

# **Kapitalmarktprospekt**

nach Schema A des Kapitalmarktgesetzes (KMG) der



FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG

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

31. März 2025

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

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

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

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

## Inhaltsverzeichnis

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 .. .....	18
2.2. Die vier Geschäftsbereiche der FMTG-Gruppe .....	19
2.2.1. FMTG AG als Leitgesellschaft der FMTG-Gruppe.....	19
2.2.2. FMTG Services .....	19
2.2.3. FMTG Development.....	20
2.2.4. Michaeler & Partner.....	20
2.2.5. FMTG Camping.....	20
3. Positionierung der FMTG-Gruppe im Markt .....	20
4. Produkt und Leistungsspektrum.....	22
5. Wirtschaftliche Situation .....	22
5.1. FMTG-Gruppe (Konzern) und FMTG Geschäftsbereiche .....	22
6. Investitionen, Wachstum und Expansion der FMTG-Gruppe .....	26
6.1. Premium Camping.....	26
6.2. Geschäftsbereich FMTG Invest.....	26
6.3. Nachhaltigkeit.....	26
6.4. Loyalitätsprogramm.....	27
6.5. Adria Raum .....	27
6.6. Deutschland.....	27
6.7. Österreich.....	27
6.8. Kosten und deren Finanzierung .....	28
7. Angaben über jene, welche gemäß den §§ 7 und 22 KMG haften.....	28
7.1. Allgemeines .....	28
7.2. Die Emittentin .....	28

7.3.	Der Prospektkontrollor .....	28
7.4.	Der Abschlussprüfer .....	29
7.5.	Die Betreiberin der Plattform.....	29
7.6.	Gemeinsame Bestimmungen für der Prospekthaftung unterliegende Personen .....	29
8.	Angaben über die Veranlagung.....	30
8.1.	Die Veranlagungsbedingungen, insbesondere die Kündigungsfristen und die Ausstattung der Veranlagung .....	30
8.1.1.	Zweck und Grundlagen.....	30
8.1.2.	Angebotslegung durch Anleger, Vertragsabschluss .....	30
8.1.3.	Angebotsfrist, Verlängerungsmöglichkeit, vorzeitiges Schließen der Emission .....	31
8.1.4.	Rücktrittsrecht der Anleger.....	31
8.1.5.	Verzinsung .....	32
8.1.6.	Zinsperioden.....	32
8.1.7.	Informations- und Kontrollrechte, keine Mittelverwendungskontrolle .....	32
8.1.8.	Auszahlungskonto, Kosten (Bankspesen) in Zusammenhang mit Überweisungen.....	33
8.1.9.	Qualifizierte Nachrangigkeit .....	33
8.1.10.	Übertragung / Abtretung .....	34
8.1.11.	Anwendbares Recht, Gerichtsstand .....	35
8.1.12.	Laufzeit, keine ordentliche Kündigungsmöglichkeit des Anlegers, vorzeitige Rückführung durch die Emittentin .....	35
8.2.	Zahl-, Einreichungs- und Hinterlegungsstellen .....	35
8.3.	Übersicht über die allenfalls bisher ausgegebenen Vermögensrechte.....	35
8.4.	Rechtsform der Veranlagung (Anteils-, Gläubigerrecht oder Mischform), Gesamtbetrag, Stückelung sowie Zweck des Angebotes .....	36
8.4.1.	Rechtsform der Veranlagung .....	36
8.4.2.	Gesamtbetrag und Stückelung .....	36
8.4.3.	Zweck des Angebots.....	36
8.5.	Art der Veranlagung (offene oder geschlossene Form) .....	37
8.6.	Art und Anzahl sonstiger Veranlagungsgemeinschaften des Emittenten oder sonstiger Veranlagungsgemeinschaften, die auf die Veranlagung von Einfluss sein können.....	37
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 .....	38
8.8.	Allfällige Haftungserklärungen Dritter für die Veranlagung .....	38
8.9.	Personen, die das Angebot fest übernommen haben oder dafür garantieren.....	38
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.....	38

8.11. die auf die Einkünfte der Veranlagung erhobenen Steuern (beispielsweise Kapitalertragsteuer, ausländische Quellensteuern) .....	38
8.11.1. Allgemeines .....	38
8.11.2. Natürliche Person hält Darlehensforderung im Privatvermögen .....	39
8.11.3. Natürliche Person hält Darlehensforderung im Betriebsvermögen.....	40
8.11.4. Nicht gemeinnützige Kapitalgesellschaft hält Darlehensforderung.....	41
8.12. Zeitraum für die Zeichnung, .....	42
8.13. etwaige Beschränkungen der Handelbarkeit der angebotenen Veranlagung und Markt, auf dem sie gehandelt werden kann,.....	42
8.14. Vertriebs- und Verwaltungskosten, Managementkosten, jeweils nach Höhe und Verrechnungsform .....	42
8.15. Angabe der Bewertungsgrundsätze .....	42
8.16. Angabe allfälliger Belastungen .....	43
8.17. nähere Bestimmungen über die Erstellung des Rechnungsabschlusses und etwaiger Rechenschaftsberichte .....	43
8.18. Bestimmungen über die Ausschüttung und Verwendung des Jahresüberschusses/Jahresgewinnes .....	43
8.19. letzter Rechenschaftsbericht samt Bestätigungsvermerk .....	43
8.20. Darstellung des Kaufpreises der Veranlagung samt allen Nebenkosten.....	43
8.21. Art und Umfang einer Absicherung der Veranlagung durch Eintragung in öffentliche Bücher .....	43
8.22. Angabe über zukünftige Wertentwicklungen der Veranlagung .....	43
8.23. Bedingungen und Berechnung des Ausgabepreises für Veranlagungen, die nach Schluss der Erstemission begeben werden .....	44
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 .....	44
8.25. Darlegung der Möglichkeiten und Kosten einer späteren Veräußerung der Veranlagung .....	44
8.26. Leistungen der Verwaltungsgesellschaft und die dafür verrechneten Kosten .....	44
8.27. Kündigungsfristen seitens der Verwaltungsgesellschaften.....	44
8.28. Bestimmungen über die Abwicklung und die Stellung der Anleger im Insolvenzfall....	44
8.29. Wertpapierkennnummer (falls vorhanden) .....	44
9. Angaben über den Emittenten.....	45
9.1. Firma, Sitz und Unternehmensgegenstand, .....	45
9.1.1. Firma.....	45
9.1.2. Sitz .....	45
9.1.3. Unternehmensgegenstand.....	45

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 .....	45
9.3. Mitglieder der Organe der Geschäftsführung, der Verwaltung und der Aufsicht (Name, Stellung) .....	46
9.4. Angabe der Anteilseigner, die in der Geschäftsführung des Emittenten unmittelbar oder mittelbar eine beherrschende Rolle ausüben oder ausüben können.....	46
9.5. Der letzte Jahresabschluss samt etwaiger Lageberichte und Bestätigungsvermerk(e).....	46
9.6. Angaben über die Depotbank (falls vorhanden) .....	46
10. Weitere Angaben .....	47
10.1. Art und Umfang der laufenden Informationen der Anleger über die wirtschaftliche Entwicklung der Veranlagung .....	47
10.2. Sonstige Angaben, die für den Anleger erforderlich sind, um sich ein fundiertes Urteil im Sinne des § 5 Abs. 1 zu bilden.....	47
10.2.1. Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft.....	48
10.2.2. Risiken im Zusammenhang mit der Veranlagung.....	50
11. Unterfertigung gemäß Kapitalmarktgesetz .....	54
12. Kontrollvermerk des Prospektkontrollors .....	55
13. Verzeichnis der Anhänge .....	56
Anhang A	
Abkürzungen und Definitionen	
Anhang B	
Jahresabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2023	
Anhang C	
Muster Darlehensverträge	
Abschnitt I – Darlehensvertrag mit Zinszahlungen in Euro	
Abschnitt II – Darlehensvertrag mit Zinszahlungen in Gutscheinen	

## Allgemeine Warnhinweise

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

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

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

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

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

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

Weitere Risikohinweise finden sich in 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 Nachrangdarlehen mit fünfjähriger Laufzeit und einer Verzinsung in Höhe von 5,50% p.a. bei Verzinsung in cash oder 7,50% bei Verzinsung in Gutscheinen zur Zeichnung an.
<b>Zeichnungsmöglichkeit</b>	Anleger können während der Zeichnungsfrist die Veranlagungen online über die Plattform (siehe unten) zeichnen.
<b>Plattform</b>	Anleger können Angebote im Hinblick auf die Veranlagung über die Plattform unter <a href="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 18.05.2025 (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. Eine Barablöse dieses Einmal-Gutscheins ist nicht möglich.

**Welcome Back-Bonus**

Investoren, die bereits im Rahmen der Emissionen vier und fünf in den Jahren 2019 und 2020 in Nachrangdarlehen, welche von der Tochtergesellschaft der Emittentin, FMTG Services GmbH, begeben wurden, investiert haben und die bis einschließlich 28.02.2025 ihre bisherigen Investments noch nicht in Veranlagungen der FMTG-Gruppe wieder investiert haben, erhalten bei einer daraus wiederkehrenden Investition – in gleicher Höhe oder höher - einen „Welcome Back-Bonus“ im Wert von EUR 120,-. Dieser Bonus wird in Form eines Hotelgutscheins der FMTG-Gruppe ausgestellt, eine Barablöse ist nicht möglich.

**Angebotsfrist**

Die Angebotsfrist beginnt mit dem der Veröffentlichung dieses Prospekts folgenden Bankarbeitstag, dieser ist geplant am 01.04.2025 und endet mit Ablauf des 18.05.2025.

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

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

**Laufzeit**

Die Laufzeit des Darlehens beginnt mit dem Datum der Anbotsannahme durch die Emittentin und endet am 30.09.2030.

**Verzinsung**

Nach Wahl des Anlegers werden die Zinsen als Geldüberweisung in Euro oder als Gutscheine für Leistungen der Emittentin geleistet. Die Verzinsung beträgt (i) bei Leistung als Geldüberweisung fix 5,50% p.a. und (ii) bei Leistung in Gutscheinen fix 7,50% p.a. Die Wahl der Verzinsungsvariante ist durch den Investor bei Legung des Angebotes zu treffen und ist für die gesamte Laufzeit bindend.

**Zinsperioden**

Die Zinsen sind zweimal im Jahr – halbjährig – fällig. Die Zinsperioden laufen jeweils vom 01.10. eines Jahres bis

zum 31.03. des folgenden Jahres und jeweils vom 01.04. bis 30.09.

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

Die Zinsen werden auf Basis act/360 berechnet.

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

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

### **Zinszahlungstermine**

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

Der erste Zinszahlungstermin ist der 31.03.2026.

### **Abschluss des Darlehensvertrags**

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

### **Nachrangigkeit**

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

### **Kosten**

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

### **Übertragbarkeit**

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

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

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

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

### 1. Einleitung

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

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

### 2. FMTG-Gruppe

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

Die FMTG-Gruppe gliedert sich in vier Geschäftsbereiche:

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

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

Die FMTG-Gruppe befindet sich derzeit in der Aufbauphase für einen eigenen Geschäftsbereich Camping. Aus diesem Grund wurde die italienische Bereichs-Leitgesellschaft FMTG Camping s.r.l. (vormals Aluna s.r.l.) gegründet, die künftig mit ihren Tochtergesellschaften die bestehenden Campingplätze managen und den Geschäftsbereich weiter ausbauen soll.

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



Die Emittentin ist an folgenden Gesellschaften direkt oder indirekt beteiligt (Stand 03/2025):

Gesellschaften	Konsolidierungsart	Währung laut		Stammkapital/ Nennkapital	Anteil
		Firmenbuch			
1 FMTG Development GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	1.000.000,00	100,00%	
2 FMTG Services GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%	
3 AEJO Beteiligungs GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	36.000,00	100,00%	
4 Falkensteiner Hotel Club Funimation Katschberg GmbH (vormals RCB Hotelbeteiligungs-GmbH), Rennweg, Österreich	V	EUR	36.336,42	100,00%	
5 Falkensteiner Hotel Montafon GmbH (vormals FMTG Falkensteiner Hotelbetriebs GmbH), Tschagguns, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%	
6 Punta Skala Beteiligungs GmbH (vormals Amphidamas Beteiligungsverwaltungs GmbH), Wien, Österreich	V	EUR	50.000,00	70,00%	
7 Falkensteiner Hotel Sonnenalpe GmbH (vormals Evert Beteiligungs GmbH), Wien, Österreich	V	EUR	36.000,00	100,00%	
8 Michaeler & Partner GmbH (vormals Michaeler & Partner Services GmbH), Wien, Österreich	V	EUR	36.409,08	100,00%	
9 Falkensteiner Hotel Cristallo GmbH (vormals Falkensteiner Hotel Cristallo Betriebs GmbH), Rennweg, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%	
10 KI Katschberg Immobilien GmbH, Rennweg, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%	
11 FMTG Financial Services GmbH (vormals FMTG Immo GmbH), Wien, Österreich	V	EUR	36.400,00	100,00%	
12 FMTG Mitarbeiterhaus Katschberg GmbH, Rennweg, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%	
13 Falkensteiner Hotel BRS & BL GmbH (vormals FMTG Beteiligungs GmbH), Wien, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%	
14 MF Beteiligungs GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%	
15 Falkensteiner Hotel Carinzia GmbH (vormals Falkensteiner Hotel & Spa Carinzia Betriebs GmbH), Jenig, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%	
16 Falkensteiner Schlosshotel Velden GmbH (vormals CUP Touristic Ges.m.b.H.), Velden am Wörther See, Österreich	V	EUR	36.336,41	100,00%	
17 Schneesportschule Seebacher KG, Rennweg, Österreich	V	EUR	5.000,00	90,00%	
18 Tourismusregion Katschberg/Rennweg Marketing GmbH, Rennweg, Österreich	B	EUR	35.000,00	31,75%	
19 KR Golfanlagen GmbH, Jenig, Österreich	V	EUR	1.782.000,00	93,78%	
20 SHV Motorbootbetriebs GmbH, Velden, Österreich	V	EUR	35.000,00	74,00%	
21 Naturenergie Katschberg GmbH, Rennweg, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%	
22 FMTG Camping Management GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%	
23 FMTG Camping Hafnersee GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%	
24 FMTG Camping Grubhof GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%	
25 D & D Holding GmbH, Wien, Österreich	B	EUR	41.623,12	3,51%	
26 campstar GmbH, Wien, Österreich	B	EUR	56.186,81	19,00%	
27 Falkensteiner Hotel Maria Prag Betriebs s.r.o., Prag, Tschechien	V	CZK	200.000,00	100,00%	
28 Grand Hotel Marienbad Betriebs s.r.o., Prag, Tschechien	V	CZK	200.000,00	100,00%	
29 Hotel Atlantis Besitz s.r.o. (vormals Hotel Maria Prag Betriebs s.r.o.), Prag, Tschechien	V	CZK	27.000.000,00	100,00%	
30 Falkensteiner Hotel Grömitz GmbH, München, Deutschland	V	EUR	25.000,00	100,00%	
31 FALKENSTEINER HOTELMANAGEMENT S.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	2.026.520,00	100,00%	
32 Michaeler & Partner s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	25.825,00	100,00%	
33 RHE S.r.l., Vahrn, Italien	E	EUR	150.000,00	33,33%	
34 GDB S.r.l., Vahrn, Italien	B	EUR	16.000,00	5,21%	
35 FALKENSTEINER HOTEL CAPO BOI s.r.l. (vormals FALKENSTEINER HOTELS ITALY S.r.l.), Vahrn, Italien	V	EUR	10.000,00	100,00%	
36 FMG s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	10.000,00	100,00%	
37 Falkensteiner Garden Calabria s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	10.000,00	100,00%	
38 Salò Resort s.r.l., Vahrn, Italien	E	EUR	1.000.000,00	39,70%	
39 Salò Resort Services s.r.l., Vahrn, Italien	E	EUR	10.000,00	39,70%	
40 Falkensteiner Hotel Bozen s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	10.000,00	100,00%	
41 Alberghiera Mediterranea s.r.l., Messina, Italien	E	EUR	1.461.500,00	24,00%	
42 FMTG Camping s.r.l. (vormals Aluna s.r.l.), Vahrn, Italien	V	EUR	10.000,00	100,00%	
43 Cesenatico Resort s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	95.000,00	100,00%	
44 Frontemare s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	100.000,00	100,00%	
45 Immobiliare Esmeralda s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	50.000,00	100,00%	
46 FALKENSTEINER Hotelmanagement d.o.o., Zagreb, Kroatien	V	HRK	40.000,00	100,00%	
47 HOTELI PUNAT d.d., Punat, Kroatien	V	EUR	5.850.000,00	100,00%	
48 PUNTA SKALA d.o.o., Zadar, Kroatien	V	EUR	12.041.880,00	70,00%	
49 BORIK d.o.o. (vormals BORIK dd), Zadar, Kroatien	V	EUR	9.086.920,00	100,00%	
50 Falkensteiner Hotel Bratislava s.r.o., Bratislava, Slowakei	V	EUR	5.000,00	100,00%	
51 MF Development B.V., Rotterdam, Niederlande	V	EUR	18.000,00	100,00%	
52 Zadar B.V., Amsterdam, Niederlande	V	EUR	10.000,00	70,00%	
53 Jetcamp B.V., Delft, Niederlande	B	EUR	129,00	12,53%	
54 Alba Invest d.o.o., Belgrad, Serbien	V	RSD	2.462.224,01	100,00%	
55 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 eröffneten 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 eröffneten das erste Incoming-Büro der Region, um die mittlerweile zwei Hotelbetriebe besser vermarkten zu können.

Weitere Hotels in Südtirol kamen dazu, ehe mit dem Kauf eines Hotels in Wien und eines großen Ferien-Clubs in Kärnten (Österreich) die Expansion ins Ausland eingeleitet wurde. Das

Unternehmen weitete sein Tätigkeitsfeld auch sukzessive auf andere Tourismus-Bereiche aus. Mit der Gründung von Michaeler & Partner als touristisches Beratungsunternehmen und dem Aufbau einer zentralen Einkaufsgesellschaft wurde der Grundstein der heutigen FMTG-Gruppe gelegt.

2001 erfolgte die Internationalisierung in den südosteuropäischen Raum. Zunächst nach Kroatien, dann nach Tschechien und in die Slowakei. 2012 eröffnete das Unternehmen sein erstes Hotel in Serbien und 2018 in Montenegro. 2024 expandierte das Unternehmen mit der Eröffnung eines Premium Campingplatzes auch nach Slowenien.

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 230 Mio. im Geschäftsjahr 2023.

