

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

(Stand 03.12.2024, 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 FMTGD – Geldzins 2024 Herbst – 5 Jahre“.

2 Angaben zur Identität des Anbieters, der Emittentin einschließlich seiner Geschäftstätigkeit und der Internet-Dienstleistungsplattform

Anbieter und Emittentin der Vermögensanlage ist die Firma FMTG Development GmbH („Emittentin oder FMTGD“), Walcherstraße 1A, Stiege 2C, Top 6.04, A-1020 Wien, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Registernummer FN 220074 p. Geschäftstätigkeit der Emittentin sind

- a) die Entwicklung von Projekten aller Art, insbesondere von Immobilienprojekten;
- b) das Halten und Verwalten von Beteiligungen, die Übernahme von Geschäftsführungen an Unternehmen sowie die Übernahme von Vermögensverwaltungen; und
- c) der Betrieb aller zur Förderung der Unternehmensgegenstände notwendigen und nützlichen Geschäfte und Geschäftszweige.

Betreiber der Internet-Dienstleistungsplattformen www.fmtg-invest.de und www.conda.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 den Plattformen werden von der Emittentin selbst bereitgestellt und verwaltet.

3 Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlageobjekte

Anlagestrategie der Emittentin ist die Teiltilgung der unten dargestellten Finanzierung, um dann aus den Erträgen durch den Betrieb eines Hotels und dem Verkauf von Wohnungen sowie dem Servizieren dieser Wohnungen die Zins- und Rückzahlung zu bedienen. Anlagepolitik der Emittentin ist es, sämtliche Maßnahmen zu treffen, die der Anlagestrategie dienen.

Das Anlageobjekt besteht aus den folgenden Komponenten:

Teiltilgung der Finanzierung an die FMTG Financial Services GmbH („FMTGF“), Walcherstraße 1A, Stiege 2C, Top 6.04, A-1020 Wien, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Registernummer FN 304169 h (wie unten beschrieben) sowie Betrieb eines Hotels und Verkauf von 111 servicierten Wohnungen. Die im Rahmen der Emission eingenommenen Mittel sollen unmittelbar zur Teiltilgung der Finanzierung durch FMTGF (wie unten definiert) verwendet werden. Die Rückzahlung des Anlagebetrages sowie die Zinsen sollen aus den Erträgen des Hotels sowie dem Verkaufserlös und des Servizierens der Wohnungen erfolgen. Darüber hinaus wird die Bedienung von Zinsen bis zur Generierung der Erträge sowie soweit erforderlich die Zins- und Rückzahlungen nach Beginn der Ertragsgenerierung durch einen Gesellschafterzuschuss der FMTG AG (wie unten definiert) an die Emittentin sichergestellt.

