicht mehr in die Veranlagung aufnehmen;
- Besteuerung mit einem besonderen Steuersatz in Höhe von 27,5% und der Verpflichtung diese Kapitaleinkünfte in der Steuererklärung zu erklären;
- Hinzurechnung der Kapitaleinkünfte zur übrigen Bemessungsgrundlage. Diese Kapitaleinkünfte unterliegen der progressiven Einkommensteuer und müssen stets veranlagt werden (Tarifbesteuerung).

Bei der Veranlagung handelt es sich um ein Nachrangdarlehen, für welches weder ein Kapitalertragssteuerabzug mit Steuerabgeltung noch ein besonderer Steuersatz zur Anwendung gelangt. Die Zinsen aus dem Nachrangdarlehen fallen somit unter die dritte Form der Einkünfte aus Kapitalvermögen und werden mit einem Steuersatz von bis zu 50% besteuert. Bei einem Einkommen von über EUR 1.000.000,00 kann sich der Steuersatz in den Kalenderjahren 2016 bis 2029 bis auf 55% erhöhen.

Nachstehend wird die Besteuerung der Zinsen aus der Veranlagung für natürliche Personen, welche die Darlehensforderung im Privatvermögen, für natürliche Personen, welche die Darlehensforderung im Betriebsvermögen halten, sowie für nicht gemeinnützige Kapitalgesellschaften dargestellt.

#### **8.11.2. Natürliche Person hält Darlehensforderung im Privatvermögen**

Stellt eine natürliche Person Kapital aus ihrem Privatvermögen zur Verfügung, unterliegen die Einkünfte aus der Veranlagung der Tarifbesteuerung und werden somit zum normalen Einkommensteuertarif mit bis zu 50% besteuert. Liegt das Einkommen der natürlichen Person über EUR 1.000.000,00 kann sich der Steuersatz in den Kalenderjahren 2016 bis 2029 bis auf 55% erhöhen.

Für Einkünfte aus Kapitalvermögen besteht eine Freigrenze. Sind im Einkommen Einkünfte aus Kapitalvermögen enthalten, so bleiben Überschüsse aus dieser Einkunftsart außer Ansatz, wenn sie EUR 22,00 nicht übersteigen. Werden neben den Zinsen aus der Veranlagung keine weiteren Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt, sind die Zinsen bis zur Freigrenze von EUR 22,00 steuerfrei. Die Abgabe einer Einkommensteuererklärung nur wegen Kapitaleinkünften kann bei Unterschreiten dieser Freigrenze daher unterbleiben. Diese Freigrenze gilt unabhängig davon, ob die natürliche Person Einkünfte aus nicht selbständiger Arbeit oder Einkünfte aus anderen Einkunftsarten erzielt.

Für Personen mit Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit (Lohnsteuer wurde abgeführt) ist anzuführen, dass ein Veranlagungsfreibetrag in Höhe von EUR 730,00 für Einkünfte besteht, die keine nichtselbständigen Einkünfte darstellen (z.B. Zinsen aus der Veranlagung). Übersteigen die anderen Einkünfte EUR 730,00, wird der Freibetrag eingeschliffen, sodass bei Einkünften ab EUR 1.460,00 kein Freibetrag mehr zusteht. Erzielt der Investor neben seinen Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit ausschließlich Zinsen aus der Veranlagung, kommt der Veranlagungsfreibetrag zur Anwendung. Belaufen sich die Zinsen aus der Veranlagung auf unter EUR 730,00, muss daher ebenfalls keine Einkommensteuererklärung eingereicht werden.

Im Privatvermögen gilt für Einkünfte aus Kapitalvermögen das Zuflussprinzip, weshalb die

Besteuerung der Zinsen aus der Veranlagung im Zeitpunkt der Gutschrift auf das Bankkonto des Anlegers erfolgt.

Wertverluste der Veranlagung können unter anderem dadurch entstehen, dass das zur Verfügung gestellte Kapital nicht bzw. nicht zur Gänze zurückbezahlt werden kann.

Verluste aus Kapitalanlagen können im Privatvermögen nur eingeschränkt mit Gewinnen aus Kapitalvermögen aus demselben Jahr ausgeglichen werden (eingeschränkter horizontaler Verlustausgleich). Die Möglichkeit eines vertikalen Verlustausgleichs, also ein Ausgleich mit anderen Einkunftsarten wie beispielsweise Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit, ist nicht zulässig. Der horizontale Verlustausgleich ist eingeschränkt, da ein Ausgleich nur innerhalb der jeweiligen Schedule (Verlusttopf) möglich ist. Verluste aus Kapitaleinkünften, die mit einem besonderen Steuersatz besteuert werden, können nur mit anderen mit demselben besonderen Steuersatz besteuerten Kapitaleinkünfte ausgeglichen werden. Der progressiven Einkommensteuer unterliegende Kapitaleinkünfte können nur mit Verlusten aus eben solchen dem Tarif unterliegenden Kapitaleinkünften ausgeglichen werden.

Im vorliegenden Fall kann demnach nur ein Verlustausgleich mit positiven Einkünften aus Kapitalanlagen, welche der Tarifbesteuerung unterliegen, vorgenommen werden. Nicht ausgeglichene Verluste aus Kapitalvermögen können nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten (beispielsweise Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit) ausgeglichen werden.

Ein Vortrag von Verlusten aus Kapitalanlagen im Privatvermögen in Folgejahre ist nicht möglich.

Veräußerungsgewinne werden mit dem normalen Einkommensteuertarif mit bis zu 50% besteuert. Liegt das Einkommen der natürlichen Person über EUR 1.000.000,00 kann sich der Steuersatz in den Kalenderjahren 2016 bis 2029 bis auf 55% erhöhen.

### **8.11.3. Natürliche Person hält Darlehensforderung im Betriebsvermögen**

Neben dem Privatvermögen wird zwischen notwendigem und gewillkürtem Betriebsvermögen unterschieden. Bei der Einnahmen-Ausgaben-Rechnung sowie bei der Gewinnermittlung nach § 4 Abs 1 EStG (doppelte Buchführung nach steuerlichen Vorschriften) kann nur notwendiges Betriebsvermögen einbezogen werden. Notwendiges Betriebsvermögen sind jene Wirtschaftsgüter, die objektiv erkennbar zum unmittelbaren Einsatz im Betrieb bestimmt sind und diesem auch tatsächlich dienen. Ob die Veranlagung die Eigenschaft von notwendigem Betriebsvermögen erfüllt, ist sachverhalts- und einzelfallbezogen zu beurteilen, weshalb eine Einordnung im Rahmen dieser Ausführungen nicht möglich ist.

Gewerbetreibende, die ihren Gewinn nach § 5 Abs 1 EStG ermitteln (doppelte Buchführung nach unternehmensrechtlichen Vorschriften), können auch Gegenstände, die nicht notwendiges Betriebsvermögen darstellen, dem Betriebsvermögen als gewillkürtes Betriebsvermögen widmen. Wirtschaftsgüter müssen, um dem gewillkürten Betriebsvermögen zugerechnet werden zu können, dem Betrieb in irgendeiner Weise – etwa durch ein betriebliches Interesse an einer fundierten Kapitalausstattung – förderlich sein können. Ob das gegenständliche Nachrangdarlehen die Eigenschaft von gewillkürtem Betriebsvermögen erfüllt, ist sachverhalts- und einzelfallbezogen zu beurteilen, weshalb eine Einordnung im Rahmen dieser Ausführungen nicht möglich ist.

Stellt eine natürliche Person Kapital aus dem Betriebsvermögen zur Verfügung, erfolgt die Besteuerung der Zinsen des gegenständlichen Nachrangdarlehens im Rahmen der jeweiligen Gewinnermittlungsart des Unternehmers und unterliegt grundsätzlich der Tarifbesteuerung von bis zu 50%. Sofern der Unternehmer ein Einkommen von über EUR 1.000.000,00 erzielt, kann ein Steuersatz in den Kalenderjahren 2016 bis 2029 von bis zu 55% zur Anwendung gelangen.

Erfolgt die steuerliche Gewinnermittlung durch Einnahmen-Ausgaben-Rechnung, gilt wiederum das Zuflussprinzip, weshalb auf den Zeitpunkt der Gutschrift der Zinsen auf das Bankkonto des Anlegers abgestellt wird.

Erfolgt die steuerliche Gewinnermittlung durch doppelte Buchführung, sind als Einkünfte bereits jene Kapitalerträge anzusetzen, auf welche ein Anspruch besteht, unabhängig vom Auszahlungszeitpunkt.

Wertverluste der im Betriebsvermögen gehaltenen Veranlagung können unter anderem daraus entstehen, dass das zur Verfügung gestellte Kapital nicht bzw. nicht zur Gänze zurückbezahlt wird. Tritt ein solcher Wertverlust ein, ist dieser zunächst innerbetrieblich und sodann nach allgemeinen Grundsätzen des Ertragssteuerrechts innerhalb derselben Einkunftsart und danach übergreifend zwischen den Einkunftsarten zu verrechnen. Letztendlich ist auch eine Verrechnung mit außerbetrieblichen Einkünften, nicht jedoch mit Kapitaleinkünften, die einem besonderen Steuersatz unterliegen, möglich.

Kann der Verlust nicht auf diese Weise verwertet werden, geht er in den Verlustvortrag ein und kann daher überperiodisch mit Einkünften der Folgejahre verrechnet werden.

Veräußerungsgewinne zählen zu den betrieblichen Einkünften und werden mit dem normalen Einkommensteuertarif mit bis zu 50% besteuert. Liegt das Einkommen des Unternehmers über EUR 1.000.000,00 kann sich der Steuersatz in den Kalenderjahren 2016 bis 2029 bis auf 55% erhöhen.

#### **8.11.4. Nicht gemeinnützige Kapitalgesellschaft hält Darlehensforderung**

Bei nicht gemeinnützigen Kapitalgesellschaften sind alle Einkünfte den Einkünften aus Gewerbebetrieb zuzurechnen. Die Zinserträge aus der Veranlagung stellen auf Ebene der nicht gemeinnützigen Kapitalgesellschaft daher Einkünfte aus Gewerbebetrieb dar.

Die Zinserträge aus der Veranlagung unterliegen – wie alle anderen Einkünfte der Kapitalgesellschaft – einem Körperschaftsteuersatz in Höhe von 23%.

Kapitalgesellschaften sind aufgrund ihrer Rechtsform nach unternehmensrechtlichen Vorschriften zur Rechnungslegung verpflichtet (doppelte Buchführung) und haben ihren steuerlichen Gewinn nach § 5 EStG zu ermitteln. Dies hat zur Folge, dass als Einkünfte jene Kapitalerträge anzusetzen sind, auf welche ein Anspruch besteht, unabhängig vom Auszahlungszeitpunkt.

Wertverluste der Veranlagung können unter anderem daraus entstehen, dass das zur Verfügung gestellte Kapital nicht bzw. nicht zur Gänze zurückbezahlt wird. Allfällige Wertverluste der Veranlagung können somit in voller Höhe mit den laufenden (übrigen) Einkünften aus Gewerbebetrieb der Kapitalgesellschaft innerperiodisch verwertet werden. Verbleibt ein Verlustüberhang, kann dieser überperiodisch in folgende Veranlagungszeiträume vorgetragen und mit späteren Einkünften im Rahmen des Verlustvortrages verwertet werden.

Veräußerungsgewinne zählen zu den Einkünften aus Gewerbebetrieb und unterliegen der Körperschaftsteuer.

#### **8.12. Zeitraum für die Zeichnung,**

Der Zeitraum, währenddessen Anleger Angebote im Hinblick auf die Veranlagung abgeben können (die „Angebotsfrist“), beginnt mit dem der Veröffentlichung dieses Prospekts folgenden Bankarbeitstag, der 14.04.2026, und endet mit dem Ablauf der Zeichnungsfrist am 14.06.2026, es sei denn, die Zeichnungsfrist wurde einmalig verlängert.

Die Zeichnungsfrist kann von der Emittentin ohne Angabe von Gründen verkürzt werden. Eine entsprechende Verkürzung oder ein gänzlicher Entfall wird von der Emittentin gegebenenfalls auf ihrer Website und auf der Plattform veröffentlicht.

Darüber hinaus kann die Emittentin die Zeichnungsfrist um bis zu 28 Tage verlängern. Eine mehrmalige Verlängerung ist nicht zulässig. Eine allfällige Verlängerung wird ebenfalls auf der Website der Gesellschaft und auf der Plattform veröffentlicht.

Für weitere Ausführungen siehe auch Abschnitt 8.1.3 „Angebotsfrist, Verlängerungsmöglichkeit, vorzeitiges Schließen der Emission“.

#### **8.13. etwaige Beschränkungen der Handelbarkeit der angebotenen Veranlagung und Markt, auf dem sie gehandelt werden kann,**

Die Veranlagungen sind nicht verbrieft, und können nur mit Zustimmung der Emittentin auf einen Dritten übertragen werden.

Für weitere Ausführungen siehe auch Abschnitt 8.1.10 Übertragung / Abtretung.

Bei den Veranlagungen handelt es sich nicht um übertragbare Wertpapiere und es existiert kein Markt, auf dem die Veranlagungen gehandelt werden können.

#### **8.14. Vertriebs- und Verwaltungskosten, Managementkosten, jeweils nach Höhe und Verrechnungsform**

Für die Nutzung der Plattform [www.fmtg-invest.at](http://www.fmtg-invest.at) im Zusammenhang mit den gegenständlichen Veranlagungen zahlt die Emittentin bei erfolgreichem Abschluss jeweils eines Darlehensvertrages an CONDA bis zu einem Gesamtvolumen p.a. von EUR 20 Mio. eine Provision in Höhe von 0,75%. Ab einem Gesamtvolumen in Höhe von EUR 20 Mio. p.a. reduziert sich die Provisionszahlung an CONDA auf 0,50% der angebotenen Summe (Durchrechnungszeitraum: 12 Monate, 01.07. bis 30.06. des Folgejahres) Die Kosten für die Leistungen der Know-Your-Customer Überprüfung und des Zahlungsdienstleisters betragen pro Investor/pro Investment insgesamt circa EUR 45,- excl. USt. (Abrechnung in pauschalierter Form).

#### **8.15. Angabe der Bewertungsgrundsätze**

Die Veranlagungen gewähren dem Anleger einen Anspruch auf Rückzahlung des Nominales am Ende der Laufzeit sowie die festgelegte Verzinsung. Die Gesamtrendite errechnet sich daher aus der jährlichen Rendite über die gesamte Laufzeit des Darlehens. Aufgrund der qualifizierten Nachrangigkeit des Darlehens kann eine mangelnde Bonität der Emittentin auch zur Notwendigkeit einer Abwertung der Darlehensforderung führen.

#### **8.16. Angabe allfälliger Belastungen**

Es bestehen keine Belastungen, die über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft hinausgehen.

#### **8.17. nähere Bestimmungen über die Erstellung des Rechnungsabschlusses und etwaiger Rechenschaftsberichte**

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wird nach den Bestimmungen des UGB erstellt wobei es sich bei der Gesellschaft um eine große Gesellschaft im Sinne des § 221 UGB handelt. Der von der Geschäftsführung erstellte Jahresabschluss wird durch einen Wirtschaftsprüfer geprüft. Ein Rechenschaftsbericht wird von der Emittentin nicht erstellt.

#### **8.18. Bestimmungen über die Ausschüttung und Verwendung des Jahresüberschusses/Jahresgewinnes**

Über die Verwendung des Jahresgewinns der Emittentin beschließt die jährliche ordentliche Hauptversammlung der Emittentin.

#### **8.19. letzter Rechenschaftsbericht samt Bestätigungsvermerk**

Die Emittentin erstellt keinen Rechenschaftsbericht. Der letzte Jahresabschluss der Emittentin wurde zum Stichtag 31. Dezember 2024 erstellt und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers versehen (siehe Anhang B)

#### **8.20. Darstellung des Kaufpreises der Veranlagung samt allen Nebenkosten**

Da es sich bei den gegenständlichen Veranlagungen um qualifiziert nachrangige Darlehen und kein Wertpapier handelt besteht für die Veranlagungen kein Kaufpreis. Bezüglich des Ausgabebetrags und der Stückelung der Veranlagung siehe Abschnitt 8.4.2 „Gesamtbetrag und Stückelung“.

Die Nutzung und sämtliche Dienstleistungen der Plattform [www.fmtg-invest.at](http://www.fmtg-invest.at) im Zusammenhang mit der gegenständlichen Veranlagung sind für den Investor kostenfrei.

#### **8.21. Art und Umfang einer Absicherung der Veranlagung durch Eintragung in öffentliche Bücher**

Für die Veranlagungen besteht keine Absicherung durch Eintragung in öffentliche Bücher.

#### **8.22. Angabe über zukünftige Wertentwicklungen der Veranlagung**

Die Veranlagungen sind grundsätzlich am Ende der Laufzeit zu ihrem Nominale an die Investoren zurückzuzahlen. Aufgrund der qualifizierten Nachrangigkeit des Darlehens kann es allerdings bei einer sich verschlechternden Bonität zu einer negativen Wertentwicklung der Veranlagung kommen.

#### **8.23. Bedingungen und Berechnung des Ausgabepreises für Veranlagungen, die nach Schluss der Erstemission begeben werden**

Im Rahmen der gegenständlichen Emission werden keine Veranlagungen nach Schluss der Angebotsfrist begeben.

#### **8.24. Angaben über allfällige Bezugsrechte der vorhandenen Anleger und deren Bezugspreise im Falle einer Erhöhung des Veranlagungsvolumens, Angaben, in welcher Form die Substanz- und Ertragszuwächse der bestehenden Anleger gegenüber den neuen Anlegern gesichert sind**

Im Rahmen der gegenständlichen Emission sind keine derartigen Bezugsrechte vorhandener Anleger vorgesehen.

#### **8.25. Darlegung der Möglichkeiten und Kosten einer späteren Veräußerung der Veranlagung**

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf Abschnitt 8.1.10 „Übertragung / Abtretung“ verwiesen.

## **8.26. Leistungen der Verwaltungsgesellschaft und die dafür verrechneten Kosten**

Die Gesellschaft ist keine Verwaltungsgesellschaft, sondern selbst operativ tätig und investiert über Tochtergesellschaften die aufgenommenen Mittel abzüglich direkt entstandener Kosten für die Prospekterstellung, Prospektkontrolle sowie den Betrieb der Plattform durch CONDA. Die Mittel können direkten oder indirekten Tochter- und Enkelgesellschaften als Eigenmittel zur Verfügung gestellt werden, wodurch die Gesellschaft am Erfolg der Tochter- und Enkelgesellschaften beteiligt ist, oder direkt oder indirekt Tochter- oder Enkelgesellschaften als Darlehen zur Verfügung gestellt werden, wodurch die Gesellschaft Zinserträge erwirtschaftet. In beiden Fällen sollen die Mittel dazu verwendet werden, um die Leistungsfähigkeit der Hotels zu erhalten und/oder auszubauen, wodurch die Gesellschaft jedenfalls von den umsatzabhängigen Markenlizenzgebühren profitiert. Für weitere Ausführungen zur umsatzabhängigen Markenlizenzgebühren siehe auch unter Abschnitt 2.2.2. im Abschnitt „Die Geschäftstätigkeit der Emittentin und ihre Position in der FMTG-Gruppe“.

## **8.27. Kündigungsfristen seitens der Verwaltungsgesellschaften**

Die Veranlagungen können durch die Emittentin jederzeit vorzeitig zurückgezahlt werden. Eine vorzeitige Kündigung durch die Investoren ist ausgeschlossen.

## **8.28. Bestimmungen über die Abwicklung und die Stellung der Anleger im Insolvenzfall**

Bei den Veranlagungen handelt es sich um qualifiziert nachrangige Darlehen, somit um eine nicht gesicherte Verbindlichkeit der Emittentin, welche gegenüber sämtlichen anderen, nicht nachrangigen, bestehenden und zukünftigen Verbindlichkeiten der Gesellschaft nachrangig sind.

Im Falle einer Abwicklung oder Insolvenz der Emittentin werden daher die Forderungen aus der Veranlagung erst nach Befriedigung sämtlicher anderen, nicht nachrangigen Gläubiger der Gesellschaft bedient. Siehe dazu auch den Abschnitt 8.1.9 „Qualifizierte Nachrangigkeit“.

## **8.29. Wertpapierkennnummer (falls vorhanden)**

Über die Veranlagungen werden keine Wertpapiere ausgegeben. Daher gibt es keine Wertpapierkennnummer.

## **9. Angaben über den Emittenten**

### **9.1. Firma, Sitz und Unternehmensgegenstand,**

#### **9.1.1. Firma**

Die Firma der Emittentin lautet FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG

#### **9.1.2. Sitz**

Sitz der Gesellschaft ist in Wien. Die Geschäftsanschrift lautet Walcherstraße 1A, Stiege C2, Top 6.04, A-1020 Wien

#### **9.1.3. Unternehmensgegenstand**

Der Unternehmensgegenstand der Emittentin ist

- die Ausübung der Gastgewerbekonzession, insbesondere das Betreiben und Führen von Hotels,
- die Übernahme des Hotelmanagements sowie Franchiseführung von Hotelbetrieben,

- das abschließen von Miet-, Pacht- und Managementverträgen von Hotels,
- der An- und Verkauf von Immobilien, insbesondere von Hotelbetrieben,
- das Halten und Verwalten von Beteiligungen, Übernahme von Geschäftsführungen an Unternehmungen sowie die Übernahme von Vermögensverwaltungen,
- die Beteiligung und Übernahme der Geschäftsführung bei anderen Unternehmen und Gesellschaften mit gleichem oder ähnlichem Unternehmensgegenstand sowie der Erwerb und die Pachtung von solchen Unternehmen,
- der Betrieb aller zur Förderung der Unternehmensgegenstände notwendigen und nützlichen Geschäfte und Geschäftszweige,
- die Beteiligungen an anderen Unternehmen mit gleichem oder ähnlichem Unternehmensgegenstand im In- und Ausland,
- die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszwecks notwendig oder nützlich erscheinen, insbesondere auch zur Errichtung von Zweigniederlassungen oder Tochtergesellschaften im In- und Ausland, und
- Bankgeschäfte im Sinne des Bankwesengesetzes sind von der Tätigkeit der Gesellschaft ausgeschlossen.

**9.2. Darstellung der rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse, insbesondere Angaben zum Stammkapital oder dem Stammkapital entsprechenden sonstigen Gesellschaftskapital, dessen Stückelung samt Bezeichnung etwaiger verschiedener Gattungen von Anteilsrechten**

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 70.000,00 und ist zur Gänze einbezahlt. Das Grundkapital ist zerlegt in 70.000 auf Namen lautende Stückaktien derselben Gattung. Bei der Gesellschaft bestehen keine verschiedenen Gattungen von Anteilsrechten.

**9.3. Mitglieder der Organe der Geschäftsführung, der Verwaltung und der Aufsicht (Name, Stellung)**

Vorstand der Gesellschaft ist Dr. Otmar Michaeler, geb. 20.04.1967. Dieser vertritt die Gesellschaft selbstständig.

Prokuristen der Gesellschaft sind:

- Mag. Norbert Ratzinger, geb. 23.01.1976. Dieser vertritt die Gesellschaft gemeinsam mit einem Vorstandsmitglied oder einem weiteren Prokuristen; und
- Dipl.Ing. Mag. Roland Presetschnik, geb. 01.11.1978. Dieser vertritt die Gesellschaft gemeinsam mit einem Vorstandsmitglied oder einem weiteren Prokuristen

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft besteht aus den folgenden Personen:

- Erich Falkensteiner, geb. 29.03.1958, Vorsitzender;
- Andreas Falkensteiner, geb. 09.10.1959, Stellvertreter des Vorsitzenden; und
- Dr. Thomas Doering, geb. 10.08.1969, Mitglied.



#### **9.4. Angabe der Anteilseigner, die in der Geschäftsführung des Emittenten unmittelbar oder mittelbar eine beherrschende Rolle ausüben oder ausüben können**

Die Aktionäre der Emittentin sind die drei italienischen Gesellschaften MARIA s.r.l. (36,84%), THE ANTON s.r.l. (36,84%) sowie GFM s.r.l. (26,32%). Damit ist kein Anteilseigner in der Lage, selbstständig eine beherrschende Rolle in der Geschäftsführung der Emittentin auszuüben.

#### **9.5. Der letzte Jahresabschluss samt etwaiger Lageberichte und Bestätigungsvermerk(e)**

Der letzte Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 ist diesem Prospekt als Anhang B angeschlossen.

#### **9.6. Angaben über die Depotbank (falls vorhanden)**

Die Veranlagungen sind nicht durch ein Wertpapier verbrieft und können daher nicht auf einem Wertpapierdepot gebucht werden. Daher gibt es keine Depotbank und entfallen diesbezügliche Angaben.

### **10. Weitere Angaben**

#### **10.1. Art und Umfang der laufenden Informationen der Anleger über die wirtschaftliche Entwicklung der Veranlagung**

Informations- und Kontrollrechte des Anlegers beschränken sich auf jene Rechte, die dem Anleger aus dem Darlehensvertrag mit der Emittentin eingeräumt werden. Da die Anleger an der Emittentin nicht gesellschaftsrechtlich beteiligt sind, stehen ihnen insbesondere gesetzliche Informations- und Kontrollrechte von Gesellschaftern nicht zu.

Gemäß Punkt 6 des Darlehensvertrags erhält der Anleger für jedes Geschäftsjahr der Emittentin bis zur vollständigen Rückzahlung des Darlehensbetrages und aller fälligen Zinsen die jeweiligen Jahresabschlüsse der Emittentin (einschließlich der Bilanz und allfälligen Gewinn und Verlustrechnung) vier Wochen nach Feststellung des Jahresabschlusses durch die Gesellschafter der Emittentin jedoch spätestens 9 Monate nach dem jeweiligen Bilanzstichtag. Diese Informationen können elektronisch auf der Plattform oder per E-Mail (an die vom Investor auf der Plattform zuletzt bekanntgegebene E-Mail-Adresse) zur Verfügung gestellt werden.

Der Investor erhält ferner für jedes Geschäftsjahr der Emittentin bis zur vollständigen Rückzahlung ein jährliches Reporting in Form von (a) einer schriftlichen Kurzdarstellung, die die wesentlichen Ereignisse (zum Beispiel Umsatz, Personalstand, Markt, Konkurrenz, Aktivitäten (inkl. Produktentwicklung), Marketing & Vertrieb, Forschung & Entwicklung, etc.) zusammenfasst oder (b) eines Webmeetings, in dem über die wesentlichen Ereignisse berichtet wird. Die schriftlichen Reportings sind jeweils spätestens einen Monat nach Feststellung des Jahresabschlusses durch die Gesellschafter der Emittentin jedoch spätestens 9 Monate nach dem jeweiligen Bilanzstichtag nachweislich an den Investor zu übermitteln. Die Webmeetings sind im gleichen Zeitrahmen abzuhalten, aufzuzeichnen und an Investoren zu übermitteln. Die Wahl des Reporting-Modus obliegt der Emittentin.

Der Investor erhält von der Emittentin bis zur vollständigen Rückzahlung aller Darlehensansprüche außerdem Sofortmeldungen bei Geschäftsfällen, die für seine Anlegerstellung unmittelbar bedeutsam sind. Als solche Geschäftsfälle gelten insbesondere die Absicht einer Insolvenzanmeldung, Verschmelzung, Umgründung, Namensänderung, Änderung des Unternehmensgegenstandes, Änderung der Gesellschafterstruktur, sowie jede Änderung am Management.

## **10.2. Sonstige Angaben, die für den Anleger erforderlich sind, um sich ein fundiertes Urteil im Sinne des § 5 Abs. 1 KMG zu bilden**

*Zusätzlich zu den übrigen in diesem Prospekt enthaltenen Informationen sollten Anleger vor der Entscheidung über die Investition in die Veranlagung insbesondere die nachfolgend beschriebenen Risiken sorgfältig lesen und berücksichtigen. Der Eintritt dieser Risiken kann, einzeln oder zusammen mit anderen Umständen, die Geschäftstätigkeit der Emittentin wesentlich beeinträchtigen und erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin sowie deren Fähigkeit zur Zins- und Kapitalrückzahlung aus der Veranlagung haben. Die Darstellung der nachfolgend beschriebenen Risiken erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und stellt die wesentlichen Risiken dar, welche nach Einschätzung der Gesellschaft mit der Investition in die Veranlagung und dem Geschäftsbetrieb der Gesellschaft verbunden sind. Gleichwohl ist es nicht ausgeschlossen, dass in der Zukunft weitere, der Gesellschaft zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannte, Risikofaktoren hinzukommen. Darüber hinaus können weitere Risiken und andere Umstände von Bedeutung sein, die der Gesellschaft derzeit nicht bekannt sind oder die sie derzeit nicht als wesentlich erachtet, die aber dennoch zukünftig erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Geschäft und die Geschäftsaussichten sowie auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft sowie ihre Fähigkeit zur Zins- und Kapitalrückzahlung aus der Veranlagung haben können. Die gewählte Reihenfolge der Risikofaktoren bedeutet weder eine Aussage über die Eintrittswahrscheinlichkeit noch über die Schwere bzw. die Bedeutung der einzelnen Risiken. Risiken können einzeln oder auch kumulativ auftreten. Es ist nicht auszuschließen, dass aufgrund des Eintritts eines oder mehrerer nachfolgender oder anderer Risiken Anleger ihr eingesetztes Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten.*

### **10.2.1. Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft**

#### ***Abhängigkeit vom unternehmerischen Erfolg der Hotels & Residences Gesellschaften***

Die Gesellschaft ist die Konzernmuttergesellschaft der FMTG-Gruppe. Als solche stellt sie ihren direkten oder indirekten Tochter- und Enkelgesellschaften Eigenmittel zur Verfügung, wodurch die Gesellschaft am Erfolg der Tochter- und Enkelgesellschaften beteiligt ist. Ebenso stellt die Emittentin ihren direkten oder indirekten Tochter- oder Enkelgesellschaften Darlehen zur Verfügung, wodurch die Gesellschaft Zinserträge erwirtschaftet. In beiden Fällen sollen die Mittel dazu verwendet werden, um die Leistungsfähigkeit der Hotels zu erhalten und/oder auszubauen, wodurch die Gesellschaft jedenfalls von den umsatzabhängigen Dienstleistungsgebühren Markenlizenzgebühren (fees) profitiert, die ihrerseits vom Umsatz - und damit vom wirtschaftlichen Erfolg – der einzelnen Hotels abhängt. Die Emittentin trägt damit allgemein die branchentypischen Risiken für die Hotellerie.

#### ***Zyklische Entwicklungen und saisonale Schwankungen im Bereich Hotels & Residences***

Singuläre Ereignisse in einzelnen Märkten, in denen die FMTG-Gruppe tätig ist, oder saisonale Einflüsse können sich aber auf die Gesellschaft negativ auswirken und die Rückführung von Verbindlichkeiten gefährden.

#### ***Die Ertragslage der Falkensteiner Gruppe kann durch die Ukrainekrise, den Iran-Konflikt oder andere globale Konflikte negativ beeinflusst werden***

Die Auswirkungen des russischen Angriffs auf die Ukraine in Bezug auf die Emittentin sind insgesamt als gering einzuschätzen. Aufgrund des historisch geringen Gästeanteils aus den betroffenen Ländern, wird der Rückgang der Buchungen für die meisten FMTG Hotelbetriebe von untergeordneter Bedeutung sein. Auch andere internationale Konflikte wie zB derzeit der wieder

aufgeflammte Nahostkonflikt könnten zu einem Tourismusrückgang führen und damit eine negative Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

### ***Abhängigkeit von Reiseveranstaltern***

Insolvenzen oder andere Probleme bei Reiseveranstaltern können sich zumindest kurzfristig negativ auf die Auslastung – und damit auf den wirtschaftlichen Erfolg - von Hotels der FMTG-Gruppe auswirken. Aufgrund der Abhängigkeit der Emittentin vom wirtschaftlichen Erfolg der von ihr betriebenen Hotels, würde sich ein dadurch resultierender Umsatzrückgang bei den Hotels auch auf den Umsatz der Emittentin auswirken. Insgesamt zeigt die weiter oben dargestellte Entwicklung aber, dass sich der Anteil des Umsatzes, der durch Reiseveranstalter vermittelt wird, konstant verringert. Zudem forciert die FMTG durch eine eigene Buchungslösung auch die direkte Zusammenarbeit mit Reisebüros und Agenturen.

### ***Risiken aus Preissteigerungen insbesondere Energiepreissteigerungen***

Hohe Inflationsraten haben die Einkaufspreise für Waren wie Lebensmittel und Getränke steigen lassen und zeigten bereits negative Auswirkungen auf die Ertragslage. Die Entwicklung der Energiepreise ist stark von der weltpolitischen Lage abhängig. Die Energiepreissteigerungen haben die FMTG-Gruppe zum Teil bereits in 2022 stärker als ursprünglich erwartet getroffen. Aufgrund hoher Inflationsraten steigen auch die Personalkosten stark an. Diese Faktoren können auch in Zukunft negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz und Ertragslage der Emittentin haben. Aufgrund der anhaltend hohen Inflationsraten besteht überdies das Risiko einer Rezession in den Kernmärkten der Emittentin

### ***Politische Risiken und Währungsrisiken***

Etwaige volkswirtschaftlichen und politischen Risiken in den seitens des FMTG-Gruppe bearbeiteten Märkten sind für die Emittentin von Relevanz, da ihre Erträge vom wirtschaftlichen Erfolg der einzelnen Hotels in den Regionen abhängen. Risiken im Zuge der Expansion in neue Märkte können die Ertragslage der FMTG-Gruppe und damit der Emittentin negativ beeinflussen.

### ***Kredit- und Liquiditätsrisiken***

Die Projekte der Gesellschaft bzw. der FMTG-Gruppe werden teilweise über Fremdkapital finanziert. Es besteht insofern ein Kreditrisiko, als dass Projekte nicht realisiert werden können, wenn die entsprechenden Fremdfinanzierungen nicht bzw. nur zu Konditionen, die das jeweilige Projekt unrentabel machen, aufgenommen werden können.

Das Liquiditätsrisiko stellt das Risiko dar, finanzielle Verbindlichkeiten nicht fristgerecht begleichen zu können. Die Liquiditätsplanung pro operativer Gesellschaft wird vom zuständigen Management aufgrund von Vorschaurechnungen auf regelmäßiger Basis erstellt. Die Emittentin, als wichtigste Gesellschaft und Teilkonzern der FMTG-Gruppe, ist hinsichtlich ihrer Liquidität vom Erfolg der von ihr gemanagten Hotels - somit von der wirtschaftlichen Situation der FMTG-Gruppe abhängig.

### ***Es besteht ein Blind-Pool-Risiko***

Zum Prospektdatum kann nicht mit Sicherheit gesagt werden, in welche Investitionsvorhaben die Gesellschaft das eingeworbene Kapital aus der Veranlagung tatsächlich investieren wird. Hieraus können Risiken entstehen, die weder die Planung der Gesellschaft berücksichtigt noch im vorliegenden Prospekt beschrieben sind und welche für den Anleger den vollständigen oder teilweisen Kapitalverlust mit sich bringen können.

***Der Verlust von Mitarbeitern in Schlüsselpositionen und die Unmöglichkeit, neue qualifizierte Mitarbeiter zu rekrutieren, können sich negativ auf die Gesellschaft auswirken.***

Die Gesellschaft hat derzeit eine besonders schlanke Personalstruktur und ist besonders von ihrem Management abhängig. Bei einem längeren Ausfall des Vorstands oder beider Prokuristen könnte es zu Verzögerungen in der Umsetzung der Strategie der Gesellschaft kommen. Neue Projekte könnten nicht oder nicht rechtzeitig umgesetzt werden. Darüber hinaus könnte die Gesellschaft in Anbetracht des zunehmenden Wettbewerbs nicht oder nicht in ausreichendem Ausmaß in der Lage sein, qualifizierte Mitarbeiter zur Leitung und Entwicklung der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft zu rekrutieren. Der Verlust von Mitarbeitern in Schlüsselpositionen und die Unmöglichkeit, neue qualifizierte Mitarbeiter zu rekrutieren, könnte die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft erheblich negativ beeinflussen.

***Risiko durch fehlende externe Mittelverwendungskontrolle***

Die Mittel aus der Veranlagung gehen in das Vermögen der Gesellschaft über. Eine vertraglich vereinbarte externe Kontrolle der Verwendung dieser Mittel, z.B. durch einen Wirtschaftsprüfer findet nicht statt. Die Kontrolle der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft obliegt vielmehr dem Management der Gesellschaft. Die fehlende externe Mittelverwendungskontrolle kann dazu führen, dass eine zweckwidrige Mittelverwendung nicht oder erst zu einem späteren Zeitpunkt entdeckt wird und die negativen Auswirkungen auf z.B. die Liquidität der Gesellschaft deren Bestand gefährden. Diese Faktoren können auf Seiten des Anlegers zu einem vollständigen oder teilweisen Kapitalverlust führen.

***Zahlungsansprüche der Investoren könnten aufgrund mangelnden Vermögens nicht durchsetzbar sein***

Die Gesellschaft ist eine juristische Person. Daher beschränkt sich die Haftung der Gesellschaft gegenüber den Investoren auf das vorhandene Gesellschaftsvermögen. Es besteht deshalb das Risiko, dass Zahlungsansprüche des Anlegers gegenüber der Gesellschaft nicht durchgesetzt werden können. Im Falle der Liquidation, Insolvenz oder Überschuldung der Gesellschaft besteht für den Gläubiger aus dem Nachrangdarlehen aufgrund der qualifizierten Nachrangigkeit der Veranlagung das erhebliche Risiko des vollständigen oder teilweisen Kapitalverlustes.

***Die FMTG-Gruppe ist operativen Digital-/Datenverfügbarkeitsrisiken ausgesetzt***

Die FMTG-Gruppe ist in hohem Maße auf unternehmensweite digitale Betriebs- und Steuerungsdaten angewiesen. Störungen, Ausfälle oder Nichtverfügbarkeit dieser Daten bzw. der zugehörigen Systeme (insbesondere aber nicht ausschließlich PMS, Channel- und Revenue-Management, Payment, Data-Warehouse) können die Steuerbarkeit des laufenden Betriebs sowie die Ertragslage der FMTG-Gruppe wesentlich beeinträchtigen.

***Die elektronische Kommunikation der Gesellschaft könnte abgefangen oder verfälscht werden oder verloren gehen.***

Die Kommunikation mit Geschäftspartnern aber auch Behörden erfolgt zunehmend ausschließlich auf elektronischem Wege. Bei elektronischer Kommunikation kann nicht ausgeschlossen werden, dass Inhalte einer Kommunikation verfälscht oder abgefangen werden oder aufgrund von technischen Fehlern teilweise oder zur Gänze verloren gehen. Der Verlust von Kommunikationsdaten oder auch der Zugriff auf Kommunikationsdaten durch Dritte könnte die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft erheblich negativ beeinflussen.

### **10.2.2. Risiken im Zusammenhang mit der Veranlagung**

***Die Emittentin könnte keine ausreichenden Erträge erzielen, um Zinszahlungen auf die Veranlagung zu leisten.***

Die Ertragslage der Gesellschaft könnte sich nicht gemäß den Erwartungen der Gesellschaft entwickeln. Dies könnte die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft erheblich negativ beeinflussen und dadurch die Fähigkeit der Emittentin, Zahlungen auf die Veranlagung zu tätigen, beeinträchtigen.

***Die Zahlungsunfähigkeit der Emittentin kann zum Ausfall von Zinszahlungen und zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen.***

Es besteht das Risiko, dass aufgrund der qualifizierten Nachrangigkeit der Veranlagung im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Emittentin die mit der Veranlagung verbundenen Verpflichtungen zur Zinszahlung und zur Rückzahlung des Kapitals nicht mehr erfüllt werden können. Die Zahlungsunfähigkeit der Emittentin kann somit zum Ausfall von Zinszahlungen, zu einer erhöhten Insolvenzgefahr und zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen.

***Anleger sind dem Risiko ausgesetzt, dass die Emittentin weiteres Fremdkapital aufnimmt.***

Die Emittentin unterliegt keiner Beschränkung, weiteres, auch nicht nachrangiges Fremdkapital aufzunehmen. Weitere, vor allem nicht nachrangige Fremdfinanzierungen können einen nachteiligen Einfluss auf die Fähigkeit der Emittentin zur Erfüllung ihrer Zahlungsverpflichtungen aus der Veranlagung haben sowie die Mittel, aus denen die Tilgung der Veranlagung im Fall der Insolvenz der Emittentin erfolgt, verringern. Insbesondere könnten im Insolvenzfall andere, nicht nachrangige Gläubiger bevorzugt bedient werden. Dies kann erheblich nachteilige Auswirkungen für Anleger haben.

***Im Falle einer vorzeitigen Tilgung besteht für Anleger das Risiko, keine entsprechenden Wiederveranlagungsmöglichkeiten zu finden***

Im Fall der vorzeitigen Rückzahlung der Veranlagung kann der Anleger in der Situation sein, keine Möglichkeit der Wiederveranlagung vorzufinden, die besser als oder zumindest gleichwertig, wie die Veranlagung ist. Das Risiko der zumindest gleichwertigen Wiederveranlagung besteht auch bei Tilgung am Ende der Laufzeit. Dies kann nachteilige Auswirkungen für Anleger haben.

***Investoren mit einer anderen Referenzwährung als dem Euro können bei der Investition in die Veranlagung Währungsrisiken unterliegen***

Die Veranlagung wird in Euro emittiert. Wenn die Referenzwährung eines Anlegers eine andere Währung als der Euro ist, kann ein solcher Anleger nachteilig von einer Verringerung des Werts des Euro gegenüber seiner Referenzwährung betroffen sein. Anlegern können durch die Umrechnung von Euro in eine andere Währung auch weitere Transaktionskosten entstehen. Anleger sind daher nachdrücklich aufgefordert, einen Finanzberater zu konsultieren, um zu entscheiden, ob sie Absicherungsgeschäfte für diese Währungsrisiken abschließen sollen.

***Die Veranlagung kann mangels einer öffentlichen Handelbarkeit nicht oder nur schwer veräußerbar sein***

Da die Veranlagung nicht handelbar ist, ist ein Anleger, wenn er die Veranlagung verkaufen möchte, darauf angewiesen, auf privatem Wege einen Käufer zu finden. Weder die Gesellschaft noch dritte Personen sind verpflichtet, die Veranlagung zurückzukaufen bzw. zu kaufen. Da der Verkauf und die Abtretung der Ansprüche aus der Veranlagung aber die einzige Möglichkeit für den Anleger darstellen, während der Laufzeit der Veranlagung eine Rückzahlung seines

investierten Kapitals zu erlangen, hat er in dieser Zeit keinen Einfluss darauf, wann und in welcher Höhe er wieder an das investierte Kapital gelangt. Es besteht deshalb das Risiko, dass ein gewünschter Verkauf gar nicht oder erst zu einem späteren als dem gewünschten Zeitpunkt möglich wird.

***Die Gesellschafter der Emittentin können Interessen verfolgen, die sich von jenen der Gläubiger aus der Veranlagung unterscheiden***

Die Interessen der Gesellschafterin der Gesellschaft und diesen nahestehenden Personen können den Interessen der Anleger zuwiderlaufen. Dies könnte dazu führen, dass in der Gesellschafterversammlung der Gesellschaft Entscheidungen getroffen werden, die zwar im Interesse der Gesellschafterin, nicht aber im Interesse der Anleger sind.

***Die Gesellschaft könnte nicht in der Lage sein, die Veranlagung am Ende der Laufzeit vollständig zurückzuzahlen***

Sollte die Gesellschaft am Ende der Laufzeit der Veranlagung nicht über ausreichend liquide Mittel verfügen oder nicht in der Lage sein, eine entsprechende Anschlussfinanzierung sicherzustellen, um die Veranlagung vollständig zu tilgen, könnte dies zu einer Insolvenz der Gesellschaft und damit zu einem Totalverlust für die Investoren führen.

***Die Veranlagung ist von keiner gesetzlichen Sicherungseinrichtung gedeckt***

Die Forderungen aus der Veranlagung sind nicht von einer gesetzlichen Sicherungseinrichtung (Einlagensicherung bzw. Anlegerentschädigung) gesichert. Im Falle einer Insolvenz der Emittentin können die Anleger daher nicht mit einer Rückzahlung des eingesetzten Kapitals von dritter Seite rechnen.

***Bei einer zukünftigen Geldentwertung (Inflation) könnte sich die reale Rendite einer Anlage verringern***

Das Inflationsrisiko bezeichnet die Möglichkeit, dass der Wert von Vermögenswerten wie der Veranlagung oder den Einnahmen daraus sinkt, wenn die Kaufkraft einer Währung auf Grund von Inflation schrumpft. Durch Inflation verringert sich der Wert des Ertrags. Übersteigt die Inflationsrate die für die Veranlagung bezahlten Zinsen bzw. Vergütungen, wird die Rendite der Veranlagung negativ und Anleger erleiden Verluste.

***Ein Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus kann zu höheren Finanzierungskosten der Gesellschaft führen und kann auch dazu führen, dass der Wert der Veranlagung im Vergleich zu alternativen Veranlagungsmöglichkeiten unattraktiv wird.***

Die Europäische Zentralbank hat den Leitzins von 0% im Juni 2022 auf 4,50% im September 2023 erhöht und bis Juni 2025 wieder schrittweise auf 2,15% gesenkt. Diese Erhöhungen hatten erhebliche Auswirkungen auf die Finanzierungskosten der Gesellschaft bei Finanzierungen mit variablen Zinsen. Steigende Zinsen können sich daher erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

Steigende Zinssätze haben auch einen erheblichen negativen Einfluss auf den Wert der Veranlagung. Steigende Zinssätze führen grundsätzlich zu sinkenden Marktpreisen für festverzinsliche Veranlagungen, wie die gegenständliche Veranlagung der Gesellschaft. Da jedoch kein Markt für die Veranlagungen besteht, können Anleger die festverzinsliche Veranlagung während der Laufzeit nicht veräußern und eine gegebenenfalls höher verzinsten Alternativveranlagung erwerben. Dies kann dazu führen, dass der Anleger im Vergleich zu einer marktüblich höher verzinsten Veranlagung einen Verlust erleidet.

***Anleger sind dem Risiko ausgesetzt, dass ihre Veranlagungsentscheidung falsch war oder der Erwerb der Veranlagung mit Fremdmitteln erfolgte, die nicht zurückgeführt werden können***

Die Entscheidung der Anleger, in die Veranlagung zu investieren, sollte sich an den Lebens- und Einkommensverhältnissen, den Anlageerwartungen und der langfristigen Bindung des eingezahlten Kapitals orientieren. Anleger sollten sich darüber im Klaren sein, ob die Veranlagung ihre Bedürfnisse abdeckt. Sollte sich die Entscheidung zur Investition in die Veranlagung als falsch herausstellen, kann dies zu einem Verlust und im Fall einer Insolvenz der Emittentin auch Totalverlust des investierten Kapitals führen. Wird der Erwerb der Veranlagung fremdfinanziert, kann dies die Höhe des möglichen Verlusts erheblich erhöhen und im schlimmsten Fall zu einer Insolvenz bzw. Privatinsolvenz des Anlegers führen. Laufende Zahlungen aus der Veranlagung können niedriger sein als die unter einem allenfalls aufgenommenen Kredit zu zahlenden Zinsen. Anleger können sich daher nicht darauf verlassen, dass Kreditverbindlichkeiten (samt Zinsen) mit Erträgen aus der Veranlagung rückgeführt werden können. Wird der Erwerb der Veranlagung mit Kredit finanziert und kommt es anschließend zu einem Zahlungsverzug oder -ausfall der Emittentin, muss der Anleger nicht nur den eingetretenen Verlust hinnehmen, sondern auch die Kreditzinsen bedienen und den Kredit zurückzahlen und daraus über den Wertverlust der Anlage hinaus zusätzliche finanzielle Nachteile erleiden.