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

Im Geschäftsbereich Camping werden etwa 1.500 Camping Plots betrieben. Eine weitere Expansion durch Zukäufe und Weiterentwicklungen bestehender Plätze ist in Planung. 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. Mitte Juni 2023 wurden fünf neue Luxusvillen im Falkensteiner Resort Punta Skala fertiggestellt. 2024 wurde dem Portfolio der Gruppe ein Campingplatz am Blagus See in Slowenien hinzugefügt. Im März 2024 wurde mit der Errichtung des Falkensteiner Park Hotels Lake Garda und den Park Residences Lake Garda (Italien) begonnen. Im September 2024 startete gemäß Planung der Bau der Falkensteiner Residences Aurora im Resort Punta Skala (Kroatien). Weiters konnte Ende 2024 plangemäß mit der Errichtung des 5-Sterne Premium Hotels in Licata Sizilien (Italien) gestartet werden. Die Fertigstellung beider Objekte ist für Ende 2025 /



Anfang 2026 geplant.

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

Im Mai 2025 wird der Bau des neuen Falkensteiner Hotels in Bozen, Italien, mit 113 Zimmern fertiggestellt und Mitte Juni eröffnet. Die FMTG-Gruppe wird das Haus als Pachtbetrieb führen. Ende Januar wurde bekanntgegeben, dass das bisherige Hotel Alpine Palace in Hinterglemm, Österreich, nach einer umfassenden Neugestaltung in der Wintersaison 2026/2027 als 5\* Falkensteiner Hotel Saalbach-Hinterglemm wiedereröffnet wird. Die FMTG-Gruppe wird dieses Hotel als Managementbetrieb führen.

Zusätzlich plant die Gruppe die Expansion nach Deutschland. Im beliebten Ostseebad Grömitz in der Lübecker Bucht soll bis 2027 ein Premium Familienresort und zusätzliche Premium Living Apartments entstehen.

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

### **2.1.3. Auswirkungen der Ukrainekrise 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 vor allem auf der Kostenseite deutlich spürbar. Die Preise für Strom, Gas und sonstige Energieformen sind durch die unsichere Versorgungslage auf dem Energiesektor sprunghaft angestiegen und immer noch auf einem sehr hohen Niveau. 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 später 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 aber nur als gestiegene Kosten (inklusive gesteigener Personalkosten) im laufenden Betrieb, sondern auch in Form einer stagnierenden Nachfrage bei bestimmten Gästeschichten bemerkbar.

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

Im Leisure-Segment (Direktbücher und Veranstaltergeschäft) scheint die Reiselust insgesamt ungebrochen. Obwohl die Nachfrage aus den CIS-Märkten und Israel aufgrund der instabilen geopolitischen Lage deutlich gesunken ist und die starke Teuerung der letzten 24 Monate die Kunden im mittleren Segment weiterhin belastet, wurden Urlaubsreisen auch im Sommer 2024 insgesamt gut gebucht. Durch die stark gestiegenen Preise für Hotels kommen jedoch vor allem Produkte im Mid-Upscale Segment zunehmend unter Druck. Kunden verkürzen ihre Aufenthalte

zu klassischen Ferienzeiten oder weichen teilweise in günstigere Zeiträume aus. Kompensiert wird die Nachfrage durch eine Rückkehr der Langstreckenmärkte, vor allem der USA oder der asiatischen Märkte.

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

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

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

Die Nachfrage in Österreich ist 2024 im Vergleich zu 2023 gestiegen. Trotz eines schwierigen Junis und Septembers konnte auch in Italien der Umsatz zur Vorsaison noch einmal gesteigert werden. In Kroatien war die Sommersaison hingegen deutlich durchwachsener, was sich auch in vielen kurzfristigen Aktionen und Promotions der Marktteilnehmer zeigte.

Insgesamt gilt festzustellen, dass sich das Buchungsverhalten weiter normalisiert hat. Bereits seit dem 3. Quartal 2023 konnte ein deutlicher Anstieg der Vorbuchungen für die Wintersaison und den nächsten Sommer beobachtet werden. Dieser Trend hat sich auch 2024 fortgesetzt. Das Buchungsverhalten der Gäste ist jedoch auch durch hohe Kurzfristigkeit geprägt. Vor allem im Vergleich zu 2019 ist der kurzfristige Pick-up immer noch deutlich stärker.

#### **2.1.4. Auswirkungen der Ukrainekrise 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 diesen Ländern, war der Rückgang der Buchungen für die meisten FMTG Hotelbetriebe von untergeordneter Bedeutung, beziehungsweise konnte zum Großteil durch Gäste aus anderen Ländern und Segmenten substituiert werden. Die Falkensteiner Hotel Montenegro d.o.o. war jedoch aufgrund ihres hohen Gästeanteils aus den CIS-Staaten stark betroffen. Aufgrund der längerfristig zu erwartenden Auswirkungen der ausbleibenden Buchungen aus dem CIS-Raum auf das Hotel Montenegro, hat die FMTG-Gruppe deshalb 2022 beschlossen, sich von der Führung des Hotels zu trennen. Es konnte eine einvernehmliche Auflösung des Pachtvertrages mit November 2022 mit einer Abschlagszahlung an den Verpächter von TEUR 2.600 vereinbart werden.

Auch der Nahost-Konflikt 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 dort waren Einbußen von untergeordneter Bedeutung. 2024 konnte bereits wieder eine deutliche Zunahme der Gäste aus Israel festgestellt werden (0,38% vom Gesamtvolumen), vor allem in Prag und den Hotels Lido und Kronplatz in Südtirol.

Im Kostenbereich sind die Auswirkungen der internationalen Konflikte und der indirekt damit

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

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

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

Der Umsatz der FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG in Höhe von EUR 5.198.495,58 in 2023 (EUR 4.835.002,36 in 2022) resultiert zum Großteil aus der Verrechnung von umsatzabhängigen Markenlizenzgebühren (näheres dazu unter Abschnitt 2.2.2. „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 2023 11 MitarbeiterInnen (2022: 8).

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

erwähnten Marken verrechnet die Emittentin Markennutzungsgebühren, im Wesentlichen an andere Konzerngesellschaften.

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

Der von den Hotelmanagementgesellschaften gemanagte Umsatz (das ist die Summe der Umsätze der Hotelbetriebe, Apartmentanlagen, Villen und Campingplätze – unabhängig von den Beteiligungsverhältnissen) betrug im Geschäftsjahr 2024 rd. EUR 237 Mio. (2023: ca. EUR 217 Mio.) und ist die Basis (Bemessungsgrundlage) für den Umsatz und Betriebserfolg der Emittentin.

Derzeit werden unter der Marke Falkensteiner Hotels & Residences 27 Hotels, 3 Apartmentanlagen und weiterhin 2 Premium Campingplätze sowie unter deren Eigenmarken 1 Hotel auf Basis von Management- und Pachtverträgen in sieben europäischen Ländern (Österreich, Italien, Slowakei, Tschechische Republik, Kroatien, Serbien und Slowenien) geführt. Die 2 Premium Campingplätze und weiteren 3 Campingplätze unter Eigenmarke werden seit 2025 vom neuen Geschäftsbereich FMTG Camping geführt.

### **2.2.3. FMTG Development**

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

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

Die von FMTG Development entwickelten und errichteten Hotels & Residences werden sodann von Gesellschaften im Geschäftsbereich FMTG Services gemanagt und betrieben, auch wenn sie gesellschaftsrechtlich nicht zum Teilkonzern FMTG Services gehören.

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

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

### **2.2.5. FMTG Camping**

FMTG Camping ist als neuer eigenständiger Geschäftsbereich in der FMTG-Gruppe etabliert und der Transfer der bisher erbrachten Leistungen und Services vom Geschäftsbereich FMTG Services wurde an die FMTG Camping übertragen. Der wesentliche Teil der Aufgaben wurde im Jahr 2024 von FMTG Camping übernommen.

Der Ankauf von weiteren von geeigneten Premium-Camping-Grundstücken im Alpe-Adria Raum befindet sich in Vorbereitung.

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

Die Kernkompetenz der FMTG-Gruppe ist, eine vollintegrierte Wertschöpfung von der Planung und Entwicklung bis zum operativen Management von touristischen Anlagen im Winter- als auch

im Sommertourismus. Dadurch wird die gesamte vertikale Wertschöpfungskette abgedeckt und es erfolgt ein kontinuierlicher Austausch zwischen der operativen Führung und der Entwicklungsabteilung, um maßgeschneiderte Tourismusprodukte anbieten zu können.

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

Die FMTG-Gruppe hat in den Jahren 2018 und 2019 mit den Verkäufen ihrer beiden Wiener Stadthotels begonnen den Fokus auf die Ferienhotellerie zu legen und sich schrittweise aus der Stadthotellerie zurückzuziehen. Mit der Vertragsunterzeichnung für den Verkauf des Hotel- und Office Komplexes in Belgrad im Dezember 2024, hat die Gruppe einen weiteren wichtigen Schritt bei der Umsetzung dieser Strategie gesetzt.

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

Die FMTG-Gruppe ist nach Einschätzung der Emittentin ein führender regionaler Freizeit- und Resortanbieter in Österreich und hat sich auch insbesondere in Mittel- und Südosteuropa mit der Marke „Falkensteiner Hotels & Residences“ sehr stark positioniert. Die Gruppe betreibt aktuell unter der Marke Falkensteiner Hotels & Residences 27 Vier- und Fünf-Sterne-Hotels, 3 Apartment-Anlagen, zwei Premium Campingplätze sowie unter deren Eigenmarken ein Hotel und drei Campingplätze. Insgesamt werden von der FMTG dann Betriebe mit 5.579 Einheiten (4.047 Hotelzimmer, Suiten, Appartements und Villen und 1.505 Campingeinheiten) betrieben. Im Februar 2025 wurde ein Vertrag zur Übernahme eines renommierten Campingplatzes in Österreich gezeichnet. Der Vertrag beinhaltet gewisse aufschiebende Bedingungen, die zum Zeitpunkt der Prospekterstellung noch nicht erfüllt waren, weshalb es noch zu keiner Übernahme gekommen ist.

Der FMTG-Konzern beschäftigte im Geschäftsjahr 2023 durchschnittlich 1.857 (2022: 1.576) Mitarbeiter. Mit den Häusern, die mittels Managementvertrag geführt werden, zählt die FMTG-Familie durchschnittlich 2.240 Mitarbeiter (2022: 2.103).

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 in den Folgejahren, inklusive im Jahr 2024, gehalten werden. Diese Entwicklung wird nach Einschätzung der Emittentin auch in den nächsten Jahren anhalten. Der Bereich Leisure Individual Direkt (Direktbuchungen durch individuelle Freizeitgäste) wird mittelfristig stabil auf einem hohen Niveau bleiben bzw. leicht zunehmen (im Vergleich zwischen 2019 und 2024 wurde der Umsatz aus diesem Segment um +103% gesteigert), insbesondere aufgrund neuer Produktkonzepte und neuer darauf ausgerichteter Projekte bzw. aufgrund der Attraktivität der Marke und dem zusätzlichen Ausbau der Marketingaktivitäten in den großen

Quellmärkten Deutschland und Italien bzw. in vielversprechenden Sekundärmärkten wie der Schweiz oder Tschechien. Der Bereich Leisure Individual OTA (Onlineportale wie beispielsweise booking.com) wird nach Einschätzung der Emittentin aufgrund der Flexibilität und stärkeren Kurzfristigkeit in Zukunft zu einem leicht höheren Anteil am Gesamtvolumen der Buchungen führen, jedoch hinsichtlich des Anteils am Gesamtumsatz nicht weiter anwachsen. Der seit mehreren Jahren negative Trend im Bereich FIT (Foreign Individual Traveller; Buchungen über Reiseveranstalter) wurde 2024 gestoppt. Dieses Segment wird auch in den nächsten Jahren im Anteil leicht zunehmen, jedoch nicht mehr das Niveau vor Covid erreichen. Das Geschäftsaufkommen im Segment Leisure Groups (klassisch Busgeschäft) wird sich nach Einschätzung der Emittentin wieder erholen, stellt aber ein Segment dar, das aufgrund der Positionierung in Zukunft zunehmend und bewusst reduziert wird. Das Veranstaltungsgeschäft (MICE/SPORT) wird nach Einschätzung der Emittentin weiter wachsen. Das klassische Meeting-Geschäft wird dabei zunehmend durch das Incentive-Geschäft ersetzt. Durch die Ausrichtung vieler Hotels auf das Reisemotiv „Aktiv“ werden zudem verstärkt neue Sportgruppen (z.B. Tenniscamps, Yoga-Retreats, Radreisen, etc.) angesprochen, von denen die Emittentin in den nächsten Jahren eine stetige Umsatzsteigerung erwartet. Im Bereich Geschäftsreisen (Corporate) wird mit einer zunehmenden Erholung gerechnet.

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

Im Fokus der FMTG-Gruppe steht die laufende Verbesserung und Erweiterung der Serviceleistungen, 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**

Das Geschäftsjahr 2023 war erstmals seit Jahren nicht mehr von der Covid-Pandemie beeinflusst. Ein sehr starker Winter sowohl in den Ski- als auch in den Wellnesshotels sorgte für einen Anstieg beim Zimmerumsatz\*) von ca. 10,24 Mio. EUR im Vergleich zum 1. Quartal des Jahres 2022.

Die positive Entwicklung setzte sich durch ein Wiedererstarken der Gruppensegmente (Leisure Group, MICE) und eine langsame Erholung des Corporate Segments auch im April und Mai fort. Durch die sehr instabilen Wetterbedingungen und eine schwächere Nachfrage wurde das Umsatzbudget im Juni jedoch verfehlt. Insgesamt wurde der Zimmerumsatz im Vergleich zu 2022 um 7,63 Mio. EUR oder 32,7% gesteigert.

Der Zimmerumsatz lag auch im 3. Quartal um über 4 Mio. EUR über dem Vorjahresniveau (+6,1%). Sowohl in den verkauften Zimmernächten als auch in der Durchschnittsrate konnte eine Steigerung gegenüber 2022 realisiert werden, jedoch war eine Abschwächung des kurzfristigen Nachfragedrucks im Vergleich zum vorangegangenen Sommer spürbar.

Insgesamt positiv gestaltete sich das 4. Quartal. Im Oktober und November konnte erneut ein deutliches Umsatzwachstums zu 2022 erzielt (+21,4% im Oktober, +20,7% im November).

Auch im Dezember wurde das Vorjahresergebnis – vor allem aufgrund einer starken kurzfristigen Nachfrage und hohen Auslastung für die Hochsaison und einer sehr guten Durchschnittsrate – deutlich übertroffen (+18,7%).

In der Jahresbetrachtung konnte der Zimmerumsatz gegenüber 2022 um ca. 26,8 Mio. EUR oder 20,7% gesteigert werden. Diese Steigerung ergab sich aus einer Erhöhung der gebuchten Zimmernächte um über 93.000 auf über 774.000 (+13,7%) und einer Steigerung der Durchschnittsrate (ADR) um 11,7 EUR auf 202,9 EUR (+6,1%). Die deutlich positive Entwicklung war in allen Marktsegmenten spürbar, am stärksten zulegen konnten das Corporate Segment (+46,8%) und das Leisure Groups Segment (+69,4%), die 2022 noch stärker von den Corona-Effekten betroffen waren. Bei den Quellmärkten konnten Österreich und Italien nur moderat zulegen (+7,3% bzw. +2,3%), deutlich positiver die Entwicklung der wichtigen Märkte Deutschland (+25,0%), Tschechien (+38,9%), Kroatien (+42,2%) oder der Schweiz (+58,1%).

Der gute Entwicklungstrend im Umsatz konnte insgesamt auch im Jahr 2024 fortgeführt werden.

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

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

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

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

Sehr positiv war dagegen das Buchungsaufkommen im Mai. Durch die besonders stark gebuchten Feiertagswochenenden konnten neben den Hotels in Südtirol und einem Teil der österreichischen Hotels, auch die Hotels in Jesolo, Kalabrien, Kroatien, Prag und in Belgrad sehr gute Ergebnisse erreichen. Insgesamt lag der Mai beim Zimmerumsatz deutlich über Budget (ca. +985.000 EUR, +9,4%) und vor allem deutlich über dem Vorjahr (+3.119.318 EUR, +37,2%).

Eine andere Situation zeigte sich wiederum im Juni. Die fehlenden Feiertage in diesem Monat machten sich auch im Buchungsstand bemerkbar. Während die alpinen Hotels insgesamt gut performten, lagen die Strandhotels – wohl auch aufgrund der instabilen Wetterlage – teilweise deutlich hinter Plan. Obwohl auch in diesem Monat kurzfristig eine Verbesserung der Buchungssituation gegenüber dem Vorjahr realisiert werden konnte, konnte eine deutliche

Abweichung zum Budget nicht verhindert werden. Am Ende des Monats lagen die Hotels im Zimmerumsatz insgesamt EUR 347.734 hinter dem Vorjahr (-2,3%) bei einer erwarteten Steigerung im Budget um EUR 1.968.720.

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

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

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

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

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

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

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

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

Auch der November entwickelte sich stärker als antizipiert. Gegenüber dem Vorjahr konnte das Volumen durch ein stärkeres Veranstaltungs- und Gruppengeschäft deutlich gesteigert werden (+5.987 Roomnights/ +18,7%). Dadurch verringerte sich aber auch die Durchschnittsrate (-6,6 EUR/ -4,4%). Am Ende des Monats wurde der Umsatz 2023 um über 630.000 EUR (+13,5%) und das Budget um ca. 250.000 EUR (+4,9%) verbessert.

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



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

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

Der Zimmerumsatz im Segment der Direktbücher konnte um 11,1 Mio. EUR (+12,5%) gesteigert werden, Im FIT Segment gab es eine starke Steigerung um über 3,9 Mio. EUR (+23,3%), bei MICE eine Steigerung um über 790.000 EUR (+13,3%), beim Segment Sport eine Steigerung um über 740.000 EUR (+34,6%). Auch im Segment Leisure Groups gab es eine Verbesserung um ca. 397.000 EUR (+7,7%) und im Corporate Segment ein Wachstum um knapp 228.000 EUR (+7,3%). Lediglich beim Marktsegment der Online-Reiseveranstalter (OTA) blieb der Umsatz praktisch identisch mit dem Vorjahr (ca. +48.000 EUR/+0,1%).

Eine Like for Like Betrachtung der Quellmärkte für das Jahr 2024 im Vergleich zu 2023 kann für die Hotels der Gruppe nicht lückenlos durchgeführt werden, da sich aufgrund einer Systemumstellung in einigen Hotels im Laufe des Jahres die Nationalitäten der Gäste ab dem Zeitpunkt der Umstellung nicht vollständig rückverfolgen lassen \*\*).

