

# **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 15.000.000,00 (in Worten:  
EURO Fünfzehn Millionen)

26. März 2024

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. 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 ungesetzlich ist, ein solches Angebot durchzuführen. Personen, in deren Besitz dieser Prospekt gelangt, sollten sich darüber informieren und diese Beschränkungen beachten.

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	3
Allgemeine Warnhinweise .....	7
Zusammenfassung der Veranlagungen und des Angebots.....	9
Die Geschäftstätigkeit der Emittentin und ihre Position in der FMTG Gruppe.....	14
1. Einleitung .....	14
2. FMTG Gruppe .....	14
2.1. Unternehmensgeschichte und Falkensteiner heute.....	15
2.1.1. Vom Familienbetrieb zum internationalen Familienunternehmen.....	15
2.1.2. Die FMTG Gruppe heute: Fokus auf das Management von Hotels und Residences mittels Pacht und Managementvertrag und Campingbetrieben .....	16
2.1.3. Auswirkungen der Ukrainekrise und des Konflikts in Palästina auf den Tourismus ....	17
2.1.4. Auswirkungen der Ukrainekrise und des Konflikts in Palästina auf die FMTG Gruppe	17
2.2. Die drei Geschäftsbereiche der FMTG Gruppe .....	18
2.2.1. FMTG AG als Leitgesellschaft der FMTG Gruppe .....	18
2.2.2. FMTG Services .....	18
2.2.3. FMTG Development .....	19
2.2.4. Michaeler & Partner.....	19
3. Positionierung der FMTG Gruppe im Markt.....	19
4. Produkt und Leistungsspektrum.....	21
5. Wirtschaftliche Situation .....	21
5.1. FMTG Gruppe (Konzern) und FMTG Geschäftsbereiche .....	21
6. Investitionen, Wachstum und Expansion der FMTG Gruppe .....	24
6.1. Premium Camping .....	24
6.2. Geschäftsbereich FMTG Invest.....	24
6.3. Nachhaltigkeit.....	24
6.4. Loyalitätsprogramm .....	25
6.5. Adria Raum.....	25
6.6. Deutschland.....	25
6.7. Österreich.....	25
6.8. Kosten und deren Finanzierung .....	25
7. Angaben über jene, welche gemäß den §§ 7 und 22 KMG haften.....	26
7.1. Allgemeines .....	26
7.2. Die Emittentin .....	26
7.3. Der Prospektkontrollor .....	26
7.4. Der Abschlussprüfer .....	27

7.5.	Die Betreiberin der Plattform.....	27
7.6.	Gemeinsame Bestimmungen für der Prospekthaftung unterliegende Personen .....	27
8.	Angaben über die Veranlagung.....	27
8.1.	Die Veranlagungsbedingungen, insbesondere die Kündigungsfristen und die Ausstattung der Veranlagung .....	27
8.1.1.	Zweck und Grundlagen.....	27
8.1.2.	Angebotslegung durch Anleger, Vertragsabschluss .....	28
8.1.3.	Angebotsfrist, Verlängerungsmöglichkeit, vorzeitiges Schließen der Emission .....	29
8.1.4.	Rücktrittsrecht der Anleger.....	29
8.1.5.	Verzinsung .....	29
8.1.6.	Zinsperioden.....	29
8.1.7.	Informations- und Kontrollrechte, keine Mittelverwendungskontrolle .....	30
8.1.8.	Auszahlungskonto, Kosten (Bankspesen) in Zusammenhang mit Überweisungen.....	31
8.1.9.	Qualifizierte Nachrangigkeit .....	31
8.1.10.	Übertragung / Abtretung .....	31
8.1.11.	Anwendbares Recht, Gerichtsstand .....	32
8.1.12.	Laufzeit, keine ordentliche Kündigungsmöglichkeit des Anlegers, vorzeitige Rückführung durch die Emittentin.....	32
8.2.	Zahl-, Einreichungs- und Hinterlegungsstellen .....	33
8.3.	Übersicht über die allenfalls bisher ausgegebenen Vermögensrechte.....	33
8.4.	Rechtsform der Veranlagung (Anteils-, Gläubigerrecht oder Mischform), Gesamtbetrag, Stückelung sowie Zweck des Angebotes .....	33
8.4.1.	Rechtsform der Veranlagung .....	33
8.4.2.	Gesamtbetrag und Stückelung .....	33
8.4.3.	Zweck des Angebots.....	34
8.5.	Art der Veranlagung (offene oder geschlossene Form) .....	34
8.6.	Art und Anzahl sonstiger Veranlagungsgemeinschaften des Emittenten oder sonstiger Veranlagungsgemeinschaften, die auf die Veranlagung von Einfluss sein können.....	34
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 .....	35
8.8.	Allfällige Haftungserklärungen Dritter für die Veranlagung .....	35
8.9.	Personen, die das Angebot fest übernommen haben oder dafür garantieren .....	36
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.....	36
8.11.	die auf die Einkünfte der Veranlagung erhobenen Steuern (beispielsweise Kapitalertragsteuer, ausländische Quellensteuern) .....	36

8.11.1.	Allgemeines .....	36
8.11.2.	Natürliche Person hält Darlehensforderung im Privatvermögen .....	37
8.11.3.	Natürliche Person hält Darlehensforderung im Betriebsvermögen.....	38
8.11.4.	Nicht gemeinnützige Kapitalgesellschaft hält Darlehensforderung.....	39
8.12.	Zeitraum für die Zeichnung, .....	39
8.13.	etwaige Beschränkungen der Handelbarkeit der angebotenen Veranlagung und Markt, auf dem sie gehandelt werden kann,.....	39
8.14.	Vertriebs- und Verwaltungskosten, Managementkosten, jeweils nach Höhe und Verrechnungsform .....	40
8.15.	Angabe der Bewertungsgrundsätze .....	40
8.16.	Angabe allfälliger Belastungen .....	40
8.17.	nähere Bestimmungen über die Erstellung des Rechnungsabschlusses und etwaiger Rechenschaftsberichte .....	40
8.18.	Bestimmungen über die Ausschüttung und Verwendung des Jahresüberschusses/Jahresgewinnes .....	40
8.19.	letzter Rechenschaftsbericht samt Bestätigungsvermerk .....	40
8.20.	Darstellung des Kaufpreises der Veranlagung samt allen Nebenkosten.....	40
8.21.	Art und Umfang einer Absicherung der Veranlagung durch Eintragung in öffentliche Bücher .....	41
8.22.	Angabe über zukünftige Wertentwicklungen der Veranlagung .....	41
8.23.	Bedingungen und Berechnung des Ausgabepreises für Veranlagungen, die nach Schluss der Erstemission begeben werden .....	41
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 .....	41
8.25.	Darlegung der Möglichkeiten und Kosten einer späteren Veräußerung der Veranlagung .....	41
8.26.	Leistungen der Verwaltungsgesellschaft und die dafür verrechneten Kosten .....	41
8.27.	Kündigungsfristen seitens der Verwaltungsgesellschaften.....	41
8.28.	Bestimmungen über die Abwicklung und die Stellung der Anleger im Insolvenzfall....	42
8.29.	Wertpapierkennnummer (falls vorhanden) .....	42
9.	Angaben über den Emittenten.....	42
9.1.	Firma, Sitz und Unternehmensgegenstand,.....	42
9.1.1.	Firma.....	42
9.1.2.	Sitz .....	42
9.1.3.	Unternehmensgegenstand.....	42
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 .....	43
9.3. Mitglieder der Organe der Geschäftsführung, der Verwaltung und der Aufsicht (Name, Stellung) .....	43
9.4. Angabe der Anteilseigner, die in der Geschäftsführung des Emittenten unmittelbar oder mittelbar eine beherrschende Rolle ausüben oder ausüben können.....	43
9.5. Der letzte Jahresabschluss samt etwaiger Lageberichte und Bestätigungsvermerk(e) .. .....	43
9.6. Angaben über die Depotbank (falls vorhanden) .....	43
10. Weitere Angaben .....	44
10.1. Art und Umfang der laufenden Informationen der Anleger über die wirtschaftliche Entwicklung der Veranlagung .....	44
10.2. Sonstige Angaben, die für den Anleger erforderlich sind, um sich ein fundiertes Urteil im Sinne des § 5 Abs. 1 zu bilden.....	44
10.2.1. Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft.....	45
10.2.2. Risiken im Zusammenhang mit der Veranlagung.....	48
11. Unterfertigung gemäß Kapitalmarktgesetz .....	51
12. Kontrollvermerk des Prospektkontrollors .....	52
13. Verzeichnis der Anhänge .....	53
Anhang A .....	54
Abkürzungen und Definitionen .....	54
Anhang B .....	57
Jahresabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2022.....	57
Anhang C .....	58
Muster Darlehensverträge.....	58
Abschnitt I – Darlehensvertrag mit Zinszahlungen in Euro .....	58
Abschnitt II – Darlehensvertrag mit Zinszahlungen in Gutscheinen .....	59

## 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 Großteiles 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 Kapitel 10.2 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 ein Nachrangdarlehen mit fünfjähriger Laufzeit und einer Verzinsung in Höhe von 6,00% p.a. bei Verzinsung in cash oder 8,00% bei Verzinsung in Gutscheinen zur Zeichnung an.
<b>Zeichnungsmöglichkeit</b>	Anleger können während der jeweiligen 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="https://fmtg-invest.at">https://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 05.05.2024 (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, Lemonway (vereinfachte Aktiengesellschaft), mit dem Sitz in Paris, Frankreich, und der Geschäftsadresse 61 Rue Taitbout, 75009 Paris, Frankreich, Barclays Bank Ireland PLC, Frankfurt Branch, TaunusTurm, Taunustor 1, 60310 Frankfurt am Main, IBAN DE70503104000438134909, BIC BARCDEFFXXX 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 führt auch ein dem jeweiligen Investor eindeutig zugewiesenes virtuelles Konto, welchem Geldbeträge zugeschrieben werden können und auf welches der Investor via der Plattform hinzubuchen oder auch abbuchen kann („virtuelles Wallet“).

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 1.200,00.

## **Welcome Back-Bonus / Wiederveranlagungsbonus**

Investoren, die bereits im Rahmen der Emissionen eins bis drei in den Jahren 2017 bis 2019 in Nachrangdarlehen, welche von der Tochtergesellschaft der Emittentin, FMTG Services GmbH, begeben wurden, investiert haben, erhalten bei einer wiederkehrenden Investition im Rahmen dieser Emission in gleicher Höhe oder höher EUR 120,- als „Welcome Back-Bonus“ in Form eines Hotelgutscheins der FMTG Gruppe.

Wurde seitens der Emittentin im Rahmen einer bereits getätigten Wiederveranlagung zu den Emissionen eins bis drei ein Treuebonus im Jahr 2022 oder 2023 (Wiederveranlagungsbonus) gewährt, besteht kein weiterer Anspruch auf diesen Welcome Back-Bonus.

## **Angebotsfrist**

Die Angebotsfrist beginnt mit dem der Veröffentlichung dieses Prospekts folgenden Bankarbeitstag, dieser ist geplant am 28.03.2024 und endet mit Ablauf des 05.05.2024.

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 15.000.000,00, verkürzt werden. Eine entsprechende Verkürzung wird von der Emittentin gegebenenfalls auf ihrer Website [www.fmtg-invest.com](http://www.fmtg-invest.com) und auf der Plattform 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-invest.com](http://www.fmtg-invest.com) und auf der Plattform veröffentlicht.

## **Internationales Angebot**

Zusätzlich zu dem Angebot in Österreich unter diesem Prospekt beabsichtigt die Emittentin, die Veranlagung auch in der Bundesrepublik Deutschland öffentlich, gemäß den dort geltenden kapitalmarktrechtlichen Bestimmungen anzubieten.

Das Angebot in der Bundesrepublik Deutschland ist dabei in einem Zeitraum von 12 Monaten mit einem Betrag von EUR 6 Mio. begrenzt.

## **Laufzeit**

Die Laufzeit des Darlehens beginnt mit dem Datum der Anbotsannahme durch die Emittentin und endet am 30.09.2029.

**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 6,00% p.a. und (ii) bei Leistung in Gutscheinen fix 8,00% 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 1.10. eines Jahres bis zum 31.3. des folgenden Jahres und jeweils vom 1.4. 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 31.03.2025.

**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 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 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 drei Geschäftsbereichen FMTG Services, FMTG Development 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 drei 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 drei Geschäftsbereiche:

- ✚ FMTG Services
- ✚ FMTG Development
- ✚ Michaeler & Partner

Die drei Geschäftsbereiche werden durch die jeweiligen Leitgesellschaften (FMTG Services GmbH, FMTG Development GmbH, Michaeler & Partner s.r.l.) geführt.

Die FMTG Gruppe befindet sich derzeit in der Aufbauphase für einen eigenen Geschäftsbereich Camping. Aus diesem Grund wurde die italienisch Bereichs-Leitgesellschaft Aluna s.r.l. gegründet, die künftig mit ihren Tochtergesellschaften die bestehenden Campingplätze managen und den Geschäftsbereich weiter ausbauen soll. Derzeit wird das Management der Campingplätze noch von der FMTG Services GmbH betrieben.

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



Die Emittentin ist an folgenden Gesellschaften direkt oder indirekt beteiligt (Stand 2/2024):

Gesellschaften	Konsolidierungsart	Währung		Stammkapital/ Nennkapital	Anteil
		laut	Firmenbuch		
FMTG Development GmbH, Wien, Österreich	V	EUR		1.000.000,00	100,00%
FMTG Services GmbH, Wien, Österreich	V	EUR		35.000,00	100,00%
AEJO Beteiligungs GmbH, Wien, Österreich	V	EUR		36.000,00	100,00%
Falkensteiner Hotel Club Funimation Katschberg GmbH (vormals RCB Hotelbeteiligungs-GmbH), Rennweg Österreich	V	EUR		36.336,42	100,00%
Falkensteiner Hotel Montafon GmbH (vormals FMTG Falkensteiner Hotelbetriebs GmbH), Tschagguns, Österreich	V	EUR		35.000,00	100,00%
Punta Skala Beteiligungs GmbH (vormals Amphidamas Beteiligungsverwaltungs GmbH), Wien, Österreich	V	EUR		50.000,00	70,00%
Falkensteiner Hotel Sonnenalpe GmbH (vormals Evert Beteiligungs GmbH), Wien, Österreich	V	EUR		36.000,00	100,00%
Michaeler & Partner GmbH (vormals Michaeler & Partner Services GmbH), Wien, Österreich	V	EUR		36.409,08	100,00%
Falkensteiner Hotel Cirstallo GmbH (vormals Falkensteiner Hotel Cirstallo Betriebs GmbH), Wien, Österreich	V	EUR		35.000,00	100,00%
KI Katschberg Immobilien GmbH, Rennweg, Österreich	V	EUR		35.000,00	100,00%
FMTG Financial Services GmbH (vormals FMTG Immo GmbH), Wien, Österreich	V	EUR		36.400,00	100,00%
FMTG Mitarbeiterhaus Katschberg GmbH, Rennweg, Österreich	V	EUR		35.000,00	100,00%
Falkensteiner Hotel BRS & BL GmbH (vormals FMTG Beteiligungs GmbH), Wien, Österreich	V	EUR		35.000,00	100,00%
MF Beteiligungs GmbH, Wien, Österreich	V	EUR		35.000,00	100,00%
Falkensteiner Hotel Carinzia GmbH (vormals Falkensteiner Hotel & Spa Carinzia Betriebs GmbH), Jenig, Österreich	V	EUR		35.000,00	100,00%
Falkensteiner Schlosshotel Velden GmbH (vormals CUP Touristic Ges.m.b.H.), Velden am Wörther See, Österreich	V	EUR		36.336,41	100,00%
Schneesportschule Seebacher KG, Rennweg, Österreich	V	EUR		5.000,00	90,00%
Tourismusregion Katschberg/Rennweg Marketing GmbH, Rennweg, Österreich	B	EUR		35.000,00	31,75%
KR Golfanlagen GmbH, Jenig, Österreich	V	EUR		1.762.000,00	93,78%
SHV Motorbootbetriebs GmbH, Velden, Österreich	V	EUR		35.000,00	74,00%
Naturenergie Katschberg GmbH, Rennweg, Österreich	V	EUR		35.000,00	100,00%
FMTG Camping Management GmbH, Wien, Österreich	V	EUR		35.000,00	100,00%
FMTG Camping Hafnersee GmbH, Wien, Österreich	V	EUR		35.000,00	100,00%
D & D Holding GmbH, Wien, Österreich	B	EUR		41.623,12	3,51%
campstar GmbH, Wien, Österreich	B	EUR		48.807,62	16,88%
Falkensteiner Hotel Maria Prag Betriebs s.r.o., Prag, Tschechien	V	CZK		200.000,00	100,00%
Grand Hotel Marienbad Betriebs s.r.o., Prag, Tschechien	V	CZK		200.000,00	100,00%
Hotel Atlantis Besitz s.r.o.(vormals Hotel Maria Prag Betriebs s.r.o.), Prag, Tschechien	V	CZK		27.000.000,00	100,00%
FTOUR GmbH, Recklinghausen, Deutschland	N	EUR		250.000,00	100,00%
FALKENSTEINER HOTELMANAGEMENT S.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR		2.026.520,00	100,00%
Michaeler & Partner s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR		25.825,00	100,00%
RHE S.r.l., Vahrn, Italien	E	EUR		150.000,00	33,33%
GDB S.r.l., Vahrn, Italien	B	EUR		16.000,00	5,21%
FALKENSTEINER HOTEL CAPO BOI s.r.l. (vormals FALKENSTEINER HOTELS ITALY S.r.l.), Vahrn, Italien	V	EUR		10.000,00	100,00%
FMG s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR		10.000,00	100,00%
Falkensteiner Garden Calabria s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR		10.000,00	100,00%
Sal Resort s.r.l., Vahrn, Italien	E	EUR		1.000.000,00	39,70%
Falkensteiner Hotel Bozen s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR		10.000,00	100,00%
Alberghiera Mediterranea s.r.l., Messina, Italien	E	EUR		1.461.500,00	24,00%
Aluna s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR		10.000,00	100,00%
FALKENSTEINER Hotelmanagement d.o.o., Zagreb, Kroatien	V	HRK		40.000,00	100,00%
HOTELI PUNAT d.d., Punat, Kroatien	V	EUR		5.850.000,00	100,00%
PUNTA SKALA d.o.o., Zadar, Kroatien	V	EUR		12.041.880,00	70,00%
BORIK d.o.o (vormals BORIK dd), Zadar, Kroatien	V	HRK		9.086.920,00	100,00%
Falkensteiner Hotel Bratislava s.r.o., Bratislava, Slowakei	V	EUR		5.000,00	100,00%
MF Development B.V., Rotterdam, Niederlande	V	EUR		18.000,00	100,00%
Zadar B.V., Amsterdam, Niederlande	V	EUR		10.000,00	70,00%
Jetcamp B.V., Delft, Niederlande	B	EUR		129,00	12,53%
Falkensteiner Hotel Montenegro d.o.o., Beici, Montenegro	V	EUR		3.700.001,00	100,00%
Alba Invest d.o.o., Belgrad, Serbien	V	RSD		2.462.224,01	100,00%
Camping Lake Blagus d.o.o., Ljubljana, Slowenien	V	EUR		7.500,00	100,00%

V = Vollkonsolidiert; E = At Equity konsolidiert; N = Nicht konsolidiert; B = Beteiligung;

## 2.1. Unternehmensgeschichte und Falkensteiner heute

### 2.1.1. Vom Familienbetrieb zum internationalen Familienunternehmen

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

Das Falkensteiner Hotel 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 rffneten 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. 2012 erffnete das Unternehmen sein erstes

Hotel in Serbien und 2018 in Montenegro.

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 2.000 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 drei Geschäftsbereichen FMTG Services, FMTG Development und Michaeler & Partner einen gemanagten Umsatz (Umsatz aller Geschäftsbereiche unabhängig vom Beteiligungsstatus) von ca. EUR 202 Mio. im Geschäftsjahr 2022.

Der größte Geschäftsbereich, die FMTG Services, bietet mit ihren ca. 4.300 Zimmern und ca. 1.300 Camping Plots jährlich mehreren hunderttausenden Menschen aus allen Ländern der Welt die Möglichkeit zu Urlaub in 4Sterne, 4-Sterne Superior, 5-Sterne Hotels und auf unseren Premium Camping Plätzen.

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.

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. Zünftig sollen weitere Investitionen in diesem Geschäftsfeld, vor allem in Österreich, Italien, Kroatien und Deutschland getätigt werden.

In den letzten Jahren bis inklusive 2023 konnte die FMTG Gruppe profitabel wachsen und entwickelte sich zu einem bedeutenden Hotelbetreiber in der Premium Kategorie in Österreich und an der Adriaküste.

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.

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. So beteiligte sich die FMTG Gruppe mit 24% an einer Projektgesellschaft für den Bau eines 5\* Premium Hotels im Süden Siziliens. Die Eröffnung des Hotels ist für 2026 geplant.

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.

### **2.1.3. Auswirkungen der Ukrainekrise und des Konflikts in Palästina auf den Tourismus**

Für den Tourismus und die Wirtschaft im Allgemeinen sind die Auswirkungen des anhaltenden Krieges in der Ukraine bzw. der Nahostkonflikt deutlich spürbar. Auf der Kostenseite sind die Preise für Strom, Gas und sonstige Energieformen durch die unsichere Versorgungslage auf dem Energiesektor sprunghaft angestiegen und immer noch auf einem sehr hohen Niveau. Auch die internationalen Lieferketten und die Lebensmittelversorgung sind durch die Konflikte (z.B. durch die Gefährdung der Transportrouten aus Asien über den Suez-Kanal) negativ beeinflusst. Die Belastungsfaktoren Preisanstieg, Materialmangel und Lieferengpässe – bereits in den Monaten vor Ausbruch des Ukraine-Krieges spürbar – sind durch den Konflikt und neuerdings durch die Ausweitung des Nahost-Konflikts verschärft worden und halten die Inflation speziell in Europa weiterhin auf einem ungewohnt hohen Niveau. Die Auswirkungen sind nicht nur als gestiegene Kosten (inklusive gestiegener Personalkosten) im laufenden Betrieb, sondern auch in Form einer stagnierenden Nachfrage bei bestimmten Gästeschichten spürbar.

