

**Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.**

(Stand 03.09.2026, Aktualisierung 0)

**A. INFORMATION ZUR VERMÖGENSANLAGE**

**1 Art und Bezeichnung der Vermögensanlage**

Bei der Vermögensanlage handelt es sich um ein qualifiziert nachrangiges Darlehen mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre („Nachrangdarlehen“). Die Bezeichnung der Vermögensanlage lautet „Crowdinvesting FMTG – Sachzins 2026 Herbst – 5 Jahre“.

**2 Angaben zur Identität der Anbieterin und der Emittentin einschließlich ihrer Geschäftstätigkeit und zur Identität der Internet-Dienstleistungsplattform**

Anbieterin und Emittentin der Vermögensanlage ist die FMTG Services GmbH (nachfolgend „Emittentin“ genannt), Walcherstraße 1A, Stiege 2C, Top 6.04, A-1020 Wien, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Registernummer FN 304169 h. Geschäftstätigkeit der Emittentin ist das Abschließen von Miet-, Pacht- und Managementverträgen, insbesondere von Hotels; der An- und Verkauf und die Verwaltung von Immobilien, insbesondere von Hotelbetrieben; das Halten und Verwalten von Beteiligungen; 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 und der Betrieb aller zur Förderung der Unternehmensgegenstände notwendigen und nützlichen Geschäfte und Geschäftszweige.

Betreiber der Internet-Dienstleistungsplattform [www.fmtg-invest.de](http://www.fmtg-invest.de) ist die CONDA Deutschland Crowdinvesting GmbH („CONDA“), Kurzstraße 9, 81547 München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Registernummer HRB 214543. Die Informationen auf der Plattform werden von der Emittentin selbst bereitgestellt und verwaltet.

**3 Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlageobjekt**

Anlagestrategie der Emittentin ist die Vergabe eines unter (i) beschriebenen Gesellschafterdarlehens zur mittelbaren Teilzahlung des unter (iii) dargestellten Kaufpreises des Hotels, um dann mittelbar aus den erwirtschafteten Erträgen aus dem unter (iv) dargestellten Betrieb des Hotels die Zins- und Rückzahlung für die gewährten Nachrangdarlehen an die Anleger zu bedienen. Anlagepolitik der Emittentin ist es, sämtliche Maßnahmen zu treffen, die der Anlagestrategie dienen.

Das Anlageobjekt besteht somit aus folgenden Ebenen:

(i) Gesellschafterdarlehen der Emittentin an ihre 100 %ige Tochter, die Falkensteiner Hotelmanagement S.R.L. (nachfolgend „FHM“ genannt), Elsackstraße / Via Isarco 1, IT 39040 Vahrn, eingetragen im Handelsregister des Handelsgerichts Bozen unter der Registernummer 01624420210. Geschäftstätigkeit der FHM ist die Aufsicht und Verwaltung anderer Einheiten derselben Unternehmensgruppe, sowie der Erwerb und die Verwaltung von Beteiligungen jeglicher Art an Gesellschaften – nicht gegenüber der Öffentlichkeit. (ii) Gesellschafterdarlehen der FHM an ihre 100 %ige Tochter, die Falkensteiner Hotel Capo Boi S.R.L. (nachfolgend „Capo Boi“ genannt), Elsackstraße / Via Isarco 1, IT 39040 Vahrn, eingetragen im Handelsregister des Handelsgerichts Bozen unter der Registernummer 02857490219. Geschäftstätigkeit der Capo Boi ist der Bau und der Betrieb von Hotels, Beherbergungsbetrieben, allgemein zugänglichen Betrieben und Freizeitanlagen sowie die Anmietung und Vermietung dieser Objekte. (iii) Teilzahlung des Kaufpreises durch die Capo Boi für den Kauf des Hotels „Falkensteiner Resort Capo Boi“, Via Cagliari 65, 09049 Villasimius CA, Region Sardinien, Italien (nachfolgend auch „Hotel“ genannt) und (iv) Betrieb des Hotels durch die Capo Boi.

Die im Rahmen der Emission des Nachrangdarlehens eingenommenen Nettoeinnahmen in Höhe von EUR 5.915.500,00 (nachfolgend auch „Nettoeinnahmen“ genannt) sollen mittelbar von der Emittentin über die FHM als Gesellschafterdarlehen an die Capo Boi weitergereicht werden (vgl. (i) und (ii)) und sodann von der Capo Boi zur Teilzahlung des Kaufpreises des Hotels verwendet werden (vgl. (iii)). Die Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages sowie die Zinszahlungen an die Anleger sollen aus den Erträgen aus dem Betrieb des Hotels (vgl. (iv)) erfolgen.