Trotzdem lassen sich aus dem vorhandenen Zahlenmaterial generelle Trends in der Quellmarktentwicklung ablesen. Während Österreich (+4,3%), Tschechien (+5,1%) und Ungarn (+6,7%) gemessen am Zimmerumsatz ein recht moderates Wachstum zeigen, war die Entwicklung in Deutschland (+8,9%), Italien (+10,8%), der Schweiz (+10,7%), Kroatien (+12,8%), Slowenien (+11,5%) und Slowakei (+15,7%) deutlich positiver. Die Märkte aus den Top 12 mit dem stärksten Wachstum sind jedoch UK (+29,3%), die USA (+29,7%) und vor allem Polen (+36,8%).

\*) Die Auslastungs-, Umsatzzahlen und Marktsegmentzahlen beziehen sich auf alle von Falkensteiner betriebenen oder gemanagten Hotels, inkl. Camping Zadar, ohne Berücksichtigung der weiteren Camping Resorts (Pila, Konobe, Lake Blagus, Hafnersee). Weiters kann es durch diese Systemumstellung zu unwesentlichen Abweichungen in den betreffenden Zahlenangaben zum Vorprospekt (Kapitalmarktprospekt vom 25. September 2024) kommen.

\*\* ) Durch teilweise fehlende Detaildaten aufgrund einer Systemumstellung in den Hotels Sonnenalpe (ab 11.05.2024), Balance Resort Stegersbach (ab 07.08.2024), Bad Leonfelden (ab 28.08.2024), Schladming (ab 10.09.2024), Schlosshotel Velden (ab 23.09.2024), Carinzia (ab 16.09.2024), Funimation Katschberg (ab 01.12.2024), Cristallo (ab 01.12.2024), Montafon (ab 01.12.2024) sowie Kronplatz (von 26.06. – 10.12.2024) können die Zeiträume ab der Systemumstellung für die obengenannten Betriebe beim Nationalitätenvergleich nicht berücksichtigt werden.

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

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

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	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Außenumsatz	177.177	137.123	876	977	2.587	3.415	0	0	180.640	141.516
Innenumsatz	381	381	638	708	440	232	-1.459	-1.321	0	0
<b>Segmentumsatz</b>	<b>177.558</b>	<b>137.505</b>	<b>1.514</b>	<b>1.685</b>	<b>3.028</b>	<b>3.647</b>	<b>-1.459</b>	<b>-1.321</b>	<b>180.640</b>	<b>141.516</b>
EBITDA	71.690	30.832	-2.135	1.055	789	1.082	0	0	70.343	32.968
EBIT	39.118	7.151	-2.159	1.044	691	962	0	0	37.650	9.157
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	0	-1.050	-862	0	0	0	0	-1.050	-862
Vermögen	653.661	428.156	77.594	76.518	4.251	4.696	-106.274	-50.019	629.231	459.351
Anteile an assoziierten Unternehmen	0	0	4.560	42.070	0	0	0	0	4.560	42.070
Investitionen	5.908	6.411	264	318	21	9	0	0	6.193	6.738
Abschreibungen	-32.571	-23.681	-24	-11	-98	-120	0	0	-32.693	-23.811
Verbindlichkeiten	603.158	434.541	90.717	58.267	1.709	2.116	-109.873	-53.582	585.711	441.343

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

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

### 6.1. Premium Camping

Mit der Eröffnung des ersten Premium Campingplatzes in Zadar, Kroatien im Jahr 2019, hat die FMTG-Gruppe den Grundstein in diesem Segment gelegt. Mit dem im Juni 2024 eröffneten Premium Campingplatzes Lake Blagus, Slowenien, hat die FMTG-Gruppe den nächsten Schritt bei der Umsetzung der Campingstrategie gesetzt. 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

Der Geschäftsbereich FMTG Invest wurde 2022 gegründet und hat die Generierung von Finanzierungsmitteln für FMTG Projekte zum Ziel. Seit dem Start dieser strategischen Unternehmenseinheit konnten von 06/2022 bis 02/2025 über 72 Mio. EUR an Finanzierungsmittel für die Emittentinnen bzw. die Projekte aus der FMTG-Gruppe generiert werden. Drei Investmentrunden aus den Jahren 2017 und 2020 in Höhe von 16,7 Mio. EUR wurden zwischenzeitlich pünktlich zurückbezahlt. Die kontinuierlich wachsende Anzahl an Investorinnen und Investoren schafft eine stabile Finanzierungsbasis für das Wachstum der FMTG-Gruppe. Die digitale FMTG-Invest-Plattform wird daher weiter ausgebaut, um weitere Angebote erweitert. Das digitale Management von bestehenden und neuen Anlageangeboten, kombiniert mit der Nutzung der Vorteile in den Hotels, ist das innovative Gesamtziel der Weiterentwicklung.

### 6.3. Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit hat einen hohen Stellenwert in der FMTG-Gruppe. Die einzelnen Unternehmensbereiche vom Bau bis hin zum operativen Management wurden strukturiert beleuchtet und entsprechende nachhaltige Maßnahmen eingeleitet bzw. umgesetzt. Dafür wurde vorgelagert eine umfassende Analyse der Handlungsfelder in der Zeit von Q4/2022 bis Q2/2023

durchgeführt und im 2. Halbjahr 2023 abgeschlossen. Seit April 2024 wird bei Michaeler & Partner das neue Geschäftsfeld Nachhaltige Innovation & ESG betrieben. Die Expert\_innen dieser Abteilung bieten ihre Leistungen am externen Markt an und steuern die gruppenweite Umsetzung der Nachhaltigkeitsmaßnahmen bei FMTG, das EU-Taxonomie-konforme Set-Up und das gruppenweite Reporting.

#### **6.4. Loyalitätsprogramm**

Die FMTG hat zur Stärkung der Bindung der Hotelgäste an das Unternehmen ihr Kundenbindungsprogramm erarbeitet, das Ende 2024 durch den Aufsichtsrat genehmigt wurde. In einer ersten Phase ab Mitte Q2 2025 erhalten Gäste nach Registrierung im Member Portal zusätzliche Vorteile bei der nächsten Direktbuchung. Die weitere Umsetzung des neuen Programms erfolgt schrittweise mit der Einführung eines neuen CRM-Systems.

#### **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 88 Premium Apartments erweitert. In weiterer Folge entstehen ab 2026 auf dem Grundstück ein Mitarbeiterhaus, ein Aqua-Park, F&B-Outlets und Shops etc.

#### **6.6. Deutschland**

Ein wichtiger Zukunftsmarkt für die FMTG-Gruppe ist Deutschland. Insbesondere das Entwickeln von Hotels und Apartments in ausgewählten Lagen auf Falkensteiner Niveau und das Betreiben dieser Hotels im Geschäftsbereich FMTG Services auf Basis von Pacht und Management Verträgen lässt ein überdurchschnittliches Wachstum mit kalkulierbaren Risiken – vor allem im Bereich FMTG Services – erwarten. 2024 wurde der FMTG die Zusage erteilt, in Grömitz (Ostsee), ein 5-Sterne-Premium Collection-Hotel mit circa 104 Zimmern plus 26 Appartements zu errichten. Die Eröffnung der ersten Falkensteiner-Destination in Deutschland ist für Ende 2027 geplant.

#### **6.7. Österreich**

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

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

Auch das Hotel Carinzia am Kärntner Nassfeld wurde nach der Wintersaison 2023 erneuert und

upgegradet und mit 21. Juli 2023 als 4\*S Haus wiedereröffnet.

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 siehe 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 18 Mio., aufgenommen werden.

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

### **7.1. Allgemeines**

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

- der Emittent für durch eigenes Verschulden oder durch Verschulden seiner Leute oder sonstiger Personen, deren Tätigkeit zur Prospekterstellung herangezogen wurde, erfolgte unrichtige oder unvollständige Angaben,
- der Prospektkontrollor für durch eigenes grobes Verschulden oder grobes Verschulden seiner Leute oder sonstiger Personen, deren Tätigkeit zur Prospektkontrolle herangezogen wurde, erfolgte unrichtige oder unvollständige Kontrollen,
- derjenige, der im eigenen oder im fremden Namen die Vertragserklärung des Anlegers entgegengenommen hat und der Vermittler des Vertrages, sofern die in Anspruch genommene Person den Handel oder die Vermittlung von Wertpapieren oder Veranlagungen gewerbsmäßig betreibt und sie oder ihre Leute die Unrichtigkeit oder Unvollständigkeit der Angaben gekannt haben oder infolge grober Fahrlässigkeit nicht gekannt haben.

### **7.2. Die Emittentin**

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

### **7.3. Der Prospektkontrollor**

Die Grant Thornton Austria 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 Crowdinvesting 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 vier und fünf in den Jahren 2019 und 2020 in Nachrangdarlehen, welche von der Tochtergesellschaft der Emittentin, FMTG Services GmbH, begeben wurden, investiert haben und die bis einschließlich 28.02.2025 ihre bisherigen Investments noch nicht in Veranlagungen der FMTG-Gruppe reinvestiert haben, erhalten bei einer daraus wiederkehrenden Investition – in gleicher Höhe oder höher - einen Treuebonus (Welcome Back-Bonus). Dieser Bonus wird in Form eines Hotelgutscheins der FMTG-Gruppe ausgestellt, eine Barablöse ist nicht möglich.

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 01.04.2025 und endet mit dem Ablauf des 18.05.2025.

Die Zeichnungsfrist kann von der Emittentin im Falle der vorzeitigen Erreichung der Funding Schwelle und des Gesamtbetrags der Veranlagungen, also einem Gesamtbetrag in Höhe von EUR 18.000.000,00, verkürzt werden. Eine entsprechende Verkürzung wird von der Emittentin gegebenenfalls auf 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 5,50% p.a. und (ii) bei Leistung in Gutscheinen fix 7,50% p.a.

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

### **8.1.6. Zinsperioden**

Die Zinsen sind zweimal im Jahr – halbjährig – fällig. Die Zinsperioden laufen jeweils vom 01.10. eines Jahres bis zum 31.03. des folgenden Jahres und jeweils vom 01.04. bis 30.09. Die letzte Zinsperiode endet am Datum der Endfälligkeit am Ende der Laufzeit, das ist am 30.09.2030.

#### *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 31.03.2026. Die letzte Zinsperiode endet am Datum der Endfälligkeit am Ende der Laufzeit, am 30.09.2030.

Die Zahlung der Zinsen erfolgt auf das auf der Plattform eingerichtete und vom Zahlungsdienstleister verwaltete Investorenkonto (auch „Wallet“) oder auf das vom Investor auf der Website angegebene 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 30.09.2030.

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 18.000.000,00.

Die Annahme der Angebote von Investoren durch die Emittentin und daher die Aufnahme der Nachrangdarlehen durch die Emittentin hängt davon ab, ob insgesamt in der Zeichnungsfrist die Funding Schwelle von EUR 300.000,00 durch die Angebote von Investoren erreicht wird. Das Nicht-Erreichen der Funding Schwelle ist eine auflösende Bedingung für die Darlehensverträge. Für den Fall, dass diese auflösende Bedingung bis längstens 18.05.2025 (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:

- Park Resort Lake Garda: Vorbereitung und Start der Bauphase II.

Im Anschluss an die Bauphase I, welche das Falkensteiner Hotel Lake Garda (97 Zimmer und Suiten) und die Errichtung von 96 Apartments zum Verkauf beinhaltet, wird die Phase II mit dem Bau von weiteren 74 Apartment vorbereitet. Ein modernes Mitarbeiterhaus für die Unterbringung der im Hotel und in der Apartment-Anlage tätigen Falkensteiner-Mitarbeiter wird mit geplanter Fertigstellung im 1. Halbjahr 2026 beim Projekt ergänzt.

- Premium Camping: Der neu gegründete Geschäftsbereich wird aufgebaut, das Produkt- und Leistungsangebot der bestehenden Angebote in die Neuausrichtung übergeführt bzw. weiter in strategische Premium-Camping-Projekte (z.B. durch Grundstücksankäufe) 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 (vgl. Pkt. 6.2.)
- Weiters werden im Bedarfsfall andere Finanzierungen rückgeführt (ausschließlich bei

wirtschaftlicher Notwendigkeit).

Darüber hinaus werden die von Anlegern gewährten Darlehen für Zwecke der Finanzierung des Geschäftsbetriebs der Emittentin verwendet.

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

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

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

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

Die Emittentin selbst hat bisher qualifiziert nachrangige Darlehen über öffentliche Platzierungen im Rahmen von Crowdfunding-Kampagnen in einer Gesamthöhe von EUR 67.261.500 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
EUR 14.324.000,-	30.09.2029
EUR 13.240.000,-	31.03.2030

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

Darlehensbetrag	Laufzeit bis
EUR 4.730.000,-	31.03.2030

Die Tochtergesellschaft der Emittentin, die FMTG Services GmbH, hat über die von der Invesdor GmbH (vormals Finnest GmbH), Schleifmühlgasse 6-8, Top 815, A-1040 Wien, FN 418310m, betriebene Plattformen [www.finnest.com](http://www.finnest.com) (diese Website ist nicht länger aktiv) bzw. [www.invesdor.com](http://www.invesdor.com) in den Geschäftsjahren 2017, 2018, 2019, 2020 und 2021 Nachrangdarlehen in der Höhe von insgesamt EUR 26.259.000,00 aufgenommen, von denen die Darlehen mit

Laufzeiten bis 30.09.2022, bis 30.09.2023 und die Darlehen mit einer Laufzeit bis 30.09.2024 (in der nachstehenden Tabelle gekennzeichnet mit \*) fristgerecht vollständig getilgt wurden. Die folgende Tabelle zeigt das Volumen und die Laufzeit dieser Nachrangdarlehen:

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

Davon abgesehen bestehen keine sonstigen Veranlagungsgemeinschaften der Emittentin oder sonstige Veranlagungsgemeinschaften, die auf die Veranlagung von Einfluss sein können.

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

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

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

Es bestehen keinerlei Haftungserklärungen Dritter für die Veranlagungen.

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

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

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

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

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

**8.11.1. Allgemeines**

Der gegenständliche Abschnitt enthält eine Kurzdarstellung bestimmter Aspekte der Be-

steuerung 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 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 18.05.2025, 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 [www.fmtg-invest.at](http://www.fmtg-invest.at) im Zusammenhang mit den gegenständlichen Veranlagungen zahlt die Emittentin bei erfolgreichem Abschluss jeweils eines Darlehensvertrages an CONDA bis zu einem Gesamtvolumen p.a. von EUR 20 Mio. eine Provision in Höhe von 0,75%. Ab einem Gesamtvolumen in Höhe von EUR 20 Mio. p.a. reduziert sich die Provisionszahlung an CONDA auf 0,50% der angebotenen Summe (Durchrechnungszeitraum: 12 Monate, 01.07. bis 30.06. des Folgejahres). Die Kosten für den KYC- und Zahlungsdienstleister betragen pro Investor/pro Investment circa EUR 40,- excl. USt (Abrechnung in pauschalierter Form).

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

Die Veranlagungen gewähren dem Anleger einen Anspruch auf Rückzahlung des Nominales am Ende der Laufzeit sowie die festgelegte Verzinsung. Die Gesamtrendite errechnet sich daher

aus der jährlichen Rendite über die gesamte Laufzeit des Darlehens. Aufgrund der qualifizierten Nachrangigkeit des Darlehens kann eine mangelnde Bonität der Emittentin auch zur Notwendigkeit einer Abwertung der Darlehensforderung führen.

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

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

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

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

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

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

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

Die Emittentin erstellt keinen Rechenschaftsbericht. Der letzte Jahresabschluss der Emittentin wurde zum Stichtag 31. Dezember 2023 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 2023 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 die Ukrainekrise oder andere globale Konflikte negativ beeinflusst werden***

Die Auswirkungen des russischen Angriffs auf die Ukraine in Bezug auf die Emittentin sind insgesamt als gering einzuschätzen. Aufgrund des historisch geringen Gästeanteils aus den betroffenen Ländern, wird der Rückgang der Buchungen für die meisten FMTG Hotelbetriebe von untergeordneter Bedeutung sein. Die Falkensteiner Hotel Montenegro d.o.o., eine indirekte Tochtergesellschaft der Emittentin, war jedoch aufgrund ihres hohen Gästeanteil aus den Staaten Russland, Ukraine und Belarus stark betroffen. Das Management hat angenommen, 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 wurde 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 Vorscheurechnungen auf regelmäßiger Basis erstellt. Die Emittentin, als wichtigste Gesellschaft und Teilkonzern der FMTG-Gruppe, ist hinsichtlich ihrer Liquidität vom Erfolg der von ihr gemanagten Hotels - somit von der wirtschaftlichen Situation der FMTG-Gruppe abhängig.

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

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

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

Die Gesellschaft hat derzeit eine besonders schlanke Personalstruktur und ist besonders von ihrem Management abhängig. Bei einem längeren Ausfall des Vorstands oder beider Prokuristen

könnte es zu Verzögerungen in der Umsetzung der Strategie der Gesellschaft kommen. Neue Projekte könnten nicht oder nicht rechtzeitig umgesetzt werden. Darüber hinaus könnte die Gesellschaft in Anbetracht des zunehmenden Wettbewerbs nicht oder nicht in ausreichendem Ausmaß in der Lage sein, qualifizierte Mitarbeiter zur Leitung und Entwicklung der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft zu rekrutieren. Der Verlust von Mitarbeitern in Schlüsselpositionen und die Unmöglichkeit, neue qualifizierte Mitarbeiter zu rekrutieren, könnte die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft erheblich negativ beeinflussen.

***Risiko durch fehlende externe Mittelverwendungskontrolle***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Es besteht das Risiko, dass aufgrund der qualifizierten Nachrangigkeit der Veranlagung im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Emittentin die mit der Veranlagung verbundenen Verpflichtungen zur Zinszahlung und zur Rückzahlung des Kapitals nicht mehr erfüllt werden können. Die

Zahlungsunfähigkeit der Emittentin kann somit zum Ausfall von Zinszahlungen, zu einer erhöhten Insolvenzgefahr und zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen.