Der Tourismus als Dienstleistungsbranche ist insgesamt weniger von unterbrochenen Lieferketten betroffen als die Industrie und zeigt nach Einschätzung der Gesellschaft im Vergleich zu den Lockdown-geprägten Jahren 2020, 2021 und (teilweise) 2022 weiter eine deutliche Erholung. Auch ist die Reiselust insgesamt weiter ungebrochen.

War die Wintersaison 2021/2022 in Österreich und Südtirol noch sehr stark von der Corona-Situation beeinflusst, was in einer geringeren Nachfrage resultierte, so führte in der Wintersaison 2022/2023 die Aufhebung aller Restriktionen zu einem wahren Boom im Wintertourismus.

Auch konnte 2023 eine wesentlich stärkere Nachfrage nach Wellnessurlaub sowie eine Rückkehr des Gruppenreisegeschäfts sowie der größeren Veranstaltungen im MICE festgestellt werden.

Obwohl im Sommer 2023 wieder ein deutlicher Anstieg bei Flugreisen spürbar war, haben Faktoren wie immer noch fehlende Flugkapazitäten, hohe Ticketpreise sowie auch Umweltkatastrophen dazu beigetragen, dass Urlaubsreisen im näher gelegenen Ausland weiterhin gut gebucht wurden und es eine starke kurzfristige Nachfrage nach Urlaubsreisen in Italien und Kroatien gab. Die Nachfrage in Österreich ist 2023 im Vergleich zu 2022 leicht gestiegen, war aber rückläufig zum Rekordsommer 2021, da wieder verstärkt Meeresdestinationen nachgefragt wurden.

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. Hier ist auch eine Rückkehr von Langstreckenmärkten, z.B. der USA, deutlich spürbar.

Die Emittentin sieht klare Anzeichen zu einer Normalisierung des Buchungsverhaltens. Ab dem 3. Quartal 2023 konnte ein deutlicher Anstieg der Vorbuchungen für die Wintersaison und den nächsten Sommer beobachtet werden.

Das Buchungsverhalten der Gäste ist jedoch insgesamt weiterhin durch hohe Kurzfristigkeit geprägt. Vor allem im Vergleich zu 2019 ist der kurzfristige Pick-up deutlich stärker und weiterhin ein klarer Shift zu direkten Buchungskanälen im Vergleich zum Veranstaltergeschäft spürbar.

### **2.1.4. Auswirkungen der Ukrainekrise und des Konflikts in Palästina 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 (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 den betroffenen 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 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 hat nur geringe Auswirkung auf die Hotels der Emittentin. Im Jahr 2022 lag der Anteil an israelischen Gästen am Gesamtumsatz 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. 0,22% des Gesamtvolumens. Am stärksten betroffen waren die Hotels in Tschechien (Prag und Marienbad), aber auch diese Einbußen waren von untergeordneter Bedeutung.

Im Kostenbereich sind die Auswirkungen der internationalen Konflikte und der indirekt damit zusammenhängenden hohen Inflation 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 Pacht Klauseln 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 drei 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 4.835.002,36 in 2022 (EUR 3.152.860,30 in 2021) 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 2022 8 MitarbeiterInnen (2021: 6).

Der operative Betrieb der FMTG Gruppe gliedert sich in die drei Geschäftsbereiche FMTG Services, FMTG Development und Michaeler & Partner.

### **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, Apartmentanlagen und

Campingbetriebe) unterteilt werden. Die Geschäftseinheit Hotelmanagement besteht aus der FMTG 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, Apartmentanlagen und Campingplätze abdecken. Die Hotelmanagementgesellschaften haben jeweils Managementverträge mit den Hotel- und Campingbetrieben 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.

Derzeit werden unter der Marke Falkensteiner Hotels & Residences 27 Hotels, 3 Apartmentanlagen, 1 Premiumcampingplatz sowie unter deren Eigenmarken 1 Hotel und 2 Campingplätze auf Basis von Management- und Pachtverträgen in sechs europäischen Ländern (Österreich, Italien, Slowakei, Tschechische Republik, Kroatien und Serbien) geführt.

Der von den Hotelmanagementgesellschaften gemanagte Umsatz (das ist die Summe der Umsätze der Hotelbetriebe, Apartmentanlagen und Campingplätze – unabhängig von den Beteiligungsverhältnissen) betrug im Geschäftsjahr 2023 rd. EUR 217 Mio. (2022: ca. EUR 183 Mio.) und ist die Basis (Bemessungsgrundlage) für den Umsatz und Betriebserfolg der Emittentin.

### **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.

## **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.

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, 3 Apartment-Anlagen, einem Premium Campingplatz sowie unter deren Eigenmarken ein Hotel und zwei Campingplätze. Insgesamt werden von der FMTG dann Betriebe mit 5.534 Einheiten (4.269 Hotelzimmer und Suiten und 1.265 Campingeinheiten) betrieben.

Der FMTG Konzern beschäftigte im Geschäftsjahr 2022 durchschnittlich 1.576 (2021: 1.221) Mitarbeiter. Mit den Häusern, die mittels Managementvertrag geführt werden, zählt die FMTG-Familie durchschnittlich 2.103 Mitarbeiter (2021: 1.749).

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 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 2022 bzw. 2023 gehalten werden. Diese Entwicklung wird nach Einschätzung der Emittentin auch in den folgenden Jahren anhalten. Der Bereich Leisure Individual Direkt (Direktbuchungen durch individuelle Freizeitgäste) wird mittelfristig stabil auf einem hohen Niveau bleiben bzw. weiter wachsen (+82,8% zu 2019), 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) wird nach Einschätzung der Emittentin aufgrund der Flexibilität und stärkeren Kurzfristigkeit in Zukunft zu einem leicht höheren Anteil am Gesamtvolumen der Buchungen führen, der zu Lasten des Bereichs FIT (Foreign Individual Traveller; Buchungen über Reiseveranstalter) gehen und damit den bisherigen negativen Trend in diesem Bereich fortsetzen wird. Der Anteil 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 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, etc.) angesprochen, von

denen die Emittentin in den nächsten Jahren eine stetige Umsatzsteigerung erwartet. Im Bereich Geschäftsreisen (Corporate) wird mit einer langsamen Erholung gerechnet.

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

Im Fokus der FMTG Gruppe steht die laufende Verbesserung und Erweiterung der Serviceleistungen, wie dem Acquapura Spa, Golfangebote, dem Falky-Programm für Kinder oder der Premium Collection.

Den Gästen der Falkensteiner Hotels stehen verschiedene Online Informations- und Buchungsmöglichkeiten zur Verfügung. Dadurch soll das Loyalty-Programm, der Falkensteiner Spirit Club, 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**

Bereits im Geschäftsjahr 2022 konnte der Jahres-Zimmerumsatz der Gruppe Like for Like um 18,7% zu 2019 gesteigert werden. Ausschlaggebend dafür waren das sehr starke kurzfristige Buchungsaufkommen für das wichtige dritte Jahresquartal (Sommersaison) vor allem in Italien und Kroatien, eine fortschreitende Normalisierung der Nachfrage im Städte- und Wellness-tourismus sowie im Veranstaltungsbereich, ein hoher Direktbucheranteil und eine sehr gute Ratendurchsetzung. Im Vergleich zu 2019 sank zwar das Nächtigungsvolumen (-15,9%), jedoch stieg die Durchschnittsrate (ADR) um +41,2% von 140,7 EUR auf 198,7 EUR.

Im Kostenbereich machten sich zwar die teilweise stark gestiegenen Energie, Lebensmittel und Personalkosten bemerkbar, insgesamt erzielte die Gruppe trotzdem eine starke Verbesserung des Ergebnisses gegenüber 2021, obwohl auch der Aufwand für Hotelpachten, nach befristeten, pandemiebedingten Pachtreduktionen unserer Verpächter, verglichen mit dem Jahr 2021 um etwa Euro Mio. 5 angestiegen ist.

Aufgrund der höheren Fee-Einnahmen durch die gesteigerten Umsätze in den Hotels konnten wir auch in der zentralen Geschäftseinheit Hotelmanagement für das Jahr 2022 ein besseres Ergebnis als in der Vergangenheit erzielen. Hier beeinflussten auch die bereits in den Jahren 2020 und 2021 umgesetzten strukturellen Kostenreduktionen das Ergebnis positiv.

Das Geschäftsjahr 2023 war erstmals seit Jahren nicht mehr von der Covid-Pandemie beeinflusst.

Das 1. Quartal 2023 brachte für die Falkensteiner Hotels & Residences ein Rekordergebnis. Der Zimmerumsatz in den Hotels wurde im Vergleich zum – immer noch pandemiegeprägten 1. Quartal 2022 – um ca. 10,24 Mio. EUR gesteigert und das Quartalsbudget für den Zimmerumsatz aller Betriebe um ca. 1,69 Mio. EUR (+6%) übertroffen. Etwas gebremst wurde die sehr gute Performance der österreichischen und Südtiroler Winterhotels durch den schwächeren Buchungstrend für die zweite Märzhälfte, was auch der ungünstigen Wettersituation (sehr warme Temperaturen von zeitweise 20°C) geschuldet war. Auch das Buchungsaufkommen in den Wellnesshotels in Österreich und Tschechien bzw. in den im Winter geöffneten kroatischen Betrieben war sehr erfreulich.

Während der Anteil an Direktbuchern weiterhin sehr hoch lag und im Vergleich zu 2019 von 57,9% auf 62,8% ausgebaut werden konnte, war auch ein Anstieg bei Buchungen über Online

Travel Agencies spürbar zu erkennen (von 14,3% auf 19,8%). Dieser Anstieg war auch ein Ergebnis des starken internationalen Geschäftsvolumens (v.a. auch aus den CEE-Ländern). Obwohl die anderen Marktsegmente einen geringeren Anteil am Gesamtergebnis als 2019 einnahmen, konnten auch hier sehr gute Ergebnisse erreicht werden. Im Vergleich zum Budget lagen FIT (Reiseveranstalter und -büros) mit +13,3%, MICE (Meetings, Incentives und Kongresse) mit +18,0%, Sport mit +42,2% und Corporate (Geschäftsreisen) mit +5,7% teilweise deutlich über den gesetzten Vorgaben. Lediglich das Gruppenreisen-Segment erreichte das Budget nicht (-8,9%).

Auffallend war in der Wintersaison 2023 eine starke Steigerung im Vergleich zu 2019 aus den Märkten Deutschland (+40,8%), Italien (+119,4%), Kroatien (+122,2% - hier v.a. auch als Gäste in den kroatischen Hotels), sowie CEE (CZ + 78,8%, SVK +39,1%, HU +25,7%, PL + 23,9%). Dies spiegelt auch die gesteigerten Marketing-Investments und Sales-Aktivitäten in diesen Märkten wider. Der Umsatz aus der Schweiz konnte wohl auch aufgrund der guten Erreichbarkeit der neuen Hotels (Kronplatz, Lido, Montafon) sogar um 663,1% gesteigert werden.

Neben einer sehr erfreulichen Steigerung der Auslastung im Vergleich zum Vorjahr (ca. +32.000 Zimmernächte) konnte auch die Durchschnittsrate (in allen Segmenten) noch einmal deutlich gesteigert werden: insgesamt von 206,8 EUR im 1. Quartal 2022 (2019: 145,6 EUR) auf 235,9 EUR im 1. Quartal 2023.

Im 2. Quartal 2023 wurden im April und Mai die Budgetziele im Zimmerumsatz ebenfalls erreicht. Der Juni entwickelte sich jedoch schwächer als angenommen, negativ beeinflusst auch durch die sehr instabile Wettersituation, aber immer noch deutlich über dem Vorjahr (+18,6%). Insgesamt wurde der Zimmerumsatz im Q2 im Vergleich zu 2022 um 7,63 Mio. EUR oder 32,7% gesteigert. Verantwortlich für das gute Ergebnis war vor allem eine wesentlich stärkere Auslastung (+29,9%), die Durchschnittsrate konnte – auch aufgrund des Volumenanstiegs in den günstigeren Perioden – nicht mehr wesentlich gesteigert werden (+2,1%). Nicht zuletzt trug auch eine sehr gute Buchungslage in den Segmenten MICE (Veranstaltungen), Leisure Group und Corporate zum Erfolg bei, was auf die deutliche Erholung in diesen Segmenten nach Corona hinweist.

Der Anteil der Direktbucher konnte auch im 2. Quartal gegenüber 2019 deutlich ausgebaut werden (von 40,5% auf 52,2%), ebenfalls wurde der Anteil der OTA-Bucher von 18,1% auf 20,8% ausgebaut. Einen deutlichen Rückgang gab es beim Anteil des FIT-Segments (von 16,5% auf 8,4%). Es zeigte sich also auch im 2. Quartal ein deutlicher Trend zu mehr Direktbuchungen. Diese liegen aber historisch gesehen immer unter dem Niveau der Hauptsaisonen im Winter oder Sommer.

Der Umsatz aus den Hauptmärkten Österreich und Deutschland konnte im Vergleich zu 2019 um 19,6% bzw. 45,4% gesteigert werden. Sehr erfreulich war vor allem die Steigerung aus den Märkten Italien (+132,4%) und Schweiz (+122,5%) bzw. Tschechien (+87,6%). Auch hier zahlten sich die intensivierten Marketingaktivitäten spürbar aus.

Der Zimmerumsatz für das 3. Quartal lag ebenfalls um über 4 Mio. EUR über dem Vorjahresniveau (+6,1%). Sowohl in den verkauften Zimmernächten (+3.371/ +1,1%) als auch in der Durchschnittsrate (+10,7 EUR/+4,9%) konnte eine Steigerung gegenüber 2022 realisiert werden.

Sehr unterschiedlich war auch die Entwicklung des Umsatzes (Gesamtumsatz) in den einzelnen Quellmärkten. Nur eine geringe Steigerung gegenüber dem Vorjahr konnte aus dem österreichischen Markt erzielt werden (+0,2%). Deutlich stärker war das Wachstum in Deutschland (+13,1%), Kroatien (+22,0%), Tschechien (+29,2%), Polen (+23,2%) oder der Schweiz (+22,2%). Gar eine leicht negative Entwicklung wurde aus Italien verzeichnet (-0,9%). Ein Indiz dafür, dass

die italienischen Urlauber wieder verstärkt ausländische Beach-Destinationen (z.B. Albanien, Griechenland, Ägypten) gebucht haben.

Positiver gestaltete sich wiederum das 4. Quartal. Im Oktober und November konnte ein deutliches Umsatzwachstums zu 2022 erzielt (+21,4% im Oktober, +20,7% im November). Im Dezember wurde das Vorjahresergebnis (+18,7%) übertroffen – vor allem dank einer guten Auslastung, einer sehr starken kurzfristigen Nachfrage für die Hochsaison zu Silvester und einer starken Steigerung in der Durchschnittsrate (+8,5% zu 2022).

Der Zimmerumsatz im vierten Quartal lag deutlich über dem erzielten Wert in 2022 (+17,0%). Vor allem konnte hier auch eine hohe Durchschnittsrate generiert werden (+11,7%).

Bei den Märkten gab es im Vergleich zum Vorjahr gemessen am Gesamtumsatz eine schwache Steigerung in Österreich (+1,6%) sowie eine relativ moderate Steigerung aus der Slowakei (+7,7%). Sehr positiv wiederum die Steigerung aus Deutschland (+14,0%), Italien (+23,5%) Kroatien (+26,5%), Tschechien (+36,5%) Ungarn (+28,3% und vor allem aus der Schweiz (+78,2%). Positiv auch die Erholung auf den ehemaligen GUS-Märkten (+22,7%), die vor allem durch einen gesteigerten Umsatz von ukrainischen Gästen angetrieben wurde.

In der Jahresbetrachtung konnte der Zimmerumsatz gegenüber dem Vorjahr um ca. 26,8 Mio. EUR oder 20,7% gesteigert werden. Diese Steigerung errechnet sich aus einer Erhöhung der gebuchten Zimmernächte um über 93.000 auf über 774.000 (+13,7%) plus einer Steigerung der Durchschnittsrate (ADR) um 11,7 EUR auf 202,9 EUR (+6,1%).

Auch hier zeigt sich eine leicht unterschiedliche Entwicklung der einzelnen Marktsegmente. Der Zimmerumsatz im Segment der Direktbücher konnte um 18,5 Mio. EUR (+17,8%) gesteigert werden, im FIT Segment gab es eine Steigerung um über 3,5 Mio. EUR (+26,5%), bei MICE eine Steigerung um über 1,2 Mio. EUR (+25,5%), beim Segment Sport eine Steigerung um über 380.000 EUR (+21,8%) und im Corporate Segment ein Wachstum um knapp 1 Mio. EUR (+46,8%). Das Segment, das prozentual am stärksten zulegen konnte war Leisure Groups (+69,4%, ca. + 2,1 Mio. EUR). Trotzdem liegt der Umsatz in diesem Segment weiter unter dem Niveau von 2019.

Bei den Märkten verzeichneten die Hotels gemessen am Gesamtumsatz ein moderates Wachstum aus Österreich (+7,3%) und aus Italien (+2,3%, gebremst durch die negative Entwicklung in der Sommersaison). Deutlich positiver die Entwicklung der wichtigen Märkte Deutschland (+25,0%), Tschechien (+38,9%), Kroatien (+42,2%) oder der Schweiz (+58,1%). Auch die Märkte Polen, Slowakei, Ungarn, Slowenien verzeichneten ein positives Wachstum zwischen 20% und 30%. Von den 15 Top-Märkten war einzig der UK-Markt rückläufig (-1,9%), was wohl der wirtschaftlichen Stagnation nach dem Brexit geschuldet ist.

Positiv gestaltet sich auch der Ausblick auf das Jahr 2024. Im ersten Quartal liegt der Zimmerumsatz mit Stichtag 30.01.2024 um 24,5% über dem Rekordjahr 2023 und damit auf Budgetkurs. Auch der Buchungstrend ist in diesem Quartal positiv. Ebenfalls positiv ist die Buchungsentwicklung für das wichtige 3. Quartal (+25,9% zu 2023). Die deutlich stärkeren Vorbuchungen für dieses Quartal aus der laufenden Frühbuecherkampagne deuten darauf hin, dass sich das Buchungsverhalten weiter und wird somit wieder planbarer. Die rabattierten Buchungen aus der Frühbuecherkampagne wirken sich zum Stichtag auf die Ratenentwicklung aus (für das Jahr nur +1,6% zum Vorjahr). Wir gehen aber davon aus, dass der viel bessere Vorbuchungsstand eine höhere Ratendurchsetzung hin zum Sommer ermöglicht und die geplante Ratensteigerung von 5,3% auf das Gesamtjahr realistisch erreicht werden kann. Bei der Entwicklung der Auslastung liegen die Hotels 19,8% über dem Vergleichswert aus dem Vorjahr (Ziel +6,8%), in der Entwicklung des Zimmerumsatzes liegen die Hotels derzeit für das Jahr 21,7% vor dem Vorjahr (Ziel +12,5%).

**Die hier 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.

Die operative Leistung (EBITDA-Marge) konnte 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	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Außenumsatz	137.123	92.414	977	977	3.415	3.724	0	0	141.516	97.114
Innenumsatz	381	84	708	88	232	210	-1.321	-382	0	0
<b>Segmentumsatz</b>	<b>137.505</b>	<b>92.497</b>	<b>1.685</b>	<b>1.064</b>	<b>3.647</b>	<b>3.934</b>	<b>-1.321</b>	<b>-382</b>	<b>141.516</b>	<b>97.114</b>
EBITDA	30.832	24.364	1.055	-8	1.082	1.455	0	1	32.968	25.812
EBIT	7.151	990	1.044	-18	962	1.319	0	1	9.157	2.292
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	0	-862	937	0	0	0	0	-862	937
Vermögen	428.156	411.204	76.518	71.140	4.696	5.837	-50.019	-47.259	459.351	440.923
Anteile an assoziierten Unternehmen	0	0	42.070	39.969	0	0	0	0	42.070	39.969
Investitionen	6.411	9.218	318	672	9	35	0	0	6.738	9.925
Abschreibungen	-23.681	-23.374	-11	-10	-120	-136	0	0	-23.811	-23.520
Verbindlichkeiten	434.541	411.546	58.267	54.088	2.116	2.148	-53.582	-50.929	441.343	416.853

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. Nun soll eine eigene Premium Camping Marke geschaffen, das Angebot an Plätzen aus- und aufgebaut und künftig in einem eigenen Geschäftsbereich geführt werden. Digitale Buchungsmöglichkeiten (Website, App) werden dafür entwickelt. Das Ziel ist, Kunden schnelle, umfangreiche und leicht zugängliche Leistungen und Services bieten zu können.

### 6.2. Geschäftsbereich FMTG Invest

Mit der Etablierung des Geschäftsbereiches „FMTG Invest“ zur Generierung von Finanzierungsmitteln für und Investments in FMTG Projekte, wurde im Jahr 2022 ein wichtiger strategischer Schritt gesetzt. Seit dem Start von FMTG Invest 06/2022 bis 12/2023 konnten über 39 Mio. EUR an Finanzierungsmittel generiert werden. Drei Investmentrunden aus den Jahren 2017 und 2018 in Höhe von 8,34 Mio. EUR wurden zwischenzeitlich pünktlich zurückbezahlt. Die kontinuierlich wachsende Anzahl an Investoren schafft eine stabile Finanzierungsbasis für das Wachstum der FMTG-Gruppe. Die digitale FMTG-Invest-Plattform wird daher weiter ausgebaut, um weitere Angebote erweitert.

### 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. Ab April 2024 wird bei Michaeler & Partner

eine eigene Nachhaltigkeitsabteilung aufgebaut. Die Expert\_innen dieser Abteilung werden unter anderem die gruppenweite Umsetzung der Nachhaltigkeitsmaßnahmen bei FMTG steuern, das EU-Taxonomie-konforme Set-Up begleiten und das gruppenweite Reporting aufbauen.

#### **6.4. Loyalitätsprogramm**

Die Entwicklung eines neuen Kundenbindungsprogramms soll bis zum 4.Quartal 2024 abgeschlossen werden. Dadurch soll die Bindung der Gäste ans Unternehmen weiter verstärkt werden.