***Verändert sich die Steuerrechtslage, kann dies nachteilige Auswirkungen auf die Anleger haben***

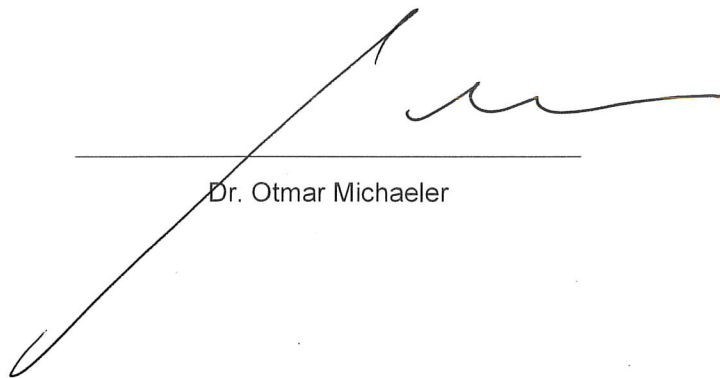
Die Steuerrechtslage kann sich zukünftig verändern. Eine Änderung der Steuergesetze, der Praxis ihrer Anwendung sowie ihre Auslegung durch Behörden und Gerichte kann einen negativen Einfluss auf den wirtschaftlichen Wert der Veranlagung sowie die von den Anlegern erzielte Rendite und auf das in die Veranlagung investierte Kapital haben. Die Höhe der Rendite nach Steuern hängt maßgeblich von der individuellen steuerrechtlichen Situation des Anlegers ab. Die diesbezüglichen Ausführungen im Prospekt basieren auf der derzeit gültigen Rechtslage, Rechtsprechung und Verwaltungspraxis der Abgabenbehörden. Zukünftige Änderungen durch den Gesetzgeber, die Abgabenbehörden oder höchstgerichtliche Entscheidungen können die dargestellte steuerliche Behandlung negativ beeinflussen oder verändern.

## 11. Unterfertigung gemäß Kapitalmarktgesetz

Die Emittentin, die FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG, FN 154675p, Walcherstraße 1A, Stiege C2, Top 6.04, A-1020 Wien, ist für diesen Prospekt verantwortlich und erklärt, dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die im Prospekt genannten Angaben ihres Wissens nach richtig und vollständig sind und keine Tatsachen ausgelassen wurden, die Aussage des Prospekts wahrscheinlich verändern könnten. Soweit in diesem Prospekt Werturteile oder Prognosen über zukünftige Entwicklungen oder Ereignisse enthalten sind, liegen diesen Annahmen zugrunde, wie sie zum Zeitpunkt der Erstellung des Prospekts abschätzbar waren. Eine Haftung für den Eintritt solcher Annahmen wird nicht übernommen.

Die FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG fertigt hiermit diesen Prospekt als Emittentin gemäß § 5 Abs. 4 KMG.

Wien, am 8. April 2026



Dr. Otmar Michaeler



## 12. Kontrollvermerk des Prospektkontrollors

Wir haben den vorliegenden Prospekt gemäß den Bestimmungen des § 7 Abs. 1 KMG auf seine Richtigkeit und Vollständigkeit kontrolliert.

Bei der Veranlagung handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung mit entsprechenden Risiken und Chancen. Auf die angeführten wesentlichen Risiken der Vermögenslage (siehe Punkt 10.2. dieses Kapitalmarktprospekts - „Sonstige Angaben, die für den Anleger erforderlich sind, um sich ein fundiertes Urteil im Sinne des § 5 Abs. 1 zu bilden“) wird ausdrücklich verwiesen. Die hier angeführten Risiken können – teils alleine oder in Kombination mit anderen – im Falle ihrer selbst nur teilweisen Realisierung zur nachteiligen Beeinflussung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und auf Seiten der Anleger zur Kürzung der Bedienung der Veranlagung bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals samt allfälliger Nebenkosten führen.

Die Grant Thornton Austria Audit GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, FN 230316a, und der Geschäftsanschrift Gertrude-Fröhlich-Sandner-Straße 1 / Top 13, 1100 Wien, Österreich, erklärt hiermit als Prospektkontrollor gemäß § 7 Abs. 1 Z 3 KMG, dass der vorliegende Veranlagungsprospekt kontrolliert und für richtig und vollständig befunden wurde. Der Prospekt enthält alle Angaben, die es den Anlegern ermöglichen, sich ein fundiertes Urteil über die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft, deren Entwicklungsaussichten und über die mit der angebotenen Veranlagung verbundenen Rechte, Pflichten, Chancen und Risiken zu bilden.

Als Prospektkontrollor

Wien, am 8. April 2026

Grant Thornton Austria Audit GmbH  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft



Mag. (FH) Michael Szücs  
Wirtschaftsprüfer & Steuerberater

### **13. Verzeichnis der Anhänge**

Anhang A      Abkürzungen und Definitionen

Anhang B      Jahresabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2024

Anhang C      Muster Darlehensverträge

### Abkürzungen und Definitionen

Zur einfacheren Lesbarkeit werden in der Folge die in diesem Prospekt verwendeten Abkürzungen und Definitionen alphabetisch angeführt. Die Leser dieses Prospekts sollten stets die vollständige und exakte Bedeutung der in diesem Prospekt enthaltenen Definitionen und Abkürzungen beachten.

In diesem Prospekt verwendete Definitionen und Abkürzungen haben die folgende Bedeutung:

<b>actual / 360 (act/360)</b>	die Zinsen werden auf Basis act/360 berechnet. Demnach werden die Gesamtzinsen auf Grundlage der tatsächlichen Anzahl an Tagen gerechnet und, um den entsprechenden Jahreszins zu berechnen, schließlich durch 360 geteilt.
<b>Angebotsfrist</b>	der Zeitraum in dem Anleger Angebote zum Abschluss eines qualifizierten nachrangigen Darlehens an die Emittentin richten können.
<b>Bankarbeitstag</b>	ein Tag, an dem Kreditinstitute in Wien zum öffentlichen Geschäftsbetrieb allgemein geöffnet sind;
<b>CONDA</b>	die CONDA Crowdinvesting Austria GmbH, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht, registriert im Firmenbuch beim Handelsgericht Wien unter FN 477829 s, und der Geschäftsanschrift Neulinggasse 29/1/14, A 1030 Wien.
<b>Darlehen</b>	bedeutet das von der Emittentin im Rahmen des gegenständlichen öffentlichen Angebots ausgegebene qualifiziert nachrangige Darlehen.
<b>Darlehensvertrag</b>	der auf der Basis eines Angebots des Investors gemäß den Bedingungen des jeweiligen Musterdarlehensvertrags <u>Anlage C</u> mit der Emittentin abgeschlossene Vertrag über die Veranlagung in der jeweiligen Variante nach Wahl des Anlegers mit Zinszahlungen in Euro (als <u>Anhang C Abschnitt I</u> ) oder in Gutscheinen (als <u>Anhang C Abschnitt II</u> );
<b>DBA</b>	Doppelbesteuerungsabkommen;
<b>Early Bird Bonus</b>	bedeutet den Bonus in Höhe von EUR 50,- je EUR 10.000,- Zeichnung in Form von Falkensteiner Gutscheinen für Investoren, die bis zum 14.05.2026 verbindliche Zeichnungsangebote Höhe von EUR 10.000,00 oder mehr abgeben
<b>Emittentin / Darlehensnehmer</b>	die Gesellschaft;
<b>EU</b>	die Europäische Union;
<b>ESrR</b>	bedeutet die Einkommensteuerrichtlinien des österreichischen Bundesministeriums für Finanzen in der jeweils gültigen Fassung;
<b>Euro/EUR/€</b>	der Euro; die Einheitswährung der Mitgliedsstaaten der Europäischen Union, die an der europäischen Währungsunion teilnehmen;

<b>Falkensteiner Gutscheine/e</b>	bedeutet die an Investoren, die während der Zeichnungsfrist verbindliche Zeichnungsangebote in Höhe von EUR 10.000,00 oder mehr abgeben, ausgegebenen Hotelgutscheine der FMTG-Gruppe.
<b>FIT</b>	bedeutet Foreign Individual Traveller mit Buchungen über Reiseveranstalter;
<b>FMTG AG</b>	die FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG, FN 154675 p, Walcherstraße 1A, Stiege C2, Top 6.04, 1020 Wien, die Konzernmutter der FMTG-Gruppe;
<b>FMTG-Gruppe</b>	die Emittentin gemeinsam mit ihren verbundenen Unternehmen unter der einheitlichen Leitung der Emittentin;
<b>Funding Schwelle</b>	Die Annahme der Angebote von Investoren durch die Emittentin und daher die Aufnahme der Nachrangdarlehen durch die Emittentin hängt davon ab, ob insgesamt die Funding-Schwelle von EUR 300.000,00 durch die Angebote von Investoren erreicht wird. Das Erreichen der Funding-Schwelle ist eine auflösende Bedingung. Für den Fall, dass diese auflösende Bedingung eintritt, d.h. die Funding-Schwelle nicht erreicht wird, gelten sämtliche Darlehensverträge als nicht geschlossen;
<b>Gesellschaft</b>	die FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG, FN 154675 p, Walcherstraße 1A, Stiege C2, Top 6.04, A-1020 Wien;
<b>Gutscheine</b>	die von der Gesellschaft - bei Wahl des Darlehensvertrags Anlage C Abschnitt II - an den Anleger als Zinszahlungen ausgegebenen Wertgutscheine für Waren und Dienstleistungen der Falkensteiner Hotels & Residences (aktuelle Hotels einsehbar unter <a href="http://www.falkensteiner.com">www.falkensteiner.com</a> ).
<b>Investor/en / Anleger / Darlehensgeber</b>	die Zeichner bzw. Erwerber der Veranlagung einzelnen bzw. zusammen;
<b>KMG</b>	das österreichische Kapitalmarktgesetz, BGBl 1991/625, in der derzeit geltenden Fassung;
<b>Mio./Mn.</b>	Million/en;
<b>Plattform</b>	bedeutet die von CONDA unter <a href="http://www.fmtg-invest.at">www.fmtg-invest.at</a> betriebene Internetseite oder eine andere von einem der Unternehmen der CONDA Unternehmensgruppe betriebene Internetseite, über welche interessierte Investoren Angebote zur Zeichnung der Veranlagung abgeben können;
<b>Treuhänder / Zahlungsdienstleister</b>	bedeutet die secupay AG (Aktiengesellschaft), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dresden unter HRB 27612, mit Sitz in Goethestraße 6, 01896 Pulsnitz, Deutschland, Commerzbank AG, Commerzbank CC Dresden, Dr.-Külz-Ring 12, 01067 Dresden, IBAN DE75850400611006218193, BIC COBADEFFXXX;
<b>Prospekt</b>	dieser Prospekt einschließlich allfälliger Nachträge dazu;

<b>UGB</b>	das österreichische Unternehmensgesetzbuch, DRGBI 1897 S 219, in der derzeit geltenden Fassung;
<b>UGB Rechnungslegungsvorschriften</b>	die in der Republik Österreich anwendbaren Rechnungslegungsvorschriften gemäß dem Dritten Buch des UGB;
<b>Veranlagung/en</b>	die von der Emittentin interessierten Investoren angebotenen qualifiziert nachrangigen Darlehen im Gesamtbetrag von bis zu EUR 18.000.000,00.
<b>Website</b>	bedeutet die von der Gesellschaft unter <a href="http://www.fmtg-invest.com">www.fmtg-invest.com</a> betriebene Internetseite, über welche interessierte Investoren Informationen über die gegenständliche Veranlagung erhalten können;

**Jahresabschluss der Emittentin  
zum 31. Dezember 2024**

# **B E R I C H T**

über die Prüfung  
des  
Konzernabschlusses  
nach International Financial Reporting Standards zum  
31. Dezember 2024

der

**FMTG - Falkensteiner Michaeler  
Tourism Group AG**

**CONFIDA SÜD**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Herrengasse 13  
8010 Graz

Kardinalschütt 7  
9020 Klagenfurt

---

**B E R I C H T**

über die  
Prüfung des  
Konzernabschlusses  
nach International Financial Reporting Standards  
zum 31. Dezember 2024

**FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG**

**Walcherstraße 1A, Stiege C2, Top 6.04  
1020 Wien**

Ausfertigungsnummer: PDF



**INHALTSVERZEICHNIS**

	<b>Seite</b>
<b>I. PRÜFUNGSVERTRAG UND AUFTRAGSDURCHFÜHRUNG.....</b>	<b>4</b>
<b>II. ZUSAMMENFASSUNG DES PRÜFUNGSERGEBNISSES .....</b>	<b>6</b>
1. Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Konzernabschluss und Konzernlagebericht.....	6
2. Erteilte Auskünfte .....	6
3. Nachteilige Veränderungen der Ertragslage.....	7
4. Stellungnahme zu Tatsachen nach § 273 Abs 2 UGB (Ausübung der Redepflicht) .....	7
<b>III. BESTÄTIGUNGSVERMERK.....</b>	<b>8</b>

## **Verzeichnis der Anlagen**

- Anlage I: Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024
- Anlage II: Konzern-Lagebericht zum 31. Dezember 2024
- Anlage III: Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe

An die Mitglieder des Vorstandes  
und des Aufsichtsrates der  
FMTG – Falkensteiner Michaeler  
Tourism Group AG, Wien

Wir haben die Prüfung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2024 der

**FMTG – Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG,  
Wien,**

(im Folgenden auch kurz „Gesellschaft“ genannt)

abgeschlossen und erstatten über das Ergebnis dieser Prüfung den folgenden Bericht:

## **I. PRÜFUNGSVERTRAG UND AUFTRAGSDURCHFÜHRUNG**

Mit Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 06. Juni 2024 der FMTG – Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG, Wien, wurden wir zum Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2024 gewählt.

Die Gesellschaft, vertreten durch den Aufsichtsrat, hat uns beauftragt, den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024, erstellt nach den International Financial Reporting Standards, wie sie in der Europäischen Union (IFRS) anzuwenden sind, und den Konzernlagebericht gemäß §§ 269 ff UGB zu prüfen.<sup>1)</sup>

Bei der gegenständlichen Prüfung handelt es sich um eine Pflichtprüfung.

Diese Prüfung erstreckt sich darauf, ob bei der Erstellung des Konzernabschlusses die gesetzlichen Vorschriften beachtet wurden. Der Konzernlagebericht ist darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

An den Prüfungsausschuss/Aufsichtsrat erstatten wir gesondert einen zusätzlichen Bericht gemäß Artikel 11 der Verordnung (EU) 537/2014.

1) Über die ebenfalls vereinbarte Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024 berichten wir mittels gesonderten Bericht.

Bei unserer Prüfung beachteten wir die in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und berufstüblichen Grundsätze ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der internationalen Prüfungsstandards (International Standards on Auditing). Wir weisen darauf hin, dass das Ziel der Konzernabschlussprüfung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen ist. Eine absolute Sicherheit lässt sich nicht erreichen, weil jedem Rechnungslegungs- und internen Kontrollsystem die Möglichkeit von Fehlern immanent ist und auf Grund der stichprobengestützten Prüfung ein unvermeidbares Risiko besteht, dass wesentliche Fehldarstellungen im Konzernabschluss unentdeckt bleiben. Die Prüfung erstreckte sich nicht auf Bereiche, die üblicherweise den Gegenstand von Sonderprüfungen bilden.

Im Rahmen der Prüfung wurden die im Konzernabschluss zusammengefassten Jahresabschlüsse daraufhin geprüft, ob sie den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung entsprechen und ob die für die Übernahme in den Konzernabschluss maßgeblichen Vorschriften beachtet worden sind.

Ein Teil der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen wurde von anderen Abschlussprüfern geprüft. Wir haben deren Tätigkeit in geeigneter Weise überwacht.

Wir führten die Prüfung mit Unterbrechungen im Zeitraum von November bis Dezember 2024 (Vorprüfung) sowie im Zeitraum Februar bis April 2025 (Hauptprüfung) in den Räumen der Gesellschaft und in den Räumen unserer Kanzlei in Klagenfurt am Wörthersee durch. Die Prüfung wurde mit dem Datum dieses Berichtes materiell abgeschlossen.

Für die ordnungsgemäße Durchführung des Auftrages ist Herr Dipl.-Kfm. Walter Groier, Wirtschaftsprüfer, verantwortlich.

Grundlage für unsere Prüfung ist der mit der Gesellschaft abgeschlossene Prüfungsvertrag, bei dem die von der Kammer der Steuerberater:innen und Wirtschaftsprüfer:innen herausgegebenen "Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe" (Anlage III) einen integrierten Bestandteil bilden. Diese Auftragsbedingungen gelten nicht nur zwischen der Gesellschaft und dem Konzernabschlussprüfer, sondern auch gegenüber Dritten. Bezüglich unserer Verantwortlichkeit und Haftung als Konzernabschlussprüfer gegenüber der Gesellschaft und gegenüber Dritten kommt § 275 UGB zur Anwendung.

## **II. ZUSAMMENFASSUNG DES PRÜFUNGSERGEBNISSES**

### **1. Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Konzernabschluss und Konzernlagebericht**

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 wurde gem. § 245a Abs. 2 UGB nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind (IFRS), erstellt.

Bei der Prüfung der Konsolidierung sowie der einbezogenen Jahresabschlüsse wurde die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung festgestellt. Die in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse berücksichtigen im Wesentlichen die vom Mutterunternehmen für den Konzernabschluss vorgegebenen einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsrichtlinien und stellen eine geeignete Grundlage für die Einbeziehung in den Konzernabschluss dar. Die für die Übernahme in den Konzernabschluss maßgeblichen Vorschriften wurden beachtet.

Im Rahmen unseres risiko- und kontrollorientierten Prüfungsansatzes haben wir – soweit wir dies für unsere Prüfungsaussage für notwendig erachteten – die internen Kontrollen in Teilbereichen des Rechnungslegungsprozesses in die Prüfung einbezogen.

Hinsichtlich der Gesetzmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichtes verweisen wir auf unsere Ausführungen im Bestätigungsvermerk.

### **2. Erteilte Auskünfte**

Der gesetzliche Vertreter hat die von uns verlangten Aufklärungen und Nachweise erteilt und eine Vollständigkeitserklärung unterfertigt.

### **3. Nachteilige Veränderungen der Ertragslage**

Das Betriebsergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr verschlechtert. Dies steht in Zusammenhang mit einem wesentlichen positiven Einmaleffekt im Vorjahr. Ohne Berücksichtigung des Einmaleffektes hätte sich das operative Ergebnis gegenüber dem Vorjahr verbessert.

### **4. Stellungnahme zu Tatsachen nach § 273 Abs 2 UGB (Ausübung der Redepflicht)**

Bei Wahrnehmung unserer Aufgaben als Konzernabschlussprüfer haben wir keine Tatsachen festgestellt, die den Bestand des geprüften Konzerns gefährden oder seine Entwicklung wesentlich beeinträchtigen können oder die schwerwiegende Verstöße der gesetzlichen Vertreter oder von Arbeitnehmern gegen Gesetz oder Gesellschaftsvertrag erkennen lassen. Wesentliche Schwächen bei den internen Kontrollen des Rechnungslegungsprozesses sind uns nicht zur Kenntnis gelangt.

### **III. BESTÄTIGUNGSVERMERK**

#### **Bericht zum Konzernabschluss**

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der

**FMTG – Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG,  
Wien,**

und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern), bestehend aus der Konzern-Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalentwicklung und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Konzernanhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2024 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind (IFRS), und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB.

#### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind vom Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns bis zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

### **Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats/ Prüfungsausschusses für den Konzernabschluss**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB ein möglichst getreues Bild der Vermögens, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder den Konzern zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Aufsichtsrat/Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns.

### **Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses**

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt.



Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.

- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir planen die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns zu erlangen als Grundlage für die Bildung eines Prüfungsurteils zum Konzernabschluss. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

Wir tauschen uns mit dem Aufsichtsrat/Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

## Bericht zum Konzernlagebericht

Der Konzernlagebericht ist auf Grund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Konzernlageberichts durchgeführt.

## Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Konzernlagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden und steht in Einklang mit dem Konzernabschluss.

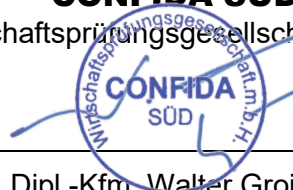
## Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Konzernabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über den Konzern und sein Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Konzernlagebericht nicht festgestellt.

Klagenfurt am Wörthersee,

22.04.2025

**CONFIDA SÜD**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.



---

Dipl.-Kfm. Walter Groier

Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Konzernabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Konzernabschluss samt Konzernlagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

**Anlage I: Konzernabschluss  
zum 31. Dezember 2024**



# Falkensteiner – Ihr Urlaubspartner für's ganze Leben







Falkensteiner Hotel Sonnenalpe \*\*\*\*

# 2024 Konzern- jahresabschluss

<b>I Konzern-Bilanz</b>	<b>3</b>	<b>VI Konzernanhang</b>	<b>7</b>
<b>II Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>4</b>	<b>A Der FMTG-Konzern</b>	<b>7</b>
<b>III Konzern-Gesamtergebnisrechnung</b>	<b>4</b>	<b>B Rechnungslegungsgrundsätze, allgemeine Erläuterungen</b>	<b>7</b>
<b>IV Konzern-Eigenkapitalentwicklung</b>	<b>5</b>	<b>C Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis</b>	<b>8</b>
<b>V Konzern-Geldflussrechnung</b>	<b>6</b>	<b>D Erstmalige Anwendung neuer Rechnungslegungsstandards</b>	<b>12</b>
		<b>E Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze</b>	<b>14</b>
		<b>F Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz</b>	<b>21</b>
		<b>G Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>37</b>
		<b>H Erläuterungen zur Geldflussrechnung</b>	<b>41</b>
		<b>I Sonstige Angaben</b>	<b>42</b>

# I Konzern-Bilanz

in TEUR	Erläuterungen	31.12.2024	%	31.12.2023	%
<b>Aktiva</b>					
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>					
Sachanlagen	F.1, F.3	520.688	81,9%	553.063	87,9%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	F.2, F.3	0	0,0%	12.808	2,0%
Firmenwerte	F.4	5.515	0,9%	10.908	1,7%
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	F.4	1.744	0,3%	1.304	0,2%
Anteile an assoziierten Unternehmen	F.5	11.723	1,8%	4.560	0,7%
Finanzanlagen	F.6	4.500	0,7%	2.724	0,4%
Finanzierungsforderungen	F.7	9.462	1,5%	9.982	1,6%
Aktive latente Steuern	F.8	12.718	2,0%	2.676	0,4%
		<b>566.349</b>	<b>89,0%</b>	<b>598.024</b>	<b>95,1%</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>					
Vorräte	F.9	2.158	0,3%	2.060	0,3%
Liefer- und sonstige Forderungen	F.10	24.015	3,8%	24.675	3,8%
Finanzierungsforderungen	F.7	927	0,1%	504	0,1%
Liquide Mittel	F.11	2.653	0,4%	3.969	0,6%
		<b>29.753</b>	<b>4,7%</b>	<b>31.208</b>	<b>4,9%</b>
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	F.12	39.897	6,3%	0	0,0%
		<b>636.000</b>	<b>100,0%</b>	<b>629.231</b>	<b>100,0%</b>
<b>Passiva</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Grundkapital		70	0,0%	70	0,0%
Konzernrücklagen		14.963	2,4%	16.059	2,6%
<b>Eigenkapital zurechenbar den Mehrheitseigentümern</b>		<b>15.033</b>	<b>2,4%</b>	<b>16.129</b>	<b>2,5%</b>
<b>Anteile in Fremdbesitz</b>		<b>25.798</b>	<b>4,1%</b>	<b>27.392</b>	<b>4,4%</b>
	F.13, F.14	<b>40.831</b>	<b>6,4%</b>	<b>43.521</b>	<b>6,9%</b>
<b>Langfristige Schulden</b>					
Einlagen stiller Gesellschafter	F.15	200	0,0%	200	0,0%
Finanzierungsverbindlichkeiten	F.16	392.049	61,6%	436.771	69,5%
Passive latente Steuern	F.8	16.520	2,6%	18.565	3,0%
Rückstellungen	F.17	1.554	0,2%	1.378	0,2%
Sonstige Verbindlichkeiten	F.18	379	0,1%	1.753	0,3%
		<b>410.702</b>	<b>64,6%</b>	<b>458.667</b>	<b>72,9%</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>					
Liefer- und sonstige Verbindlichkeiten	F.19	56.673	8,9%	46.933	7,5%
Finanzierungsverbindlichkeiten	F.16	93.821	14,8%	72.184	11,5%
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern		809	0,1%	560	0,1%
Rückstellungen	F.5, F.17	7.113	1,1%	7.366	1,2%
		<b>158.414</b>	<b>24,9%</b>	<b>127.043</b>	<b>20,2%</b>
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	F.12	26.052	4,1%	0	0,0%
		<b>636.000</b>	<b>100,0%</b>	<b>629.231</b>	<b>100,0%</b>

## II Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in TEUR	Erläuterungen	2024	%	2023	%
Umsatzerlöse	G.1	211.935	100,0%	180.640	100,0%
Aktivierete Eigenleistungen	G.2	1.885	0,9%	1.106	0,6%
Sonstige betriebliche Erträge	G.3	16.239	7,7%	38.105	21,1%
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen		-46.880	-22,1%	-42.104	-23,3%
Personalaufwand	G.4	-72.058	-34,0%	-62.202	-34,4%
Abschreibungen	F.1, F.4	-36.432	-17,2%	-32.693	-18,1%
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-50.727	-23,9%	-45.202	-25,0%
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>23.961</b>	<b>11,3%</b>	<b>37.650</b>	<b>20,8%</b>
Finanzierungsaufwendungen	G.6	-26.426	-12,5%	-23.015	-12,7%
Finanzierungserträge	G.6	703	0,3%	929	0,5%
Anteil am Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	F.5	68	0,0%	-1.050	-0,6%
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>		<b>-1.694</b>	<b>-0,8%</b>	<b>14.514</b>	<b>8,0%</b>
Ertragsteuern	G.7	-850	-0,4%	-3.957	-2,2%
<b>Ergebnis nach Ertragsteuern</b>		<b>-2.544</b>	<b>-1,2%</b>	<b>10.557</b>	<b>5,8%</b>
davon auf Fremdgesellschafter entfallend		-1.439	-0,7%	9.985	5,5%
<b>davon auf Gesellschafter der FMTG entfallend</b>		<b>-1.105</b>	<b>-0,5%</b>	<b>572</b>	<b>0,3%</b>
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in EUR		-15,79		8,17	

## III Konzern-Gesamtergebnisrechnung

in TEUR	2024	2023
<b>Ergebnis nach Ertragsteuern</b>	<b>-2.544</b>	<b>10.557</b>
<i>Posten, die anschließend möglicherweise in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden</i>		
Währungsumrechnungen	9	44
<i>Posten, die nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden</i>		
Darauf entfallende Veränderung der latenten Steuern	0	-26
<b>Gesamtergebnis nach Ertragsteuern</b>	<b>-2.535</b>	<b>10.575</b>



## IV Konzern-Eigenkapitalentwicklung

<b>in TEUR</b>	<b>Eigenkapital, zurechenbar den Aktionären der FMTG</b>	<b>Fremdanteile</b>	<b>Eigenkapital gesamt</b>
<b>Stand zum 31.12.2023</b>	<b>16.129</b>	<b>27.392</b>	<b>43.521</b>
Gesamtergebnis nach Ertragsteuern	-1.096	-1.439	-2.535
Gewinnausschüttung	0	-155	-155
<b>Stand zum 31.12.2024</b>	<b>15.033</b>	<b>25.798</b>	<b>40.831</b>

<b>in TEUR</b>	<b>Eigenkapital, zurechenbar den Aktionären der FMTG</b>	<b>Fremdanteile</b>	<b>Eigenkapital gesamt</b>
<b>Stand zum 31.12.2022</b>	<b>18.013</b>	<b>-6</b>	<b>18.007</b>
Gesamtergebnis nach Ertragsteuern	590	9.985	10.575
Transaktionen zwischen Eigentümern	-2.474	17.491	15.017
Gewinnausschüttung	0	-78	-78
<b>Stand zum 31.12.2023</b>	<b>16.129</b>	<b>27.392</b>	<b>43.521</b>

## V Konzern-Geldflussrechnung

in TEUR	Erläuterungen	2024	2023
Ergebnis nach Ertragsteuern		-2.544	10.557
Abschreibungen auf Sach- und immaterielles Anlagevermögen		13.921	10.751
Abschreibungen auf Nutzungsrechte		22.511	21.942
Abschreibungen auf Finanzanlagevermögen		0	26
Anteil am Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		-68	1.050
Ergebnisse aus dem Verkauf von Anlagevermögen		0	1.127
Veränderungen der langfristigen Rückstellungen		176	261
Übrige nicht zahlungswirksame Ergebnisbestandteile		-11.798	-26.374
<b>Cashflow aus dem Ergebnis</b>		<b>22.198</b>	<b>19.340</b>
Veränderung der Vorräte		-177	-16
Veränderung der Forderungen aus Lieferung und Leistung und sonstige Vermögenswerte		560	234
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung und sonstige Verbindlichkeiten		10.510	2.814
Veränderung übriges Nettoumlaufvermögen		510	1.713
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>H.01</b>	<b>33.601</b>	<b>24.085</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sach- und immaterielle Anlagevermögen		-12.194	-6.193
Veränderungen des Finanzanlagevermögens ohne Abschreibungen		-233	-736
Auszahlungen für Investitionen in assoziierte Unternehmen		-5.013	-423
Veränderung liquider Mittel aus der Veränderung des Konsolidierungskreises		-492	-33.599
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>H.02</b>	<b>-17.932</b>	<b>-40.951</b>
Veränderung Finanzverbindlichkeiten und Finanzierungsforderungen		6.497	19.583
Veränderung Leasingverbindlichkeiten		-23.316	-16.608
Auszahlungen für Anteilserwerbe an Tochterunternehmen, die bereits beherrscht wurden		0	15.017
Gewinnausschüttung an Minderheitsgesellschafter		-155	-78
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>H.03</b>	<b>-16.974</b>	<b>17.914</b>
<b>Cashflow gesamt</b>		<b>-1.305</b>	<b>1.048</b>
Anfangsbestand der liquiden Mittel		3.969	2.930
Veränderung der liquiden Mittel		-1.305	1.048
Veränderung der liquiden Mittel aufgrund von Wechselkursänderungen		-11	-9
<b>Endbestand der liquiden Mittel</b>	<b>F.11</b>	<b>2.653</b>	<b>3.969</b>

## VI Konzernanhang

### A) Der FMTG-Konzern

---

Die FMTG – Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG (nachfolgend: „die Gesellschaft“ oder „der Konzern“ oder „FMTG“) ist eine in Österreich ansässige Aktiengesellschaft. Sie ist das Mutterunternehmen des FMTG-Konzerns, einer 360°-Unternehmensgruppe, die in diversen Bereichen des Tourismus von der Planung über die Entwicklung bis zum Management und dem Verkauf touristischer Projekte und Anlagen tätig ist.

Die FMTG – Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG, mit dem Sitz in der Walcherstraße 1A, Stiege C2, Top 6.04, 1020 Wien, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien unter FN 154675 p., stellt den Konzernabschluss der FMTG-Group auf.

### B) Rechnungslegungsgrundsätze, allgemeine Erläuterungen

---

Der Konzernabschluss des FMTG-Konzerns wurde gemäß § 245a Abs. 2 UGB in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie den Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, erstellt.

Der Konzernabschluss wurde auf Grundlage der historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten aufgestellt. Davon ausgenommen sind bestimmte Immobilien und Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag angesetzt wurden. Eine entsprechende Erläuterung erfolgt im Rahmen der jeweiligen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Historische Anschaffungs- oder Herstellungskosten basieren im Allgemeinen auf dem beizulegenden Zeitwert der im Austausch für den Vermögenswert entrichteten Gegenleistung.

Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswertes eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt werden würde. Dies gilt unabhängig davon, ob der Preis direkt beobachtbar oder unter Anwendung einer Bewertungsmethode geschätzt worden ist.

Vermögenswerte werden als kurzfristig eingestuft, wenn

- die Realisierung des Vermögenswerts innerhalb des normalen Geschäftszyklus erwartet wird oder der Vermögenswert zum Verkauf oder Verbrauch innerhalb dieses Zeitraums gehalten wird,
- der Vermögenswert primär für Handelszwecke gehalten wird,
- die Realisierung des Vermögenswerts innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag erwartet wird, oder
- es sich um Zahlungsmittel oder Zahlungsmitteläquivalente handelt, es sei denn, der Tausch oder die Nutzung des Vermögenswerts zur Erfüllung einer Verpflichtung ist für einen Zeitraum von mindestens zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag eingeschränkt.

Alle anderen Vermögenswerte werden als langfristig eingestuft.

Eine Schuld ist als kurzfristig einzustufen, wenn

- die Erfüllung der Schuld innerhalb des normalen Geschäftszyklus erwartet wird,
- die Schuld primär für Handelszwecke gehalten wird,
- die Erfüllung der Schuld innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag erwartet wird, oder
- das Unternehmen kein uneingeschränktes Recht zur Verschiebung der Erfüllung der Schuld um mindestens zwölf Monate nach dem Abschlussstichtag hat.

Alle anderen Schulden werden als langfristig eingestuft.

Latente Steueransprüche und -schulden werden als langfristige Vermögenswerte bzw. Schulden eingestuft.

Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, werden sämtliche Werte entsprechend kaufmännischer Rundung auf Tausend (TEUR) auf- oder abgerundet. Der Konzernabschluss enthält Vergleichsinformationen über die vorangegangene Berichtsperiode. Durch maschinelle Rechenhilfen können Rundungsdifferenzen entstehen.

Gemäß IAS 1.25 hat der Vorstand bei der Aufstellung eines Abschlusses zu beurteilen, ob das Unternehmen über die Fähigkeit verfügt, den Geschäftsbetrieb fortzuführen, und ob die Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Unternehmensfortführung angemessen ist.

In Anbetracht der operativen Entwicklung des Unternehmens, wie auch das erste Quartal 2025 zeigt, sowie des positiven Ausblicks für das restliche Jahr 2025, bejaht der Vorstand unverändert die Fähigkeit der Unternehmensfortführung.

Die wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden nachfolgend erläutert.

## C) Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis

---

### (a) Tochterunternehmen

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der FMTG – Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG und der von ihr beherrschten Unternehmen. Die Gesellschaft erlangt die Beherrschung, wenn sie:

- Verfügungsmacht über das Beteiligungsunternehmen ausüben kann,
- schwankenden Renditen aus ihrer Beteiligung ausgesetzt ist, und
- die Renditen aufgrund ihrer Verfügungsmacht der Höhe nach beeinflussen kann.

Wenn die Gesellschaft keine Stimmrechtsmehrheit besitzt, so beherrscht sie das Beteiligungsunternehmen dennoch, wenn sie durch ihre Stimmrechte über die praktische Möglichkeit verfügt, die maßgeblichen Tätigkeiten des Beteiligungsunternehmens einseitig zu bestimmen. Bei der Beurteilung, ob ihre Stimmrechte für die Bestimmungsmacht ausreichen, berücksichtigt die Gesellschaft alle Tatsachen und Umstände, darunter:

- den Umfang der im Besitz der Gesellschaft befindlichen Stimmrechte im Verhältnis zum Umfang und zur Verteilung der Stimmrechte anderer Stimmrechtsinhaber;
- potenzielle Stimmrechte der Gesellschaft, anderer Stimmrechtsinhaber und anderer Parteien;
- Rechte aus anderen vertraglichen Vereinbarungen; und
- weitere Tatsachen und Umstände, die darauf hinweisen, dass die Gesellschaft die gegenwärtige Möglichkeit besitzt oder nicht besitzt, die maßgeblichen Tätigkeiten zu den Zeitpunkten, zu denen Entscheidungen getroffen werden müssen, unter Berücksichtigung des Abstimmungsverhaltens bei früheren Hauptversammlungen zu bestimmen.

Ein Tochterunternehmen wird ab dem Zeitpunkt, zu dem die Gesellschaft die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt, bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Beherrschung durch FMTG endet, in den Konzernabschluss einbezogen. Dabei werden die Ergebnisse der im Laufe des Jahres erworbenen oder veräußerten Tochterunternehmen entsprechend ab dem tatsächlichen Erwerbszeitpunkt bzw. bis zum tatsächlichen Abgangszeitpunkt in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und dem sonstigen Konzern-Ergebnis erfasst.

Der Gewinn oder Verlust und jeder Bestandteil des sonstigen Ergebnisses sind den Gesellschaftern des Mutterunternehmens und den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzuordnen. Dies gilt selbst dann, wenn dies dazu führt, dass die nicht beherrschenden Gesellschafter einen Negativsaldo aufweisen.

Sofern erforderlich, werden die Jahresabschlüsse der Tochterunternehmen angepasst, um die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden an die im Konzern zur Anwendung kommenden Methoden anzugleichen. Alle in den Konzernabschluss einbezogenen Jahresabschlüsse vollkonsolidierter Unternehmen wurden zum einheitlichen Konzernbilanzstichtag 31. Dezember 2024 erstellt.

Alle konzerninternen Vermögenswerte, Schulden, Eigenkapital, Erträge, Aufwendungen sowie Zahlungsströme im Zusammenhang mit Geschäftsvorfällen zwischen Konzernunternehmen werden im Rahmen der Konsolidierung vollständig eliminiert.

Änderungen der Beteiligungsquoten des Konzerns an Tochterunternehmen, die nicht zu einem Verlust der Beherrschung über dieses Tochterunternehmen führen, werden als Eigenkapitaltransaktion bilanziert. Wenn FMTG die Beherrschung über ein Tochterunternehmen verliert, wird der Entkonsolidierungsgewinn oder -verlust erfolgswirksam erfasst.

Alle im Zusammenhang mit diesem Tochterunternehmen im sonstigen Ergebnis ausgewiesenen Beträge werden so bilanziert, wie dies bei einem Verkauf der Vermögenswerte erfolgen würde, d.h. Umgliederung in die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung oder direkte Übertragung in die Gewinnrücklagen.

## **(b) Assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen**

Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, auf das FMTG maßgeblichen Einfluss hat. Maßgeblicher Einfluss ist die Möglichkeit, an den finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen des Unternehmens, an dem die Beteiligung gehalten wird, mitzuwirken. Dabei liegt weder Beherrschung noch gemeinschaftliche Führung der Entscheidungsprozesse vor.

Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine gemeinsame Vereinbarung, bei der die Parteien, die gemeinsam Beherrschung ausüben, Rechte am Nettovermögen der Vereinbarung haben. Gemeinschaftliche Führung ist die vertraglich vereinbarte, gemeinsam ausgeübte Führung der Geschäfte. Diese ist nur dann gegeben, wenn Entscheidungen über die maßgeblichen Tätigkeiten die einstimmige Zustimmung der an der gemeinschaftlichen Führung beteiligten Parteien erfordern.

Die Ergebnisse, Vermögenswerte und Schulden von assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen sind in diesem Abschluss unter Verwendung der At-Equity-Methode einbezogen, außer wenn die Anteile als zur Veräußerung verfügbar klassifiziert werden. In diesem Fall wird nach Maßgabe von IFRS 5 „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche“ bilanziert.

Nach der At-Equity-Methode sind Anteile an assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen mit ihren Anschaffungskosten in die Konzernbilanz aufzunehmen, die um Veränderungen des Anteils des Konzerns am Gewinn oder Verlust und am sonstigen Ergebnis des assoziierten Unternehmens oder Gemeinschaftsunternehmens nach dem Erwerbszeitpunkt angepasst werden. Veränderungen aufgrund des Anteils am Gewinn oder Verlust werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Veränderungen aufgrund des Anteils am sonstigen Ergebnis werden im sonstigen Ergebnis des Konzerns ausgewiesen. Verluste eines assoziierten Unternehmens oder eines Gemeinschaftsunternehmens, die den Anteil des Konzerns an diesem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen übersteigen, werden nicht erfasst. Nicht realisierte Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen dem Konzern und dem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen werden entsprechend dem Anteil am assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen eliminiert.

Eine Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen oder einem Gemeinschaftsunternehmen wird ab dem Zeitpunkt, zu dem die Voraussetzungen für ein assoziiertes Unternehmen oder ein Gemeinschaftsunternehmen vorliegen, nach der At-Equity-Methode bilanziert. Jeglicher Überschuss der Anschaffungskosten des Anteilserwerbs über den erworbenen Anteil an den beizulegenden Zeitwerten der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden wird als Geschäfts- oder Firmenwert erfasst. Der Geschäfts- oder Firmenwert ist Bestandteil des Buchwertes der Beteiligung und wird nicht separat auf das Vorliegen einer Wertminderung geprüft.

Um zu ermitteln, ob Indikatoren dafür vorliegen, dass die Anteile an assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen in ihrem Wert gemindert sind, werden die Vorschriften des IAS 36 „Wertminderung von Vermögenswerten“ herangezogen. Sofern ein Wertminderungstest vorzunehmen ist, wird der Beteiligungsbuchwert nach den Vorschriften des IAS 36 auf Werthaltigkeit getestet. Dazu wird der erzielbare Betrag der Beteiligung mit ihrem Beteiligungsbuchwert verglichen. Der ermittelte Wertminderungsbedarf wird gegen den Beteiligungsbuchwert verrechnet. Sofern der erzielbare Betrag in den Folgejahren wieder ansteigt, wird in Übereinstimmung mit IAS 36 eine Wertaufholung vorgenommen.

FMTG beendet die Anwendung der At-Equity-Methode ab dem Zeitpunkt, an dem ihre Beteiligung kein assoziiertes Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen mehr darstellt oder die Beteiligung nach IFRS 5 als zur Veräußerung gehalten zu klassifizieren ist. Behält der Konzern einen Anteil am ehemaligen assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen zurück und stellt dieser Anteil einen finanziellen Vermögenswert im Sinne des IFRS 9 dar, so wird er zum Zeitpunkt der Beendigung der At-Equity-Methode mit seinem beizulegenden Zeitwert bewertet.

Wird die Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen zu einer Beteiligung an einem Gemeinschaftsunternehmen oder umgekehrt, wendet der Konzern die At-Equity-Methode weiter an und nimmt keine Neubewertung zum beizulegenden Zeitwert aufgrund der Änderung der Art der Beteiligung vor.

## **(c) Konsolidierungskreis**

In den Konzernabschluss sind inklusive der FMTG 23 (Vorjahr: 23) inländische und 23 (Vorjahr: 20) ausländische Tochtergesellschaften einbezogen, die von der FMTG direkt oder indirekt über Tochtergesellschaften kontrolliert werden.

Beteiligungen, auf die ein maßgeblicher Einfluss ausgeübt werden kann, werden nach der At-Equity-Methode konsolidiert. In den Konzernabschluss sind 0 (Vorjahr: 0) inländische und 5 (Vorjahr: 3) ausländische Beteiligungen miteinbezogen.

Der Konsolidierungskreis hat sich folgendermaßen entwickelt:

	Vollkonsolidierung	At-Equity Konsolidierung
<b>Stand zum 31.12.2023</b>	<b>43</b>	<b>3</b>
im Berichtsjahr erstmals einbezogen	4	2
im Berichtsjahr ausgeschieden	-1	0
<b>Stand zum 31.12.2024</b>	<b>46</b>	<b>5</b>

	Vollkonsolidierung	At-Equity Konsolidierung
<b>Stand zum 31.12.2022</b>	<b>41</b>	<b>4</b>
im Berichtsjahr erstmals einbezogen	2	1
im Berichtsjahr ausgeschieden	-2	0
Übergang der Einbeziehungsart	2	-2
<b>Stand zum 31.12.2023</b>	<b>43</b>	<b>3</b>

#### Zugänge 2024:

Mit 24.12.2024 wurde die Aufhebung des Liquidationsstatus des Cesenatico Resort s.r.l., Vahrn, Italien beschlossen. Dadurch erlangte die FMTG-Gruppe die Kontrolle über die Gesellschaft und deren beiden Tochtergesellschaften Immobiliare Esmeralda s.r.l., Vahrn, Italien, und Frontemare s.r.l., Vahrn, Italien. Aufgrund der Kontrollübernahme wurden die Gesellschaften erstmalig in den Konzernabschluss einbezogen und wiesen folgende Buchwerte zum 24. Dezember 2024 auf:

in TEUR	Cesenatico Resort s.r.l., Vahrn, Italien	Immobiliare Esmeralda s.r.l., Vahrn, Italien	Frontemare s.r.l., Vahrn, Italien	Kapital- und Schulden- konsolidierung	Teilkonzern
	Beizulegender Zeitwert	Beizulegender Zeitwert	Beizulegender Zeitwert		Cesenatico Resort
Langfristige Vermögenswerte	14.087	1.210	4.513	-1.303	18.507
Kurzfristige Vermögenswerte	1.185	2	54	-1.026	215
Kurzfristige Schulden	-6.520	-201	-1.320	1.026	-7.015
Langfristige Schulden	0	0	0	0	0
<b>Nettovermögen</b>	<b>8.752</b>	<b>1.011</b>	<b>3.247</b>	<b>-1.303</b>	<b>11.707</b>

#### in TEUR

Buchwert der Beteiligung	500
Beizulegender Zeitwert des anteiligen Nettovermögens	11.707
<b>Unterschiedsbetrag</b>	<b>-11.207</b>

Der Unterschiedsbetrag aus der Konsolidierung in Höhe von TEUR 11.207 wird als negativer Unterschiedsbetrag (badwill) innerhalb der sonstigen Erträge in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Seit der Kontrollübernahme haben die drei Gesellschaften weder einen Umsatz noch einen Ergebnisbeitrag erwirtschaftet.