**(i) Gesellschafterdarlehen von der Emittentin an die FHM:**

Die Emittentin wird die Nettoeinnahmen in Form eines Gesellschafterdarlehens an die FHM weiterreichen. Der Darlehensvertrag wird eine Laufzeit bis zum 15.03.2032 haben. Eine ordentliche Kündigung des Darlehensvertrages ist für beide Parteien ausgeschlossen, das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt davon unberührt. Die FHM ist nicht zur Sondertilgung berechtigt. Die Emittentin hat gegenüber der FHM einen Anspruch auf eine laufende jährliche Verzinsung in Höhe von 9,0 % p.a. (act/360). Dies bedeutet, dass die Zinstage kalendergenau ermittelt werden und der Berechnung ein Zinsjahr von 360 Tagen zugrunde gelegt wird. Die Zinszahlung ist jeweils halbjährlich fällig, erstmals zum 30.09.2027. Die im Darlehensvertrag geregelte Laufzeit und damit auch die endfällige Rückzahlung des Darlehens sowie die gewählten Zinszahlungstermine sollen die Emittentin in die Lage versetzen jeweils zur Bedienung der Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleger selbst über die entsprechende Liquidität zu verfügen.

**(ii) Gesellschafterdarlehen von der FHM an die Capo Boi:**

Die FHM wird das von der Emittentin erhaltene Gesellschafterdarlehen in Form eines Gesellschafterdarlehens an die Capo Boi weiterreichen. Der Darlehensvertrag wird eine Laufzeit bis zum 15.03.2032 haben. Eine ordentliche Kündigung des Darlehensvertrages ist für beide Parteien ausgeschlossen, das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt davon unberührt. Die Capo Boi ist nicht zur Sondertilgung berechtigt. Die FHM hat gegenüber der Capo Boi einen Anspruch auf eine laufende jährliche Verzinsung in Höhe von 9,0 % p.a.

(act/360). Dies bedeutet, dass die Zinstage kalendergenau ermittelt werden und der Berechnung ein Zinsjahr von 360 Tagen zugrunde gelegt wird. Die Zinszahlung ist jeweils halbjährlich fällig, erstmals zum 30.09.2027. Die im Darlehensvertrag geregelte Laufzeit und damit auch die endfällige Rückzahlung des Darlehens sowie die gewählten Zinszahlungstermine sollen die FHM in die Lage versetzen jeweils zur Bedienung der Zins- und Rückzahlungsansprüche der Emittentin selbst über die entsprechende Liquidität zu verfügen.

**(iii) Teilzahlung des Kaufpreises für das Hotel („Falkensteiner Resort Capo Boi“):**

Die Capo Boi hat mit Kaufvertrag vom 30.03.2026 (nachfolgend „Kaufvertrag“ genannt) das seit Mai 2016 gepachtete Hotel zu einem Kaufpreis von EUR 50.000.000,00 erworben. Von dem Kaufpreis wurden EUR 40.000.000,00 durch eine Bank finanziert.

Der verbleibende von der Capo Boi zu tragende Kaufpreisanteil in Höhe von EUR 10.000.000,00 ist gestundet und in drei Raten von je 1/3 zum 31.08.2027, 31.08.2028 und zum 31.08.2029 fällig. Von diesem gestundeten Kaufpreisanteil werden EUR 4.084.500,00 aus dem laufenden Geschäftsbetrieb der Capo Boi finanziert. Das von der FHM gewährte Gesellschafterdarlehen dient zur Tilgung des verbleibenden, von der Capo Boi in Raten zu zahlenden Kaufpreisanteils in Höhe von EUR 5.915.500,00.

**(iv) Betrieb des Hotels durch die Capo Boi**

Die Capo Boi ist Eigentümerin des Grundstücks in Via Cagliari 65, 09049 Villasimius CA, Region Sardinien, Italien und des darauf belegenen Hotels „Falkensteiner Resort Capo Boi“. Das Baujahr des Hotels ist 1963. Die Capo Boi hat das Hotel seit Mai 2016 bis zum Erwerb des Hotels und der Eigentumsübertragung als Pächterin betrieben. Die Capo Boi betreibt das Hotel seit dem Erwerb als Eigenbetrieb.

Das Hotel verfügt über eine zusammenhängende Grundstücksgröße von 73.641 m<sup>2</sup> sowie eine zum Hotel gehörige und unmittelbar an das Grundstück in Via Cagliari 65, 09049 Villasimius CA, Region Sardinien, Italien anliegende Bergfläche von 240 ha.