#### **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 120 Zimmer und Suiten auf Sizilien, Italien, beteiligt. Die Eröffnung des Hauses ist für 2026 geplant.

Die FMTG Gruppe war bisher mit 45% und ein Fonds von Morgan Stanley mit den restlichen 55% am kroatischen Resort Punta Skala beteiligt. Die FMTG Gruppe entschied sich gemeinsam mit zwei externen Investoren für den Ankauf der 55% Anteile des Fonds. Damit konnte die FMTG Gruppe ihre Anteile um 25%-Punkte auf 70% erhöhen. Die beiden externen Investoren halten die restlichen 30% am Resort. Mit dieser Investition 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 ab 2025 um 90 Apartments und ein Mitarbeiterhaus erweitert. In weiterer Folge entstehen ab 2026 auf dem Grundstück ein Aqua-Park mit F&B-Outlets und Shops etc.

#### **6.6. Deutschland**

Ein wichtiger Zukunftsmarkt für die FMTG Gruppe ist nach wie vor Deutschland, auch wenn bisher noch keine Entwicklungsprojekte realisiert beziehungsweise Pachtverträge abgeschlossen werden konnten. Insbesondere das Entwickeln bestehender Hotels 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.

#### **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.

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 in den

Kernmärkten Österreich, im Adria-Raum (Kroatien und Italien) und qualitätserhöhende Investitionen in bestehende Hotelbetriebe. Investitionen in bestehende Hotel- und Resortanlagen in Kroatien sowie in die Expansion von Premium Camping in Österreich und Kroatien sind ebenfalls eingeplant. Des Weiteren wird in Digitalisierung und Nachhaltigkeit investiert. Für Details sieh auch Abschnitt 8.1.1. Zweck und Grundlagen unten.

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 15 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 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, insbesondere zur Expansion in die Adria Region (Kroatien, Italien) sowie für qualitätserhöhende Investitionen in bestehende Hotelbetriebe, Premium Camping, Nachhaltigkeit und Digitalisierung verwendet.

Für weitere Ausführungen siehe auch unter Abschnitt 6.8 „Kosten und deren Finanzierung“.

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 1.200,00.

Investoren, die bereits im Rahmen der Emissionen eins bis drei in den Jahren 2017 bis 2019 in

Nachrangdarlehen, welche von der Tochtergesellschaft der Emittentin, FMTG Services GmbH, begeben wurden, investiert haben, erhalten bei einer wiederkehrenden Investition im Rahmen dieser Emission in gleicher Höhe oder höher EUR 120,- als Welcome Back-Bonus in Form eines Hotelgutscheins der FMTG Gruppe. Wurde seitens der Emittentin im Rahmen einer bereits getätigten Wiederveranlagung zu den Emissionen eins bis drei in den Jahren 2022 und 2023 ein Treuebonus gewährt und zugebucht (Wiederveranlagungsbonus), besteht kein weiterer Anspruch auf den Welcome Back-Bonus.

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.

### **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 28.03.2024 und endet mit dem Ablauf des 05.05.2024.

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 15.000.000,00, verkürzt werden. Eine entsprechende Verkürzung wird von der Emittentin gegebenenfalls auf ihrer Website [www.fmtg-invest.com](http://www.fmtg-invest.com) und 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 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 6,00% p.a. und (ii) bei Leistung in Gutscheinen fix 8,00% 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 1.10. eines Jahres bis zum 31.3. des folgenden Jahres und jeweils vom 1.4. bis 30.09. Die letzte Zinsperiode endet am Datum der Endfälligkeit am Ende der Laufzeit, das ist am 30.09.2029.

#### 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 31.03.2025 Die letzte Zinsperiode endet am Datum der Endfälligkeit am Ende der Laufzeit, am 30.09.2029.

Die Zahlung der Zinsen erfolgt auf das auf der Internetplattform eingerichtete und vom Zahlungsdienstleister verwaltete Investorenkonto (auch „Wallet“) oder auf das vom Investor auf der Website angegeben Bankkonto. Für die erste Auszahlung kann beim Zahlungsdienstleister eine Identitätsfeststellung erforderlich sein, um die Berechtigung zum virtuellen Wallet nachzuweisen, 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 Gutscheinportal [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 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 30.09.2029.

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, Lemonway (vereinfachte Aktiengesellschaft), mit dem Sitz in 61 Rue Taitbout, 75009 Paris, Frankreich, bei der Barclays Bank Ireland PLC, Frankfurt Branch, TaunusTurm, Taunustor 1, 60310 Frankfurt am Main, IBAN DE70503104000438134909, BIC BARCDEFFXXX, 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 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 15.000.000,00.

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 05.05.2024 (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 in die Expansion und das Wachstum in den Kernmärkten Österreich, im Adria-Raum (Kroatien und Italien) und setzt neben Neuentwicklungen auch auf qualitätserhöhende Maßnahmen in bestehenden Hotelbetrieben. Die in der Kampagne generierten Mittel fließen in die Entwicklung folgender Projekte, Geschäftserweiterungen und Maßnahmen:

- Punta Skala Kroatien: Planung und Ausbau des Resorts Punta Skala nach Übernahme der Anteile (vgl. Pkt. 6 Abschnitt Geschäftstätigkeit). In der ersten Phase des weiteren Ausbaus entstehen 90 Apartments, ein Mitarbeiterhaus und ein Aqua Park mit F&B-Angebot und Shops.
- Licata Sizilien: Entwicklung und Bau eines 5-Sterne Premium Hotels mit Schwerpunkt auf „Family Deluxe“; geplante Eröffnung 2026
- Premium Camping: Der neu gegründete Geschäftsbereich wird aufgebaut, das Produkt- und Leistungsangebot der bestehende Angebote in die Neuausrichtung übergeführt bzw. weiter in strategische Premium-Camping-Projekte in Österreich, Deutschland und im Adria Raum investiert.
- Investments in die weitere Digitalisierung des Kerngeschäftes und Erweiterung des digitalen Services z.B. von FMTG Invest

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 15.000.000,00 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 in einer Gesamthöhe von EUR 39,697.500,00 in den Ländern Österreich, Deutschland und der Schweiz aufgenommen. Die folgende Tabelle zeigt das Volumen und die Laufzeit dieser Nachrangdarlehen:

Darlehensbetrag	Laufzeit bis
EUR 782.000,-	30.09.2025
EUR 13.809.000,-	30.09.2027
EUR 25.106.500,-	30.09.2028

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 (diese Website ist nicht länger aktiv) bzw. 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 beiden Darlehen mit Laufzeiten bis 30.09.2022 und das Darlehen mit der Laufzeit bis 30.09.2023 (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 2.503.000,00	30.09.2022*
EUR 2.448.000,00	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 2025 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 2025 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 Kapitaleinkünften 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 2025 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 2025 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 2025 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 25% bzw für das Kalenderjahr 2023 24% und für die folgenden Kalenderjahre ab 2024 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 und endet mit dem Ablauf der Zeichnungsfrist am 05.05.2024, 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.

#### **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 <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. Die Kosten den KYC- und Zahlungsdienstleister (pro Investor/pro Investment iHv rd. EUR 40,- excl. USt, Abrechnung in Stück) und die eine monatliche Plattform-Nutzungsfee für die Vertragslaufzeit sind in Höhe von mindestens EUR 750,- (exkl. USt.) additiv zu rechnen.

#### **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 2022 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 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 2022 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 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 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 einen neuerlichen Ausbruch von COVID-19 sowie durch die Ukrainekrise oder andere globale Konflikte negativ beeinflusst werden***

Im Dezember 2019 tauchte das neuartige Coronavirus 2019 (COVID-19) in Wuhan, China, auf. Die Weltgesundheitsorganisation erklärte am 30. Januar 2020 einen globalen Notfall in Bezug auf den Ausbruch und stufte ihn am 11. März 2020 als Pandemie ein. Der Ausbruch hat sich in den Jahren 2020 bis 2022 über den gesamten Globus ausgebreitet, was Unternehmen und verschiedene Länder dazu veranlasst hat, Einschränkungen wie Quarantänen, Schließungen, Stornierungen und Reisebeschränkungen zu verhängen was besonders negative Auswirkungen auf den Tourismus und damit die Ertragslage von Hotelbetrieben hatte. Wenngleich sich die epidemiologische Lage mittlerweile weitestgehend normalisiert hat und damit die Betriebe der Falkensteiner Gruppe weitestgehend zu ihrem Normalbetrieb zurückkehren konnten kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein neuerlicher Ausbruch von COVID-19 oder einer anderen Virusvariante neuerlich zu weitreichenden Einschränkungen im Tourismus führen kann und damit die Vermögens-, Finanz und Ertragslage der Gesellschaft neuerlich wesentlich negativ beeinträchtigt würde.

Die Auswirkungen des russischen Angriffs auf die Ukraine in Bezug auf die Hotelbranche sind derzeit noch schwer einzuschätzen. Aufgrund des historisch geringen Gästeanteils aus den betroffenen Ländern, wird der Rückgang der Buchungen für die meisten FMTG Hotelbetriebe von untergeordneter Bedeutung sein. Die Falkensteiner Hotel Montenegro d.o.o., eine indirekte Tochtergesellschaft der Emittentin, ist jedoch aufgrund ihres hohen Gästeanteil aus den Staaten

Russland, Ukraine und Belarus stark betroffen. Das Management erwartet, dass die Gesellschaft die Pachtzahlungen für den Hotelbetrieb, in absehbarer Zeit nicht erwirtschaften kann und hat daher von ihrem im Pachtvertrag verankertem Recht einer außerordentlichen Kündigung aufgrund von Force Majeure mit 31. März 2022 Gebrauch gemacht. Mit 1. April 2022 hat somit auch die FMTG – Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG (Emittentin) die für dieses Pachtverhältnis abgegebene Konzerngarantie gekündigt. Die Verpächtergesellschaft hat die außerordentlichen Kündigungen nicht akzeptiert. Mit 25. August 2022 konnte eine einvernehmliche Lösung mit dem Verpächter geschlossen werden. Der Hotelbetrieb wird unter dem Pachtvertrag durch die Falkensteiner Hotel Montenegro d.o.o. bis 30. November 2022 weitergeführt, wobei die Pachtzahlung für 2022 reduziert wurde und eine Entschädigungszahlung für die vorzeitige Auflösung durch die FMTG – Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG (Emittentin) als Garantiegeberin vereinbart wurde. Auch andere internationale Konflikte wie zB derzeit der wieder aufgeflamte 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 ins 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 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 erhebliche 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. Diese Erhöhung hatte erhebliche Auswirkungen auf die Finanzierungskosten der Gesellschaft bei Finanzierungen mit variablen Zinsen. Weiter 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 26. März 2024



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“ dieses Kapitalmarktprospekts) 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 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 26. März 2024

Grant Thornton Austria 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 2022

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 Crowdfunding 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>Emittentin / Darlehensnehmer</b>	die Gesellschaft;
<b>EU</b>	die Europäische Union;
<b>ESTR</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>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>Falkensteiner Gutschein/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>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 Lemonway (vereinfachte Aktiengesellschaft), mit dem Sitz in Paris, Frankreich, und der Geschäftsadresse 61 Rue Taitbout, 75009 Paris, Frankreich, Barclays Bank Ireland PLC, Frankfurt Branch, TaunusTurm, Taunustor 1, 60310 Frankfurt am Main, IBAN DE70503104000438134909, BIC BARCDEFFXXX;
<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;

**Veranlagung/en**

die von der Emittentin interessierten Investoren angebotenen qualifiziert nachrangigen Darlehen im Gesamtbetrag von bis zu EUR 15.000.000,00.

**Website**

bedeutet die von der Gesellschaft unter [www.fmtg-invest.com](http://www.fmtg-invest.com) betriebene Internetseite, über welche interessierte Investoren Informationen über gegenständliche Veranlagung erhalten können;

**Welcome Back-Bonus**

Investoren, die bereits im Rahmen der Emissionen eins bis drei in den Jahren 2017 bis 2019 in Nachrangdarlehen, welche von der Tochtergesellschaft der Emittentin, FMTG Services GmbH, begeben wurden, investiert haben, erhalten bei einer wiederkehrenden Investition im Rahmen dieser Emission in gleicher Höhe oder höher EUR 120,- als „Welcome Back-Bonus“ in Form eines Hotelgutscheins der FMTG Gruppe. Wurde seitens der FMTG AG im Rahmen einer bereits getätigten Wiederveranlagung zu den Emissionen eins bis drei in den Jahren 2022 und 2023 ein Wiederveranlagungsbonus gewährt und zugebucht, besteht kein weiterer Anspruch den Welcome Back-Bonus.

**Jahresabschluss der Emittentin  
zum 31. Dezember 2022**

*[Der Rest der Seite bleibt frei – es folgt der Jahresabschluss der Emittentin  
zum 31. Dezember 2022]*



Falkensteiner –  
Ihr Urlaubspartner  
für's ganze Leben

FINANZBERICHT 2022



Lobby Falkensteiner Hotel Montafon \*\*\*\*\*

# 2022

## 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>11</b>
		<b>E Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze</b>	<b>13</b>
		<b>F Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz</b>	<b>20</b>
		<b>G Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>36</b>
		<b>H Erläuterungen zur Geldflussrechnung</b>	<b>40</b>
		<b>I Sonstige Angaben</b>	<b>41</b>

# I Konzern-Bilanz

in TEUR	Erläuterungen	31.12.2022	%	31.12.2021	%
<b>Aktiva</b>					
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>					
Sachanlagen	F.1, F.3	354.366	77,1%	341.567	77,5%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	F.2, F.3	12.905	2,8%	12.700	2,9%
Firmenwerte	F.4	10.908	2,4%	10.908	2,5%
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	F.4	1.050	0,2%	1.228	0,3%
Anteile an assoziierten Unternehmen	F.5	42.070	9,2%	39.969	9,1%
Finanzanlagen	F.6	288	0,1%	1.137	0,3%
Finanzierungsforderungen	F.7	6.742	1,5%	1.352	0,3%
Aktive latente Steuern	F.8	5.993	1,3%	6.735	1,5%
		<b>434.322</b>	<b>94,7%</b>	<b>415.597</b>	<b>94,4%</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>					
Vorräte	F.9	1.704	0,4%	1.255	0,3%
Liefer- und sonstige Forderungen	F.10	19.285	4,1%	16.112	3,6%
Finanzierungsforderungen	F.7	1.110	0,2%	2.715	0,6%
Liquide Mittel	F.11	2.930	0,6%	5.244	1,2%
		<b>25.029</b>	<b>5,3%</b>	<b>25.325</b>	<b>5,6%</b>
		<b>459.351</b>	<b>100,0%</b>	<b>440.923</b>	<b>100,0%</b>
<b>Passiva</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Grundkapital		70	0,0%	70	0,0%
Konzernrücklagen		17.943	3,9%	23.973	5,4%
<b>Eigenkapital zurechenbar den Mehrheitseigentümern</b>		<b>18.013</b>	<b>3,8%</b>	<b>24.043</b>	<b>5,4%</b>
<b>Anteile in Fremdbesitz</b>		<b>-6</b>	<b>0,0%</b>	<b>27</b>	<b>0,0%</b>
	<b>F.12, F.13</b>	<b>18.007</b>	<b>3,9%</b>	<b>24.070</b>	<b>5,5%</b>
<b>Langfristige Schulden</b>					
Einlagen stiller Gesellschafter	F.14	200	0,0%	200	0,0%
Finanzierungsverbindlichkeiten	F.15	333.651	72,7%	322.177	73,2%
Passive latente Steuern	F.8	8.144	1,8%	8.421	1,9%
Rückstellungen	F.16	1.117	0,2%	970	0,2%
Sonstige Verbindlichkeiten	F.17	2.100	0,5%	2.297	0,5%
		<b>345.212</b>	<b>75,2%</b>	<b>334.065</b>	<b>75,8%</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>					
Liefer- und sonstige Verbindlichkeiten	F.18	31.549	6,9%	30.595	6,9%
Finanzierungsverbindlichkeiten	F.15	58.988	12,8%	47.490	10,8%
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern		844	0,2%	841	0,2%
Rückstellungen	F.5, F.16	4.750	1,0%	3.863	0,9%
		<b>96.132</b>	<b>20,9%</b>	<b>82.789</b>	<b>18,8%</b>
		<b>459.351</b>	<b>100,0%</b>	<b>440.923</b>	<b>100,0%</b>

## II Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in TEUR	Erläuterungen	2022	%	2021	%
Umsatzerlöse	G.1	141.516	100,0%	97.114	100,0%
Aktivierete Eigenleistungen	G.2	737	0,5%	194	0,2%
Sonstige betriebliche Erträge	G.3	7.237	5,1%	11.480	11,8%
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen		-31.836	-22,5%	-20.225	-20,8%
Personalaufwand	G.4	-50.132	-35,4%	-34.459	-35,5%
Abschreibungen	F.1, F.4	-23.811	-16,8%	-23.520	-24,2%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	G.5	-34.553	-24,4%	-28.293	-29,1%
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>9.157</b>	<b>6,5%</b>	<b>2.292</b>	<b>2,4%</b>
Finanzierungsaufwendungen	G.6	-13.958	-9,9%	-11.447	-11,8%
Finanzierungserträge	G.6	1.147	0,8%	5.582	5,7%
Anteil am Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	F.5	-862	-0,6%	937	1,0%
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>		<b>-4.516</b>	<b>-3,2%</b>	<b>-2.636</b>	<b>-2,7%</b>
Ertragsteuern	G.7	-1.272	-0,9%	-351	-0,4%
<b>Ergebnis nach Ertragsteuern</b>		<b>-5.788</b>	<b>-4,1%</b>	<b>-2.988</b>	<b>-3,1%</b>
davon auf Fremdgesellschafter entfallend		65	0,0%	49	0,1%
<b>davon auf Gesellschafter der FMTG entfallend</b>		<b>-5.853</b>	<b>-4,1%</b>	<b>-3.037</b>	<b>-3,1%</b>
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in EUR		-83,61		-43,38	

## III Konzern-Gesamtergebnisrechnung

in TEUR	2022	2021
<b>Ergebnis nach Ertragsteuern</b>	<b>-5.788</b>	<b>-2.988</b>
<i>Posten, die anschließend möglicherweise in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden</i>		
Währungsumrechnungen	-267	65
<i>Posten, die nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden</i>		
Veränderung Neubewertungsrücklage für Grundstücke	0	6.832
Darauf entfallende Veränderung der latenten Steuern	126	-1.281
Veränderung Neubewertungsrücklage aus at-equity Konsolidierung	-44	16.050
Auf at-equity Konsolidierung entfallende Veränderung der latenten Steuern	8	-2.889
<b>Gesamtergebnis nach Ertragsteuern</b>	<b>-5.965</b>	<b>15.789</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 31.12.2021</b>	<b>24.043</b>	<b>27</b>	<b>24.070</b>
Gesamtergebnis nach Ertragsteuern	-6.030	65	-5.965
Gewinnausschüttung	0	-98	-98
<b>Stand zum 31.12.2022</b>	<b>18.013</b>	<b>-6</b>	<b>18.007</b>

  

<b>in TEUR</b>	<b>Eigenkapital, zurechenbar den Aktionären der FMTG</b>	<b>Fremdanteile</b>	<b>Eigenkapital gesamt</b>
<b>Stand zum 31.12.2020</b>	<b>8.453</b>	<b>-26</b>	<b>8.427</b>
Gesamtergebnis nach Ertragsteuern	15.740	49	15.789
Transaktionen zwischen Eigentümern	-150	105	-45
Gewinnausschüttung	0	-101	-101
<b>Stand zum 31.12.2021</b>	<b>24.043</b>	<b>27</b>	<b>24.070</b>

## V Konzern-Geldflussrechnung

in TEUR	Erläuterungen	2022	2021
Ergebnis nach Ertragsteuern		-5.788	-2.988
Abschreibungen auf Sach- und immaterielles Anlagevermögen		6.987	6.394
Abschreibungen auf Nutzungsrechte		16.824	17.126
Anteil am Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		862	-937
Ergebnisse aus dem Verkauf von Anlagevermögen		-1.890	6.842
Erträge aus Schuldennachlässen		0	-3.622
Veränderungen der langfristigen Rückstellungen		147	273
Übrige nicht zahlungswirksame Ergebnisbestandteile		-784	-3.506
<b>Cashflow aus dem Ergebnis</b>		<b>16.358</b>	<b>19.582</b>
Veränderung der Vorräte		-449	488
Veränderung der Forderungen aus Lieferung und Leistung und sonstige Vermögenswerte		-3.173	6.568
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung und sonstige Verbindlichkeiten		954	882
Veränderung übriges Nettoumlaufvermögen		770	477
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>H.01</b>	<b>14.460</b>	<b>27.997</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sach- und immaterielle Anlagevermögen		-6.738	-9.925
Veränderungen des Finanzanlagevermögens ohne Abschreibungen		1.724	-200
Einzahlungen aus Anlagenabgängen		0	2.000
Auszahlungen für Investitionen in assoziierte Unternehmen		-2.998	-1.006
Veränderung liquider Mittel aus der Veränderung des Konsolidierungskreises		0	-35
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>H.02</b>	<b>-8.012</b>	<b>-9.166</b>
Veränderung Finanzverbindlichkeiten und Finanzierungsforderungen		-6.680	-7.138
Veränderung Leasingverbindlichkeiten		-1.990	-9.802
Auszahlungen für Anteilerwerbe an Tochterunternehmen, die bereits beherrscht wurden		0	-45
Gewinnausschüttung an Minderheitsgesellschafter		-98	-101
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>H.03</b>	<b>-8.768</b>	<b>-17.086</b>
<b>Cashflow gesamt</b>		<b>-2.320</b>	<b>1.745</b>
Anfangsbestand der liquiden Mittel		5.244	3.484
Veränderung der liquiden Mittel		-2.320	1.745
Veränderung der liquiden Mittel aufgrund von Wechselkursänderungen		6	15
<b>Endbestand der liquiden Mittel</b>	<b>F.10</b>	<b>2.930</b>	<b>5.244</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. Mit dem Übergang in eine Endemie gegen Ende 2022 sind auch die Risiken für die Tourismusindustrie weitgehend minimiert.