Teiltilgung der Finanzierung: Die Emittentin ist zu 100% an der FMG S.r.l. Eisackstraße 1, 39040 Vahrn, Italien (Handelskammer von Bozen, Registernummer 02936100219) beteiligt. Unternehmensgegenstand der FMG S.r.l. ist die Errichtung und die Führung von Hotels, gastgewerblichen Betrieben, und öffentlichen Betrieben im Allgemeinen und Freizeitanlagen sowie deren Ankauf und Verkauf sowie der Ankauf, der Verkauf, der Tausch, der Bau, die Sanierung und Wiedergewinnung sowie die Anmietung und Vermietung von Liegenschaften im Allgemeinen. Die FMG S.r.l. hat im Wege einer Unternehmensübernahme (Share Deal) 100% an der Cesenatico Resort S.r.l. Eisackstraße 1, 39040 Vahrn, Italien (Handelskammer von Bozen, Registernummer 03746030406, Stammkapital EUR 95.000, letzter aufgestellter Jahresabschluss: <https://www.fmtg-invest.com/downloads/>) erworben. Der Unternehmensgegenstand der Cesenatico Resort S.r.l. ist der Bau von Gebäuden (Hotels, Wohnungen, Handelsimmobilien), Vermietung und Verpachtung, und Führung von Hotels und Restaurants. Die Cesenatico Resort S.r.l. war zum Zeitpunkt der Übernahme und ist weiterhin zu 100% an der Immobiliare Esmeralda S.r.l. (Handelskammer von Bozen, Registernummer 03111590406) sowie an der Frontemare S.r.l (Handelskammer von Bozen, Registernummer 03814760405) beteiligt. Das Herunterladen der hinterlegten Jahresabschlüsse der Cesenatico Resort S.r.l. auf der Internet-Seite der Handelskammer von Bozen ist für ausländische Subjekte derzeit nicht möglich. Hierfür wird von Seiten des beantragenden Subjekts die Angabe der italienischen MwSt.-Nummer benötigt (ist also für ausländische Subjekte grundsätzlich nicht möglich). Alle drei Gesellschaften hatten zum Zeitpunkt der Unternehmensübernahme der Cesenatico Resort S.r.l. Verbindlichkeiten gegenüber ihren Gläubigern (Kategorien der Gläubiger: Banken, Lieferanten, Finanzämter) in Höhe von EUR 4.918.481,74 (Cesenatico Resort S.r.l.), 1.161.409,92 (Frontemare S.r.l.) und EUR 157.367,79 (Immobiliare Esmeralda S.r.l.). Der Kaufpreis für die Übernahme der Cesenatico Resort S.r.l. in Höhe von EUR 6.737.259,45 wurde anteilig in der Höhe der oben genannten Verbindlichkeiten schuldbefreiend an die jeweiligen Gläubiger der drei Gesellschaften ausgezahlt und der Rest in Höhe von EUR 500.000,00 an den Verkäufer. Dieser Kaufpreis wurde auf der Grundlage der Rahmenbedingungen für das gruppeninterne Finanzpooling innerhalb der FMTG-Gruppe vom 09.03.2009 durch ein Darlehen der FMTGF an die Emittentin am 17.08.2022 in Höhe von EUR 7.140.000,00 finanziert („Finanzierung durch FMTGF“). Die Finanzierung durch FMTGF konnte von der Emittentin in Tranchen gezogen werden. Die Emittentin hat davon EUR 6.737.259,45 zur Finanzierung der Unternehmensübernahme gezogen und entsprechend an die FMG S.r.l. zur Durchführung der Unternehmensübernahme und Zahlung des Kaufpreises der Cesenatico Resort S.r.l. als Darlehen weitgereicht mit den folgenden Konditionen: 3-Monats EURIBOR zzgl. 250 Basispunkte, Laufzeit bis zum 31.03.2030, Zins- und Rückzahlung endfällig, wobei die FMG S.r.l. zur gänzlichen oder teilweisen vorzeitigen Rückzahlung des ausstehenden Darlehensbetrages berechtigt ist (der „Darlehensvertrag“). Eine ordentliche Kündigung ist in dem Darlehensvertrag nicht vorgesehen. Weiterhin hat die Emittentin EUR 102.740,55 von der FMTGF gezogen, um die Planung und Verwirklichung des Bauvorhabens des Hotels und der servicierten Wohnungen zu zahlen (Architekten, Anwälte, Wirtschaftsprüfer). Der Rest der Finanzierung durch die FMTGF in Höhe von EUR 300.000,00 wurde nicht von der Emittentin gezogen, sodass insoweit keine Tilgungspflicht entstanden ist.