Das Hotel verfügt auf einer Bruttogeschossfläche (BGF) von 18.508 m<sup>2</sup> über 125 Zimmer, Suiten und Villen, einen Mehrzwecksaal, ein Indoor-Wellnesscenter, sowie Schwimmbäder und Sportplätze. Insgesamt gliedert sich die Nutzung wie folgt auf: Logis inkl. Verkehrsflächen, vertikale Erschließung (insbesondere Treppen, Aufzüge und Rampen) und Housekeeping-Räume: 8.133 m<sup>2</sup> BGF; Gastronomie inklusive Strand, Sport und Back-Office: 6.411 m<sup>2</sup> BGF, Allgemeinflächen, Rezeption, Outdoor-Poolbereich, Kinderclub „Falkyland“, Technik: 3.640 m<sup>2</sup> BGF, Mitarbeiter-Unterkünfte: 324 m<sup>2</sup> BGF.

Die Capo Boi wird die Einnahmen, die sie aus dem Eigenbetrieb des Hotels erhält, für die Zahlung des Restkaufpreises für das Hotel und auch für die Rückzahlung des von der FHM erhaltenen Gesellschafterdarlehens sowie die Zinszahlungen an die FHM verwenden.

Die FHM wird die Rückzahlung des an die Capo Boi gewährten Gesellschafterdarlehens sowie die Zinszahlungen ihrerseits für die Rückzahlung des von der Emittentin gewährten Gesellschafterdarlehens sowie Zinszahlungen nutzen.

Die Emittentin wird die Rückzahlung des an die FHM gewährten Gesellschafterdarlehens sowie die Zinszahlungen ihrerseits für die Rückzahlung des von der Emittentin gewährten Nachrangdarlehensbetrages sowie die Zinszahlungen an die Anleger verwenden.

Gesamtkosten des Anlageobjektes: EUR 50.000.000,00. Emissionsvolumen: EUR 6.000.000,00. Emissionskosten: EUR 84.500,00. Nettoeinnahmen aus der Emission: EUR 5.915.500,00. Die Nettoeinnahmen aus den Anlegergeldern sind zur Umsetzung des Vorhabens nicht ausreichend. Neben den von den Anlegern eingeworbenen Geldern wird das Anlageobjekt durch die Bankfinanzierung in Höhe von 40.000.000 EUR sowie durch Eigenmittel in Höhe von 4.084.500,00 finanziert, die aus dem laufenden Eigenbetrieb des Hotels erwirtschaftet werden.

Die wesentlichen Verträge in Verbindung mit dem Anlageobjekt wurden bereits abgeschlossen.

**4 Laufzeit, Kündigungsfrist der Vermögensanlage und Konditionen der Zinszahlung und Rückzahlung**

**4.1 Laufzeit und Kündigungsfrist der Vermögensanlage**

Die Emittentin kann ein Angebot auf Abschluss eines Nachrangdarlehensvertrages nur annehmen, wenn durch Anleger für diese Vermögensanlage bis zum 29.11.2026 (nachfolgend „Finanzierungszeitraum“ genannt) insgesamt ein Betrag von mindestens EUR 300.000,00 aufgebracht wird (nachfolgend „Funding-Schwelle“ genannt). Die Emittentin kann den Finanzierungszeitraum um bis zu vier Monate verlängern. Wenn die Funding-Schwelle auch nach der Verlängerung des Finanzierungszeitraums nicht erreicht wird, werden die von den Anlegern jeweils geleisteten Nachrangdarlehensbeträge unverzüglich, in voller Höhe, jedoch unverzinst an die Anleger zurückgezahlt.

Die Laufzeit des Nachrangdarlehens und somit der Vermögensanlage beginnt mit Vertragsschluss, also mit der individuellen Annahme des Nachrangdarlehensangebots des Anlegers durch die Emittentin und endet am 31.03.2032. Ein ordentliches Kündigungsrecht des Anlegers und der Emittentin besteht nicht, jedoch kann das Nachrangdarlehen von beiden Parteien aus wichtigem Grund außerordentlich und fristlos gekündigt werden.

Die Emittentin hat ein Sondertilgungsrecht (Sonderkündigungsrecht), das sie berechtigt, den Nachrangdarlehensvertrag auch ohne Angabe von Gründen jeweils zum 31.03. oder 30.09. eines Jahres vor dem Ende der Laufzeit zu kündigen und vollumfänglich zurückzuzahlen. Die Kündigungsfrist für das Sonderkündigungsrecht beträgt