Die Geschäftsentwicklung im ersten Quartal 2023 sowie die Vorbuchungslage für das restliche Jahr 2023 stimmen das Management hinsichtlich der für das Jahr 2023 und darüber hinaus gesteckten Ziele positiv.

In Anbetracht der operativen Entwicklung des Unternehmens im zweiten Halbjahr 2022 und im ersten Quartal 2023, sowie des positiven Ausblicks für das restliche Jahr 2023, 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 wurden zum einheitlichen Konzernbilanzstichtag 31. Dezember 2022 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: 21) inländische und 18 (Vorjahr: 17) 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 4 (Vorjahr: 4) ausländische Beteiligungen miteinbezogen.

Der Konsolidierungskreis hat sich folgendermaßen entwickelt:

	<b>Vollkonsolidierung</b>	<b>At-Equity Konsolidierung</b>
<b>Stand zum 31.12.2021</b>	<b>38</b>	<b>4</b>
im Berichtsjahr erstmals einbezogen	3	0
<b>Stand zum 31.12.2022</b>	<b>41</b>	<b>4</b>

  

	<b>Vollkonsolidierung</b>	<b>At-Equity Konsolidierung</b>
<b>Stand zum 31.12.2020</b>	<b>38</b>	<b>3</b>
im Berichtsjahr erstmals einbezogen	1	1
im Berichtsjahr fusioniert	-1	0
<b>Stand zum 31.12.2021</b>	<b>38</b>	<b>4</b>

#### **Zugänge 2022:**

Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine Anteile an Unternehmen erworben. Es wurden jedoch drei Gesellschaften, die FMTG Camping Management GmbH, Österreich, die FMTG Camping Hafnersee GmbH, Österreich, und die Falkensteiner Hotel Bozen s.r.l., Italien, gegründet. Die Gründung der Gesellschaften hat, bis auf die geringfügigen Gründungskosten keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

#### **Zugänge 2021:**

Mit 1. Juli 2021 hat die FMTG Development GmbH, eine direkte Tochtergesellschaft der FMTG – Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG, 100% der Geschäftsanteile an der Naturenergie Katschberg GmbH, Rennweg, Österreich erworben. Die Gesellschaft betreibt die Heizanlage für die beiden Mitarbeiterhäuser am Katschberg und ist von untergeordneter Bedeutung.

Die Vermögenswerte und Schulden der Naturenergie Katschberg GmbH setzen sich zum 1. Juli 2021 wie folgt zusammen:

<b>in TEUR</b>	<b>Beizulegender Zeitwert</b>
Langfristige Vermögenswerte	198
Kurzfristige Vermögenswerte	8
Kurzfristige Schulden	-185
<b>Nettovermögen</b>	<b>21</b>

  

<b>in TEUR</b>	
Buchwert der Beteiligung	35
Beizulegender Zeitwert des anteiligen Nettovermögens	21
<b>Unterschiedsbetrag</b>	<b>14</b>

Der aktive Unterschiedsbetrag wurde aufgrund von Unwesentlichkeit aufwandswirksam ausgebucht.

#### **Abgänge 2022:**

Im Geschäftsjahr 2022 sind keine Gesellschaften abgegangen.

#### **Abgänge 2021:**

Im Geschäftsjahr 2021 ist keine Gesellschaft aus dem Konsolidierungskreis abgegangen. Allerdings wurde im Zuge der Vereinfachung der Konzernstruktur, die Spravcovska s.r.o., Tschechien, auf ihre Tochtergesellschaft Hotel Atlantis Besitz s.r.o., Tschechien, rückwirkend mit 1. Jänner 2021 verschmolzen. Dies hat keine Auswirkung auf den FMTG Konzernabschluss.

## D) Erstmalige Anwendung neuer Rechnungslegungsstandards

### 1) Folgende von der EU bis zum 31. Dezember 2022 übernommenen Rechnungslegungsstandards, Änderungen und Interpretationen fanden im Geschäftsjahr 2022 erstmals Anwendung:

<b>Änderungen am Rahmenkonzept</b>	<p>Im neuen Rahmenkonzept sind überarbeitete Definitionen von Vermögenswerten und Schulden sowie neue Leitlinien zu Bewertung und Ausbuchung, Ausweis und Angaben enthalten. Das neue Rahmenkonzept stellt keine grundlegende Überarbeitung des Dokuments dar, wie ursprünglich beabsichtigt war, als das Projekt 2004 aufgenommen wurde. Vielmehr hat sich der IASB auf jene Themengebiete beschränkt, die bis dato ungeregelt waren oder die erkennbare Defizite aufwiesen, die es abzustellen galt. Das überarbeitete Rahmenkonzept ist nicht Gegenstand des Endorsementverfahrens.</p> <p>Zusammen mit dem überarbeiteten Rahmenkonzept hat der IASB auch Änderungen der Verweise auf das Rahmenkonzept in einigen Standards herausgegeben. Darin finden sich Änderungen an IFRS 1, IFRS 3, IFRS 9, IAS 16 und IAS 37. Die Änderungen an den Standards infolge der Veröffentlichung des neuen Rahmenkonzepts sind Gegenstand des Endorsementverfahrens.</p>
<b>Änderungen von IAS 37</b> Kosten der Vertragserfüllung	<p>Mit den Änderungen wird festgelegt, dass die „Kosten der Vertragserfüllung“ sich aus den „Kosten, die sich direkt auf den Vertrag beziehen“ zusammensetzen. Dabei kann es sich entweder um zusätzliche Kosten für die Erfüllung dieses Vertrages handeln (z. B. direkte Arbeitskosten, Materialien) oder um eine Zuweisung anderer Kosten, die sich direkt auf die Erfüllung von Verträgen beziehen (z. B. die Zuweisung der Abschreibungen für einen Posten des Sachanlagevermögens, der bei der Erfüllung des Vertrages verwendet wird).</p> <p>Es wird keine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss erwartet.</p>
<b>Änderungen von IFRS 3</b> Referenz zum Rahmenkonzept	<p>IFRS 3 bezieht sich nach Überarbeitung nun explizit auf das überarbeitete IFRS Rahmenkonzept aus dem Jahr 2018. Allerdings wurde eine Ausnahme von der Anwendung des IFRS Rahmenkonzepts 2018 in die Ansatzvorschriften des IFRS 3 eingefügt. Demnach hat ein Erwerber im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses bei der Beurteilung des Ansatzes von Rückstellungen und Eventualverbindlichkeiten IAS 37 oder IFRIC 21 anzuwenden - und nicht das IFRS Rahmenkonzept 2018, sofern diese auch bei einem separaten Erwerb anzuwenden wären. Darüber hinaus wird der Standardtext von IFRS 3 um ein Ansatzverbot für im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbene Eventualforderungen ergänzt.</p> <p>Es wird keine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss erwartet.</p>
<b>Änderung von IAS 16</b> Sachanlagen	<p>Durch die Änderungen wird es unzulässig, von den Kosten einer Sachanlage die Erträge abzuziehen, die aus der Veräußerung von Gütern entstehen, die produziert werden, während eine Sachanlage an den vom Management beabsichtigten Standort sowie in den beabsichtigten betriebsbereiten Zustand gebracht wird. Stattdessen erfasst ein Unternehmen die Erträge aus derartigen Veräußerungen und die Kosten für die Produktion dieser Güter im Betriebsergebnis. Kosten für Testläufe, mit denen überprüft wird, ob die Sachanlage ordnungsgemäß funktioniert, stellen weiterhin ein Beispiel für direkt zurechenbare Kosten dar.</p> <p>Es wird keine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss erwartet.</p>

## 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 2023 beginnen:

<b>IFRS 17</b> Versicherungsverträge	Der Standard regelt die Bilanzierung von Versicherungsverträgen. IFRS 17 ersetzt den bisher gültigen Übergangstandard IFRS 4. In den Anwendungsbereich fallen Versicherungsverträge, Rückversicherungsverträge sowie Kapitalanlageverträge mit ermessensabhängiger Überschussbeteiligung. Nach IFRS 17 werden Versicherungsverträge grundsätzlich nach dem allgemeinen Modell bewertet. Darunter wird für eine Gruppe von Versicherungsverträgen bei erstmaligem Ansatz der Erfüllungswert und die vertragliche Servicemarge ermittelt. In Abhängigkeit davon, worauf sich Änderungen der zugrundeliegenden Parameter beziehen, wird im Rahmen der Folgebewertung entweder das versicherungstechnische Ergebnis oder die versicherungstechnischen Finanzerträge/-aufwendungen berührt bzw. es kann zunächst zu einer Anpassung der vertraglichen Servicemarge kommen, die erst in späteren Perioden die GuV berührt.
<b>IAS 1</b> Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	Die Änderungen an IAS 1 und IFRS-Leitliniendokument 2 sollen die Ersteller bei der Entscheidung unterstützen, welche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sie im Abschluss angeben müssen. Einem Unternehmen wird jetzt vorgeschrieben, wesentliche Informationen in Bezug auf Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und nicht mehr seine bedeutenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden anzugeben.
<b>IAS 8</b> Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	Die Änderungen an IAS 8 sollen dabei helfen, zwischen Rechnungslegungsmethoden und rechnungslegungsbezogenen Schätzungen zu unterscheiden. Dabei wird die Definition einer Änderung von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen durch eine Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen ersetzt. Nach der neuen Definition sind rechnungslegungsbezogene Schätzungen „monetäre Beträge im Abschluss, die mit Bewertungsunsicherheiten behaftet sind“. Unternehmen entwickeln rechnungslegungsbezogene Schätzungen, wenn die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden erfordern, dass Posten im Abschluss auf eine Art und Weise bewertet werden, die eine Bewertungsunsicherheit beinhaltet. Die Änderung einer rechnungslegungsbezogenen Schätzung, die aus neuen Informationen oder neuen Entwicklungen resultiert, stellt keine Korrektur eines Fehlers dar.
<b>IAS 12</b> Latente Steuern im Zusammenhang mit Vermögenswerten und Schulden aus einer einzigen Transaktion	Die Änderung an IAS 12 engt den Anwendungsbereich der Ausnahmeregelung (sog. initial recognition exemption), nach der im Zeitpunkt des Zugangs eines Vermögenswerts oder einer Schuld keine aktiven oder passiven latenten Steuern anzusetzen sind, ein. Entstehen bei einer Transaktion gleichzeitig abzugsfähige und zu versteuernde temporäre Differenzen in gleicher Höhe, fallen diese nicht mehr unter die Ausnahmeregelung, sodass aktive und passive latente Steuern zu bilden sind.
<b>IFRS 17</b> Erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 – Vergleichende Informationen	Die Änderung betrifft Unternehmen, die IFRS 17 und IFRS 9 gleichzeitig erstmals anwenden. Die Änderung betrifft finanzielle Vermögenswerte, für die bei der Erstanwendung von IFRS 17 und IFRS 9 Vergleichsinformationen dargestellt werden, die jedoch für IFRS 9 nicht angepasst wurden. Nach der Änderung ist es einem Unternehmen gestattet, Vergleichsinformationen über einen finanziellen Vermögenswert so darzustellen, als ob die Vorschriften zur Klassifizierung und Bewertung von IFRS 9 bereits zuvor auf diesen finanziellen Vermögenswert angewendet worden wären.

## 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 Konzernberichts-währung 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	
		31.12.2022	31.12.2021	2022	2021
Kroatische Kuna	HRK	7,53450	7,51560	7,53490	7,52840
Tschechische Kronen	CZK	24,11600	24,85800	24,56590	25,64050
US-Dollar	USD	1,06660	1,13260	1,05300	1,18270
Serbische Dinar	RSD	117,32240	117,58210	117,46410	117,54150

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 8,90% (Vorjahr: 6,22%), Österreich 7,59% (Vorjahr: 6,22%), Kroatien 9,46% (Vorjahr: 7,33%), Tschechien 7,91% (Vorjahr: 6,49%), Slowakei 8,23% (Vorjahr: 6,59%), Serbien und Montenegro 9,67% (Vorjahr: 7,55%) und Italien 9,64% (Vorjahr: 7,19%).

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.

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.

### **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 verlaublich 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 Steuerschulden 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. Wertminderungen in Form von Einzelwertberichtigungen decken die Ausfallrisiken 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 zusätzlichen Wertberichtigungen durch die erstmalige Anwendung des IFRS 9 haben nur unwesentliche Auswirkungen und bewegen sich im Bereich von unter TEUR 1.

## **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 nachkommen 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 Ausbuchtung 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. Dafür werden monatliche Finanzpläne verwendet.

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.

### ***Pandemierisiko***

Die Corona-Pandemie hatte speziell im ersten Halbjahr 2022 noch ihre Auswirkungen. Mit dem Übergang in eine Endemie gegen Ende 2022 sind auch die Risiken für die Tourismusindustrie weitgehend minimiert.

### ***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. Die Falkensteiner Hotel Montenegro d.o.o. ist jedoch aufgrund ihres hohen Gästeanteil aus den Staaten Russland, Ukraine und Belarus stark betroffen. Daher hatte sich die FMTG Gruppe mit dem Verpächter geeinigt, den Hotelbetrieb noch bis November 2022 zu führen. Für die vorzeitige Auflösung des Pachtvertrages wurde eine Abschlagszahlung von TEUR 2.600 vereinbart, die im Geschäftsjahr 2022 geleistet wurde.

Diese Krise hat auch die Energiekosten im Verlaufe des Jahres stark steigen lassen, wovon auch die Hotellerie stark 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 trifft die meisten FMTG Hotelbetriebe ab dem Jahr 2023, wobei bereits in den ersten Monaten des Jahres 2023 deutliche Rückgänge bei den Energiekosten zu verzeichnen sind.

## **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 8,90% (Vorjahr: 6,22%), Österreich 7,59% (Vorjahr: 6,22%), Kroatien 9,46% (Vorjahr: 7,33%), Tschechien 7,91% (Vorjahr: 6,49%), Slowakei 8,23% (Vorjahr: 6,59%), Serbien und Montenegro 9,67% (Vorjahr: 7,55%) und Italien 9,64% (Vorjahr: 7,19%). 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 2022 folgendermaßen entwickelt:

in TEUR	Grundstücke und Bauten	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	Nutzungsrechte - Sachanlagevermögen	Summe
<b>Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2021</b>	<b>155.770</b>	<b>17.602</b>	<b>8.835</b>	<b>243.069</b>	<b>425.276</b>
Währungsänderungen	-17	62	133	831	1.010
Zugänge	1.120	2.722	2.520	49.144	55.506
Abgänge	-4	-801	-203	-23.516	-24.523
Umbuchungen	260	149	-639	230	0
<b>Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2022</b>	<b>157.129</b>	<b>19.734</b>	<b>10.647</b>	<b>269.758</b>	<b>457.269</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen 31.12.2021</b>	<b>24.725</b>	<b>9.319</b>	<b>14</b>	<b>49.652</b>	<b>83.709</b>
Währungsänderungen	-39	29	0	202	192
Planmäßige Abschreibungen	3.511	2.684	0	16.824	23.018
Außerplanmäßige Abschreibungen	301	0	-4	0	297
Abgänge	0	-808	0	-3.506	-4.314
<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>
<b>Buchwerte 31.12.2022</b>	<b>128.632</b>	<b>8.511</b>	<b>10.637</b>	<b>206.587</b>	<b>354.367</b>

Die Sachanlagen haben sich im Geschäftsjahr 2021 folgendermaßen entwickelt:

in TEUR	Grundstücke und Bauten	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	Nutzungsrechte – Sachanlagevermögen	Summe
<b>Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2020</b>	<b>152.174</b>	<b>16.822</b>	<b>12.237</b>	<b>237.164</b>	<b>418.397</b>
Währungsänderungen	797	132	240	1.479	2.649
Änderungen des Konsolidierungskreises	0	99	124	0	223
Zugänge	5.005	2.664	1.968	10.081	19.718
Abgänge	-8.977	-2.128	-5.499	-5.655	-22.258
Auf-/Abwertungen	6.546	0	0	0	6.546
Umbuchungen	225	11	-236	0	0
<b>Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2021</b>	<b>155.770</b>	<b>17.602</b>	<b>8.835</b>	<b>243.069</b>	<b>425.276</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen 31.12.2020</b>	<b>26.377</b>	<b>8.825</b>	<b>5.214</b>	<b>33.425</b>	<b>73.841</b>
Währungsänderungen	105	65	0	265	435
Änderungen des Konsolidierungskreises	0	26	0	0	26
Planmäßige Abschreibungen	3.241	2.493	0	17.126	22.860
Außerplanmäßige Abschreibungen	0	0	4	0	4
Abgänge	-4.998	-2.090	-5.204	-1.165	-13.457
<b>Kumulierte Abschreibungen 31.12.2021</b>	<b>24.725</b>	<b>9.319</b>	<b>14</b>	<b>49.652</b>	<b>83.709</b>
<b>Buchwerte 31.12.2021</b>	<b>131.046</b>	<b>8.283</b>	<b>8.822</b>	<b>193.417</b>	<b>341.568</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.

In der Position Grundstücke und Bauten sind Grundstücke iHv TEUR 60.570 (Vorjahr: TEUR 60.549) enthalten. Unter Anwendung der Anschaffungskostenmethode betragen die Buchwerte der Grundstücke TEUR 19.994 (Vorjahr: TEUR 19.957). Die Aufwertung der Grundstücke iHv TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 20.210) wurde erfolgsneutral in der Neubewertungsrücklage erfasst. Im Geschäftsjahr 2021 wurde eine Abwertung von TEUR 286 erfolgswirksam erfasst. Die verbleibende Aufwertung wurde im Zuge der Erstkonsolidierung der jeweiligen Gesellschaften in den Gewinnrücklagen erfasst und im Zuge der erstmaligen Kapitalkonsolidierung eliminiert. Der Anstieg der Neubewertungsrücklage im Geschäftsjahr 2021 betrifft die Grundstücke der Hoteli Punat d.d., Kroatien, der Borik d.o.o., Kroatien, der Hotel Atlantis Besitz s.r.o., Tschechien und der KI Katschberg Immobilien GmbH, Österreich. 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.

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

<b>in TEUR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Buchwerte 01.01.</b>	<b>12.700</b>	<b>12.600</b>
Berichtigung des beizulegenden Zeitwerts	205	100
<b>Buchwerte 31.12.</b>	<b>12.905</b>	<b>12.700</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>2022</b>	<b>2021</b>
Mieteinnahmen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.361	1.207
Direkte betriebliche Aufwendungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-355	-278

### 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 dazugehörigen 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:

in TEUR	2022	2021
<b>Nutzungsrechte – Sachanlagevermögen</b>	<b>206.587</b>	<b>193.417</b>
Grundstücke und Bauten	205.742	192.819
Betriebs- und Geschäftsausstattung	845	598
<b>Nutzungsrechte – Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>	<b>2.100</b>	<b>2.100</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.100	2.100
<b>Nutzungsrechte – Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Grundstücke und Bauten	0	0
<b>Leasingverbindlichkeiten – Finanzierungsverbindlichkeiten</b>	<b>225.505</b>	<b>210.479</b>
Langfristige Leasingverbindlichkeit	205.803	195.581
Kurzfristige Leasingverbindlichkeit	19.702	14.899
Leasingverbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	0	0
<b>Abschreibungen auf Nutzungsrechte</b>	<b>16.824</b>	<b>17.126</b>
Grundstücke und Bauten	16.472	16.719
Betriebs- und Geschäftsausstattung	353	407
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	-4.808	-5.835
Aufwand für kurzfristige Leasingverhältnisse	-21	-11
Aufwand für Leasingverhältnisse über einen Vermögenswert von geringem Wert	-24	-23
Aufwand für variable Leasingzahlungen	-794	-233
Ertrag aus dem Unterleasing von Nutzungsrechten	171	119
Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse	14.662	17.270
<b>Zugänge zu Nutzungsrechten</b>	<b>49.144</b>	<b>10.081</b>
Grundstücke und Bauten	48.473	9.833
Betriebs- und Geschäftsausstattung	671	248