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

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

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

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

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

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

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

Da die Veranlagung nicht handelbar ist, ist ein Anleger, wenn er die Veranlagung verkaufen möchte, darauf angewiesen, auf privatem Wege einen Käufer zu finden. Weder die Gesellschaft noch dritte Personen sind verpflichtet, die Veranlagung zurückzukaufen bzw. zu kaufen. Da der Verkauf und die Abtretung der Ansprüche aus der Veranlagung aber die einzige Möglichkeit für den Anleger darstellen, während der Laufzeit der Veranlagung eine Rückzahlung seines investierten Kapitals zu erlangen, hat er in dieser Zeit keinen Einfluss darauf, wann und in welcher Höhe er wieder an das investierte Kapital gelangt. Es besteht deshalb das Risiko, dass ein gewünschter Verkauf gar nicht oder erst zu einem späteren als dem gewünschten Zeitpunkt möglich wird.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Europäische Zentralbank hat den Leitzins von 0% im Juni 2022 auf 4,50% im September 2023 erhöht. 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***

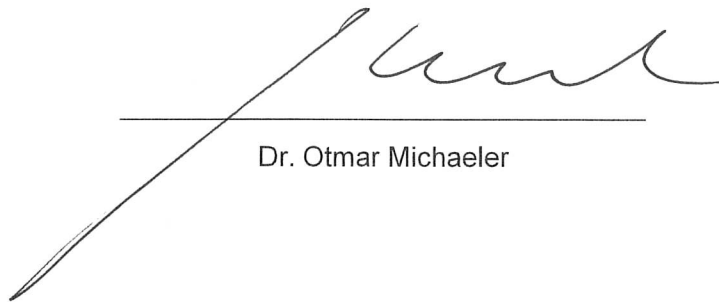
Die Steuerrechtslage kann sich zukünftig verändern. Eine Änderung der Steuergesetze, der Praxis ihrer Anwendung sowie ihre Auslegung durch Behörden und Gerichte kann einen negativen Einfluss auf den wirtschaftlichen Wert der Veranlagung sowie die von den Anlegern erzielte Rendite und auf das in die Veranlagung 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 31. März 2025



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.

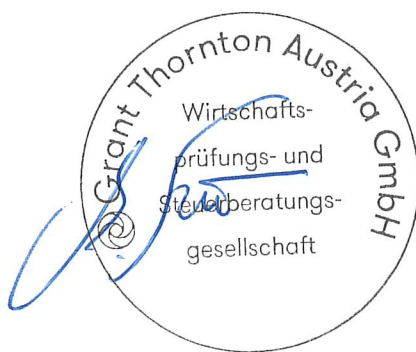
Bei der Veranlagung handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung mit entsprechenden Risiken und Chancen. Auf die angeführten wesentlichen Risiken der Vermögenslage (siehe Punkt 10.2. dieses Kapitalmarktprospekts „Sonstige Angaben, die für den Anleger erforderlich sind, um sich ein fundiertes 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 31. März 2025

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 2023

Anhang C      Muster Darlehensverträge



### Abkürzungen und Definitionen

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

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

<b>actual / 360 (act/360)</b>	Die Zinsen werden auf Basis act/360 berechnet. Demnach werden die Gesamtzinsen auf Grundlage der tatsächlichen Anzahl an Tagen gerechnet und, um den entsprechenden Jahreszins zu berechnen, schließlich durch 360 geteilt.
<b>Angebotsfrist</b>	Der Zeitraum in dem Anleger Angebote zum Abschluss eines qualifizierten nachrangigen Darlehens an die Emittentin richten können.
<b>Bankarbeitstag</b>	ein Tag, an dem Kreditinstitute in Wien zum öffentlichen Geschäftsbetrieb allgemein geöffnet sind;
<b>CONDA</b>	die CONDA Crowdinvesting Austria GmbH, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht, registriert im Firmenbuch beim Handelsgericht Wien unter FN 477829 s, und der Geschäftsanschrift Neulinggasse 29/1/14, A 1030 Wien.
<b>Darlehen</b>	bedeutet das von der Emittentin im Rahmen des gegenständlichen öffentlichen Angebots ausgegebene qualifiziert nachrangige Darlehen.
<b>Darlehensvertrag</b>	der auf der Basis eines Angebots des Investors gemäß den Bedingungen des jeweiligen Musterdarlehensvertrags <u>Anlage C</u> mit der Emittentin abgeschlossene Vertrag über die Veranlagung in der jeweiligen Variante nach Wahl des Anlegers mit Zinszahlungen in Euro (als <u>Anhang C Abschnitt I</u> ) oder in Gutscheinen (als <u>Anhang C Abschnitt II</u> );
<b>DBA</b>	Doppelbesteuerungsabkommen;
<b>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>Welcome Back-Bonus</b>	Investoren, die bereits im Rahmen der Emissionen vier und fünf in den Jahren 2019 und 2020 in Nachrangdarlehen, welche von der Tochtergesellschaft der Emittentin, FMTG Services GmbH, begeben wurden, investiert haben und die bis einschließlich 28.02.2025 ihre bisherigen Investments noch nicht in Veranlagungen der FMTG-Gruppe reinvestiert haben, erhalten bei einer daraus wiederkehrenden Investition – in gleicher Höhe oder höher - einen Treuebonus

(Welcome Back-Bonus). Dieser Bonus wird in Form eines Hotelgutscheins der FMTG-Gruppe ausgestellt, eine Barablöse ist nicht möglich.

**UGB**

das österreichische Unternehmensgesetzbuch, DRGBI 1897 S 219, in der derzeit geltenden Fassung;

**UGB Rechnungslegungsvorschriften**

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 18.000.000,00.

**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;

**Jahresabschluss der Emittentin  
zum 31. Dezember 2023**

*[Der Rest der Seite bleibt frei – es folgt der Jahresabschluss der Emittentin  
zum 31. Dezember 2023]*

# Falkensteiner – Ihr Urlaubspartner für's ganze Leben

FINANZBERICHT 2023



Lobby Falkensteiner Genuss & Wohlfühlhotel Mühlviertel \*\*\*\*\*

# 2023 Konzern- jahresabschluss

<b>I Konzern-Bilanz</b>	<b>3</b>	<b>VI Konzernanhang</b>	<b>7</b>
<b>II Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>4</b>	<b>A Der FMTG-Konzern</b>	<b>7</b>
<b>III Konzern-Gesamtergebnisrechnung</b>	<b>4</b>	<b>B Rechnungslegungsgrundsätze, allgemeine Erläuterungen</b>	<b>7</b>
<b>IV Konzern-Eigenkapitalentwicklung</b>	<b>5</b>	<b>C Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis</b>	<b>8</b>
<b>V Konzern-Geldflussrechnung</b>	<b>6</b>	<b>D Erstmalige Anwendung neuer Rechnungslegungsstandards</b>	<b>12</b>
		<b>E Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze</b>	<b>14</b>
		<b>F Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz</b>	<b>21</b>
		<b>G Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>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	31.12.2023	%	31.12.2022	%
<b>Aktiva</b>					
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>					
Sachanlagen	F.1, F.3	553.063	87,9%	354.366	77,1%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	F.2, F.3	12.808	2,0%	12.905	2,8%
Firmenwerte	F.4	10.908	1,7%	10.908	2,4%
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	F.4	1.304	0,2%	1.050	0,2%
Anteile an assoziierten Unternehmen	F.5	4.560	0,7%	42.070	9,2%
Finanzanlagen	F.6	2.724	0,4%	288	0,1%
Finanzierungsforderungen	F.7	9.982	1,6%	6.742	1,5%
Aktive latente Steuern	F.8	2.676	0,4%	5.993	1,3%
		<b>598.024</b>	<b>95,1%</b>	<b>434.322</b>	<b>94,7%</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>					
Vorräte	F.9	2.060	0,3%	1.704	0,4%
Liefer- und sonstige Forderungen	F.10	24.675	3,8%	19.285	4,1%
Finanzierungsforderungen	F.7	504	0,1%	1.110	0,2%
Liquide Mittel	F.11	3.969	0,6%	2.930	0,6%
		<b>31.208</b>	<b>4,9%</b>	<b>25.029</b>	<b>5,3%</b>
		<b>629.231</b>	<b>100,0%</b>	<b>459.351</b>	<b>100,0%</b>
<b>Passiva</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Grundkapital		70	0,0%	70	0,0%
Konzernrücklagen		16.059	2,6%	17.943	3,9%
<b>Eigenkapital zurechenbar den Mehrheitseigentümern</b>		<b>16.129</b>	<b>2,5%</b>	<b>18.013</b>	<b>3,8%</b>
<b>Anteile in Fremdbesitz</b>		<b>27.392</b>	<b>4,4%</b>	<b>-6</b>	<b>0,0%</b>
	F.12, F.13	<b>43.521</b>	<b>6,9%</b>	<b>18.007</b>	<b>3,9%</b>
<b>Langfristige Schulden</b>					
Einlagen stiller Gesellschafter	F.14	200	0,0%	200	0,0%
Finanzierungsverbindlichkeiten	F.15	436.771	69,5%	333.651	72,7%
Passive latente Steuern	F.8	18.565	3,0%	8.144	1,8%
Rückstellungen	F.16	1.378	0,2%	1.117	0,2%
Sonstige Verbindlichkeiten	F.17	1.753	0,3%	2.100	0,5%
		<b>458.667</b>	<b>72,9%</b>	<b>345.212</b>	<b>75,2%</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>					
Liefer- und sonstige Verbindlichkeiten	F.18	46.933	7,5%	31.549	6,9%
Finanzierungsverbindlichkeiten	F.15	72.184	11,5%	58.988	12,8%
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern		560	0,1%	844	0,2%
Rückstellungen	F.5, F.16	7.366	1,2%	4.750	1,0%
		<b>127.043</b>	<b>20,2%</b>	<b>96.132</b>	<b>20,9%</b>
		<b>629.231</b>	<b>100,0%</b>	<b>459.351</b>	<b>100,0%</b>

## II Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in TEUR	Erläuterungen	2023	%	2022	%
Umsatzerlöse	G.1	180.640	100,0%	141.516	100,0%
Aktivierete Eigenleistungen	G.2	1.106	0,6%	737	0,5%
Sonstige betriebliche Erträge	G.3	38.105	21,1%	7.237	5,1%
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen		-42.104	-23,3%	-31.836	-22,5%
Personalaufwand	G.4	-62.202	-34,4%	-50.132	-35,4%
Abschreibungen	F.1, F.4	-32.693	-18,1%	-23.811	-16,8%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	G.5	-45.202	-25,0%	-34.553	-24,4%
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>37.650</b>	<b>20,8%</b>	<b>9.157</b>	<b>6,5%</b>
Finanzierungsaufwendungen	G.6	-23.015	-12,7%	-13.958	-9,9%
Finanzierungserträge	G.6	929	0,5%	1.147	0,8%
Anteil am Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	F.5	-1.050	-0,6%	-862	-0,6%
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>		<b>14.514</b>	<b>8,0%</b>	<b>-4.516</b>	<b>-3,2%</b>
Ertragsteuern	G.7	-3.957	-2,2%	-1.272	-0,9%
<b>Ergebnis nach Ertragsteuern</b>		<b>10.557</b>	<b>5,8%</b>	<b>-5.788</b>	<b>-4,1%</b>
davon auf Fremdgesellschafter entfallend		9.985	5,5%	65	0,0%
<b>davon auf Gesellschafter der FMTG entfallend</b>		<b>572</b>	<b>0,3%</b>	<b>-5.853</b>	<b>-4,1%</b>
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in EUR		8,17		-83,61	

## III Konzern-Gesamtergebnisrechnung

in TEUR	2023	2022
<b>Ergebnis nach Ertragsteuern</b>	<b>10.557</b>	<b>-5.788</b>
<i>Posten, die anschließend möglicherweise in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden</i>		
Währungsumrechnungen	44	-267
<i>Posten, die nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden</i>		
Veränderung Neubewertungsrücklage für Grundstücke	0	0
Darauf entfallende Veränderung der latenten Steuern	-26	126
Veränderung Neubewertungsrücklage aus at-equity Konsolidierung	0	-44
Auf at-equity Konsolidierung entfallende Veränderung der latenten Steuern	0	8
<b>Gesamtergebnis nach Ertragsteuern</b>	<b>10.575</b>	<b>-5.965</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 31.12.2022</b>	<b>18.013</b>	<b>-6</b>	<b>18.007</b>
Gesamtergebnis nach Ertragsteuern	590	9.985	10.575
Transaktionen zwischen Eigentümern	-2.474	17.491	15.017
Gewinnausschüttung	0	-78	-78
<b>Stand zum 31.12.2023</b>	<b>16.129</b>	<b>27.392</b>	<b>43.521</b>

<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>

## V Konzern-Geldflussrechnung

in TEUR	Erläuterungen	2023	2022
Ergebnis nach Ertragsteuern		10.557	-5.788
Abschreibungen auf Sach- und immaterielles Anlagevermögen		10.751	6.987
Abschreibungen auf Nutzungsrechte		21.942	16.824
Abschreibungen auf Finanzanlagevermögen		26	0
Anteil am Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		1.050	862
Ergebnisse aus dem Verkauf von Anlagevermögen		1.127	-1.890
Veränderungen der langfristigen Rückstellungen		261	147
Übrige nicht zahlungswirksame Ergebnisbestandteile		-26.374	-784
<b>Cashflow aus dem Ergebnis</b>		<b>19.340</b>	<b>16.358</b>
Veränderung der Vorräte		-16	-449
Veränderung der Forderungen aus Lieferung und Leistung und sonstige Vermögenswerte		234	-3.173
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung und sonstige Verbindlichkeiten		2.814	954
Veränderung übriges Nettoumlaufvermögen		1.713	770
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>H.01</b>	<b>24.085</b>	<b>14.460</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sach- und immaterielle Anlagevermögen		-6.193	-6.738
Veränderungen des Finanzanlagevermögens ohne Abschreibungen		-736	1.724
Auszahlungen für Investitionen in assoziierte Unternehmen		-423	-2.998
Veränderung liquider Mittel aus der Veränderung des Konsolidierungskreises		-33.599	0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>H.02</b>	<b>-40.951</b>	<b>-8.012</b>
Veränderung Finanzverbindlichkeiten und Finanzierungsforderungen		19.583	-6.680
Veränderung Leasingverbindlichkeiten		-16.608	-1.990
Einzahlungen von Fremdgesellschaftern in Unternehmen die bereits beherrscht wurden		15.017	0
Gewinnausschüttung an Minderheitsgesellschafter		-78	-98
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>H.03</b>	<b>17.914</b>	<b>-8.768</b>
<b>Cashflow gesamt</b>		<b>1.048</b>	<b>-2.320</b>
Anfangsbestand der liquiden Mittel		2.930	5.244
Veränderung der liquiden Mittel		1.048	-2.320
Veränderung der liquiden Mittel aufgrund von Wechselkursänderungen		-9	6
<b>Endbestand der liquiden Mittel</b>	<b>F.10</b>	<b>3.969</b>	<b>2.930</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 Bemessungstichtag 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.

In Anbetracht der operativen Entwicklung des Unternehmens, wie auch das erste Quartal 2024 zeigt, sowie des positiven Ausblicks für das restliche Jahr 2024, 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 2023 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 Anteils erwerbs über den erworbenen Anteil an den beizulegenden Zeitwerten der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden wird als Geschäfts- oder Firmenwert erfasst. Der Geschäfts- oder Firmenwert ist Bestandteil des Buchwertes der Beteiligung und wird nicht separat auf das Vorliegen einer Wertminderung geprüft.

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

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

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

## **(c) Konsolidierungskreis**

In den Konzernabschluss sind inklusive der FMTG 23 (Vorjahr: 23) inländische und 20 (Vorjahr: 18) 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 3 (Vorjahr: 4) ausländische Beteiligungen miteinbezogen.

Der Konsolidierungskreis hat sich folgendermaßen entwickelt:

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

	<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>

### Zugänge 2023:

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

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

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

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

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

**in TEUR**

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

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

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

**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.

**Abgänge 2023:**

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

**Abgänge 2022:**

Im Geschäftsjahr 2022 sind keine Gesellschaften abgegangen.

## D) Erstmalige Anwendung neuer Rechnungslegungsstandards

### 1) Folgende von der EU bis zum 31. Dezember 2023 übernommenen Rechnungslegungsstandards, Änderungen und Interpretationen fanden im Geschäftsjahr 2023 erstmals Anwendung:

#### IFRS 17 Versicherungs- Verträge (einschließlich der Änderungen vom Juni 2020 und Dezember 2021)

Der neue Standard legt die Grundsätze für den Ansatz, die Bewertung, die Darstellung und den Ausweis von Versicherungsverträgen fest und ersetzt IFRS 4 Versicherungsverträge.

IFRS 17 beschreibt ein allgemeines Modell, das für Versicherungsverträge mit direkter Überschussbeteiligung modifiziert wird (sogenannten „variable fee approach“). Bei Erfüllung bestimmter Kriterien wird das Modell vereinfacht, indem die Verbindlichkeit für den verbleibenden Versicherungsschutz nach dem sogenannten Premium Allocation Approach bewertet wird.

Das allgemeine Modell verwendet aktuelle Annahmen, um die Höhe, den Zeitpunkt und die Unsicherheit künftiger Casflows zu schätzen, und nimmt eine explizite Bewertung der Kosten dieser Unsicherheit vor. Dabei berücksichtigt es Marktzinssätze und die Auswirkungen von Optionen und Garantien der Versicherungsnehmer.

Die erstmalige Anwendung des Standards hatte keine Auswirkung auf den Konzernabschluss, da keine entsprechenden Versicherungsverträge gehalten werden.

#### Änderungen an IAS 1 und am IFRS-Leitliniendokument 2 Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Durch die Änderungen werden die Anforderungen in IAS 1 in Bezug auf die Offenlegung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geändert. Die Änderungen ersetzen alle Stellen, an denen der Begriff „maßgebliche (significant) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ verwendet wurde, durch „wesentliche (material) Informationen über die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“. Informationen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind wesentlich, wenn sie zusammen mit anderen, im Abschluss eines Unternehmens erhaltenen Informationen nach vernünftigem Ermessen Entscheidungen beeinflussen können, die die primären Adressaten von IFRS-Abschlüssen auf der Grundlage dieser Abschlüsse treffen.

Weiterhin wird klargestellt, dass Informationen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in Bezug auf unwesentliche Geschäftsvorfälle, andere Ereignisse oder Bedingungen unwesentlich und damit nicht angabepflichtig sind. Informationen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden können aufgrund der Art der damit verbundenen Geschäftsvorfälle, anderer Ereignisse oder Bedingungen wesentlich sein, selbst wenn die Beträge unwesentlich sind. Allerdings sind nicht alle Informationen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die sich auf wesentliche Geschäftsvorfälle, sonstige Ereignisse oder Bedingungen beziehen, selbst wesentlich.

Der IASB hat außerdem Leitlinien und Beispiele entwickelt, um die Anwendung des vierstufigen Prozessmodells, das im IFRS-Leitliniendokument 2 enthalten ist, zu erläutern.

Die Änderungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

#### Änderungen an IAS 12 Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen

Die Änderungen schränken den Anwendungsbereich der Ausnahmeregelung zum erstmaligen Ansatz von latenten Steuern („initial recognition exemption“) weiter ein. Danach wendet ein Unternehmen die Ausnahmeregelung nicht auf Geschäftsvorfälle an, die gleichzeitig zu steuerpflichtigen und abzugsfähigen temporären Differenzen in gleicher Höhe führen.