Mit 17. Oktober 2024 wurde die Falkensteiner Hotel Grömitz GmbH, München, Deutschland, gegründet, um künftig ein Projekt an der Ostsee zu realisieren. Die Gründung der Gesellschaft hat, bis auf die geringfügigen Gründungskosten, keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

**Zugänge 2023:**

Die FMTG-Gruppe war mit einem Anteil von 45% am kroatischen Resort Punta Skala beteiligt (über die Zwischenholding Zadar B.V., die 100% Anteilseigner von Punta Skala d.o.o. ist), seit 2016 ein Morgan Stanley-Fonds einstieg, der die restlichen 55% hielt. Da ein Verkauf des gesamten Resorts im Jahr 2022 scheiterte, entschied sich die FMTG-Gruppe, die von dem Morgan Stanley-Fonds gehaltenen Anteile zu übernehmen, sofern der Kaufpreis einen fairen, aber vorteilhaften Wert für die FMTG-Gruppe darstellt. Die FMTG-Gruppe sichert sich mit dieser Transaktion einen der wichtigsten Vermögenswerte, die unter der Marke Falkensteiner Hotels & Residences betrieben werden, sowie weitere Projektentwicklungsmöglichkeiten im Resort. Da der gesamte Kaufpreis für den 55%-Anteil von TEUR 36.000 in der aktuellen Situation nicht von der FMTG-Gruppe finanziert werden konnte, wurden zwei namhafte Partner, die bereits in einige Falkensteiner-Hotels investiert sind, ebenfalls Gesellschafter und halten schließlich 30% und die FMTG-Gruppe die restlichen 70% im Resort. Der Deal war wie folgt strukturiert:

- 20. Juni 2023: Unterzeichnung des Anteilskaufvertrags zum Kauf der restlichen 55% der Anteile an Zadar B.V. und Zahlung der ersten Rate des Kaufpreises in Höhe von TEUR 16.000 (finanziert: TEUR 11.000 durch die beiden neuen Partner als Wandeldarlehen in die kaufende Gesellschaft (Punta Skala Beteiligungs GmbH, Österreich) und TEUR 5.000 durch ein von der FMTG-Gruppe aufgenommenes Mezzaninedarlehen, das von einem der neuen Projektpartner finanziert und als Wandeldarlehen an die kaufende Gesellschaft weitergeleitet wurde).
- Zahlung der zweiten Kaufpreisrate in Höhe von TEUR 10.000 Ende Juli 2023 (finanziert: TEUR 4.000 von einem der neuen Gesellschafter als Wandeldarlehen an die kaufende Gesellschaft, TEUR 3.200 Mezzanine-Darlehen von den beiden neuen Gesellschaftern an die kaufende Gesellschaft und TEUR 2.800 aus dem operativen Cashflow der FMTG Group – ebenfalls gewährt als Mezzanine-Darlehen an die kaufende Gesellschaft).
- Mit dem 2. August 2023 wurde die Transaktion abgeschlossen (Closing). Mit Closing wurden die restlichen 10.000 TEUR des Kaufpreises fällig und durch ein Verkäuferdarlehen finanziert, die im August 2024 beglichen wurde. Auch die Wandeldarlehen der drei Gesellschafter in Höhe von insgesamt 20.000 TEUR wurden in Eigenkapital der Käufergesellschaft umgewandelt und die beiden Partner wurden 30% Anteilseigner an der Käufergesellschaft und indirekt am Punta Skala Resorts.

Aus Sicht der FMTG-Gruppe wurde letztlich der Kaufpreis von TEUR 36.000 durch TEUR 15.000 Eigenkapital der beiden neuen Partner, TEUR 5.000 durch ein von der FMTG-Gruppe aufgenommenes Mezzaninedarlehen, TEUR 3.200 durch Mezzaninedarlehen der beiden neuen Partner, TEUR 2.800 finanziert aus dem operativen Cashflow der FMTG-Gruppe und TEUR 10.000 durch ein Verkäuferdarlehen, das im August 2024 getilgt wurde, finanziert.

Die Vermögenswerte und Schulden der Zadar B.V. und der Punta Skala d.o.o. setzen sich zum 02.08.2023 wie folgt zusammen:

<b>Zadar B.V./Punta Skala d.o.o.</b>	<b>Zadar B.V.</b>	<b>Punta Skala d.o.o.</b>	<b>Kapital-</b>	<b>Teilkonzern</b>
<b>in TEUR</b>	<b>Beizulegender</b>	<b>Beizulegender</b>	<b>konsolidierung</b>	<b>Zadar B.V./Punta</b>
	<b>Zeitwert</b>	<b>Zeitwert</b>		<b>Skala d.o.o.</b>
Langfristige Vermögenswerte	22.936	180.172	-22.936	180.172
Kurzfristige Vermögenswerte	2	6.923	0	6.925
Langfristige Schulden	0	-66.616	0	-66.616
Kurzfristige Schulden	0	-12.242	0	-12.242
<b>Nettovermögen</b>	<b>22.938</b>	<b>108.237</b>	<b>-22.936</b>	<b>108.239</b>

<b>in TEUR</b>	
Buchwert der Beteiligung	73.446
Beizulegender Zeitwert des anteiligen Nettovermögens	108.239
<b>Unterschiedsbetrag</b>	<b>-34.793</b>
<i>davon zurechenbar den Anteilseignern in Fremdbesitz</i>	<i>-10.438</i>

Der Unterschiedsbetrag aus der Konsolidierung in Höhe von TEUR 34.793 wird als negativer Unterschiedsbetrag (badwill) innerhalb der sonstigen Erträge in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Seit dem Erwerbszeitpunkt haben die Zadar B.V. und die Punta Skala d.o.o. einen Umsatz von TEUR 13.983 und ein EBITDA von TEUR 5.194 erwirtschaftet.

Im Zuge des Aufbaus des Geschäftsbereiches Camping wurden die Gesellschaften Aluna s.r.l. (mittlerweile in FMTG Camping s.r.l. umbenannt), Italien, und Camping Lake Blagus d.o.o., Slowenien, gegründet. Die Gründung der Gesellschaften hat, bis auf die geringfügigen Gründungskosten, keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

**Abgänge 2023:**

Die beiden Gesellschaften Falkensteiner Hotel Kosice Besitz s.r.o., Slowakei, und die Falkensteiner Cortina s.r.l., Italien, wurden im Geschäftsjahr 2023 liquidiert. Die Liquidationen der Gesellschaften hat, bis auf die geringfügigen Liquidationskosten, keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

**D) Erstmalige Anwendung neuer Rechnungslegungsstandards****1) Folgende von der EU bis zum 31. Dezember 2024 übernommenen Rechnungslegungsstandards, Änderungen und Interpretationen fanden im Geschäftsjahr 2024 erstmals Anwendung:****Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen – Änderungen an IAS 7 und IFRS 7**

Ziel der Änderungen an IAS 7 und IFRS 7 ist es, durch zusätzliche Offenlegungspflichten die Transparenz von Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen und deren Auswirkungen auf die Verbindlichkeiten, Cashflows und das Liquiditätsrisiko eines Unternehmens zu erhöhen.

Konkret sind für jede Lieferantenfinanzierungsvereinbarung folgende neue Informationen nach IAS 7 anzugeben:

Bedingungen und Konditionen der Vereinbarung, inklusive verlängerte Zahlungsziele.

Zu Beginn und Ende der Berichtsperiode:

- Buchwert der finanziellen Verbindlichkeiten, die unter die Vereinbarung fallen sowie die Bilanzposten, wo diese ausgewiesen sind;
- Buchwert der Vereinbarungen, für den Lieferanten bereits eine Zahlung vom Finanzierungsanbieter erhalten haben;
- Fälligkeitsanalyse für die Vereinbarungen;
- Fälligkeitsanalyse für Lieferverbindlichkeiten, die nicht Teil der Vereinbarungen sind.

Die Änderungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

**Langfristige Schulden mit Nebenbedingungen – Änderungen an IAS 1 und Einstufung von Schulden als kurz- bzw. langfristig – Änderungen an IAS 1**

Die Änderungen an IAS 1 stellen klar, dass Schulden nur dann als langfristig eingestuft werden, wenn das Recht zur Verschiebung der Rückzahlung am oder vor dem Abschlussstichtag besteht. Rechte, die erst nach dem Abschlussstichtag ausgeübt werden können, sollen keine Berücksichtigung zum Abschlussstichtag finden.

Die Änderungen an IAS 1 fordern allerdings für einen solchen Fall einen gesonderten Bilanzposten für Verbindlichkeiten, die als langfristig eingestuft wurden und für die innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag bestimmte Konditionen eintreten müssen, damit das Recht zur Verschiebung der Rückzahlung bestehen bleibt.

Sie fordern folgende Angaben:

- Ausweis eines eigenen Bilanzpostens für langfristige Verbindlichkeiten, für die Konditionen innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag überprüft werden.
- Angabe des Risikos, dass die Verbindlichkeit innerhalb von zwölf Monaten rückzahlbar werden könnte.

Die Änderungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.



### **Änderungen an IFRS 16 Leasingverhältnisse:**

Die Änderungen an IFRS 16 enthalten eine Klarstellung, dass ein Verkäufer/Leasingnehmer einen Gewinn oder Verlust aus dem Verkauf eines Vermögenswerts nur für den nicht zurückbehaltenen Teil erfasst.

### **Leasingverbindlichkeiten in einer Sale-and leaseback- Transaktion**

#### **Erstmalige Bewertung**

Der IASB hat klargestellt, dass die erstmalige Bewertung des Nutzungsrechts aus einem Leaseback zum letztmaligen Buchwert des verkauften Vermögenswerts, anteilig im Verhältnis des Barwerts der erwarteten Leasingzahlungen zum beizulegenden Zeitwert des verkauften Vermögenswerts erfolgt.

Als Besonderheit ist zu beachten, dass die erwarteten, neben festen Zahlungen auch variable Leasingzahlungen (z.B. ein Prozentsatz des Umsatzes), in die Leasingzahlungen für die Berechnung des Barwerts einzubeziehen sind.

#### **Folgebewertung**

Die Folgebewertung des Nutzungsrechts erfolgt wie gewohnt mittels Abschreibungen über die kürzere Zeit von Nutzungsdauer oder Laufzeit des Leasingverhältnisses. Für die Folgebewertung der Leasingverbindlichkeit eines Leasebacks bestanden vorher keine spezifischen Regeln und es wurden nun neue Regeln dafür aufgestellt. Neben der gewohnten Zuschreibung des Zinsaufwands wird der Buchwert der Leasingverbindlichkeit um erwartete Leasingzahlungen – so, wie sie zum Bereitstellungsdatum inklusive variabler Leasingzahlungen festgelegt wurden – vermindert.

Die Änderungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss, da keine Sale-and-leaseback stattgefunden haben.

## **2) Folgende neue Rechnungslegungsvorschriften wurden noch nicht angewendet:**

### **Rechnungslegungsstandards, Änderungen und Interpretationen, die zum Zeitpunkt der Konzernabschlusserstellung bereits von der EU übernommen wurden:**

#### **Erstmalige Anwendung in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2025 beginnen:**

### **Änderungen an IAS 21 Auswirkungen von Wechselkursänderungen:**

IAS 21 schreibt vor, welchen Wechselkurs ein Unternehmen verwendet, wenn es Fremdwährungstransaktionen oder die Vermögens- und Ertragslage eines ausländischen Geschäftsbetriebs in seinem Abschluss ausweist. Der Standard legt ferner fest, welcher Wechselkurs zu verwenden ist, wenn die Umtauschbarkeit einer Währung vorübergehend nicht gegeben ist.

### **Mangel an Umtauschbarkeit**

Mit den nun veröffentlichten Änderungen werden Regelungen zu folgenden Bereichen im Standard ergänzt:

- wann eine Währung gegen eine andere Währung tauschbar ist und wann nicht;
- wie ein Unternehmen den Wechselkurs bestimmt, der anzuwenden ist, wenn eine Währung nicht umtauschbar ist und welche Informationen ein Unternehmen angeben muss, wenn eine Währung nicht umtauschbar ist.

## E) Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

### 1) Währungsumrechnung

Die Jahresabschlüsse ausländischer Konzerngesellschaften werden nach dem Konzept der funktionalen Währung aufgestellt. Bei allen Gesellschaften im FMTG-Konzern entspricht die funktionale Währung der jeweiligen Landeswährung, da die Gesellschaften ihr Geschäft in wirtschaftlicher und organisatorischer Hinsicht selbstständig betreiben.

Die funktionale Währung der FMTG ist Euro. Selbiges gilt für den Konzernabschluss.

Fremdwährungstransaktionen werden in den Tochtergesellschaften mit den Wechselkursen zum jeweiligen Transaktionszeitpunkt in die funktionale Währung umgerechnet. Realisierte Kursgewinne und Kursverluste sowie aus der Fremdwährungsbewertung zum Bilanzstichtag resultierende nicht realisierte Kursgewinne und Kursverluste werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Jahresabschlüsse von Tochtergesellschaften, die eine von der Konzernberichtswährung abweichende funktionale Währung haben, werden in Euro umgerechnet. Dabei werden Vermögenswerte und Schulden mit dem Devisenmittelkurs am Bilanzstichtag, die Positionen der Gewinn- und Verlustrechnungen mit Jahresdurchschnittskursen umgerechnet. Umrechnungsdifferenzen hieraus sowie Umrechnungsdifferenzen aus Vorjahresvorgängen werden erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst.

Der Währungsumrechnung wurden folgende Wechselkurse zu Grunde gelegt:

Währungen	ISO Code	Stichtagskurs		Durchschnittskurs	
		31.12.2024	31.12.2023	2024	2023
Tschechische Kronen	CZK	25,18500	24,72400	25,11700	24,00430
US-Dollar	USD	1,03890	1,10500	1,08240	1,08130
Serbische Dinar	RSD	117,01490	117,17370	117,08590	117,25300

Quelle: Referenzkurse der EZB ([www.oenb.at](http://www.oenb.at)) und der Nationalbank Serbiens ([nbs.rs](http://nbs.rs))

### 2) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### a) Sachanlagen

Grund und Boden werden gemäß dem Wahlrecht des IAS 16 zum beizulegenden Zeitwert angesetzt. Die beizulegenden Zeitwerte werden mittels externer Bewertungsgutachten, die in regelmäßigen Zeitabständen eingeholt werden, ermittelt.

Wertminderungen, die sich aus der Neubewertung ergeben, werden erfolgswirksam erfasst. Dies gilt nur so weit, als die Wertminderung nicht eine Werterhöhung für dieselben Vermögenswerte ausgleicht, die zuvor erfolgsneutral im Posten Neubewertungsrücklage für Grundstücke erfasst wurde.

Werterhöhungen, die sich aus der Neubewertung ergeben, werden im sonstigen Ergebnis erfasst und im Posten Neubewertungsrücklage für Grundstücke angesammelt. Dies gilt nur so weit, als die Werterhöhung nicht eine Wertminderung für dieselben Vermögenswerte ausgleicht, die zuvor erfolgswirksam erfasst wurde. Grundstücke werden nicht planmäßig abgeschrieben.

Sonstige Sachanlagen werden zu historischen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um kumulierte Abschreibungen und erfolgswirksam erfasste Wertminderungen, ausgewiesen. Die Sachanlagen werden über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Die lineare Abschreibung erfolgt pro rata temporis ab dem Monat, in dem der Vermögenswert zur Verfügung steht. Sämtliche notwendigen Schätzungsänderungen werden prospektiv berücksichtigt.

Den sonstigen Sachanlagen liegen konzerneinheitlich folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Gebäude	35 Jahre
Grundstückseinrichtungen und Außenanlagen	10 – 35 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen	3 – 10 Jahre

Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich erfolgswirksam erfasster Wertminderungen bilanziert. Im Zuge von Bauprojekten werden bis zur Fertigstellung konzerneinheitlich Fremdkapitalzinsen gemäß IAS 23 aktiviert sofern die Projektphase nicht unterbrochen wurde. Diese Vermögenswerte werden mit Fertigstellung und Erreichen des betriebsbereiten Zustands in eine sachgerechte Kategorie innerhalb der Sachanlagen eingeordnet. Die Abschreibung dieser Vermögenswerte beginnt auf der gleichen Grundlage wie bei anderen Gebäuden mit dem Erreichen des betriebsbereiten Zustands.

Sachanlagen werden bei Abgang ausgebucht. Der sich aus dem Verkauf ergebende Gewinn oder Verlust bestimmt sich als Differenz zwischen dem Veräußerungserlös und dem Buchwert des Vermögenswertes und wird erfolgswirksam erfasst. Wenn auf den Zeitwert aufgewertete Grundstücke abgehen, dann erfolgt der Abgang des Aufwertungseffektes, der in der Neubewertungsrücklage erfasst wurde, erfolgsneutral.

## **b) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**

IAS 40 Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien gilt für die Bilanzierung von Immobilien (Grundstücke und/oder Gebäude), die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zur Wertsteigerung (oder beides) gehalten werden. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden bei der erstmaligen Bewertung zu Anschaffungskosten bewertet und bei der Folgebewertung nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts bewertet, wobei Änderungen des beizulegenden Zeitwerts in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst werden. Die Bewertung erfolgt durch einen unabhängigen beeideten Gutachter.

## **c) Leasingverhältnisse**

Der Konzern beurteilt bei Vertragsbeginn, ob ein Vertrag ein Leasingverhältnis begründet oder beinhaltet. Dies ist der Fall, wenn der Vertrag dazu berechtigt, die Nutzung eines identifizierten Vermögenswerts gegen Zahlung eines Entgelts für einen bestimmten Zeitraum zu kontrollieren.

Der Konzern erfasst und bewertet alle Leasingverhältnisse (mit Ausnahme von kurzfristigen Leasingverhältnissen und Leasingverhältnissen, bei denen der zugrunde liegende Vermögenswert von geringem Wert ist) nach einem einzigen Modell. Er erfasst Verbindlichkeiten zur Leistung von Leasingzahlungen und Nutzungsrechte für das Recht auf Nutzung des zugrunde liegenden Vermögenswerts.

## **d) Nutzungsrechte**

Der Konzern erfasst Nutzungsrechte zum Bereitstellungsdatum (d. h. zu dem Zeitpunkt, an dem der zugrundeliegende Leasinggegenstand zur Nutzung bereitsteht). Nutzungsrechte werden zu Anschaffungskosten abzüglich aller kumulierten Abschreibungen und aller kumulierten Wertminderungsaufwendungen bewertet und um jede Neubewertung der Leasingverbindlichkeiten berichtigt. Die Kosten von Nutzungsrechten beinhalten die erfassten Leasingverbindlichkeiten, die entstandenen anfänglichen direkten Kosten sowie die bei oder vor der Bereitstellung geleisteten Leasingzahlungen abzüglich aller etwaigen erhaltenen Leasinganreize. Nutzungsrechte werden planmäßig linear über den kürzeren der beiden Zeiträume aus Laufzeit oder erwarteter Nutzungsdauer der Leasingverhältnisse abgeschrieben. Die erwartete Nutzungsdauer richtet sich nach der Anlagenklasse, in welcher der Vermögenswert auszuweisen wäre, wenn er sich im Eigentum von FMTG befinden würde. Siehe dazu Abschnitt a) Sachanlagen.

Wenn das Eigentum an dem Leasinggegenstand am Ende der Laufzeit des Leasingverhältnisses auf den Konzern übergeht oder in den Kosten die Ausübung einer Kaufoption berücksichtigt ist, werden die Abschreibungen anhand der erwarteten Nutzungsdauer des Leasinggegenstands ermittelt.

Die Nutzungsrechte werden ebenfalls auf Wertminderung überprüft. Einzelheiten zu den Rechnungslegungsmethoden sind in Abschnitt u) Zukunftsgerichtete Annahmen enthalten.

## **e) Leasingverbindlichkeiten**

Am Bereitstellungsdatum erfasst der Konzern die Leasingverbindlichkeiten zum Barwert der über die Laufzeit des Leasingverhältnisses zu leistenden Leasingzahlungen. Die Leasingzahlungen beinhalten feste Zahlungen (einschließlich de facto fester Zahlungen) abzüglich etwaiger zu erhaltender Leasinganreize, variable Leasingzahlungen, die an einen Index oder (Zins-)Satz gekoppelt sind und Beträge, die voraussichtlich im Rahmen von Restwertgarantien entrichtet werden müssen. Die Leasingzahlungen umfassen ferner den Ausübungspreis einer Kaufoption, wenn hinreichend sicher ist, dass der Konzern sie auch tatsächlich wahrnehmen wird, und Strafzahlungen für eine Kündigung des Leasingverhältnisses, wenn in der Laufzeit berücksichtigt ist, dass der Konzern die Kündigungsoption wahrnehmen wird.

Variable Leasingzahlungen, die nicht an einen Index oder (Zins-)Satz gekoppelt sind, werden in der Periode, in der das Ereignis oder die Bedingung, das bzw. die diese Zahlung auslöst, eingetreten ist, aufwandswirksam erfasst.

Bei der Berechnung des Barwerts der Leasingzahlungen verwendet der Konzern seinen Grenzfremdkapitalzinssatz zum Bereitstellungsdatum, da der dem Leasingverhältnis zugrunde liegende Zinssatz nicht ohne Weiteres bestimmt werden kann. Nach dem Bereitstellungsdatum wird der Betrag der Leasingverbindlichkeiten erhöht, um dem höheren Zinsaufwand Rechnung zu tragen, und verringert, um den geleisteten Leasingzahlungen Rechnung zu tragen. Zudem wird der Buchwert der Leasingverbindlichkeiten bei Änderungen des Leasingverhältnisses, Änderungen der Laufzeit des Leasingverhältnisses, Änderungen der Leasingzahlungen (z.B. Änderungen künftiger Leasingzahlungen infolge einer Veränderung des zur Bestimmung dieser Zahlungen verwendeten Index oder Zinssatzes) oder bei einer Änderung der Beurteilung einer Kaufoption für den zugrunde liegenden Vermögenswert neu bewertet.

Die Leasingverbindlichkeiten des Konzerns sind in den Finanzierungsverbindlichkeiten enthalten (siehe r) Finanzierungsverbindlichkeiten).

#### **f) Kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse, denen ein Vermögenswert von geringem Wert zugrunde liegt**

Der Konzern wendet auf seine kurzfristigen Leasingverträge die Ausnahmeregelung für kurzfristige Leasingverhältnisse (d.h. Leasingverhältnisse deren Laufzeit ab dem Bereitstellungsdatum maximal zwölf Monate beträgt und die keine Kaufoption enthalten) an. Er wendet außerdem auf Leasingverträge über Vermögenswerte, die als geringwertig eingestuft werden, die Ausnahmeregelung für Leasingverhältnisse, denen ein Vermögenswert von geringem Wert zugrunde liegt, an. Leasingzahlungen für derartige Leasingverhältnisse werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Aufwand erfasst.

#### **g) Bestimmung der Laufzeit von Leasingverhältnissen mit Verlängerungs- und Kündigungsoption**

Der Konzern bestimmt die Laufzeit des Leasingverhältnisses unter Zugrundelegung der unkündbaren Grundlaufzeit des Leasingverhältnisses sowie unter Einbeziehung der Zeiträume, die sich aus einer Option zur Verlängerung des Leasingverhältnisses ergeben, sofern hinreichend sicher ist, dass er diese Option ausüben wird, oder der Zeiträume, die sich aus einer Option zur Kündigung des Leasingverhältnisses ergeben, sofern hinreichend sicher ist, dass er diese Option nicht ausüben wird.

Der Konzern hat mehrere Leasingverträge abgeschlossen, die Verlängerungs- und Kündigungsoptionen enthalten. Er trifft bei der Beurteilung, ob hinreichende Sicherheit besteht, dass die Option zur Verlängerung bzw. zur Kündigung des Leasingverhältnisses ausgeübt oder nicht ausgeübt wird, Ermessensentscheidungen. Das heißt, er zieht alle relevanten Faktoren in Betracht, die für ihn einen wirtschaftlichen Anreiz darstellen, die Verlängerungs- oder die Kündigungsoption auszuüben. Nach dem Bereitstellungsdatum bestimmt der Konzern die Laufzeit des Leasingverhältnisses erneut, wenn ein signifikantes Ereignis oder eine Änderung von Umständen eintritt, das bzw. die innerhalb seiner Kontrolle liegt und sich darauf auswirkt, ob er die Option zur Verlängerung bzw. zur Kündigung des Leasingverhältnisses ausüben wird oder nicht (z. B. Durchführung von wesentlichen Mietereinbauten oder wesentliche Anpassung des zugrunde liegenden Vermögenswerts).

#### **h) Unternehmenszusammenschlüsse und Geschäfts- oder Firmenwerte**

Unternehmenszusammenschlüsse werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Die Anschaffungskosten eines Unternehmenserwerbs bemessen sich als Summe der übertragenen Gegenleistung, die mit dem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt bewertet wird, und der nicht beherrschten Anteile am erworbenen Unternehmen. Bei jedem Unternehmenszusammenschluss entscheidet der Konzern, ob er die nicht beherrschten Anteile am erworbenen Unternehmen zum beizulegenden Zeitwert oder zum entsprechenden Anteil des identifizierbaren Nettovermögens des erworbenen Unternehmens bewertet. Im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses angefallene Kosten werden als sonstiger Aufwand erfasst.

Erwirbt der Konzern ein Unternehmen, so beurteilt er die geeignete Klassifizierung und Designation der übernommenen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten in Übereinstimmung mit den Vertragsbedingungen, wirtschaftlichen Gegebenheiten und am Erwerbszeitpunkt vorherrschenden Bedingungen. Dies beinhaltet auch eine Trennung der in Basisverträgen eingebetteten Derivate.

Die vereinbarte bedingte Gegenleistung wird zum Erwerbszeitpunkt zum beizulegenden Zeitwert erfasst. Eine als Vermögenswert oder Schuld klassifizierte bedingte Gegenleistung in Form eines in den Anwendungsbereich von IFRS 9 fallenden Finanzinstruments wird erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Der Geschäfts- oder Firmenwert wird bei erstmaligem Ansatz zu Anschaffungskosten bewertet, die sich als Überschuss der Summe aus der übertragenen Gegenleistung, dem Betrag der nicht beherrschten Anteile und der früher gehaltenen Anteile über die erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und übernommenen Schulden des Konzerns bemessen. Übersteigt der beizulegende Zeitwert des erworbenen Reinvermögens die übertragene Gesamtgegenleistung, so beurteilt der Konzern erneut, ob er alle erworbenen Vermögenswerte und alle übernommenen Schulden richtig identifiziert hat, und er überprüft die Verfahren, mit denen die Beträge ermittelt worden sind, die zum Erwerbszeitpunkt ausgewiesen werden müssen. Übersteigt der beizulegende Zeitwert des erworbenen Reinvermögens nach der Neubewertung immer noch die übertragene Gesamtgegenleistung, so wird der Unterschiedsbetrag in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Geschäfts- oder Firmenwert zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet. Zum Zweck des Wertminderungstests wird der im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbene Geschäfts- oder Firmenwert ab dem Erwerbszeitpunkt den zahlungsmittelgenerierenden Einheiten des Konzerns zugeordnet, die vom Unternehmenszusammenschluss den Erwartungen zufolge profitieren werden. Dies gilt unabhängig davon, ob andere Vermögenswerte oder Schulden des erworbenen Unternehmens diesen zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet werden.

Eine potentielle Wertminderung wird durch die Ermittlung des erzielbaren Betrages der zahlungsmittelgenerierenden Einheit (oder der Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten) bestimmt, denen ein Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wurde. Sofern der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheit den Buchwert dieser Einheit unterschreitet, wird ein Wertminderungsaufwand erfasst. Ein für den Geschäfts- oder Firmenwert erfasster Wertminderungsaufwand darf in den nachfolgenden Berichtsperioden nicht aufgeholt werden. Zur Ermittlung des erzielbaren Betrages werden die erwarteten künftigen Cashflows unter Zugrundelegung des WACC der die aktuellen Markterwartungen hinsichtlich des Zinseffekts und der spezifischen Risiken der CGU widerspiegelt, auf ihren Barwert abgezinst. Die für die jeweiligen Länder beziehungsweise für den gesamten Konzern ermittelten gewichteten Kapitalkostensätze (WACC) wurden für das Geschäftsjahr extern von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ermittelt und weisen folgende Höhe auf: Konzern 9,53% (Vorjahr: 9,66%), Österreich 8,37% (Vorjahr: 8,21%), Kroatien 9,53% (Vorjahr: 9,87%), Tschechien 8,72% (Vorjahr: 8,59%), Slowakei 8,92% (Vorjahr: 8,99%), Serbien und Montenegro 10,14% (Vorjahr: 10,74%) und Italien 10,22% (Vorjahr: 10,71%).

Der Konzern legt seiner Wertminderungsbeurteilung detaillierte Budget- und Prognoserechnungen zugrunde, die für jede der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten des Konzerns, denen einzelne Vermögenswerte zugeordnet sind, separat erstellt werden.

Wenn der Geschäfts- oder Firmenwert einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit zugeordnet wurde und ein Geschäftsbereich dieser Einheit veräußert wird, wird der dem veräußerten Geschäftsbereich zuzurechnende Geschäfts- oder Firmenwert als Bestandteil des Buchwerts des Geschäftsbereichs bei der Ermittlung des Ergebnisses aus der Veräußerung dieses Geschäftsbereichs berücksichtigt. Der Wert des veräußerten Anteils des Geschäfts- oder Firmenwerts wird auf der Grundlage der relativen Werte des veräußerten Geschäftsbereichs und des verbleibenden Teils der zahlungsmittelgenerierenden Einheit ermittelt.

### **i) Sonstige immaterielle Vermögenswerte**

Sonstige immaterielle Vermögenswerte, die nicht im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben werden, werden mit den historischen Herstellungskosten bzw. Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen und Wertminderungen, angesetzt. Die sonstigen immateriellen Vermögenswerte werden über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Die Abschreibung erfolgt pro rata temporis ab dem Monat, in dem der Vermögenswert zur Verfügung steht.

Immaterielle Vermögenswerte (außer Firmenwerte) 3 – 5 Jahre

### **j) Finanzanlagen**

Die im FMTG-Konzern ausgewiesenen Finanzanlagen umfassen dem Geschäftsmodell „Handel“ zugeordnete finanzielle Vermögenswerte sowie derivative Finanzinstrumente.

Die dem Geschäftsmodell „Handel“ zugeordneten Finanzinstrumente werden mit den Anschaffungskosten inklusive allfälliger Transaktionskosten angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt erfolgswirksam zu Marktwerten. Käufe und Verkäufe werden zum Handelstag erfasst.

Zur Absicherung des Zinsrisikos wurde für die Finanzierung einer Gesellschaft ein Zins-Cap abgeschlossen, womit das Zinssatzrisiko noch oben hin limitiert ist.

### **k) Langfristige Forderungen**

Nach ihrer erstmaligen Erfassung werden diese finanziellen Vermögenswerte im Rahmen einer Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode und abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet.

Werden Teile langfristiger Forderungen innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag fällig, werden diese Teile unter den kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Bei den langfristigen Forderungen handelt es sich um Finanzierungsforderungen gegenüber Projektgesellschaften, die Immobilien besitzen und entwickeln. Ein Transfer in Stufe zwei wird durchgeführt, wenn die regelmäßig durchgeführte Bewertung der Gesellschaften ergibt, dass die Immobilien nicht werthaltig sind. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine langfristigen Finanzierungsforderungen in Stufe 2 eingeordnet.

Ein Transfer in Stufe 3 wird durchgeführt, wenn es zu tatsächlichen Zahlungsausfällen kommt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine langfristigen Finanzierungsforderungen in Stufe 3 eingeordnet.

### **l) Latente Steuern**

Latente Steuern werden auf temporäre Differenzen zwischen Steuerwerten und IFRS Wertansätzen von Vermögenswerten und Schulden sowie auf steuerliche Verlustvorträge und Konsolidierungsvorgänge berechnet. Es werden jene Steuersätze herangezogen, die zum erwarteten Realisierungszeitpunkt erwartet werden, grundsätzlich jene, die am Bilanzstichtag gültig oder verbindlich ver-lautbart sind.

Aktive latente Steuern werden in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich ist, dass zukünftig zu versteuernde Gewinne zur Aufrechnung mit den temporären Differenzen zur Verfügung stehen werden. Latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten werden saldiert, wenn ein einklagbares Recht besteht, laufende Steuerforderungen gegen Steuerschulden zu verrechnen, und wenn die latenten Steuern gegenüber derselben Steuerbehörde bestehen.

Latente Steuerschulden aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwerts oder eines Vermögenswerts oder einer Schuld aus einem Geschäftsvorfall, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das unternehmensrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst, werden ebenso wie latente Steuer-schulden aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an gemeinsamen Vereinbarungen stehen, wenn der zeitliche Verlauf der Umkehrung der temporären Differenzen gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit nicht umkehren werden, nicht erfasst.

Latente Steuern, die sich auf erfolgsneutral erfasste Posten beziehen, werden ebenfalls erfolgsneutral verbucht. Sie werden dabei entsprechend dem ihnen zugrunde liegenden Geschäftsvorfall entweder im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst.

### **m) Vorräte**

Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Die Position umfasst die Verkaufs- und Verbrauchsmaterialien der Hotels und Residences.

### **n) Liefer- und sonstige kurzfristige Forderungen**

Nach ihrer erstmaligen Erfassung werden diese finanziellen Vermögenswerte im Rahmen einer Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode und abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet. Wertminde-rungen in Form von Einzelwertberichtigungen decken die Ausfallsrisiken zur Gänze ab. Fremdwährungsforderungen werden mit dem Devisenmittelkurs des Bilanzstichtages bewertet.

Gemäß dem vereinfachten Ansatz des IFRS 9 werden kurzfristige finanzielle Vermögenswerte der Stufe 1 zugeordnet. Die zusätz-lichen Wertberichtigungen durch die erstmalige Anwendung des IFRS 9 haben nur unwesentliche Auswirkungen.

### **o) Liquide Mittel**

Liquide Mittel umfassen Kassenbestände, Bankguthaben und kurzfristige Einlagen mit Fälligkeiten von weniger als drei Monaten. Liquide Mittel in Fremdwährung werden mit dem Devisenmittelkurs des Bilanzstichtages bewertet.

### **p) Rückstellungen**

Rückstellungen werden gebildet, wenn rechtliche oder faktische Verpflichtungen gegenüber Dritten bestehen, die auf vergangenen Ereignissen beruhen. Des Weiteren muss es wahrscheinlich zu einem Ressourcenabfluss kommen, um der Verpflichtung nachkom-men zu können, und der Betrag muss verlässlich geschätzt werden können.

### **q) Rückstellungen für Abfertigungen und Jubiläumsgelder**

Abfertigungs- und Jubiläumsgeldansprüche bestehen vorwiegend in Österreich und Italien. Die Bewertung der Abfertigungs- und Jubiläumsgeldrückstellungen erfolgt nach finanzmathematischen Grundsätzen und wird aufgrund von Unwesentlichkeit nicht gemäß IAS 19 umgewertet.

## **r) Finanzierungsverbindlichkeiten**

Nach der erstmaligen Erfassung werden verzinsliche Darlehen unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Fortgeführte Anschaffungskosten werden unter Berücksichtigung eines Agios oder Disagios bei Akquisition sowie Gebühren oder Kosten berechnet.

Die Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen gemäß IFRS 16 werden in den Finanzierungsverbindlichkeiten ausgewiesen. Die Bilanzierung und Bewertung wurde unter b) Leasingverhältnisse erläutert.

## **s) Liefer- und sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten werden zum Nennwert bzw. zum höheren Rückzahlungsbetrag entsprechend dem Prinzip der fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Fremdwährungsverbindlichkeiten werden mit dem Devisenmittelkurs des Bilanzstichtages bewertet.

## **t) Zuschüsse**

Zuwendungen der öffentlichen Hand werden erfasst, wenn hinreichende Sicherheit besteht, dass die Zuwendungen gewährt werden und das Unternehmen die damit verbundenen Bedingungen erfüllt. Aufwandsbezogene Zuwendungen werden planmäßig als Ertrag über den Zeitraum erfasst, über den die entsprechenden Aufwendungen, die sie kompensieren sollen, verbucht werden. Zuwendungen für einen Vermögenswert werden über die geschätzte Nutzungsdauer des entsprechenden Vermögenswerts ertragswirksam erfasst.

## **u) Ausbuchen finanzieller Vermögenswerte und Schulden**

Finanzielle Vermögenswerte bzw. Forderungen werden hauptsächlich dann ausgebucht, wenn eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:

- Die vertraglichen Rechte auf den Bezug von Cashflows aus dem finanziellen Vermögenswert sind erloschen; oder
- Der Konzern hat seine vertraglichen Rechte auf den Bezug von Cashflows aus dem finanziellen Vermögenswert an Dritte übertragen oder eine vertragliche Verpflichtung zur sofortigen Zahlung des Cashflows an eine dritte Partei im Rahmen einer Vereinbarung, die die Bedingungen in IFRS 9.3.2.6 erfüllt, übernommen.

Eine finanzielle Verbindlichkeit wird ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrunde liegende Verpflichtung erfüllt, aufgehoben oder erloschen ist. Wird eine bestehende finanzielle Verbindlichkeit durch eine andere finanzielle Verbindlichkeit desselben Kreditgebers mit substantiell verschiedenen Vertragsbedingungen ausgetauscht oder werden die Bedingungen einer bestehenden Verbindlichkeit wesentlich geändert, so wird ein solcher Austausch oder eine solche Änderung als Ausbuchung der ursprünglichen Verbindlichkeit und Ansatz einer neuen Verbindlichkeit behandelt. Die Differenz zwischen den jeweiligen Buchwerten wird erfolgswirksam erfasst.

## **v) Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen (disposal groups)**

Unter zu veräußerndem langfristigen Vermögen und zur Veräußerung bestimmten Veräußerungsgruppen (disposal groups) werden lang- und kurzfristige Vermögensbestandteile sowie im Zusammenhang stehende Schulden verstanden, die bereits veräußert bzw. die zur Veräußerung klassifiziert wurden. Die Klassifizierung erfolgt sobald die Kriterien gemäß IFRS 5 „als zur Veräußerung gehalten“ erfüllt sind. Ab dem Zeitpunkt der Klassifizierung „als zur Veräußerung gehalten“ werden keine planmäßigen Abschreibungen mehr vorgenommen. Der Bewertungsansatz erfolgt zum niedrigeren Wert aus Buchwert oder Nettoveräußerungswert (Verkaufspreis abzüglich Veräußerungskosten). In der Bilanz werden die zur Veräußerung bestimmten Veräußerungsgruppen separat ausgewiesen. Eine Anpassung der Vergleichsperiode erfolgt nicht. In der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt kein separater Ausweis.

## **w) Umsatzrealisierung**

Umsatzerlöse enthalten Erlöse aus dem Verkauf und der Nutzungsüberlassung von Erzeugnissen und Waren sowie Dienstleistungen nach Abzug von Erlösschmälerungen.

Umsatzerlöse werden mit dem Eigentums- und Gefahrenübergang an den Kunden bzw. der Erbringung der Dienstleistung realisiert.



## x) Risikomanagement

Der FMTG-Konzern prüft bei jedem Markteintritt in neue Regionen und jedem neuen Projekt die maßgeblichen Einflussfaktoren. Dabei werden von internen und externen Partnern Machbarkeitsstudien erstellt, die auf die allgemeinen wirtschaftlichen Gegebenheiten, rechtlichen Grundlagen, Widmungs- und Bauverfahren sowie auf steuerrechtliche- und gesellschaftsrechtliche Fragestellungen detailliert eingehen. Zyklische Entwicklungen im Bereich Hotels & Residences können durch die Diversifikation auf die Stadt- und Ferienhotellerie gemindert werden. Saisonalen Schwankungen wird durch die unterschiedliche Fokussierung der einzelnen Betriebe auf den Winter- und Sommertourismus entgegengesteuert.

### **Kreditrisiko**

Das Ausfallrisiko ergibt sich aus der Nicht- bzw. mangelhaften Erfüllung von finanziellen Verpflichtungen seitens der Geschäftspartner. Das Kreditrisiko kann als gering eingeschätzt werden, da im Wesentlichen Forderungen mit einer kurzen Laufzeit betroffen sind und entsprechende Bonitätsprüfungen vorgenommen werden. Beim Verkauf der Apartments erfolgt ein Übergang des Eigentums nur nach Einhaltung aller erforderlichen Rechte und Pflichten seitens des Apartmentkäufers und der verkaufenden Gesellschaft. Um dies zu gewährleisten, erfolgte die Abwicklung der Apartmentverkäufe durch Einschaltung eines Treuhänders. Somit konnte das Kreditrisiko im Zusammenhang mit Apartmentverkäufen ausgeschlossen werden.

### **Liquiditätsrisiko**

Das Liquiditätsrisiko stellt das Risiko dar, finanzielle Verbindlichkeiten nicht fristgerecht begleichen zu können.

Die Liquiditätsplanung pro operativer Gesellschaft wird vom zuständigen Management aufgrund von Vorschaurechnungen auf regelmäßiger Basis erstellt.

Kredite für Anteilskauffinanzierungen und teilweise Projektfinanzierungen haben grundsätzlich langfristigen Charakter, werden von den finanzierenden Kreditinstituten derzeit jedoch nur mit einer kurzfristigen Laufzeit gewährt und bis zur Realisierung der Projektveräußerung jährlich verlängert.

### **Marktrisiko**

Unter den Marktrisiken sind Zinsänderungsrisiken, Wechselkursrisiken und andere Marktrisiken wie Rohstoffpreisrisiken zu verstehen.

Das Wechselkursrisiko besteht dort, wo Geschäftsfälle in anderen Währungen als der funktionalen Währung der jeweiligen Gesellschaft abgeschlossen werden. Diese Geschäftsfälle sind im Wesentlichen auf Finanzierungen beschränkt. Wechselkursbedingte Differenzen aus der Umrechnung von Jahresabschlüssen von Gesellschaften, deren Berichtswährung eine andere als Euro ist, in die Konzernwährung Euro, werden innerhalb des Konzerneigenkapitals ausgewiesen, allerdings aufgrund fehlender realer Risiken nicht abgesichert.

### **Ukraine-Krise**

Die Auswirkungen des russischen Angriffs auf die Ukraine in Bezug auf die Hotelbetriebe der FMTG-Gruppe sind unterschiedlich. Aufgrund des historisch geringen Gästeanteils aus den betroffenen Ländern, ist der Rückgang der Buchungen für die meisten FMTG-Hotelbetriebe von untergeordneter Bedeutung, beziehungsweise konnte zum Großteil durch Gäste aus anderen Ländern und Segmenten substituiert werden.

Diese Krise hat auch die Energiekosten im Verlaufe der letzten drei Jahre stark schwanken lassen, wovon auch die Hotellerie getroffen ist. Aufgrund von den meisten Hotels bisher langjährig abgesicherter Strom- und Gaspreise, schlägt sich die Preiserhöhung erst nach dem Ablauf der preisgesicherten Zeiträume durch und traf die meisten FMTG-Hotelbetriebe ab dem Jahr 2023, wobei seit Anfang des Jahres 2023 deutliche Rückgänge bei den Energiepreisen zu verzeichnen waren. Im Geschäftsjahr 2023 konnten Preissteigerungen teilweise durch Energiekostenzuschüsse abgedeckt werden. Ab 2024 sind die höheren Energiepreise gänzlich vom Unternehmen zu tragen.

## y) Zukunftsgerichtete Annahmen

Im Zuge der Erstellung des Konzernabschlusses wurden übereinstimmend mit den allgemeinen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden nach IFRS Annahmen und Einschätzungen vorgenommen, die Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben.

Die Annahmen und Schätzungen des Konzerns basieren auf Parametern, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses vorlagen. Diese Zustände und die Annahmen über die künftigen Entwicklungen können jedoch aufgrund von Marktbewegungen und Marktverhältnissen, die außerhalb des Einflussbereichs des Konzerns liegen, eine Änderung erfahren. Solche Änderungen finden erst mit ihrem Auftreten einen Niederschlag in den Annahmen.

Es wurden Annahmen und Schätzungen bei der Festlegung der Nutzungsdauern für das Sachanlage- und immaterielle Vermögen, bei der Bildung von Rückstellungen sowie bei Vorrats- und Forderungsbewertungen getroffen. Des Weiteren werden Annahmen betreffend künftig zu erzielender Free Cashflows getroffen, die als Basis für die Überprüfung der Werthaltigkeit des Anlagevermögens dienen.



Die FMTG-Gruppe prüft regelmäßig ob Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte wertgemindert sind. Seit der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 Leasingverhältnisse mit 1. Jänner 2019, werden auch die Nutzungsrechte dem Wertminderungstest unterzogen. Dies erfordert die Ermittlung des erzielbaren Ertrages, der aus der Diskontierung von geplanten Free Cashflows errechnet wird. Die Diskontierung erfolgt mit dem gewichteten Kapitalkostensatz vor Steuern (WACC vor Steuern). Durch die Bilanzierung von Leasingverbindlichkeiten gemäß dem IFRS 16 verschiebt sich die Gewichtung des WACC zugunsten des Marktwertes für Fremdkapital, wodurch ceteris paribus der WACC sinkt. Für den Konzern bzw. für die einzelnen Länder wurden folgende gewichtete Kapitalkostensätze ermittelt: Konzern 9,38% (Vorjahr: 9,66%), Österreich 8,37% (Vorjahr: 8,21%), Kroatien 9,53% (Vorjahr: 9,87%), Tschechien 8,72% (Vorjahr: 8,59%), Slowakei 8,92% (Vorjahr: 8,99%), Serbien und Montenegro 10,14% (Vorjahr: 10,74%) und Italien 10,22% (Vorjahr: 10,71%). Ist der Buchwert eines Vermögenswertes höher als der erzielbare Betrag, so wird der Vermögenswert entsprechend auf den erzielbaren Betrag abgeschrieben. Ein in Vorperioden erfasster Wertminderungsaufwand wird wieder rückgängig gemacht, wenn die Änderungen von Schätzungen einen höheren erzielbaren Betrag ergeben.

Es besteht eine Planungsunsicherheit, die in den Folgejahren zu Anpassungen in den Buchwerten führen könnte, sollten die Planwerte nachhaltig nicht erzielt werden können.

Die Einschätzungen und Annahmen werden laufend überprüft. Das Management geht davon aus, dass die Einschätzungen und Annahmen langfristig plausibel sind.

## F) Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz

### Aktiva

#### 1) Sachanlagen

Die Sachanlagen haben sich im Geschäftsjahr 2024 folgendermaßen entwickelt:

in TEUR	Grundstücke und Bauten	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	Nutzungsrechte - Sachanlagevermögen	Summe
<b>Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2023</b>	<b>323.644</b>	<b>32.218</b>	<b>12.250</b>	<b>318.005</b>	<b>686.117</b>
Währungsänderungen	-116	-45	-80	-583	-825
Änderungen des Konsolidierungskreises	6.283	0	0	0	6.283
Zugänge	1.565	2.885	6.834	10.145	21.428
Abgänge	-394	-80	-90	-4.187	-4.751
Umgliederung in Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-22.156	-2.652	-41	-862	-25.712
Umbuchungen	892	903	-1.795	0	0
<b>Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2024</b>	<b>309.717</b>	<b>33.228</b>	<b>17.078</b>	<b>322.517</b>	<b>682.540</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen 31.12.2023</b>	<b>34.969</b>	<b>14.043</b>	<b>10</b>	<b>84.032</b>	<b>133.054</b>
Währungsänderungen	-7	-27	0	-178	-213
Planmäßige Abschreibungen	7.691	5.787	0	22.511	35.990
Außerplanmäßige Abschreibungen	0	0	0	51	51
Abgänge	-392	-131	-10	-638	-1.171
Umgliederung in Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-3.535	-2.275	0	-50	-5.859
<b>Kumulierte Abschreibungen 31.12.2024</b>	<b>38.726</b>	<b>17.397</b>	<b>0</b>	<b>105.729</b>	<b>161.852</b>
<b>Buchwerte 31.12.2024</b>	<b>270.990</b>	<b>15.832</b>	<b>17.077</b>	<b>216.788</b>	<b>520.687</b>

Die Sachanlagen haben sich im Geschäftsjahr 2023 folgendermaßen entwickelt:

in TEUR	Grundstücke und Bauten	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	Nutzungsrechte – Sachanlagevermögen	Summe
<b>Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2022</b>	157.129	19.734	10.647	269.758	457.269
Währungsänderungen	-155	-62	-110	-827	-1.155
Änderungen des Konsolidierungskreises	164.762	9.310	3.631	1.186	178.889
Zugänge	746	3.190	1.594	49.741	55.272
Abgänge	-14	-886	-1.220	-2.038	-4.158
Umbuchungen	1.175	933	-2.292	184	0
<b>Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2023</b>	<b>323.644</b>	<b>32.218</b>	<b>12.250</b>	<b>318.005</b>	<b>686.117</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen 31.12.2022</b>	<b>28.497</b>	<b>11.223</b>	<b>10</b>	<b>63.172</b>	<b>102.902</b>
Währungsänderungen	-10	-38	0	-247	-295
Planmäßige Abschreibungen	5.477	3.859	0	20.238	29.574
Außerplanmäßige Abschreibungen	1.011	0	0	1.704	2.715
Abgänge	-6	-1.001	0	-834	-1.841
<b>Kumulierte Abschreibungen 31.12.2023</b>	<b>34.969</b>	<b>14.043</b>	<b>10</b>	<b>84.032</b>	<b>133.054</b>
<b>Buchwerte 31.12.2023</b>	<b>288.675</b>	<b>18.175</b>	<b>12.240</b>	<b>233.973</b>	<b>553.063</b>

Grundstücke werden in der FMTG-Gruppe von unabhängigen Sachverständigen bewertet und mit ihren beizulegenden Zeitwerten angesetzt. Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte der Grundstücke wurden von Seiten des Sachverständigen auf der Basis von marktbezogenen Daten beziehungsweise anhand von anderer geeigneter Bewertungsmethoden bewertet. Dabei wurden Preise für vergleichbare Objekte herangezogen und an spezielle Marktfaktoren, darunter Art, Lage oder Zustand des jeweiligen zu bewertenden Objekts, angepasst.