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

in TEUR	31.12.2022	IFRS 16	31.12.2022		IFRS 16	31.12.2021	
			exkl. IFRS 16	31.12.2021		IFRS 16	exkl. IFRS 16
<b>Aktiva</b>							
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>							
Sachanlagen	354.366	202.636	151.730	341.567	192.184	149.383	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	12.905	2.100	10.805	12.700	2.100	10.600	
Firmenwerte	10.908	-2.100	13.008	10.908	-2.100	13.008	
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	1.050	0	1.050	1.228	0	1.228	
Anteile an assoziierten Unternehmen	42.070	0	42.070	39.969	0	39.969	
Finanzanlagen	288	0	288	1.137	0	1.137	
Finanzierungsforderungen	6.742	0	6.742	1.352	0	1.352	
Aktive latente Steuern	5.993	0	5.993	6.735	0	6.735	
	<b>434.322</b>	<b>202.636</b>	<b>231.685</b>	<b>415.597</b>	<b>192.184</b>	<b>223.414</b>	
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>							
Vorräte	1.704	0	1.704	1.255	0	1.255	
Liefer- und sonstige Forderungen	19.285	0	19.285	16.112	0	16.112	
Finanzierungsforderungen	1.110	0	1.110	2.715	0	2.715	
Liquide Mittel	2.930	0	2.930	5.244	0	5.244	
	<b>25.029</b>	<b>0</b>	<b>25.029</b>	<b>25.325</b>	<b>0</b>	<b>25.325</b>	
	<b>459.351</b>	<b>202.636</b>	<b>256.714</b>	<b>440.923</b>	<b>192.184</b>	<b>248.739</b>	
<b>Passiva</b>							
<b>Eigenkapital</b>							
Grundkapital	70	0	70	70	0	70	
Konzernrücklagen	17.943	-17.264	35.207	23.973	-18.392	42.365	
<b>Eigenkapital zurechenbar den Mehrheitseigentümern</b>	<b>18.013</b>	<b>-17.264</b>	<b>35.277</b>	<b>24.043</b>	<b>-18.392</b>	<b>42.435</b>	
<b>Anteile in Fremdbesitz</b>	<b>-6</b>	<b>0</b>	<b>-6</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>27</b>	
	<b>18.007</b>	<b>-17.264</b>	<b>35.271</b>	<b>24.070</b>	<b>-18.392</b>	<b>42.462</b>	
<b>Langfristige Schulden</b>							
Einlagen stiller Gesellschafter	200	0	200	200	0	200	
Finanzierungsverbindlichkeiten	333.651	204.127	129.523	322.177	195.581	126.597	
Passive latente Steuern	8.144	0	8.144	8.421	0	8.421	
Rückstellungen	1.117	50	1.067	970	50	920	
Sonstige Verbindlichkeiten	2.100	0	2.100	2.297	0	2.297	
	<b>345.212</b>	<b>204.177</b>	<b>141.035</b>	<b>334.065</b>	<b>195.631</b>	<b>138.434</b>	
<b>Kurzfristige Schulden</b>							
Liefer- und sonstige Verbindlichkeiten	31.548	-3.295	34.844	30.594	0	30.594	
Finanzierungsverbindlichkeiten	58.988	19.191	39.796	47.490	14.946	32.544	
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	844	0	844	841	0	841	
Rückstellungen	4.750	-174	4.923	3.863	0	3.863	
	<b>96.132</b>	<b>15.723</b>	<b>80.408</b>	<b>82.788</b>	<b>14.946</b>	<b>67.842</b>	
	<b>459.351</b>	<b>202.636</b>	<b>256.714</b>	<b>440.923</b>	<b>192.184</b>	<b>248.739</b>	

in TEUR	2022	IFRS 16	2022 exkl. IFRS 16	%	2021	IFRS 16	2021 exkl. IFRS 16	%
Umsatzerlöse	141.516	0	141.516	100,0%	97.114	0	97.114	100,0%
Aktivierete Eigenleistungen	737	0	737	0,5%	194	0	194	0,2%
Sonstige betriebliche Erträge	7.237	-1.798	5.440	3,8%	11.480	-49	11.431	11,8%
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen	-31.836	0	-31.836	-22,5%	-20.225	-7	-20.232	-20,8%
Personalaufwand	-50.132	0	-50.132	-35,4%	-34.459	0	-34.459	-35,5%
Abschreibungen	-23.811	16.824	-6.987	-4,9%	-23.520	17.126	-6.394	-6,6%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-34.553	-20.309	-54.862	-38,8%	-28.293	-14.699	-42.992	-44,3%
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>9.157</b>	<b>-5.283</b>	<b>3.875</b>	<b>2,7%</b>	<b>2.292</b>	<b>2.371</b>	<b>4.663</b>	<b>4,8%</b>
Finanzierungsaufwendungen	-13.958	4.807	-9.152	-6,5%	-11.447	5.835	-5.612	-5,8%
Finanzierungserträge	1.147	-653	495	0,3%	5.582	-1.286	4.295	4,4%
Anteil am Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-862	0	-862	-0,6%	937	0	937	1,0%
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>-4.516</b>	<b>-1.128</b>	<b>-5.644</b>	<b>-4,0%</b>	<b>-2.636</b>	<b>6.920</b>	<b>4.284</b>	<b>4,4%</b>
Ertragsteuern	-1.272	0	-1.272	-0,9%	-351	0	-351	-0,4%
<b>Ergebnis nach Ertragsteuern</b>	<b>-5.788</b>	<b>-1.128</b>	<b>-6.916</b>	<b>-4,9%</b>	<b>-2.987</b>	<b>6.920</b>	<b>3.933</b>	<b>4,0%</b>
EBITDA	32.968	-22.107	10.862		25.812	-14.755	11.057	
EBITDA-Marge	23,3%		7,7%		26,6%		11,4%	

#### 4) Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte haben sich im Geschäftsjahr 2022 folgendermaßen entwickelt:

in TEUR	Firmenwert	Software	Sonstige immaterielle Vermögenswerte	Summe
<b>Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2021</b>	<b>12.028</b>	<b>3.653</b>	<b>1.297</b>	<b>16.978</b>
Währungsänderungen	0	5	0	5
Zugänge	0	366	9	376
Abgänge	0	-90	-42	-131
<b>Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2022</b>	<b>12.028</b>	<b>3.934</b>	<b>1.265</b>	<b>17.227</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen 31.12.2021</b>	<b>1.120</b>	<b>3.207</b>	<b>515</b>	<b>4.842</b>
Währungsänderungen	0	4	0	4
Planmäßige Abschreibungen	0	346	146	492
Abgänge	0	-69	0	-69
<b>Kumulierte Abschreibungen 31.12.2022</b>	<b>1.120</b>	<b>3.488</b>	<b>662</b>	<b>5.269</b>
<b>Buchwerte 31.12.2022</b>	<b>10.908</b>	<b>447</b>	<b>603</b>	<b>11.958</b>

Die immateriellen Vermögenswerte haben sich im Geschäftsjahr 2021 folgendermaßen entwickelt:

<b>in TEUR</b>	<b>Firmenwert</b>	<b>Software</b>	<b>Sonstige immaterielle Vermögenswerte</b>	<b>Summe</b>
<b>Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2020</b>	<b>12.028</b>	<b>3.553</b>	<b>1.226</b>	<b>16.806</b>
Währungsänderungen	0	9	0	9
Änderungen des Konsolidierungskreises	0	0	0	0
Zugänge	0	173	115	288
Abgänge	0	-82	-43	-125
<b>Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2021</b>	<b>12.028</b>	<b>3.653</b>	<b>1.297</b>	<b>16.978</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen 31.12.2020</b>	<b>1.120</b>	<b>2.799</b>	<b>342</b>	<b>4.262</b>
Währungsänderungen	0	9	0	9
Planmäßige Abschreibungen	0	480	176	656
Außerplanmäßige Abschreibungen	0	0	0	0
Abgänge	0	-82	-3	-85
<b>Kumulierte Abschreibungen 31.12.2021</b>	<b>1.120</b>	<b>3.207</b>	<b>515</b>	<b>4.842</b>
<b>Buchwerte 31.12.2021</b>	<b>10.908</b>	<b>446</b>	<b>782</b>	<b>12.136</b>

### 5) Anteile an assoziierten Unternehmen

Die anteiligen Ergebnisse von assoziierten Unternehmen belaufen sich im Geschäftsjahr 2022 auf TEUR -862 (Vorjahr: TEUR 937).

Die Anteile an assoziierten Unternehmen haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

<b>in TEUR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Anteile an assoziierten Unternehmen 1.1.</b>	<b>39.970</b>	<b>24.865</b>
Anteilige Ergebnisse nach Steuern	-862	937
Erfolgsneutrale Aufwertung von Grundstücken inkl. latenter Steuern	-36	13.161
Zugang	2.998	1.007
<b>Anteile an assoziierten Unternehmen 31.12.</b>	<b>42.070</b>	<b>39.970</b>

Die assoziierten Unternehmen weisen folgende Jahresabschlusspositionen auf:

<b>in TEUR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Vermögenswerte	200.347	172.983
Schulden	107.133	83.538
Umsatzerlöse	30.741	32.834
Aufwendungen	34.258	31.455

## 6) Langfristige Finanzanlagen

Die Finanzanlagen setzen sich wie folgt zusammen:

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Dem Geschäftsmodell „Handel“ zugeordnete Beteiligungen	38	887
Dem Geschäftsmodell „Handel“ zugeordnete Wertpapiere	250	250
<b>Langfristige Finanzanlagen</b>	<b>288</b>	<b>1.137</b>

## 7) Langfristige und kurzfristige Finanzierungsforderungen

In den langfristigen Forderungen sind per 31. Dezember 2022 Darlehensforderungen gegenüber assoziierten Unternehmen iHv TEUR 1.391 enthalten (Vorjahr: TEUR 0).

In den kurzfristigen Forderungen sind per 31. Dezember 2022 Darlehensforderungen gegenüber assoziierten Unternehmen iHv TEUR 0 enthalten (Vorjahr: TEUR 1.350).

## 8) Latente Steuern

Die Nettoposition aus latenten Steuern setzt sich wie folgt zusammen:

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Aktive latente Steuern	5.993	6.735
Passive latente Steuern	-8.144	-8.421
<b>Nettoposition latente Steuern</b>	<b>-2.151</b>	<b>-1.686</b>

Die Nettoposition der latenten Steuern hat sich wie folgt entwickelt:

<b>in TEUR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Latente Steuern 1.1.</b>	<b>-1.687</b>	<b>-552</b>
Währungsänderungen	-10	-43
Erfolgswirksame Erfassung aufgrund Steuersatzänderungen	-351	0
Erfolgswirksame Erfassung	-230	191
Erfolgsneutrale Erfassung	0	-1.281
Erfolgsneutrale Erfassung aufgrund Steuersatzänderungen	126	0
<b>Latente Steuern 31.12.</b>	<b>-2.152</b>	<b>-1.687</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:

**Aktive latente Steuern**

in TEUR	Langfristige Vermögenswerte	Verlustvorräte	Kurzfristige Vermögenswerte	Langfristige Schulden	Kurzfristige Schulden	Gesamt
<b>Latente Steuern 01.01.2022</b>	<b>2.090</b>	<b>5.256</b>	<b>503</b>	<b>42.020</b>	<b>3.483</b>	<b>53.352</b>
Währungsänderungen	1	-1	0	112	8	120
Erfolgswirksame Erfassung	-109	-196	-120	5.573	763	5.911
Erfolgswirksame Erfassung aufgrund Steuersatzänderungen	-1	-316	-2	-5.628	-367	-6.314
<b>Latente Steuern 31.12.2022</b>	<b>1.981</b>	<b>4.743</b>	<b>381</b>	<b>42.077</b>	<b>3.887</b>	<b>53.069</b>

**Passive latente Steuern**

in TEUR	Langfristige Vermögenswerte	Kurzfristige Vermögenswerte	Langfristige Schulden	Kurzfristige Schulden	Gesamt
<b>Latente Steuern 01.01.2022</b>	<b>55.004</b>	<b>0</b>	<b>34</b>	<b>1</b>	<b>55.038</b>
Währungsänderungen	130	0	0	1	131
Erfolgswirksame Erfassung	5.599	0	-5	547	6.141
Erfolgswirksame Erfassung aufgrund Steuersatzänderungen	-5.939	0	-1	-23	-5.964
Erfolgsneutrale Erfassung aufgrund Steuersatzänderungen	-126	0	0	0	-126
<b>Latente Steuern 31.12.2022</b>	<b>54.667</b>	<b>0</b>	<b>28</b>	<b>526</b>	<b>55.221</b>

**Aktive latente Steuern**

in TEUR	Langfristige Vermögenswerte	Verlustvorräte	kurzfristige Vermögenswerte	Langfristige Schulden	Kurzfristige Schulden	Gesamt
<b>Latente Steuern 01.01.2021</b>	<b>1.318</b>	<b>6.567</b>	<b>541</b>	<b>37.232</b>	<b>2.610</b>	<b>48.268</b>
Währungsänderungen	11	1	0	128	8	148
Erfolgswirksame Erfassung	762	-1.313	-38	4.659	869	4.940
Erfolgswirksame Erfassung aufgrund Steuersatzänderungen	0	0	0	0	-4	-4
<b>Latente Steuern 31.12.2021</b>	<b>2.090</b>	<b>5.256</b>	<b>503</b>	<b>42.020</b>	<b>3.483</b>	<b>53.352</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 01.01.2021</b>	<b>48.716</b>	<b>2</b>	<b>97</b>	<b>6</b>	<b>48.821</b>
Währungsänderungen	191	0	0	0	191
Erfolgswirksame Erfassung	4.819	-3	-63	-5	4.749
Erfolgswirksame Erfassung aufgrund Steuersatzänderungen	-3	0	0	0	-3
Erfolgsneutrale Erfassung	1.281	0	0	0	1.281
<b>Latente Steuern 31.12.2021</b>	<b>55.004</b>	<b>0</b>	<b>34</b>	<b>1</b>	<b>55.038</b>

In der FMTG-Gruppe stehen zum Jahresende TEUR 60.081 (Vorjahr: TEUR 56.691) an steuerlichen Verlustvorträgen zur Verfügung, worauf auf TEUR 39.077 (Vorjahr: TEUR 34.884) keine latenten Steuern aktiviert wurden, da die Wahrscheinlichkeit der Verwertung nicht ausreichend gegeben ist. Die Berechnung der latenten Steuern der österreichischen Gesellschaften erfolgte mit dem Körperschaftssteuersatz von 24% auf temporäre Differenzen, die sich voraussichtlich in 2023 umkehren und mit 23% auf temporäre Differenzen, die sich voraussichtlich ab 2024 umkehren werden.

**9) Vorräte**

Die Vorräte betragen zum 31. Dezember 2022 TEUR 1.704 (Vorjahr: TEUR 1.255). 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>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.909	5.249
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber assoziierten Unternehmen	974	760
sonstige Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	36	82
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber nahestehenden Unternehmen	1.376	1.038
sonstige Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen	94	663
Forderungen aus Ertragsteuern	59	13
Forderungen aus Zuwendungen der öffentlichen Hand	1.932	3.150
Übrige kurzfristige Forderungen	6.905	5.157
<b>Liefer- und sonstige Forderungen</b>	<b>19.285</b>	<b>16.112</b>

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

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Kautionsforderungen	1.250	0
Sonstige Steuern	1.694	2.577
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.376	1.106
Sonstige	1.585	1.475
<b>Übrige kurzfristige Forderungen</b>	<b>6.905</b>	<b>5.157</b>

Die Aufwendungen für Wertberichtigungen werden in den sonstigen Aufwendungen erfasst:

<b>in TEUR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Wertberichtigungen zum 1.1.</b>	<b>840</b>	<b>1.037</b>
Währungsänderungen	0	4
Zuführungen	101	-1
Inanspruchnahmen	-206	-183
Auflösungen	-151	-18
<b>Wertberichtigungen zum 31.12.</b>	<b>583</b>	<b>840</b>

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

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
EUR	16.692	14.281
HRK	1.697	1.645
RSD	377	0
CZK	519	186
<b>Liefer- und sonstige Forderungen</b>	<b>19.285</b>	<b>16.112</b>

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

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Weder wertberichtigt noch überfällig	1.822	944
<i>Nicht wertberichtigt und in folgenden Zeitbändern überfällig</i>		
Weniger als 30 Tage	1.534	538
Zwischen 30 und 60 Tage	1.142	304
Zwischen 61 und 90 Tage	813	512
Mehr als 91 Tage	2.179	1.500
<b>Nicht wertberichtigte Lieferforderungen</b>	<b>7.490</b>	<b>3.800</b>

### 11) Liquide Mittel

Die liquiden Mittel gliedern sich wie folgt:

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Kassabestände	276	187
Guthaben bei Kreditinstituten	2.655	5.057
<b>Liquide Mittel</b>	<b>2.930</b>	<b>5.244</b>

### Passiva

#### 12) 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 26.246.242,96 (Vorjahr: EUR 14.640.363,97) wie im Vorjahr keine Ausschüttung vorzunehmen und den gesamten Betrag auf neue Rechnung vorzutragen. In der Hauptversammlung vom 28. Juni 2022 wurde keine Gewinnausschüttung, wie vom Vorstand vorgeschlagen, beschlossen. Der Bilanzgewinn wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

### 13) 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>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Eigenkapital inklusive Minderheitenanteile	18.007	24.070
Einlagen atypisch stiller Gesellschafter	200	200
Investitionszuschüsse aus öffentlicher Hand	381	446
<b>Wirtschaftliches Eigenkapital</b>	<b>18.589</b>	<b>24.715</b>
Bilanzsumme	459.351	440.923
<b>Wirtschaftliche Eigenkapitalquote in %</b>	<b>4,05%</b>	<b>5,61%</b>

#### **14) 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.

#### **15) Finanzierungsverbindlichkeiten**

Die Finanzierungsverbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	80.900	86.877
Sonstige Darlehen und Leasingverbindlichkeiten	219.587	209.031
Nachrangige Darlehen	33.164	26.269
<b>Langfristige Finanzierungsverbindlichkeiten</b>	<b>333.651</b>	<b>322.177</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.682	24.805
Sonstige Darlehen und Leasingverbindlichkeiten	27.913	22.684
Nachrangige Darlehen	3.392	0
<b>Kurzfristige Finanzierungsverbindlichkeiten</b>	<b>58.988</b>	<b>47.490</b>
<b>Finanzierungsverbindlichkeiten</b>	<b>392.638</b>	<b>369.667</b>

In den langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von über fünf Jahren iHv TEUR 29.761 (Vorjahr: TEUR 34.023) 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 von 5 Jahren 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:

	31.12.2022		31.12.2021	
	Währung	Finanzierungs- verbindlichkeit in TEUR	Währung	Finanzierungs- verbindlichkeit in TEUR
<b>Verzinsung</b>				
3-Monats-EURIBOR + Marge	EUR	37.913	EUR	39.531
6-Monats-EURIBOR + Marge	EUR	25.778	EUR	27.595
6-Monats-NRR3 + Marge	HRK	2.657	HRK	6.162
Fixe Verzinsung	EUR	37.814	EUR	38.350
Fixe Verzinsung	HRK	4.000	HRK	0
Fixe Verzinsung	RSD	43	RSD	0
Darlehen unverzinst	EUR	342	EUR	45
Darlehen unverzinst	HRK	36	HRK	1
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>		<b>108.583</b>		<b>111.683</b>
3-Monats-EURIBOR + Marge	EUR	0	EUR	1
Abgezinste Leasingverbindlichkeit gem. IFRS 16	CZK	31	CZK	141
Abgezinste Leasingverbindlichkeit gem. IFRS 16	EUR	222.490	EUR	207.087
Abgezinste Leasingverbindlichkeit gem. IFRS 16	HRK	1.593	HRK	2.082
Abgezinste Leasingverbindlichkeit gem. IFRS 16	RSD	1.391	RSD	1.210
Abgezinste Leasingverbindlichkeit gem. IFRS 16	USD	0	USD	6
Fixe Verzinsung	EUR	16.983	EUR	19.553
Darlehen unverzinst	EUR	4.098	EUR	1.456
Finanzwechsel (unverzinst)	HRK	913	HRK	178
<b>Sonstige Darlehen</b>		<b>247.499</b>		<b>231.714</b>
Fixe Verzinsung	EUR	36.556	EUR	26.269
<b>Nachrangige Darlehen</b>		<b>36.556</b>		<b>26.269</b>
<b>Finanzierungsverbindlichkeiten</b>		<b>392.638</b>		<b>369.666</b>

Die Finanzierungsverbindlichkeiten sind iHv TEUR 76.819 (Vorjahr: TEUR 76.832) 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.

**16) Rückstellungen**

Die Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Abfertigungs- und Jubiläumsgeldrückstellungen	1.067	920
Sonstige langfristige Rückstellungen	50	50
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	4.750	3.863
<b>Rückstellungen</b>	<b>5.867</b>	<b>4.833</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 31.12.2021</b>	<b>919</b>	<b>50</b>	<b>3.863</b>	<b>4.832</b>
Währungsänderungen	0	0	-7	-7
Zuführungen	301	0	2.019	2.320
Verbrauch	-85	0	-1.029	-1.114
Auflösung	-68	0	-96	-164
<b>Rückstellungen 31.12.2022</b>	<b>1.067</b>	<b>50</b>	<b>4.749</b>	<b>5.866</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 31.12.2020</b>	<b>647</b>	<b>50</b>	<b>3.964</b>	<b>4.661</b>
Währungsänderungen	0	0	14	14
Änderungen Konsolidierungskreis	0	0	4	4
Zuführungen	374	0	1.206	1.580
Verbrauch	-33	0	-1.275	-1.307
Auflösung	-69	0	-51	-120
<b>Rückstellungen 31.12.2021</b>	<b>919</b>	<b>50</b>	<b>3.863</b>	<b>4.832</b>

Für italienische Arbeitnehmer werden laufend, ab dem Unternehmenseintritt, Abfertigungsrückstellungen eingestellt, die den Arbeitnehmern spätestens bei Unternehmensaustritt ausbezahlt 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 2021 iHv TEUR 4 auf die Naturenergie Katschberg GmbH (siehe dazu auch Abschnitt C (c) Konsolidierungskreis).

### 17) Sonstige langfristige Verbindlichkeiten

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten teilen sich wie folgt auf:

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Investitionszuschüsse	381	446
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	1.719	1.852
<b>Sonstige langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>2.100</b>	<b>2.297</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.

### 18) Liefer- und sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

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

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Dritte	14.576	13.160
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen assoziierte Unternehmen	401	107
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	16.571	17.327
<b>Liefer- und sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>31.548</b>	<b>30.594</b>

Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Erhaltene Anzahlungen	8.763	8.762
Verbindlichkeiten aus Personalverrechnung	3.799	5.314
Sonstige Steuern	1.363	1.666
Passive Rechnungsabgrenzungen	70	43
Sonstige	2.576	1.541
<b>Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>16.571</b>	<b>17.326</b>

### 19) Eventualverbindlichkeiten

Aus Garantien und Bürgschaften bestehen zum 31. Dezember 2022 Eventualverbindlichkeiten iHv TEUR 3.694 (Vorjahr: TEUR 5.539).

## 20) Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
bis 1 Jahr	75	75
2 bis 5 Jahre	300	300
über 5 Jahre	751	826
<b>Kautionsverpflichtungen</b>	<b>1.127</b>	<b>1.201</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>2022</b>	<b>2021</b>
Umsatzerlöse des Geschäftsbereich FMTG Services	137.123	92.414
Umsatzerlöse des Geschäftsbereich Michaeler & Partner	3.415	3.724
Umsatzerlöse des Geschäftsbereich FMTG Development	977	977
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>141.516</b>	<b>97.114</b>

In den Umsatzerlösen sind Förderungen der öffentlichen Hand für die für österreichische Gesellschaften gewährten coronabedingten Förderungen (Umsatzersatz und Ausfallsbonus) iHv TEUR 320 (Vorjahr: TEUR 2.625) enthalten.