Die FMG S.r.l. ist Eigentümerin von drei zusammenhängenden Grundstücken in Italien 47042, Cesenatico, Viale Cristoforo Colombo, Flurstücke 1967 (Größe 638 m²), 2 (Größe 2.538 m²), 1422 (Größe 4.850 m²). Die Cesenatico Resort S.r.l. ist Eigentümerin von zwei zusammenhängenden Grundstücken, Italien 47042, Cesenatico, Viale Cristoforo Colombo, Flurstücke 108 (Größe 9.730 m²) und Flurstück 150 (Größe 10.070 m²) sowie einem weiteren Grundstück, Italien 47042, Cesenatico, Viale Camillo Benso di Cavour, Flurstück 1507 (Größe 3.460 m²). Die Frontemare S.r.l. ist Eigentümerin von drei zusammenhängenden Grundstücken, Italien 47042, Cesenatico, Via Giovanni da Pian del Carpine, Flurstück 297 (Größe 3.211 m²), Flurstück 597 (Größe 35 m²) und Flurstück 367 (Größe 2.596 m²). Die Immobiliare Esmeralda S.r.l. ist Eigentümerin von einem Grundstück, Italien 47042, Cesenatico, Viale Cristoforo Colombo, Flurstück 70 (Größe 5.500 m²). Auf diesen Grundstücken soll ein Immobilienareal mit Hotel und Wohnungen errichtet werden. Der Standort des Hotels und der Wohnungen erstreckt sich über alle oben konkretisierten Grundstücke, wobei die genaue Bauplanung derzeit entwickelt wird. Alle oben genannten Grundstücke

(Gesamtfläche 42.628 m²) sind in dem Sinne zusammenhängend, dass die darauf errichteten Wohnungen und das Hotel (einschließlich der dazugehörigen Pool- und Grünflächen) einen Bauabzugszusammenhang haben werden. Nach der derzeitigen Planung des Architekten sollen die Grundstücke der FMG S.r.l. zu 100% für den Bau der Wohngebäude genutzt werden, die Grundstücke der Cesenatico Resort S.r.l. für Wohngebäude (Flurstück 108, 100%) und Hotel (Flurstück 150, 100%) und das Grundstück der Immobiliare Esmeralda S.r.l. zu 100% für das Hotel. Die Grundstücke der Frontemare S.r.l. sowie das Grundstück der Cesenatico Resort S.r.l. Flurstück 1507 sollen für Grünflächen und eine Pool-Anlage des Hotels genutzt werden und somit ebenfalls zu 100% für das Hotel.

Grundstücke und Immobilien / Gesellschafterzuschuss: die FMG S.r.l. sowie ihre oben genannten Tochter- und Einzelgesellschaften besitzen oben konkretisierte Grundstücke mit der Gesamtgröße von insgesamt 42.628 m², die für den Bau einer Hotel- und Residenzanlage geeignet sind. Auf diesen Grundstücken soll ein Immobilienareal mit mehreren Gebäuden entstehen, in dem einerseits ein 5*Sterne Hotel mit 155 Hotelzimmern (einschließlich eines Hotel-Restaurants sowie eines Wellness & Spa-Bereichs) betrieben wird sowie darüber hinaus neun Residenzgebäude mit insgesamt 111 zum Verkauf angebotenen Wohnungen errichtet werden. Die Gesamtgröße des Grundstücksareals von 42.628 m² verteilt sich wie folgt auf die Hotelimmobilie und die Wohnungsimmobilie: Hotel 24.872 m² / Wohnungen 17.756 m². Das Restaurant wird als Hotelrestaurant in Eigenbetrieb geführt. Die Wohnungen sind mit 1-Schlafzimmer bis 3-Schlafzimmer geplant und haben im Schnitt 74 m² Netto-Wohnfläche. Sie gehören zu dem Marktsegment „Premium Living“ und werden von der betreibenden Gesellschaft serviciert. Servizieren bedeutet, dass der Käufer der Wohnungen mit dem Kaufvertrag zwingend einen Vertrag zum Servizieren der Wohnung abschließt, wobei er die Wahl zwischen drei angebotenen Service-Paketen hat. Das jeweilige Service-Paket wird dann mit einer Jahresgebühr in Rechnung gestellt. Die Bestandteile des Servizierens gliedern sich in drei Modelle, unter denen die jeweiligen Wohnungsinhaber wählen können: Premium, Deluxe und Individual. Jedes der drei Servicemodelle beinhaltet folgende Leistungsangebote: Reinigungsdienste & Wäscheservice, Wartungs- und Reparaturarbeiten, Pool, Spa & Sport-Nutzung und unterscheiden sich nach Häufigkeit des durchgeführten Service. Die prozentuale Verteilung der Gebäudenutzung zwischen den Wohnungen und dem Hotelbetrieb ist 40% (12.103 m² geplante Bruttogeschosfläche (BGF)) für Wohnen und 60% (17.654 m² geplante BGF) für Hotel. Nutzungsart des Hotels: Gewerbeimmobilie im Raum Cesenatico, Italien. Nutzungsart der Wohnungsimobilie: private Nutzung durch die Käufer im Raum Cesenatico, Italien. Der geplante Zeitpunkt des Baubeginns für das Hotel und alle Wohnungen ist Januar 2026. Der Start des Vorverkaufs bzw. Verkaufs der Wohnungen ist ab Winter 2027 über die Plattform www.premiumliving.com vorgesehen. Der geplante Zeitpunkt der finalen Inbetriebnahme der Wohnungen (Möglichkeit des Einzugs der Käufer und Beginn des Servizierens) und des Hotels ist Winter 2029.