Je nach geltendem Steuerrecht können gleiche zu versteuernde und abzugsfähige temporäre Differenzen beim erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts und einer Schuld in einer Transaktion entstehen, die kein Unternehmenszusammenschluss ist und weder das bilanzielle noch das zu versteuernde Ergebnis berührt. Dies kann beispielsweise bei der Erfassung einer Leasingverbindlichkeit und des korrespondierenden Nutzungsrechts bei Anwendung von IFRS 16 Leasingverhältnisse zu Beginn des Leasingverhältnisses der Fall sein.

Nach den Änderungen ist ein Unternehmen nunmehr verpflichtet, die entsprechenden latenten Steueransprüche und -verbindlichkeiten zu bilanzieren, wobei der Ansatz eines latenten Steueranspruchs den Werthaltigkeitskriterien in IAS 12 Ertragsteuern unterliegt.

Die Änderungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss, da aufgrund der bisherigen Zuordnung des steuerlichen Abzugs zum Nutzungsrecht die bisherige Bilanzierung beibehalten werden konnte.



<b>Änderungen an IAS 12 Internationale Steuerreform – Säule-2-Modellregeln</b>	<p>Mit den Änderungen wird eine vorübergehende Ausnahme von der Bilanzierung latenter Steuern in den IAS 12 eingeführt, so dass der Ansatz von latenten Steuern aufgrund der Ausgestaltung von Ergänzungssteuern im Rahmen des Säule-2-Mindestbesteuerungsregimes vom Anwendungsbereich des Standards ausgenommen ist. Daneben sind zusätzliche Anhangangaben erforderlich, die vom Stand der Umsetzung der Mindestbesteuerungs Vorschriften in das jeweilige nationale Steuerrecht abhängig sind.</p> <p>Die Ausnahmeregelung ist auf den derzeit Konzernabschluss nicht anwendbar, da die Säule-2-Modellregeln erst anzuwenden sind, wenn ein konsolidierter Konzernumsatz von EUR 750 Millionen erzielt wird.</p>
<b>Änderungen an IAS 8 Definition von rechnungs- legungsbezogenen Schätzungen</b>	<p>Bislang war in IAS 8 nur eine Definition einer Änderung von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen enthalten, nicht aber eine Definition einer rechnungslegungsbezogenen Schätzung selbst. Nach der neuen Definition handelt es sich bei rechnungslegungsbezogenen Schätzungen um monetäre Beträge im Abschluss, die mit Bewertungsunsicherheiten behaftet sind.</p> <p>Die bisherige Definition einer Änderung von rechnungslegungs-bezogenen Schätzungen wurde gestrichen. Der IASB hat jedoch das Konzept der Änderungen von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen im Standard mit den folgenden Klarstellungen beibehalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine Änderung einer rechnungslegungsbezogenen Schätzung, die sich aus neuen Informationen oder neuen Entwicklungen ergibt, ist keine Fehlerkorrektur.</li> <li>• Die Auswirkungen auf eine rechnungslegungsbezogene Schätzung aufgrund einer Änderung eines Inputs oder eines Bewertungsverfahrens stellen eine Änderung einer rechnungslegungs-bezogenen Schätzung dar, soweit sie nicht aus der Korrektur von Fehlern aus früheren Perioden resultieren.</li> </ul> <p>Die Änderungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.</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 2024 beginnen:

<b>Änderung an IFRS 16: Leasingverbindlichkeit bei Sale und Leaseback</b>	<p>Mit Leasingverbindlichkeit in einer Sale-and-leaseback-Transaktion (Änderungen an IFRS 16) wird vorgeschrieben, dass ein Verkäufer-Leasingnehmer Leasingverbindlichkeiten, die aus einer Sale-and-leaseback-Transaktion entstehen, nachfolgend so zu bewerten hat, dass er keinen Betrag des Gewinns oder Verlusts erfasst, der sich auf das zurückbehaltene Nutzungsrecht bezieht. Die neuen Vorschriften hindern einen Verkäufer-Leasingnehmer nicht daran, Gewinne oder Verluste im Zusammenhang mit der teilweisen oder vollständigen Beendigung eines Leasingverhältnisses in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen.</p>
<b>Änderung an IAS 1 Klassifizierung von Schulden als kurz- und langfristig</b>	<p>Nebenbedingungen einer langfristigen Finanzierung, die ein Unternehmen am oder vor dem Abschlussstichtag erfüllen muss, beeinflussen die Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig. Das Unternehmen muss im Anhang Informationen offenlegen, die es den Adressaten des Abschlusses ermöglichen, das Risiko zu verstehen, dass langfristige Schulden mit Nebenbedingungen innerhalb von zwölf Monaten rückzahlbar werden könnten.</p>

## 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	
		31.12.2023	31.12.2022	2023	2022
Kroatische Kuna	HRK	n.a.	7,53450	n.a.	7,53490
Tschechische Kronen	CZK	24,72400	24,11600	24,00430	24,56590
US-Dollar	USD	1,10500	1,06660	1,08130	1,05300
Serbische Dinar	RSD	117,17370	117,32240	117,25300	117,46410

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

### 2) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### a) Sachanlagen

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

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

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

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

Den sonstigen Sachanlagen liegen konzerneinheitlich folgende Nutzungsdauern zugrunde:

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

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

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

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

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

## **c) Leasingverhältnisse**

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

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

## **d) Nutzungsrechte**

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

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

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

## **e) Leasingverbindlichkeiten**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eine potentielle Wertminderung wird durch die Ermittlung des erzielbaren Betrages der zahlungsmittelgenerierenden Einheit (oder der Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten) bestimmt, denen ein Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wurde. Sofern der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheit den Buchwert dieser Einheit unterschreitet, wird ein Wertminderungsaufwand erfasst. Ein für den Geschäfts- oder Firmenwert erfasster Wertminderungsaufwand darf in den nachfolgenden Berichtsperioden nicht aufgeholt werden. Zur Ermittlung des erzielbaren Betrages werden die erwarteten künftigen Cashflows unter Zugrundelegung des WACC der die aktuellen Markterwartungen hinsichtlich des Zinseffekts und der spezifischen Risiken der CGU widerspiegelt, auf ihren Barwert abgezinst. Die für die jeweiligen Länder beziehungsweise für den gesamten Konzern ermittelten gewichteten Kapitalkostensätze (WACC) wurden für das Geschäftsjahr extern von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ermittelt und weisen folgende Höhe auf: Konzern 9,66% (Vorjahr: 8,90%), Österreich 8,21% (Vorjahr: 7,59%), Kroatien 9,87% (Vorjahr: 9,46%), Tschechien 8,59% (Vorjahr: 7,91%), Slowakei 8,99 % (Vorjahr: 8,23%), Serbien und Montenegro 10,74% (Vorjahr: 9,67%) und Italien 10,71% (Vorjahr: 9,64%).

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

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

## **i) Sonstige immaterielle Vermögenswerte**

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

Immaterielle Vermögenswerte (außer Firmenwerte) 3 – 5 Jahre

## **j) Finanzanlagen**

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

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

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

## **k) Langfristige Forderungen**

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

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

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

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

## **l) Latente Steuern**

Latente Steuern werden auf temporäre Differenzen zwischen Steuerwerten und IFRS Wertansätzen von Vermögenswerten und Schulden sowie auf steuerliche Verlustvorträge und Konsolidierungsvorgänge berechnet. Es werden jene Steuersätze herangezogen, die zum erwarteten Realisierungszeitpunkt erwartet werden, grundsätzlich jene, die am Bilanzstichtag gültig oder verbindlich verlaubar 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 Ausbuchung der ursprünglichen Verbindlichkeit und Ansatz einer neuen Verbindlichkeit behandelt. Die Differenz zwischen den jeweiligen Buchwerten wird erfolgswirksam erfasst.

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

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

## w) Umsatzrealisierung

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

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

## **x) Risikomanagement**

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

### ***Kreditrisiko***

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

### ***Liquiditätsrisiko***

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

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

### ***Ukraine-Krise***

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

Diese Krise hat auch die Energiekosten im Verlaufe der letzten beiden Jahre 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 Energiepreisen zu verzeichnen waren. Teilweise konnten Preissteigerungen durch Energiekostenzuschüsse abgefedert werden.

## **y) Zukunftsgerichtete Annahmen**

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

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

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



Die FMTG-Gruppe prüft regelmäßig ob Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte wertgemindert sind. Seit der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 Leasingverhältnisse mit 1. Jänner 2019, werden auch die Nutzungsrechte dem Wertminderungstest unterzogen. Dies erfordert die Ermittlung des erzielbaren Ertrages, der aus der Diskontierung von geplanten Free Cashflows errechnet wird. Die Diskontierung erfolgt mit dem gewichteten Kapitalkostensatz vor Steuern (WACC vor Steuern). Durch die Bilanzierung von Leasingverbindlichkeiten gemäß dem IFRS 16 verschiebt sich die Gewichtung des WACC zugunsten des Marktwertes für Fremdkapital, wodurch ceteris paribus der WACC sinkt. Für den Konzern bzw. für die einzelnen Länder wurden folgende gewichtete Kapitalkostensätze ermittelt: Konzern 9,66% (Vorjahr: 8,90%), Österreich 8,21% (Vorjahr: 7,59%), Kroatien 9,87% (Vorjahr: 9,46%), Tschechien 8,59% (Vorjahr: 7,91%), Slowakei 8,99% (Vorjahr: 8,23%), Serbien und Montenegro 10,74% (Vorjahr: 9,67%) und Italien 10,71% (Vorjahr: 9,64%).

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 2023 folgendermaßen entwickelt:

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

Die Sachanlagen haben sich im Geschäftsjahr 2022 folgendermaßen entwickelt:

<b>in TEUR</b>	<b>Grundstücke und Bauten</b>	<b>Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>	<b>Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau</b>	<b>Nutzungsrechte – Sachanlagevermögen</b>	<b>Summe</b>
<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>

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

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

## 2) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Diese Position betrifft das Danube Business Center, Belgrad, das von der Alba Invest d.o.o. besessen und vermietet wird. Die Immobilie wird seit 31. Juli 2019 in den Konzernabschluss einbezogen.

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

in TEUR	2023	2022
<b>Buchwerte 01.01.</b>	<b>12.905</b>	<b>12.700</b>
Zugänge aufgrund nachträglicher Ausgaben	2	0
Berichtigung des beizulegenden Zeitwerts	-115	176
Währungsänderungen	16	29
<b>Buchwerte 31.12.</b>	<b>12.808</b>	<b>12.905</b>

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

in TEUR	2023	2022
Mieteinnahmen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.403	1.361
Direkte betriebliche Aufwendungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-449	-355

## 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	2023	2022
<b>Nutzungsrechte – Sachanlagevermögen</b>	<b>233.973</b>	<b>206.587</b>
Grundstücke und Bauten	232.217	205.742
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.756	845
<b>Nutzungsrechte – Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>	<b>2.100</b>	<b>2.100</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.100	2.100
<b>Leasingverbindlichkeiten – Finanzierungsverbindlichkeiten</b>	<b>258.288</b>	<b>225.505</b>
Langfristige Leasingverbindlichkeit	234.552	205.803
Kurzfristige Leasingverbindlichkeit	23.737	19.702
<b>Abschreibungen auf Nutzungsrechte</b>	<b>20.238</b>	<b>16.824</b>
Grundstücke und Bauten	19.781	16.472
Betriebs- und Geschäftsausstattung	457	353

in TEUR	2023	2022
<b>Außerplanmäßige Abschreibungen auf Nutzungsrechte</b>	<b>1.704</b>	<b>0</b>
Grundstücke und Bauten	1.704	0
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	-5.409	-4.808
Aufwand für kurzfristige Leasingverhältnisse	-25	-21
Aufwand für Leasingverhältnisse über einen Vermögenswert von geringem Wert	-26	-24
Aufwand für variable Leasingzahlungen	-2.267	-794
Ertrag aus dem Unterleasing von Nutzungsrechten	104	171
Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse	22.867	14.662
<b>Zugänge zu Nutzungsrechten</b>	<b>49.741</b>	<b>49.144</b>
Grundstücke und Bauten	48.830	48.473
Betriebs- und Geschäftsausstattung	912	671

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

in TEUR	31.12.2023	IFRS 16	31.12.2023 exkl. IFRS 16	31.12.2022	IFRS 16	31.12.2022 exkl. IFRS 16
<b>Aktiva</b>						
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>						
Sachanlagen	553.063	231.133	321.930	354.366	202.636	151.730
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	12.808	2.100	10.708	12.905	2.100	10.805
Firmenwerte	10.908	-2.100	13.008	10.908	-2.100	13.008
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	1.304	0	1.304	1.050	0	1.050
Anteile an assoziierten Unternehmen	4.560	0	4.560	42.070	0	42.070
Finanzanlagen	2.724	0	2.724	288	0	288
Finanzierungsforderungen	9.982	0	9.982	6.742	0	6.742
Aktive latente Steuern	2.676	0	2.676	5.993	0	5.993
	<b>598.024</b>	<b>231.133</b>	<b>366.891</b>	<b>434.322</b>	<b>202.636</b>	<b>231.685</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>						
Vorräte	2.060	0	2.060	1.704	0	1.704
Liefer- und sonstige Forderungen	24.675	-3	24.678	19.285	0	19.285
Finanzierungsforderungen	504	0	504	1.110	0	1.110
Liquide Mittel	3.969	0	3.969	2.930	0	2.930
	<b>31.208</b>	<b>-3</b>	<b>31.210</b>	<b>25.029</b>	<b>0</b>	<b>25.029</b>
	<b>629.231</b>	<b>231.130</b>	<b>398.102</b>	<b>459.351</b>	<b>202.636</b>	<b>256.714</b>

in TEUR	31.12.2023			31.12.2022		
	31.12.2023	IFRS 16	exkl. IFRS 16	31.12.2022	IFRS 16	exkl. IFRS 16
<b>Passiva</b>						
<b>Eigenkapital</b>						
Grundkapital	70	0	70	70	0	70
Konzernrücklagen	16.059	-23.411	39.470	17.943	-17.264	35.207
<b>Eigenkapital zurechenbar den Mehrheitseigentümern</b>	<b>16.129</b>	<b>-23.411</b>	<b>39.540</b>	<b>18.013</b>	<b>-17.264</b>	<b>35.277</b>
<b>Anteile in Fremdbesitz</b>	<b>27.392</b>	<b>0</b>	<b>27.392</b>	<b>-6</b>	<b>0</b>	<b>-6</b>
	<b>43.521</b>	<b>-23.411</b>	<b>66.932</b>	<b>18.007</b>	<b>-17.264</b>	<b>35.271</b>
<b>Langfristige Schulden</b>						
Einlagen stiller Gesellschafter	200	0	200	200	0	200
Finanzierungsverbindlichkeiten	436.771	234.354	202.417	333.651	204.127	129.523
Passive latente Steuern	18.565	0	18.565	8.144	0	8.144
Rückstellungen	1.378	-2.281	3.659	1.117	50	1.067
Sonstige Verbindlichkeiten	1.753	0	1.753	2.100	0	2.100
	<b>458.667</b>	<b>232.073</b>	<b>226.595</b>	<b>345.212</b>	<b>204.177</b>	<b>141.035</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>						
Liefer- und sonstige Verbindlichkeiten	46.933	-872	47.805	31.548	-3.295	34.844
Finanzierungsverbindlichkeiten	72.184	23.340	48.844	58.988	19.191	39.796
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	560	0	560	844	0	844
Rückstellungen	7.366	0	7.366	4.750	-174	4.923
	<b>127.043</b>	<b>22.468</b>	<b>104.575</b>	<b>96.132</b>	<b>15.723</b>	<b>80.408</b>
	<b>629.231</b>	<b>231.130</b>	<b>398.102</b>	<b>459.351</b>	<b>202.636</b>	<b>256.714</b>

in TEUR	2023		2023 exkl.		2022		2022 exkl.	
	2023	IFRS 16	IFRS 16	%	2022	IFRS 16	IFRS 16	
Umsatzerlöse	180.640	0	180.640	100,0%	141.516	0	141.516	
Aktivierete Eigenleistungen	1.106	0	1.106	0,6%	737	0	737	
Sonstige betriebliche Erträge	38.105	8	38.113	21,1%	7.237	-1.798	5.440	
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen	-42.104	0	-42.104	-23,3%	-31.836	0	-31.836	
Personalaufwand	-62.202	0	-62.202	-34,4%	-50.132	0	-50.132	
Abschreibungen	-32.693	21.942	-10.751	-6,0%	-23.811	16.824	-6.987	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-45.202	-21.823	-67.025	-37,1%	-34.553	-20.309	-54.862	
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>37.650</b>	<b>126</b>	<b>37.776</b>	<b>20,9%</b>	<b>9.157</b>	<b>-5.283</b>	<b>3.875</b>	
Finanzierungsaufwendungen	-23.015	6.021	-16.994	-9,4%	-13.958	4.807	-9.152	
Finanzierungserträge	929	0	929	0,5%	1.147	-653	495	
Anteil am Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-1.050	0	-1.050	-0,6%	-862	0	-862	
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>14.514</b>	<b>6.147</b>	<b>20.661</b>	<b>11,4%</b>	<b>-4.516</b>	<b>-1.128</b>	<b>-5.644</b>	
Ertragsteuern	-3.957	0	-3.957	-2,2%	-1.272	0	-1.272	
<b>Ergebnis nach Ertragsteuern</b>	<b>10.557</b>	<b>6.147</b>	<b>16.704</b>	<b>9,2%</b>	<b>-5.788</b>	<b>-1.128</b>	<b>-6.916</b>	
EBITDA	70.343	-21.815	48.528		32.968	-22.107	10.862	
EBITDA-Marge	38,9%		26,9%		23,3%		7,7%	

#### 4) Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte haben sich im Geschäftsjahr 2023 folgendermaßen entwickelt:

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

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>

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

Die anteiligen Ergebnisse von assoziierten Unternehmen belaufen sich im Geschäftsjahr 2023 auf TEUR -1.050 (Vorjahr: TEUR -862).