### 2) Aktivierte Eigenleistungen

Die aktivierten Eigenleistungen im Geschäftsjahr 2022 betreffen Dienstleistungen für folgende Gesellschaften (im Wesentlichen für Bau- und Umbauarbeiten sowie Software):

- Falkensteiner Hotel Montafon GmbH, Tschagguns, Österreich
- KI Katschberg Immobilien GmbH, Rennweg, Österreich
- Grand Hotel Marienbad Betriebs s.r.o., Prag, Tschechien
- BORIK d.o.o (vormals BORIK dd), Zadar, Kroatien
- HOTELI PUNAT d.d., Punat, Kroatien

Die aktivierten Eigenleistungen im Geschäftsjahr 2021 betreffen Dienstleistungen für folgende Gesellschaften (im Wesentlichen für Bau- und Umbauarbeiten sowie Software):

- Grand Hotel Marienbad Betriebs s.r.o., Prag, Tschechien
- BORIK d.o.o (vormals BORIK dd), Zadar, Kroatien
- HOTELI PUNAT d.d., Punat, Kroatien
- FMG s.r.l., Vahrn, Italien

### 3) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

<b>in TEUR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Erträge aus dem Abgang von Sachanlage- und immateriellem Vermögen	941	1
Erträge aus der Beendigung von Leasingverträgen	1.798	0
Erträge aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	176	76
Erträge aus Weiterverrechnungen	102	111
Versicherungsvergütungen	369	239
Zuwendungen der öffentlichen Hand	1.595	9.921
Erträge aus der Auflösung von Investitionszuschüssen	64	62
Erträge aus dem Abgang nicht eingelöster Wertgutscheine	751	0
Übrige	1.441	1.070
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>7.238</b>	<b>11.480</b>

In den Zuwendungen der öffentlichen Hand sind alle coronabezogenen Förderungen zusammengefasst, die nicht direkt eine Kompensation des Umsatzes (wie der in Österreich gewährte Umsatzersatz und Ausfallsbonus – in den Umsatzerlösen erfasst) darstellen oder Förderungen zum Erhalt von Arbeitsplätzen (wie die in Österreich gewährte Corona-Kurzarbeit – mit den Personalaufwendungen verrechnet).

Die Erträge 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).

### 4) Personalaufwand

Die Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

<b>in TEUR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Löhne und Gehälter	38.553	30.005
Sozialaufwendungen	11.794	9.615
Übrige	-215	-5.161
<b>Personalaufwand</b>	<b>50.132</b>	<b>34.459</b>

In den Übrigen Personalaufwendungen wurden Förderungen der öffentlichen Hand zur Erhaltung von Arbeitsplätzen (z. B.: Corona-Kurzarbeit) iHv TEUR 1.119 TEUR (Vorjahr: TEUR 5.843) verrechnet.

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 1.576 (Vorjahr: 1.221).

### 5) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen teilen sich wie folgt auf:

<b>in TEUR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Miet- und Leasingaufwendungen	1.115	1.346
Variable Leasingaufwendungen	794	232
Marketing- und Vertriebsaufwendungen	13.040	9.697
Steueraufwendungen ohne Ertragsteuern	1.735	1.490
Instandhaltungsaufwendungen	3.066	3.078
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	2.479	2.743
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	1.917	1.383
Aufwendungen für Reisespesen	1.174	700
Forderungswertberichtigungen	166	30
Spesen des Geldverkehrs	849	563
Fremdleistungen	1.309	1.099
Versicherungsaufwendungen	743	601
EDV Aufwendungen	2.169	1.809
Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	41	372
Weiterverrechnung IT Aufwendungen	785	553
Übrige	3.171	2.597
<b>Sonstiger betrieblicher Aufwand</b>	<b>34.553</b>	<b>28.293</b>

### 6) Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

<b>in TEUR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-11.672	-11.435
Kursverluste/-gewinne	902	1.910
Ergebnis aus Schuldennachlässen	0	3.622
Aufwendungen aus dem Wiederaufleben von Besserungsvereinbarungen	-2.240	0
Außerordentliche Abschreibung von Beteiligungen	-46	-12
Gewinn aus dem Abgang von Beteiligungen	35	0
Zinsen und ähnliche Erträge	210	49
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-12.811</b>	<b>-5.866</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>2022</b>	<b>2021</b>
Tatsächlicher Steueraufwand	691	543
Latenter Steueraufwand/-ertrag	581	-192
<b>Ertragsteueraufwand</b>	<b>1.272</b>	<b>351</b>

Der Ertragsteueraufwand iHv TEUR 1.272 (Vorjahr: Ertragsteueraufwand iHv TEUR 351) ist um 2.401 TEUR höher (Vorjahr: TEUR 1.010 höher) als der rechnerische Ertragsteuerertrag iHv TEUR 1.129 (Vorjahr: TEUR 659), der sich unter Verwendung des österreichischen Körperschaftssteuersatzes von 25% auf das Vorsteuerergebnis des FMTG Konzerns ergeben würde.

Die Unterschiede zwischen rechnerischem Ertragsteuerertrag und ausgewiesenem Ertragsteueraufwand stellen sich wie folgt dar:

<b>in TEUR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>-4.516</b>	<b>-2.636</b>
<b>Rechnerischer Ertragsteuerertrag</b>	<b>-1.129</b>	<b>-659</b>
Abweichende ausländische Steuersätze	-671	280
Steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen	1.723	517
Steuerfreie Erträge	-1.559	-1.841
Minderung des tatsächlichen Ertragsteueraufwandes aufgrund der Nutzung bisher nicht angesetzter steuerlicher Verluste und temporärer Differenzen	-447	-547
Minderung des latenten Steueraufwandes aufgrund bisher nicht abgegrenzter steuerlicher Verluste und temporäre Differenzen	-867	-271
Latenter Steueraufwand aufgrund verschlechterter Ertragsaussichten	0	0
Nicht aktivierte steuerliche Verluste und temporärer Differenzen	2.205	2.010
Periodenfremde tatsächliche Ertragsteuern	8	222
Periodenfremde latente Ertragsteuern	0	2.399
Latenter Steuerertrag aufgrund der Rücknahme von Wertberichtigungen latenter Steuern in Vorjahren	0	-1.174
Latenter Steueraufwand aufgrund verschlechterter Ertragsaussichten	859	0
Latenter Steueraufwand aufgrund geänderter Ertragsteuersätze	351	0
Überleitung aus Konzernanpassungen	821	-369
Sonstige	-22	-216
<b>Ertragsteueraufwand</b>	<b>1.272</b>	<b>351</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	31.12.2022		31.12.2021	
	Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert
<b>Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzinstrumente</b>				
Langfristige Finanzierungsforderungen	6.742	6.742	1.352	1.352
Kurzfristige Finanzierungsforderungen	1.110	1.110	2.715	2.715
Liefer- und sonstige kurzfristige Forderungen	13.273	13.273	9.222	9.222
<b>Kredite und Forderungen</b>	<b>21.125</b>	<b>21.125</b>	<b>13.289</b>	<b>13.289</b>
Kassabestände	276	276	187	187
Guthaben bei Kreditinstituten	2.654	2.654	5.057	5.057
<b>Liquide Mittel</b>	<b>2.930</b>	<b>2.930</b>	<b>5.244</b>	<b>5.244</b>
Einlagen stiller Gesellschafter	200	200	200	200
Langfristige Finanzierungsverbindlichkeiten	333.651	334.472	322.177	324.611
Liefer- und sonstige kurz- und langfristige Verbindlichkeiten	28.487	28.487	25.912	25.911
Kurzfristige Finanzierungsverbindlichkeiten	58.988	59.395	47.490	48.685
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>421.326</b>	<b>422.554</b>	<b>395.779</b>	<b>399.407</b>
<b>Zum Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>				
Anteile an nicht konsolidierten verbundenen Unternehmen	38	38	887	887
Wertpapiere	250	250	250	250
<b>Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>288</b>	<b>288</b>	<b>1.137</b>	<b>1.137</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	31.12.2022		31.12.2021	
	Buchwert	Zeitwert Stufe 3	Buchwert	Zeitwert Stufe 3
<b>Zum Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>				
Anteile an nicht konsolidierten verbundenen Unternehmen	38	38	887	887
Wertpapiere	250	250	250	250
<b>Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>288</b>	<b>288</b>	<b>1.137</b>	<b>1.137</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	2022	2021
Zinsen und ähnliche Erträge aus finanziellen Vermögenswerten	210	49
Zinsaufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten	-11.672	-11.435
Netto-Fremdwährungsverluste/-gewinne aus finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten	902	1.910
Aufwendungen aus dem Wiederaufleben von Besserungsvereinbarungen	-2.240	0
Wertberichtigungen und Abschreibungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-166	-30
<b>Nettoergebnis finanzieller Vermögenswerte und Schulden</b>	<b>-12.966</b>	<b>-9.506</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 und USD denominated und setzen sich per 31.12.2022 wie folgt zusammen:

in TEUR	EUR	USD	Gesamt
Finanzielle Vermögenswerte	11.198	5	11.203
Finanzielle Schulden	-109.124	0	-109.124
<b>Nettofremdwährungsposition</b>	<b>-97.926</b>	<b>5</b>	<b>-97.921</b>

Alle Nettofremdwährungspositionen sind in EUR und USD denominated und setzen sich per 31.12.2021 wie folgt zusammen:

<b>in TEUR</b>	<b>EUR</b>	<b>USD</b>	<b>Gesamt</b>
Finanzielle Vermögenswerte	9.601	0	9.601
Finanzielle Schulden	-115.092	-6	-115.098
<b>Nettofremdwährungsposition</b>	<b>-105.491</b>	<b>-6</b>	<b>-105.497</b>

Zu den Bilanzstichtagen 31. Dezember 2022 beziehungsweise 31. Dezember 2021 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 2022 (ohne Berücksichtigung von Ertragsteuern):

<b>in TEUR</b>	<b>10%ige Aufwertung</b>	<b>10%ige Abwertung</b>
CZK	4.189	-3.427
HRK	3.491	-2.857
RSD	3.200	-2.618
USD	1	0

Die 10%igen Veränderungen der Wechselkurse hätten folgende Auswirkungen auf das Ergebnis sowie auf das Eigenkapital zum 31. Dezember 2021 (ohne Berücksichtigung von Ertragsteuern):

<b>in TEUR</b>	<b>10%ige Aufwertung</b>	<b>10%ige Abwertung</b>
CZK	4.144	-3.391
HRK	4.120	-3.371
RSD	3.457	-2.829
USD	1	-1

#### **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 2022 (ohne Berücksichtigung von Ertragsteuern):

in TEUR	Zunahme 100 Basispunkte		Abnahme 100 Basispunkte	
	Gewinn (Verlust)	Eigenkapital	Gewinn (Verlust)	Eigenkapital
	-1.057	-1.057	-27	-27

Eine Veränderung der Zinssätze um 100 Basispunkte hätte folgende Auswirkungen auf das Ergebnis sowie auf das Eigenkapital zum 31. Dezember 2021 (ohne Berücksichtigung von Ertragsteuern):

in TEUR	Zunahme 100 Basispunkte		Abnahme 100 Basispunkte	
	Gewinn (Verlust)	Eigenkapital	Gewinn (Verlust)	Eigenkapital
	-322	-322	-51	-51

## 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 G.m.b.H., 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 G.m.b.H., 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 31.12.2022	Stand zum 31.12.2021
DOMM Management & Investment GmbH, Wien, Österreich	463	0
FELIS-DOM Nekretnine d.o.o., Zadar, Kroatien	581	798
FFM GmbH, Wien, Österreich	0	5
Jesolo Lido Real Estate s.r.l., Vahrn, Italien	25	286
Salò Resort s.r.l., Vahrn, Italien	3.562	0
RHE S.r.l., Vahrn, Italien	1.391	1.350
	<b>6.021</b>	<b>2.439</b>

  

in TEUR	Finanzierungsverbindlichkeiten	
	Stand zum 31.12.2022	Stand zum 31.12.2021
FELIS-DOM Nekretnine d.o.o., Zadar, Kroatien	0	2
Hotel Ehrenburgerhof GmbH, Kiens, Italien	0	1
	<b>0</b>	<b>3</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 31.12.2022	Stand zum 31.12.2021	Stand zum 31.12.2022	Stand zum 31.12.2021
Andreas Falkensteiner	0	0	0	8
DOMM Management & Investment GmbH	4	461	36	0
Hotel Ehrenburgerhof GmbH, Kiens, Italien	121	27	122	2
Falkensteiner Hotels Südtirol GmbH, Vahrn, Italien	4	101	1	2
Falkensteinerhof GmbH, Vahrn, Italien	42	13	77	31
Falkensteiner Südtirol GmbH, Vahrn, Italien	65	1	12	7
Falkensteiner & Partner-Consulting GmbH (vormals FELIS Consulting GmbH), Wien, Österreich	26	31	0	6
Falk Tours AG, Vahrn, Italien	2	5	0	0
Falktours AT GmbH, Wien, Österreich	20	44	0	0
Falktours DE GmbH, München, Deutschland	0	0	6	17
Falktours GmbH, Kiens, Italien	28	28	16	16
Falktours & Partner GmbH, Vahrn, Italien	9	28	2	7
FELIS-DOM Nekretnine doo, Zadar, Kroatien	0	0	1	2.301
FTOUR GmbH, Recklinghausen, Deutschland	0	2	0	0
GES GmbH, Vahrn, Italien	0	0	8	0
Hotel Antholzer See Immobilien GmbH, Antholz, Italien	99	21	63	39
EF Invest srl, Vahrn, Italien	0	0	20	0
Hotel Maria Prag Besitz s.r.o., Prag, Tschechien	101	10	0	0
Jesolo Lido Real Estate s.r.l., Vahrn, Italien	821	820	84	133
Michaeler Management & Investmens s.r.l., Vahrn, Italien	2	20	0	0
Planai Hotel Errichtungs- und Betriebs GmbH, Schladming, Österreich	85	82	2	0
Punta Skala d.o.o., Zadar, Kroatien	317	524	361	19
RHE S.r.l., Vahrn, Italien	81	288	47	89
Sonnenparadies GmbH, Terenten, Italien	32	8	24	4
Salò Resort s.r.l., Vahrn, Italien	613	29	0	0
THE ANTON G.M.B.H. (vormals FMTG - Holding s.r.l.), Vahrn, Italien	3	4	29	5
Dr. Thomas Döring	0	0	0	16
	<b>2.476</b>	<b>2.550</b>	<b>911</b>	<b>2.700</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	
	2022	2021	2022	2021
Andreas Falkensteiner	21	20	0	8
Dr. Otmar Michaeler	248	103	0	0
Erich Falkensteiner	52	50	0	0
Dr. Thomas Döring	22	40	0	16
	<b>342</b>	<b>213</b>	<b>0</b>	<b>24</b>

Die Aufwendungen aus Managementleistungen werden in den Personalaufwendungen erfasst.

Die Erträge und Aufwendungen gegenüber nahestehenden Personen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	Erträge		Aufwendungen	
	2022	2021	2022	2021
Campstar GmbH, Wien, Österreich	4	18	-69	-30
DOMM Management & Investment GmbH, Wien, Österreich	1	0	-936	0
Erich Falkensteiner	0	0	-182	0
EF Invest srl, Vahrn, Italien	0	0	-140	-110
Falkensteiner Hotels Südtirol GmbH, Vahrn, Italien	545	205	-15	0
Falkensteiner Südtirol GmbH, Vahrn, Italien	0	0	-18	-20
Falkensteiner & Partner-Consulting GmbH (ehem. FELIS Consulting GmbH), Wien, Österreich	0	2	-392	-256
Falkensteinerhof GmbH	3	1	0	0
Falktours & Partner GmbH, Vahrn, Italien	0	5	-4	0
Falktours DE GmbH, München, Deutschland	0	0	-6	-34
Falktours s.r.l., Vahrn, Italien	3	0	0	0
FELIS-DOM Nekretnine doo, Zadar, Kroatien	39	1	0	-45
FFM GmbH, Wien, Österreich	2	0	0	0
GES s.r.l., Vahrn, Italien	3	0	0	0
GFM GmbH, Vahrn, Italien	0	0	-109	0
Hotel Antholzer See Immobilien GmbH, Antholz, Italien	1	1	0	0
Hotel Cristallo GmbH, Rennweg, Österreich	0	0	0	-11
Hotel Ehrenburgerhof GmbH, Kiens, Italien	52	161	0	-4
Hotel Maria Prag Besitz s.r.o., Prag, Tschechien	110	82	0	0
Jesolo Lido Real Estate s.r.l., Vahrn, Italien	1.303	1.824	-6	-3
MARIA GmbH, Vahrn Italien	0	1	-731	0
Michaeler Management & Investment GmbH, Vahrn, Italien	1	1	-70	0
Planai Hotel Errichtungs- und Betriebs GmbH, Schladming, Österreich	751	885	-2	0
Punta Skala d.o.o., Zadar, Kroatien	3.310	3.439	-218	-12
RHE S.r.l., Vahrn, Italien	1.133	905	-5	-10
Sonnenparadies GmbH, Terenten, Italien	0	29	0	0
Salò Resort s.r.l., Vahrn, Italien	986	57	0	0
THE ANTON G.M.B.H. (vormals FMTG - Holding s.r.l.), Vahrn, Italien	2	4	-396	0
	<b>8.249</b>	<b>7.623</b>	<b>-3.299</b>	<b>-537</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 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 Crowdfunding und privat platzierten Finanzierungen zuständige Abteilung FMTG Invest ist im Geschäftsbereich FMTG Services berücksichtigt.

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.

Die folgende Tabelle stellt die Finanzkennzahlen nach Geschäftsbereichen dar:

in TEUR	FMTG Services		FMTG Development		Michaeler & Partner		Eliminierungen		FMTG-Konzern	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Außenumsatz	137.123	92.414	977	977	3.415	3.724	0	0	141.516	97.114
Innenumsatz	381	84	708	88	232	210	-1.321	-382	0	0
<b>Segmentumsatz</b>	<b>137.505</b>	<b>92.497</b>	<b>1.685</b>	<b>1.064</b>	<b>3.647</b>	<b>3.934</b>	<b>-1.321</b>	<b>-382</b>	<b>141.516</b>	<b>97.114</b>
EBITDA	30.832	24.364	1.055	-8	1.082	1.455	0	1	32.968	25.812
EBIT	7.151	990	1.044	-18	962	1.319	0	1	9.157	2.292
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	0	-862	937	0	0	0	0	-862	937
Vermögen	428.747	411.204	76.518	71.140	4.696	5.837	-50.019	-47.259	459.942	440.923
Anteile an assoziierten Unternehmen	0	0	42.070	39.969	0	0	0	0	42.070	39.969
Investitionen	6.411	9.218	318	672	9	35	0	0	6.738	9.925
Abschreibungen	-23.681	-23.374	-11	-10	-120	-136	0	0	-23.811	-23.520
Verbindlichkeiten	434.541	411.546	58.267	54.088	2.116	2.148	-53.582	-50.929	441.343	416.853

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	
	2022	2021	31.12.2022	31.12.2021
Österreich	65.819	45.011	147.078	109.476
Kroatien	28.587	21.693	97.214	98.254
Tschechien	8.493	3.148	32.461	35.580
Slowakei	3.437	853	14.972	15.405
Italien	24.883	19.531	48.174	52.418
Serbien	6.916	4.342	39.330	39.527
Montenegro	3.381	2.537	0	15.745
<b>Gesamt</b>	<b>141.516</b>	<b>97.114</b>	<b>379.229</b>	<b>366.404</b>

#### 4) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit 1. Jänner 2023 hat Kroatien den Euro als offizielle Währung eingeführt. Der Euro ersetzt somit die Kuna. Der offizielle Wechselkurs beträgt EUR/HRK 7,5345.

Die europäische Kommission ist an die Republik Österreich mit dem Hinweis herangetreten, dass in Zusammenhang mit der Gewährung von Zuschüssen (FKZ 800.000, Lockdown-Umsatzersatz, Ausfallsbonus, Verlustersatz) der Covid-19 Finanzierungsagentur des Bundes GmbH (COFAG) auch die wirtschaftliche Einheit (Unternehmensverbund) in Bezug auf das begünstigte Unternehmen zu berücksichtigen und die Einhaltung dieser (beihilferechtlichen) Höchstbeträge auf Ebene des (beihilferechtlichen) Unternehmensverbundes, dessen Mitglied das begünstigte Unternehmen ist, zu prüfen ist. Die Frage, ob die Unternehmensverbund-Betrachtung im Einklang mit den beihilfenrechtlichen Regelungen der EU steht, ist derzeit Gegenstand von Gesprächen des Bundes mit der Europäischen Kommission. Im Zuge dieser Gespräche wird auch geklärt, wie diese Situation bestmöglich im Sinne der österreichischen Unternehmen gelöst werden kann.

Eine mögliche Konsequenz dieser Gespräche könnte eine Korrektur von bereits ausgezahlten Zuschüssen, die auf Unternehmensverbund-Ebene die (beihilferechtlichen) Höchstbeträge überschreiten, sein. Die Republik verfolgt den Lösungsansatz, dass diese Zuschüsse im Rahmen des EU-Beihilfenrechts umgewidmet werden. Diese von der Europäischen Kommission bereits grundsätzlich positiv bewertete Lösung soll in den kommenden Wochen finalisiert werden. Dadurch wird sichergestellt, dass die der Republik Österreich zustehenden Möglichkeiten vollumfänglich ausgeschöpft werden und der Korrekturbedarf so gering wie möglich gehalten werden kann oder gänzlich entfällt.