60 Kalendertage. Das Recht der Emittentin zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

## 4.2 Konditionen der Zinszahlung und Rückzahlung

Der Anleger hat während der Laufzeit der Vermögensanlage einen vertraglichen Anspruch auf eine laufende jährliche Verzinsung des von ihm investierten und nicht zurückgezählten Nachrangdarlehensbetrages in Höhe von 7,50 % p.a. (act/360). Dies bedeutet, dass die Zinstage kalendergenau ermittelt werden und der Berechnung ein Zinsjahr von 360 Tagen zugrunde gelegt wird. Die Zinszahlung ist jeweils am 31.03. und am 30.09. eines Jahres fällig, frühestens jedoch sechs Monate nach Ende des Finanzierungszeitraums. Sollte das Eigenkapital der Emittentin negativ sein oder die Zinszahlung zu einem Insolvenzgrund führen, erfolgt die Zinszahlung jeweils zum nächstmöglichen Zinszahlungstermin. Auf diese Weise vorgetragene Zinsen werden bis zu diesem nächstmöglichen Zinszahlungstermin ebenfalls in Höhe von 7,50 % p.a. verzinst (Zinsseszinsen).

Die Zahlung der fälligen Verzinsung erfolgt vorbehaltlich des Rangrücktritts mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre (siehe Ziffer 5.1) in Form von Wertgutscheinen, die ausschließlich in allen "Falkensteiner Hotels & Residences" sowie bei allen Falkensteiner Premium Campingplätzen, die jeweils aktuell auf der Internetseite [www.falkensteiner.com](http://www.falkensteiner.com) aufgeführt und buchbar sind, zum Erwerb von Waren und Dienstleistungen eingelöst werden können. Die Wertgutscheine haben eine Gültigkeit von 30 Jahren, beginnend mit dem Datum der Ausstellung des jeweiligen Wertgutscheins. Die Wertgutscheine werden dem Anleger zu den Zinszahlungsterminen voraussichtlich bis einschließlich Februar 2027 unter seinem persönlichen Zugang am Portal <https://investors.falkensteiner.com/> zur Verfügung gestellt. Ab voraussichtlich März 2027 ist geplant, die Wertgutscheine dem Anleger zu den Zinszahlungsterminen über seinem persönlichen Zugang im Login-Bereich unter [www.fmtg-invest.com](http://www.fmtg-invest.com) zur Verfügung zu stellen. Eine Barauszahlung der Wertgutscheine erfolgt nicht.

Die Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages an den Anleger erfolgt vorbehaltlich des Rangrücktritts mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre (siehe Ziffer 5.1) am Ende der Laufzeit, also am 31.03.2032 in Euro. Bei Sondertilgung erfolgt die Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages zum Zeitpunkt, auf den gekündigt wurde. Zu diesem Zeitpunkt sind auch die bis dahin aufgelaufenen Zinsen zu zahlen.

## 5 Risikohinweise

Bei der gegenständlichen Vermögensanlage handelt es sich um eine Anlage mit mittelfristigem Anlagehorizont. Mit der Anlageform sind Chancen und Risiken verbunden und es können keine Zusagen oder verlässliche Prognosen über künftige Erträge gemacht werden. Insbesondere stellen etwaige erwirtschaftete Erträge in der Vergangenheit keinen Indikator für künftige Erträge dar. Bei der folgenden nicht abschließenden Darstellung der Risiken handelt es sich nur um die wesentlichen Risiken:

### 5.1 Qualifizierter Rangrücktritt mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre

Um einen Insolvenzveröffnungsgrund im Sinne von § 16 InsO der Emittentin zu vermeiden, tritt der Anleger gemäß §§ 19 Abs. 2 S. 2, 39 Abs. 2 InsO in einer Insolvenz oder Liquidation der Emittentin mit sämtlichen Forderungen aus diesem Nachrangdarlehensvertrag (einschließlich des Rückzahlungs- und Zinsanspruchs) im Rang hinter sämtliche Forderungen von gegenwärtigen und zukünftigen anderen Gläubigern (mit Ausnahme von anderen nachrangigen oder gleichrangigen Gläubigern) in den Rang hinter die Forderungen im Sinne des § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO zurück. Der Anleger verpflichtet sich, die Nachrangforderungen außerhalb eines Insolvenzverfahrens soweit und solange nicht geltend zu machen, wie die teilweise oder vollständige Erfüllung der Nachrangforderungen einen Grund im Sinne der §§ 16 ff. InsO für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin herbeiführen würde (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre). Dies kann dazu führen, dass die Forderungen des Anlegers dauerhaft nicht erfüllt werden.

### 5.2 Insolvenzrisiko

Darunter versteht man die Gefahr der Zahlungsunfähigkeit der Emittentin. Zahlungsunfähigkeit der Emittentin führt regelmäßig zu einem Totalverlust. Es gibt keine wie bei Bankeinlagen übliche Einlagensicherung oder sonstige Entschädigungseinrichtung.