Die Gesellschaften Cesenatico Resort S.r.l., Frontemare S.r.l., Immobiliare Esmeralda S.r.l. werden bis Dezember 2025 auf die FMG S.r.l. verschmolzen, sodass die FMG S.r.l. alleinige Eigentümerin der oben dargestellten Grundstücke sein wird und das Hotel betreiben sowie die Wohnungen verkaufen und servizieren wird. Die FMG S.r.l. ist per dem mit der Emittentin abgeschlossenen Darlehensvertrag (wie oben definiert) verpflichtet, die Erträge aus dem Verkauf der Wohnungen (Start Winter 2027), dem Servizieren der Wohnungen sowie dem Betrieb des Hotels (jeweils Start Winter 2029) in voller Höhe zur Bedienung der Zahlungsverpflichtungen unter dem Darlehensvertrag zu verwenden. Die FMG S.r.l. wird insoweit alle eingegangenen Erträge sukzessive zur vorzeitigen Tilgung des Darlehens verwenden. Aus diesen Zahlungseingängen wird die Emittentin ihrerseits die Zins- und Rückzahlungen an die Anleger bedienen.

Solange die oben dargestellten Geschäftsbereiche noch nicht fertiggestellt sind und somit keine Erträge abgeben, wird die Emittentin die bis dahin fälligen Zinszahlungen an die Anleger aus einem am 11.10.2024 von der FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG („FMTG AG“, Walcherstraße 1A, Stiege 2C, Top 6.04, A-1020 Wien, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Registernummer FN 154675 p) an die Emittentin gewährten Gesellschafterzuschuss (Eigenkapital – nicht rückzahlbar) von bis zu EUR 8.500.000,00 bedienen. Die FMTG AG ist zu 99,5% an der Emittentin beteiligt. Des Weiteren soll der Gesellschafterzuschuss zur Begleichung der Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleger genutzt werden, falls die erwirtschafteten Erträge aus den oberen Geschäftsbereichen (Hotelbetrieb, Verkauf der Wohnungen, Servizieren der Wohnungen) hierfür nicht ausreichen. Der Gesellschafterzuschuss kann von der FMTGF bei der FMTG AG ab 11.10.2024 jederzeit – auch in Tranchen - abgerufen werden. Geschäftstätigkeit der FMTG AG sind der Betrieb und das Management von Hotels, Verkauf von Wohnungen und servicierten Appartements sowie die Beteiligung an anderen Unternehmen mit gleichem oder ähnlichem Geschäftsgegenstand. Gesamtkosten des Anlageobjektes (Tilgung der Finanzierung durch die Emittentin an die FMTGF): EUR 6.840.000,00. Emissionsvolumen: EUR 6.000.000,00. Emissionskosten: EUR 63.000,00. Nettoeinnahmen aus der Emission, die zur Teiltilgung der Finanzierung an die FMTGF verwendet werden: EUR 5.937.000,00. Die Nettoeinnahmen aus den Anlegergeldern sind zur Tilgung der Finanzierung durch die Emittentin an die FMTGF nicht ausreichend. Der Rest der Finanzierung der Emittentin durch die FMTGF in Höhe von EUR 903.000,00 wird von dem Gesellschafterzuschuss der FMTG AG (wie oben dargelegt) getilgt. In dieser Höhe wird folglich Eigenkapital der Emittentin eingesetzt (Verhältnis Fremdkapital zu Eigenkapital: 86,8% zu 13,2%). 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 den Nachrangdarlehensvertrag nur annehmen, wenn durch Anleger für diese Vermögensanlage bis zum 22.12.2024 („Finanzierungszeitraum“) insgesamt ein Betrag von mindestens EUR 300.000,00 aufgebracht wird („Funding-Schwelle“). Die Emittentin kann den Finanzierungszeitraum um bis zu vier Monate verlängern. Wenn die Funding-Schwelle auch nach der Verlängerung des Finanzierungszeitraums nicht erreicht wird, kommt kein Nachrangdarlehensvertrag zustande und die Nachrangdarlehensbeträge werden 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 31.03.2030. Ein ordentliches Kündigungsrecht des Anlegers oder der Emittentin besteht nicht, jedoch kann das Nachrangdarlehen von beiden Parteien aus wichtigem Grund außerordentlich und fristlos gekündigt werden. Die Emittentin hat ein Sonderkündigungsrecht (Sonderkündigungsrecht) und ist 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 die Ausübung dieses Sonderkündigungsrechts beträgt 60 Tage. 