## 5) Gesellschaften des FMTG Konzerns

Der Anteilsbesitz des FMTG Konzerns stellt sich zum 31. Dezember 2022 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	35.000,00	100,00%
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 Cirstallo GmbH (vormals Falkensteiner Hotel Cristallo 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%
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. Falkensteiner Hotel Maria Prag Betriebs s.r.o., Prag, Tschechien	V	CZK	200.000,00	100,00%
26. Grand Hotel Marienbad Betriebs s.r.o., Prag, Tschechien	V	CZK	200.000,00	100,00%
27. Hotel Atlantis Besitz s.r.o.(vormals Hotel Maria Prag Betriebs s.r.o.), Prag, Tschechien	V	CZK	27.000.000,00	100,00%
28. 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>
29. FALKENSTEINER HOTELMANAGEMENT S.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	2.026.520,00	100,00%
30. Michaeler & Partner s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	25.825,00	100,00%
31. RHE S.r.l., Vahrn, Italien	E	EUR	150.000,00	33,33%
32. GDB S.r.l., Vahrn, Italien	B	EUR	16.000,00	5,21%
33. FALKENSTEINER HOTEL CAPO BOI s.r.l. (vormals FALKENSTEINER HOTELS ITALY S.r.l.), Vahrn, Italien	V	EUR	10.000,00	100,00%
34. FMG s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	10.000,00	100,00%
35. Falkensteiner Garden Calabria s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	10.000,00	100,00%
36. Falkensteiner Cortina s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	10.000,00	100,00%
37. Salò Resort s.r.l., Vahrn, Italien	E	EUR	1.000.000,00	39,70%
38. Falkensteiner Hotel Bozen s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	10.000,00	100,00%
39. FALKENSTEINER Hotelmanagement d.o.o., Zagreb, Kroatien	V	HRK	40.000,00	100,00%
40. HOTELI PUNAT d.d., Punat, Kroatien	V	HRK	45.000.000,00	100,00%
41. PUNTA SKALA d.o.o., Zadar, Kroatien	E	HRK	90.729.800,00	45,00%
42. BORIK d.o.o (vormals BORIK dd), Zadar, Kroatien	V	HRK	68.465.430,00	100,00%
43. Falkensteiner Hotel Bratislava s.r.o., Bratislava, Slowakei	V	EUR	5.000,00	100,00%
44. Falkensteiner Hotel Kosice Besitz s.r.o., Bratislava, Slowakei	V	EUR	6.639,00	100,00%
45. MF Development B.V., Rotterdam, Niederlande	V	EUR	18.000,00	100,00%
46. Zadar B.V., Amsterdam, Niederlande	E	EUR	10.000,00	45,00%
47. Falkensteiner Hotel Montenegro d.o.o., Bečići, Montenegro	V	EUR	3.700.001,00	100,00%
48. Alba Invest d.o.o., Belgrad, Serbien	V	RSD	2.462.224,01	100,00%

Der Anteilsbesitz des FMTG Konzerns stellt sich zum 31. Dezember 2021 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	35.000,00	100,00%
8. Falkensteiner Hotel Sonnenalpe GmbH (vormals Evert Beteiligungs GmbH), Wien, Österreich	V	EUR	36.000,00	100,00%

<b>Gesellschaften</b>	<b>Konsolidierungsart</b>	<b>Währung laut Firmenbuch</b>	<b>Stammkapital/ Nennkapital</b>	<b>Anteil</b>
9. Michaeler & Partner GmbH (vormals Michaeler & Partner Services GmbH), Wien, Österreich	V	EUR	36.409,08	100,00%
10. Falkensteiner Hotel Cirstallo GmbH (vormals Falkensteiner Hotel Cristallo 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%
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. Falkensteiner Hotel Maria Prag Betriebs s.r.o., Prag, Tschechien	V	CZK	200.000,00	100,00%
24. Grand Hotel Marienbad Betriebs s.r.o., Prag, Tschechien	V	CZK	200.000,00	100,00%
25. Hotel Atlantis Besitz s.r.o. (vormals Hotel Maria Prag Betriebs s.r.o.), Prag, Tschechien	V	CZK	27.000.000,00	100,00%
26. FTOUR GmbH, Recklinghausen, Deutschland	N	EUR	250.000,00	100,00%
27. FALKENSTEINER HOTELMANAGEMENT S.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	2.026.520,00	100,00%
28. Michaeler & Partner s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	25.825,00	100,00%
29. RHE S.r.l., Vahrn, Italien	E	EUR	150.000,00	33,33%
30. GDB S.r.l., Vahrn, Italien	B	EUR	16.000,00	5,21%
31. FALKENSTEINER HOTEL CAPO BOI s.r.l. (vormals FALKENSTEINER HOTELS ITALY S.r.l.), Vahrn, Italien	V	EUR	10.000,00	100,00%
32. FMG s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	10.000,00	100,00%
33. Falkensteiner Garden Calabria s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	10.000,00	100,00%
34. Falkensteiner Cortina s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	10.000,00	100,00%
35. Salò Resort s.r.l., Vahrn, Italien	E	EUR	1.000.000,00	39,70%
36. JESOLO LIDO REAL ESTATE S.r.l., Vahrn, Italien	B	EUR	90.000,00	10,00%
37. FALKENSTEINER Hotelmanagement d.o.o., Zagreb, Kroatien	V	HRK	40.000,00	100,00%
38. HOTELI PUNAT d.d., Punat, Kroatien	V	HRK	45.000.000,00	100,00%
39. PUNTA SKALA d.o.o., Zadar, Kroatien	E	HRK	90.729.800,00	45,00%
40. BORIK d.o.o (vormals BORIK dd), Zadar, Kroatien	V	HRK	68.465.430,00	100,00%

<b>Gesellschaften</b>	<b>Konsolidierungsart</b>	<b>Währung laut Firmenbuch</b>	<b>Stammkapital/ Nennkapital</b>	<b>Anteil</b>
41. Falkensteiner Hotel Bratislava s.r.o., Bratislava, Slowakei	V	EUR	5.000,00	100,00%
42. Falkensteiner Hotel Kosice Besitz s.r.o., Bratislava, Slowakei	V	EUR	6.639,00	100,00%
43. MF Development B.V., Rotterdam, Niederlande	V	EUR	18.000,00	100,00%
44. Zadar B.V., Amsterdam, Niederlande	E	EUR	10.000,00	45,00%
45. Falkensteiner Hotel Montenegro d.o.o., Bečići, Montenegro	V	EUR	1,00	100,00%
46. Alba Invest d.o.o., Belgrad, Serbien	V	RSD	2.462.224,01	100,00%

**Legende**

V = Vollkonsolidiert

E = At Equity konsolidiert

N = Nicht konsolidiert

B = Beteiligung

Wien, am 27. April 2023



Dr. Otmar Michaeler (CEO)



Falkensteiner Hotel Kronplatz \*\*\*\*\*

# 2022 Konzern- lagebericht

1	Wirtschaftliches Umfeld	54	6	Risikomanagement	57
2	Ertragslage	54	7	Mitarbeiter	58
3	Geschäftsverlauf	54	8	Nachhaltigkeit	59
4	Vermögens- und Finanzlage, Cashflow	56	9	Ausblick	61
5	Analyse nicht finanzieller Leistungsindikatoren	57			

## 1) Wirtschaftliches Umfeld

Die Corona-Pandemie hatte im Geschäftsjahr 2022 immer noch negative Auswirkungen auf die gesamte Wirtschaft und stellt alle Branchen vor Herausforderungen. Der Russland-Ukraine-Krieg und die gegen Russland verhängten Sanktionen haben ebenfalls spürbare Folgewirkungen für die europäische Wirtschaft. Bereits vor dem Krieg in der Ukraine bestanden die Belastungsfaktoren wie Preisanstieg, Lieferkettenproblematik und Materialmangel, die sich nun verstärkt haben. Die wesentlich durch den Ukraine-Krieg geprägte Energiepreisentwicklung trieb die Inflation noch stärker an und schwächte die Wachstumsprognosen insgesamt ab.

Der Tourismus als Dienstleistungsbranche ist jedoch weniger von unterbrochenen Lieferketten betroffen als die Industrie und zeigt im Vergleich zu den Lockdown-geprägten Jahren 2020 und 2021 eine deutliche Erholung – insbesondere im Premium Segment.

Das reale BIP Wachstum konnte im Jahr 2022 etwas schwächer als 2021 fortgesetzt werden, lag aber weiterhin über dem langjährigen Durchschnitt. So verzeichnete Österreich ein BIP Wachstum von +4,8% (Vorjahr: +4,7%), Italien +3,9% (Vorjahr: +6,5%) und Kroatien +6,3% (Vorjahr: +10,5%).

## 2) Ertragslage

in TEUR	2022	2021	Abw.	Abw. in %
Umsatzerlöse	141.516	97.114	44.402	46
EBITDA	32.968	25.812	7.156	28
EBIT	9.157	2.292	6.865	300
Finanzergebnis	-12.811	-5.865	-6.946	-118
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-862	937	-1.799	-192
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>-4.516</b>	<b>-2.636</b>	<b>-1.880</b>	<b>-71</b>
Ertragsteuern	-1.272	-351	-921	-262
<b>Ergebnis nach Ertragsteuern</b>	<b>-5.788</b>	<b>-2.988</b>	<b>-2.800</b>	<b>-94</b>

Ein Vergleich mit dem Vorjahr ist aufgrund der langen coronabedingten Schließphasen der Hotelbetriebe im Geschäftsjahr 2021 nur eingeschränkt möglich. Es ist jedoch anzumerken, dass im Jahr 2022 in den Hotel- und Campingbetrieben des Konzerns teilweise deutlich höhere Umsätze erzielt werden konnten, als noch im Jahr 2019. So konnten beispielsweise im Falkensteiner Schlosshotel Velden die Umsätze im Jahr 2022, verglichen mit 2019, um rund 30% gesteigert werden. Das Ergebnis im Geschäftsjahr 2022 enthält COVID-Förderungen iHv TEUR 3.034, verglichen mit TEUR 18.389 im Geschäftsjahr 2021.

## 3) Geschäftsverlauf

### Geschäftsbereich FMTG Services

Das Geschäftsjahr 2022 hat mit einer Wintersaison, die nach wie vor durch die Corona-Pandemie beeinflusst war, begonnen. Dies führte zu geringeren Auslastungszahlen jedoch bei guter Ratendurchsetzung. Auch die Buchungslage im ersten Quartal 2022 war noch durch den Lockdown, Reiserestriktionen bzw. limitierende Aufenthaltsregeln sowie durch die ab Jahresanfang stark ansteigenden Infektionszahlen aufgrund der Omikron-Variante negativ beeinflusst. Ein sehr starkes kurzfristiges Buchungsaufkommen und die schrittweise Aufhebung der Restriktionen führten jedoch speziell ab Mitte Februar und im März zu einer positiven Entwicklung.

Das Ausbleiben der Buchungen aus dem CIS-Raum durch den Ukraine-Krieg hat sich in den Hotels in Montenegro, Marienbad (Tschechien) und Kalabrien (Italien) bemerkbar gemacht. Insgesamt ist die Gruppe jedoch nur sehr wenig von diesen Märkten abhängig (2021 kamen nur ca. 1,95% der Nächtigungen der Gruppe aus den Märkten Russland, Ukraine oder Belarus) und deshalb auch wenig davon betroffen. Erfreulich ist die merkbare Steigerung der Buchungen aus Tschechien und der Schweiz sowie die Rückkehr des UK-Markts bzw. eine sich abzeichnende Rückkehr des Überseemarktes USA.

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. Die Falkensteiner Hotel Montenegro d.o.o. ist 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 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.

Der Städtetourismus hat sich sehr positiv entwickelt und konnte gegen Jahresende die Ergebnisse vor Ausbruch der Pandemie erzielen.

Im Kostenbereich machten sich vor allen Dingen gestiegene Kosten in den Bereichen Speisen, Energie und teilweise bei den Personalkosten bemerkbar.

Mit der Eröffnung des Premium Familien Hotels Montafon in Vorarlberg im Dezember 2022, konnte das Unternehmen das erste Premium Familienhotel in Österreich eröffnen. Das Hotel ist das einzige 5\* Familienhotel bei Leading Hotels of the World im deutschsprachigen Raum. In Zusammenarbeit mit dem Unternehmen turn to zero, wird das Haus Klimaprojekte auf freiwilliger Basis unterstützen.

Mit einem Umsatz von TEUR 137.505 (Vorjahr: TEUR 92.497) und einem EBITDA von TEUR 30.832 (Vorjahr: TEUR 24.364) konnte eine deutliche operative Steigerung zum Geschäftsjahr 2021 erzielt werden, auch wenn ein Vergleich aufgrund der monatelangen coronabedingten Schließphasen in 2021 schwierig ist. Verglichen mit dem Geschäftsjahr 2019, dem letzten Jahr, das nicht durch die Covid-Pandemie beeinflusst war, konnte eine Umsatzsteigerung von TEUR 11.775 und eine EBITDA-Steigerungen von TEUR 3.699 erzielt werden.

In 2022 konnten die wesentlichen Hotelkennzahlen wie RevPar (Revenue per available room), ADR (Average Daily Rate) und die Occupancy (Auslastung) weiter gesteigert werden:

	2022	2021	Abweichung
RevPar (in EUR)	116,11	109,47	6,1%
ADR (in EUR)	204,82	194,64	5,2%
Occupancy	54,0%	52,2%	3,4%

Mit Dezember 2022 betrieb die FMTG-Gruppe unter der Marke Falkensteiner Hotels & Residences 30 (Vorjahr: 30) Hotels und Apartmentanlagen sowie 3 Campingplätze.

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 Juli und Dezember 2022 konnte die Gruppe ihren erfolgreichen Weg weiter fortsetzen und ausbauen. So konnten im Geschäftsjahr 2022 TEUR 14.235 an Finanzierungen durch Crowdfunding aufgenommen werden.

## Geschäftsbereich FMTG Development

Die Apartmentanlage in Jesolo, angrenzend an das Falkensteiner Hotel, wurde im 2. Quartal 2022 fertiggestellt. Von den 68 Apartments in Jesolo, Italien, sind 42 für den Verkauf vorgesehen, wovon bereits 39 Apartments verkauft wurden.

Im September 2022 konnte mit dem Grundstücksankauf am Gardasee in Italien durch die Salò Resort s.r.l., an der die FMTG-Gruppe zu 39,7% beteiligt ist, der Grundstein für ein Resort mit einem 5\* Hotel und 170 Apartments in bester Lage gelegt werden. Die Eröffnung des Hotels ist für 2025 geplant. Der Apartmentvorverkauf wird voraussichtlich in Q3/2023 starten.

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 2025 geplant.

Die Deinvestitionsstrategie wurde mit dem Verkauf der restlichen 10%-Anteile an der Jesolo Lido Real Estate s.r.l. im Dezember 2022 fortgesetzt.

Die Umsätze iHv TEUR 1.685 (Vorjahr: TEUR 1.064) und das EBITDA iHv TEUR 1.085 (Vorjahr: TEUR -8) konnten im Vergleich zum Vorjahr verbessert werden.

Immobilienveräußerungen werden in den sonstigen Erträgen ausgewiesen, weshalb das EBITDA höher als der Umsatz sein kann.

## Geschäftsbereich Michaeler & Partner

Operativ konzentriert sich Michaeler & Partner auf die Bereiche Projektmanagement und Hotel & Tourism Consulting. Die Pandemie hat die Nachfrage nach Hotel & Tourism Consulting stark ansteigen lassen, das sich in 2022 wieder normalisiert hat. Michaeler & Partner konnte Umsätze iHv TEUR 3.647 (Vorjahr: TEUR 3.934) und ein EBITDA iHv TEUR 1.082 (Vorjahr: TEUR 1.455) erzielen.

## 4) Vermögens- und Finanzlage, Cashflow

---

### Bilanzstruktur

Die Sachanlagen haben sich um TEUR 12.799 auf TEUR 354.366 zum 31. Dezember 2022 erhöht. 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 mit einem Buchwert zum 31. Dezember 2022 von TEUR 12.905 (31. Dezember 2021 TEUR 12.700) bilanziert wird.

Der Firmenwert hat sich zum 31. Dezember 2022 nicht verändert und beträgt TEUR 10.908.

Die Anteile an assoziierten Unternehmen haben sich von TEUR 39.969 zum 31. Dezember 2021 auf TEUR 42.070 zum 31. Dezember 2022 erhöht. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf einen Gesellschafterzuschuss in die Salò Resort s.r.l., Italien, zurückzuführen.

Die Vorräte haben sich von TEUR 1.255 zum 31. Dezember 2021 auf TEUR 1.704 zum 31. Dezember 2022 erhöht.

Die Liefer- und sonstigen Forderungen haben sich von TEUR 16.112 zum 31. Dezember 2021 auf TEUR 19.285 zum 31. Dezember 2022 erhöht.

Das Konzerneigenkapital reduzierte sich von TEUR 24.070 zum 31. Dezember 2021 um TEUR 6.063 auf TEUR 18.007 zum 31. Dezember 2022. Die Reduktion ist im Wesentlichen auf das negative Jahresergebnis von 5.788 TEUR zurückzuführen. Die Konzerneigenkapitalquote liegt zum 31. Dezember 2022 bei 3,9 % (Vorjahr: 5,5 %).

Die lang- und kurzfristigen Finanzierungsverbindlichkeiten sind von TEUR 369.667 zum 31. Dezember 2021 auf TEUR 392.838 zum 31. Dezember 2022 gestiegen.

### Vermögens- und Finanzlage

Die Eigenkapitalrentabilität spiegelt das Verhältnis des Ergebnisses nach Ertragsteuern im Verhältnis zum Eigenkapital wider. Die Eigenkapitalrentabilität ist wie im Vorjahr negativ.

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 2022 bei 4,1% (Vorjahr: 5,6%).

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) erhöhte sich von TEUR 360.555 zum 31. Dezember 2021 auf TEUR 382.056 zum 31. Dezember 2022.

## Cashflow

Der Cashflow 2022 stellt sich im Vergleich zu 2021 folgendermaßen dar:

in TEUR	2022	2021
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	14.460	27.997
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-8.012	-9.166
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-8.768	-17.086
<b>Cashflow gesamt</b>	<b>-2.320</b>	<b>1.745</b>

## 5) Analyse nicht finanzieller Leistungsindikatoren

Die operativen Hotelbetriebe waren im Jahr 2022, speziell im ersten Halbjahr, noch von der Corona-Pandemie beeinträchtigt. Auch die massiven Preissteigerungen aufgrund der allgemeinen hohen Inflation konnten zum Teil durch Preiserhöhungen kompensiert werden.

Bisher betreibt die Gruppe einen Premium Camping Platz in Zadar, Kroatien. Doch Premium Camping soll in den nächsten Jahren verstärkt ausgebaut und weiterentwickelt, und ein eigener Geschäftsbereich und eine eigene Marke aufgebaut werden.

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 an der Einführung einer sogenannten API Middleware, die unterschiedliche operative Systeme über eine zentrale Schnittstelle zusammenführt und somit die Flexibilität hinsichtlich der Auswahl von Softwarepartnern erhöht bzw. die Kosten und Komplexität beim Wechsel von Softwareanbietern bzw. der Anbindung neuer Software reduziert. 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 Hotelempfang, aber noch wichtiger zur Erhöhung der Datenqualität und Gast-Kontakt-Pools, die Möglichkeit der kontaktlosen Vorabbuchung von Spa-Anwendungen bereits zum Zeitpunkt der Hotelbuchung über die Falkensteiner Internetseite, sowie einen digitalen, firmenweit einheitlichen IT Helpdesk. Entsprechende Investitionen in interne Ressourcen wurden im Jahr 2022 geschaffen. Bei der Entwicklung dieser Lösungen greift das Unternehmen bei Bedarf auf externe Entwickler zurück. Hierbei verliert die Geschäftsführung die Wichtigkeit der Daten/System-sicherheit nicht aus dem Auge und setzt entsprechende Maßnahmen, um die Daten von Kunden und Mitarbeitern so gut wie möglich vor unbefugten Zugriffen zu schützen.

Nach wie vor ist die Deinvestmentstrategie von Immobilien weiterhin wesentlicher Bestandteil des Geschäftsmodells.

Zur Abrundung des 360° Tourismus ist Michaeler & Partner ein wichtiger Bestandteil der Gruppe, mit dem Fokus auf Projektmanagement und touristischen Support.

## 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 laufende Erweiterung und Optimierung des Management Informationssystems wird die zeitnahe Informationsgewinnung verbessert und entsprechende Maßnahmen schneller abgeleitet und umgesetzt.

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 Crowdfunding oder durch private Platzierungen sowie Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen zur Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns.

Aufgrund des sehr niedrigen Zinsniveaus bis etwa Mitte des Jahres 2022 und des daraus resultierenden geringen Zinsrisikos, verzichtet das Unternehmen seit einigen Jahren auf eine Zinsabsicherung. Der gesamte Zinsanstieg durch rasant gestiegenen Finanzierungskosten von variabel verzinsten Bankenfinanzierungen schlagen sich daher zahlungswirksam 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 2022 beschäftigte der FMTG-Konzern durchschnittlich 1.576 Mitarbeiter\_innen (Vorjahr: 1.221). Mit den Häusern, die mittels Managementvertrag geführt werden, zählt die FMTG-Familie 2.103 Mitarbeiter\_innen (Vorjahr: 1.749).

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 Führungskräftebildungsprogramm. 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. In der Wintersaison 2022/2023 nahmen circa 50 Mitarbeiter\_innen aus den italienischen und kroatischen Sommersaisonbetrieben diese Möglichkeit in Anspruch in den italienischen und österreichischen Winterbetrieben zu arbeiten. 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 österreichischen Hotels eine freiwillige Trinkgeldpauschale eingeführt. Das bedeutet, dass pro Nacht und Zimmer eine Trinkgeldpauschale von € 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) Nachhaltigkeit

Für das Unternehmen bedeutet ein verantwortungsvoller Tourismus auch gesellschaftlich Verantwortung wahrzunehmen und die Bekanntheit der Marke auch in Partnerschaften mit verschiedenen Vereinen und Organisationen für die Sensibilisierung auf wichtige ESG-Themen zu nutzen. Ein großer Schwerpunkt liegt auf den Themen Klimaschutz, Biodiversität und Kreislaufwirtschaft. Gleichzeitig erarbeitet die FMTG zurzeit eine umfassende, langfristige Nachhaltigkeitsstrategie, die es ermöglicht, diese Werte zu verinnerlichen und Nachhaltigkeit in den Mittelpunkt aller Aktivitäten des Unternehmens zu stellen.