### 5.3 Geschäftsrisiko

Der Anleger nimmt mit seinem eingezahlten Kapital an dem unternehmerischen Geschäftsrisiko teil. Der wirtschaftliche Erfolg der Investition und damit auch der Erfolg der Vermögensanlage kann nicht mit Sicherheit vorhergesehen werden. Aussagen und Einschätzungen über die zukünftige Geschäftsentwicklung können unzutreffend werden. Die Emittentin kann Höhe und Zeitpunkt von Zu- und Abflüssen nicht zusichern oder garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von mehreren Einflussgrößen ab, insbesondere der Entwicklung der Quellmärkte (Herkunftsländer der Gäste), in Italien, Deutschland, Österreich, Schweiz, USA und UK. Auch rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen können sich verändern und Auswirkungen auf die Emittentin haben.

### 5.4 Besonderes Risiko bei Fremdfinanzierung des Erwerbs

Nutzt der Anleger Fremdfinanzierung zum Erwerb der Vermögensanlage, ist er generell einem erhöhten Risiko ausgesetzt. Die aufgenommene Fremdfinanzierung muss, unabhängig vom Erfolg der Vermögensanlage, zurückgeführt werden. Das kann für solche Anleger besonders nachteilige Folgen, bis hin zur Privatinsolvenz, haben. Kosten der Fremdfinanzierung schmälern außerdem den Ertrag und damit die Gewinnchancen ganz erheblich. Insbesondere Privatpersonen ist von fremdfinanzierten Investitionen dringend abzuraten.

### 5.5 Totalverlustrisiko / Maximales Risiko

Darunter versteht man das Risiko, dass ein Investment vollständig wertlos wird. Das Risiko des Totalverlustes bei Einzelinvestments ohne Risikostreuung ist entsprechend höher. Über das Risiko des Totalverlustes des eingesetzten Kapitals hinaus können Anleger bei besonderen persönlichen Vermögensverhältnissen (z.B. Fremdfinanzierung des Erwerbs der Vermögensanlage nach Punkt 5.4 zusätzliche Vermögensnachteile treffen, was im schlimmsten Fall zum Maximalrisiko, der Privatinsolvenz, führen kann.

### 5.6 Malversationsrisiko

Darunter ist das Risiko zu verstehen, dass es bei der Emittentin zu strafbaren Handlungen von Mitarbeitern/Organen kommt. Diese können nie ausgeschlossen werden. Malversationen können die Emittentin mittelbar oder unmittelbar schädigen und auch zur Insolvenz der Emittentin führen.

### 5.7 Klumpenrisiko

Darunter versteht man jenes Risiko, das entsteht, wenn ein Anleger keine oder nur eine geringe Streuung seines Portfolios vornimmt. Von einem Investment in nur wenige Titel ist daher abzuraten.

### 5.8 Erschwerte Übertragbarkeit

Darunter ist zu verstehen, dass Vermögensanlagen wie diese nur unter besonderen Bedingungen übertragbar sind und dass es in der Regel keinen geregelten Zweitmarkt oder Kurswert gibt.

## 6 Emissionsvolumen, Art und Anzahl der Anteile

Das Emissionsvolumen des Nachrangdarlehens beträgt EUR 6.000.000,00 („Funding-Limit“). Dieses Emissionsvolumen soll mit dieser Emission (Zinszahlung in Wertgutscheinen) und mit einer parallelen Emission von Nachrangdarlehen, deren Zins in Geldleistungen zu erbringen ist („Crowdfunding FMTG – Geldzins 2026 Herbst – 5 Jahre“), zusammen erreicht werden. Die Emittentin lädt Anleger ein, ein Angebot über den Abschluss eines qualifiziert nachrangigen, unbesicherten Nachrangdarlehens an die Emittentin zu stellen. Aus dem Nachrangdarlehen erwachsen Rechte (insbes. Informationsrechte, Gläubigerrechte) und Pflichten (insbes. auf Einzahlung des Nachrangdarlehensbetrages).

Jeder Anleger hat die Möglichkeit, ab einem Betrag in Höhe von EUR 500,00 zu investieren. Es können maximal 12.000 Nachrangdarlehen zu je EUR 500,00 ausgegeben werden. Der Gesamtbetrag eines Anlegers muss mindestens EUR 500,00 betragen, höhere Beträge müssen durch 500 ohne Rest teilbar sein. Der Maximalbetrag eines Anlegers in alle Vermögensanlagen der Emittentin beläuft sich unter den Voraussetzungen des § 2a Abs. 3 VermAnlG auf insgesamt EUR 25.000,00. Ist der Anleger eine Kapitalgesellschaft oder eine GmbH & Co. KG, deren Kommanditisten gleichzeitig Gesellschafter der GmbH oder an der Entscheidungsfindung der GmbH beteiligt sind, sofern die GmbH & Co. KG kein Investmentvermögen und keine Verwaltungsgesellschaft nach dem Kapitalanlagegesetzbuch ist, sind auch höhere Beträge möglich.