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 investierten und nicht zurückgezählten Nachrangdarlehensbetrages i.H.v. 6,00% 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. Soweit die Zinszahlung vor der Ertragsstrecke des Hotels und der Wohnungen, wie oben dargestellt, fällig werden, wird die Emittentin die Zinszahlungen aus dem Gesellschafterzuschuss leisten. Für den Zeitraum nach der Ertragsstrecke gilt: sollte das Eigenkapital der Emittentin negativ sein oder die Zinszahlung zu einem Insolvenzgrund führen, werden die Zinszahlungen auch hier aus dem Gesellschafterzuschuss bedient. Die Zahlung der fälligen Verzinsung erfolgt vorbehaltlich des Rangrücktritts mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre (siehe Ziff. 5. a) in Euro. Die Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages an den Anleger erfolgt am Ende der Laufzeit, also am 31.03.2030 in Euro. Bei Sondertilgung erfolgt die Rückzahlung des Nachrangdarlehens zum Zeitpunkt, auf den gekündigt wurde. Zu diesem Zeitpunkt sind auch aufgelaufene 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 Darstellung der Risiken handelt es sich nur um die wesentlichen Risiken:

a) Qualifizierter Rangrücktritt mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre

Um einen Insolvenzeröffnungsgrund 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.

b) 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.

c) 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), insbesondere in Österreich, Deutschland, Italien und Kroatien. Auch rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen können sich verändern und Auswirkungen auf die Emittentin haben.

d) 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.

e) 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 d) zusätzliche Vermögensnachteile treffen, was im schlimmsten Fall zum Maximalrisiko, der Privatinsolvenz, führen kann.

f) 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.

g) Klumpenrisiko

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

h) 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 Geldleistungen und mit einer parallelen Emission von Nachrangdarlehen, deren Zins in Wertgutscheinen zu erbringen ist („Crowdfunding FMTGD – Sachzins 2024 Herbst – 5 Jahre“), zusammen erreicht werden. Die Emittentin lädt Anleger ein, ein Angebot über den Abschluss eines qualifiziert nachrangigen, unbesicherten Nachrangdarlehens an der Emittentin zu stellen. Aus dem Nachrangdarlehen erwachsen Rechte (insbes. Informationsrechte, Gläubigerrechte) und Pflichten (insbes. auf Einzahlung des Nachrangdarlehens).

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 teilbar sein. Der Maximalbetrag eines Anlegers in alle Vermögensanlagen der Emittentin beläuft sich 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 31.12.2023

berechnete Verschuldungsgrad der Emittentin beträgt 117,78%.