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

<b>in TEUR</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Anteile an assoziierten Unternehmen 1.1.</b>	<b>42.070</b>	<b>39.970</b>
Anteilige Ergebnisse nach Steuern	-487	-862
Abgang Konsolidierungskreis	-37.446	0
Erfolgsneutrale Aufwertung von Grundstücken inkl. latenter Steuern	0	-36
Zugang	423	2.998
<b>Anteile an assoziierten Unternehmen 31.12.</b>	<b>4.560</b>	<b>42.070</b>

<b>in TEUR</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Rückstellungen für assoziierte Unternehmen 1.1.	0	0
Anteilige Ergebnisse nach Steuern	-563	0
<b>Rückstellungen für assoziierte Unternehmen 31.12.</b>	<b>-563</b>	<b>0</b>

Die assoziierten Unternehmen weisen folgende Jahresabschlusspositionen auf:

<b>in TEUR</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Vermögenswerte	57.374	200.347
Schulden	51.507	107.133
Umsatzerlöse	9.099	30.741
Aufwendungen	12.045	34.258

### 6) Langfristige Finanzanlagen

Die Finanzanlagen setzen sich wie folgt zusammen:

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Dem Geschäftsmodell „Handel“ zugeordnete Beteiligungen	29	38
Dem Geschäftsmodell „Handel“ zugeordnete Wertpapiere	1.945	250
Derivative Finanzinstrumente	750	0
<b>Langfristige Finanzanlagen</b>	<b>2.724</b>	<b>288</b>

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

## 7) Langfristige und kurzfristige Finanzierungsforderungen

In den langfristigen Finanzierungsforderungen sind per 31. Dezember 2023 Finanzierungsforderungen gegenüber assoziierten Unternehmen iHv TEUR 8.247 enthalten (Vorjahr: TEUR 4.953).

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

## 8) Latente Steuern

Die Nettoposition aus latenten Steuern setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Aktive latente Steuern	2.676	5.993
Passive latente Steuern	-18.565	-8.144
<b>Nettoposition latente Steuern</b>	<b>-15.890</b>	<b>-2.151</b>

Die Nettoposition der latenten Steuern hat sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	2023	2022
<b>Latente Steuern 1.1.</b>	<b>-2.151</b>	<b>-1.687</b>
Währungsänderungen	10	-10
Veränderung des Konsolidierungskreises	-10.445	0
Erfolgswirksame Erfassung aufgrund Steuersatzänderungen	-9	-351
Erfolgswirksame Erfassung	-3.269	-230
Erfolgsneutrale Erfassung	0	0
Erfolgsneutrale Erfassung aufgrund Steuersatzänderungen	-25	126
<b>Latente Steuern 31.12.</b>	<b>-15.890</b>	<b>-2.151</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	Langfristige Vermögenswerte	Verlustvorträge	Kurzfristige Vermögenswerte	Langfristige Schulden	Kurzfristige Schulden	Gesamt
<b>Latente Steuern 01.01.2023</b>	<b>1.981</b>	<b>4.743</b>	<b>381</b>	<b>42.077</b>	<b>3.887</b>	<b>53.069</b>
Währungsänderungen	-7	0	0	-112	-10	-129
Veränderung des Konsolidierungskreises	1	441	0	3.037	297	3.777
Erfolgswirksame Erfassung	19	-3.564	0	5.311	1.227	2.993
Erfolgswirksame Erfassung aufgrund Steuersatzänderungen	27	0	0	205	-99	132
<b>Latente Steuern 31.12.2023</b>	<b>2.021</b>	<b>1.621</b>	<b>382</b>	<b>50.518</b>	<b>5.302</b>	<b>59.843</b>



**Passive latente Steuern**

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

**Aktive latente Steuern**

<b>in TEUR</b>	<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>Verlustvorträge</b>	<b>kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>Langfristige Schulden</b>	<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>Gesamt</b>
<b>Latente Steuern 01.01.2022</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**

<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 01.01.2022</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	-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>

In der FMTG-Gruppe stehen zum Jahresende TEUR 67.207 (Vorjahr: TEUR 60.081) an steuerlichen Verlustvorträgen zur Verfügung, worauf auf TEUR 59.099 (Vorjahr: TEUR 39.077) 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 23%.

**9) Vorräte**

Die Vorräte betragen zum 31. Dezember 2023 TEUR 2.060 (Vorjahr: TEUR 1.704). 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>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.812	7.909
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber assoziierten Unternehmen	2.057	974
sonstige Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	108	36
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber nahestehenden Unternehmen	1.600	1.376
sonstige Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen	104	94
Forderungen aus Ertragsteuern	178	59
Forderungen aus Zuwendungen der öffentlichen Hand	2.519	1.932
Übrige kurzfristige Forderungen	10.295	6.905
<b>Liefer- und sonstige Forderungen</b>	<b>24.675</b>	<b>19.285</b>

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

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Kautionsforderungen	1.410	1.250
Sonstige Steuern	1.203	1.694
Aktive Rechnungsabgrenzungen	5.474	2.376
Sonstige	2.208	1.585
<b>Übrige kurzfristige Forderungen</b>	<b>10.295</b>	<b>6.905</b>

Die Aufwendungen für Wertberichtigungen werden in den sonstigen Aufwendungen erfasst:

<b>in TEUR</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Wertberichtigungen zum 01.01.</b>	<b>583</b>	<b>840</b>
Zugang Konsolidierungskreis	10	0
Abgang Konsolidierungskreis	-1	0
Zuführungen	90	101
Inanspruchnahmen	-11	-206
Auflösungen	-60	-151
<b>Wertberichtigungen zum 31.12.</b>	<b>611</b>	<b>583</b>

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

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
EUR	23.979	16.692
HRK	0	1.697
RSD	370	377
CZK	325	519
<b>Liefer- und sonstige Forderungen</b>	<b>24.675</b>	<b>19.285</b>

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

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Weder wertberichtigt noch überfällig	1.133	1.822
<i>Nicht wertberichtigt und in folgenden Zeitbändern überfällig</i>		
Weniger als 30 Tage	2.273	1.534
Zwischen 30 und 60 Tage	1.079	1.142
Zwischen 61 und 90 Tage	823	813
Mehr als 91 Tage	3.332	2.179
<b>Nicht wertberichtigte Lieferforderungen</b>	<b>8.641</b>	<b>7.490</b>

### 11) Liquide Mittel

Die liquiden Mittel gliedern sich wie folgt:

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Kassabestände	478	276
Guthaben bei Kreditinstituten	3.492	2.655
<b>Liquide Mittel</b>	<b>3.969</b>	<b>2.930</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 59.720.256,56 (Vorjahr: EUR 26.246.242,96) wie im Vorjahr keine Ausschüttung vorzunehmen und den gesamten Betrag auf neue Rechnung vorzutragen.

In der Hauptversammlung vom 25. Mai 2023 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.

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Eigenkapital inklusive Minderheitenanteile	43.521	18.007
Einlagen atypisch stiller Gesellschafter	200	200
Investitionszuschüsse aus öffentlicher Hand	26	381
<b>Wirtschaftliches Eigenkapital</b>	<b>43.747</b>	<b>18.589</b>
Bilanzsumme	629.231	459.351
<b>Wirtschaftliche Eigenkapitalquote in %</b>	<b>6,95%</b>	<b>4,05%</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:

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	128.196	80.900
Sonstige Darlehen und Leasingverbindlichkeiten	248.063	219.587
Nachrangige Darlehen	60.512	33.164
<b>Langfristige Finanzierungsverbindlichkeiten</b>	<b>436.771</b>	<b>333.651</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.124	27.682
Sonstige Darlehen	38.719	27.913
Nachrangige Darlehen	8.342	3.392
<b>Kurzfristige Finanzierungsverbindlichkeiten</b>	<b>72.184</b>	<b>58.988</b>
<b>Finanzierungsverbindlichkeiten</b>	<b>508.956</b>	<b>392.638</b>

In den langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von über fünf Jahren iHv TEUR 66.472 (Vorjahr: TEUR 29.761) 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:

	31.12.2023		31.12.2022	
	Währung	Finanzierungs- verbindlichkeit in TEUR	Währung	Finanzierungs- verbindlichkeit in TEUR
<b>Verzinsung</b>				
3-Monats-EURIBOR + Marge	EUR	36.790	EUR	37.913
6-Monats-EURIBOR + Marge	EUR	74.571	EUR	25.778
6-Monats-NRR3 + Marge	HRK	0	HRK	2.657
6-Monats-NRR3 + Marge	EUR	4.543	EUR	0
Fixe Verzinsung	EUR	36.822	EUR	37.814
Fixe Verzinsung	HRK	0	HRK	4.000
Fixe Verzinsung	RSD	43	RSD	43
Darlehen unverzinst	EUR	551	EUR	342
Darlehen unverzinst	HRK	0	HRK	36
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>		<b>153.320</b>		<b>108.583</b>
3-Monats-EURIBOR + Marge	EUR	1.261	EUR	0
Abgezinste Leasingverbindlichkeit gem. IFRS 16	CZK	14	CZK	31
Abgezinste Leasingverbindlichkeit gem. IFRS 16	EUR	256.774	EUR	222.490
Abgezinste Leasingverbindlichkeit gem. IFRS 16	HRK	0	HRK	1.593
Abgezinste Leasingverbindlichkeit gem. IFRS 16	RSD	1.500	RSD	1.391
Fixe Verzinsung	EUR	23.251	EUR	16.983
Darlehen unverzinst	EUR	2.553	EUR	4.098
Finanzwechsel (unverzinst)	EUR	1.429	EUR	0
Finanzwechsel (unverzinst)	HRK	0	HRK	913
<b>Sonstige Darlehen</b>		<b>286.782</b>		<b>247.499</b>
Darlehen unverzinst	EUR	166	EUR	0
Fixe Verzinsung	EUR	68.688	EUR	36.556
<b>Nachrangige Darlehen</b>		<b>68.854</b>		<b>36.556</b>
<b>Finanzierungsverbindlichkeiten</b>		<b>508.956</b>		<b>392.638</b>

Die Finanzierungsverbindlichkeiten sind iHv TEUR 162.019 (Vorjahr: TEUR 76.819) 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 beinigt.

## 16) Rückstellungen

Die Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Abfertigungs- und Jubiläumsgeldrückstellungen	1.328	1.067
Sonstige langfristige Rückstellungen	50	50
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	7.366	4.750
<b>Rückstellungen</b>	<b>8.743</b>	<b>5.867</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 31.12.2022</b>	<b>1.067</b>	<b>50</b>	<b>4.749</b>	<b>5.866</b>
Änderungen Konsolidierungskreis	0	0	31	31
Zuführungen	569	0	4.008	4.577
Verbrauch	-148	0	-1.337	-1.484
Auflösung	-161	0	-86	-247
<b>Rückstellungen 31.12.2023</b>	<b>1.328</b>	<b>50</b>	<b>7.365</b>	<b>8.743</b>

<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>

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 2023 iHv TEUR 31 auf die Punta Skala d.o.o. (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>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Investitionszuschüsse	26	381
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	1.727	1.719
<b>Sonstige langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>1.753</b>	<b>2.100</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>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Dritte	18.156	14.576
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen assoziierte Unternehmen	27	401
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	28.750	16.571
<b>Liefer- und sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>46.933</b>	<b>31.548</b>

Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Erhaltene Anzahlungen	18.723	8.763
Verbindlichkeiten aus Personalverrechnung	5.863	3.799
Sonstige Steuern	1.935	1.363
Passive Rechnungsabgrenzungen	87	70
Sonstige	2.142	2.576
<b>Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>28.750</b>	<b>16.571</b>

### 19) Eventualverbindlichkeiten

Aus Garantien und Bürgschaften bestehen zum 31. Dezember 2023 Eventualverbindlichkeiten iHv TEUR 102 (Vorjahr: TEUR 3.694). Des Weiteren sind die Geschäftsanteile an der Zadar B.V., die wiederum zu 100% an der Punta Sala d.o.o. beteiligt ist, als Sicherheit für den gewährten Kredit aus der Verkäufersphäre verpfändet.

## 20) Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
bis 1 Jahr	75	75
2 bis 5 Jahre	300	300
über 5 Jahre	676	751
<b>Kautionsverpflichtungen</b>	<b>1.051</b>	<b>1.127</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>2023</b>	<b>2022</b>
Umsatzerlöse des Geschäftsbereich FMTG Services	177.177	137.123
Umsatzerlöse des Geschäftsbereich Michaeler & Partner	2.587	3.415
Umsatzerlöse des Geschäftsbereich FMTG Development	876	977
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>180.640</b>	<b>141.516</b>

### 2) Aktivierte Eigenleistungen

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

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

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
- FMTG Services GmbH, Wien, Österreich
- Falkensteiner Hotel BRS & BL GmbH, Wien, Österreich



### 3) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

<b>in TEUR</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Erträge aus negativem Firmenwert	34.793	0
Erträge aus dem Abgang von Sachanlage- und immateriellem Vermögen	56	941
Erträge aus der Beendigung von Leasingverträgen	0	1.798
Erträge aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	176
Erträge aus Weiterverrechnungen	189	127
Versicherungsvergütungen	420	369
Zuwendungen der öffentlichen Hand	391	1.595
Erträge aus der Auflösung von Investitionszuschüssen	369	64
Erträge aus dem Abgang nicht eingelöster Wertgutscheine	499	751
Übrige	1.388	1.416
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>38.105</b>	<b>7.237</b>

Der Ertrag aus negativem Firmenwert betrifft die erstmalige Einbeziehung der Punta Skala d.o.o. als vollkonsolidiertes Unternehmen (siehe dazu auch Abschnitt C (c) Konsolidierungskreis).

### 4) Personalaufwand

Die Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

<b>in TEUR</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Löhne und Gehälter	47.048	38.553
Sozialaufwendungen	14.421	11.794
Übrige	734	-215
<b>Personalaufwand</b>	<b>62.202</b>	<b>50.132</b>

In den Übrigen Personalaufwendungen sind Erträge aus Förderungen der öffentlichen Hand iHv TEUR 180 (Vorjahr: TEUR 1.119) enthalten.

Die Personalaufwendungen beinhalten unter anderem die Vorstandsbezüge der FMTG – Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG, Wien, Österreich.

Die durchschnittliche Zahl der Beschäftigten des FMTG-Konzerns betrug 1.857 (Vorjahr: 1.576).

## 5) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen teilen sich wie folgt auf:

<b>in TEUR</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Miet- und Leasingaufwendungen	1.524	885
Variable Leasingaufwendungen	2.267	794
Verluste aus dem Abgang von Leasingverträgen	157	0
Marketing- und Vertriebsaufwendungen	15.878	13.040
Steueraufwendungen ohne Ertragsteuern	3.542	1.735
Instandhaltungsaufwendungen	3.228	3.066
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	2.838	2.479
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	1.850	1.917
Aufwendungen für Reisespesen	1.214	1.174
Forderungswertberichtigungen	174	166
Spesen des Geldverkehrs	1.182	849
Fremdleistungen	1.589	1.309
Aufwendungen aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	115	0
Versicherungsaufwendungen	1.200	743
EDV Aufwendungen	2.789	2.169
Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	1.115	41
Übrige	4.541	4.186
<b>Sonstiger betrieblicher Aufwand</b>	<b>45.202</b>	<b>34.553</b>

Die Aufwendungen aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien stehen im Zusammenhang mit der Alba Invest d.o.o. (siehe dazu auch Abschnitt F (2) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien).

## 6) Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

<b>in TEUR</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-17.993	-11.672
Kursverluste/-gewinne	-1.013	902
Ergebnis aus der Marktwertbewertung von derivativen Finanzinstrumenten	-488	0
Ergebnis aus der Zeitwertbewertung von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten	443	0
Aufwendungen aus dem Wiederaufleben von Besserungsvereinbarungen	-3.495	-2.240
Außerordentliche Abschreibung von Beteiligungen	-27	-46
Gewinn aus dem Abgang von Beteiligungen	0	35
Zinsen und ähnliche Erträge	486	210
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-22.086</b>	<b>-12.811</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>2023</b>	<b>2022</b>
Tatsächlicher Steueraufwand	678	691
Latenter Steueraufwand	3.279	581
<b>Ertragsteueraufwand</b>	<b>3.957</b>	<b>1.272</b>

Der Ertragsteueraufwand iHv TEUR 3.957 (Vorjahr: TEUR 1.272) ist um 474 TEUR höher (Vorjahr: TEUR 2.401) als der rechnerische Ertragsteueraufwand iHv TEUR 3.483 (Vorjahr: Ertragsteuerertrag iHv TEUR 1.129), der sich unter Verwendung des österreichischen Körperschaftssteuersatzes von 24% auf das Vorsteuerergebnis des FMTG-Konzerns ergeben würde.