*Das Angebot im Rahmen des vorliegenden Vermögensanlagen-Informationsblattes findet in Deutschland statt. Neben dem Angebot in Deutschland beabsichtigt die Emittentin in Österreich ein Angebot zu denselben Konditionen, aber mit einem Emissionsvolumen in einer maximalen Gesamthöhe von bis zu EUR 18.000.000,00 im Rahmen eines öffentlichen Angebots gemäß den Bestimmungen des österreichischen Kapitalmarktgesetzes (KMG) durchzuführen.*

## 7 Verschuldungsgrad

Der auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses zum 31.12.2025 berechnete Verschuldungsgrad der Emittentin beträgt 350 %.

## 8 Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen

Diese Vermögensanlage hat einen mittelfristigen Charakter und enthält eine feste Verzinsung. Die Rückzahlung des Nachrangdarlehens erfolgt vorbehaltlich des Rangrücktritts mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre (siehe Ziffer 5.1) entweder am Ende der Laufzeit gem. Ziffer 4.1, nach wirksamer außerordentlicher Kündigung durch den Anleger bzw. die Emittentin oder bei vorzeitiger Rückzahlung durch die Emittentin (Sonderkündigungsrecht). Der wirtschaftliche Erfolg der Vermögensanlage hängt von dem Erfolg des Geschäftsmodells der Emittentin und des Hotels aus dessen Betrieb die Emittentin die Erträge generiert (siehe Ziffer 3 (iv)), sowie der Entwicklung des Tourismusmarktes in dem Quellmarkt ab. Marktbedingungen in diesem Markt sind die Nachfrage nach Hotelübernachtungen in der Kategorie 5\*Sterne in Italien und im Speziellen in der jeweiligen Belegenheitsregion der Hotels, aus deren Betrieb die Emittentin die Erträge generiert (siehe Ziffer 3 (iv)), potenzielle Ein- und Ausreisbeschränkungen (z.B. im Zusammenhang mit Pandemien) sowie regulatorische Bedingungen für das Tourismusgewerbe.

- Bei einer neutralen Entwicklung des Tourismusmarktes ist für den Anleger eine Verzinsung von 7,50 % p.a. und eine vollständige Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages möglich.
- Bei einer positiven Entwicklung des Tourismusmarktes kann der Anleger eine Verzinsung und Rückzahlung wie bei neutraler Markterwartung erwarten, da er am Ergebnis der Emittentin nicht beteiligt ist.
- Bei einer negativen Entwicklung des Tourismusmarktes ist ein teilweiser Ausfall der Zinszahlungen und u.U. eine nicht vollständige Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages für den Anleger zu erwarten. Darüber hinaus kann es zu einem vollständigen Entfallen einer Verzinsung bzw. Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages und darüber hinaus zur Verwirklichung des in Ziffer 5.5 beschriebenen Maximalrisikos kommen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die hier genannten Szenarien exemplarisch sind und nicht die jeweils günstigsten und ungünstigsten anzunehmenden Fälle darstellen.

## 9 Kosten und Provisionen

Für die Zeichnung und die Verwendung von Fernkommunikationsmitteln werden dem Anleger keine gesonderten Kosten in Rechnung gestellt. Der Anleger hat keine Provision an den Betreiber der Internet-Dienstleistungsplattform zu zahlen.

Es fallen bei der Emittentin folgende Kosten und Provisionen für Leistungen des Betreibers der Internet-Dienstleistungsplattform an: Während der Platzierungsphase fallen bei der Emittentin Beratungsprovisionen des Betreibers der Internet-Dienstleistungsplattform in Abhängigkeit des Finanzierungsvolumens von rd. 0,75 % der Summe der gewährten Nachrangdarlehensbeträge, maximal jedoch EUR 45.000,00 sowie Payment- und „Know-Your-Customer“-Service-Kosten (KYC-Service-Kosten) von rd. 0,35 % der Summe der gewährten Nachrangdarlehensbeträge maximal jedoch EUR 21.000,00 an. Des Weiteren fallen Kosten in Höhe von EUR 6.500,00 für die Mittelverwendungskontrolle sowie EUR 12.000,00 für die Erstellung, die Beratung und die Einreichung dieses und des Vermögensanlagen-Informationsblattes der

Parallelemission „Crowdinvesting FMTG – Geldzins 2026 Herbst – 5 Jahre“ an. Diese Emissionskosten werden durch das bei den Anlegern platzierte Emissionsvolumen fremdfinanziert. Während der Nachrangdarlehenslaufzeit fallen bei der Emittentin keine Kosten an. Die Emittentin hat keine weiteren Provisionen an den Betreiber der Internet-Dienstleistungsplattform zu zahlen.