Im Zuge von Bauprojekten wurden, wie im Vorjahr, keine Fremdkapitalzinsen aktiviert.

## 2) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Diese Position betrifft das Danube Business Center, Belgrad, das von der Alba Invest d.o.o. besessen und vermietet wird. Die Immobilie wird seit 31. Juli 2019 in den Konzernabschluss einbezogen. Aufgrund dessen, dass die Anteile an der Alba Invest d.o.o. veräußert werden, erfolgt die Erfassung aller Vermögenswerte, und somit auch der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, in der Position zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (siehe dazu auch Abschnitt F.12 Zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten).

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien hat sich folgendermaßen entwickelt:

<b>in TEUR</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Buchwerte 01.01.</b>	<b>12.808</b>	<b>12.905</b>
Zugänge aufgrund nachträglicher Ausgaben	0	2
Berichtigung des beizulegenden Zeitwerts	385	-115
Währungsänderungen	10	16
Umgliederung in Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-13.203	0
<b>Buchwerte 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>12.808</b>

Die Mieteinnahmen und die direkten betrieblichen Aufwendungen im Zusammenhang mit als Finanzinvestition gehaltene Immobilien setzen sich wie folgt zusammen:

<b>in TEUR</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Mieteinnahmen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.470	1.403
Direkte betriebliche Aufwendungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-427	-449

### 3) Leasingverhältnisse

Nutzungsrechte werden in der Bilanz in der Position ausgewiesen, in der der zugrundeliegende Vermögenswert ausgewiesen werden würde, wenn FMTG den Vermögenswert besäße. Die dazugehörenden Leasingverbindlichkeiten werden in den kurz- und langfristigen Finanzierungsverbindlichkeiten ausgewiesen.

Die Leasingverhältnisse des Konzerns betreffen insbesondere Hotelimmobilien, Büroflächen, Fahrzeuge und diverse weitere betriebsnotwendige Vermögenswerte.

In Zusammenhang mit den Leasingverhältnissen der Gruppe wurden folgende Beträge im Konzernabschluss erfasst:

<b>in TEUR</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Nutzungsrechte – Sachanlagevermögen</b>	<b>216.788</b>	<b>233.973</b>
Grundstücke und Bauten	214.585	232.217
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.202	1.756
<b>Nutzungsrechte – Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>	<b>0</b>	<b>2.100</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	2.100
<b>Nutzungsrechte – Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</b>	<b>813</b>	<b>0</b>
Grundstücke und Bauten	813	0
<b>Leasingverbindlichkeiten – Finanzierungsverbindlichkeiten</b>	<b>241.656</b>	<b>258.288</b>
Langfristige Leasingverbindlichkeit	216.911	234.552
Kurzfristige Leasingverbindlichkeit	23.370	23.737
Leasingverbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	1.374	0
<b>Abschreibungen auf Nutzungsrechte</b>	<b>22.511</b>	<b>20.238</b>
Grundstücke und Bauten	21.855	19.781
Betriebs- und Geschäftsausstattung	657	457

in TEUR	2024	2023
<b>Außerplanmäßige Abschreibungen auf Nutzungsrechte</b>	<b>51</b>	<b>0</b>
Grundstücke und Bauten	51	1.704
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0	0
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	-6.323	-5.409
Aufwand für kurzfristige Leasingverhältnisse	-33	-25
Aufwand für Leasingverhältnisse über einen Vermögenswert von geringem Wert	-25	-26
Aufwand für variable Leasingzahlungen	-787	-2.267
Ertrag aus dem Unterleasing von Nutzungsrechten	84	104
Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse	29.143	22.867
<b>Zugänge zu Nutzungsrechten</b>	<b>10.145</b>	<b>49.741</b>
Grundstücke und Bauten	9.028	48.830
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.117	912

Bei weiterer Anwendung des IAS 17 anstatt des IFRS 16 würden die Konzern-Bilanz und die Konzern-GuV folgendes Bild zeigen:

in TEUR	31.12.2024	IFRS 16	31.12.2024 exkl. IFRS 16	31.12.2023	IFRS 16	31.12.2023 exkl. IFRS 16
<b>Aktiva</b>						
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>						
Sachanlagen	520.688	213.037	307.651	553.063	231.133	321.930
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	0	0	12.808	2.100	10.708
Firmenwerte	5.515	0	5.515	10.908	-2.100	13.008
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	1.744	0	1.744	1.304	0	1.304
Anteile an assoziierten Unternehmen	11.723	0	11.723	4.560	0	4.560
Finanzanlagen	4.500	0	4.500	2.724	0	2.724
Finanzierungsforderungen	9.462	0	9.462	9.982	0	9.982
Aktive latente Steuern	12.718	0	12.718	2.676	0	2.676
	<b>566.349</b>	<b>213.037</b>	<b>353.313</b>	<b>598.024</b>	<b>231.133</b>	<b>366.891</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>						
Vorräte	2.158	0	2.158	2.060	0	2.060
Liefer- und sonstige Forderungen	24.015	-3	24.018	24.675	-3	24.678
Finanzierungsforderungen	927	0	927	504	0	504
Liquide Mittel	2.653	0	2.653	3.969	0	3.969
	<b>29.753</b>	<b>-3</b>	<b>29.756</b>	<b>31.208</b>	<b>-3</b>	<b>31.210</b>
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	39.897	813	39.084	0	0	0
	<b>636.000</b>	<b>213.847</b>	<b>422.153</b>	<b>629.231</b>	<b>231.130</b>	<b>398.102</b>

in TEUR	31.12.2024			31.12.2023		
	31.12.2024	IFRS 16	exkl. IFRS 16	31.12.2023	IFRS 16	exkl. IFRS 16
<b>Passiva</b>						
<b>Eigenkapital</b>						
Grundkapital	70	0	70	70	0	70
Konzernrücklagen	14.963	-25.326	40.289	16.059	-23.411	39.470
<b>Eigenkapital zurechenbar den Mehrheitseigentümern</b>	<b>15.033</b>	<b>-25.326</b>	<b>40.359</b>	<b>16.129</b>	<b>-23.411</b>	<b>39.540</b>
<b>Anteile in Fremdbesitz</b>	<b>25.798</b>	<b>0</b>	<b>25.798</b>	<b>27.392</b>	<b>0</b>	<b>27.392</b>
	<b>40.831</b>	<b>-25.326</b>	<b>66.157</b>	<b>43.521</b>	<b>-23.411</b>	<b>66.932</b>
<b>Langfristige Schulden</b>						
Einlagen stiller Gesellschafter	200	0	200	200	0	200
Finanzierungsverbindlichkeiten	392.049	216.092	175.957	436.771	234.354	202.417
Passive latente Steuern	16.520	0	16.520	18.565	0	18.565
Rückstellungen	1.554	0	1.554	1.378	-2.281	3.659
Sonstige Verbindlichkeiten	379	0	379	1.753	0	1.753
	<b>410.702</b>	<b>216.092</b>	<b>194.610</b>	<b>458.667</b>	<b>232.073</b>	<b>226.595</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>						
Liefer- und sonstige Verbindlichkeiten	56.673	-146	56.818	46.933	-872	47.805
Finanzierungsverbindlichkeiten	93.821	23.320	70.500	72.184	23.340	48.844
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	809	0	809	560	0	560
Rückstellungen	7.113	-1.468	8.581	7.366	0	7.366
	<b>158.414</b>	<b>21.706</b>	<b>136.708</b>	<b>127.043</b>	<b>22.468</b>	<b>104.575</b>
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	26.052	1.374	24.678	0	0	0
	<b>636.000</b>	<b>213.846</b>	<b>422.153</b>	<b>629.231</b>	<b>231.130</b>	<b>398.102</b>

in TEUR	2024				2023		
	2024	IFRS 16	2024 exkl. IFRS 16	%	2023	IFRS 16	2023 exkl. IFRS 16
Umsatzerlöse	211.935	0	211.935	100%	180.640	0	180.640
Aktivierete Eigenleistungen	1.885	0	1.885	1%	1.106	0	1.106
Sonstige betriebliche Erträge	16.239	-23	16.216	8%	38.105	8	38.113
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen	-46.880	0	-46.880	-22%	-42.104	0	-42.104
Personalaufwand	-72.058	0	-72.058	-34%	-62.202	0	-62.202
Abschreibungen	-36.432	21.892	-14.540	-7%	-32.693	21.942	-10.751
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-50.727	-26.777	-77.504	-37%	-45.202	-21.823	-67.025
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>23.961</b>	<b>-4.908</b>	<b>19.054</b>	<b>9%</b>	<b>37.650</b>	<b>126</b>	<b>37.776</b>

in TEUR	2024	IFRS 16	2024 exkl. IFRS 16	%	2023	IFRS 16	2023 exkl. IFRS 16
Finanzierungsaufwendungen	-26.426	6.822	-19.604	-9%	-23.015	6.021	-16.994
Finanzierungserträge	703	0	703	0%	929	0	929
Anteil am Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	68	0	68	0%	-1.050	0	-1.050
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>-1.694</b>	<b>1.915</b>	<b>221</b>	<b>0%</b>	<b>14.514</b>	<b>6.147</b>	<b>20.661</b>
Ertragsteuern	-850	0	-850	0%	-3.957	0	-3.957
<b>Ergebnis nach Ertragsteuern</b>	<b>-2.544</b>	<b>1.915</b>	<b>-629</b>	<b>0%</b>	<b>10.557</b>	<b>6.147</b>	<b>16.704</b>
EBITDA	60.393	-26.800	33.593		70.343	-21.815	48.528
EBITDA-Marge	28,50%		15,85%		38,9%		26,9%

#### 4) Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte haben sich im Geschäftsjahr 2024 folgendermaßen entwickelt:

in TEUR	Firmenwert	Software	Sonstige immaterielle Vermögenswerte	Summe
<b>Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2023</b>	<b>12.028</b>	<b>4.342</b>	<b>1.486</b>	<b>17.856</b>
Währungsänderungen	0	-3	0	-3
Änderungen des Konsolidierungskreises	0	0	0	0
Zugänge	0	588	323	911
Abgänge	0	-161	-55	-216
Umgliederung in Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-6.281	0	0	-6.281
Umbuchungen	0	46	-46	0
<b>Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2024</b>	<b>5.747</b>	<b>4.811</b>	<b>1.709</b>	<b>12.267</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen 31.12.2023</b>	<b>1.120</b>	<b>3.747</b>	<b>777</b>	<b>5.645</b>
Währungsänderungen	0	-3	0	-3
Planmäßige Abschreibungen	0	329	62	391
Außerplanmäßige Abschreibungen	0	0	0	0
Abgänge	0	-160	24	-136
Umgliederung in Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-888	0	0	-888
Umbuchungen	0	0	0	0
<b>Kumulierte Abschreibungen 31.12.2024</b>	<b>232</b>	<b>3.913</b>	<b>863</b>	<b>5.009</b>
<b>Buchwerte 31.12.2024</b>	<b>5.515</b>	<b>898</b>	<b>846</b>	<b>7.259</b>

Die immateriellen Vermögenswerte haben sich im Geschäftsjahr 2023 folgendermaßen entwickelt:

<b>in TEUR</b>	<b>Firmenwert</b>	<b>Software</b>	<b>Sonstige immaterielle Vermögenswerte</b>	<b>Summe</b>
<b>Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2022</b>	<b>12.028</b>	<b>3.934</b>	<b>1.265</b>	<b>17.227</b>
Währungsänderungen	0	-4	0	-4
Änderungen des Konsolidierungskreises	0	11	0	11
Zugänge	0	438	221	660
Abgänge	0	-38	0	-38
<b>Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2023</b>	<b>12.028</b>	<b>4.342</b>	<b>1.486</b>	<b>17.856</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen 31.12.2022</b>	<b>1.120</b>	<b>3.488</b>	<b>662</b>	<b>5.269</b>
Währungsänderungen	0	-4	0	-4
Planmäßige Abschreibungen	0	288	115	403
Abgänge	0	-24	0	-24
<b>Kumulierte Abschreibungen 31.12.2023</b>	<b>1.120</b>	<b>3.747</b>	<b>777</b>	<b>5.645</b>
<b>Buchwerte 31.12.2023</b>	<b>10.908</b>	<b>594</b>	<b>709</b>	<b>12.211</b>

#### **5) Anteile an assoziierten Unternehmen und Rückstellung für assoziierte Unternehmen**

Die anteiligen Ergebnisse von assoziierten Unternehmen belaufen sich im Geschäftsjahr 2024 auf TEUR 68 (Vorjahr: TEUR -1.050).

Die Anteile an assoziierten Unternehmen und die Rückstellung für assoziierte Unternehmen haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

<b>in TEUR</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Anteile an assoziierten Unternehmen 1.1.</b>	<b>4.560</b>	<b>42.070</b>
Anteilige Ergebnisse nach Steuern	188	-487
Abgang Konsolidierungskreis	0	-37.446
Zugang	6.975	423
<b>Anteile an assoziierten Unternehmen 31.12.</b>	<b>11.723</b>	<b>4.560</b>

<b>in TEUR</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Rückstellungen für assoziierte Unternehmen 1.1.</b>	<b>-563</b>	<b>0</b>
Anteilige Ergebnisse nach Steuern	-120	-563
Zugang	200	0
<b>Rückstellungen für assoziierte Unternehmen 31.12.</b>	<b>-483</b>	<b>-563</b>

Die assoziierten Unternehmen weisen folgende Jahresabschlusspositionen auf:

<b>in TEUR</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Vermögenswerte	136.837	57.374
Schulden	109.380	51.507
Umsatzerlöse	20.718	9.099
Aufwendungen	-23.002	12.045

## 6) Langfristige Finanzanlagen

Die Finanzanlagen setzen sich wie folgt zusammen:

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Dem Geschäftsmodell „Handel“ zugeordnete Beteiligungen	29	29
Dem Geschäftsmodell "Handel" zugeordnete Wertpapiere	2.144	1.911
Derivative Finanzinstrumente	227	784
Geleistete Anzahlungen für Finanzanlagen	2.100	0
<b>Langfristige Finanzanlagen</b>	<b>4.500</b>	<b>2.724</b>

Die derivativen Finanzinstrumente betreffen die Marktwertbewertung eines Zins-Caps, der bis zum 30. September 2025 läuft.

Die Geleisteten Anzahlungen für Finanzanlagen betreffen Zahlungen für Geschäftsanteile an einer italienischen Gesellschaft, die ein Grundstück für das Entwicklungsprojekt Cesenatico hält (siehe dazu auch Abschnitt C (c) Konsolidierungskreis).

## 7) Langfristige und kurzfristige Finanzierungsforderungen

In den langfristigen Finanzierungsforderungen sind per 31. Dezember 2024 Finanzierungsforderungen gegenüber assoziierten Unternehmen iHv TEUR 7.819 enthalten (Vorjahr: TEUR 8.247).

In den kurzfristigen Finanzierungsforderungen sind keine Finanzierungsforderungen gegenüber assoziierten Unternehmen enthalten.

## 8) Latente Steuern

Die Nettosition aus latenten Steuern setzt sich wie folgt zusammen:

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Aktive latente Steuern	12.718	2.676
Passive latente Steuern	-16.520	-18.565
<b>Nettoposition latente Steuern</b>	<b>-3.803</b>	<b>-15.890</b>



Die Nettoposition der latenten Steuern hat sich wie folgt entwickelt:

<b>in TEUR</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Latente Steuern 1.1.</b>	<b>-15.890</b>	<b>-2.151</b>
Währungsänderungen	7	10
Veränderung des Konsolidierungskreises	10.124	-10.445
Erfolgswirksame Erfassung aufgrund Steuersatzänderungen	16	-9
Erfolgswirksame Erfassung	141	-3.269
Erfolgsneutrale Erfassung aufgrund Steuersatzänderungen	0	-25
Umgliederung in Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	1.799	0
<b>Latente Steuern 31.12.</b>	<b>-3.803</b>	<b>-15.890</b>

Die Veränderung der latenten Steuern ohne Berücksichtigung der Verrechnung von aktiven und passiven latenten Steuern gegenüber der gleichen Finanzbehörde stellt sich wie folgt dar:

<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>Verlustvorräte</b>	<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>Langfristige Schulden</b>	<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>Gesamt</b>
<b>in TEUR</b>						
<b>Latente Steuern 01.01.2024</b>	<b>2.021</b>	<b>1.621</b>	<b>382</b>	<b>50.518</b>	<b>5.302</b>	<b>59.843</b>
Währungsänderungen	-5	0	0	-78	-7	-90
Veränderung des Konsolidierungskreises	10.124	0	0	0	0	10.124
Erfolgswirksame Erfassung	145	24	-77	-3.044	-244	-3.196
Erfolgswirksame Erfassung aufgrund Steuersatzänderungen	2	0	0	390	43	435
Umgliederung in Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	0	0	-100	0	-100
<b>Latente Steuern 31.12.2024</b>	<b>12.287</b>	<b>1.645</b>	<b>305</b>	<b>47.686</b>	<b>5.094</b>	<b>67.016</b>

<b>Passive latente Steuern</b>	<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>Langfristige Schulden</b>	<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>Gesamt</b>
<b>in TEUR</b>					
<b>Latente Steuern 01.01.2024</b>	<b>74.706</b>	<b>0</b>	<b>125</b>	<b>903</b>	<b>75.733</b>
Währungsänderungen	-97	0	0	0	-97
Veränderung des Konsolidierungskreises	0	0	0	0	0
Erfolgswirksame Erfassung	-2.894	0	35	-478	-3.337
Erfolgswirksame Erfassung aufgrund Steuersatzänderungen	419	0	0	0	419
Umgliederung in Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-1.899	0	0	0	-1.899
<b>Latente Steuern 31.12.2024</b>	<b>70.235</b>	<b>0</b>	<b>160</b>	<b>425</b>	<b>70.819</b>

**Aktive latente Steuern**

<b>in TEUR</b>	<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>Verlustvorträge</b>	<b>kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>Langfristige Schulden</b>	<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>Gesamt</b>
<b>Latente Steuern 01.01.2023</b>	1.981	4.743	381	42.077	3.887	53.069
Währungsänderungen	-7	0	0	-112	-10	-129
Veränderung des Konsolidierungskreises	1	441	0	3.037	297	3.777
Erfolgswirksame Erfassung	19	-3.564	0	5.311	1.227	2.993
Erfolgswirksame Erfassung aufgrund Steuersatzänderungen	27	0	0	205	-99	132
<b>Latente Steuern 31.12.2023</b>	<b>2.021</b>	<b>1.621</b>	<b>382</b>	<b>50.518</b>	<b>5.302</b>	<b>59.843</b>

**Passive latente Steuern**

<b>in TEUR</b>	<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>Langfristige Schulden</b>	<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>Gesamt</b>
<b>Latente Steuern 01.01.2023</b>	54.667	0	28	526	55.221
Währungsänderungen	-140	0	0	0	-139
Veränderung des Konsolidierungskreises	14.222	0	0	0	14.222
Erfolgswirksame Erfassung	5.779	0	98	385	6.263
Erfolgswirksame Erfassung aufgrund Steuersatzänderungen	151	0	-1	-9	141
Erfolgsneutrale Erfassung aufgrund Steuersatzänderungen	25	0	0	0	25
<b>Latente Steuern 31.12.2023</b>	<b>74.706</b>	<b>0</b>	<b>125</b>	<b>903</b>	<b>75.733</b>

In der FMTG-Gruppe stehen zum Jahresende TEUR 70.283 (Vorjahr: TEUR 65.849) an steuerlichen Verlustvorträgen zur Verfügung, worauf auf TEUR 62.130 (Vorjahr: TEUR 57.741) keine latenten Steuern aktiviert wurden, da die Wahrscheinlichkeit der Verwertung nicht ausreichend gegeben ist.

**9) Vorräte**

Die Vorräte betragen zum 31. Dezember 2024 TEUR 2.158 (Vorjahr: TEUR 2.060). Sie umfassen Verkaufs- und Verbrauchsmaterialien der Hotels & Residences.

**10) Liefer- und sonstige kurzfristige Forderungen**

Die Liefer- und sonstigen kurzfristigen Forderungen teilen sich wie folgt auf:

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.970	7.812
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber assoziierten Unternehmen	464	2.057
Sonstige Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	218	108
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber nahestehenden Unternehmen	707	1.600
Sonstige Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen	106	104
Forderungen aus Ertragsteuern	128	178
Forderungen aus Zuwendungen der öffentlichen Hand	0	2.519
Aktive Rechnungsabgrenzungen	7.887	5.474
Sonstige Steuern	3.402	1.203
Kautionsforderungen	0	1.410
Sonstige	3.134	2.208
<b>Liefer- und sonstige Forderungen</b>	<b>24.015</b>	<b>24.674</b>

Die Zusammensetzung der übrigen kurzfristigen Forderungen stellt sich wie folgt dar:

<b>in TEUR</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Wertberichtigungen zum 1.1.	611	583
Zugang Konsolidierungskreis	69	10
Abgang Konsolidierungskreis	0	-1
Zuführungen	19	90
Inanspruchnahmen	-40	-11
Umgliederung in Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-16	0
Auflösungen	-427	-60
<b>Wertberichtigungen zum 31.12.</b>	<b>216</b>	<b>611</b>

Die Buchwerte der Liefer- und sonstigen kurzfristigen Forderungen sind in folgenden Währungen denominated:

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
EUR	23.628	23.979
RSD	0	370
CZK	327	325
<b>Liefer- und sonstige Forderungen</b>	<b>23.955</b>	<b>24.675</b>

Die nicht wertberichtigten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen weisen zum Bilanzstichtag folgende Außenstandsdauern auf:

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Weder wertberichtigt noch überfällig	1.607	1.133
<i>Nicht wertberichtigt und in folgenden Zeitbändern überfällig</i>		
Weniger als 30 Tage	937	2.273
Zwischen 30 und 60 Tage	928	1.079
Zwischen 61 und 90 Tage	443	823
Mehr als 91 Tage	1.748	3.332
<b>Nicht wertberichtigte Lieferforderungen</b>	<b>5.663</b>	<b>8.641</b>

### 11) Liquide Mittel

Die liquiden Mittel gliedern sich wie folgt:

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Kassabestände	242	478
Guthaben bei Kreditinstituten	2.412	3.492
<b>Liquide Mittel</b>	<b>2.653</b>	<b>3.969</b>

### 12) Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten

Mit 18. Dezember 2024 wurde der Vertrag für den Verkauf der Geschäftsanteile an der Alba Invest d.o.o., Belgrad, Serbien, gezeichnet. Die Vollzugsbedingungen (closing conditions) wurden mit 16. April 2025 erfüllt, womit die Verkaufstransaktion abgeschlossen wurde.

## Passiva

### 13) Eigenkapital

Das Nominale iHv EUR 70.000 ist in 70.000 Stückaktien unterteilt. Die Aktien werden von folgenden Gesellschaften gehalten:

<b>in TEUR</b>	<b>Anteile</b>	
MARIA GmbH, Vahrn Italien	36,84%	25.788
THE ANTON G.M.B.H. (vormals FMTG – Holding s.r.l.), Vahrn, Italien	36,84%	25.788
GFM GmbH, Vahrn, Italien	26,32%	18.424
	<b>100,00%</b>	<b>70.000</b>

Bereits im Geschäftsjahr 2006 wurde gemäß IAS 16.31 das Wahlrecht zur Bewertung von Grundstücken mit dem beizulegenden Zeitwert in Anspruch genommen. Die Bewertungseffekte wurden erfolgsneutral in der Neubewertungsrücklage erfasst. Latente Steuern darauf werden ebenfalls erfolgsneutral in der Neubewertungsrücklage erfasst.

Im Ausgleichsposten für Währungsumrechnungen werden kumulierte Währungsumrechnungsdifferenzen der Jahresabschlüsse von Tochtergesellschaften erfasst, deren funktionale Währung nicht der Konzernberichtswährung Euro entspricht.

Der Vorstand der Konzernmuttergesellschaft, der FMTG – Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG, schlägt vor, von dem Bilanzgewinn der Gesellschaft in Höhe von EUR 56.014.177,65 (Vorjahr: EUR 59.720.256,56) wie im Vorjahr keine Ausschüttung vorzunehmen und den gesamten Betrag auf neue Rechnung vorzutragen.

In der Hauptversammlung vom 6. Juni 2024 wurde keine Gewinnausschüttung, wie vom Vorstand vorgeschlagen, beschlossen. Der Bilanzgewinn wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

#### 14) Angaben zum Kapitalmanagement

Zentrale Zielsetzung im Bereich des Kapitalmanagements ist eine kontinuierliche Unternehmenswertsteigerung basierend auf einer genügenden Eigenkapitalausstattung, die als Basis für weitere Expansionen gemeinsam mit Investitionspartnern dient.

Als wirtschaftliches Eigenkapital bezeichnet die FMTG-Gruppe das um Einlagen atypisch stiller Gesellschafter, um nicht rückzahlbare Investitionszuschüsse öffentlicher Hand sowie um Marktwerte von Zinsswaps erweiterte Eigenkapital inklusive Minderheitenanteile.

Des Weiteren soll angemerkt werden, dass stille Reserven aus diversen Bauprojekten nur auf Grund und Boden, jedoch nicht auf Gebäudewerte und Anlagen in Bau aufgedeckt wurden.

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Eigenkapital inklusive Minderheitenanteile	40.831	43.521
Einlagen atypisch stiller Gesellschafter	200	200
Investitionszuschüsse aus öffentlicher Hand	19	26
<b>Wirtschaftliches Eigenkapital</b>	<b>41.050</b>	<b>43.747</b>
Bilanzsumme	636.000	629.231
<b>Wirtschaftliche Eigenkapitalquote in %</b>	<b>6,45%</b>	<b>6,95%</b>

#### 15) Einlagen stiller Gesellschafter

Mit der Kapitalerhöhung in der KR Golfanlagen GmbH vom 11. November 2016 und der einhergehenden Vollkonsolidierung, werden seither diese stillen Gesellschaftsanteile an dieser Gesellschaft im Konzernabschluss erfasst.

#### 16) Finanzierungsverbindlichkeiten

Die Finanzierungsverbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	73.892	128.196
Sonstige Darlehen und Leasingverbindlichkeiten	229.572	248.063
Nachrangige Darlehen	88.585	60.512
<b>Langfristige Finanzierungsverbindlichkeiten</b>	<b>392.049</b>	<b>436.771</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	59.451	25.124
Sonstige Darlehen	31.779	38.719
Nachrangige Darlehen	2.591	8.342
<b>Kurzfristige Finanzierungsverbindlichkeiten</b>	<b>93.821</b>	<b>72.184</b>
<b>Finanzierungsverbindlichkeiten</b>	<b>485.870</b>	<b>508.956</b>

In den langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von über fünf Jahren iHv TEUR 44.444 (Vorjahr: TEUR 66.472) enthalten.

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind Verbindlichkeiten iHv TEUR 29.000 (Vorjahr: TEUR 29.000) enthalten, die im Rahmen der Corona-Pandemie neu aufgenommen wurden. Diese Kredite haben eine Laufzeit bis 31. Dezember 2025 und sind zu 90% des Nominale mit einer Garantie der COVID-19 Finanzierungsagentur des Bundes GmbH besichert.

Die Verzinsung der lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und sonstigen Darlehensgebern stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2024		31.12.2023	
	Währung	Finanzierungs- verbindlichkeit in TEUR	Währung	Finanzierungs- verbindlichkeit in TEUR
<b>Verzinsung</b>				
3-Monats-EURIBOR + Marge	EUR	23.802	EUR	36.790
6-Monats-EURIBOR + Marge	EUR	71.220	EUR	74.571
6-Monats-NRR3 + Marge	EUR	3.532	EUR	4.543
Fixe Verzinsung	EUR	34.699	EUR	36.822
Fixe Verzinsung	RSD	0	RSD	43
Darlehen unverzinst	EUR	91	EUR	551
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>		<b>133.343</b>		<b>153.320</b>
3-Monats-EURIBOR + Marge	EUR	1.261	EUR	1.261
Abgezinste Leasingverbindlichkeit gem. IFRS 16	CZK	12	CZK	14
Abgezinste Leasingverbindlichkeit gem. IFRS 16	EUR	240.269	EUR	256.774
Abgezinste Leasingverbindlichkeit gem. IFRS 16	RSD	0	RSD	1.500
Fixe Verzinsung	EUR	16.959	EUR	23.251
Darlehen unverzinst	EUR	1.221	EUR	2.553
Finanzwechsel (unverzinst)	EUR	0	EUR	1.429
Finanzwechsel (unverzinst)	EUR	1.629	HRK	0
<b>Sonstige Darlehen</b>		<b>261.351</b>		<b>286.782</b>
Darlehen unverzinst	EUR	1.719	EUR	166
Fixe Verzinsung	EUR	89.457	EUR	68.688
<b>Nachrangige Darlehen</b>		<b>91.176</b>		<b>68.854</b>
<b>Finanzierungsverbindlichkeiten</b>		<b>485.870</b>		<b>508.956</b>

Die Finanzierungsverbindlichkeiten sind iHv TEUR 162.859 (Vorjahr: TEUR 162.019) durch Hypotheken und Pfandrechte auf Liegenschaften besichert. Des Weiteren könnten Kreditinstitute einverleibungsfähige Pfandurkunden iHv TEUR 6.618 (Vorjahr: TEUR 6.618) im Grundbuch eintragen lassen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind um aktivierte Geldbeschaffungskosten bereinigt.

**17) Rückstellungen**

Die Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Abfertigungs- und Jubiläumsgeldrückstellungen	1.504	1.328
Sonstige langfristige Rückstellungen	50	50
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	7.112	7.366
<b>Rückstellungen</b>	<b>8.666</b>	<b>8.743</b>

Die Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

<b>in TEUR</b>	<b>Abfertigungs- und Jubiläumsgeldrückstellungen</b>	<b>Sonstige langfristige Rückstellungen</b>	<b>Sonstige kurzfristige Rückstellungen</b>	<b>Summe</b>
<b>Rückstellungen 31.12.2023</b>	<b>1.328</b>	<b>50</b>	<b>7.365</b>	<b>8.743</b>
Zuführungen	437	0	3.681	4.119
Verbrauch	-50	0	-2.036	-2.086
Auflösung	-211	0	-1.898	-2.109
<b>Rückstellungen 31.12.2024</b>	<b>1.504</b>	<b>50</b>	<b>7.112</b>	<b>8.666</b>

<b>in TEUR</b>	<b>Abfertigungs- und Jubiläumsgeldrückstellungen</b>	<b>Sonstige langfristige Rückstellungen</b>	<b>Sonstige kurzfristige Rückstellungen</b>	<b>Summe</b>
<b>Rückstellungen 31.12.2022</b>	<b>1.067</b>	<b>50</b>	<b>4.749</b>	<b>5.866</b>
Änderungen Konsolidierungskreis	0	0	31	31
Zuführungen	569	0	4.008	4.577
Verbrauch	-148	0	-1.337	-1.484
Auflösung	-161	0	-86	-247
<b>Rückstellungen 31.12.2023</b>	<b>1.328</b>	<b>50</b>	<b>7.365</b>	<b>8.743</b>

Für italienische Arbeitnehmer werden laufend, ab dem Unternehmenseintritt, Abfertigungsrückstellungen eingestellt, die den Arbeitnehmern spätestens bei Unternehmensaustritt auszubezahlen sind. Für österreichische Arbeitnehmer in Hotelbetrieben werden Jubiläumsgeldrückstellungen gebildet. Die Bewertung der Abfertigungsrückstellungen sowie der Jubiläumsgeldrückstellungen erfolgen nach finanzmathematischen Grundsätzen und werden aufgrund von Unwesentlichkeit nicht nach den in IAS 19 geforderten versicherungsmathematischen Grundsätzen bewertet.

Die sonstige langfristige Rückstellung von TEUR 50 bezieht sich auf die Bildung einer Rückbauverpflichtung der KR Golfanlagen GmbH, Österreich. Die sonstigen kurzfristigen Rückstellungen bestehen zum Großteil für Konzessionsgebühren der kroatischen Resorts und sonstigen Rückstellungen, die aufgrund von Annahmen und Schätzungen zum Bilanzstichtag gebildet wurden.

In den sonstigen kurzfristigen Rückstellungen beziehen sich die Änderungen des Konsolidierungskreises im Geschäftsjahr 2023 iHv TEUR 31 auf die Punta Skala d.o.o. (siehe dazu auch Abschnitt C (c) Konsolidierungskreis).

**18) Sonstige langfristige Verbindlichkeiten**

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten teilen sich wie folgt auf:

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Investitionszuschüsse	19	26
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	360	1.727
<b>Sonstige langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>379</b>	<b>1.753</b>

Die Investitionszuschüsse, die nicht rückzahlbare Zuwendungen der öffentlichen Hand betreffen, werden über die Nutzungsdauer der Anlagen, für die sie gewährt wurden, ertragswirksam aufgelöst und im sonstigen Ertrag erfasst.

**19) Liefer- und sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten**

Die Liefer- und sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten teilen sich wie folgt auf:

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Dritte	20.088	18.156
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen assoziierte Unternehmen	209	27
Erhaltene Anzahlungen	23.994	18.723
Verbindlichkeiten aus Personalverrechnung	6.720	5.863
Sonstige Steuern	3.271	1.935
Passive Rechnungsabgrenzungen	38	87
Sonstige	2.353	2.142
<b>Liefer- und sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>56.673</b>	<b>46.933</b>

**20) Eventualverbindlichkeiten**

Aus Garantien und Bürgschaften bestehen zum 31. Dezember 2024 keine Eventualverbindlichkeiten (Vorjahr: TEUR 102).

**21) Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Zum Bilanzstichtag bestehen folgende finanzielle Verpflichtungen aus Kauttionen im Zusammenhang mit operativen Leasingverpflichtungen:

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
bis 1 Jahr	75	75
2 bis 5 Jahre	300	300
über 5 Jahre	601	676
<b>Kautionsverpflichtungen</b>	<b>976</b>	<b>1.051</b>



## G) Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

### 1) Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse teilen sich wie folgt auf folgende Geschäftsbereiche auf:

<b>in TEUR</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Umsatzerlöse des Geschäftsbereich FMTG Services	207.643	177.177
Umsatzerlöse des Geschäftsbereich Michaeler & Partner	2.420	2.587
Umsatzerlöse des Geschäftsbereich FMTG Development	1.872	876
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>211.935</b>	<b>180.640</b>

### 2) Aktivierte Eigenleistungen

Die aktivierten Eigenleistungen im Geschäftsjahr 2024 betreffen Dienstleistungen für folgende Gesellschaften (im Wesentlichen für Bau- und Umbauarbeiten sowie Software):

- FMTG – Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG, Wien, Österreich
- KI Katschberg Immobilien GmbH, Rennweg, Österreich
- BORIK d.o.o, Zadar, Kroatien
- HOTELI PUNAT d.d., Punat, Kroatien
- FMTG Camping Hafnersee GmbH, Wien, Österreich
- FMG s.r.l., Vahrn, Italien
- FMTG Services GmbH, Wien, Österreich
- Falkensteiner Hotel Grömitz GmbH, München, Deutschland
- Punta Skala d.o.o., Zadar, Kroatien
- Camping Lake Blagus d.o.o., Ljubljana, Slowenien
- Falkensteiner Hotel BRS & BL GmbH, Wien, Österreich

Die aktivierten Eigenleistungen im Geschäftsjahr 2023 betreffen Dienstleistungen für folgende Gesellschaften (im Wesentlichen für Bau- und Umbauarbeiten sowie Software):

- KI Katschberg Immobilien GmbH, Rennweg, Österreich
- Grand Hotel Marienbad Betriebs s.r.o., Prag, Tschechien
- BORIK d.o.o, Zadar, Kroatien
- HOTELI PUNAT d.d., Punat, Kroatien
- Falkensteiner Hotel Cristallo GmbH, Rennweg, Österreich
- FMTG Camping Hafnersee GmbH, Wien, Österreich
- FMG s.r.l., Vahrn, Italien
- FMTG Services GmbH, Wien, Österreich

### 3) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

<b>in TEUR</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Erträge aus negativem Firmenwert	11.207	34.793
Erträge aus dem Abgang von Sachanlage- und immateriellem Vermögen	3	56
Erträge aus der Beendigung von Leasingverträgen	41	0
Erträge aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	385	0
Erträge aus Weiterverrechnungen	276	189
Versicherungsvergütungen	243	420
Zuwendungen der öffentlichen Hand	55	391
Erträge aus der Auflösung von Investitionszuschüssen	7	369
Erträge aus dem Abgang nicht eingelöster Wertgutscheine	442	499
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.566	130
Übrige	2.014	1.258
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>16.239</b>	<b>38.105</b>

Der Ertrag aus negativem Firmenwert betrifft im Geschäftsjahr 2024 die Einbeziehung der drei italienischen Gesellschaften Cesenatico Resort s.r.l., Frontemare s.r.l. und Immobiliare s.r.l. und im Geschäftsjahr 2023 die erstmalige Einbeziehung der Punta Skala d.o.o. als vollkonsolidierte Unternehmen (siehe dazu auch Abschnitt C (c) Konsolidierungskreis). Die Erträge aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien stehen im Zusammenhang mit der Alba Invest d.o.o. (siehe dazu auch Abschnitt F (2) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien).

### 4) Personalaufwand

Die Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

<b>in TEUR</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Löhne und Gehälter	53.637	47.048
Sozialaufwendungen	17.471	14.421
Übrige	950	734
<b>Personalaufwand</b>	<b>72.058</b>	<b>62.202</b>

In den Übrigen Personalaufwendungen sind Erträge aus Förderungen der öffentlichen Hand iHv TEUR 217 (Vorjahr: TEUR 180) enthalten.

Die Personalaufwendungen beinhalten unter anderem die Vorstandsbezüge der FMTG – Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG, Wien, Österreich.

Die durchschnittliche Zahl der Beschäftigten des FMTG-Konzerns betrug 1.838 (Vorjahr: 1.857).

## 5) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen teilen sich wie folgt auf:

<b>in TEUR</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Miet- und Leasingaufwendungen	2.094	1.524
Variable Leasingaufwendungen	787	2.267
Verluste aus dem Abgang von Leasingverträgen	0	157
Marketing- und Vertriebsaufwendungen	17.922	15.878
Steueraufwendungen ohne Ertragsteuern	3.031	3.542
Instandhaltungsaufwendungen	3.858	3.228
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	3.021	2.838
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	1.661	1.850
Aufwendungen für Reisespesen	1.382	1.214
Forderungswertberichtigungen	288	174
Spesen des Geldverkehrs	1.455	1.182
Fremdleistungen	1.714	1.589
Aufwendungen aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	115
Versicherungsaufwendungen	1.693	1.200
EDV Aufwendungen	3.381	2.789
Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	13	1.115
Übrige	8.427	4.541
<b>Sonstiger betrieblicher Aufwand</b>	<b>50.727</b>	<b>45.202</b>

Die Aufwendungen aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien stehen im Zusammenhang mit der Alba Invest d.o.o. (siehe dazu auch Abschnitt F (2) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien).

In den übrigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen im Zusammenhang mit der Anpassung von öffentlichen Förderungen betreffend die COVID Pandemie mit TEUR 3.310 enthalten.

## 6) Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

<b>in TEUR</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-24.854	-17.993
Kursverluste/-gewinne	-1.014	-1.013
Ergebnis aus der Marktwertbewertung von derivativen Finanzinstrumenten	-558	-488
Ergebnis aus der Zeitwertbewertung von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten	0	443
Aufwendungen aus dem Wiederaufleben von Besserungsvereinbarungen	0	-3.495
Außerordentliche Abschreibung von Beteiligungen	0	-27
Gewinn aus dem Abgang von Beteiligungen	17	0
Zinsen und ähnliche Erträge	686	486
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-25.723</b>	<b>-22.086</b>

## 7) Ertragsteuern

Als Ertragsteuern sind sowohl die in den einzelnen Gesellschaften gezahlten oder geschuldeten Steuern auf Einkommen und Ertrag sowie latente Steuerabgrenzungen enthalten.

Die Ertragsteuern teilen sich wie folgt auf:

<b>in TEUR</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Tatsächlicher Steueraufwand	1.007	678
Latenter Steuerertrag/-aufwand	-157	3.279
<b>Ertragsteueraufwand</b>	<b>850</b>	<b>3.957</b>

Der Ertragsteueraufwand iHv TEUR 850 (Vorjahr: TEUR 3.957) ist um 1.240 TEUR höher (Vorjahr: TEUR 474) als der rechnerische Ertragsteuerertrag iHv TEUR 390 (Vorjahr: Ertragsteueraufwand iHv TEUR 3.483), der sich unter Verwendung des österreichischen Körperschaftssteuersatzes von 23% (Vorjahr: 24%) auf das Vorsteuerergebnis des FMTG-Konzerns ergeben würde.

Die Unterschiede zwischen rechnerischem und ausgewiesenem Ertragsteueraufwand stellen sich wie folgt dar:

<b>in TEUR</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>-1.694</b>	<b>14.514</b>
<b>Rechnerischer Ertragsteuerertrag/-aufwand</b>	<b>-390</b>	<b>3.483</b>
Abweichende ausländische Steuersätze	164	-30
Steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen	2.341	1.704
Steuerfreie Erträge	-340	-339
Minderung des tatsächlichen Ertragsteueraufwandes aufgrund der Nutzung bisher nicht angesetztter steuerlicher Verluste und temporärer Differenzen	-342	-308
Minderung des latenten Steueraufwandes aufgrund bisher nicht abgegrenzter steuerlicher Verluste und temporäre Differenzen	-197	-84
Nicht aktivierte steuerliche Verluste und temporärer Differenzen	2.257	3.839
Periodenfremde latente Ertragsteuern	-31	-4
Latenter Steuerertrag aufgrund der Rücknahme von Wertberichtigungen latenter Steuern in Vorjahren	-103	0
Latenter Steueraufwand aufgrund verschlechterter Ertragsaussichten	29	3.848
Latenter Steueraufwand aufgrund geänderter Ertragsteuersätze	-16	-174
Überleitung aus Konzernanpassungen	-2.593	-8.442
Sonstige	71	464
<b>Ertragsteueraufwand</b>	<b>850</b>	<b>3.957</b>

## H) Erläuterungen zur Geldflussrechnung

---

In der Geldflussrechnung des FMTG-Konzerns werden Mittelzu- und -abflüsse aus der betrieblichen Tätigkeit, aus der Investitionstätigkeit sowie der Finanzierungstätigkeit dargestellt. Die Geldflussrechnung wird nach der indirekten Methode erstellt.

Die Geldflussrechnung ist nicht unmittelbar aus der Veränderung der Konzernbilanzpositionen ableitbar, da Änderungen des Konsolidierungskreises zu berücksichtigen sind.

Die Bewegungen der Bilanzpositionen von Fremdwährungsgesellschaften werden mit Jahresdurchschnittskursen umgerechnet.

### **1) Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit**

---

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit wird ausgehend vom Ergebnis nach Steuern um nicht zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge sowie um Veränderungen des Working Capitals und Ergebnisse, die der Investitions- bzw. Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind, bereinigt.

### **2) Cashflow aus der Investitionstätigkeit**

---

Ein- und Auszahlungen für Anlagenabgänge und -zugänge werden im Cashflow aus der Investitionstätigkeit dargestellt.

Auszahlungen für Investitionen in Tochtergesellschaften werden gesondert ausgewiesen.

### **3) Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit**

---

Zahlungsmittelabflüssen und -zuflüssen aus der Veränderung der Kreditverbindlichkeiten und von sonstigen Finanzierungsverbindlichkeiten werden im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen.

## I) Sonstige Angaben

### 1) Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten

#### a) Finanzielle Vermögenswerte und Schulden

Die finanziellen Vermögenswerte und Schulden setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2024		31.12.2023	
	Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert
<b>Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzinstrumente</b>				
Langfristige Finanzierungsforderungen	9.462	9.462	9.982	9.982
Kurzfristige Finanzierungsforderungen	927	927	504	504
Liefer- und sonstige kurzfristige Forderungen	12.711	12.711	15.466	15.466
<b>Kredite und Forderungen</b>	<b>23.100</b>	<b>23.100</b>	<b>25.952</b>	<b>25.952</b>
Kassabestände	242	242	478	478
Guthaben bei Kreditinstituten	2.412	2.412	3.491	3.491
<b>Liquide Mittel</b>	<b>2.654</b>	<b>2.654</b>	<b>3.969</b>	<b>3.969</b>
Einlagen stiller Gesellschafter	200	200	200	200
Langfristige Finanzierungsverbindlichkeiten	392.049	392.392	436.771	435.966
Liefer- und sonstige kurz- und langfristige Verbindlichkeiten	47.060	47.060	40.888	40.888
Kurzfristige Finanzierungsverbindlichkeiten	93.821	92.485	72.184	71.611
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>533.130</b>	<b>532.137</b>	<b>550.043</b>	<b>548.665</b>
<b>Zum Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>				
Ertragsteueraufwand/-ertrag	29	29	29	29
Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten	2.371	2.371	2.695	2.695
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzinstrumente	2.100	2.100	0	0
<b>Langfristige Finanzierungsforderungen</b>	<b>4.500</b>	<b>4.500</b>	<b>2.724</b>	<b>2.724</b>
<b>Verbindlichkeiten aus zum Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Die Berechnung der Marktwerte der finanziellen Verbindlichkeiten berücksichtigt nicht die Besicherung der einzelnen Finanzierungen. Daher können die Marktwerte einen deutlich höheren Wert als die Buchwerte aufweisen.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen haben kurze Restlaufzeiten, daher entsprechen die Buchwerte annähernd den beizulegenden Zeitwerten.