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 Ziff. 5. a) entweder am Ende der Laufzeit gem. Ziff. 4.2, nach wirksamer Kündigung durch den Anleger aus wichtigem Grund oder bei vorzeitiger Rückzahlung durch die Emittentin. Der wirtschaftliche Erfolg der Vermögensanlage hängt von dem Erfolg des Geschäftsmodells der FMTGD ab und damit von den Erfolgsaussichten für den Betrieb eines Hotels (Gewerbenutzung der Immobilie) sowie dem Verkauf der Wohnungen an Käufer für private Nutzung in Cesenatico. Der Erfolg dieses Geschäftsmodells hängt wiederum maßgeblich von der Entwicklung des Tourismusmarktes an der adriatischen Küste in Italien ab Marktbedingungen in diesem Markt sind insbesondere die Nachfrage nach Hotelübernachtungen in dieser Region und der 5*Sterne Kategorie, potenzielle Ein- und Ausreisbeschränkungen (z.B. im Zusammenhang mit Pandemien) sowie regulatorische Bedingungen für Tourismusgewerbe. Für den Verkauf der Wohnungen ist auch die Entwicklung des Immobilienmarktes im Bereich Premium-Living relevant. Marktbedingungen für diesen Markt sind insbesondere die Preisentwicklung für vergleichbare Wohnungen, der Ausbau der Infrastruktur in Cesenatico und der Provinz Forlì-Cesena, regulatorische Rahmenbedingungen für Eigentumserwerb sowie die grundsätzliche Nachfrage nach servierten Ferien-Eigentumswohnungen in gehobener Klasse. Insoweit besteht ein direkter Zusammenhang bei der Entwicklung des Tourismusmarktes und des Immobilienmarktes im Premium-Living Segment, da die zu verkaufenden Wohnungen in das Gesamtareal der Hotelanlage eingebunden sind. Der Tourismusmarkt hat somit insgesamt eine wesentlichere Bedeutung für die Entwicklung der gesamten Vermögensanlage, da es für die Käufer um die Kombination aus einer gehobenen Eigentumswohnung in einem Ferienresort mit inkludierter Serviceleistung geht.

- Bei einer neutralen Entwicklung des Tourismusmarktes sowie des Immobilienmarktes im Premium-Living Segment kann der Anleger eine Verzinsung von 6,00% p.a. und eine vollständige Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages erwarten.
- Bei einer positiven Entwicklung des Tourismusmarktes sowie des Immobilienmarktes im Premium-Living Segment 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 sowie des Immobilienmarktes im Premium-Living Segment ist teilweiser Ausfall der Zinszahlungen und u.U. eine nicht vollständige Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages für den Anleger zu erwarten. Bei ungünstigster Entwicklung kann es zu einem vollständigen Entfallen einer Verzinsung bzw. Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages und darüber hinaus zur Verwirklichung des in Ziff. 5.e) 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 die Internet-Dienstleistungsplattformen zu zahlen.

Es entstehen bei der Emittentin folgende Kosten für Leistungen der Internet-Dienstleistungsplattformen: Während der Platzierungsphase fallen bei der Emittentin Beratungskosten in Abhängigkeit des Finanzierungsvolumens von 0,75% - maximal jedoch EUR 45.000,00 – der Summe der gewährten Nachrangdarlehensbeträge an. Des Weiteren fallen Kosten von EUR 6.000,00 für die Mittelverwendungskontrolle sowie EUR 12.000,00 für die Erstellung, die Beratung und die Einreichung dieses Vermögensinformationsblattes an. Während der Nachrangdarlehens-Laufzeit fallen bei der Emittentin keine Kosten an.

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

Zwischen der Emittentin und dem Unternehmen, das die Internet-Dienstleistungsplattformen 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 31.03.2030 (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

Schuldrechtliche oder dingliche Besicherungen der Rückzahlungsansprüche liegen nicht vor.

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

Die Emittentin hat innerhalb der letzten 12 Monate in Deutschland keine Vermögensanlagen im Rahmen eines öffentlichen Angebots angeboten oder verkauft. Innerhalb der letzten 12 Monate wurden keine Vermögensanlagen vollständig getigelt.