**10 Nichtvorliegen maßgeblicher Interessenverflechtungen zwischen der Emittentin und der Internet-Dienstleistungsplattform**

Zwischen der Emittentin und dem Unternehmen, das die Internet-Dienstleistungsplattform betreibt, bestehen keine maßgeblichen Interessenverflechtungen im Sinne des § 2a Absatz 5 VermAnlG.

**11 Anlegergruppe, auf die die Vermögensanlage abzielt**

Die Vermögensanlage richtet sich an Privatkunden im Sinne des § 67 Abs. 3 WpHG, wobei auch professionelle Kunden und geeignete Gegenparteien nicht vom Erwerb der Vermögensanlage ausgeschlossen sind.

Solche Anleger sollen einen mittelfristigen Anlagehorizont verfolgen und bereit sein, die Vermögensanlage bis zum 31.03.2032 (Laufzeitende) zu halten, da ein vorzeitiger Verkauf mangels eines geregelten Zweitmarkts oder eines Kurswerts nur schwer möglich ist. Die tatsächliche Laufzeit hängt vom Zeitpunkt des Vertragsschlusses ab. Solche Anleger sollen sich des unternehmerischen Risikos bewusst sein, aufgrund der mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken zumindest über Grundkenntnisse oder Erfahrungen mit gleichen oder ähnlichen Vermögensanlagen verfügen und dazu bereit und fähig sein, einen Verlust von bis zu 100 % des eingesetzten Kapitals zu tragen sowie dazu bereit sein, das maximale Risiko der Privatinsolvenz (z.B. bei Fremdfinanzierung) hinzunehmen.

**12 Angaben zur schuldrechtlichen oder dinglichen Besicherung der Rückzahlungsansprüche**

Die Rückzahlungsansprüche der Anleger aus der Vermögensanlage sind weder schuldrechtlich noch dinglich besichert.

**13 Verkaufspreis sämtlicher innerhalb 12 Monaten angebotener, verkaufter und vollständig getigelter Vermögensanlagen der Emittentin**

Die Emittentin hat innerhalb der letzten 12 Monate, berechnet ab dem Datum der erstmaligen Erstellung dieses Vermögensanlagen-Informationsblatts, in Deutschland Vermögensanlagen zu einem Verkaufspreis in Höhe von EUR 0,00 im Rahmen eines öffentlichen Angebots angeboten, Vermögensanlagen zu einem Verkaufspreis in Höhe von EUR 0,00 verkauft und Vermögensanlagen zu einem Verkaufspreis von EUR 0,00 vollständig getigelt.

**14 Nichtvorliegen einer Nachschusspflicht iSd. § 5b Abs. 1 VermAnlG**

Eine Nachschusspflicht der Anleger im Sinne des § 5b Abs. 1 VermAnlG besteht nicht.

**15 Angaben zur Identität des Mittelverwendungskontrolleurs nach § 5c VermAnlG**

Als Mittelverwendungskontrolleur nach § 5c VermAnlG fungiert die Rödl Treuhand Hamburg GmbH Steuerberatungsgesellschaft, Kehrvieler 9, 20457 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 107198. Die Geschäftstätigkeit umfasst gemäß Handelsregisterauszug „die geschäftsmäßige Hilfeleistung in Steuersachen sowie die für Steuerberatungsgesellschaften gesetzlich und berufsrechtlich zulässigen Tätigkeiten gemäß § 33 in Verbindung mit § 57 Abs. 3 StBerG. Tätigkeiten, die mit dem Beruf des Steuerberaters nicht vereinbar sind, insbesondere gewerbliche Tätigkeiten im Sinne von § 57 Abs. 4 Nr. 1 StBerG, wie z. B. Handels- und Bankgeschäfte, sind ausgeschlossen“.

Der Mittelverwendungskontrolleur erhält für die vorbereitenden Tätigkeiten zur Einrichtung der Mittelverwendungskontrolle, für die Mittelverwendungskontrolle selbst sowie für das Berichtswesen eine Vergütung in Höhe von EUR 6.500,00. Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte begründen können, liegen nicht vor. Der Mittelverwendungskontrolleur prüft, ob die Voraussetzungen für die Freigabe der Anlegergelder an den Emittenten gemäß Vertrag vorliegen, und gibt die Gelder bei Erfüllung der Voraussetzungen frei. Nach der Freigabe überprüft der Mittelverwendungskontrolleur, ob die freigegebenen Mittel entsprechend dem im Vertrag festgelegten Zweck und den übrigen Bestimmungen verwendet werden. Außerdem erstellt der Mittelverwendungskontrolleur einen Bericht über die Ergebnisse der Mittelverwendungskontrolle und übermittelt diesen an die BaFin.