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

<b>in TEUR</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>14.514</b>	<b>-4.516</b>
<b>Rechnerischer Ertragsteueraufwand/-ertrag</b>	<b>3.483</b>	<b>-1.129</b>
Abweichende ausländische Steuersätze	-30	-671
Steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen	1.704	1.723
Steuerfreie Erträge	-339	-1.559
Minderung des tatsächlichen Ertragsteueraufwandes aufgrund der Nutzung bisher nicht angesetztter steuerlicher Verluste und temporärer Differenzen	-308	-447
Minderung des latenten Steueraufwandes aufgrund bisher nicht abgegrenzter steuerlicher Verluste und temporäre Differenzen	-84	-867
Nicht aktivierte steuerliche Verluste und temporärer Differenzen	3.839	2.205
Periodenfremde tatsächliche Ertragsteuern	-4	8
Latenter Steueraufwand aufgrund verschlechterter Ertragsaussichten	3.848	859
Latenter Steueraufwand aufgrund geänderter Ertragsteuersätze	-174	351
Überleitung aus Konzernanpassungen	-8.442	821
Sonstige	464	-22
<b>Ertragsteueraufwand</b>	<b>3.957</b>	<b>1.272</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	31.12.2023		31.12.2022	
	Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert
<b>Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzinstrumente</b>				
Langfristige Finanzierungsforderungen	9.982	9.982	6.742	6.742
Kurzfristige Finanzierungsforderungen	504	504	1.110	1.110
Liefer- und sonstige kurzfristige Forderungen	15.466	15.466	13.273	13.273
<b>Kredite und Forderungen</b>	<b>25.952</b>	<b>25.952</b>	<b>21.125</b>	<b>21.125</b>
Kassabestände	478	478	276	276
Guthaben bei Kreditinstituten	3.491	3.491	2.654	2.654
<b>Liquide Mittel</b>	<b>3.969</b>	<b>3.969</b>	<b>2.930</b>	<b>2.930</b>
Einlagen stiller Gesellschafter	200	200	200	200
Langfristige Finanzierungsverbindlichkeiten	436.771	435.966	333.651	334.472
Liefer- und sonstige kurz- und langfristige Verbindlichkeiten	40.888	40.888	28.487	28.487
Kurzfristige Finanzierungsverbindlichkeiten	72.184	71.611	58.988	59.395
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>550.043</b>	<b>548.665</b>	<b>421.326</b>	<b>422.554</b>
<b>Zum Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>				
Anteile an nicht konsolidierten verbundenen Unternehmen	29	29	38	38
Wertpapiere	2.695	2.695	250	250
<b>Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>2.724</b>	<b>2.724</b>	<b>288</b>	<b>288</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	31.12.2023		31.12.2022	
	Buchwert	Zeitwert Stufe 3	Buchwert	Zeitwert Stufe 3
<b>Zum Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>				
Anteile an nicht konsolidierten verbundenen Unternehmen	29	29	38	38
Wertpapiere	2.695	2.695	250	250
<b>Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>2.724</b>	<b>2.724</b>	<b>288</b>	<b>288</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	2023	2022
Zinsen und ähnliche Erträge aus finanziellen Vermögenswerten	486	210
Ergebnis aus der Marktwertbewertung von derivativen Finanzinstrumenten	-488	0
Ergebnis aus der Zeitwertbewertung von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten	443	0
Zinsaufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten	-17.993	-11.672
Netto-Fremdwährungsverluste/-gewinne aus finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten	-1.013	902
Aufwendungen aus dem Wiederaufleben von Besserungsvereinbarungen	-3.495	-2.240
Wertberichtigungen und Abschreibungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-174	-166
<b>Nettoergebnis finanzieller Vermögenswerte und Schulden</b>	<b>-22.234</b>	<b>-12.966</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 gänzlich in EUR denominated und setzen sich per 31.12.2023 wie folgt zusammen:

in TEUR	EUR	USD	Gesamt
Finanzielle Vermögenswerte	7.439	0	7.439
Finanzielle Schulden	-68.684	0	-68.684
<b>Nettofremdwährungsposition</b>	<b>-61.245</b>	<b>0</b>	<b>-61.245</b>

Die Nettofremdwährungspositionen sind in EUR und USD denominated und setzen sich per 31.12.2022 wie folgt zusammen:

<b>in TEUR</b>	<b>EUR</b>	<b>USD</b>	<b>Gesamt</b>
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>

Zu den Bilanzstichtagen 31. Dezember 2023 beziehungsweise 31. Dezember 2022 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 2023 (ohne Berücksichtigung von Ertragsteuern):

<b>in TEUR</b>	<b>10%ige Aufwertung</b>	<b>10%ige Abwertung</b>
CZK	3.821	-3.127
RSD	2.984	-2.441

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

#### **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 2023 (ohne Berücksichtigung von Ertragsteuern):

<b>in TEUR</b>	<b>Zunahme 100 Basispunkte</b>		<b>Abnahme 100 Basispunkte</b>	
	<b>Gewinn (Verlust)</b>	<b>Eigenkapital</b>	<b>Gewinn (Verlust)</b>	<b>Eigenkapital</b>
	-1.135	-1.135	1.135	1.135

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

## 2) Angaben zu nahestehenden Personen

Die Eigentümerstruktur der FMTG – Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG, Wien, Österreich setzt sich wie folgt zusammen:

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

Die Finanzierungsforderungen (vor Wertberichtigungen) und –verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	Finanzierungsforderungen	
	Stand zum 31.12.2023	Stand zum 31.12.2022
DOMM Management & Investment GmbH, Wien, Österreich	0	463
FELIS-DOM Nekretnine d.o.o., Zadar, Kroatien	498	581
FFM GmbH, Wien, Österreich	259	0
Jesolo Lido Real Estate s.r.l., Vahrn, Italien	0	25
Salò Resort s.r.l., Vahrn, Italien	5.772	3.562
RHE S.r.l., Vahrn, Italien	1.675	1.391
Alberghiera Mediterranea s.r.l. (Licata)	800	0
	<b>9.005</b>	<b>6.021</b>

in TEUR	Finanzierungsverbindlichkeiten	
	Stand zum 31.12.2023	Stand zum 31.12.2022
Andreas Falkensteiner	43	0
DOMM Management & Investment GmbH, Wien, Österreich	117	0
Maria srl	575	0
Falkensteiner & Partner-Consulting GmbH, Wien, Österreich	381	0
THE ANTON G.M.B.H. (vormals FMTG – Holding s.r.l.), Vahrn, Italien	1.110	0
Erich Falkensteiner	557	0
GFM GmbH, Vahrn, Italien	573	0
	<b>3.355</b>	<b>0</b>

Die Finanzierungsverbindlichkeiten sind aufgrund der Erfüllung der Bedingungen von Besserungsvereinbarungen wieder aufgelebt.



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 31.12.2023	Stand zum 31.12.2022	Stand zum 31.12.2023	Stand zum 31.12.2022
Andreas Falkensteiner	0	0	16	0
Alberghiera Mediterranea s.r.l.	121	0	0	0
DOMM Management & Investment GmbH	10	4	48	36
Erich Falkensteiner	0	0	40	0
Hotel Ehrenburgerhof GmbH, Kiens, Italien	116	121	79	122
Falkensteiner Hotels Südtirol GmbH, Vahrn, Italien	65	4	4	1
Falkensteinerhof GmbH, Vahrn, Italien	38	42	93	77
Falkensteiner Südtirol GmbH, Vahrn, Italien	64	65	15	12
Falkensteiner & Partner-Consulting GmbH, Wien, Österreich	26	26	0	0
Falk Tours AG, Vahrn, Italien	79	2	0	0
Falktours AT GmbH, Wien, Österreich	13	20	0	0
Falktours DE GmbH, München, Deutschland	0	0	0	6
Falktours GmbH, Kiens, Italien	0	28	0	16
Falktours & Partner GmbH, Vahrn, Italien	7	9	8	2
FELIS-DOM Nekretnine doo, Zadar, Kroatien	0	0	2	1
GES GmbH, Vahrn, Italien	0	0	0	8
Hotel Antholzer See Immobilien GmbH, Antholz, Italien	43	99	140	63
EF Invest srl, Vahrn, Italien	0	0	0	20
Hotel Maria Prag Besitz s.r.o., Prag, Tschechien	101	101	0	0
Jesolo Lido Real Estate s.r.l., Vahrn, Italien	998	821	121	84
Michaeler Management & Investmens s.r.l., Vahrn, Italien	7	2	0	0
Planai Hotel Errichtungs- und Betriebs GmbH, Schladming, Österreich	91	85	1	2
Punta Skala d.o.o., Zadar, Kroatien	0	317	0	361
RHE S.r.l., Vahrn, Italien	248	81	42	47
Sonnenparadies GmbH, Terenten, Italien	35	32	26	24
Salò Resort s.r.l., Vahrn, Italien	1.796	613	0	0
THE ANTON G.M.B.H. (vormals FMTG – Holding s.r.l.), Vahrn, Italien	12	3	45	29
Dr. Thomas Döring	0	0	16	0
	<b>3.869</b>	<b>2.476</b>	<b>697</b>	<b>911</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	
	2023	2022	2023	2022
Andreas Falkensteiner	20	21	16	0
Dr. Otmar Michaeler	248	248	0	0
Erich Falkensteiner	50	52	40	0
Dr. Thomas Döring	20	22	16	0
	<b>338</b>	<b>342</b>	<b>72</b>	<b>0</b>

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

in TEUR	Erträge		Aufwendungen	
	2023	2022	2023	2022
AF Consulting GmbH	3	0	0	0
Alberghiera Mediterranea s.r.l.	99	0	0	0
Campstar GmbH, Wien, Österreich	74	4	0	-69
DOMM Management & Investment GmbH, Wien, Österreich	33	1	-752	-936
Erich Falkensteiner	0	0	-557	-182
EF Invest srl, Vahrn, Italien	0	0	-25	-140
Falkensteiner Hotels Südtirol GmbH, Vahrn, Italien	575	545	-3	-15
Falkensteiner Südtirol GmbH, Vahrn, Italien	0	0	-66	-18
Falkensteiner & Partner-Consulting GmbH, Wien, Österreich	0	0	-684	-392
Falkensteinerhof GmbH	2	3	0	0
Falktours & Partner GmbH, Vahrn, Italien	8	0	0	-4
Falktours DE GmbH, München, Deutschland	0	0	0	-6
Falktours s.r.l., Vahrn, Italien	0	3	0	0
FELIS-DOM Nekretnine doo, Zadar, Kroatien	20	39	-5	0
FFM GmbH, Wien, Österreich	4	2	0	0
GES s.r.l., Vahrn, Italien	8	3	0	0
GFM GmbH, Vahrn, Italien	0	0	-573	-109
Hotel Antholzer See Immobilien GmbH, Antholz, Italien	2	1	0	0
Hotel Ehrenburgerhof GmbH, Kiens, Italien	2	52	0	0
Hotel Maria Prag Besitz s.r.o., Prag, Tschechien	0	110	-25	0
Jesolo Lido Real Estate s.r.l., Vahrn, Italien	1.284	1.303	-6	-6
Jesolo Service s.r.l.	6	0	0	0
MARIA GmbH, Vahrn Italien	0	0	-575	-731
Michaeler Management & Investment GmbH, Vahrn, Italien	1	1	0	-70
Planai Hotel Errichtungs- und Betriebs GmbH, Schladming, Österreich	819	751	-2	-2
Punta Skala d.o.o., Zadar, Kroatien	2.144	3.310	-82	-218
RHE S.r.l., Vahrn, Italien	1.332	1.133	-71	-5
Sonnenparadies GmbH, Terenten, Italien	44	0	0	0
Salò Resort s.r.l., Vahrn, Italien	1.335	986	0	0
THE ANTON G.M.B.H. (vormals FMTG - Holding s.r.l.), Vahrn, Italien	2	2	-1.290	-396
	<b>7.799</b>	<b>8.249</b>	<b>-4.716</b>	<b>-3.299</b>

### 3) Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

Das Management und die einhergehende laufende interne Berichterstattung der FMTG-Gruppe sind in drei strategische Geschäftsbereiche unterteilt. Die Geschäftsbereiche entsprechen den berichteten Segmenten. Die Gewinn- und Verlustrechnung auf Segmentebene wird bis zum operativen Ergebnis (EBIT) dargestellt und dem Management berichtet.

Der Geschäftsbereich FMTG Services ist für das Management und den Betrieb der Hotels & Residences sowie der Campingplätze zuständig. Bei den Hotels handelt es sich um konzerneigene Betriebe sowie um Häuser, die von der FMTG Services geführt werden, mit denen allerdings keine oder keine mehrheitliche Beteiligung besteht. Die für Finanzierungsagenden iZm 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	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Außenumsatz	177.177	137.123	876	977	2.587	3.415	0	0	180.640	141.516
Innenumsatz	381	381	638	708	440	232	-1.459	-1.321	0	0
<b>Segmentumsatz</b>	<b>177.558</b>	<b>137.505</b>	<b>1.514</b>	<b>1.685</b>	<b>3.028</b>	<b>3.647</b>	<b>-1.459</b>	<b>-1.321</b>	<b>180.640</b>	<b>141.516</b>
EBITDA	71.690	30.832	-2.135	1.055	789	1.082	0	0	70.343	32.968
EBIT	39.118	7.151	-2.159	1.044	691	962	0	0	37.650	9.157
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	0	-1.050	-862	0	0	0	0	-1.050	-862
Vermögen	653.661	428.156	77.594	76.518	4.251	4.696	-106.274	-50.019	629.231	459.351
Anteile an assoziierten Unternehmen	0	0	4.560	42.070	0	0	0	0	4.560	42.070
Investitionen	5.908	6.411	264	318	21	9	0	0	6.193	6.738
Abschreibungen	-32.571	-23.681	-24	-11	-98	-120	0	0	-32.693	-23.811
Verbindlichkeiten	603.158	434.541	90.717	58.267	1.709	2.116	-109.873	-53.582	585.711	441.343

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	
	2023	2022	31.12.2023	31.12.2022
Österreich	80.022	65.819	173.971	147.078
Kroatien	46.178	28.587	271.323	97.214
Tschechien	13.630	8.493	34.571	32.461
Slowakei	4.969	3.437	14.576	14.972
Italien	27.923	24.883	44.988	48.174
Serbien	7.919	6.916	38.654	39.330
Montenegro	0	3.381	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>180.640</b>	<b>141.516</b>	<b>578.082</b>	<b>379.229</b>

#### 4) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit 24. Jänner 2024 hat sich die FMTG-Gruppe mit 41,23% an der Planai Hotelerrichtungs- und betriebs GmbH, Schladming, Österreich beteiligt. Die Gesellschaft betreibt seit 2012 ein Premium Hotel unter der Marke Falkensteiner Hotels & Residences, welches seit Eröffnung von der FMTG-Gruppe geführt wird. Ab 24. Jänner 2024 wird die Gesellschaft als assoziiertes Unternehmen im FMTG-Konzernabschluss bilanziert.

Mit 17. Jänner 2024 hat die FMTG-Gruppe einen Pachtvertrag für einen Campingplatz am Blagus See in Slowenien gezeichnet und wird ab dem Frühjahr 2024 den Platz betreiben. Der Campingplatz ist ein Naturidyll und passt ideal in das Campingkonzept der Gruppe.

Im Jänner 2024 wurden von der COVID-19 Finanzierungsagentur des Bundes GmbH gekürzte Förderbeträge bekannt gegeben. Dies hat auf den Konzernabschluss keine wesentliche Auswirkung, da die bestehenden Risikovorsorgen ausreichend waren. Des Weiteren hat die COVID-19 Finanzierungsagentur des Bundes GmbH mit Anfang April 2024 die Fördernehmer für bereits abgeschlossene und gänzlich ausbezahlte Förderungen aufgerufen, Informationen zu Bestandszinsen offenzulegen. Die sich daraus ergebenden Auswirkungen können zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden.

Eine indirekte 100% Tochtergesellschaft der FMTG, die FMG s.r.l. in Italien, hat sich vertraglich verpflichtet die Geschäftsanteile an der Cesenatico Resort s.r.l., Rimini, Italien (nachfolgend: CR genannt) um TEUR 500 zu übernehmen, was mit 14. Februar 2024 erfolgte. Die CR und ihre zwei Tochtergesellschaften halten in ihrem Eigentum Liegenschaften in der Gemeinde Cesenatico und befinden sich in einem Ausgleichsverfahren, das vom zuständigen Gericht am 29. Jänner 2024 genehmigt wurde und in der Folge rechtskräftig ist. Das Ausgleichsverfahren sieht die Verpflichtung der CR und ihrer Tochtergesellschaften vor, an die jeweiligen Gläubiger einen Betrag von TEUR 6.697 zu bezahlen. Nach Abschluss des Ausgleichsverfahrens wird die Liquidation der Gesellschaften aufgehoben und die FMTG-Gruppe übernimmt die Kontrolle an den Gesellschaften und plant ein Resort mit einem Premium Hotel und Apartments zu errichten.

## 5) Gesellschaften des FMTG Konzerns

Der Anteilsbesitz des FMTG-Konzerns stellt sich zum 31. Dezember 2023 wie folgt dar:

Gesellschaften	Konsolidierungsart	Währung laut Firmenbuch	Stammkapital/ Nennkapital	Anteil
1. FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG, Wien, Österreich	V	EUR	70.000,00	
2. FMTG Development GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	1.000.000,00	100,00%
3. FMTG Services GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
4. AEJO Beteiligungs GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	36.000,00	100,00%
5. Falkensteiner Hotel Club Funimation Katschberg GmbH (vormals RCB Hotelbeteiligungs-GmbH), Rennweg, Österreich	V	EUR	36.336,42	100,00%
6. Falkensteiner Hotel Montafon GmbH (vormals FMTG Falkensteiner Hotelbetriebs GmbH), Tschagguns, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
7. Punta Skala Beteiligungs GmbH (vormals Amphidamas Beteiligungsverwaltungs GmbH), Wien, Österreich	V	EUR	50.000,00	70,00%
8. Falkensteiner Hotel Sonnenalpe GmbH (vormals Evert Beteiligungs GmbH), Wien, Österreich	V	EUR	36.000,00	100,00%
9. Michaeler & Partner GmbH (vormals Michaeler & Partner Services GmbH), Wien, Österreich	V	EUR	36.409,08	100,00%
10. Falkensteiner Hotel Cristallo GmbH (vormals Falkensteiner Hotel Cristallo Betriebs GmbH), Rennweg, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
11. KI Katschberg Immobilien GmbH, Rennweg, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
12. FMTG Financial Services GmbH (vormals FMTG Immo GmbH), Wien, Österreich	V	EUR	36.400,00	100,00%
13. FMTG Mitarbeiterhaus Katschberg GmbH, Rennweg, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
14. Falkensteiner Hotel BRS & BL GmbH (vormals FMTG Beteiligungs GmbH), Wien, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
15. MF Beteiligungs GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
16. Falkensteiner Hotel Carinzia GmbH (vormals Falkensteiner Hotel & Spa Carinzia Betriebs GmbH), Jenig, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
17. Falkensteiner Schlosshotel Velden GmbH (vormals CUP Touristic Ges.m.b.H.), Velden am Wörther See, Österreich	V	EUR	36.336,41	100,00%
18. Schneesportschule Seebacher KG, Rennweg, Österreich	V	EUR	5.000,00	90,00%
19. Tourismusregion Katschberg/Rennweg Marketing GmbH, Rennweg, Österreich	B	EUR	35.000,00	31,75%
20. KR Golfanlagen GmbH, Jenig, Österreich	V	EUR	1.762.000,00	93,78%
21. SHV Motorbootbetriebs GmbH, Velden, Österreich	V	EUR	35.000,00	74,00%
22. Naturenergie Katschberg GmbH, Rennweg, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
23. FMTG Camping Management GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
24. FMTG Camping Hafnersee GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
25. D & D Holding GmbH, Wien, Österreich	B	EUR	41.623,12	3,51%
26. campstar GmbH, Wien, Österreich	B	EUR	48.807,62	16,88%
27. Falkensteiner Hotel Maria Prag Betriebs s.r.o., Prag, Tschechien	V	CZK	200.000,00	100,00%
28. Grand Hotel Marienbad Betriebs s.r.o., Prag, Tschechien	V	CZK	200.000,00	100,00%