Die beizulegenden Zeitwerte der Finanzierungsverbindlichkeiten werden durch Diskontierung der künftigen Zahlungsströme ermittelt.

Die beizulegenden Zeitwerte der zur Veräußerung verfügbaren Wertpapiere basieren auf Kurswerten soweit die Wertpapiere notiert sind.

Die Stufen der Fair-Value Hierarchie und ihre Anwendung auf Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sind im Folgenden beschrieben:

Stufe 1: Notierte Marktpreise für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten an aktiven Märkten.

Stufe 2: Andere Informationen als notierte Marktpreise, die direkt (z.B. Preise) oder indirekt (z.B. abgeleitet aus Preisen) beobachtbar sind.

Stufe 3: Informationen für Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren.

Die untenstehende Tabelle zeigt eine Zuordnung der zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten entsprechend den 3 Stufen der Fair-Value Hierarchie:

in TEUR	31.12.2024		31.12.2023	
	Buchwert	Zeitwert Stufe 3	Buchwert	Zeitwert Stufe 3
<b>Zum Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>				
Anteile an nicht konsolidierten verbundenen Unternehmen	29	29	29	29
Wertpapiere	2.371	2.371	2.695	2.695
Anzahlungen für Beteiligungen	2.100	2.100	0	0
<b>Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>4.500</b>	<b>4.500</b>	<b>2.724</b>	<b>2.724</b>
<b>Verbindlichkeiten aus zum Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## b) Nettoergebnis finanzieller Vermögenswerte und Schulden

Die Aufwendungen und Erträge aus Finanzinstrumenten stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	2024	2023
Zinsen und ähnliche Erträge aus finanziellen Vermögenswerten	686	486
Ergebnis aus der Marktwertbewertung von derivativen Finanzinstrumenten	-558	-488
Ergebnis aus der Zeitwertbewertung von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten	0	443
Zinsaufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten	-24.854	-17.993
Netto-Fremdwährungsverluste/-gewinne aus finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten	-1.014	-1.013
Aufwendungen aus dem Wiederaufleben von Besserungsvereinbarungen	0	-3.495
Wertberichtigungen und Abschreibungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-288	-174
<b>Nettoergebnis finanzieller Vermögenswerte und Schulden</b>	<b>-26.028</b>	<b>-22.234</b>

## c) Fremdwährungsrisiken

Finanzinstrumente, die in einer von der funktionalen Währung abweichenden Währung denominated sind, sind Fremdwährungsrisiken ausgesetzt. Die wesentlichen monetären Finanzinstrumente in Fremdwährung umfassen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, liquide Mittel, Finanzierungsverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie derivative Finanzgeschäfte.

Die Nettofremdwährungspositionen sind in EUR, USD, CHF und GBP denominated und setzen sich per 31.12.2024 wie folgt zusammen:

in TEUR	EUR	USD	CHF	GBP	Gesamt
Finanzielle Vermögenswerte	1.117	0	0	0	1.117
Finanzielle Schulden	-35.381	-259	-9	-18.431	-54.080
<b>Nettofremdwährungsposition</b>	<b>-34.264</b>	<b>-259</b>	<b>-9</b>	<b>-18.431</b>	<b>-52.963</b>

Die Nettofremdwährungspositionen sind gänzlich in EUR denominated und setzen sich per 31.12.2023 wie folgt zusammen:

<b>in TEUR</b>	<b>EUR</b>	<b>Gesamt</b>
Finanzielle Vermögenswerte	7.439	7.439
Finanzielle Schulden	-68.684	-68.684
<b>Nettofremdwährungsposition</b>	<b>-61.245</b>	<b>-61.245</b>

Zu den Bilanzstichtagen 31. Dezember 2024 beziehungsweise 31. Dezember 2023 bestanden keinerlei Währungssicherungsgeschäfte.

Die weiteren Risiken ergeben sich aus der Tatsache, dass Konzerngesellschaften Finanzinstrumente in Währungen eingehen, die nicht der jeweiligen funktionalen Währung entsprechen. Die Auswirkung einer hypothetischen Schwankung dieser Wechselkurse wird mittels folgender Sensitivitätsanalyse dargestellt. Die periodischen Auswirkungen werden bestimmt, in dem Auf- bzw. Abwertungen (10%) der entsprechenden Währungen gegenüber dem EUR angenommen und auf den Bestand der Finanzinstrumente zum Abschlussstichtag bezogen werden. Es wird unterstellt, dass der Bestand zum Abschlussstichtag repräsentativ für das vergangene Geschäftsjahr ist. Wechselkursbedingte Differenzen aus der Umrechnung der Nettovermögensposition der ausländischen Konzernunternehmen in die Konzernwährung EUR bleiben bei der Sensitivitätsanalyse unberücksichtigt.

Die 10%igen Veränderungen der Wechselkurse hätten folgende Auswirkungen auf das Ergebnis sowie auf das Eigenkapital zum 31. Dezember 2024 (ohne Berücksichtigung von Ertragsteuern):

<b>in TEUR</b>	<b>10%ige Aufwertung</b>	<b>10%ige Abwertung</b>
CZK	3.807	-3.115
RSD	548	-448
USD	-31	21
CHF	-1	1
GBP	-3	2

Die 10%igen Veränderungen der Wechselkurse hätten folgende Auswirkungen auf das Ergebnis sowie auf das Eigenkapital zum 31. Dezember 2023 (ohne Berücksichtigung von Ertragsteuern):

<b>in TEUR</b>	<b>10%ige Aufwertung</b>	<b>10%ige Abwertung</b>
CZK	3.821	-3.127
RSD	2.984	-2.441

#### **d) Zinsänderungsrisiken**

Marktzinssatzänderungen haben Auswirkungen auf Zinszahlungen, Zinserträge und Zinsaufwendungen. Dem Zinssatzänderungsrisiko gemäß IFRS 7 unterliegen variabel verzinsten Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert erfasst werden.

Die Auswirkung einer hypothetischen Schwankung der Zinssätze wird mittels folgender Sensitivitätsanalyse dargestellt. Das Zinssatzänderungsrisiko wird bestimmt, indem eine Zu- bzw. Abnahme der entsprechenden Referenzzinssätze zum Bilanzstichtag um 100 Basispunkte angenommen und auf den Bestand der Finanzinstrumente zum Bilanzstichtag bezogen wird. Es wird unterstellt, dass der Bestand zum Bilanzstichtag repräsentativ für das vergangene Geschäftsjahr ist.



Eine Veränderung der Zinssätze um 100 Basispunkte hätte folgende Auswirkungen auf das Ergebnis sowie auf das Eigenkapital zum 31. Dezember 2024 (ohne Berücksichtigung von Ertragsteuern):

in TEUR	Zunahme 100 Basispunkte		Abnahme 100 Basispunkte	
	Gewinn (Verlust)	Eigenkapital	Gewinn (Verlust)	Eigenkapital
	-972	-972	972	972

Eine Veränderung der Zinssätze um 100 Basispunkte hätte folgende Auswirkungen auf das Ergebnis sowie auf das Eigenkapital zum 31. Dezember 2023 (ohne Berücksichtigung von Ertragsteuern):

in TEUR	Zunahme 100 Basispunkte		Abnahme 100 Basispunkte	
	Gewinn (Verlust)	Eigenkapital	Gewinn (Verlust)	Eigenkapital
	-1.135	-1.135	1.135	1.135

## 2) Angaben zu nahestehenden Personen

Die Eigentümerstruktur der FMTG – Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG, Wien, Österreich setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	Anteile	
MARIA GmbH, Vahrn, Italien	36,84%	25.788
THE ANTON G.m.b.H. (vormals FMTG – Holding s.r.l.), Vahrn, Italien	36,84%	25.788
GFM GmbH, Vahrn, Italien	26,32%	18.424
	<b>100,00%</b>	<b>70.000</b>

Die Finanzierungsforderungen (vor Wertberichtigungen) und –verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	Finanzierungsforderungen	
	Stand zum 31.12.2024	Stand zum 31.12.2023
FELIS-DOM Nekretnine d.o.o., Zadar, Kroatien	533	498
FFM GmbH, Wien, Österreich	176	259
Falkensteiner Ventures GmbH	99	0
Salo Resort Services s.r.l., Vahrn, Italien	4.284	5.772
RHE S.r.l., Vahrn, Italien	2.035	1.675
Alberghiera Mediterranea s.r.l. (Licata)	1.500	800
	<b>8.627</b>	<b>9.005</b>

in TEUR	Finanzierungsverbindlichkeiten	
	Stand zum 31.12.2024	Stand zum 31.12.2023
Andreas Falkensteiner	0	43
DOMM Management & Investment GmbH, Wien, Österreich	126	117
EF Invest srl, Vahrn, Italien	728	0
FAGMA srl	1.234	0
Maria srl	617	575
Falkensteiner & Partner-Consulting GmbH, Wien, Österreich	455	381
THE ANTON G.M.B.H. (vormals FMTG – Holding s.r.l.), Vahrn, Italien	1.190	1.110
Erich Falkensteiner	597	557
GFM GmbH, Vahrn, Italien	614	573
	<b>5.560</b>	<b>3.355</b>

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen sowie die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	Forderungen aus Lieferung und Leistung und sonstige Forderungen		Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	
	Stand zum 31.12.2024	Stand zum 31.12.2023	Stand zum 31.12.2024	Stand zum 31.12.2023
Andreas Falkensteiner	0	0	8	16
Alberghiera Mediterranea s.r.l.	1	121	0	0
DOMM Management & Investment GmbH, Wien, Österreich	13	10	0	48
Erich Falkensteiner	4	0	20	40
Hotel Ehrenburgerhof GmbH, Kiens, Italien	0	116	0	79
Falkensteiner Hotels Südtirol GmbH, Vahrn, Italien	0	65	0	4
Falkensteinerhof GmbH, Vahrn, Italien	0	38	0	93
Falkensteiner Südtirol GmbH, Vahrn, Italien	57	64	24	15
Falkensteiner & Partner-Consulting GmbH, Wien, Österreich	36	26	249	0
Falk Tours AG, Vahrn, Italien	151	79	0	0
Falktours AT GmbH, Wien, Österreich	0	13	0	0
Falktours & Partner GmbH, Vahrn, Italien	0	7	2	8
FELIS-DOM Nekretnine d.o.o., Zadar, Kroatien	9	0	2	2
FMTG Hotels Südtirol GmbH, Vahrn, Italien	197	0	221	0
FTOUR GmbH, Recklinghausen, Deutschland	2	0	0	0
Hotel Antholzer See Immobilien GmbH, Antholz, Italien	0	43	0	140
EF Invest srl, Vahrn, Italien	0	0	14	0
Hotel Maria Prag Besitz s.r.o., Prag, Tschechien	0	101	0	0
Jesolo Lido Real Estate s.r.l., Vahrn, Italien	293	998	575	121
JLRE Service s.r.l., Italien	4	0	3	0
Michaeler Management & Investmens s.r.l., Vahrn, Italien	5	7	0	0

in TEUR	Forderungen aus Lieferung und Leistung und sonstige Forderungen		Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	
	Stand zum 31.12.2024	Stand zum 31.12.2023	Stand zum 31.12.2024	Stand zum 31.12.2023
Planai Hotel Errichtungs- und Betriebs GmbH, Schladming, Österreich	79	91	13	1
Punta Skala d.o.o., Zadar, Kroatien	0	0	0	0
RHE S.r.l., Vahrn, Italien	446	248	191	42
Sonnenparadies GmbH, Terenten, Italien	36	35	14	26
Salo Resort Services s.r.l., Vahrn, Italien	156	1.796	0	0
THE ANTON G.M.B.H. (vormals FMTG – Holding s.r.l.), Vahrn, Italien	7	12	0	45
Dr. Thomas Döring	0	0	16	16
	<b>1.494</b>	<b>3.869</b>	<b>1.353</b>	<b>697</b>

Aus der folgenden Tabelle sind die Aufwendungen aus Managementleistungen nahestehender Personen, die für die FMTG erbracht wurden, ersichtlich:

in TEUR	In Anspruch genommene Leistungen		Verbindlichkeiten	
	2024	2023	2024	2023
Andreas Falkensteiner	20	20	8	16
Dr. Otmar Michaeler	248	248	0	0
Erich Falkensteiner	50	50	20	40
Dr. Thomas Döring	22	20	16	16
	<b>339</b>	<b>338</b>	<b>44</b>	<b>72</b>

Die Erträge und Aufwendungen gegenüber nahestehenden Personen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	Erträge		Aufwendungen	
	2024	2023	2024	2023
AF Consulting GmbH, Wien, Österreich	0	3	0	0
Alberghiera Mediterranea s.r.l.	206	99	0	0
Campstar GmbH, Wien, Österreich	0	74	0	0
DOMM Management & Investment GmbH, Wien, Österreich	15	33	-9	-752
Erich Falkensteiner	0	0	-40	-557
EF Invest srl, Vahrn, Italien	0	0	-284	-25
Falkensteiner Hotels Südtirol GmbH, Vahrn, Italien	886	575	-5	-3
Falkensteiner Südtirol GmbH, Vahrn, Italien	13	0	-18	-66
Falkensteiner & Partner-Consulting GmbH, Wien, Österreich	3	0	-290	-684
Falkensteinerhof GmbH, Vahrn, Italien	0	2	0	0
Falkensteiner Ventures GmbH	4	0	0	0
Falktours & Partner GmbH, Vahrn, Italien	0	8	0	0
FAGMA srl	0	0	-86	0
FELIS-DOM Nekretnine d.o.o., Zadar, Kroatien	19	20	-17	-5
FFM GmbH, Wien, Österreich	16	4	0	0

in TEUR	Erträge		Aufwendungen	
	2024	2023	2024	2023
FTOUR GmbH, Recklinghausen, Deutschland	19	0	0	0
GES GmbH, Vahrn, Italien	10	8	0	0
GFM GmbH, Vahrn, Italien	0	0	-42	-573
Hotel Antholzer See Immobilien GmbH, Antholz, Italien	0	2	0	0
Hotel Ehrenburgerhof GmbH, Kiens, Italien	0	2	0	0
Hotel Maria Prag Besitz s.r.o., Prag, Tschechien	13	0	0	-25
JESOLO LIDO REAL ESTATE S.r.l., Vahrn, Italien	1.584	1.284	-20	-6
Jesolo Service s.r.l., Vahrn, Italien	0	6	0	0
JLRE Service s.r.l.	6	0	0	0
MARIA GmbH, Vahrn Italien	0	0	-41	-575
Michaeler Management & Investmens s.r.l., Vahrn, Italien	7	1	-113	0
Planai Hotel Errichtungs- und Betriebs GmbH, Schladming, Österreich	1.237	819	-20	-2
Punta Skala d.o.o., Zadar, Kroatien	0	2.144	0	-82
RHE S.r.l., Vahrn, Italien	1.505	1.332	-32	-71
Sonnenparadies GmbH, Terenten, Italien	100	44	0	0
Salo Resort Services s.r.l., Vahrn, Italien	2.530	1.335	0	0
THE ANTON G.M.B.H. (vormals FMTG – Holding s.r.l.), Vahrn, Italien	6	2	-242	-1.290
	<b>8.180</b>	<b>7.799</b>	<b>-1.261</b>	<b>-4.716</b>

### 3) Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

Das Management und die einhergehende laufende interne Berichterstattung der FMTG-Gruppe sind in drei strategische Geschäftsbereiche unterteilt. Die Geschäftsbereiche entsprechen den berichteten Segmenten. Die Gewinn- und Verlustrechnung auf Segmentebene wird bis zum operativen Ergebnis (EBIT) dargestellt und dem Management berichtet.

Der Geschäftsbereich FMTG Services ist für das Management und den Betrieb der Hotels & Residences sowie der Campingplätze zuständig. Bei den Hotels handelt es sich um konzerneigene Betriebe sowie um Häuser, die von der FMTG Services geführt werden, mit denen allerdings keine oder keine mehrheitliche Beteiligung besteht. Die für Finanzierungsagenden iZm Crowdinvesting und privat platzierten Finanzierungen zuständige Abteilung FMTG Invest ist im Geschäftsbereich FMTG Services berücksichtigt. Aufgrund dessen, dass die Anteile an der Alba Invest d.o.o. veräußert werden, erfolgt die Erfassung aller Vermögenswerte, in der Position zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und aller Schulden in der Position Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten (siehe dazu auch Abschnitt F.12 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten).

Der Geschäftsbereich FMTG Development beschäftigt sich mit der Entwicklung und Realisierung von Hotelanlagen, Apartments und touristischen Mixed-Use-Anlagen, die anschließend unter der Marke Falkensteiner Hotels & Residences betrieben werden. Des Weiteren werden das Asset-Management für die bestehenden Häuser und der Apartmentverkauf durch die FMTG Development ausgeübt. Als weitere wesentliche Schwerpunkte hat der Geschäftsbereich die Aufgabe, neue Management- und Pachtverträge zu verhandeln und abzuschließen, sowie die Veräußerung von Hotelimmobilien zu forcieren.

Der Geschäftsbereich Michaeler & Partner setzt als Unternehmensberater und Dienstleister für interne Kunden (FMTG Development) und überwiegend für externe Kunden touristische Bau- und Beratungsprojekte um. Im Geschäftsjahr 2024 wurde eine neue Abteilung Nachhaltige Innovation & ESG aufgebaut um einerseits die Nachhaltigkeitsstrategie und das Nachhaltigkeitsreporting für die FMTG weiterzuentwickeln und andererseits diese Dienstleistungen am Markt anzubieten.

Die folgende Tabelle stellt die Finanzkennzahlen nach Geschäftsbereichen dar:

in TEUR	FMTG Services		FMTG Development		Michaeler & Partner		Eliminierungen		FMTG-Konzern	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Außenumsatz	207.643	177.177	1.872	876	2.420	2.587		0	211.935	180.640
Innenumsatz	1.080	381	1.014	638	1.128	440	-3.222	-1.459	0	0
<b>Segmentumsatz</b>	<b>208.723</b>	<b>177.558</b>	<b>2.886</b>	<b>1.514</b>	<b>3.548</b>	<b>3.028</b>	<b>-3.222</b>	<b>-1.459</b>	<b>211.935</b>	<b>180.640</b>
EBITDA	47.820	71.690	11.944	-2.135	629	789	0	0	60.393	70.343
EBIT	11.524	39.118	11.917	-2.159	520	691	0	0	23.961	37.650
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	0	68	-1.050	0	0	0	0	68	-1.050
Vermögen	695.373	653.661	108.071	77.594	4.190	4.251	-171.634	-106.274	636.000	629.231
Anteile an assoziierten Unternehmen	0	0	11.723	4.560	0	0	0	0	11.723	4.560
Investitionen	11.183	5.908	977	264	34	21	0	0	12.194	6.193
Abschreibungen	-36.295	-32.571	-28	-24	-109	-98	0	0	-36.432	-32.693
Verbindlichkeiten	587.594	603.158	88.927	90.717	1.906	1.709	-83.258	-109.873	595.169	585.711

Der Ertrag aus negativem Firmenwert im Geschäftsjahr 2024 iHv TEUR 11.207 ist im EBIT und EBITDA des Geschäftsbereiches FMTG Development enthalten. Der Ertrag aus negativem Firmenwert im Geschäftsjahr 2023 iHv TEUR 34.793 ist im EBIT und EBITDA des Geschäftsbereiches FMTG Services enthalten. Siehe dazu auch Abschnitt C (c) Konsolidierungskreis).

Die folgende Tabelle stellt die Umsatzerlöse sowie die Sach- und immateriellen Vermögenswerte und die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien nach dem Sitz der Gesellschaften dar:

in TEUR	Außenumsatz		Sach- und immaterielle Vermögenswerte inkl. als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	
	2024	2023	31.12.2024	31.12.2023
Österreich	90.041	80.022	165.014	173.971
Kroatien	61.962	46.178	267.344	271.323
Tschechien	14.579	13.630	31.936	34.571
Slowakei	5.657	4.969	14.147	14.576
Italien	30.697	27.923	47.771	44.988
Serbien	8.725	7.919	0	38.654
Slowenien	272	0	1.558	0
Deutschland	0	0	178	0
<b>Gesamt</b>	<b>211.935</b>	<b>180.640</b>	<b>527.947</b>	<b>578.082</b>

#### 4) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit 7. Jänner 2025 wurde die FMTG Camping Grubhof GmbH von einer 100% Tochtergesellschaft der FMTG gegründet. Die FMTG Camping Grubhof GmbH hat am 4. Februar 2025 Kaufverträge über den Ankauf von Liegenschaften, Superädifikaten und dem Campingbetrieb mit der auflösenden Bedingung einer Finanzierungszusage einer Bank abgeschlossen. Die Realisierung des Kaufes ist für Mai 2025 vorgesehen.

Mit 18. Dezember 2024 wurde der Vertrag für den Verkauf der Geschäftsanteile an der Alba Invest d.o.o., Belgrad, Serbien, gezeichnet. Die Vollzugsbedingungen wurden mit 16. April 2025 erfüllt, womit die Verkaufstransaktion abgeschlossen wurde.

#### 5) Gesellschaften des FMTG Konzerns

Der Anteilsbesitz des FMTG-Konzerns stellt sich zum 31. Dezember 2024 wie folgt dar:

Gesellschaften	Konsolidierungsart	Währung laut Firmenbuch	Stammkapital/ Nennkapital	Anteil
1. FMTG – Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG, Wien, Österreich	V	EUR	70.000,00	
2. FMTG Development GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	1.000.000,00	100,00%
3. FMTG Services GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
4. AEJO Beteiligungs GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	36.000,00	100,00%
5. Falkensteiner Hotel Club Funimation Katschberg GmbH (vormals RCB Hotelbeteiligungs-GmbH), Rennweg, Österreich	V	EUR	36.336,42	100,00%
6. Falkensteiner Hotel Montafon GmbH (vormals FMTG Falkensteiner Hotelbetriebs GmbH), Tschagguns, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
7. Punta Skala Beteiligungs GmbH (vormals Amphidamas Beteiligungsverwaltungs GmbH), Wien, Österreich	V	EUR	50.000,00	70,00%
8. Falkensteiner Hotel Sonnenalpe GmbH, Wien, Österreich (vormals Evert Beteiligungs GmbH)	V	EUR	36.000,00	100,00%
9. Michaeler & Partner GmbH (vormals Michaeler & Partner Services GmbH), Wien, Österreich	V	EUR	36.409,08	100,00%
10. Falkensteiner Hotel Cristallo Betriebs GmbH (vormals Falkensteiner Hotel Palace Wien Betriebs GmbH), Wien, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
11. KI Katschberg Immobilien GmbH, Rennweg, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
12. FMTG Financial Services GmbH (vormals FMTG Immo GmbH), Wien, Österreich	V	EUR	36.400,00	100,00%
13. FMTG Mitarbeiterhaus Katschberg GmbH, Rennweg, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
14. Falkensteiner Hotel BRS & BL GmbH (vormals FMTG Beteiligungs GmbH), Wien, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
15. MF Beteiligungs GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
16. Falkensteiner Hotel Carinzia GmbH (vormals Falkensteiner Hotel & Spa Carinzia Betriebs GmbH), Jenig, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
17. Falkensteiner Schlosshotel Velden GmbH (vormals CUP Touristic Ges.m.b.H.), Velden am Wörther See, Österreich	V	EUR	36.336,41	100,00%
18. Schneesportschule Seebacher KG, Rennweg, Österreich	V	EUR	5.000,00	90,00%
19. Tourismusregion Katschberg/Rennweg Marketing GmbH, Rennweg, Österreich	B	EUR	35.000,00	31,75%

<b>Gesellschaften</b>		<b>Konsolidierungsart</b>	<b>Währung laut Firmenbuch</b>	<b>Stammkapital/ Nennkapital</b>	<b>Anteil</b>
20.	KR Golfanlagen GmbH, Jenig, Österreich	V	EUR	1.762.000,00	93,78%
21.	SHV Motorbootbetriebs GmbH, Velden, Österreich	V	EUR	35.000,00	74,00%
22.	Naturenergie Katschberg GmbH, Rennweg, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
23.	FMTG Camping Management GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
24.	FMTG Camping Hafnersee GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
25.	D & D Holding GmbH, Wien, Österreich	B	EUR	41.623,12	3,51%
26.	Campstar GmbH, Wien, Österreich	B	EUR	56.186,61	19,00%
27.	Planai Hotel Errichtungs- und Betriebs GmbH, Schladming, Österreich	E	EUR	1.000.000,00	41,23%
28.	Falkensteiner Hotel Maria Prag Betriebs s.r.o., Prag, Tschechien	V	CZK	200.000,00	100,00%
29.	Grand Hotel Marienbad Betriebs s.r.o., Prag, Tschechien	V	CZK	200.000,00	100,00%
30.	Hotel Atlantis Besitz s.r.o.(vormals Hotel Maria Prag Betriebs s.r.o.), Prag, Tschechien	V	CZK	27.000.000,00	100,00%
31.	Falkensteiner Hotel Grömitz GmbH, München, Deutschland	V	EUR	250.000,00	100,00%
32.	FALKENSTEINER HOTELMANAGEMENT S.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	2.026.520,00	100,00%
33.	Michaeler & Partner s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	25.825,00	100,00%
34.	RHE S.r.l., Vahrn, Italien	E	EUR	150.000,00	33,33%
35.	GDB S.r.l., Vahrn, Italien	B	EUR	16.000,00	5,21%
36.	FALKENSTEINER HOTEL CAPO BOI s.r.l. (vormals FALKENSTEINER HOTELS ITALY S.r.l.), Vahrn, Italien	V	EUR	10.000,00	100,00%
37.	FMG s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	10.000,00	100,00%
38.	Falkensteiner Garden Calabria s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	10.000,00	100,00%
39.	Salò Resort s.r.l., Vahrn, Italien	E	EUR	1.000.000,00	39,70%
40.	Salo Resort Services s.r.l., Vahrn, Italien	E	EUR	10.000,00	39,70%
41.	Falkensteiner Hotel Bozen s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	10.000,00	100,00%
42.	Alberghiera Mediterranea s.r.l., Messina, Italien	E	EUR	1.461.500,00	24,00%
43.	FMTG Camping s.r.l. (vormals Aluna s.r.l.), Vahrn, Italien	V	EUR	10.000,00	100,00%
44.	Cesenatico Resort s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	95.000,00	100,00%
45.	Frontemare s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	100.000,00	100,00%
46.	Immobiliare Esmeralda s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	50.000,00	100,00%
47.	FALKENSTEINER Hotelmanagement d.o.o., Zagreb, Kroatien	V	HRK	40.000,00	100,00%
48.	HOTELI PUNAT d.d., Punat, Kroatien	V	EUR	5.850.000,00	100,00%
49.	PUNTA SKALA d.o.o., Zadar, Kroatien	V	EUR	12.041.880,00	70,00%
50.	BORIK d.o.o (vormals BORIK dd), Zadar, Kroatien	V	EUR	9.086.920,00	100,00%
51.	Falkensteiner Hotel Bratislava s.r.o., Bratislava, Slowakei	V	EUR	5.000,00	100,00%
52.	MF Development B.V., Rotterdam, Niederlande	V	EUR	18.000,00	100,00%
53.	Zadar B.V., Rotterdam, Niederlande	V	EUR	10.000,00	70,00%
54.	Jetcamp B.V., Delft, Niederlande	B	EUR	129,00	12,53%
55.	Alba Invest d.o.o., Belgrad, Serbien	V	RSD	267.380.044,97	100,00%
56.	Camping Lake Blagus d.o.o., Ljubljana, Slowenien	V	EUR	7.500,00	100,00%

Der Anteilsbesitz des FMTG-Konzerns stellt sich zum 31. Dezember 2023 wie folgt dar:

<b>Gesellschaften</b>	<b>Konsolidierungsart</b>	<b>Währung laut Firmenbuch</b>	<b>Stammkapital/ Nennkapital</b>	<b>Anteil</b>
1. FMTG – Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG, Wien, Österreich	V	EUR	70.000,00	
2. FMTG Development GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	1.000.000,00	100,00%
3. FMTG Services GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
4. AEJO Beteiligungs GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	36.000,00	100,00%
5. Falkensteiner Hotel Club Funimation Katschberg GmbH (vormals RCB Hotelbeteiligungs-GmbH), Rennweg, Österreich	V	EUR	36.336,42	100,00%
6. Falkensteiner Hotel Montafon GmbH (vormals FMTG Falkensteiner Hotelbetriebs GmbH), Tschagguns, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
7. Punta Skala Beteiligungs GmbH (vormals Amphidamas Beteiligungsverwaltungs GmbH), Wien, Österreich	V	EUR	50.000,00	70,00%
8. Falkensteiner Hotel Sonnenalpe GmbH (vormals Evert Beteiligungs GmbH), Wien, Österreich	V	EUR	36.000,00	100,00%
9. Michaeler & Partner GmbH (vormals Michaeler & Partner Services GmbH), Wien, Österreich	V	EUR	36.409,08	100,00%
10. Falkensteiner Hotel Cristallo GmbH (vormals Falkensteiner Hotel Cristallo Betriebs GmbH), Rennweg, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
11. KI Katschberg Immobilien GmbH, Rennweg, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
12. FMTG Financial Services GmbH (vormals FMTG Immo GmbH), Wien, Österreich	V	EUR	36.400,00	100,00%
13. FMTG Mitarbeiterhaus Katschberg GmbH, Rennweg, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
14. Falkensteiner Hotel BRS & BL GmbH (vormals FMTG Beteiligungs GmbH), Wien, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
15. MF Beteiligungs GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
16. Falkensteiner Hotel Carinzia GmbH (vormals Falkensteiner Hotel & Spa Carinzia Betriebs GmbH), Jenig, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
17. Falkensteiner Schlosshotel Velden GmbH (vormals CUP Touristic Ges.m.b.H.), Velden am Wörther See, Österreich	V	EUR	36.336,41	100,00%
18. Schneesportschule Seebacher KG, Rennweg, Österreich	V	EUR	5.000,00	90,00%
19. Tourismusregion Katschberg/Rennweg Marketing GmbH, Rennweg, Österreich	B	EUR	35.000,00	31,75%
20. KR Golfanlagen GmbH, Jenig, Österreich	V	EUR	1.762.000,00	93,78%
21. SHV Motorbootbetriebs GmbH, Velden, Österreich	V	EUR	35.000,00	74,00%
22. Naturenergie Katschberg GmbH, Rennweg, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
23. FMTG Camping Management GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
24. FMTG Camping Hafnersee GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
25. D & D Holding GmbH, Wien, Österreich	B	EUR	41.623,12	3,51%
26. campstar GmbH, Wien, Österreich	B	EUR	48.807,62	16,88%
27. Falkensteiner Hotel Maria Prag Betriebs s.r.o., Prag, Tschechien	V	CZK	200.000,00	100,00%
28. Grand Hotel Marienbad Betriebs s.r.o., Prag, Tschechien	V	CZK	200.000,00	100,00%
29. Hotel Atlantis Besitz s.r.o.(vormals Hotel Maria Prag Betriebs s.r.o.), Prag, Tschechien	V	CZK	27.000.000,00	100,00%
30. FTOUR GmbH, Recklinghausen, Deutschland	N	EUR	250.000,00	100,00%



<b>Gesellschaften</b>	<b>Konsolidierungsart</b>	<b>Währung laut Firmenbuch</b>	<b>Stammkapital/ Nennkapital</b>	<b>Anteil</b>
31. FALKENSTEINER HOTELMANAGEMENT S.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	2.026.520,00	100,00%
32. Michaeler & Partner s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	25.825,00	100,00%
33. RHE S.r.l., Vahrn, Italien	E	EUR	150.000,00	33,33%
34. GDB S.r.l., Vahrn, Italien	B	EUR	16.000,00	5,21%
35. FALKENSTEINER HOTEL CAPO BOI s.r.l. (vormals FALKENSTEINER HOTELS ITALY S.r.l.), Vahrn, Italien	V	EUR	10.000,00	100,00%
36. FMG s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	10.000,00	100,00%
37. Falkensteiner Garden Calabria s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	10.000,00	100,00%
38. Salò Resort s.r.l., Vahrn, Italien	E	EUR	1.000.000,00	39,70%
39. Falkensteiner Hotel Bozen s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	10.000,00	100,00%
40. Alberghiera Mediterranea s.r.l., Messina, Italien	E	EUR	1.461.500,00	24,00%
41. FMTG Camping s.r.l. (vormals Aluna s.r.l.), Vahrn, Italien	V	EUR	10.000,00	100,00%
42. FALKENSTEINER Hotelmanagement d.o.o., Zagreb, Kroatien	V	HRK	40.000,00	100,00%
43. HOTELI PUNAT d.d., Punat, Kroatien	V	EUR	5.850.000,00	100,00%
44. PUNTA SKALA d.o.o., Zadar, Kroatien	V	EUR	12.041.880,00	70,00%
45. BORIK d.o.o (vormals BORIK dd), Zadar, Kroatien	V	EUR	9.086.920,00	100,00%
46. Falkensteiner Hotel Bratislava s.r.o., Bratislava, Slowakei	V	EUR	5.000,00	100,00%
47. MF Development B.V., Rotterdam, Niederlande	V	EUR	18.000,00	100,00%
48. Zadar B.V., Amsterdam, Niederlande	V	EUR	10.000,00	70,00%
49. Jetcamp B.V., Delft, Niederlande	B	EUR	129,00	12,53%
50. Falkensteiner Hotel Montenegro d.o.o., Bečići, Montenegro	V	EUR	3.700.001,00	100,00%
51. Alba Invest d.o.o., Belgrad, Serbien	V	RSD	2.462.224,01	100,00%
52. Camping Lake Blagus d.o.o., Ljubljana, Slowenien	V	EUR	7.500,00	100,00%

**Legende**

V = Vollkonsolidiert

E = At Equity konsolidiert

N = Nicht konsolidiert

B = Beteiligung

Wien, am 22. April 2025



Dr. Otmar Michaeler (CEO)

**Anlage II: Konzern-Lagebericht  
zum 31. Dezember 2024**



# 2024 Konzern- lagebericht

<b>1</b>	<b>Wirtschaftliches Umfeld</b>	<b>55</b>	<b>6</b>	<b>Risikomanagement</b>	<b>59</b>
<b>2</b>	<b>Ertragslage</b>	<b>55</b>	<b>7</b>	<b>Mitarbeiter</b>	<b>60</b>
<b>3</b>	<b>Geschäftsverlauf</b>	<b>55</b>	<b>8</b>	<b>Nachhaltigkeit</b>	<b>60</b>
<b>4</b>	<b>Vermögens- und Finanzlage, Cashflow</b>	<b>57</b>	<b>9</b>	<b>Ausblick</b>	<b>62</b>
<b>5</b>	<b>Analyse nicht finanzieller Leistungsindikatoren</b>	<b>58</b>			

## 1) Wirtschaftliches Umfeld

Für den Tourismus und die Wirtschaft im Allgemeinen sind die globalen Rahmenbedingungen wie der anhaltende Krieg in der Ukraine, der Nahostkonflikt, die Unsicherheit aufgrund des Handelskrieges, ausgelöst durch die bereits teilweise umgesetzten und noch zu erwartenden Zölle der USA, deutlich spürbar. Auf der Kostenseite sind die Preise für Strom, Gas und sonstige Energieformen durch die unsichere Versorgungslage auf dem Energiesektor in den letzten Jahren im Zeitverlauf generell gestiegen und befinden sich noch immer auf einem höheren Niveau als vor dem Ukraine-Konflikt. Die Reiselust scheint jedoch weiterhin ungebrochen. Der Tourismus ist generell von der allgemeinen wirtschaftlichen Situation weniger stark betroffen als die Industrie. Auch die Inflationsraten haben sich in 2024 wieder deutliche reduziert und die künftigen Preissteigerungen sollten sich in den nächsten Jahren in den gewohnten Bandbreiten einpendeln.

Das reale BIP ist im Jahr 2024 in Österreich mit -0,6% wieder geschrumpft (Vorjahr: -0,7%). Auch 2025 scheint das dritte Rezessionsjahr in Österreich in Folge zu werden. In Italien stieg das reale BIP leicht mit +0,7% (Vorjahr: +0,7%). Auch Kroatien konnte einen Anstieg von +3,6% (Vorjahr: +2,6%) verzeichnen.

## 2) Ertragslage

in TEUR	2024	2023	Abw.	Abw. in %
Umsatzerlöse	211.935	180.640	31.295	17
EBITDA	60.393	70.343	-9.950	-14
EBIT	23.961	37.650	-13.689	-36
Finanzergebnis	-25.723	-22.086	-3.637	-16
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	68	-1.050	1.118	106
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>-1.694</b>	<b>14.514</b>	<b>-16.208</b>	<b>112</b>
Ertragsteuern	-850	-3.957	3.107	79
<b>Ergebnis nach Ertragsteuern</b>	<b>-2.544</b>	<b>10.557</b>	<b>-13.101</b>	<b>124</b>

Ein Vergleich mit dem Vorjahr ist aufgrund der erstmaligen Einbeziehung der Punta Skala d.o.o., Kroatien, seit August 2023 beziehungsweise der Cesenatico Resort s.r.l., Italien, und deren beiden Tochtergesellschaften seit Dezember 2024 (siehe dazu Abschnitt C (c) Zugänge 2023 und Zugänge 2024 im Konzernanhang) nur eingeschränkt möglich.

## 3) Geschäftsverlauf

### Geschäftsbereich FMTG Services

Die Wintersaison 2023/2024 war die erfolgreichste in der Geschichte der FMTG-Gruppe. Die Umsätze konnten, verglichen mit dem bereits sehr erfolgreichen Vorjahr, noch einmal gesteigert werden. Auch in der Sommersaison 2024 konnten eine weitere Steigerung der Umsätze erzielt werden. Im Kostenbereich sind die Auswirkungen der internationalen Konflikte und der indirekt damit zusammenhängenden hohen Inflation der letzten beiden Jahre auch im Jahr 2024 noch deutlich spürbar. Hier machten sich vor allen Dingen gestiegene Aufwendungen im Energiebereich und im Bereich des Personals, getrieben von vergleichsweise hohen Tarifabschlüssen, bemerkbar. Trotz der gestiegenen Kosten und der teilweise gestiegenen umsatzabhängigen Pacht aufwendungen konnte das Ergebnis, auch bereinigt um den Effekt des Einbezugs ins Ergebnis von Punta Skala im Vorjahr erst ab dem 01. August 2023, wieder deutlich verbessert werden. Die Teuerungsrate wird auch mittelfristig vor allem im Kostenbereich einen größeren Effekt auf das Ergebnis haben als in der Vergangenheit, jedoch geht die Gesellschaft davon aus, dass die durch das Angebot der Hotels angesprochenen Zielgruppen diese leichter verkraften können als der gesellschaftliche Durchschnitt und die Nachfrage deshalb weiter stabil bleibt. Nicht abzuschätzen ist, welchen Effekt die aktuellen geopolitischen Turbulenzen möglicherweise auf das kurzfristige Buchungsverhalten haben werden.



Im Jahr 2024 konnten die wesentlichen Hotelkennzahlen der unter der Marke Falkensteiner geführten Hotels und Campings weiter gesteigert werden. Eine Verbesserung der Auslastung (Occupancy) um 3,9% sowie des Durchschnittspreises (ADR) um 4,8%, bei einem gleichzeitigen Anstieg der verfügbaren Zimmer (Available rooms) um 1,3%, führte in Summe zu einer Steigerung des RevPar (Logisumsatz pro verfügbarem Zimmer) um 7,9%.

Mit Dezember 2024 betrieb die FMTG-Gruppe unter der Marke Falkensteiner Hotels & Residences 30 (Vorjahr: 30) Hotels und Apartmentanlagen und ein Campingplatz sowie 2 Campingplätze und ein Hotel als sog. „white label“.

Das Unternehmen hat in 2022 die Abteilung FMTG Invest aufgebaut. Sie professionalisiert die Betreuung der Crowdfunding Kampagnen und der Investoren sowie die Aufnahmen von privat platzierten Finanzierungen. Mit der Platzierung von zwei weiteren Crowdfunding-Tranchen im 2024, konnte die Gruppe ihren erfolgreichen Weg weiter fortsetzen und ausbauen. In 2024 wurden TEUR 8.342 (Vorjahr: TEUR 3.392) an fälligen Crowdfunding-Tranchen pünktlich rückgeführt.

Das Unternehmen hat im Jahr 2024 aktiv mit der Ausgliederung des Campingbereiches aus dem Geschäftsbereich Services begonnen. Zu diesem Zweck wurde bereits im Jahr 2022 die FMTG Camping Management GmbH als eigene Managementgesellschaft für den Campingbereich gegründet. Schlüsselpersonal wurde im Jahr 2024 rekrutiert und mit Beginn des Jahres 2025 wird die Gesellschaft das Management aller bestehenden und zukünftigen Campingplätze übernehmen. Hierzu bedient sich die Gesellschaft teilweise der Dienstleistungen des Geschäftsbereiches Services (beispielsweise Buchhaltung, Einkauf, Marketing, etc.).

### **Geschäftsbereich FMTG Development**

Das Projekt Salò am Gardasee befindet sich gerade in der ersten Bauabschnittsphase, in welcher das 5\* Hotel mit 97 Zimmern und den ersten 96 Apartments errichtet werden. Bis Ende 2024 konnten bereits Kauf/Kaufvorverträge von rd. 50% des Verkaufsvolumens der Phase I abgeschlossen werden. Die Fertigstellung der ersten Phase erfolgt plangemäß in Q1/2026. Die Phase II ist in Vorbereitung und wird in Abhängigkeit der Marktlage und der weiteren Verkaufsentwicklung gestartet. An der Projektgesellschaft Salò Resort s.r.l., ist die FMTG-Gruppe zu 39,7% beteiligt. Des Weiteren wurde in einer eigenen Projektgesellschaft für das Mitarbeiterhaus „Salò“ (ebenfalls 39,7% Beteiligung seitens FMTG) eine Immobilie für die künftige Errichtung von Mitarbeiterunterkünften erworben. Die Errichtung der Unterkünfte soll im Sommer 2025 starten und bis Ende Q1/2026 abgeschlossen werden.

In Punta Skala wurde mit der Errichtung der Aurora Apartments begonnen. Es werden insgesamt 88 „Falkensteiner Residences“ errichtet, welche in Q1/2026 fertiggestellt werden. Der Verkauf der Apartments wurde bereits gestartet, wobei bis Q1/2025 bereits rd. 20% der Einheiten verkauft werden konnten.

Im Dezember 2024 konnte ein zusätzlicher Managementvertrag für die FMTG Services für die Führung eines künftig komplett renovierten 5\* Hotels in Hinterglemm abgeschlossen werden. Das bestehende Hotel Alpine Palace wird seitens des Eigentümers – eines Konzernunternehmens des Raiffeisenverbandes Salzburg – bis 2027 in ein 5\* Hotel mit rd. 127 Zimmern ausgebaut und dann künftig unter Falkensteiner Hotel Saalbach-Hinterglemm betrieben.

Mit dem Abschluss des Pachtvertrages für den Campingplatz am Hafnersee in Kärnten, wurde ein weiterer Schritt gesetzt, um die Entwicklung der Premium Camping-Sparte voranzutreiben. Die Eröffnung des Premium Camping-Platzes ist für 2026 geplant. Die Planungen und die Abstimmungen mit den Behörden finden dahingehend laufend statt.

Mit 18. Dezember 2024 wurde der Vertrag für den Verkauf der Geschäftsanteile an der Alba Invest d.o.o., Belgrad, Serbien, gezeichnet. Die Vollzugsbedingungen (closing conditions) wurden mit 16. April 2025 erfüllt, womit die Verkaufstransaktion abgeschlossen wurde. Mit dem Verkauf konnte die FMTG-Gruppe einerseits die Strategie des Rückzugs aus der Stadthotellerie weiter fortsetzen und andererseits einen wesentlichen Beitrag zur Schuldenreduktion des Unternehmens leisten. In den nächsten Monaten wird der Betrieb auf Basis eines Managementvertrages mit Falkensteiner noch unter der Marke weitergeführt.

### **Geschäftsbereich Michaeler & Partner**

Operativ konzentriert sich Michaeler & Partner auf die Bereiche Projektentwicklung, Baumanagement, Unternehmensberatung und seit 2024 auch auf Nachhaltige Innovation & ESG. Michaeler & Partner konnte Umsätze iHv TEUR 3.548 (Vorjahr: TEUR 3.028) und ein EBITDA iHv TEUR 629 (Vorjahr: TEUR 789) erzielen.

## 4) Vermögens- und Finanzlage, Cashflow

---

### Bilanzstruktur

Die Sachanlagen haben sich um TEUR 32.375 auf TEUR 520.688 zum 31. Dezember 2024 reduziert. Die Reduktion hängt im Wesentlichen mit der Umklassifizierung der Sachanlagen der Alba Invest d.o.o., Serbien, in die Position Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (siehe dazu weiter unten die Erläuterungen zu dieser Position) zusammen.

Die Alba Invest d.o.o. besitzt und betreibt neben dem Hotel auch das Danube Business Center, das Büroräumlichkeiten vermietet und somit als Finanzinvestition gehaltene Immobilie bilanziert wird. Aufgrund der Umklassifizierung in die Position Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte werden in den Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31. Dezember 2024 TEUR 0 ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2023 lag der Buchwert bei TEUR 12.808.

Der Firmenwert hat sich aufgrund der Umklassifizierung des der Alba Invest d.o.o., Serbien, zugeordneten Teils zum 31. Dezember 2024 um TEUR 5.393 auf TEUR 5.515 reduziert.

Die Anteile an assoziierten Unternehmen sind um TEUR 7.163 auf TEUR 11.723 zum 31. Dezember 2024 angestiegen. Dies hängt im Wesentlichen mit dem Erwerb von 41,23% der Anteile an der Planai Hotelerrichtungs- und Betriebs GmbH, Österreich, zusammen.

Die Finanzanlagen sind von TEUR 2.724 zum 31. Dezember 2023 auf TEUR 4.500 zum 31. Dezember 2024 gestiegen. Die Veränderung hängt einerseits mit der Reduktion des Marktwertes eines als derivativem Finanzinstrument erfassten Zins-Caps und andererseits mit dem Zugang von geleisteten Anzahlungen für eine Beteiligung iZm dem Projekt Cesenatico (siehe dazu Abschnitt C (c) Zugänge 2024 im Konzernanhang) zusammen.

Die aktiven latenten Steuern haben sich um TEUR 10.042 auf TEUR 12.718 zum 31. Dezember 2024 erhöht, was im Wesentlichen mit der Erstkonsolidierung der Gesellschaften des Projektes Cesenatico (siehe dazu Abschnitt C (c) Zugänge 2024 im Konzernanhang) zusammenhängt.

Die Positionen der kurzfristigen Vermögenswerte haben sich zum 31. Dezember 2024 nur unwesentlich zum 31. Dezember 2023 verändert.

In den Positionen Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten werden die Vermögenswerte beziehungsweise Schulden der Alba Invest d.o.o., Serbien, aufgrund der bevorstehenden Veräußerung der Geschäftsanteile erfasst (siehe dazu Abschnitt F.12 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte im Konzernanhang).

Das Konzerneigenkapital reduzierte sich von TEUR 43.521 zum 31. Dezember 2023 um TEUR 2.690 auf TEUR 40.831 zum 31. Dezember 2024. Die Reduktion ist auf das negative Jahresergebnis von TEUR 2.544, Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter und geringfügigen Veränderungen Währungsumrechnungsrücklage zurückzuführen.