**16 Nichtvorliegen eines Blindpool-Modells iSd. § 5b Abs. 2 VermAnlG**

Ein Blindpool-Modell im Sinne des § 5b Abs. 2 VermAnlG liegt nicht vor.

**B. GESETZLICHE HINWEISE ZUR VERMÖGENSANLAGE**

**1 Keine inhaltliche Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht**

Die inhaltliche Richtigkeit des Vermögensanlagen-Informationsblattes unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

**2 Kein Verkaufsprospekt**

Für die Vermögensanlage wurde kein von der BaFin gebilligter Verkaufsprospekt hinterlegt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar von der Anbieterin oder der Emittentin der Vermögensanlage.

**3 Letzter offengelegter Jahresabschluss**

Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 wurde im Unternehmensregister offengelegt und wird auch auf Anfrage kostenlos von der Emittentin zur Verfügung gestellt. Nach Offenlegung können die Jahresabschlüsse im Unternehmensregister ([www.unternehmensregister.de](http://www.unternehmensregister.de)) eingesehen werden. Darüber hinaus kann der Jahresabschluss zum 31.12.2025 unter <https://www.falkensteiner.com/crowdinvesting> und unter <https://www.fmtg-invest.com/downloads/> eingesehen werden.

**4 Haftung**

Ansprüche auf der Grundlage einer in dem Vermögensanlagen-Informationsblatt enthaltenen Angabe können nur dann bestehen, wenn die Angabe irreführend oder unrichtig ist und wenn die Vermögensanlage während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot der Vermögensanlage im Inland, erworben wird.

**C. WEITERE INFORMATIONEN ZUR VERMÖGENSANLAGE**

**1 Zeichnungsmöglichkeiten**

Durch die Auswahl eines Betrages auf der Webseite der Internet-Dienstleistungsplattform, den der Anleger in Form des Nachrangdarlehens investieren will, und entsprechender Bestätigung durch Anklicken des „Bestätigen“-Buttons auf der Webseite, auf der sich der Anleger zuvor registriert hat, gibt der Anleger ein Angebot auf Abschluss eines Nachrangdarlehensvertrages zur Gewährung eines Nachrangdarlehens gemäß den Bestimmungen des Vertrages ab. Eine etwaige Annahme des Angebots eines Anlegers auf Abschluss des Nachrangdarlehens durch die Emittentin erfolgt durch Übermittlung einer E-Mail an die vom Anleger bei der Registrierung angegebene E-Mail-Adresse. Die Emittentin behält sich auch die Ablehnung einzelner Angebote von Anlegern ohne Angabe von Gründen vor. Bei Annahme durch die Emittentin entsteht das Nachrangdarlehensverhältnis zwischen der Emittentin und dem Anleger.

**2 Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen**

Diese zur Verfügung gestellten Informationen gelten bis zur Mitteilung von Änderungen.

**3 Rechtsordnung und Gerichtsstand**

Der Nachrangdarlehensvertrag unterliegt österreichischem Recht. Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit dem Vertrag ist, soweit gesetzlich zulässig, der Sitz der Emittentin.

**4 Erklärungen und Mitteilungen**

Erklärungen und Mitteilungen im Verhältnis zwischen Emittentin und Anleger haben schriftlich (per eingeschriebenem Brief an die Anschrift der Emittentin oder per E-Mail) zu erfolgen. Nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten kann der Anleger Erklärungen und Mitteilungen an die Emittentin auch über die Internet-Dienstleistungsplattform abgeben.

**5 Hinweis auf das Widerrufsrecht gemäß § 2d VermAnlG**

Dem Anleger steht ein Widerrufsrecht zu. Die Widerrufserklärung ist zu richten an die Anbieterin:

**FMTG Services GmbH**

**z.H. FMTG Invest**

Walcherstrasse 1A, Stiege 2C, Top 6.04

AT-1020 Wien

[invest@fmtg-invest.com](mailto:invest@fmtg-invest.com).

**D. KENNTNISNAHME DES WARNHINWEISES GEMÄß § 15 Abs. 4 VermAnlG**

Die Kenntnisnahme des Warnhinweises nach § 13 Abs. 4 VermAnlG (laut Seite 1) ist vor Vertragsabschluss gemäß § 15 Abs. 4 VermAnlG in einer der Unterschriftsleistung gleichwertigen Art und Weise online zu bestätigen und bedarf daher keiner weiteren Unterzeichnung.