14 Nichtvorliegen einer Nachschspflicht iSd. § 5b Abs. 1 VermAnlG

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

15 Angaben zur Identität des Mittelverwendungskontrolleurs nach § 5c VermAnlG

Als Mittelverwendungskontrollleur 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. Gegenstand des Unternehmens ist weiter der Erwerb, die Verwaltung und Veräußerung von Vermögensgegenständen jeder Art im eigenen Namen, aber für Rechnung Dritter (Treuhand) sowie die Verwaltung eigener und fremder Beteiligungen und die Anlegerbetreuung für Fonds. 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 Mittelverwendungskontrollleur erhält für die vorbereitenden Tätigkeiten zur Einrichtung der Mittelverwendungskontrolle, für die Mittelverwendungskontrolle selbst sowie für das Berichtswesen eine Vergütung in Höhe von EUR 6.000,00. Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte begründen können, liegen nicht vor. Der Mittelverwendungskontrollleur 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 Mittelverwendungskontrollleur, ob die freigegebenen Mittel entsprechend dem im Vertrag

Vermögensanlagen-Informationsblatt (§§ 2a, 13 VermAnlG) der FMTG Development GmbH

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.

2 Kein Verkaufsprospekt

Für die Vermögensanlage wurde kein von der Bundesanstalt gebilligter Verkaufsprospekt hinterlegt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar vom Anbieter oder Emittenten der Vermögensanlage.

3 Letzter offengelegter Jahresabschluss

Die Emittentin hat den Jahresabschluss 2023 zum 31.12.2023 im österreichischen Firmenbuch offengelegt. Im Unternehmensregister ist noch keine Offenlegung erfolgt. Zukünftige Jahresabschlüsse der Emittentin werden im Unternehmensregister (www.unternehmensregister.de) offengelegt. Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 wird auf Anfrage kostenlos von der Emittentin zur Verfügung gestellt.

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, 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-Dienstleistungsplattformen abgeben.

5 Widerrufsrecht

Der Anleger hat gem. § 2d VermAnlG das Recht, den Nachrangdarlehensvertrag innerhalb von 14 Tagen ab dem Tag des Vertragsabschlusses (Annahme durch die Emittentin) zu widerrufen. Der Widerruf ist in schriftlicher Form durch Erklärung gegenüber der Anbieterin an die Betreiberin der Internet-Dienstleistungsplattformen zu senden. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Macht der Anleger von diesem Recht Gebrauch, hat die Emittentin unverzüglich ab Zugang des Widerrufs den Nachrangdarlehensbetrag (zuzüglich der für diesen Betrag in der Zwischenzeit allenfalls vereinnahmten Zinsen) an den Anleger zurückzuzahlen. Darüber hinaus steht der Nachrangdarlehensvertrag unter der auflösenden Bedingung, dass durch Widerruf von Anlegern der Gesamtdarlehensbetrag des Nachrangdarlehens unter die Funding-Schwelle fällt.

D. Kenntnisnahme des Warnhinweises gemäß § 15 Abs. 3 und § 15 Abs. 4 VermAnlG

1. Möglichkeiten der Kenntnisnahme des Warnhinweises nach § 13 Absatz 4 Satz 1 VermAnlG

Die Bestätigung der Kenntnisnahme des Warnhinweises nach § 13 Absatz 4 Satz 1 VermAnlG erfolgt entweder gemäß § 15 Abs. 3 VermAnlG durch Unterschrift mit Vor- und Familiennamen auf diesem Vermögensanlagen-Informationsblatt oder – in Fällen, in denen ausschließlich Fernkommunikationsmittel verwendet werden – gemäß § 15 Absatz 4 VermAnlG in einer der Unterschriftleistung gleichwertigen Art und Weise. Der Anleger muss die Kenntnisnahme vor Vertragsschluss bestätigen.

2. Kenntnisnahme des Warnhinweises gemäß § 15 Abs. 3 VermAnlG

Mit meiner Unterschrift erkläre ich vor Vertragsschluss, den Warnhinweis auf Seite 1 zur Kenntnis genommen zu haben.

Name: _____
In Blockschrift

Ort, Datum: _____

Unterschrift: _____
Vor- und Nachname