Die lang- und kurzfristigen Finanzierungsverbindlichkeiten reduzierten sind von TEUR 509.156 zum 31. Dezember 2023 auf TEUR 486.070 zum 31. Dezember 2024. Die Reduktion ist im Wesentlichen auf die Umklassifizierung von Finanzierungsverbindlichkeiten der Alba Invest d.o.o., Serbien, in die Position Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten zurückzuführen.

Die passiven latenten Steuern haben sich im Geschäftsjahr 2024 um TEUR 2.045 auf TEUR 16.520 zum 31. Dezember 2024 reduziert. Dies ist im Wesentlichen auf die Umklassifizierung von passiven latenten Steuern der Alba Invest d.o.o., Serbien, in die Position Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten zurückzuführen.

Der Anstieg in den Liefer- und sonstigen Verbindlichkeiten von TEUR 9.740 ist auf den Anstieg von Lieferverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Anzahlungen und ausgegebenen Gutscheinen und Steuerverbindlichkeiten zurückzuführen.

### Vermögens- und Finanzlage

Die Eigenkapitalrentabilität spiegelt das Verhältnis des Ergebnisses nach Ertragsteuern im Verhältnis zum Eigenkapital wider. Die Eigenkapitalrentabilität ist im Geschäftsjahr negativ ( 2023 24,3%).

Als wirtschaftliches Eigenkapital bezeichnet die FMTG-Gruppe das um Einlagen atypisch stiller Gesellschafter, um nicht rückzahlbare Investitionszuschüsse öffentlicher Hand erweiterte Eigenkapital inklusive Minderheitenanteile. Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote (wirtschaftliches Eigenkapital im Verhältnis zur Bilanzsumme) liegt zum 31. Dezember 2024 bei 6,5% (Vorjahr: 7,0%).

Das negative Working Capital der FMTG-Gruppe ist größtenteils darauf zurückzuführen, dass Kredite für Anteilskauffinanzierungen und teilweise Projektfinanzierungen grundsätzlich langfristigen Charakter haben, jedoch von den finanzierenden Kreditinstituten mit einer kurzfristigen Laufzeit gewährt und bis zur Realisierung der Projektveräußerung jährlich verlängert werden. Der Grund für diese kurzfristigen Finanzierungen ist dem Umstand geschuldet, dass die FMTG teure Ablösekosten für langfristige Finanzierungen, im Falle von Immobilientransaktionen und Projekt- bzw. Anteilsverkäufen vermeiden möchte. Eine Verbesserung der fristenkongruenten Finanzierung wird vom Unternehmen vorangetrieben.

## Nettoverschuldung

Die Nettoverschuldung (lang- und kurzfristige Finanzierungsverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel und lang- und kurzfristiger Finanzierungsforderungen) reduzierte sich von TEUR 494.701 zum 31. Dezember 2023 auf TEUR 473.028 zum 31. Dezember 2024. Die Reduktion ist mit TEUR 20.852 auf die Umklassifizierung der Alba Invest d.o.o., Serbien, in die Positionen Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten zurückzuführen.

## Cashflow

Der Cashflow 2023 stellt sich im Vergleich zu 2022 folgendermaßen dar:

in TEUR	2024	2023
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	33.601	24.085
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-17.932	-40.951
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-16.974	17.914
<b>Cashflow gesamt</b>	<b>-1.305</b>	<b>1.048</b>

## 5) Analyse nicht finanzieller Leistungsindikatoren

Bisher betreibt die Gruppe einen Premium Camping Platz in Zadar, Kroatien. Mit dem Aufbau von Managementstrukturen in Geschäftsjahr 2024, wurde begonnen Camping in einem eigenen Geschäftsbereich zu führen. Seit Beginn 2025 werden die Campingplätze nunmehr von der FMTG Camping Management GmbH und nicht wie zuvor durch die Hotelmanagementgesellschaften geführt. Trotzdem wird sich der Geschäftsbereich Camping weiterhin den Strukturen der Hotelmanagementgesellschaften für gewisse Dienstleistungen bedienen. Premium Camping soll in den nächsten Jahren verstärkt ausgebaut und weiterentwickelt werden.

Nach wie vor ist die Deinvestmentstrategie von Immobilien weiterhin wesentlicher Bestandteil des Geschäftsmodells, was mit der Veräußerung der Alba Invest d.o.o., Belgrad unterstrichen wurde.

Zur Abrundung des 360° Tourismus ist Michaeler & Partner ein wichtiger Bestandteil der Gruppe, mit dem Fokus auf Projektentwicklung, Baumanagement, Unternehmensberatung und seit 2024 Nachhaltige Investition & ESG. Mit der Implementierung der Abteilung Nachhaltige Investition & ESG wurde nicht nur das know how für die strategische und operative Umsetzung sowie des Reportings innerhalb der FMTG-Gruppe implementiert, sondern auch das Angebot für externe Kunden geschaffen.

Die Digitalisierung wird laufend vorangetrieben, um interne Abläufe zu optimieren, Abhängigkeiten von einzelnen Softwareanbietern zu reduzieren, die Kommunikation mit Gästen zu erleichtern und neue Umsatzpotentiale zu erzielen. So arbeitet das Unternehmen beispielsweise weiterhin daran Daten über eine zentrale Schnittstelle zusammenzuführen und somit die Flexibilität hinsichtlich der Auswahl von Softwarepartnern zu erhöhen bzw. die Kosten und Komplexität beim Wechsel von Softwareanbietern bzw. der Anbindung neuer Software zu reduzieren. Weitere wesentliche digitale Anwendungen, welche entweder bereits vollständig implementiert wurden oder sich momentan in der Umsetzung befinden, beinhalten ein einheitliches digitales Kommunikations-Tool für die gesamte Hotel-Operative (Flexkeeping), einen AI Chatbot zur Reduzierung von Arbeitsaufwand sowie der Erhöhung der Gästezufriedenheit und Buchungskonversion im Bereich der zentralen Reservierung, die Möglichkeit des digitalen Vorab-Check In zur Reduzierung von Arbeitsaufwand am Hotelpfand, aber noch wichtiger zur Erhöhung der Datenqualität und Gast-Kontaktdaten Pools, die Möglichkeit der kontaktlosen Vorabbuchung von Spa-Anwendungen bereits zum Zeitpunkt der Hotelbuchung über die Falkensteiner Internetseite, sowie die Einführung eines zeitgemäßen PMS (Property Management Systems) in allen Hotels der Gruppe. In 2024 wurde die Umstellung des PMS Systems bereits in allen österreichischen Hotels und Camps sowie im Premium Camp Zadar umgesetzt. Die Ausrollung in den restlichen Hotel- und Campingeinheiten wird 2025 und 2026 fortgesetzt werden. Im Geschäftsjahr 2024 wurde ein neues Managementinformationssystem implementiert, das nicht nur die Planung und Budgetierung und das laufende Finanzreporting ermöglicht, sondern auch ein Konsolidierungsmodul enthält und somit die wesentlichen Funktionen Planung, Reporting und Konsolidierung in einer Software vereint. Der Konzernabschluss 2024 wurde bereits mit dem Konsolidierungsmodul erstellt. Die Ausrollung der Planung und des laufenden Reportings soll in Q2/2025 erfolgen.

Ein für alle Unternehmensbereiche wie Hotels & Residences, Camping, FMTG Invest geeignetes CRM-System (Customer Relation Management) soll implementiert werden. Derzeit werden die entsprechenden Voraussetzungen, die das System erfüllen muss, erhoben, um zeitnah eine Entscheidung zur Umsetzung des Projektes treffen zu können.

Entsprechende interne Ressourcen wurden bereits in den letzten Jahren aufgebaut und werden laufend erweitert. Hierbei verliert die Geschäftsführung die Wichtigkeit der Daten/Systemensicherheit nicht aus dem Auge und setzt entsprechende Maßnahmen, um die Daten von Kunden und Mitarbeitern so gut wie möglich vor unbefugten Zugriffen zu schützen.

## 6) Risikomanagement

---

### Strategisches Risikomanagement

Die FMTG erweitert ihre geografische Präsenz kontinuierlich und vergrößert somit die regionale Diversifizierung des Immobilien-Portfolios. Jedem neuen Markteintritt gehen intensive Recherchen über die maßgeblichen Rahmenbedingungen des jeweiligen Landes voraus. Diese Machbarkeitsstudien werden von Michaeler & Partner und einem kompetenten regionalen oder internationalen Partner durchgeführt (4-Augen-Prinzip). Fokussiert werden sowohl Aspekte der allgemeinen Wirtschaftslage, rechtliche Bestimmungen zu Widmungs- und Bauverfahren, als auch steuer- und gesellschaftsrechtliche Fragestellungen.

Zyklische Entwicklungen kennzeichnen den Verlauf im Bereich der Hotels & Residences. FMTG profitiert hier von der Ausrichtung auf die Stadt- und Ferienhotellerie. Die Fokussierung der Hotels & Residences sowohl auf Winter- als auch Sommerdestinationen steuert saisonalen Schwankungen entgegen.

### Operatives Risikomanagement

Die Hotels werden im Eigentum oder im Rahmen von Management- oder Pachtbetrieben geführt.

Ein effizientes Berichtswesen und Controlling gewährleisten die zeitgerechte Verfügbarkeit aller entscheidungsrelevanten Informationen. Durch die Einführung eines neuen Managementinformationssystems wird die zeitnahe und flexiblere Planung der operativen Hotel- und Campingbetriebe erhöht, wodurch Informationen früher zur Verfügung stehen und entsprechende Maßnahmen schneller abgeleitet und umgesetzt werden können.

Die einzelnen Konzerngesellschaften werden weitestgehend dezentral geleitet, ohne auf die Vorteile einer zentralen Struktur zu verzichten. Synergievorteile einer gemeinsamen Vermarktungs- und Vertriebsplattform, eines zentralen Kostencontrollings, einer gemeinsamen Einkaufsorganisation, eines Call-Centers und einer Reservierungszentrale sowie einer operativen Qualitätssicherung werden genutzt.

### Wechselkurs- und Finanzierungsrisiken

Die wesentlichen vom Konzern eingesetzten Finanzinstrumente umfassen Kontokorrent- und Bankkredite, nachrangige Darlehen aufgenommen durch Crowdinvesting oder durch private Platzierungen sowie Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen zur Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns.

Ausgehend von einem sehr niedrigen Zinsniveau, schlug sich der rasante Zinsanstieg in den Finanzierungskosten von variabel verzinsten Bankenfinanzierungen zahlungswirksam in den Jahren 2023 und 2024 nieder. Seit dem 2. Quartal 2024 ist der Zinssatz der Europäischen Zentralbank für die Einlagenfazilität laufend reduziert worden. Dies schlug sich auch in den variabel verzinsten Bankkrediten nieder.

Das Risikomanagement wird in erster Linie durch den Vorstand, im Besonderen durch den Chief Executive Officer (CEO), überwacht. Die Währungs- und Zinsrisiken werden systematisch zentral gesammelt, analysiert und gesteuert.

Regelmäßige Liquiditätsplanungen stellen sicher, dass das Unternehmen zeitgerecht künftige Liquiditätsengpässe identifizieren und entsprechende Finanzierungsmaßnahmen einleiten kann. In der Vergangenheit konnten die erforderlichen Finanzierungen vom Management zeitgerecht sichergestellt werden.

Wie bereits unter der Erläuterung der Vermögens- und Finanzlage dargestellt, ist das Unternehmen nicht fristenkongruent finanziert. Die Herstellung der Fristenkongruenz ist weiterhin ein Schwerpunkt des Managements.



## 7) Mitarbeiter

---

Im Jahr 2024 beschäftigte der FMTG-Konzern durchschnittlich 1.838 Mitarbeiter\_innen (Vorjahr: 1.857). Mit den Häusern, die mittels Managementvertrag geführt werden, zählt die FMTG-Familie 2.232 Mitarbeiter\_innen (Vorjahr: 2.240).

Der wirtschaftliche Erfolg des Konzerns beruht entscheidend auf dem großen Engagement der Mitarbeiter\_innen. Vor allem im Hotelsektor ist qualifiziertes und serviceorientiertes Personal für die Reputation und die damit verbundene Auslastung eines Hauses ausschlaggebend. Nicht nur unsere Gäste, sondern auch unsere Mitarbeiter\_innen sollen sich wie zu Hause fühlen. Auch die Mitarbeiterhäuser in den Ferienhotels mit starkem Saisonbetrieb sollen dazu beitragen, ein „Zuhause“ zu bieten. Mit der hausinternen Akademie fördert die Gruppe die Professionalisierung und Qualifizierung jedes einzelnen Teammitgliedes nicht nur mit Fachtrainings, sondern auch mit einem umfangreichen Führungskräfteprogramm. Weiters bietet die FMTG Mitarbeiter\_innen aus Einsaisonbetrieben die Möglichkeit während der Schließzeit ihres Stammhotels in einem anderen Betrieb zu arbeiten. Somit kann den Mitarbeitern eine ganzjährige Beschäftigung geboten werden. Dadurch können die Mitarbeiter\_innen längerfristig ans Unternehmen gebunden werden und diese ihr Fachwissen weiter ausbauen.

Um den Hotelmitarbeiter\_innen einen zusätzlichen finanziellen Anreiz zu bieten, hat die FMTG in einigen Hotels eine freiwillige Trinkgeldpauschale eingeführt. Das bedeutet, dass pro Nacht und Zimmer eine Trinkgeldpauschale von EUR 10,- verbucht wird. Die Gäste werden bereits vor Anreise und dann erneut beim Check-in über dieses Modell ausführlich informiert und können es ablehnen. Auch beim Check-out wird noch einmal nachgefragt, ob das Trinkgeld gezahlt werden möchte oder nicht. Darüber hinaus können die Gäste die Höhe des Betrags nach eigenen Wünschen jederzeit ändern. Mit dem Vorstoß soll das Trinkgeld für die Mitarbeiter\_innen nicht nur erhöht, sondern dessen Verteilung auch gerechter gestaltet werden. Wo normalerweise nur diejenigen, die direkt mit dem Gast in Kontakt sind, etwas bekommen, wird das Trinkgeld mit dem neuen Modell fair unter allen aufgeteilt. Dazu gibt es in jedem Hotel, das an diesem Programm teilnimmt, ein eigenes Trinkgeld-Komitee, das sich ausschließlich aus Mitarbeiter\_innen zusammensetzt. Dieses entscheidet, nach welchem Schlüssel aufgeteilt wird. Die Geschäftsführung und das Management sind hier nicht eingebunden. Das Modell kommt bei den Falkensteiner Mitarbeiter\_innen sehr gut an, da auf diese Weise wirklich alle, die ihren Beitrag dazu leisten, dass die Gäste einen schönen Urlaub erleben, etwas bekommen. Nichts desto trotz steht es den Gästen auch weiterhin frei, individuell Trinkgeld zu geben, was für die Mitarbeiter\_innen natürlich eine zusätzliche Motivation ist.

## 8) ESG & Nachhaltigkeit

---

Das Unternehmen ist sich seiner gesellschaftlichen Verantwortung als international agierende Tourismusgruppe in Bezug auf Nachhaltigkeitsbelange samt der Leistung eines Beitrages zu den ambitionierten Pariser Klimazielen sowie den UN Sustainable Development Goals (SDGs) bewusst. Die FMTG hat sich deshalb zum Ziel gesetzt, Kriterien aus den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung/Governance (ESG) in seine allgemeine Unternehmensstrategie zu integrieren und ihr Geschäftsmodell auch dahingehend anzupassen und weiterzuentwickeln.

Ab dem Geschäftsjahr 2025 ist das Unternehmen auch gemäß der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) und der EU-Taxonomie-Verordnung zur nichtfinanziellen Berichterstattung in Bezug auf wesentliche ESG-Aspekte verpflichtet.

Die FMTG hat sich dazu entschlossen, bereits für das Geschäftsjahr 2024 einen ersten Nachhaltigkeitsbericht auf freiwilliger Basis zu erstellen und zu veröffentlichen, bei dem die entsprechenden Anforderungen bereits weitestgehend in Anlehnung an die regulatorischen Rahmenwerke integriert wurden. Des Weiteren dient der Bericht als Basis, um ab dem Geschäftsjahr 2025 planmäßig in vollständiger Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen berichtet werden.

Zum Zweck der korrekten Erfüllung der umfangreichen Anforderungen wurde im Geschäftsjahr 2024 auch erstmalig eine Wesentlichkeitsanalyse gemäß den Anforderungen der CSRD bzw. der ESRS (European Sustainability Reporting Standards) auf Konzernebene durchgeführt. Hierfür wurde das Konzept der doppelten Wesentlichkeit berücksichtigt, um die wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen und die damit zusammenhängenden Nachhaltigkeitsaspekte aus den Bereichen ESG zu ermitteln. Dabei werden positive und negative Auswirkungen des Unternehmens auf Menschen und Umwelt, die sogenannte „inside-out“ Betrachtungsweise bzw. „Auswirkungswesentlichkeit“, sowie finanzielle Chancen und Risiken, die von Menschen und Umwelt auf das Unternehmen einwirken, die sogenannte „outside-in“ Betrachtung bzw. „finanzielle Wesentlichkeit“ aufgenommen.



Bei der Durchführung wurden interne sowie externe Stakeholder hinzugezogen und eingebunden, um ein ganzheitliches Bild der Auswirkungen, Risiken und Chancen zu erhalten. Diese wurden dann im Nachgang, unter anderem, nach Eintrittswahrscheinlichkeit, Schweregrad, Ausmaß und Umfang bewertet. Folgende Aspekte (inkl. dazugehörigem ESRS-Themenstandard) wurden daraus resultierend für die FMTG als wesentlich eingestuft:

Nachhaltigkeitsaspekt	ESG-Bereich	ESRS
Klimawandel	Umwelt	E1
Wasser- und Meeresressourcen	Umwelt	E3
Biologische Vielfalt und Ökosysteme	Umwelt	E4
Ressourcennutzung & Kreislaufwirtschaft	Umwelt	E5
Arbeitskräfte des Unternehmens	Soziales	S1
Betroffene Gemeinschaften	Soziales	S3
Verbraucher und Endnutzer	Soziales	S4
Unternehmensführung	Unternehmensführung	G1

Im Laufe des ersten Halbjahres 2025 plant die FMTG, ihren ersten freiwilligen Nachhaltigkeitsbericht für das GJ 2024 zu veröffentlichen, in dem u.a. die Nachhaltigkeitsstrategie, damit zusammenhängende Konzepte, Maßnahmen, Kennzahlen und Ziele verankert sind, um die Bestrebungen, Herausforderungen und Fortschritte in Bezug auf Nachhaltigkeitsaspekte konkreter und transparent aufzeigen zu können.

Im Laufe des Jahres 2024 wurde zudem eine umfangreiche Hotel- und Campingstandort-Analyse für sämtliche Falkensteiner Destinationen zum Zweck der für die Berichterstattung notwendigen ESG-Daten durchgeführt. Diese wurde wie folgt umgesetzt:

1. Analyse bestehender Unterlagen & Informationen
2. Befüllung von Analysefragebögen je Beherbergungsbetrieb bezüglich:
  - a. ESG-Stammdaten
  - b. Environmental
  - c. Social
  - d. Governance
3. Besichtigungen vor Ort, um Rahmenbedingungen & lokale Besonderheiten aufzunehmen sowie Klärung von Unklarheiten
4. Sammlung bestehender Maßnahmen, Heranziehung von Best-Practice Beispielen & Limitationen

Die Ergebnisse der Hotelanalyse dienen als Basis für die Strategie der FMTG, um passende Ziele, Maßnahmen, KPIs sowie Standards und Prozesse zu definieren.

In der Folge soll ein kurzer (nicht abschließender) Auszug aus den bereits umgesetzten Nachhaltigkeitsbemühungen der FMTG gegeben werden, die auch im freiwilligen Bericht für 2024 näher erläutert werden:

- Die FMTG hat bereits in der Vergangenheit nachhaltige Maßnahmen gesetzt und in den operativen Ablauf der Hotels integriert. So arbeitet die FMTG-Gruppe bereits seit 2010 mit der Firma EUDT Energie- und Umweltdaten Treuhand zusammen, um ein nachhaltiges Energiemanagement zu gewährleisten. Gemeinsam mit speziell geschulten Mitarbeitern werden unsere Anlagen von Technikern und Experten genau unter die Lupe genommen und energetisch optimiert. Daraus ergeben sich vielfältige Vorteile, die nicht nur der Umwelt, sondern auch unserem Unternehmen sowohl in finanzieller Hinsicht als auch in Imagedimensionen zugutekommen. Das „EUDT-Energiemanagement“ wird mittlerweile in fast allen Betrieben der Falkensteiner Hotels & Residences eingesetzt und laufend erweitert, der Return on Investment ist zumeist bereits nach einem Jahr gegeben. Die aus dem Energiemanagement gewonnenen Daten bilden die Basis für den Corporate Carbon Footprint (CCF) der FMTG. Dieser CO<sub>2</sub>-Fußabdruck ermöglicht es dem Unternehmen nicht nur die Auswirkungen seiner Geschäftstätigkeit auf die Umwelt transparent aufzuzeigen, sondern bildet auch die Basis für die Umsetzung von Reduktionsmaßnahmen.
- Die Falkensteiner Hotels & Residences bieten Hotelgästen die Möglichkeit, ihre Elektrofahrzeuge direkt vor Ort aufzuladen. Dieses Angebot wird laufend auf weitere Betriebe der Gruppe ausgedehnt. In Ergänzung dazu wird die Anschaffung von Elektrofahrzeugen, sowie Fahrzeugen mit Hybrid-Antrieben, für die eigene Belegschaft der FMTG stetig vorangetrieben.
- Auch im Rahmen des operativen Hotelbetriebes legt das Unternehmen höchstes Augenmerk auf einen schonenden Umgang mit Ressourcen. Deshalb kommen modernste Technologien wie z.B. zur Brauchwasseraufbereitung oder zur Steigerung der Energieeffizienz und Optimierung des Energieverbrauches zum Einsatz, um die Umweltbelastung so gering wie möglich zu halten. Zug um Zug werden Betriebe beispielsweise auf LED-Beleuchtung umgestellt. Das Unternehmen arbeitet grundsätzlich an einem umfangreichen Programm, um Wasser- und Energieverbräuche genau zu analysieren und zu reduzieren. Zusätzlich wird das Thema der Abfalltrennung, -Messung und -Reduktion über alle Betriebe hinweg fokussiert bearbeitet.
- Einige Hotelbetriebe haben bereits anerkannte Umweltzertifizierungen erhalten, wie beispielsweise das österreichische und europäische Umweltzeichen, welche die Nachhaltigkeitsbemühungen der FMTG bestätigen. Im Jahr 2024 wurden dem Falkensteiner Hotel Montafon beide Umweltzeichen verliehen. Die beiden Hotelbetriebe am österreichischen Katschberg sind Teil der Initiative „Klimaberg Katschberg“, welche das Ziel verfolgt, den Tourismus in der Region ganzheitlich nachhaltig zu gestalten.
- Auch der Ausbau von Photovoltaikanlagen wurde teilweise schon realisiert und soll zukünftig weiter vorangetrieben werden. So haben bereits 6 Hotelbetriebe, in Österreich und in Italien, Photovoltaikanlagen welche zwischen 3-11% des eigenen Strombedarfs mit grünem Strom abdecken.
- Weiters erfolgt bereits in fast allen österreichischen Hotelbetrieben die Heizung mittels Fernwärme. Wobei auch Wärmepumpen verstärkt eingesetzt werden, um CO<sub>2</sub>-reduzierte Wärme für Gäste bereitzustellen. Fossile Brennstoffe sollen mittel-/langfristig in allen Ländern als Wärmequelle ersetzt werden.
- Laufend werden in den Hotels Wassersparttechnologien wie Durchflussbegrenzer („Ecowaterjet“), Wassersparbrausen und berührungslose Armaturen ausgerollt.
- Auch hat die FMTG eine eigene Amenity Linie (wie beispielsweise Seifen und Shampoos) eingeführt, die mit EU Ecolabel, FairTrade und Cradle to Cradle zertifiziert ist.

Forschung und Entwicklung wird von der FMTG-Gruppe nicht betrieben. Allerdings verfügt die FMTG mit dem Beratungsunternehmen Michaeler & Partner und der FMTG Development über wichtige Know-how Träger im Bereich touristischer Entwicklungen. Speziell die im Jahr 2024 neu geschaffene Business-Unit Michaeler & Partner ESG, welche die gesamte FMTG als interne Beratungsfirma bei der Strategieformulierung & Umsetzung unterstützt und das operative ESG-Management übernimmt, zeigt das deutliche Bekenntnis des Unternehmens zu Nachhaltigkeit & ESG.

## 9) Ausblick

### Was bringt die Zukunft?

Die Geschäftsentwicklung der FMTG-Gruppe lag im ersten Quartal 2025 auf Vorjahresniveau. Die positive Buchungslage für die bevorstehende Sommersaison bestärkt das Management in der Erwartung, die für das laufende Geschäftsjahr sowie die mittelfristige Planung gesetzten Wachstumsziele zu erreichen.

## **FMTG Services**

Auch im Jahr 2025 verfolgt die FMTG-Gruppe eine klare Wachstums- und Qualitätsstrategie im Bereich Hotels & Residences. Im Fokus steht die Optimierung des Portfolios, um künftig ausschließlich Hotels der 4-Sterne-Superior- und 5-Sterne-Kategorie unter der Marke Falkensteiner zu betreiben. Ergänzend wird ein eigenständiges Clubkonzept für den 4-Sterne-Segmentmarkt entwickelt, um neue Zielgruppen anzusprechen. Parallel dazu bleibt die Vermarktung der Falkensteiner Residences an Gäste im Fokus.

## **FMTG Development**

Im Geschäftsjahr 2025 wird die konsequente Umsetzung der laufenden Entwicklungsprojekte weiter forciert. Konkrete Projekte sind:

Falkensteiner Hotel Bozen WaltherPark: Die Eröffnung des Falkensteiner Hotel Bozen mit 113 Zimmern und Rooftop Restaurant ist für Sommer 2025 vorgesehen.

Falkensteiner Park Resort Lake Garda, Salò: Im ersten Bauabschnitt werden ein 5-Sterne-Hotel mit 97 Zimmern und 96 Falkensteiner Residences realisiert. Bereits Ende 2024 waren ca. 50% der Einheiten verkauft bzw. vertraglich reserviert. Die Fertigstellung der Phase I ist für Q1/2026 geplant. Phase II befindet sich in Vorbereitung. Zusätzlich erfolgt die Errichtung eines Mitarbeiterhauses bis Ende Q1/2026.

Licata, Sizilien: FMTG hält eine Beteiligung an einer Projektgesellschaft (24%) für ein Premium Familienhotel mit 125 Zimmern und Suiten. Die Eröffnung ist für den Sommer 2026 geplant.

Falkensteiner Resort Punta Skala, Zadar: Mit der mehrheitlichen Übernahme des Resorts im Sommer 2023 wurde nicht nur der Betrieb, sondern auch das Entwicklungspotenzial langfristig gesichert. Die Erweiterung um 88 Falkensteiner Residences sowie zusätzliche Infrastrukturmaßnahmen wie ein Mitarbeiterhaus, ein Aqua-Park, neue F&B-Outlets und Shops sind in mehreren Phasen vorgesehen.

Cesenatico, Adriaküste: Mit dem Erwerb von Anteilen an drei Projektgesellschaften wurde der Markteintritt in der Region vorbereitet. Geplant ist die Entwicklung eines Premiumhotels mit Falkensteiner Residences.

Grömitz, Ostseeküste: Mit dem Abschluss eines aufschiebend bedingten Grundstückskaufvertrages im November 2024 wurde der Eintritt in den deutschen Markt vorbereitet. Das geplante Projekt umfasst ein Premiumhotel sowie Branded Residences. Der Baustart ist für 2027 vorgesehen.

Falkensteiner Hotel Saalbach-Hinterglemm, Salzburg: Nach Abschluss eines Managementvertrages wird das bestehende Hotel Alpine Palace umfassend renoviert und auf ca. 127 Zimmer erweitert. Die Wiedereröffnung als Falkensteiner Hotel Saalbach-Hinterglemm ist für 2026 geplant.

## **Falkensteiner Residences**

Der weitere Ausbau des Bereichs Falkensteiner Residences (vormals Premium Living by Falkensteiner), insbesondere im Segment der Branded Ferienimmobilien, steht auch 2025 im Fokus.

## **FMTG Camping**

Der Geschäftsbereich Camping wird ab 2025 als eigenständiger Geschäftsbereich geführt und strategisch weiter ausgebaut. Die bestehenden Anlagen in Pila (Insel Krk, Kroatien) und am Hafnersee (Kärnten) werden sukzessive zu Premium-Camping-Resorts entwickelt. Um das Wachstum in diesem kapitalintensiven Segment weiter zu beschleunigen, wird derzeit aktiv ein Joint-Venture-Partner gesucht. Der Investorensuchprozess befindet sich in einem fortgeschrittenen Stadium.

## **Michaeler & Partner**

Die Business Unit Michaeler & Partner soll auch künftig gezielt im Wettbewerbsumfeld positioniert werden. Durch neue Entwicklungsprojekte in Italien und Deutschland der FMTG-Gruppe sowie durch die Etablierung der neuen Abteilung für Nachhaltige Innovation & ESG stärkt die Unternehmensberatung ihre Marktposition und unterstützt gleichzeitig interne Umsetzung der unternehmensweiten Nachhaltigkeitsstrategie der FMTG. Im zweiten Quartal 2025 wird der erste freiwillige ESG-Bericht veröffentlicht.

**FMTG Invest**

Die außerordentlich zufriedenstellende Entwicklung wird auch 2025 weitergeführt. Die Erweiterung des Angebots auf die Heimatmärkte der FMTG-Gruppe sowie eine mögliche Erweiterung der Angebotspalette sind in Planung.

**Employer Branding**

Zur Sicherung der langfristigen Wettbewerbsfähigkeit und Mitarbeiterbindung investiert die FMTG auch 2025 gezielt in die Stärkung ihrer Arbeitgebermarke. Neben einem breit gefächerten Benefit-Portfolio werden Aus- und Weiterbildungsprogramme, Mitarbeiterentwicklung, Arbeitsumfeldgestaltung und Mitarbeiterbindung weiter ausgebaut.

Wien, am 22. April 2025



Dr. Otmar Michaeler (CEO)

***Anlage III: Allgemeine Auftragsbedingungen für  
Wirtschaftstreuhandberufe***

# Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2018)

Empfohlen vom Vorstand der Kammer der Steuerberater und  
Wirtschaftsprüfer zuletzt mit Beschluss vom 18.04.2018

## Präambel und Allgemeines

(1) Auftrag im Sinne dieser Bedingungen meint jeden Vertrag über vom zur Ausübung eines Wirtschaftstreuhandberufes Berechtigten in Ausübung dieses Berufes zu erbringende Leistungen (sowohl faktische Tätigkeiten als auch die Besorgung oder Durchführung von Rechtsgeschäften oder Rechtshandlungen, jeweils im Rahmen der §§ 2 oder 3 Wirtschaftstreuhandberufsgesetz 2017 (WTBG 2017). Die Parteien des Auftrages werden in Folge zum einen „Auftragnehmer“, zum anderen „Auftraggeber“ genannt.

(2) Diese Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe gliedern sich in zwei Teile: Die Auftragsbedingungen des I. Teiles gelten für Aufträge, bei denen die Auftragserteilung zum Betrieb des Unternehmens des Auftraggebers (Unternehmer iSd KSchG) gehört. Für Verbrauchergeschäfte gemäß Konsumentenschutzgesetz (Bundesgesetz vom 8.3.1979/BGBl Nr. 140 in der derzeit gültigen Fassung) gelten sie insoweit der II. Teil keine abweichenden Bestimmungen für diese enthält.

(3) Im Falle der Unwirksamkeit einer einzelnen Bestimmung ist diese durch eine wirksame, die dem angestrebten Ziel möglichst nahe kommt, zu ersetzen.

## I. TEIL

### 1. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Der Umfang des Auftrages ergibt sich in der Regel aus der schriftlichen Auftragsvereinbarung zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer. Fehlt diesbezüglich eine detaillierte schriftliche Auftragsvereinbarung gilt im Zweifel (2)-(4):

(2) Bei Beauftragung mit Steuerberatungsleistungen umfasst die Beratungstätigkeit folgende Tätigkeiten:

- Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommen- oder Körperschaftsteuer sowie Umsatzsteuer und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden oder (bei entsprechender Vereinbarung) vom Auftragnehmer erstellten Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise. Wenn nicht ausdrücklich anders vereinbart, sind die für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise vom Auftraggeber beizubringen.
- Prüfung der Bescheide zu den unter a) genannten Erklärungen.
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden.
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.
- Mitwirkung im Rechtsmittelverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Erhält der Auftragnehmer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(3) Soweit die Ausarbeitung von einer oder mehreren Jahressteuererklärung(en) zum übernommenen Auftrag zählt, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Prüfung, ob alle in Betracht kommenden insbesondere umsatzsteuerrechtlichen Begünstigungen wahrgenommen worden sind, es sei denn, hierüber besteht eine nachweisliche Beauftragung.

(4) Die Verpflichtung zur Erbringung anderer Leistungen gemäß §§ 2 und 3 WTBG 2017 bedarf jedenfalls nachweislich einer gesonderten Beauftragung.

(5) Vorstehende Absätze (2) bis (4) gelten nicht bei Sachverständigentätigkeit.

(6) Es bestehen keinerlei Pflichten des Auftragnehmers zur Leistungserbringung, Warnung oder Aufklärung über den Umfang des Auftrages hinaus.

(7) Der Auftragnehmer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages geeigneter Mitarbeiter und sonstiger Erfüllungsgehilfen (Subunternehmer) zu bedienen, als auch sich bei der Durchführung des Auftrages durch einen Berufsbefugten substituieren zu lassen. Mitarbeiter im Sinne dieser Bedingungen meint alle Personen, die den Auftragnehmer auf regelmäßiger oder dauerhafter Basis bei seiner betrieblichen Tätigkeit unterstützen, unabhängig von der Art der rechtsgeschäftlichen Grundlage.

(8) Der Auftragnehmer hat bei der Erbringung seiner Leistungen ausschließlich österreichisches Recht zu berücksichtigen; ausländisches Recht ist nur bei ausdrücklicher schriftlicher Vereinbarung zu berücksichtigen.

(9) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden schriftlichen als auch mündlichen beruflichen Äußerung, so ist der Auftragnehmer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgen hinzuweisen. Dies gilt auch für in sich abgeschlossene Teile eines Auftrages.

(10) Der Auftraggeber ist verpflichtet dafür Sorge zu tragen, dass die von ihm zur Verfügung gestellten Daten vom Auftragnehmer im Rahmen der Leistungserbringung verarbeitet werden dürfen. Diesbezüglich hat der Auftraggeber insbesondere aber nicht ausschließlich die anwendbaren datenschutz- und arbeitsrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

(11) Bringt der Auftragnehmer bei einer Behörde ein Anbringen elektronisch ein, so handelt er – mangels ausdrücklicher gegenteiliger Vereinbarung – lediglich als Bote und stellt dies keine ihm oder einem einreichend Bevollmächtigten zurechenbare Willens- oder Wissenserklärung dar.

(12) Der Auftraggeber verpflichtet sich, Personen, die während des Auftragsverhältnisses Mitarbeiter des Auftragnehmers sind oder waren, während und binnen eines Jahres nach Beendigung des Auftragsverhältnisses nicht in seinem Unternehmen oder in einem ihm nahestehenden Unternehmen zu beschäftigen, widrigenfalls er sich zur Bezahlung eines Jahresbezuges des übernommenen Mitarbeiters an den Auftragnehmer verpflichtet.

### 2. Aufklärungspflicht des Auftraggebers; Vollständigkeitserklärung

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Auftragnehmer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen zum vereinbarten Termin und in Ermangelung eines solchen rechtzeitig in geeigneter Form vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Auftragnehmers bekannt werden.

(2) Der Auftragnehmer ist berechtigt, die ihm erteilten Auskünfte und übergebenen Unterlagen des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig anzusehen und dem Auftrag zu Grunde zu legen. Der Auftragnehmer ist ohne gesonderten schriftlichen Auftrag nicht verpflichtet, Unrichtigkeiten fest zu stellen. Insbesondere gilt dies auch für die Richtigkeit und Vollständigkeit von Rechnungen. Stellt er allerdings Unrichtigkeiten fest, so hat er dies dem Auftraggeber bekannt zu geben. Er hat im Finanzstrafverfahren die Rechte des Auftraggebers zu wahren.

(3) Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen im Falle von Prüfungen, Gutachten und Sachverständigentätigkeit schriftlich zu bestätigen.

(4) Wenn bei der Erstellung von Jahresabschlüssen und anderen Abschlüssen vom Auftraggeber erhebliche Risiken nicht bekannt gegeben worden sind, bestehen für den Auftragnehmer insoweit diese Risiken schlagend werden keinerlei Ersatzpflichten.

(5) Vom Auftragnehmer angegebene Termine und Zeitpläne für die Fertigstellung von Produkten des Auftragnehmers oder Teilen davon sind bestmögliche Schätzungen und, sofern nicht anders schriftlich vereinbart, nicht bindend. Selbiges gilt für etwaige Honorarschätzungen: diese werden nach bestem Wissen erstellt; sie sind jedoch stets unverbindlich.

(6) Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer jeweils aktuelle Kontaktdaten (insbesondere Zustelladresse) bekannt zu geben. Der Auftragnehmer darf sich bis zur Bekanntgabe neuer Kontaktdaten auf die Gültigkeit der zuletzt vom Auftraggeber bekannt gegebenen Kontaktdaten verlassen, insbesondere Zustellung an die zuletzt bekannt gegebene Adresse vornehmen lassen.

### 3. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle Vorkehrungen zu treffen, um zu verhindern, dass die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Auftragnehmers gefährdet wird, und hat selbst jede Gefährdung dieser Unabhängigkeit zu unterlassen. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass seine hierfür notwendigen personenbezogenen Daten sowie Art und Umfang inklusive Leistungszeitraum der zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber vereinbarten Leistungen (sowohl Prüfungs- als auch Nichtprüfungsleistungen) zum Zweck der Überprüfung des Vorliegens von Befangenheits- oder Ausschließungsgründen und Interessenkollisionen in einem allfälligen Netzwerk, dem der Auftragnehmer angehört, verarbeitet und zu diesem Zweck an die übrigen Mitglieder dieses Netzwerkes auch ins Ausland übermittelt werden. Hierfür entbindet der Auftraggeber den Auftragnehmer nach dem Datenschutzgesetz und gemäß § 80 Abs 4 Z 2 WTBG 2017 ausdrücklich von dessen Verschwiegenheitspflicht. Der Auftraggeber kann die Entbindung von der Verschwiegenheitspflicht jederzeit widerrufen.

### 4. Berichterstattung und Kommunikation

(1) (Berichterstattung durch den Auftragnehmer) Bei Prüfungen und Gutachten ist, soweit nichts anderes vereinbart wurde, ein schriftlicher Bericht zu erstatten.

(2) (Kommunikation an den Auftraggeber) Alle auftragsbezogenen Auskünfte und Stellungnahmen, einschließlich Berichte, (allesamt Wissensklärungen) des Auftragnehmers, seiner Mitarbeiter, sonstiger Erfüllungsgehilfen oder Substitute („berufliche Äußerungen“) sind nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich erfolgen. Berufliche Äußerungen in elektronischen Dateiformaten, welche per Fax oder E-Mail oder unter Verwendung ähnlicher Formen der elektronischen Kommunikation (speicher- und wiedergabefähig und nicht mündlich dh zB SMS aber nicht Telefon) erfolgen, übermittelt oder bestätigt werden, gelten als schriftlich; dies gilt ausschließlich für berufliche Äußerungen. Das Risiko der Erteilung der beruflichen Äußerungen durch dazu Nichtbefugte und das Risiko der Übersendung dieser trägt der Auftraggeber.

(3) (Kommunikation an den Auftraggeber) Der Auftraggeber stimmt hiermit zu, dass der Auftragnehmer elektronische Kommunikation mit dem Auftraggeber (zB via E-Mail) in unverschlüsselter Form vornimmt. Der Auftraggeber erklärt, über die mit der Verwendung elektronischer Kommunikation verbundenen Risiken (insbesondere Zugang, Geheimhaltung, Veränderung von Nachrichten im Zuge der Übermittlung) informiert zu sein. Der Auftragnehmer, seine Mitarbeiter, sonstigen Erfüllungsgehilfen oder Substitute haften nicht für Schäden, die durch die Verwendung elektronischer Kommunikationsmittel verursacht werden.

(4) (Kommunikation an den Auftragnehmer) Der Empfang und die Weiterleitung von Informationen an den Auftragnehmer und seine Mitarbeiter sind bei Verwendung von Telefon – insbesondere in Verbindung mit automatischen Anrufbeantwortungssystemen, Fax, E-Mail und anderen Formen der elektronischen Kommunikation – nicht immer sichergestellt. Aufträge und wichtige Informationen gelten daher dem Auftragnehmer nur dann als zugegangen, wenn sie auch physisch (nicht fern-)mündlich oder elektronisch) zugegangen sind, es sei denn, es wird im Einzelfall der Empfang ausdrücklich bestätigt. Automatische Übermittlungs- und Lesebestätigungen gelten nicht als solche ausdrücklichen Empfangsbestätigungen. Dies gilt insbesondere für die Übermittlung von Bescheiden und anderen Informationen über Fristen. Kritische und wichtige Mitteilungen müssen daher per Post oder Kurier an den Auftragnehmer gesandt werden. Die Übergabe von Schriftstücken an Mitarbeiter außerhalb der Kanzlei gilt nicht als Übergabe.

(5) (Allgemein) Schriftlich meint insoweit in Punkt 4 (2) nicht anderes bestimmt, Schriftlichkeit iSd § 886 ABGB (Unterschriftlichkeit). Eine fortgeschrittene elektronische Signatur (Art. 26 eIDAS-VO, (EU) Nr. 910/2014) erfüllt das Erfordernis der Schriftlichkeit iSd § 886 ABGB (Unterschriftlichkeit), soweit dies innerhalb der Parteiendisposition liegt.

(6) (Werbliche Information) Der Auftragnehmer wird dem Auftraggeber wiederkehrend allgemeine steuerrechtliche und allgemeine wirtschaftsrechtliche Informationen elektronisch (zB per E-Mail) übermitteln. Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass er das Recht hat, der Zusendung von Direktwerbung jederzeit zu widersprechen.

### 5. Schutz des geistigen Eigentums des Auftragnehmers

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die im Rahmen des Auftrages vom Auftragnehmer erstellten Berichte, Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Berechnungen und dergleichen nur für Auftragszwecke (z.B. gemäß § 44 Abs 3 EStG 1988) verwendet werden. Im Übrigen bedarf die Weitergabe schriftlicher als auch

mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers an einen Dritten zur Nutzung der schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers.

(2) Die Verwendung schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Auftraggeber zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

(3) Dem Auftragnehmer verbleibt an seinen Leistungen das Urheberrecht. Die Einräumung von Werknutzungsbewilligungen bleibt der schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers vorbehalten.

### 6. Mängelbeseitigung

(1) Der Auftragnehmer ist berechtigt und verpflichtet, nachträglich hervorkommende Unrichtigkeiten und Mängel in seiner schriftlichen als auch mündlichen beruflichen Äußerung zu beseitigen, und verpflichtet, den Auftraggeber hiervon unverzüglich zu verständigen. Er ist berechtigt, auch über die ursprüngliche berufliche Äußerung informierte Dritte von der Änderung zu verständigen.

(2) Der Auftraggeber hat Anspruch auf die kostenlose Beseitigung von Unrichtigkeiten, sofern diese durch den Auftragnehmer zu vertreten sind; dieser Anspruch erlischt sechs Monate nach erbrachter Leistung des Auftragnehmers bzw. – falls eine schriftliche berufliche Äußerung nicht abgegeben wird – sechs Monate nach Beendigung der beanstandeten Tätigkeit des Auftragnehmers.

(3) Der Auftraggeber hat bei Fehlschlägen der Nachbesserung etwaiger Mängel Anspruch auf Minderung. Soweit darüber hinaus Schadenersatzansprüche bestehen, gilt Punkt 7.

### 7. Haftung

(1) Sämtliche Haftungsregelungen gelten für alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis, gleich aus welchem Rechtsgrund. Der Auftragnehmer haftet für Schäden im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis (einschließlich dessen Beendigung) nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Anwendbarkeit des § 1298 Satz 2 ABGB wird ausgeschlossen.

(2) Im Falle grober Fahrlässigkeit beträgt die Ersatzpflicht des Auftragnehmers höchstens das zehnfache der Mindestversicherungssumme der Berufshaftpflichtversicherung gemäß § 11 Wirtschaftstreuhänderberufsgesetz 2017 (WTBG 2017) in der jeweils geltenden Fassung.

(3) Die Beschränkung der Haftung gemäß Punkt 7 (2) bezieht sich auf den einzelnen Schadensfall. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinander folgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als eine einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. Ein einheitlicher Schaden bleibt ein einzelner Schadensfall, auch wenn er auf mehreren Pflichtverletzungen beruht. Weiters ist, außer bei vorsätzlicher Schädigung, eine Haftung des Auftragnehmers für entgangenen Gewinn sowie Begleit-, Folge-, Neben- oder ähnliche Schäden, ausgeschlossen.

(4) Jeder Schadenersatzanspruch kann nur innerhalb von sechs Monaten nachdem der oder die Anspruchsberechtigten von dem Schaden Kenntnis erlangt haben, spätestens aber innerhalb von drei Jahren ab Eintritt des (Primär)Schadens nach dem anspruchsbegründenden Ereignis gerichtlich geltend gemacht werden, sofern nicht in gesetzlichen Vorschriften zwingend andere Verjährungsfristen festgesetzt sind.

(5) Im Falle der (tatbestandsmäßigen) Anwendbarkeit des § 275 UGB gelten dessen Haftungsnormen auch dann, wenn an der Durchführung des Auftrages mehrere Personen beteiligt gewesen oder mehrere zum Ersatz verpflichtende Handlungen begangen worden sind und ohne Rücksicht darauf, ob andere Beteiligte vorsätzlich gehandelt haben.

(6) In Fällen, in denen ein förmlicher Bestätigungsvermerk erteilt wird, beginnt die Verjährungsfrist spätestens mit Erteilung des Bestätigungsvermerkes zu laufen.

(7) Wird die Tätigkeit unter Einschaltung eines Dritten, z.B. eines Daten verarbeitenden Unternehmens, durchgeführt, so gelten mit Benachrichtigung des Auftraggebers darüber nach Gesetz oder Vertrag be- oder entstehende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche gegen den Dritten als an den Auftraggeber abgetreten. Der Auftragnehmer haftet, unbeschadet Punkt 4. (3), diesfalls nur für Verschulden bei der Auswahl des Dritten.