Die Strategie orientiert sich an den Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen und stellt damit sicher, dass die FMTG einen Beitrag zur Erreichung dieser Ziele bis 2030 leistet. Die Strategie stützt sich auf drei zentrale Säulen: Umwelt, Soziales und Governance (ESG). Für jede Säule wurden gemeinsam mit den Beratungsunternehmen Drees&Sommer sowie der Considerate Group sowohl langfristige Ziele als auch spezifische Vorgaben festgelegt:

- We go neutral

**Umwelt – Die FMTG ist bestrebt, Ressourcen so verantwortungsvoll wie möglich zu nutzen und sich zur Klimaneutralität zu verpflichten.**

  - Umfassenden Überwachung des Ressourcenverbrauchs des gesamten Portfolios.
  - Effektive Reduzierung des Ressourcenverbrauchs.
  - Messung und Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen.
- We connect

**Soziales – FMTG ist bestrebt, seine positiven sozialen Auswirkungen zu maximieren, indem es starke Beziehungen zu seinen Gästen, Mitarbeitern und lokalen Stakeholdern pflegt und ESG-Prinzipien in der Lieferkette verankert.**

  - Gewährleistung eines verantwortungsvollen Verbrauchs in allen Betrieben und Entwicklungen.
  - Verbesserung des Wohlbefindens der Mitarbeiter und der Entwicklungsmöglichkeiten für alle Mitarbeiter.
  - Verbesserung des Engagements der Stakeholder und Förderung von nachhaltigen Gemeinschaften.
- We change

**Governance – Die FMTG hat sich zum Ziel gesetzt, alle organisatorischen Strukturen und Prozesse an der fünfjährigen ESG-Strategie auszurichten und ESG-Standards systematisch in allen Geschäftsprozessen umzusetzen.**

  - Umsetzung der ESG-Strategie und Integration von ESG in alle Geschäftsprozesse.
  - Umsetzung einer ESG-Kommunikationsstrategie.
  - Aufbau von Partnerschaften und Kooperationen zur Förderung von ESG.

Obwohl alle SDGs die gleiche Aufmerksamkeit verdienen, muss anerkannt werden, dass die Fortschritte bei der Umsetzung der einzelnen Ziele von Land zu Land unterschiedlich sind. Das Gleiche gilt für Unternehmen, die unterschiedliche Fähigkeiten und Möglichkeiten haben, auf ein bestimmtes Ziel hinzuwirken. Im Jahr 2022 hat die FMTG sieben der 17 SDGs identifiziert, die die Grundlage für die ESG-Strategie bilden. Die SDGs wurden im Rahmen von ESG-Workshops durch das FMTG Managementteam gemeinsam mit den Beratungsunternehmen Considerate Group und Drees & Sommer erarbeitet. Jedes in der Strategie festgelegte Ziel wirkt auf eines oder mehrere der SDGs hin.



Die FMTG wird sich auf folgende sieben SDGs fokussieren:

**SDG 3 Gute Gesundheit und Wohlbefinden:** Die FMTG legt großen Wert auf Mitarbeiter\_innen, Gäste und andere Stakeholder. Durch die Umsetzung z. B. eines fundierten Programms zum Wohlbefinden der Mitarbeiter\_innen ist dieses SDG ein wichtiges Thema für das Unternehmen. Gesunde Belegschaft = gesundes Unternehmen. Auch die Gäste wählen die FMTG und ihre Standorte gezielt aus gesundheitlichen Gründen – Wellness, Spaß und Thermen sind ein wichtiger Teil der Falkensteiner-DNA und Good Health & Well being ist daher ein wesentliches Thema als Markenangebot.

**SDG 5 Geschlechtergleichstellung:** Die Gleichstellung der Geschlechter wird bereits in der gesamten FMTG thematisiert und in einigen Häusern wurde erfolgreich eine Gleichstellung in den Teams umgesetzt. Für die Zukunft sind Quoten für die Gleichstellung der Geschlechter und Prozesse zur weiteren Verbesserung der Gleichstellung der Geschlechter wichtig für die Gruppe. Auch wenn dieses Thema in den letzten Jahren immer wieder aufgegriffen wurde, ist es wichtig, dieses SDG mit einzubeziehen – vor allem, um sicherzustellen, dass die Positionen bei der FMTG für alle Geschlechter attraktiv sind.

**SDG 6 Sauberes Wasser und sanitäre Einrichtungen:** Die FMTG betrachtet Wassermanagement und Sanitärversorgung als wesentliche Themen. Daher werden Lösungen zur Wasserreduzierung bei Neubauten und zur Nutzung von Regen-/Abwasser in die Entwicklungsrichtlinien aufgenommen. Darüber hinaus werden Möglichkeiten zur Verringerung des Wasserverbrauchs auf betrieblicher Ebene und in bestehenden Gebäuden geprüft.

**SDG 7 Erschwingliche und saubere Energie:** Um das dringendste Umweltproblem, nämlich den Klimawandel, zu bekämpfen, ist die Umstellung auf saubere Energie die wirksamste Maßnahme, die ein Unternehmen ergreifen kann. Darüber hinaus sind die Überwachung und Verringerung des Verbrauchs von Energieressourcen wichtige Maßnahmen zur Verringerung des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks der FMTG. Um dieses SDG zu unterstützen, werden die Möglichkeiten der Nutzung erneuerbarer Energien in neuen Entwicklungen und bestehenden Gebäuden für Strom, Heizung und Kühlung analysiert.

**SDG 9 Industrie, Innovation und Infrastruktur:** Die FMTG kann einen großen Einfluss auf die Förderung energieeffizienter und verantwortungsvoller Innovationen und Entwicklungen von Gebäuden haben. Durch die Einbeziehung innovativer Technologien in neue und bestehende Gebäude strebt die FMTG danach, Vorreiterin in Sachen nachhaltiges Design zu sein. Bei der Entwicklung von Resort-Projekten berücksichtigt die FMTG alle Aspekte der Infrastruktur und trägt so zur Erreichung der SDG-Ziele bei.

**SDG 12 Verantwortungsvoller Konsum und Produktion:** Als Unternehmen kann die FMTG aktiv Einfluss auf ihre Lieferkette nehmen und verantwortungsvolle Einkaufsrichtlinien und -verfahren umsetzen. Im Rahmen der täglichen Arbeit können Entscheidungen getroffen werden, die sich positiv auf die lokale Wirtschaft und den ökologischen Fußabdruck auswirken. Durch das Treffen fundierter Entscheidungen und die Förderung gesunder und nachhaltiger Alternativen für Mitarbeiter und Gäste ist dieses SDG ein wesentlicher Bestandteil der Nachhaltigkeitsbestrebungen der FMTG.

**SDG 17 Partnerschaften für die Ziele:** Die FMTG ist sich bewusst, dass die SDGs nicht allein erreicht werden können und dass Partnerschaften unerlässlich sind, um die gesetzten Ziele zu erreichen. Das Unternehmen hat bereits damit begonnen, Partnerschaften mit lokalen Organisationen und Netzwerken einzugehen, um zum Beispiel seinen CO<sub>2</sub>-Fußabdruck zu verbessern oder zu reduzieren. Das Bestreben, Partnerschaften auszubauen, ist für das Vorankommen entscheidend und spielt eine wichtige Rolle in der Strategie der FMTG.

Basierend auf den sieben SDGs wird derzeit eine Gap Analyse von allen FMTG Hotelbetrieben und Servicegesellschaften erstellt, um den Ist Zustand zu dokumentieren und entsprechende Handlungsempfehlungen abzuleiten und mit der Umsetzung dieser beginnen zu können.

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 Falkensteiner Hotels & Residences bieten den Hotelgästen die Möglichkeit ihre Elektrofahrzeuge aufzuladen. Dieses Angebot wird laufend auf weitere Betriebe der Gruppe ausgedehnt.

Auch im Rahmen des operativen Hotelbetriebes legt das Unternehmen höchstes Augenmerk auf einen schonenden Umgang mit vorhandenen 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. Darüber hinaus hat sich das Unternehmen vorgenommen zukünftig das Volumen an Speiseabfällen durch den Einsatz von Technologie zu minimieren. Hierbei arbeitet das Unternehmen mit dem Partner Kitro zusammen.

Einige Hotels haben bereits anerkannte Umweltzertifizierungen erhalten wie beispielsweise durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltigen Bauen (DGNB) oder das EU Ecolabel, den KlimaHaus A Standard oder sind mit dem österreichischen Umweltzeichen ausgezeichnet. Die beiden Hotelbetriebe am österreichischen Katschberg sind Teil der Initiative Klimaberg Katschberg, mit dem Ziel bis 2030 CO<sub>2</sub>-neutral zu werden und den Tourismus in der Region ganzheitlich nachhaltig zu gestalten.

Auch der Ausbau von Photovoltaikanlagen wurde teilweise schon realisiert und soll weiter vorangetrieben werden. So hat beispielsweise das nach kurzer Umbauphase Anfang April 2023 wiedereröffnete Falkensteiner Genuss & Wohlfühlhotel Mühlviertel, Oberösterreich, auch eine Photovoltaikanlage in Betrieb genommen.

Weiters erfolgt bereits, in fast allen österreichischen Hotelbetrieben, die Heizung mittels Fernwärme.

In Zusammenarbeit mit dem Unternehmen turn to zero, wird unser im Dezember 2022 eröffnetes Premium Familienhotel in Monafon, Vorarlberg, Klimaprojekte freiwillig unterstützen.

Bereits in mehreren Hotels sind Wassersparttechnologien im Einsatz, wie Wassersparbrausen und berührungslose Armaturen.

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.

## 9) Ausblick

---

### Was bringt die Zukunft?

Mit 5. April 2023 wurde nach dreimonatiger Umbauphase das Hotel in Bad Leonfelden, Oberösterreich, als Premium 4\*S Genuss & Wohlfühlhotel Mühlviertel wieder eröffnet.

Der Umbau des Hotels Carinzia in Kärnten hat mit Anfang April 2023 begonnen. Das Haus soll im Sommer 2023, nach umfassender Neugestaltung, als 4\*S Aktivhotel wieder eröffnen.

Mit 29. April 2022 konnten die Verträge für das neue Premium Boutique Hotel in Bozen, Südtirol, mit 113 Zimmern und Suiten gezeichnet werden. Die Eröffnung soll in der Wintersaison 2024/2025 erfolgen.

Das Unternehmen ist in den Verhandlungen bezüglich eines Einstiegs als Minderheitsgesellschafter und künftiger Betreiber in eine Projektgesellschaft weit fortgeschritten. Bei diesem Projekt handelt es sich um eine Premium Familienhotelanlage auf Sizilien die errichtet und in 2025 eröffnet werden soll.

Im September 2022 konnte mit dem Grundstücksankauf am Gardasee in Italien durch die Salò Resort s.r.l., an der die FMTG-Gruppe zu 39,7% beteiligt ist, der Grundstein für ein Resort mit einem 5\* Hotel und 170 Apartments in bester Lage gelegt werden. Die Eröffnung des Hotels ist für 2025 geplant. Der Apartmentvorverkauf wird voraussichtlich in Q3/2023 starten.

Basierend auf der Masterplanung für die Erweiterung sowie den Aus- und Umbau des Resorts Punta Skala, Zadar, Kroatien, konnte bereits das Familienhotel Diadora in ein Premiumprodukt, umgebaut und im Juni 2022 wiedereröffnet werden. Weiters ist der Bau von fünf Villen im Resort in der Endphase. Die Villen sollen ab der Sommersaison 2023 für die Vermietung zur Verfügung stehen.

Im Herbst 2023 ist der Umbau des Campinplatzes Pila auf der Insel Krk, Kroatien, zu einem Premium Camping mit 430 Stellplätzen und Mobile Homes geplant. Weiters sollen zusätzliche Mobile Homes im Premium Camping Zadar installiert werden.

Das Wachstum im Bereich Camping soll künftig stark forciert werden, weshalb auch das Management am Aufbau eines eigenen Geschäftsbereichs und einer eigenständigen Marke arbeitet. Der künftige Managing Director soll seine Arbeit mit Mai 2023 aufnehmen.

Mit dem Abschluss des Pachtvertrages über die Liegenschaft am Hafnersee in Kärnten im Geschäftsjahr 2022 durch die FMTG Camping Hafnersee GmbH, Österreich, und der Übernahme des Pachtgegenstandes am 2. März 2023, wurde ein weiterer Schritt gesetzt, um die Entwicklung der Premium Camping-Sparte voranzutreiben. Die Eröffnung des Premium Camping-Platzes ist für 2025 geplant.

Mit 26. Jänner 2023 hat sich die FMTG, im Zuge des Ausbaus des Crowdinvestings, am Partner „Conda“ geringfügig beteiligt. Damit erhält die FMTG die Möglichkeit einen Sitz im Beirat einzunehmen und kann somit auf die künftige strategische Ausrichtung mitgestalten.

Die Geschäftsentwicklung im ersten Quartal 2023 stimmt das Management hinsichtlich der Erreichung der für das Jahr 2023 und darüber hinaus gesteckten Ziele positiv.

Wien, am 27. April 2023



Dr. Otmar Michaeler (CEO)

FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG  
Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2022

---

## **I. 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 2022, 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 2022 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.

FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG  
Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2022

---

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.

### **Hervorhebung eines besonderen Sachverhaltes**

Wir weisen auf folgenden Sachverhalt hin. Mit Ausbruch der COVID-19-Pandemie und den damit zusammenhängenden Einschränkungen, die insbesondere die Tourismusbranche negativ betroffen haben, hat die Republik Österreich durch die COVID-19 Finanzierungsagentur des Bundes GmbH eine Reihe von Zuschüssen gewährt. Wir verweisen diesbezüglich auf die Ausführungen im Anhang (sonstige Angaben Punkt I) 4). Unser Prüfungsurteil ist im Hinblick auf diesen Sachverhalt nicht modifiziert.

### **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.

FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG  
Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2022

---

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.

FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG  
Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2022

---

- 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 erlangen ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns, um ein Prüfungsurteil zum Konzernabschluss abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG  
Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2022

---

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.

FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG  
Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2022

---

## 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,

27.04.2023

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



---

Mag. Sabina S. Kampfer  
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.

# Impressum

**FMTG – Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG**

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

Telefon: +43/1/605 40 0

Fax: +43/1/605 40 01

Internet: [www.fmtg.com](http://www.fmtg.com)

Firmensitz: Wien, UID Nr.: ATU64058147

**Anfragen an**

Telefon: +43/1/605 40 36

E-Mail: [norbert.ratzinger@fmtg.com](mailto:norbert.ratzinger@fmtg.com)

Die in diesem Bericht enthaltenen Prognosen, Planungen und zukunftsgerichteten Aussagen basieren auf dem Wissensstand und der Einschätzung der FMTG – Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG zum Zeitpunkt der Erstellung. Für den tatsächlichen Eintritt von Prognosen sowie zukunftsgerichteten Aussagen kann keine Gewähr geleistet werden.

Der Finanzbericht wurde mit der größtmöglichen Sorgfalt erstellt und die Daten gewissenhaft überprüft. Rundungs-, Übermittlungs-, Satz- oder Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Dieser Finanzbericht wurde in deutscher Sprache verfasst. Der Finanzbericht in englischer Sprache ist eine Übersetzung des deutschen Berichts. Alleine die deutsche Version ist die authentische Fassung.

**Fotos:** © Falkensteiner Hotels & Residences, Fotografen: Titelseite Daniel Roos, Seite 2 & 53 Dragan Dokmanovic

*Welcome Home!*

FALKENSTEINER.COM



**Muster Darlehensverträge**

**Abschnitt I – Darlehensvertrag mit Zinszahlungen in Euro**

*[Der Rest der Seite bleibt frei – es folgt der Musterdarlehensvertrag mit Zinszahlungen in Euro]*

Der Erwerb dieser Vermögensanlage 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 Crowdinvestmentsplattform <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 31.3.2025
Zinssatz	6,00% p.a. (Verzinsung lt. 5.1.)	Funding-Schwelle	EUR 300.000 (Euro dreihunderttausend)
Zeichnungsfristbeginn	ab 28.03.2024	Zeichnungsfristende	am 05.05.2024 um maximal 28 Tage verlängerbar
Laufzeitende und Tilgungstermin	am 30.09.2029 (5 Jahre)	Funding-Limit	maximal EUR 15.000.000,00 (Euro fünfzehn Millionen)

### 2. Rechtsverhältnisse, Risikohinweis und Zahlungsdienstleister

- 2.1. Bei der Emittentin handelt es sich um 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 oder Deutschlands, 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 Lemonway SAS (vereinfachte Aktiengesellschaft nach französischem Recht), welcher über ein Bankkonto mit dem IBAN DE70503104000438134909, BIC BARCDEFFXXX bei der Barclays Bank Ireland PLC, Niederlassung Frankfurt am Main, TaunusTurm, Taunustor 1, 60310 Frankfurt am Main, sämtliche Zahlungen treuhändig für den Crowdinvestor und die Emittentin verwahrt und abwickelt. Zudem verwahrt Lemonway SAS jene Gelder treuhändig, die der Crowdinvestor über die Crowd-Investment Plattform auf sein Investorenkonto (das „Wallet“) bucht. Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen von Lemonway SAS 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.
- 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“).
- 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 zurückfordern, solange die Emittentin die Voraussetzungen nach Punkt 9.3. erfüllt: nämlich erfolgt keine Rückzahlung, wenn unter Berücksichtigung sämtlicher gewährten (auch) nachrangigen Forderungen,

Dieses Angebot kann ausschließlich von Personen, die ihren gewöhnlichen Aufenthalt (natürliche Person)/ Sitz (juristische Person) in Österreich haben, gestellt werden.

keine materielle Insolvenz vorliegt (Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung) und kein 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 fortlaufend 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 auf das auf der Internetplattform eingerichtete und vom Zahlungsdienstleister verwaltete Investorenkonto (auch „Wallet“) oder auf das vom Crowdinvestor auf der Website angegebene Bankkonto bezahlt.
- 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.

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 des Zielmarkts des öffentlichen Angebots hat (siehe dazu auch Punkt 2.4.) oder der Crowdinvestor aufgrund von gesetzlichen Investorenschutzbestimmungen nicht investieren durfte.

Dieses Angebot kann ausschließlich von Personen, die ihren gewöhnlichen Aufenthalt (natürliche Person)/ Sitz (juristische Person) in Österreich haben, gestellt werden.

- 6.3. Das Angebot des Crowdinvestors ist auflösend bedingt mit dem Nicht-Erreichen der Funding-Schwelle bis zum Ende der – allenfalls verlängerten – Funding-Schwelle oder deren Unterschreiten aufgrund von erfolgten Rücktritten oder Widerruf 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 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 gegenwertiger und zukünftiger anderer Gläubiger (mit Ausnahme der Gläubiger, die ebenfalls Investoren sind) 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 Tilgungstermin und wird bis dahin mit dem in Punkt 1 genannten Zinssatz verzinst.
- 9.4. Das Fehlen der in Punkt 9.2 und Punkt 9.3. beschriebenen Umstände ist somit eine Tilgungs- und Zinszahlungsvoraussetzung. Verweigert die Emittentin aus den in diesem Punkt 9. genannten Gründen

Dieses Angebot kann ausschließlich von Personen, die ihren gewöhnlichen Aufenthalt (natürliche Person)/ Sitz (juristische Person) in Österreich haben, gestellt werden.

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.

## 11. 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

Dieses Angebot kann ausschließlich von Personen, die ihren gewöhnlichen Aufenthalt (natürliche Person)/ Sitz (juristische Person) in Österreich haben, gestellt werden.

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.

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.

Dieses Angebot kann ausschließlich von Personen, die ihren gewöhnlichen Aufenthalt (natürliche Person)/ Sitz (juristische Person) in Österreich haben, gestellt werden.

## 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.
- 13.2. Die Verpflichtungen zur Vertraulichkeit gelten für einen Zeitraum von zwei Jahren ab Vertragsbeendigung fort.

Der Erwerb dieser Vermögensanlage 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.

#### **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 Rest der Seite bleibt frei – es folgt der Musterdarlehensvertrag mit Zinszahlungen in Gutscheinen]*

Der Erwerb dieser Vermögensanlage 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 Crowdinvestmentsplattform <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 31.3.2025
Zinssatz	8,00 % p.a. (Zinszahlung in Wertgutscheinen lt. Pkt. 5.2.)	Funding-Schwelle	EUR 300.000 (Euro dreihunderttausend)
Zeichnungsfristbeginn	ab 28.03.2024	Zeichnungsfristende	am 05.05.2024 um maximal 28 Tage verlängerbar
Laufzeitende und Tilgungstermin	am 30.09.2029 (5 Jahre)	Funding-Limit	maximal EUR 15.000.000,00 (Euro fünfzehn Millionen)

### 2. Rechtsverhältnisse, Risikohinweis und Zahlungsdienstleister

- 2.1. Bei der Emittentin handelt es sich um 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:

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 oder Deutschlands, 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 Lemonway SAS (vereinfachte Aktiengesellschaft nach französischem Recht), welcher über ein Bankkonto mit dem IBAN DE70503104000438134909, BIC BARCDEFFXXX bei der Barclays Bank Ireland PLC, Niederlassung Frankfurt am Main, TaunusTurm, Taunustor 1, 60310 Frankfurt am Main, sämtliche Zahlungen treuhändig für den Crowdinvestor und die Emittentin verwahrt und abwickelt. Zudem verwahrt Lemonway SAS jene Gelder treuhändig, die der Crowdinvestor über die Crowd-Investment Plattform auf sein Investorenkonto (das „Wallet“) bucht. Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen von Lemonway SAS 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.
- 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“).
- 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 angegebene 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 zurückfordern, solange die Emittentin die Voraussetzungen nach Punkt 9.3. erfüllt: nämlich erfolgt keine Rückzahlung, wenn unter Berücksichtigung sämtlicher gewährten (auch) nachrangigen Forderungen, keine materielle Insolvenz vorliegt (Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung) und kein 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 fortlaufend 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 Eurozinsmethode  $act/360$  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 werden. 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 Eurozinsmethode  $act/360$ . 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 des Zielmarkts des öffentlichen Angebots 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 – Funding-Schwelle 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 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 Aufrechthaltung 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 gegenwertiger und zukünftiger anderer Gläubiger (mit Ausnahme der Gläubiger, die ebenfalls Investoren sind) 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 Tilgungstermin und wird bis dahin mit dem in Punkt 1 genannten Zinssatz verzinst.
- 9.4. Das Fehlen der in Punkt 9.2 und Punkt 9.3. beschriebenen Umstände ist somit eine Tilgungs- und Zinszahlungsvoraussetzung. Verweigert die Emittentin aus den in diesem Punkt 9. 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

Dieses Angebot kann ausschließlich von Personen, die ihren gewöhnlichen Aufenthalt (natürliche Person)/ Sitz (juristische Person) in Österreich haben, gestellt werden.

vorgetragen) 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.

## 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

Dieses Angebot kann ausschließlich von Personen, die ihren gewöhnlichen Aufenthalt (natürliche Person)/ Sitz (juristische Person) in Österreich haben, gestellt werden.

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.

- 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;

Der Erwerb dieser Vermögensanlage 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.

- (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.
- 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.

\*\*\*\*\*