(8) Eine Haftung des Auftragnehmers Dritten gegenüber ist in jedem Fall ausgeschlossen. Geraten Dritte mit der Arbeit des Auftragnehmers wegen des Auftraggebers in welcher Form auch immer in Kontakt hat der Auftraggeber diese über diesen Umstand ausdrücklich aufzuklären. Soweit



ein solcher Haftungsausschluss gesetzlich nicht zulässig ist oder eine Haftung gegenüber Dritten vom Auftragnehmer ausnahmsweise übernommen wurde, gelten subsidiär diese Haftungsbeschränkungen jedenfalls auch gegenüber Dritten. Dritte können jedenfalls keine Ansprüche stellen, die über einen allfälligen Anspruch des Auftraggebers hinausgehen. Die Haftungshöchstsumme gilt nur insgesamt einmal für alle Geschädigten, einschließlich der Ersatzansprüche des Auftraggebers selbst, auch wenn mehrere Personen (der Auftraggeber und ein Dritter oder auch mehrere Dritte) geschädigt worden sind; Geschädigte werden nach ihrem Zuvorkommen befriedigt. Der Auftraggeber wird den Auftragnehmer und dessen Mitarbeiter von sämtlichen Ansprüchen Dritter im Zusammenhang mit der Weitergabe schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers an diese Dritte schad- und klaglos halten.

(9) Punkt 7 gilt auch für allfällige Haftungsansprüche des Auftraggebers im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis gegenüber Dritten (Erfüllungs- und Besorgungshelfen des Auftragnehmers) und den Substituten des Auftragnehmers.

#### 8. Verschwiegenheitspflicht, Datenschutz

(1) Der Auftragnehmer ist gemäß § 80 WTBG 2017 verpflichtet, über alle Angelegenheiten, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet oder gesetzliche Äußerungspflichten entgegen stehen.

(2) Soweit es zur Verfolgung von Ansprüchen des Auftragnehmers (insbesondere Ansprüche auf Honorar) oder zur Abwehr von Ansprüchen gegen den Auftragnehmer (insbesondere Schadenersatzansprüche des Auftraggebers oder Dritter gegen den Auftragnehmer) notwendig ist, ist der Auftragnehmer von seiner beruflichen Verschwiegenheitspflicht entbunden.

(3) Der Auftragnehmer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche berufliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen, es sei denn, dass eine gesetzliche Verpflichtung hierzu besteht.

(4) Der Auftragnehmer ist datenschutzrechtlich Verantwortlicher im Sinne der Datenschutz-Grundverordnung („DSGVO“) hinsichtlich aller im Rahmen des Auftrages verarbeiteter personenbezogenen Daten. Der Auftragnehmer ist daher befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Grenzen des Auftrages zu verarbeiten. Dem Auftragnehmer überlassene Materialien (Papier und Datenträger) werden grundsätzlich nach Beendigung der diesbezüglichen Leistungserbringung dem Auftraggeber oder an vom Auftraggeber namhaft gemachte Dritte übergeben oder wenn dies gesondert vereinbart ist vom Auftragnehmer verwahrt oder vernichtet. Der Auftragnehmer ist berechtigt Kopien davon aufzubewahren soweit er diese zur ordnungsgemäßen Dokumentation seiner Leistungen benötigt oder es rechtlich geboten oder berufsüblich ist.

(5) Sofern der Auftragnehmer den Auftraggeber dabei unterstützt, die den Auftraggeber als datenschutzrechtlich Verantwortlichen treffenden Pflichten gegenüber Betroffenen zu erfüllen, so ist der Auftragnehmer berechtigt, den entstandenen tatsächlichen Aufwand an den Auftraggeber zu verrechnen. Gleiches gilt, für den Aufwand der für Auskünfte im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis anfällt, die nach Entbindung von der Verschwiegenheitspflicht durch den Auftraggeber gegenüber Dritten diesen Dritten erteilt werden.

#### 9. Rücktritt und Kündigung („Beendigung“)

(1) Die Erklärung der Beendigung eines Auftrags hat schriftlich zu erfolgen (siehe auch Punkt. 4 (4) und (5)). Das Erlöschen einer bestehenden Vollmacht bewirkt keine Beendigung des Auftrags.

(2) Soweit nicht etwas anderes schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist, können die Vertragspartner den Vertrag jederzeit mit sofortiger Wirkung beenden. Der Honoraranspruch bestimmt sich nach Punkt 11.

(3) Ein Dauerauftrag (befristeter oder unbefristeter Auftrag über, wenn auch nicht ausschließlich, die Erbringung wiederholter Einzelleistungen, auch mit Pauschalvergütung) kann allerdings, soweit nichts anderes schriftlich vereinbart ist, ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes nur unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten („Beendigungsfrist“) zum Ende eines Kalendermonats beendet werden.

(4) Nach Erklärung der Beendigung eines Dauerauftrags – sind, soweit im Folgenden nicht abweichend bestimmt, nur jene einzelnen Werke vom Auftragnehmer noch fertigzustellen (verbleibender Auftragsstand), deren vollständige Ausführung innerhalb der Beendigungsfrist (grundsätzlich) möglich ist, soweit diese innerhalb eines Monats nach Beginn des Laufs der Beendigungsfrist dem Auftraggeber schriftlich im Sinne des Punktes 4 (2) bekannt gegeben werden. Der verbleibende Auftragsstand ist innerhalb der Beendigungsfrist fertig zu stellen, sofern sämtliche erforderlichen

Unterlagen rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden und soweit nicht ein wichtiger Grund vorliegt, der dies hindert.

(5) Wären bei einem Dauerauftrag mehr als 2 gleichartige, üblicherweise nur einmal jährlich zu erstellende Werke (z.B. Jahresabschlüsse, Steuererklärungen etc.) fertig zu stellen, so zählen die über 2 hinaus gehenden Werke nur bei ausdrücklichem Einverständnis des Auftraggebers zum verbleibenden Auftragsstand. Auf diesen Umstand ist der Auftraggeber in der Bekanntgabe gemäß Punkt 9 (4) gegebenenfalls ausdrücklich hinzuweisen.

#### 10. Beendigung bei Annahmeverzug und unterlassener Mitwirkung des Auftraggebers und rechtlichen Ausführungshindernissen

(1) Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Auftragnehmer angebotenen Leistung in Verzug oder unterlässt der Auftraggeber eine ihm nach Punkt 2. oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Auftragnehmer zur fristlosen Beendigung des Vertrages berechtigt. Gleiches gilt, wenn der Auftraggeber eine (auch teilweise) Durchführung des Auftrages verlangt, die, nach begründetem Dafürhalten des Auftragnehmers, nicht der Rechtslage oder berufsüblichen Grundsätzen entspricht. Seine Honoraransprüche bestimmen sich nach Punkt 11. Annahmeverzug sowie unterlassene Mitwirkung seitens des Auftraggebers begründen auch dann den Anspruch des Auftragnehmers auf Ersatz der ihm hierdurch entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, wenn der Auftragnehmer von seinem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

(2) Bei Verträgen über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung oder Abgabeverrechnung ist eine fristlose Beendigung durch den Auftragnehmer gemäß Punkt 10 (1) zulässig, wenn der Auftraggeber seiner Mitwirkungspflicht gemäß Punkt 2. (1) zweimal nachweislich nicht nachkommt.

#### 11. Honoraranspruch

(1) Unterbleibt die Ausführung des Auftrages (z.B. wegen Rücktritt oder Kündigung), so gebührt dem Auftragnehmer gleichwohl das vereinbarte Entgelt (Honorar), wenn er zur Leistung bereit war und durch Umstände, deren Ursache auf Seiten des Auftraggebers liegen, ein bloßes Mitverschulden des Auftragnehmers bleibt diesbezüglich außer Ansatz, daran gehindert worden ist; der Auftragnehmer braucht sich in diesem Fall nicht anrechnen zu lassen, was er durch anderweitige Verwendung seiner und seiner Mitarbeiter Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben unterlässt.

(2) Bei Beendigung eines Dauerauftrags gebührt das vereinbarte Entgelt für den verbleibenden Auftragsstand, sofern er fertiggestellt wird oder dies aus Gründen, die dem Auftraggeber zuzurechnen sind, unterbleibt (auf Punkt 11. (1) wird verwiesen). Vereinbarte Pauschalhonorare sind gegebenenfalls zu aliquotieren.

(3) Unterbleibt eine zur Ausführung des Werkes erforderliche Mitwirkung des Auftraggebers, so ist der Auftragnehmer auch berechtigt, ihm zur Nachholung eine angemessene Frist zu setzen mit der Erklärung, dass nach fruchtlosem Verstreichen der Frist der Vertrag als aufgehoben gelte, im Übrigen gelten die Folgen des Punkt 11. (1).

(4) Bei Nichteinhaltung der Beendigungsfrist gemäß Punkt 9. (3) durch den Auftraggeber, sowie bei Vertragsauflösung gemäß Punkt 10. (2) durch den Auftragnehmer behält der Auftragnehmer den vollen Honoraranspruch für drei Monate.

#### 12. Honorar

(1) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit vereinbart ist, wird jedenfalls gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessene Entlohnung geschuldet. Höhe und Art des Honoraranspruchs des Auftragnehmers ergeben sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen.

(2) Die kleinste verrechenbare Leistungseinheit beträgt eine Viertelstunde.

(3) Auch die Wegzeit wird im notwendigen Umfang verrechnet.

(4) Das Aktenstudium in der eigenen Kanzlei, das nach Art und Umfang zur Vorbereitung des Auftragnehmers notwendig ist, kann gesondert verrechnet werden.

(5) Erweist sich durch nachträglich hervorgekommene besondere Umstände oder auf Grund besonderer Inanspruchnahme durch den Auftraggeber ein bereits vereinbartes Entgelt als unzureichend, so hat der Auftragnehmer den Auftraggeber darauf hinzuweisen und sind Nachverhandlungen zur Vereinbarung eines angemessenen Entgelts zu führen (auch bei unzureichenden Pauschalhonoraren).

(6) Der Auftragnehmer verrechnet die Nebenkosten und die Umsatzsteuer zusätzlich. Beispielhaft aber nicht abschließend im Folgenden (7) bis (9):

(7) Zu den verrechenbaren Nebenkosten zählen auch belegte oder pauschalierte Barauslagen, Reisespesen (bei Bahnfahrten 1. Klasse), Diäten, Kilometergeld, Kopierkosten und ähnliche Nebenkosten.

(8) Bei besonderen Haftpflichtversicherungserfordernissen zählen die betreffenden Versicherungsprämien (inkl. Versicherungssteuer) zu den Nebenkosten.

(9) Weiters sind als Nebenkosten auch Personal- und Sachaufwendungen für die Erstellung von Berichten, Gutachten uä. anzusehen.

(10) Für die Ausführung eines Auftrages, dessen gemeinschaftliche Erledigung mehreren Auftragnehmern übertragen worden ist, wird von jedem das seiner Tätigkeit entsprechende Entgelt verrechnet.

(11) Entgelte und Entgeltvorschüsse sind mangels anderer Vereinbarungen sofort nach deren schriftlicher Geltendmachung fällig. Für Entgeltzahlungen, die später als 14 Tage nach Fälligkeit geleistet werden, können Verzugszinsen verrechnet werden. Bei beiderseitigen Unternehmengeschäften gelten Verzugszinsen in der in § 456 1. und 2. Satz UGB festgelegten Höhe.

(12) Die Verjährung richtet sich nach § 1486 ABGB und beginnt mit Ende der Leistung bzw. mit späterer, in angemessener Frist erfolgter Rechnungslegung zu laufen.

(13) Gegen Rechnungen kann innerhalb von 4 Wochen ab Rechnungsdatum schriftlich beim Auftragnehmer Einspruch erhoben werden. Andernfalls gilt die Rechnung als anerkannt. Die Aufnahme einer Rechnung in die Bücher gilt jedenfalls als Anerkenntnis.

(14) Auf die Anwendung des § 934 ABGB im Sinne des § 351 UGB, das ist die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte für Geschäfte unter Unternehmern, wird verzichtet.

(15) Falls bei Aufträgen betreffend die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung oder Abgabenverrechnung ein Pauschalhonorar vereinbart ist, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarung die Vertretungstätigkeit im Zusammenhang mit abgaben- und beitragsrechtlichen Prüfungen aller Art einschließlich der Abschluss von Vergleichen über Abgabenbemessungs- oder Beitragsgrundlagen, Berichterstattung, Rechtsmittelerhebung uä. gesondert zu honorieren. Sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist, gilt das Honorar als jeweils für ein Auftragsjahr vereinbart.

(16) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen im Zusammenhang mit den im Punkt 12. (15) genannten Tätigkeiten, insbesondere Feststellungen über das prinzipielle Vorliegen einer Pflichtversicherung, erfolgt nur aufgrund eines besonderen Auftrages.

(17) Der Auftragnehmer kann entsprechende Vorschüsse verlangen und seine (fortgesetzte) Tätigkeit von der Zahlung dieser Vorschüsse abhängig machen. Bei Daueraufträgen darf die Erbringung weiterer Leistungen bis zur Bezahlung früherer Leistungen (sowie allfälliger Vorschüsse gemäß Satz 1) verweigert werden. Bei Erbringung von Teilleistungen und offener Teilhonorierung gilt dies sinngemäß.

(18) Eine Beanstandung der Arbeiten des Auftragnehmers berechtigt, außer bei offenkundigen wesentlichen Mängeln, nicht zur auch nur teilweisen Zurückhaltung der ihm nach Punkt 12. zustehenden Honorare, sonstigen Entgelte, Kostenersätze und Vorschüsse (Vergütungen).

(19) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Auftragnehmers auf Vergütungen nach Punkt 12. ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

### 13. Sonstiges

(1) Im Zusammenhang mit Punkt 12. (17) wird auf das gesetzliche Zurückbehaltungsrecht (§ 471 ABGB, § 369 UGB) verwiesen; wird das Zurückbehaltungsrecht zu Unrecht ausgeübt, haftet der Auftragnehmer grundsätzlich gemäß Punkt 7. aber in Abweichung dazu nur bis zur Höhe seiner noch offenen Forderung.

(2) Der Auftraggeber hat keinen Anspruch auf Ausfolgung von im Zuge der Auftragserfüllung vom Auftragnehmer erstellten Arbeitspapieren und ähnlichen Unterlagen. Im Falle der Auftragserfüllung unter Einsatz elektronischer Buchhaltungssysteme ist der Auftragnehmer berechtigt, nach Übergabe sämtlicher vom Auftragnehmer auftragsbezogen damit erstellter Daten, für die den Auftraggeber eine Aufbewahrungspflicht trifft, in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format an den Auftraggeber bzw. an den nachfolgenden Wirtschaftstreuhänder, die Daten zu löschen. Für die Übergabe dieser Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format hat der Auftragnehmer

Anspruch auf ein angemessenes Honorar (Punkt 12 gilt sinngemäß). Ist eine Übergabe dieser Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format aus besonderen Gründen unmöglich oder untenantlich, können diese ersatzweise im Vollausdruck übergeben werden. Eine Honorierung steht diesfalls dafür nicht zu.

(3) Der Auftragnehmer hat auf Verlangen und Kosten des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlass seiner Tätigkeit von diesem erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Auftragnehmer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die der Auftraggeber in Urschrift besitzt und für Schriftstücke, die einer Aufbewahrungspflicht nach den für den Auftragnehmer geltenden rechtlichen Bestimmungen zur Verhinderung von Geldwäsche unterliegen. Der Auftragnehmer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen. Sind diese Unterlagen bereits einmal an den Auftraggeber übermittelt worden so hat der Auftragnehmer Anspruch auf ein angemessenes Honorar (Punkt 12. gilt sinngemäß).

(4) Der Auftraggeber hat die dem Auftragnehmer übergebenen Unterlagen nach Abschluss der Arbeiten binnen 3 Monaten abzuholen. Bei Nichtabholung übergebener Unterlagen kann der Auftragnehmer nach zweimaliger nachweislicher Aufforderung an den Auftraggeber, übergebene Unterlagen abzuholen, diese auf dessen Kosten zurückstellen und/oder ein angemessenes Honorar in Rechnung stellen (Punkt 12. gilt sinngemäß). Die weitere Aufbewahrung kann auch auf Kosten des Auftraggebers durch Dritte erfolgen. Der Auftragnehmer haftet im Weiteren nicht für Folgen aus Beschädigung, Verlust oder Vernichtung der Unterlagen.

(5) Der Auftragnehmer ist berechtigt, fällige Honorarforderungen mit etwaigen Depotguthaben, Verrechnungsgeldern, Treuhandgeldern oder anderen in seiner Gewahrsame befindlichen liquiden Mitteln auch bei ausdrücklicher Inverwahrungnahme zu kompensieren, sofern der Auftraggeber mit einem Gegenanspruch des Auftragnehmers rechnen musste.

(6) Zur Sicherung einer bestehenden oder künftigen Honorarforderung ist der Auftragnehmer berechtigt, ein finanzamtliches Guthaben oder ein anderes Abgaben- oder Beitragsguthaben des Auftraggebers auf ein Anderkonto zu transferieren. Diesfalls ist der Auftraggeber vom erfolgten Transfer zu verständigen. Danach kann der sichergestellte Betrag entweder im Einvernehmen mit dem Auftraggeber oder bei Vollstreckbarkeit der Honorarforderung eingezogen werden.

### 14. Anzuwendendes Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand

(1) Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt ausschließlich österreichisches Recht unter Ausschluss des nationalen Verweisungsrechts.

(2) Erfüllungsort ist der Ort der beruflichen Niederlassung des Auftragnehmers.

(3) Gerichtsstand ist – mangels abweichender schriftlicher Vereinbarung – das sachlich zuständige Gericht des Erfüllungsortes.

## II. TEIL

### 15. Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte

(1) Für Verträge zwischen Wirtschaftstreuhändern und Verbrauchern gelten die zwingenden Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes.

(2) Der Auftragnehmer haftet nur für vorsätzliche und grob fahrlässig verschuldete Verletzung der übernommenen Verpflichtungen.

(3) Anstelle der im Punkt 7 Abs 2 normierten Begrenzung ist auch im Falle grober Fahrlässigkeit die Ersatzpflicht des Auftragnehmers nicht begrenzt.

(4) Punkt 6 Abs 2 (Frist für Mängelbeseitigungsanspruch) und Punkt 7 Abs 4 (Geltendmachung der Schadenersatzansprüche innerhalb einer bestimmten Frist) gilt nicht.

(5) Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG:

Hat der Verbraucher seine Vertragserklärung nicht in den vom Auftragnehmer dauernd benützten Kanzleiräumen abgegeben, so kann er von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten. Dieser Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche erklärt werden; die Frist beginnt mit der Ausfolgung einer Urkunde, die zumindest den Namen und die Anschrift des Auftragnehmers sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält, an den Verbraucher, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrages zu laufen. Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu,

1. wenn er selbst die geschäftliche Verbindung mit dem Auftragnehmer oder dessen Beauftragten zwecks Schließung dieses Vertrages angebahnt hat,

2. wenn dem Zustandekommen des Vertrages keine Besprechungen zwischen den Beteiligten oder ihren Beauftragten vorangegangen sind oder

3. bei Verträgen, bei denen die beiderseitigen Leistungen sofort zu erbringen sind, wenn sie üblicherweise von Auftragnehmern außerhalb ihrer Kanzleiräume geschlossen werden und das vereinbarte Entgelt € 15 nicht übersteigt.

Der Rücktritt bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform. Es genügt, wenn der Verbraucher ein Schriftstück, das seine Vertragserklärung oder die des Auftragnehmers enthält, dem Auftragnehmer mit einem Vermerk zurückstellt, der erkennen lässt, dass der Verbraucher das Zustandekommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt. Es genügt, wenn die Erklärung innerhalb einer Woche abgesendet wird.

Tritt der Verbraucher gemäß § 3 KSchG vom Vertrag zurück, so hat Zug um Zug

1. der Auftragnehmer alle empfangenen Leistungen samt gesetzlichen Zinsen vom Empfangstag an zurückzuerstatten und den vom Verbraucher auf die Sache gemachten notwendigen und nützlichen Aufwand zu ersetzen,

2. der Verbraucher dem Auftragnehmer den Wert der Leistungen zu vergüten, soweit sie ihm zum klaren und überwiegenden Vorteil gereichen.

Gemäß § 4 Abs 3 KSchG bleiben Schadenersatzansprüche unberührt.

(6) Kostenvorschläge gemäß § 5 KSchG:

Für die Erstellung eines Kostenvorschlages im Sinn des § 1170a ABGB durch den Auftragnehmer hat der Verbraucher ein Entgelt nur dann zu zahlen, wenn er vorher auf diese Zahlungspflicht hingewiesen worden ist.

Wird dem Vertrag ein Kostenvorschlag des Auftragnehmers zugrunde gelegt, so gilt dessen Richtigkeit als gewährleistet, wenn nicht das Gegenteil ausdrücklich erklärt ist.

(7) Mängelbeseitigung: Punkt 6 wird ergänzt:

Ist der Auftragnehmer nach § 932 ABGB verpflichtet, seine Leistungen zu verbessern oder Fehlendes nachzutragen, so hat er diese Pflicht zu erfüllen, an dem Ort, an dem die Sache übergeben worden ist. Ist es für den Verbraucher tunlich, die Werke und Unterlagen vom Auftragnehmer gesendet zu erhalten, so kann dieser diese Übersendung auf seine Gefahr und Kosten vornehmen.

(8) Gerichtsstand: Anstelle Punkt 14. (3) gilt:

Hat der Verbraucher im Inland seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt oder ist er im Inland beschäftigt, so kann für eine Klage gegen ihn nach den §§ 88, 89, 93 Abs 2 und 104 Abs 1 JN nur die Zuständigkeit eines Gerichtes begründet werden, in dessen Sprengel der Wohnsitz, der gewöhnliche Aufenthalt oder der Ort der Beschäftigung liegt.

(9) Verträge über wiederkehrende Leistungen:

(a) Verträge, durch die sich der Auftragnehmer zu Werkleistungen und der Verbraucher zu wiederholten Geldzahlungen verpflichten und die für eine unbestimmte oder eine ein Jahr übersteigende Zeit geschlossen worden sind, kann der Verbraucher unter Einhaltung einer zweimonatigen Frist zum Ablauf des ersten Jahres, nachher zum Ablauf jeweils eines halben Jahres kündigen.

(b) Ist die Gesamtheit der Leistungen eine nach ihrer Art unteilbare Leistung, deren Umfang und Preis schon bei der Vertragsschließung bestimmt sind, so kann der erste Kündigungstermin bis zum Ablauf des zweiten Jahres hinausgeschoben werden. In solchen Verträgen kann die Kündigungsfrist auf höchstens sechs Monate verlängert werden.

(c) Erfordert die Erfüllung eines bestimmten, in lit. a) genannten Vertrages erhebliche Aufwendungen des Auftragnehmers und hat er dies dem Verbraucher spätestens bei der Vertragsschließung bekannt gegeben, so können den Umständen angemessene, von den in lit. a) und b) genannten abweichende Kündigungstermine und Kündigungsfristen vereinbart werden.

(d) Eine Kündigung des Verbrauchers, die nicht fristgerecht ausgesprochen worden ist, wird zum nächsten nach Ablauf der Kündigungsfrist liegenden Kündigungstermin wirksam.

**Muster Darlehensverträge**

**Abschnitt I – Darlehensvertrag mit Zinszahlungen in Euro**

Der Erwerb dieser Veranlagung ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

Dieses Angebot kann ausschließlich von Personen, die ihren gewöhnlichen Aufenthalt (natürliche Person)/ Sitz (juristische Person) in Österreich haben, gestellt werden.

## ANGEBOT

eines Crowdinvestors

zur Gewährung eines Nachrangdarlehens

an

### FMTG – Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG

FN 154675 p

Walcherstraße 1A, Stiege C2, Top 6.04, 1020 Wien

(nachfolgend "Emittentin" genannt)

Das Angebot des Crowdinvestors wird durch Eingabe des Darlehensbetrags über die Crowdinvestmentplattform <https://www.fmtg-invest.at> (in der Folge die Crowd-Investment Plattform) und durch das Anklicken des Bestätigungsbutton gestellt. Der Darlehensbetrag (die „Darlehensvaluta“) wird als Nachrangdarlehen gewährt. Dem Crowdinvestor wird die Angebotsstellung auf die von ihm bekanntgegebene E-Mail-Adresse bestätigt. Das Angebot des Crowdinvestors ist Teil einer Reihe von mehreren Crowdinvestoren im Rahmen der Zeichnungsfrist angebotenen Nachrangdarlehen.

Die Emittentin ist nicht zur Annahme dieser derart gestellten Angebote verpflichtet. Die Aufnahme des Nachrangdarlehens durch die Emittentin hängt unter anderem vom Erreichen der Fundingschwelle ab. Die Angebotsannahme durch die Emittentin erfolgt durch elektronische Verständigung über die Crowdinvesting Plattform und/oder E-Mail. Hierüber wird ein personalisierte Investitionsbestätigung ausgestellt. Der Darlehensvertrag wird nicht personalisiert ausgestellt.

Mit dem Angebot wird der Abschluss eines **Nachrangdarlehensvertrags** mit nachfolgendem Inhalt angeboten:

### 1. Zusammenfassung der Konditionen

Darlehensvaluta	wird auf der Crowd-Investing Plattform eingegeben, bestätigt und dargestellt (mind. EUR 500 oder ein ganzes Vielfaches davon)	Zinszahlungstermine (nicht Tilgung)	31.3. und 30.9. eines jeden Jahres bis zum Laufzeitende. Die erste Zinszahlung erfolgt am 31.03.2027
Zinssatz	5,00% p.a. (Verzinsung lt. 5.1.)	Funding-Schwelle	EUR 300.000 (Euro dreihunderttausend)
Zeichnungsfristbeginn	ab 14.04.2026	Zeichnungsfristende	am 14.06.2026 um maximal 28 Tage verlängerbar
Laufzeitende und Tilgungstermin	am 30.09.2031	Funding-Limit	maximal EUR 18.000.000,00 (Euro achtzehn Millionen)

### 2. Rechtsverhältnisse, Risikohinweis und Zahlungsdienstleister

- 2.1. Bei der Emittentin handelt es sich um eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit dem Sitz in Wien eingetragen im Firmenbuch des Handelsgericht Wien unter FN 154675 p. Der Unternehmensgegenstand der Emittentin ist auf der Crowd-Investment Plattform näher beschrieben.
- 2.2. Das Stammkapital der Emittentin beträgt EUR 70.000,00 und ist zur Gänze eingezahlt und stellt sich am heutigen Tag folgendermaßen dar:

Gesellschafter	Quote
MARIA s.r.l.	36,84 %

Dieses Angebot kann ausschließlich von Personen, die ihren gewöhnlichen Aufenthalt (natürliche Person)/ Sitz (juristische Person) in Österreich haben, gestellt werden.

THE ANTON s.r.l	36,84 %
GFM s.r.l.	26,32 %

- 2.3. Die Crowd-Investment Plattform wird von der CONDA Crowdinvesting Austria GmbH, FN 477829 s (in der Folge „CONDA“), als Betreiber im Sinne des § 2 Z 5 AltFG betrieben. Für die Nutzung der Crowd-Investment Plattform gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen und Datenschutzerklärungen von CONDA. Welche dem Crowdinvestor auf der Crowd-Investment Plattform zur Verfügung gestellt werden. CONDA ist nicht Vertragspartei dieses Nachrangdarlehensvertrags.
- 2.4. Die Angebotsstellung an die Emittentin von Personen, die ihren Sitz, Wohnsitz und gewöhnlichen Aufenthalt in einem Land außerhalb Österreichs haben, ist unzulässig.
- 2.5. Dem Crowdinvestor ist bewusst, dass die Gewährung des NACHRANGDARLEHENS NICHT NUR CHANCEN, SONDERN AUCH RISIKEN, BIS HIN ZU EINEM MÖGLICHEN **TOTALAUSFALL DES INVESTMENTS**, MIT SICH BRINGT. ES SOLLEN DAHER NUR INVESTOREN ENTSPRECHENDE ANGEBOTE ZUR GEWÄHRUNG EINES NACHRANGDARLEHENS ABGEBEN, DIE EINEN TOTALAUSFALL DES INVESTIERTEN BETRAGS VERKRAFTEN KÖNNEN UND WIRTSCHAFTLICH NICHT AUF ENTSPRECHENDE RÜCKFLÜSSE AUS DEM INVESTMENT ANGEWIESEN SIND.
- 2.6. Zahlungsdienstleister und Wallet: Die Zahlungen aus und im Zusammenhang mit diesem Nachrangdarlehensvertrag erfolgen über den Zahlungsdienstleister secupay AG (Aktiengesellschaft), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dresden unter HRB 27612, mit Sitz in Goethestraße 6, 01896 Pulsnitz, Deutschland, welcher über ein Bankkonto mit dem IBAN DE75850400611006218193, BIC COBADEFFXXX bei der Commerzbank AG, Commerzbank CC Dresden, Dr. Külz-Ring 12, 01067 Dresden, sämtliche Zahlungen treuhändig für den Crowdinvestor und die Emittentin verwahrt und abwickelt. Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen von secupay AG sind auf der Crowd-Investment Plattform veröffentlicht.

### 3. Vertragsgegenstand

- 3.1. Die Emittentin beabsichtigt zum Zweck der Finanzierung des auf der Crowd-Investment Plattform näher beschriebenen Projekts (das „Projekt“) qualifiziert nachrangige (siehe Punkt 9. zu den insolvenzrechtlichen Folgen und auch Punkt 2.5. zum Risiko des Totalverlusts) Darlehen (kurz „Nachrangdarlehen“) aufzunehmen. Zu diesem Zweck lädt die Emittentin Crowdinvestoren über eine oder mehrere Crowd-Investment Plattformen ein, sich für ein solches Nachrangdarlehen zu interessieren und ein Angebot zur Gewährung eines Nachrangdarlehens an die Emittentin zu stellen. Das Nachrangdarlehen ist Teil mehrerer durch weitere Crowdinvestoren gewährte Nachrangdarlehen.
- 3.2. Der Crowdinvestor gewährt nach den Bestimmungen und Bedingungen dieses Vertrags ein nachrangiges, unbesichertes Darlehen in der über die Crowd-Investment Plattform ausgewählten bzw. oben angeführten Höhe (die „Darlehensvaluta“). Sämtliche Nachrangdarlehen bilden eine Einheit, soweit und sofern sie im unmittelbaren Zusammenhang mit dem gegenständlichen Projekt stehen.
- 3.3. Der Crowdinvestor wird zeitgleich mit der Angebotsstellung an die Emittentin die Darlehensvaluta vollständig und frei von Abzügen durch die auf der Crowd-Investment Plattform eingerichtete Bezahlungsfunktion oder durch Überweisung auf das auf der Website angegeben Bankkonto bezahlen. Es besteht keine NACHSCHUSSPFLICHT für den Crowdinvestor.

### 4. Dauer, Rückzahlungssperre und Tilgung, vorzeitige Tilgung

- 4.1. Für das Nachrangdarlehen wird eine Laufzeit gemäß Punkt 1. vereinbart (die „Laufzeit“). Es besteht kein ordentliches Kündigungsrecht des Crowdinvestors. Zu einer allfälligen vorzeitigen Beendigung siehe Punkt 7. Die Laufzeit beginnt mit dem Tag der Annahme durch die Emittentin, frühestens jedoch mit Bezahlung der Darlehensvaluta durch den Crowdinvestor.
- 4.2. Das Nachrangdarlehen wird gemäß Punkt 1. ab dem dort genannten Datum und zu den dort genannten Termin(en) zurückbezahlt und zu dem(n) dort genannten Zahlungstermin(en) fällig.
- 4.3. Rückzahlungssperre: Der Crowdinvestor kann die Rückzahlung samt den darauf entfallenden Zinsen nicht fordern, solange die Emittentin die Voraussetzungen nach Punkt 9.3. nicht erfüllt: nämlich erfolgt keine Rückzahlung, wenn unter Berücksichtigung sämtlicher gewährten (auch) nachrangigen Forderungen, eine

Dieses Angebot kann ausschließlich von Personen, die ihren gewöhnlichen Aufenthalt (natürliche Person)/ Sitz (juristische Person) in Österreich haben, gestellt werden.

materielle Insolvenz vorliegt (Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung) und/oder ein negatives Eigenkapital der Emittentin ausgewiesen ist und/oder bei Zahlung vorliegen würde.

- 4.4. Führt die Rückzahlungssperre nach Punkt 4.3. dazu, dass Rück- oder Zinszahlungen nicht bezahlt werden, sind diese zum nächsten möglichen Tilgungstermin zurückzuzahlen oder sofern keine Tilgungstermine mehr vorgesehen sind, wenn die Rückzahlungssperre nach Punkt 4.3. beseitigt ist. Die nicht bezahlte(n) Tilgungsrate(n) sind Teil des offenen Darlehensbetrags, der der fortlaufenden Verzinsung nach Maßgabe von Punkt 5. unterliegt.
- 4.5. Die Tilgung des Nachrangdarlehens samt Zinsen erfolgt auf das auf der Internetplattform eingerichtete und vom Zahlungsdienstleister verwaltete Investorenkonto (auch „Wallet“) oder auf das vom Crowdinvestor auf der Website angegebene Bankkonto.
- 4.6. Vorzeitige Rückzahlung: die Emittentin ist berechtigt (vorbehaltlich einer allfälligen Rückzahlungssperre nach Punkt 4.3.), den Darlehensbetrag auch vor dem Ende der Laufzeit des Nachrangdarlehens jeweils zu einem Zinszahlungstermin gemäß Punkt 1. samt aller bis zu diesem Zeitpunkt aufgelaufener und nicht bezahlter Zinsen auf das vom Crowdinvestor im Rahmen seiner Registrierung auf der Plattform oder im Angebotsschreiben bekanntgegebene Bankkonto oder auf sein Wallet an den Investor vorzeitig und vollständig zurückzuzahlen. Mit Vertragserfüllung seitens der Emittentin ist dieser Vertrag vorzeitig gekündigt. Die Emittentin ist verpflichtet, die Absicht zur vorzeitigen und vollständigen Rückzahlung des offenen Saldos des Darlehensbetrags schriftlich und zumindest 60 Tage im Voraus dem Investor elektronisch auf der Plattform oder per E-Mail (an die vom Investor im Rahmen seiner Registrierung oder späteren Aktualisierung auf der Plattform bekanntgegebene E-Mail-Adresse) mitzuteilen.

## 5. Zinsen und Zinszahlung

- 5.1. Verzinsung: der offene Darlehensbetrag wird mit dem Zinssatz gemäß Punkt 1. verzinst. Die Verzinsung beginnt mit **Annahme des Angebots** durch die Emittentin. Wird das Angebot und/oder der Vertrag widerrufen oder erfolgt ein Rücktritt, kommt es zu keiner Verzinsung. Die Berechnung der Zinsen erfolgt nach der Eurozinismethode  $act/360$  und wird kaufmännisch auf die zweite Nachkommastelle genau gerundet. Dies bedeutet, dass die Zinstage kalendergenau ermittelt werden und der Berechnung 360 Tage für das Zinsjahr zugrunde gelegt werden.
- 5.2. Zinsen sind jeweils zu den in Punkt 1. angeführten Zinszahlungsterminen (eines jeden Kalenderjahres) sowie zum Ende der Laufzeit zur Zahlung fällig. Zinszahlungen werden von der Emittentin auf das auf der Internetplattform eingerichtete und vom Zahlungsdienstleister verwaltete Investorenkonto (auch „Wallet“) oder auf das vom Crowdinvestor auf der Website angegebene Bankkonto bezahlt. Zur Weiterleitung der von dem Projektträger geleisteten Zinszahlungen durch den Zahlungsdienstleister an den jeweiligen Anleger werden bis zu 10 Kalendertage benötigt. Der vorbenannte Zeitraum von 10 Kalendertagen wird bei der Verzinsung nicht berücksichtigt.
- 5.3. Für Zinszahlungen gilt die Rückzahlungssperre nach 4.3.
- 5.4. Verzugszinsen: Für den Fall des Verzugs von fälligen Beträgen (Zinsen oder Tilgungen) gemäß diesem Vertrag schuldet die Emittentin dem Investor Verzugszinsen in Höhe von 12% p.a. auf den fälligen Betrag, berechnet nach der Eurozinismethode  $act/360$ . Die Beträge werden kaufmännisch auf die zweite Nachkommastelle genau gerundet. Verzugszinsen gelten auch, solange die Emittentin einen Beleg für die Verweigerung der Zinszahlung gemäß Punkt 9.4. schuldig bleibt.

Kein Verzug ist, wenn die Zahlungsvoraussetzungen nach Punkt 9.4. nicht vorliegen.

## 6. Zeichnungsfrist / Annahmeverbehalt / Auflösende Bedingung

- 6.1. Die Emittentin ist berechtigt im Zeitraum der Zeichnungsfrist Angebote von Crowdinvestoren anzunehmen. Die Emittentin behält sich das Recht vor, die Zeichnungsfrist bis zur in Punkt 1. genannten Verlängerungsoptionsfrist zu verlängern. Der Crowdinvestor ist – vorbehaltlich gesetzlicher Rücktrittsrechte – bis zur allenfalls verlängerten Zeichnungsfrist an sein Angebot gebunden.
- 6.2. Die Emittentin ist nicht verpflichtet das Angebot des Crowdinvestors anzunehmen. Die Emittentin wird das Angebot insbesondere ablehnen, wenn der Crowdinvestor seinen gewöhnlichen Aufenthalt außerhalb

Dieses Angebot kann ausschließlich von Personen, die ihren gewöhnlichen Aufenthalt (natürliche Person)/ Sitz (juristische Person) in Österreich haben, gestellt werden.

Österreichs hat (siehe dazu auch Punkt 2.4.) oder der Crowdinvestor aufgrund von gesetzlichen Investorenschutzbestimmungen nicht investieren durfte.

- 6.3. Das Angebot des Crowdinvestors ist auflösend bedingt mit dem Nicht-Erreichen der Funding-Schwelle bis zum Ende der – allenfalls verlängerten – Zeichnungsfrist oder deren Unterschreiten aufgrund von erfolgten Rücktritten oder Widerrufen von Crowdinvestoren.
- 6.4. Nimmt die Emittentin das Angebot des Crowdinvestors an, wird die Darlehensvaluta an die Emittentin über einen Zahlungsdienstleister ausgezahlt.

## **7. Keine ordentliche Kündigung / Vorzeitige Kündigung**

- 7.1. Es besteht kein ordentliches Kündigungsrecht des Crowdinvestors.
- 7.2. Der Crowdinvestor hat ein außerordentliches, fristloses Kündigungsrecht insbesondere für den Fall, dass
- (I) die Emittentin wesentliche Pflichten aus diesem Nachrangdarlehensvertrag verletzt und diese Verletzung nicht innerhalb einer angemessenen Nachfrist (welche vom Crowdinvestor oder stellvertretend für diesen vom Plattformbetreiber gesetzt wird) nicht behebt;
  - (II) die Emittentin einen wesentlichen betriebsnotwendigen Vermögensgegenstand (beispielsweise eine wesentliche Marke oder ein wesentliches Patent), aus welchem Grund auch immer veräußert oder auch nur einzelne Rechte daran abtritt und infolgedessen den Vermögensgegenstand zur Gänze oder zu einem wesentlichen Teil nicht mehr nutzen kann;
  - (III) sonstige Gründe vorliegen, die eine Aufrechterhaltung des gegenständlichen Vertrages unzumutbar machen.
- 7.3. Die Verschlechterung der Finanz- und Vermögenslage der Emittentin ist kein wichtiger Grund, der zur außerordentlichen Kündigung berechtigt.
- 7.4. Eine außerordentliche Kündigung kann unverzüglich, längstens jedoch binnen 8 Wochen nach Bekanntwerden des Kündigungsgrundes ausgesprochen werden. Erfolgte außerordentliche Kündigungen sind zusätzlich an die Betreiberin der Plattform mitzuteilen.

## **8. Rücktrittsrecht:**

- 8.1. Ist der Crowdinvestor Verbraucher im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes, so hat er ab Annahme des Angebots durch die Emittentin das Recht, binnen 14 Tagen von dem solcherart geschlossenen Darlehensvertrag zurückzutreten. Im Fall eines Rücktritts ist der vom Investor bezahlte Darlehensbetrag binnen zwei Wochen ab Zugang der Rücktrittserklärung bei der Emittentin ohne Gewährung einer Zinszahlung an den Investor auf das vom Investor auf der Plattform bekanntgegebene Bankkonto zurückzuzahlen.
- 8.2. Der Rücktritt kann unter anderem via der Crowd-Investment Plattform oder gegenüber der Emittentin unter support.fmtg@conda.at erklärt werden.

## **9. Qualifizierte Nachrangklausel**

- 9.1. Der Crowdinvestor tritt für den Fall der Insolvenz mit seinen Forderungen unwiderruflich im Rang hinter sämtliche Forderungen gegenwärtiger und zukünftiger anderer Gläubiger (mit Ausnahme der Gläubiger, die ebenfalls einen Rangrücktritt erklärt haben) zurück.
- 9.2. Der Crowdinvestor erklärt, dass er gemäß § 67 Abs 3 österreichische Insolvenzordnung die Befriedigung seiner Forderungen aus diesem Nachrangdarlehensvertrag erst nach Beseitigung eines negativen Eigenkapitals (§ 225 Abs 1 österreichisches UGB) oder im Fall der Liquidation nach Befriedigung aller Gläubiger begehrt und dass aufgrund dieser Verbindlichkeiten der Emittentin kein Insolvenzverfahren eröffnet zu werden braucht.
- 9.3. Aufgrund der Nachrangigkeit gemäß Punkt 9.2. erfolgen Zahlungen durch die Emittentin nur, wenn ein positives Eigenkapital vorliegt und soweit die Auszahlung der jeweils fälligen Beträge keine Insolvenz der Emittentin bewirken würde; werden fällige Beträge aufgrund solcher Einschränkung nicht ausbezahlt, erfolgt die Auszahlung jeweils zum nächstmöglichen Zahlungstermin und wird bis dahin mit dem in Punkt 1 genannten Zinssatz verzinst.



Dieses Angebot kann ausschließlich von Personen, die ihren gewöhnlichen Aufenthalt (natürliche Person)/ Sitz (juristische Person) in Österreich haben, gestellt werden.

- 9.4. Verweigert die Emittentin aus den in diesem Punkt 9.3. genannten Gründen eine Zahlung von Zinsen und/oder die Tilgung, so hat sie den Crowdinvestor umfassend über die Gründe dergestalt zu informieren, dass dieser die Plausibilität der Verweigerung detailliert nachprüfen kann.

#### **10. Informations- und Kontrollrechte, Pflichten der Emittentin**

- 10.1. Bis zur vollständigen Rückzahlung aller Darlehensansprüche durch die Emittentin, hat der Crowdinvestor das Recht, Abschriften der jeweiligen Jahresabschlüsse der Emittentin zu erhalten, und zwar spätestens vier Wochen nach Feststellung des Jahresabschlusses durch die Gesellschafter der Emittentin jedoch spätestens 9 Monate nach dem jeweiligen Bilanzstichtag. Die Geschäftsführung der Emittentin hat die Einhaltung dieser Fristen sicherzustellen. Der Umfang sowie Art und Form des Jahresabschlusses hat den Gesetzen und Vorschriften zu entsprechen, wie diese von den Behörden am Sitz der Emittentin definiert sind.
- 10.2. Jedem Crowdinvestor ist nach Feststellung des Jahresabschlusses eine Abschrift (in Form eines PDFs) innerhalb von vier Wochen nachweislich zu übermitteln. Diese Unterlagen werden dem Investor elektronisch auf der Crowd-Investment Plattform oder per E-Mail (an die vom Investor im Rahmen seiner Registrierung oder späteren Aktualisierung auf der Plattform bekanntgegebene E-Mail-Adresse) zur Verfügung gestellt.
- 10.3. Der Crowdinvestor erhält für jedes Geschäftsjahr der Emittentin bis zur vollständigen Rückzahlung ein jährliches Reporting in Form von (a) einer schriftlichen Kurzdarstellung („one-pager“), die die wesentlichen Ereignisse (zum Beispiel Umsatz, Personalstand, Markt, Konkurrenz, Aktivitäten (inkl. Produktentwicklung), Marketing & Vertrieb, Forschung & Entwicklung, etc.) zusammenfasst oder (b) eines Webmeetings, in dem über die wesentlichen Ereignisse berichtet wird. Die schriftlichen Reportings sind jeweils spätestens einen Monat nach Feststellung des Jahresabschlusses durch die Gesellschafter der Emittentin jedoch spätestens 9 Monate nach dem jeweiligen Bilanzstichtag nachweislich an den Investor zu übermitteln. Die Webmeetings sind im gleichen Zeitrahmen abzuhalten, aufzuzeichnen und an Investoren zu übermitteln. Die Wahl des Reporting-Modus obliegt der Emittentin.
- 10.4. Der Crowdinvestor erhält von der Emittentin bis zur vollständigen Rückzahlung aller Darlehensansprüche außerdem Sofortmeldungen bei Geschäftsfällen, die für seine Anlegerstellung unmittelbar bedeutsam sind. Als solche Geschäftsfälle gelten insbesondere die Absicht einer Insolvenzanmeldung, Verschmelzung, Umgründung, Namensänderung, Änderung des Unternehmensgegenstandes, Änderung der Gesellschafterstruktur, sowie jede Änderung am Management.
- 10.5. Die in Punkt 10.1. und 10.2. genannten Rechte stehen dem Investor auch nach Kündigung des Nachrangdarlehens in dem zur Überprüfung der Zinsansprüche erforderlichen Umfang zu.
- 10.6. Die Emittentin verpflichtet sich, Ausschüttungen an Gesellschafter nur soweit vorzunehmen oder zuzulassen, soweit die Emittentin die dafür aufzuwendende Liquidität nicht benötigt, um laut Cash-Flow-Planung die in den nächsten 12 Monaten fällig werdenden (zuzüglich etwaiger mangels Erfüllung der vertraglichen Auszahlungsvoraussetzungen bis dahin nicht ausbezahlter und daher entsprechend vorgetragener) Forderungen der Investoren im Zusammenhang mit diesem Vertrag und aller weiteren mit Investoren geschlossenen Nachrangdarlehensverträge zu erfüllen
- 10.7. Die Emittentin verpflichtet sich weiters, Entgeltzahlungen an Geschäftsführer, die den dreifachen Betrag des höchsten gemäß anwendbarem Kollektivvertrag geregelten Entgelts übersteigen, nur soweit vorzunehmen oder zuzulassen, soweit die Emittentin die dafür aufzuwendende Liquidität nicht benötigt, um laut Cash-Flow-Planung die in den nächsten 12 Monaten fällig werdenden (zuzüglich etwaiger mangels Erfüllung der vertraglichen Auszahlungsvoraussetzungen bis dahin nicht ausbezahlter und daher entsprechend vorgetragener) Forderungen der Investoren im Zusammenhang mit diesem Vertrag und aller weiteren mit Investoren geschlossenen Nachrangdarlehensverträge zu erfüllen.
- 10.8. **Pönale:** Für den Fall, dass die Emittentin eine Verpflichtung gemäß Punkt 10.6. oder 10.7. verletzt, erhöht sich der von der Emittentin gemäß diesem Vertrag zu zahlende Zinssatz (sowohl für die laufende Verzinsung als auch den Verzugszinssatz) um sechs Prozentpunkte für den Zeitraum der Verletzung.

Dieses Angebot kann ausschließlich von Personen, die ihren gewöhnlichen Aufenthalt (natürliche Person)/ Sitz (juristische Person) in Österreich haben, gestellt werden.

## II. Zusicherungen und Garantien der Emittentin

- 11.1. Die Emittentin haftet dem Crowdinvestor dafür, dass die im Folgenden angeführten Zusicherungen und Garantien für die Emittentin zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages sowie für die gesamte Laufzeit des Vertrages nach bestem Wissen zutreffen. Falls die Emittentin Kenntnis davon erlangt, dass eine abgegebene Zusicherung und Garantie nicht zutrifft, so hat sie 60 Tage Zeit, um den Sachverhalt soweit zu berichtigen, dass sie neuerlich zur Abgabe der Zusicherung und Garantie fähig ist. Sollte die Emittentin den Sachverhalt innerhalb dieser Zeit nicht berichtigen oder berichtigen können, so hat sie dem Investor hiervon unverzüglich nach Ablauf der 60-tägigen Frist per E-Mail- Mitteilung zu machen.
- 11.2. Die Emittentin gibt folgende Zusicherungen und Garantien ab:
- (a) Die Emittentin ist eine nach österreichischem Recht ordnungsgemäß errichtete und bestehende Kapitalgesellschaft.
  - (b) Die dem Crowdinvestor zur Verfügung gestellten Dokumente, Daten und Informationen sind in jeglicher Hinsicht zutreffend und in keiner Weise irreführend, jedoch sind Geschäftspläne und zugrundeliegende Annahmen mit dem natürlichen Risiko verbunden, dass sich Geschäfte anders entwickeln können als geplant.
  - (c) Ein Jahresabschluss der Emittentin (bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie, falls gesetzlich erforderlich, der Anhang und der Lagebericht zum Jahresabschluss) wird stets mit der Sorgfalt eines ordentlichen Unternehmens, nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung und unter Beachtung der einschlägigen steuerrechtlichen Vorschriften erstellt. Die zum jeweiligen Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Bestimmungen werden im Jahresabschluss der Emittentin in jedem Fall und konsequent wie in den vorangegangenen Geschäftsjahren angewendet. Alle bei Erstellung des Jahresabschlusses erkennbaren Risiken, Wertminderungen und Verluste werden durch ausreichende Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen berücksichtigt. Der Jahresabschluss ist vollständig und richtig und gibt ein vollständiges und richtiges Bild der wirtschaftlichen Verhältnisse der Emittentin zum Stichtag wieder. Nach dem Stichtag auftretende oder bekannt gewordene Umstände der Emittentin werden, falls erforderlich, bei der Erstellung des Jahresabschlusses berücksichtigt.
  - (d) Die Emittentin hat Subventionen und sonstige Fördermittel nur in Übereinstimmung mit den anwendbaren Rechtsvorschriften und unter Beachtung jeglicher behördlichen Anordnungen, Bedingungen und Auflagen beantragt, empfangen und verwendet. Derartige Mittel müssen – insbesondere wegen dieses Vertrages – nicht zurückgezahlt werden und sind auch nicht hinfällig.
  - (e) Die Emittentin hat alle gesetzlich vorgesehenen Erklärungs- und Anzeigepflichten gegenüber den Abgabenbehörden und Sozialversicherungsträgern so erfüllt, dass ihr keine Nachteile wegen der Nichterfüllung, der nicht ordentlichen oder der nicht rechtzeitigen Erfüllung solcher Erklärungs- und Anzeigepflichten drohen.
  - (f) Die Emittentin ist keinerlei außerordentliche Verbindlichkeiten eingegangen, insbesondere keine Verbindlichkeiten aus Versorgungszusagen (z.B.: Pensionszusagen, Krankenversicherungen oder andere freiwillige Sozialleistungen), Eventualverbindlichkeiten oder Garantieverträge, die nicht aus dem Jahresabschluss der Emittentin ersichtlich sind. Die Emittentin hat keine Bürgschaften, Garantien oder Sachhaftungen für Verbindlichkeiten Dritter (z.B. Verpfändung von Vermögensgegenständen für Verbindlichkeiten Dritter) übernommen.
  - (g) Die Emittentin verfügt über sämtliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen, die zur Führung des Geschäftsbetriebs der Emittentin im derzeit ausgeübten Umfang sowie im Umfang des gemäß Planrechnung geplanten Ausmaßes erforderlich sind. Diese Genehmigungen sind aufrecht und es liegen keine Umstände vor, die eine Rücknahme oder den Widerruf oder eine Einschränkung oder sonstige Änderung der Rechtswirksamkeit oder des Geltungsumfanges dieser Genehmigungen befürchten lassen. Der Geschäftsbetrieb der Emittentin wird in Übereinstimmung mit diesen Genehmigungen sowie sämtlichen rechtlichen Vorschriften geführt. Es gibt keine unerledigten Auflagen, Aufträge und/oder Bedingungen der Gewerbe- oder anderer Behörden und auch keine ungenehmigten Änderungen etwaiger Betriebs- anlagen, die nicht oder nur unter Auflagen, Aufträgen oder Bedingungen genehmigt werden können. Weiters hat die Emittentin keinen Grund zur Annahme, dass irgendwelche Behörden in Zukunft Auflagen, Aufträge, Bedingungen und/oder Befristungen vorschreiben könnten, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Emittentin stehen.

Dieses Angebot kann ausschließlich von Personen, die ihren gewöhnlichen Aufenthalt (natürliche Person)/ Sitz (juristische Person) in Österreich haben, gestellt werden.

- 11.3. Für den Fall, dass die Emittentin ihre Verpflichtung zur rechtzeitigen Mitteilung des Nichtvorliegens einer Zusicherung und Garantie gemäß Punkt 11. Verletzt, erhöht sich der von der Emittentin gemäß diesem Vertrag zu zahlende Zinssatz (sowohl für die laufende Verzinsung als auch der Verzugszinssatz) um sechs Prozentpunkte für den Zeitraum des Nichtvorliegens der Zusicherung und Garantie.

## 12. Abtretung und Aufrechnungsverbot

- 12.1. Die Abtretung der Rechte aus diesem Vertrag durch den Crowdinvestor ist möglich, doch muss der Crowdinvestor der Emittentin die Abtretung sowie die Daten des Abtretungsempfängers unverzüglich nach der Abtretung über eine entsprechende Mitteilung über die Crowd-Investment Plattform mitteilen, um sicher zu stellen, dass auch der Abtretungsempfänger auf der Plattform als Crowdinvestor registriert ist. Eine Abtretung an Personen, die nicht auf der Plattform registriert sind, ist ausgeschlossen und nicht zulässig. Nach erfolgter Abtretung hat die Emittentin das Recht und die Pflicht, Zahlungen ausschließlich auf die ihr gemäß der vorgenannten Mitteilung über die Plattform genannte Kontoverbindung des Abtretungsempfängers schuldbefreiend zu leisten.
- 12.2. Eine teilweise Abtretung von Ansprüchen aus diesem Vertrag durch den Crowdinvestor ist nur möglich, wenn Zinsansprüche gemeinsam mit Ansprüchen auf Rückzahlung eines Nachrangdarlehensbetrages abgetreten werden und wenn Abtretungen hinsichtlich eines Darlehensbetrages von zumindest EUR 500,00 oder einem Vielfachen davon erfolgen sollen.
- 12.3. Der Investor ist hiermit ausdrücklich darüber aufgeklärt, dass die **Abtretung der Rechte aus diesem Vertrag erschwert ist**, weil zum Zeitpunkt der Emission dieses alternativen Finanzinstruments kein Sekundärmarkt dafür existiert und kein Kurswert gebildet werden kann.
- 12.4. Etwaige Ansprüche des Crowdinvestors können von der Emittentin nicht durch Aufrechnung erfüllt werden, eine etwaige Aufrechnung durch die Emittentin wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

## 13. Vertraulichkeit und Geheimhaltung

- 13.1. Der Inhalt dieses Vertrags sowie alle dem Crowdinvestor zugänglich gemachten vertraulichen Informationen oder sonstige Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse betreffend die Emittentin, deren Technologien, gewerblichen Schutzrechte, geistiges Eigentum und Know-How, Mitarbeiter, Kunden oder Kooperationspartner, (nachfolgend „vertrauliche Informationen“ genannt) sind vom Crowdinvestor streng geheim zu halten und dürfen von ihm ohne die vorherige Zustimmung der Emittentin Dritten gegenüber nicht offengelegt werden. Der Crowdinvestor darf vertrauliche Informationen im Übrigen nur für die Zwecke dieses Vertrags, insbesondere nicht für eigene oder fremde Wettbewerbszwecke verwenden. Die Vertraulichkeitsverpflichtung gemäß Satz 1 gilt nicht, soweit

- (a). die Parteien eine Offenlegung vereinbart haben;
- (b). die Offenlegung in diesem Vertrag vorgesehen oder zur Durchführung dieses Vertrags erforderlich ist;
- (c). die Offenlegung gegenüber Angestellten oder zur beruflichen Verschwiegenheit verpflichteten Beratern des Investors erfolgt;
- (d). die Offenlegung zur Erfüllung gesetzlicher Offenlegungs- oder Informationspflichten oder behördlicher Anordnungen zwingend erforderlich ist.

Nicht als vertrauliche Informationen gelten solche Informationen, die

- (a). dem Investor zum Zeitpunkt Offenlegung durch die Gesellschaft bereits nachweislich bekannt waren;
- (b). ohne Verletzung einer vertraglichen oder gesetzlichen Geheimhaltungsverpflichtung allgemein öffentlich bekannt sind oder werden;
- (c). der Investor von einem Dritten nachweislich rechtmäßig ohne Verstoß gegen vertragliche oder gesetzliche Geheimhaltungsverpflichtungen erhalten hat.

Der Erwerb dieser Veranlagung ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

Dieses Angebot kann ausschließlich von Personen, die ihren gewöhnlichen Aufenthalt (natürliche Person)/ Sitz (juristische Person) in Österreich haben, gestellt werden.

- 13.2. Die Verpflichtungen zur Vertraulichkeit gelten für einen Zeitraum von zwei Jahren ab Vertragsbeendigung fort.

#### **14. Schlussbestimmungen**

- 14.1. Die Emittentin und der Investor bestätigen, alle Angaben im Vertrag, am Angebotsschreiben oder auf der Plattform gewissenhaft und wahrheitsgetreu gemacht zu haben und verpflichten sich, allfällige Änderungen wechselseitig umgehend bekannt zu geben.
- 14.2. Auf diesen Vertrag und alle Rechtsbeziehungen zwischen der Emittentin und dem Investor ist materielles österreichisches Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des internationalen Privatrechts anzuwenden. Die Bestimmungen des UN-Kaufrechtes finden keine Anwendung. Ist der Investor ein Verbraucher im Sinne des österreichischen Konsumentenschutzgesetzes, so richtet sich das anwendbare materielle Recht nach den gesetzlichen Bestimmungen.
- 14.3. Gerichtsstand ist der Sitz der Emittentin. Für Verbraucher gilt das für ihren Wohnsitz zuständige Gericht als Gerichtsstand.
- 14.4. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für einen etwaigen Verzicht auf das vorgenannte Erfordernis. Nebenabreden wurden außerhalb dieses Vertrages nicht getroffen.
- 14.5. Der Investor stimmt ausdrücklich zu, dass sämtliche seiner auf der Plattform registrierten Daten vom Betreiber der Plattform an die Emittentin für Zwecke der Annahme dieses Angebots und der Umsetzung und Gestionierung dieses Darlehensvertrags übermittelt werden dürfen.

\*\*\*\*\*

## **Abschnitt II – Darlehensvertrag mit Zinszahlungen in Gutscheinen**

Der Erwerb dieser Veranlagung ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

Dieses Angebot kann ausschließlich von Personen, die ihren gewöhnlichen Aufenthalt (natürliche Person)/ Sitz (juristische Person) in Österreich haben, gestellt werden.

## ANGEBOT

eines Crowdinvestors

zur Gewährung eines Nachrangdarlehens

an

### FMTG – Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG

FN 154675 p

Walcherstraße 1A, Stiege C2, Top 6.04, 1020 Wien

(nachfolgend "Emittentin" genannt)

Das Angebot des Crowdinvestors wird durch Eingabe des Darlehensbetrags über die Crowdinvestmentplattform <https://www.fmtg-invest.at> (in der Folge die Crowd-Investment Plattform) und durch das Anklicken des Bestätigungsbutton gestellt. Der Darlehensbetrag (die „Darlehensvaluta“) wird als Nachrangdarlehen gewährt. Dem Crowdinvestor wird die Angebotsstellung auf die von ihm bekanntgegebene E-Mail-Adresse bestätigt. Das Angebot des Crowdinvestors ist Teil einer Reihe von mehreren Crowdinvestoren im Rahmen der Zeichnungsfrist angebotenen Nachrangdarlehen.

Die Emittentin ist nicht zur Annahme dieser derart gestellten Angebote verpflichtet. Die Aufnahme des Nachrangdarlehens durch die Emittentin hängt unter anderem vom Erreichen der Fundingschwelle ab. Die Angebotsannahme durch die Emittentin erfolgt durch elektronische Verständigung über die Crowdinvesting Plattform und/oder E-Mail. Hierüber wird ein personalisierte Investitionsbestätigung ausgestellt. Der Darlehensvertrag wird nicht personalisiert ausgestellt.

Mit dem Angebot wird der Abschluss eines **Nachrangdarlehensvertrags** mit nachfolgendem Inhalt angeboten:

### 1. Zusammenfassung der Konditionen

Darlehensvaluta	wird auf der Crowd-Investing Plattform eingegeben, bestätigt und dargestellt (mind. EUR 500 oder ein ganzes Vielfaches davon)	Zinszahlungstermine (nicht Tilgung)	31.3. und 30.9. eines jeden Jahres bis zum Laufzeitende. Die erste Zinszahlung erfolgt am 31.03.2027
Zinssatz	7,00% p.a. (Zinszahlung in Wertgutscheinen lt. Pkt. 5.2.)	Funding-Schwelle	EUR 300.000 (Euro dreihunderttausend)
Zeichnungsfristbeginn	ab 14.04.2026	Zeichnungsfristende	am 14.06.2026 um maximal 28 Tage verlängerbar
Laufzeitende und Tilgungstermin	am 30.09.2031	Funding-Limit	maximal EUR 18.000.000,00 (Euro achtzehn Millionen)

### 2. Rechtsverhältnisse, Risikohinweis und Zahlungsdienstleister

- Bei der Emittentin handelt es sich um eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit dem Sitz in Wien eingetragen im Firmenbuch des Handelsgericht Wien unter FN 154675 p. Der Unternehmensgegenstand der Emittentin ist auf der Crowd-Investment Plattform näher beschrieben.
- Das Stammkapital der Emittentin beträgt EUR 70.000,00 und ist zur Gänze eingezahlt und stellt sich am heutigen Tag folgendermaßen dar:

Dieses Angebot kann ausschließlich von Personen, die ihren gewöhnlichen Aufenthalt (natürliche Person)/ Sitz (juristische Person) in Österreich haben, gestellt werden.

Gesellschafter	Quote
MARIA s.r.l.	36,84 %
THE ANTON s.r.l	36,84 %
GFM s.r.l.	26,32 %

- 2.3. Die Crowd-Investment Plattform wird von der CONDA Crowdinvesting Austria GmbH, FN 477829 s (in der Folge „CONDA“), als Betreiber im Sinne des § 2 Z 5 AltFG betrieben. Für die Nutzung der Crowd-Investment Plattform gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen und Datenschutzerklärungen von CONDA. Welche dem Crowdinvestor auf der Crowd-Investment Plattform zur Verfügung gestellt werden. CONDA ist nicht Vertragspartei dieses Nachrangdarlehensvertrags.
- 2.4. Die Angebotsstellung an die Emittentin von Personen, die ihren Sitz, Wohnsitz und gewöhnlichen Aufenthalt in einem Land außerhalb Österreichs haben, ist unzulässig.
- 2.5. Dem Crowdinvestor ist bewusst, dass die Gewährung des NACHRANGDARLEHENS NICHT NUR CHANCEN, SONDERN AUCH RISIKEN, BIS HIN ZU EINEM MÖGLICHEN **TOTALAUSFALL DES INVESTMENTS**, MIT SICH BRINGT. ES SOLLEN DAHER NUR INVESTOREN ENTSPRECHENDE ANGEBOTE ZUR GEWÄHRUNG EINES NACHRANGDARLEHENS ABGEBEN, DIE EINEN TOTALAUSFALL DES INVESTIERTEN BETRAGS VERKRAFTEN KÖNNEN UND WIRTSCHAFTLICH NICHT AUF ENTSPRECHENDE RÜCKFLÜSSE AUS DEM INVESTMENT ANGEWIESEN SIND.
- 2.6. Zahlungsdienstleister und Wallet: Die Zahlungen aus und im Zusammenhang mit diesem Nachrangdarlehensvertrag erfolgen über den Zahlungsdienstleister secupay AG (Aktiengesellschaft), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dresden unter HRB 27612, mit Sitz in Goethestraße 6, 01896 Pulsnitz, Deutschland, welcher über ein Bankkonto mit dem IBAN DE75850400611006218193, BIC COBADEFFXXX bei der Commerzbank AG, Commerzbank CC Dresden, Dr. Külz-Ring 12, 01067 Dresden, sämtliche Zahlungen treuhändig für den Crowdinvestor und die Emittentin verwahrt und abwickelt. Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen von secupay AG sind auf der Crowd-Investment Plattform veröffentlicht.

### 3. Vertragsgegenstand

- 3.1. Die Emittentin beabsichtigt zum Zweck der Finanzierung des auf der Crowd-Investment Plattform näher beschriebenen Projekts (das „Projekt“) qualifiziert nachrangige (siehe Punkt 9. zu den insolvenzrechtlichen Folgen und auch Punkt 2.5. zum Risiko des Totalverlusts) Darlehen (kurz „Nachrangdarlehen“) aufzunehmen. Zu diesem Zweck lädt die Emittentin Crowdinvestoren über eine oder mehrere Crowd-Investment Plattformen ein, sich für ein solches Nachrangdarlehen zu interessieren und ein Angebot zur Gewährung eines Nachrangdarlehens an die Emittentin zu stellen. Das Nachrangdarlehen ist Teil mehrerer durch weitere Crowdinvestoren gewährte Nachrangdarlehen.
- 3.2. Der Crowdinvestor gewährt nach den Bestimmungen und Bedingungen dieses Vertrags ein nachrangiges, unbesichertes Darlehen in der über die Crowd-Investment Plattform ausgewählten bzw. oben angeführten Höhe (die „Darlehensvaluta“). Sämtliche Nachrangdarlehen bilden eine Einheit, soweit und sofern sie im unmittelbaren Zusammenhang mit dem gegenständlichen Projekt stehen.
- 3.3. Der Crowdinvestor wird zeitgleich mit der Angebotsstellung an die Emittentin die Darlehensvaluta vollständig und frei von Abzügen durch die auf der Crowd-Investment Plattform eingerichtete Bezahlungsfunktion oder durch Überweisung auf das auf der Website angegeben Bankkonto bezahlen. Es besteht keine NACHSCHUSSPFLICHT für den Crowdinvestor.

### 4. Dauer, Rückzahlungssperre und Tilgung, vorzeitige Tilgung

- 4.1. Für das Nachrangdarlehen wird eine Laufzeit gemäß Punkt 1. vereinbart (die „Laufzeit“). Es besteht kein ordentliches Kündigungsrecht des Crowdinvestors. Zu einer allfälligen vorzeitigen Beendigung siehe Punkt 7. Die Laufzeit beginnt mit dem Tag der Annahme durch die Emittentin, frühestens jedoch mit Bezahlung der Darlehensvaluta durch den Crowdinvestor.
- 4.2. Das Nachrangdarlehen wird gemäß Punkt 1. ab dem dort genannten Datum und zu den dort genannten Termin(en) zurückbezahlt und zu dem(n) dort genannten Zahlungstermin(en) fällig.

Dieses Angebot kann ausschließlich von Personen, die ihren gewöhnlichen Aufenthalt (natürliche Person)/ Sitz (juristische Person) in Österreich haben, gestellt werden.

- 4.3. **Rückzahlungssperre:** Der Crowdinvestor kann die Rückzahlung samt den darauf entfallenden Zinsen nicht fordern, solange die Emittentin die Voraussetzungen nach Punkt 9.3. nicht erfüllt: nämlich erfolgt keine Rückzahlung, wenn unter Berücksichtigung sämtlicher gewährten (auch) nachrangigen Forderungen, eine materielle Insolvenz vorliegt (Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung) und/oder ein negatives Eigenkapital der Emittentin ausgewiesen ist und/oder bei Zahlung vorliegen würde.
- 4.4. Führt die Rückzahlungssperre nach Punkt 4.3. dazu, dass Rück- oder Zinszahlungen nicht bezahlt werden, sind diese zum nächsten möglichen Tilgungstermin zurückzuzahlen oder sofern keine Tilgungstermine mehr vorgesehen sind, wenn die Rückzahlungssperre nach Punkt 4.3. beseitigt ist. Die nicht bezahlte(n) Tilgungsrate(n) sind Teil des offenen Darlehensbetrags, der der fortlaufenden Verzinsung nach Maßgabe von Punkt 5. unterliegt.
- 4.5. Die Tilgung des Nachrangdarlehens samt Zinsen erfolgt auf das auf der Internetplattform eingerichtete und vom Zahlungsdienstleister verwaltete Investorenkonto (auch „Wallet“) oder auf das vom Crowdinvestor auf der Website angegebene Bankkonto.
- 4.6. **Vorzeitige Rückzahlung:** die Emittentin ist berechtigt (vorbehaltlich einer allfälligen Rückzahlungssperre nach Punkt 4.3.), den Darlehensbetrag auch vor dem Ende der Laufzeit des Nachrangdarlehens jeweils zu einem Zinszahlungstermin gemäß Punkt 1. samt aller bis zu diesem Zeitpunkt aufgelaufener und nicht bezahlter Zinsen auf das vom Crowdinvestor im Rahmen seiner Registrierung auf der Plattform oder im Angebotsschreiben bekanntgegebene Bankkonto oder auf sein Wallet an den Investor vorzeitig und vollständig zurückzuzahlen. Mit Vertragserfüllung seitens der Emittentin ist dieser Vertrag vorzeitig gekündigt. Die Emittentin ist verpflichtet, die Absicht zur vorzeitigen und vollständigen Rückzahlung des offenen Saldos des Darlehensbetrags schriftlich und zumindest 60 Tage im Voraus dem Investor elektronisch auf der Plattform oder per E-Mail (an die vom Investor im Rahmen seiner Registrierung oder späteren Aktualisierung auf der Plattform bekanntgegebene E-Mail-Adresse) mitzuteilen.

## 5. Zinsen und Zinszahlung

- 5.1. **Verzinsung:** der offene Darlehensbetrag wird mit dem Zinssatz gemäß Punkt 1. verzinst. Die Verzinsung beginnt mit **Annahme des Angebots** durch die Emittentin. Wird das Angebot und/oder der Vertrag widerrufen oder erfolgt ein Rücktritt, kommt es zu keiner Verzinsung. Die Berechnung der Zinsen erfolgt nach der Eurozinismethode  $\text{act}/360$  und wird kaufmännisch auf die zweite Nachkommastelle genau gerundet. Dies bedeutet, dass die Zinstage kalendergenau ermittelt werden und der Berechnung 360 Tage für das Zinsjahr zugrunde gelegt werden.
- 5.2. Zinsen sind jeweils zu den in Punkt 1. angeführten Zinszahlungsterminen (eines jeden Kalenderjahres) sowie zum Ende der Laufzeit zur Zahlung fällig. Zinszahlungen werden von der Emittentin in Form von Wertgutscheinen für Waren und Dienstleistungen der Falkensteiner Hotels & Residences (aktuelle Hotels einsehbar unter [www.falkensteiner.com](http://www.falkensteiner.com)) geleistet. Die Emittentin leistet die Zinszahlung mit schuldbefreiender Wirkung, indem ein Wertgutschein in Höhe der fälligen Zinsen in das persönliche Portal des Crowdinvestors unter <https://investors.falkensteiner.com> gebucht wird. Geleistete Wertgutscheine entfalten im Umfang ihres Nennwerts in Euro schuldbefreiende Wirkung, soweit sie für eine Dauer von 30 Jahren ab dem Ausstellungstermin zur Einlösung gegen Waren oder Dienstleistungen gültig sind. Ein Anspruch auf Barabfindung besteht für den Crowd-Investor nicht.
- 5.3. Für Zinszahlungen gilt die **Rückzahlungssperre** nach 4.3.
- 5.4. **Verzugszinsen:** Für den Fall des Verzugs von fälligen Beträgen (Zinsen oder Tilgungen) gemäß diesem Vertrag schuldet die Emittentin dem Investor Verzugszinsen in Höhe von 12% p.a. auf den fälligen Betrag, berechnet nach der Eurozinismethode  $\text{act}/360$ . Die Beträge werden kaufmännisch auf die zweite Nachkommastelle genau gerundet. Verzugszinsen gelten auch, solange die Emittentin einen Beleg für die Verweigerung der Zinszahlung gemäß Punkt 9.4. schuldig bleibt. Verzugszinsen werden in Euro geleistet und nicht in Form von Wertgutscheinen.

Kein Verzug ist, wenn die Zahlungsvoraussetzungen nach Punkt 9.4. nicht vorliegen.

## 6. Zeichnungsfrist / Annahmeverbehalt / Auflösende Bedingung



Dieses Angebot kann ausschließlich von Personen, die ihren gewöhnlichen Aufenthalt (natürliche Person)/ Sitz (juristische Person) in Österreich haben, gestellt werden.

- 6.1. Die Emittentin ist berechtigt im Zeitraum der Zeichnungsfrist Angebote von Crowdinvestoren anzunehmen. Die Emittentin behält sich das Recht vor, die Zeichnungsfrist bis zur in Punkt 1. genannten Verlängerungsoptionsfrist zu verlängern. Der Crowdinvestor ist – vorbehaltlich gesetzlicher Rücktrittsrechte – bis zur allenfalls verlängerten Zeichnungsfrist an sein Angebot gebunden.
- 6.2. Die Emittentin ist nicht verpflichtet das Angebot des Crowdinvestors anzunehmen. Die Emittentin wird das Angebot insbesondere ablehnen, wenn der Crowdinvestor seinen gewöhnlichen Aufenthalt außerhalb Österreichs hat (siehe dazu auch Punkt 2.4.) oder der Crowdinvestor aufgrund von gesetzlichen Investorenschutzbestimmungen nicht investieren durfte.
- 6.3. Das Angebot des Crowdinvestors ist auflösend bedingt mit dem Nicht-Erreichen der Funding-Schwelle bis zum Ende der – allenfalls verlängerten – Zeichnungsfrist oder deren Unterschreiten aufgrund von erfolgten Rücktritten oder Widerrufen von Crowdinvestoren.
- 6.4. Nimmt die Emittentin das Angebot des Crowdinvestors an, wird die Darlehensvaluta an die Emittentin über einen Zahlungsdienstleister ausgezahlt.

## **7. Keine ordentliche Kündigung / Vorzeitige Kündigung**

- 7.1. Es besteht kein ordentliches Kündigungsrecht des Crowdinvestors.
- 7.2. Der Crowdinvestor hat ein außerordentliches, fristloses Kündigungsrecht insbesondere für den Fall, dass
  - (I) die Emittentin wesentliche Pflichten aus diesem Nachrangdarlehensvertrag verletzt und diese Verletzung nicht innerhalb einer angemessenen Nachfrist (welche vom Crowdinvestor oder stellvertretend für diesen vom Plattformbetreiber gesetzt wird) nicht behebt;
  - (II) die Emittentin einen wesentlichen betriebsnotwendigen Vermögensgegenstand (beispielsweise eine wesentliche Marke oder ein wesentliches Patent), aus welchem Grund auch immer veräußert oder auch nur einzelne Rechte daran abtritt und infolgedessen den Vermögensgegenstand zur Gänze oder zu einem wesentlichen Teil nicht mehr nutzen kann;
  - (III) sonstige Gründe vorliegen, die eine Aufrechterhaltung des gegenständlichen Vertrages unzumutbar machen.
- 7.3. Die Verschlechterung der Finanz- und Vermögenslage der Emittentin ist kein wichtiger Grund, der zur außerordentlichen Kündigung berechtigt.
- 7.4. Eine außerordentliche Kündigung kann unverzüglich, längstens jedoch binnen 8 Wochen nach Bekanntwerden des Kündigungsgrundes ausgesprochen werden. Erfolgte außerordentliche Kündigungen sind zusätzlich an die Betreiberin der Plattform mitzuteilen.

## **8. Rücktrittsrecht:**

- 8.1. Ist der Crowdinvestor Verbraucher im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes, so hat er ab Annahme des Angebots durch die Emittentin das Recht, binnen 14 Tagen von dem solcherart geschlossenen Darlehensvertrag zurückzutreten. Im Fall eines Rücktritts ist der vom Investor bezahlte Darlehensbetrag binnen zwei Wochen ab Zugang der Rücktrittserklärung bei der Emittentin ohne Gewährung einer Zinszahlung an den Investor auf das vom Investor auf der Plattform bekanntgegebene Bankkonto zurückzuzahlen.
- 8.2. Der Rücktritt kann unter anderem via der Crowd-Investment Plattform oder gegenüber der Emittentin unter support.fmtg@conda.at erklärt werden.

## **9. Qualifizierte Nachrangklausel**

- 9.1. Der Crowdinvestor tritt für den Fall der Insolvenz mit seinen Forderungen unwiderruflich im Rang hinter sämtliche Forderungen gegenwärtiger und zukünftiger anderer Gläubiger (mit Ausnahme der Gläubiger, die ebenfalls einen Rangrücktritt erklärt haben) zurück.
- 9.2. Der Crowdinvestor erklärt, dass er gemäß § 67 Abs 3 österreichische Insolvenzordnung die Befriedigung seiner Forderungen aus diesem Nachrangdarlehensvertrag erst nach Beseitigung eines negativen Eigenkapitals (§ 225 Abs 1 österreichisches UGB) oder im Fall der Liquidation nach Befriedigung aller

Dieses Angebot kann ausschließlich von Personen, die ihren gewöhnlichen Aufenthalt (natürliche Person)/ Sitz (juristische Person) in Österreich haben, gestellt werden.

Gläubiger begehrt und dass aufgrund dieser Verbindlichkeiten der Emittentin kein Insolvenzverfahren eröffnet zu werden braucht.

- 9.3. Aufgrund der Nachrangigkeit gemäß Punkt 9.2. erfolgen Zahlungen durch die Emittentin nur, wenn ein positives Eigenkapital vorliegt und soweit die Auszahlung der jeweils fälligen Beträge keine Insolvenz der Emittentin bewirken würde; werden fällige Beträge aufgrund solcher Einschränkung nicht ausbezahlt, erfolgt die Auszahlung jeweils zum nächstmöglichen Zahlungstermin und wird bis dahin mit dem in Punkt 1 genannten Zinssatz verzinst.
- 9.4. Verweigert die Emittentin aus den in diesem Punkt 9.3 genannten Gründen eine Zahlung von Zinsen und/oder die Tilgung, so hat sie den Crowdinvestor umfassend über die Gründe dergestalt zu informieren, dass dieser die Plausibilität der Verweigerung detailliert nachprüfen kann.

#### **10. Informations- und Kontrollrechte, Pflichten der Emittentin**

- 10.1. Bis zur vollständigen Rückzahlung aller Darlehensansprüche durch die Emittentin, hat der Crowdinvestor das Recht, Abschriften der jeweiligen Jahresabschlüsse der Emittentin zu erhalten, und zwar spätestens vier Wochen nach Feststellung des Jahresabschlusses durch die Gesellschafter der Emittentin jedoch spätestens 9 Monate nach dem jeweiligen Bilanzstichtag. Die Geschäftsführung der Emittentin hat die Einhaltung dieser Fristen sicherzustellen. Der Umfang sowie Art und Form des Jahresabschlusses hat den Gesetzen und Vorschriften zu entsprechen, wie diese von den Behörden am Sitz der Emittentin definiert sind.
- 10.2. Jedem Crowdinvestor ist nach Feststellung des Jahresabschlusses eine Abschrift (in Form eines PDFs) innerhalb von vier Wochen nachweislich zu übermitteln. Diese Unterlagen werden dem Investor elektronisch auf der Crowd-Investment Plattform oder per E-Mail (an die vom Investor im Rahmen seiner Registrierung oder späteren Aktualisierung auf der Plattform bekanntgegebene E-Mail-Adresse) zur Verfügung gestellt.
- 10.3. Der Crowdinvestor erhält für jedes Geschäftsjahr der Emittentin bis zur vollständigen Rückzahlung ein jährliches Reporting in Form von (a) einer schriftlichen Kurzdarstellung („one-pager“), die die wesentlichen Ereignisse (zum Beispiel Umsatz, Personalstand, Markt, Konkurrenz, Aktivitäten (inkl. Produktentwicklung), Marketing & Vertrieb, Forschung & Entwicklung, etc.) zusammenfasst oder (b) eines Webmeetings, in dem über die wesentlichen Ereignisse berichtet wird. Die schriftlichen Reportings sind jeweils spätestens einen Monat nach Feststellung des Jahresabschlusses durch die Gesellschafter der Emittentin jedoch spätestens 9 Monate nach dem jeweiligen Bilanzstichtag nachweislich an den Investor zu übermitteln. Die Webmeetings sind im gleichen Zeitrahmen abzuhalten, aufzuzeichnen und an Investoren zu übermitteln. Die Wahl des Reporting-Modus obliegt der Emittentin.
- 10.4. Der Crowdinvestor erhält von der Emittentin bis zur vollständigen Rückzahlung aller Darlehensansprüche außerdem Sofortmeldungen bei Geschäftsfällen, die für seine Anlegerstellung unmittelbar bedeutsam sind. Als solche Geschäftsfälle gelten insbesondere die Absicht einer Insolvenzanmeldung, Verschmelzung, Umgründung, Namensänderung, Änderung des Unternehmensgegenstandes, Änderung der Gesellschafterstruktur, sowie jede Änderung am Management.
- 10.5. Die in Punkt 10.1. und 10.2. genannten Rechte stehen dem Investor auch nach Kündigung des Nachrangdarlehens in dem zur Überprüfung der Zinsansprüche erforderlichen Umfang zu.
- 10.6. Die Emittentin verpflichtet sich, Ausschüttungen an Gesellschafter nur soweit vorzunehmen oder zuzulassen, soweit die Emittentin die dafür aufzuwendende Liquidität nicht benötigt, um laut Cash-Flow-Planung die in den nächsten 12 Monaten fällig werdenden (zuzüglich etwaiger mangels Erfüllung der vertraglichen Auszahlungsvoraussetzungen bis dahin nicht ausbezahlter und daher entsprechend vorgetragener) Forderungen der Investoren im Zusammenhang mit diesem Vertrag und aller weiteren mit Investoren geschlossenen Nachrangdarlehensverträge zu erfüllen
- 10.7. Die Emittentin verpflichtet sich weiters, Entgeltzahlungen an Geschäftsführer, die den dreifachen Betrag des höchsten gemäß anwendbarem Kollektivvertrag geregelten Entgelts übersteigen, nur soweit vorzunehmen oder zuzulassen, soweit die Emittentin die dafür aufzuwendende Liquidität nicht benötigt, um laut Cash-Flow-Planung die in den nächsten 12 Monaten fällig werdenden (zuzüglich etwaiger mangels Erfüllung der vertraglichen Auszahlungsvoraussetzungen bis dahin nicht ausbezahlter und daher entsprechend vorgetragener) Forderungen der Investoren im Zusammenhang mit diesem Vertrag und aller weiteren mit Investoren geschlossenen Nachrangdarlehensverträge zu erfüllen.

Dieses Angebot kann ausschließlich von Personen, die ihren gewöhnlichen Aufenthalt (natürliche Person)/ Sitz (juristische Person) in Österreich haben, gestellt werden.

- 10.8. Pönale: Für den Fall, dass die Emittentin eine Verpflichtung gemäß Punkt 10.6. oder 10.7. verletzt, erhöht sich der von der Emittentin gemäß diesem Vertrag zu zahlende Zinssatz (sowohl für die laufende Verzinsung als auch den Verzugszinssatz) um sechs Prozentpunkte für den Zeitraum der Verletzung.

## II. Zusicherungen und Garantien der Emittentin

- 11.1. Die Emittentin haftet dem Crowdinvestor dafür, dass die im Folgenden angeführten Zusicherungen und Garantien für die Emittentin zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages sowie für die gesamte Laufzeit des Vertrages nach bestem Wissen zutreffen. Falls die Emittentin Kenntnis davon erlangt, dass eine abgegebene Zusicherung und Garantie nicht zutrifft, so hat sie 60 Tage Zeit, um den Sachverhalt soweit zu berichtigen, dass sie neuerlich zur Abgabe der Zusicherung und Garantie fähig ist. Sollte die Emittentin den Sachverhalt innerhalb dieser Zeit nicht berichtigen oder berichtigen können, so hat sie dem Investor hiervon unverzüglich nach Ablauf der 60-tägigen Frist per E-Mail- Mitteilung zu machen.
- 11.2. Die Emittentin gibt folgende Zusicherungen und Garantien ab:
- (a) Die Emittentin ist eine nach österreichischem Recht ordnungsgemäß errichtete und bestehende Kapitalgesellschaft.
  - (b) Die dem Crowdinvestor zur Verfügung gestellten Dokumente, Daten und Informationen sind in jeglicher Hinsicht zutreffend und in keiner Weise irreführend, jedoch sind Geschäftspläne und zugrundeliegende Annahmen mit dem natürlichen Risiko verbunden, dass sich Geschäfte anders entwickeln können als geplant.
  - (c) Ein Jahresabschluss der Emittentin (bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie, falls gesetzlich erforderlich, der Anhang und der Lagebericht zum Jahresabschluss) wird stets mit der Sorgfalt eines ordentlichen Unternehmens, nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung und unter Beachtung der einschlägigen steuerrechtlichen Vorschriften erstellt. Die zum jeweiligen Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Bestimmungen werden im Jahresabschluss der Emittentin in jedem Fall und konsequent wie in den vorangegangenen Geschäftsjahren angewendet. Alle bei Erstellung des Jahresabschlusses erkennbaren Risiken, Wertminderungen und Verluste werden durch ausreichende Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen berücksichtigt. Der Jahresabschluss ist vollständig und richtig und gibt ein vollständiges und richtiges Bild der wirtschaftlichen Verhältnisse der Emittentin zum Stichtag wieder. Nach dem Stichtag auftretende oder bekannt gewordene Umstände der Emittentin werden, falls erforderlich, bei der Erstellung des Jahresabschlusses berücksichtigt.
  - (d) Die Emittentin hat Subventionen und sonstige Fördermittel nur in Übereinstimmung mit den anwendbaren Rechtsvorschriften und unter Beachtung jeglicher behördlichen Anordnungen, Bedingungen und Auflagen beantragt, empfangen und verwendet. Derartige Mittel müssen – insbesondere wegen dieses Vertrages – nicht zurückgezahlt werden und sind auch nicht hinfällig.
  - (e) Die Emittentin hat alle gesetzlich vorgesehenen Erklärungs- und Anzeigepflichten gegenüber den Abgabenbehörden und Sozialversicherungsträgern so erfüllt, dass ihr keine Nachteile wegen der Nichterfüllung, der nicht ordentlichen oder der nicht rechtzeitigen Erfüllung solcher Erklärungs- und Anzeigepflichten drohen.
  - (f) Die Emittentin ist keinerlei außerordentliche Verbindlichkeiten eingegangen, insbesondere keine Verbindlichkeiten aus Versorgungszusagen (z.B.: Pensionszusagen, Krankenversicherungen oder andere freiwillige Sozialleistungen), Eventualverbindlichkeiten oder Garantieverträge, die nicht aus dem Jahresabschluss der Emittentin ersichtlich sind. Die Emittentin hat keine Bürgschaften, Garantien oder Sachhaftungen für Verbindlichkeiten Dritter (z.B. Verpfändung von Vermögensgegenständen für Verbindlichkeiten Dritter) übernommen.
  - (g) Die Emittentin verfügt über sämtliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen, die zur Führung des Geschäftsbetriebs der Emittentin im derzeit ausgeübten Umfang sowie im Umfang des gemäß Planrechnung geplanten Ausmaßes erforderlich sind. Diese Genehmigungen sind aufrecht und es liegen keine Umstände vor, die eine Rücknahme oder den Widerruf oder eine Einschränkung oder sonstige Änderung der Rechtswirksamkeit oder des Geltungsumfanges dieser Genehmigungen befürchten lassen. Der Geschäftsbetrieb der Emittentin wird in Übereinstimmung mit diesen Genehmigungen sowie sämtlichen rechtlichen Vorschriften geführt. Es gibt keine unerledigten Auflagen, Aufträge und/oder Bedingungen der Gewerbe- oder anderer Behörden und auch keine ungenehmigten Änderungen etwaiger Betriebs- anlagen, die nicht oder nur unter Auflagen,

Dieses Angebot kann ausschließlich von Personen, die ihren gewöhnlichen Aufenthalt (natürliche Person)/ Sitz (juristische Person) in Österreich haben, gestellt werden.

Aufträgen oder Bedingungen genehmigt werden können. Weiters hat die Emittentin keinen Grund zur Annahme, dass irgendwelche Behörden in Zukunft Auflagen, Aufträge, Bedingungen und/oder Befristungen vorschreiben könnten, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Emittentin stehen.

- 11.3. Für den Fall, dass die Emittentin ihre Verpflichtung zur rechtzeitigen Mitteilung des Nichtvorliegens einer Zusicherung und Garantie gemäß Punkt 11. Verletzt, erhöht sich der von der Emittentin gemäß diesem Vertrag zu zahlende Zinssatz (sowohl für die laufende Verzinsung als auch der Verzugszinssatz) um sechs Prozentpunkte für den Zeitraum des Nichtvorliegens der Zusicherung und Garantie.

## 12. Abtretung und Aufrechnungsverbot

- 12.1. Die Abtretung der Rechte aus diesem Vertrag durch den Crowdinvestor ist möglich, doch muss der Crowdinvestor der Emittentin die Abtretung sowie die Daten des Abtretungsempfängers unverzüglich nach der Abtretung über eine entsprechende Mitteilung über die Crowd-Investment Plattform mitteilen, um sicher zu stellen, dass auch der Abtretungsempfänger auf der Plattform als Crowdinvestor registriert ist. Eine Abtretung an Personen, die nicht auf der Plattform registriert sind, ist ausgeschlossen und nicht zulässig. Nach erfolgter Abtretung hat die Emittentin das Recht und die Pflicht, Zahlungen ausschließlich auf die ihr gemäß der vorgenannten Mitteilung über die Plattform genannte Kontoverbindung des Abtretungsempfängers schuldbefreiend zu leisten.
- 12.2. Eine teilweise Abtretung von Ansprüchen aus diesem Vertrag durch den Crowdinvestor ist nur möglich, wenn Zinsansprüche gemeinsam mit Ansprüchen auf Rückzahlung eines Nachrangdarlehensbetrages abgetreten werden und wenn Abtretungen hinsichtlich eines Darlehensbetrages von zumindest EUR 500,00 oder einem Vielfachen davon erfolgen sollen.
- 12.3. Der Investor ist hiermit ausdrücklich darüber aufgeklärt, dass die **Abtretung der Rechte aus diesem Vertrag erschwert ist**, weil zum Zeitpunkt der Emission dieses alternativen Finanzinstruments kein Sekundärmarkt dafür existiert und kein Kurswert gebildet werden kann.
- 12.4. Etwaige Ansprüche des Crowdinvestors können von der Emittentin nicht durch Aufrechnung erfüllt werden, eine etwaige Aufrechnung durch die Emittentin wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

## 13. Vertraulichkeit und Geheimhaltung

- 13.1. Der Inhalt dieses Vertrags sowie alle dem Crowdinvestor zugänglich gemachten vertraulichen Informationen oder sonstige Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse betreffend die Emittentin, deren Technologien, gewerblichen Schutzrechte, geistiges Eigentum und Know-How, Mitarbeiter, Kunden oder Kooperationspartner, (nachfolgend „vertrauliche Informationen“ genannt) sind vom Crowdinvestor streng geheim zu halten und dürfen von ihm ohne die vorherige Zustimmung der Emittentin Dritten gegenüber nicht offengelegt werden. Der Crowdinvestor darf vertrauliche Informationen im Übrigen nur für die Zwecke dieses Vertrags, insbesondere nicht für eigene oder fremde Wettbewerbszwecke verwenden. Die Vertraulichkeitsverpflichtung gemäß Satz 1 gilt nicht, soweit
- die Parteien eine Offenlegung vereinbart haben;
  - die Offenlegung in diesem Vertrag vorgesehen oder zur Durchführung dieses Vertrags erforderlich ist;
  - die Offenlegung gegenüber Angestellten oder zur beruflichen Verschwiegenheit verpflichteten Beratern des Investors erfolgt;
  - die Offenlegung zur Erfüllung gesetzlicher Offenlegungs- oder Informationspflichten oder behördlicher Anordnungen zwingend erforderlich ist.

Nicht als vertrauliche Informationen gelten solche Informationen, die

- dem Investor zum Zeitpunkt Offenlegung durch die Gesellschaft bereits nachweislich bekannt waren;
- ohne Verletzung einer vertraglichen oder gesetzlichen Geheimhaltungsverpflichtung allgemein öffentlich bekannt sind oder werden;
- der Investor von einem Dritten nachweislich rechtmäßig ohne Verstoß gegen vertragliche oder gesetzliche Geheimhaltungsverpflichtungen erhalten hat.

Der Erwerb dieser Veranlagung ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

Dieses Angebot kann ausschließlich von Personen, die ihren gewöhnlichen Aufenthalt (natürliche Person)/ Sitz (juristische Person) in Österreich haben, gestellt werden.

- 13.2. Die Verpflichtungen zur Vertraulichkeit gelten für einen Zeitraum von zwei Jahren ab Vertragsbeendigung fort.

#### **14. Schlussbestimmungen**

- 14.1. Die Emittentin und der Investor bestätigen, alle Angaben im Vertrag, am Angebotsschreiben oder auf der Plattform gewissenhaft und wahrheitsgetreu gemacht zu haben und verpflichten sich, allfällige Änderungen wechselseitig umgehend bekannt zu geben.
- 14.2. Auf diesen Vertrag und alle Rechtsbeziehungen zwischen der Emittentin und dem Investor ist materielles österreichisches Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des internationalen Privatrechts anzuwenden. Die Bestimmungen des UN-Kaufrechtes finden keine Anwendung. Ist der Investor ein Verbraucher im Sinne des österreichischen Konsumentenschutzgesetzes, so richtet sich das anwendbare materielle Recht nach den gesetzlichen Bestimmungen.
- 14.3. Gerichtsstand ist der Sitz der Emittentin. Für Verbraucher gilt das für ihren Wohnsitz zuständige Gericht als Gerichtsstand.
- 14.4. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für einen etwaigen Verzicht auf das vorgenannte Erfordernis. Nebenabreden wurden außerhalb dieses Vertrages nicht getroffen.
- 14.5. Der Investor stimmt ausdrücklich zu, dass sämtliche seiner auf der Plattform registrierten Daten vom Betreiber der Plattform an die Emittentin für Zwecke der Annahme dieses Angebots und der Umsetzung und Gestionierung dieses Darlehensvertrags übermittelt werden dürfen.

\*\*\*\*\*