<b>Gesellschaften</b>	<b>Konsolidierungsart</b>	<b>Währung laut Firmenbuch</b>	<b>Stammkapital/ Nennkapital</b>	<b>Anteil</b>
29. Hotel Atlantis Besitz s.r.o.(vormals Hotel Maria Prag Betriebs s.r.o.), Prag, Tschechien	V	CZK	27.000.000,00	100,00%
30. FTOUR GmbH, Recklinghausen, Deutschland	N	EUR	250.000,00	100,00%
31. FALKENSTEINER HOTELMANAGEMENT S.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	2.026.520,00	100,00%
32. Michaeler & Partner s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	25.825,00	100,00%
33. RHE S.r.l., Vahrn, Italien	E	EUR	150.000,00	33,33%
34. GDB S.r.l., Vahrn, Italien	B	EUR	16.000,00	5,21%
35. FALKENSTEINER HOTEL CAPO BOI s.r.l. (vormals FALKENSTEINER HOTELS ITALY S.r.l.), Vahrn, Italien	V	EUR	10.000,00	100,00%
36. FMG s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	10.000,00	100,00%
37. Falkensteiner Garden Calabria s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	10.000,00	100,00%
38. Salò Resort s.r.l., Vahrn, Italien	E	EUR	1.000.000,00	39,70%
39. Falkensteiner Hotel Bozen s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	10.000,00	100,00%
40. Alberghiera Mediterranea s.r.l., Messina, Italien	E	EUR	1.461.500,00	24,00%
41. Aluna s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	10.000,00	100,00%
42. FALKENSTEINER Hotelmanagement d.o.o., Zagreb, Kroatien	V	HRK	40.000,00	100,00%
43. HOTELI PUNAT d.d., Punat, Kroatien	V	EUR	5.850.000,00	100,00%
44. PUNTA SKALA d.o.o., Zadar, Kroatien	V	EUR	12.041.880,00	70,00%
45. BORIK d.o.o (vormals BORIK dd), Zadar, Kroatien	V	EUR	9.086.920,00	100,00%
46. Falkensteiner Hotel Bratislava s.r.o., Bratislava, Slowakei	V	EUR	5.000,00	100,00%
47. MF Development B.V., Rotterdam, Niederlande	V	EUR	18.000,00	100,00%
48. Zadar B.V., Amsterdam, Niederlande	V	EUR	10.000,00	70,00%
49. Jetcamp B.V., Delft, Niederlande	B	EUR	129,00	12,53%
50. Falkensteiner Hotel Montenegro d.o.o., Bečići, Montenegro	V	EUR	3.700.001,00	100,00%
51. Alba Invest d.o.o., Belgrad, Serbien	V	RSD	2.462.224,01	100,00%
52. Camping Lake Blagus d.o.o., Ljubljana, Slowenien	V	EUR	7.500,00	100,00%

Der Anteilsbesitz des FMTG-Konzerns stellt sich zum 31. Dezember 2022 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%

<b>Gesellschaften</b>	<b>Konsolidierungsart</b>	<b>Währung laut Firmenbuch</b>	<b>Stammkapital/ Nennkapital</b>	<b>Anteil</b>
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 Cristallo GmbH (vormals Falkensteiner Hotel Cristallo Betriebs GmbH), Rennweg, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
11. KI Katschberg Immobilien GmbH, Rennweg, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
12. FMTG Financial Services GmbH (vormals FMTG Immo GmbH), Wien, Österreich	V	EUR	36.400,00	100,00%
13. FMTG Mitarbeiterhaus Katschberg GmbH, Rennweg, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
14. Falkensteiner Hotel BRS & BL GmbH (vormals FMTG Beteiligungs GmbH), Wien, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
15. MF Beteiligungs GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
16. Falkensteiner Hotel Carinzia GmbH (vormals Falkensteiner Hotel & Spa Carinzia Betriebs GmbH), Jenig, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
17. Falkensteiner Schlosshotel Velden GmbH (vormals CUP Touristic Ges.m.b.H.), Velden am Wörther See, Österreich	V	EUR	36.336,41	100,00%
18. Schneesportschule Seebacher KG, Rennweg, Österreich	V	EUR	5.000,00	90,00%
19. Tourismusregion Katschberg/Rennweg Marketing GmbH, Rennweg, Österreich	B	EUR	35.000,00	31,75%
20. KR Golfanlagen GmbH, Jenig, Österreich	V	EUR	1.762.000,00	93,78%
21. SHV Motorbootbetriebs GmbH, Velden, Österreich	V	EUR	35.000,00	74,00%
22. Naturenergie Katschberg GmbH, Rennweg, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
23. FMTG Camping Management GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
24. FMTG Camping Hafnersee GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
25. 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%
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%

<b>Gesellschaften</b>	<b>Konsolidierungsart</b>	<b>Währung laut Firmenbuch</b>	<b>Stammkapital/ Nennkapital</b>	<b>Anteil</b>
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%

**Legende**

V = Vollkonsolidiert

E = At Equity konsolidiert

N = Nicht konsolidiert

B = Beteiligung

Wien, am 15. April 2024



Dr. Otmar Michaeler (CEO)





Falkensteiner Hotel Prague PREMIUM COLLECTION

# 2023 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	55	9	Ausblick	61
5	Analyse nicht finanzieller Leistungsindikatoren	57			

## 1) Wirtschaftliches Umfeld

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 gestiegen und immer noch auf einem 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 oder Angriffe der Huthi Rebellen auf Frachtschiffe im Roten Meer) 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.

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.

Das reale BIP ist im Jahr 2023 in Österreich mit -0,7% geschrumpft (Vorjahr: +4,8%), in Italien leicht mit +0,6% (Vorjahr: +3,7%) gestiegen. Auch Kroatien konnte einen vergleichsweise geringen Anstieg von +2,6% (Vorjahr: +6,3%) verzeichnen.

## 2) Ertragslage

in TEUR	2023	2022	Abw.	Abw. in %
Umsatzerlöse	180.640	141.516	39.124	28
EBITDA	70.343	32.968	37.375	113
EBIT	37.650	9.157	28.493	311
Finanzergebnis	-22.086	-12.811	-9.275	-72
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-1.050	-862	-188	-22
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>14.514</b>	<b>-4.516</b>	<b>19.030</b>	<b>421</b>
Ertragsteuern	-3.957	-1.272	-2.685	-211
<b>Ergebnis nach Ertragsteuern</b>	<b>10.557</b>	<b>-5.788</b>	<b>16.345</b>	<b>282</b>

Ein Vergleich mit dem Vorjahr ist aufgrund der erstmaligen Einbeziehung der Punta Skala d.o.o. seit August 2023 (siehe dazu Abschnitt C (c) Zugänge 2023 im Konzernanhang) nur eingeschränkt möglich.

## 3) Geschäftsverlauf

### Geschäftsbereich FMTG Services

Die erfolgreiche Wintersaison 2022/2023 war seit Jahren die erste, die nicht durch die Corona Pandemie negativ beeinflusst war.

Die Hotelbetriebe in Bad Leonfelden in Oberösterreich und Carinzia in Kärnten wurden im ersten Halbjahr 2023 renoviert und zu 4\*S Produkten angehoben.

Die Umsätze konnten auch in der Sommersaison 2023 gesteigert werden. Im Kostenbereich sind die Auswirkungen der internationalen Konflikte und der indirekt damit zusammenhängenden hohen Inflation deutlich spürbar. Hier machten sich vor allen Dingen gestiegene Kosten in den Bereichen Speisen, Energie, Wäsche, Reinigung und im Personalbereich bemerkbar. 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. Aufgrund der gestiegenen Kosten und der teilweise gestiegenen umsatzabhängigen Pacht-aufwendungen, konnte das operative Ergebnis, ohne der Einmaleffekte der Punta Skala-Konsolidierung, auf dem Vorjahresniveau gehalten werden.

Die FMTG-Gruppe war bisher mit 45% und ein Fonds von Morgan Stanley mit den restlichen 55% am kroatischen Resort Punta Skala beteiligt. Mit 2. August 2023 wurden, gemeinsam mit zwei externen Investoren, die 55% Anteile des Fonds übernommen. 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 am 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 88 Apartments, ein Mitarbeiterhaus, einen Aqua-Park mit F&B-Outlets und Shops etc. erweitert.

In 2023 konnten die wesentlichen Hotelkennzahlen der unter der Marke Falkensteiner geführten Hotels und Campings weiter gesteigert werden. Eine Verbesserung der Auslastung (Occupancy) sowie des Durchschnittspreises (ADR) um jeweils 10,4%, bei einem gleichzeitigen Anstieg der verfügbaren Zimmer (Available rooms) um 9,6%, führte in Summe zu einer Steigerung des RevPar (Logisumsatz pro verfügbarem Zimmer) um 21,9%.

Mit Dezember 2023 betrieb die FMTG-Gruppe unter der Marke Falkensteiner Hotels & Residences 30 (Vorjahr: 30) Hotels und Apartmentanlagen und ein Campingplatz sowie 2 Campingplätze und ein Hotel white label.

Das Unternehmen hat in 2022 die Abteilung FMTG Invest aufgebaut. Sie professionalisiert die Betreuung der Crowdfunding Kampagnen und der Investoren sowie die Aufnahmen von privat platzierten Finanzierungen. Mit der Platzierung von zwei weiteren Crowdfunding-Tranchen im 2023, konnte die Gruppe ihren erfolgreichen Weg weiter fortsetzen und ausbauen. So konnten im Geschäftsjahr 2023 TEUR 25.107 (Vorjahr: TEUR 14.235) an Finanzierungen durch Crowdfunding aufgenommen werden. In 2023 wurden TEUR 3.392 (Vorjahr: TEUR 4.951) an fälligen Crowdfunding-Tranchen pünktlich rückgeführt.

## **Geschäftsbereich FMTG Development**

Mit der Anteilsaufstockung an der Punta Skala d.o.o. (siehe dazu Abschnitt C (c) Zugänge 2023 im Konzernanhang) wurden Development Opportunitäten in einem vertrauten und bekannten Umfeld langfristig gesichert. Das Resort wird ab 2025/26 um 88 Apartments, ein Mitarbeiterhaus, einen Aqua-Park mit F&B-Outlets und Shops etc. erweitert.

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 das zweite Halbjahr 2025 geplant. Der Apartmentvorverkauf ist äußerst erfolgreich angelaufen. So konnten bisher Reservierungen von Mio. EUR 18,0 gezeichnet werden.

In der Apartmentanlage in Jesolo, angrenzend an das Falkensteiner Hotel, wurden in 2023 die restlichen der 42 für den Verkauf vorgesehenen Apartments verkauft.

Mit dem Abschluss des Pachtvertrages für den Campingplatz am Hafnersee in Kärnten, wurde ein weiterer Schritt gesetzt, um die Entwicklung der Premium Camping-Sparte voranzutreiben. Die Eröffnung des Premium Camping-Platzes ist für 2026 geplant.

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 3.028 (Vorjahr: TEUR 3.647) und ein EBITDA iHv TEUR 789 (Vorjahr: TEUR 1.082) erzielen.

# **4) Vermögens- und Finanzlage, Cashflow**

## **Bilanzstruktur**

Die Sachanlagen haben sich um TEUR 198.697 auf TEUR 553.063 zum 31. Dezember 2023 erhöht. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die erstmalige Einbeziehung der Punta Skala d.o.o. sowie auf Zugänge von Nutzungsrechten zurückzuführen.

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 2023 von TEUR 12.808 (31. Dezember 2022 TEUR 12.905) bilanziert wird.

Der Firmenwert hat sich zum 31. Dezember 2023 nicht verändert und beträgt TEUR 10.908.

Die Finanzanlagen sind von TEUR 288 zum 31. Dezember 2022 auf TEUR 2.724 zu 31. Dezember 2023 aufgrund von Investitionen in Beteiligungen des Campinggeschäftes und einer Beteiligung an einer Crowdfundingplattform gestiegen.

Die aktiven latenten Steuern haben sich um TEUR 3.318 auf TEUR 2.676 zum 31. Dezember 2023 reduziert, was im Wesentlichen mit nicht erwartbaren Verwertungsmöglichkeiten steuerlicher Verlustvorträge der österreichischen Steuergruppe zusammenhängt.

Die Anteile an assoziierten Unternehmen haben sich von TEUR 42.070 zum 31. Dezember 2022 auf TEUR 4.560 zum 31. Dezember 2023 reduziert, was zum Großteil auf die Änderung der Einbeziehungsart der Punta Skala d.o.o. zurückzuführen ist.

Die Vorräte haben sich von TEUR 1.704 zum 31. Dezember 2022 auf TEUR 2.060 zum 31. Dezember 2023 erhöht.

Die Liefer- und sonstigen Forderungen haben sich um TEUR 5.389 auf TEUR 24.675 zum 31. Dezember 2023 erhöht.

Das Konzerneigenkapital erhöhte sich von TEUR 18.007 zum 31. Dezember 2022 um TEUR 25.514 auf TEUR 43.521 zum 31. Dezember 2023. Die Erhöhung ist auf das positive Jahresergebnis von TEUR 10.557 und den Anstieg der Anteile in Fremdbesitz zurückzuführen. Die Konzerneigenkapitalquote liegt zum 31. Dezember 2023 bei 6,9 % (Vorjahr: 3,9 %).

Die lang- und kurzfristigen Finanzierungsverbindlichkeiten sind von TEUR 392.838 zum 31. Dezember 2022 auf TEUR 509.156 zum 31. Dezember 2023 gestiegen. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Finanzierungsverbindlichkeiten der erstmals einbezogenen Punta Skala d.o.o., im Zusammenhang mit der Anteilsaufstockung an der Punta Skala stehenden Finanzierungsaufnahmen und erhöhter Leasingfinanzierungsverbindlichkeiten zurückzuführen.

Die passiven latenten Steuern haben sich im Geschäftsjahr 2023 um TEUR 10.421 auf TEUR 18.565 zum 31. Dezember 2023 erhöht. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die erstmals einbezogenen Punta Skala d.o.o. zurückzuführen.

Der Anstieg in den Liefer- und sonstigen Verbindlichkeiten von TEUR 15.385 betrifft die erstmals einbezogene Punta Skala d.o.o. sowie erhöhte Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen und Gutscheinvertbindlichkeiten.

## Vermögens- und Finanzlage

Die Eigenkapitalrentabilität spiegelt das Verhältnis des Ergebnisses nach Ertragsteuern im Verhältnis zum Eigenkapital wider. Die Eigenkapitalrentabilität beträgt für das Geschäftsjahr 2023 24,3% und war 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 2023 bei 7,0% (Vorjahr: 4,1%).

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 382.056 zum 31. Dezember 2022 auf TEUR 494.701 zum 31. Dezember 2023.

## Cashflow

Der Cashflow 2023 stellt sich im Vergleich zu 2022 folgendermaßen dar:

in TEUR	2023	2022
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	24.085	14.460
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-40.951	-8.012
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	17.914	-8.768
<b>Cashflow gesamt</b>	<b>1.048</b>	<b>-2.320</b>

## 5) Analyse nicht finanzieller Leistungsindikatoren

---

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 2023 konnte 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.

Bisher betreibt die Gruppe einen Premium Camping Platz in Zadar, Kroatien. Doch Premium Camping soll in den nächsten Jahren verstärkt ausgebaut, weiterentwickelt und in einem eigenen Geschäftsbereich mit eigener Marke geführt werden.

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.

Die Digitalisierung wird laufend vorangetrieben, um interne Abläufe zu optimieren, Abhängigkeiten von einzelnen Softwareanbietern zu reduzieren, die Kommunikation mit Gästen zu erleichtern und neue Umsatzpotentiale zu erzielen. So arbeitet das Unternehmen beispielsweise weiterhin 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-Kontaktdaten Pools, die Möglichkeit der kontaktlosen Vorabbuchung von Spa-Anwendungen bereits zum Zeitpunkt der Hotelbuchung über die Falkensteiner Internetseite, sowie die Einführung eines zeitgemäßen PMS (Property Management Systems) in allen Hotels der Gruppe. Entsprechende Investitionen in interne Ressourcen wurden bereits im Jahr 2022 getätigt und im Jahr 2023 intensiviert. Bei der Entwicklung dieser Lösungen greift das Unternehmen bei Bedarf auf externe Entwickler zurück. Hierbei verliert die Geschäftsführung die Wichtigkeit der Daten/Systemensicherheit nicht aus dem Auge und setzt entsprechende Maßnahmen, um die Daten von Kunden und Mitarbeitern so gut wie möglich vor unbefugten Zugriffen zu schützen.

## 6) Risikomanagement

---

### Strategisches Risikomanagement

Die FMTG erweitert ihre geografische Präsenz kontinuierlich und vergrößert somit die regionale Diversifizierung des Immobilienportfolios. 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 schlugen 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 2023 beschäftigte der FMTG-Konzern durchschnittlich 1.857 Mitarbeiter\_innen (Vorjahr: 1.576). Mit den Häusern, die mittels Managementvertrag geführt werden, zählt die FMTG-Familie 2.240 Mitarbeiter\_innen (Vorjahr: 2.103).

Der wirtschaftliche Erfolg des Konzerns beruht entscheidend auf dem großen Engagement der Mitarbeiter\_innen. Vor allem im Hotelsektor ist qualifiziertes und serviceorientiertes Personal für die Reputation und die damit verbundene Auslastung eines Hauses ausschlaggebend. Nicht nur unsere Gäste, sondern auch unsere Mitarbeiter\_innen sollen sich wie zu Hause fühlen. Auch die Mitarbeiterhäuser in den Ferienhotels mit starkem Saisonbetrieb sollen dazu beitragen, ein „Zuhause“ zu bieten. Mit der hausinternen Akademie fördert die Gruppe die Professionalisierung und Qualifizierung jedes einzelnen Teammitgliedes nicht nur mit Fachtrainings, sondern auch mit einem umfangreichen Führungskräfteprogramm. Weiters bietet die FMTG Mitarbeitern\_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 2023/2024 nahmen circa 30 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 EUR 10,- verbucht wird. Die Gäste werden bereits vor Anreise und dann erneut beim Check-in über dieses Modell ausführlich informiert und können es ablehnen. Auch beim Check-out wird noch einmal nachgefragt, ob das Trinkgeld gezahlt werden möchte oder nicht. Darüber hinaus können die Gäste die Höhe des Betrags nach eigenen Wünschen jederzeit ändern. Mit dem Vorstoß soll das Trinkgeld für die Mitarbeiter\_innen nicht nur erhöht, sondern dessen Verteilung auch gerechter gestaltet werden. Wo normalerweise nur diejenigen, die direkt mit dem Gast in Kontakt sind, etwas bekommen, wird das Trinkgeld mit dem neuen Modell fair unter allen aufgeteilt. Dazu gibt es in jedem Hotel, das an diesem Programm teilnimmt, ein eigenes Trinkgeld-Komitee, das sich ausschließlich aus Mitarbeiter\_innen zusammensetzt. Dieses entscheidet, nach welchem Schlüssel aufgeteilt wird. Die Geschäftsführung und das Management sind hier nicht eingebunden. Das Modell kommt bei den Falkensteiner Mitarbeiter\_innen sehr gut an, da auf diese Weise wirklich alle, die ihren Beitrag dazu leisten, dass die Gäste einen schönen Urlaub erleben, etwas bekommen. Nichts desto trotz steht es den Gästen auch weiterhin frei, individuell Trinkgeld zu geben, was für die Mitarbeiter\_innen natürlich eine zusätzliche Motivation ist.

## 8) 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. Die FMTG startet mit der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie, bei der Nachhaltigkeit in den Mittelpunkt aller Aktivitäten des Unternehmens gestellt werden im Frühjahr 2024.

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	<p><b>Umwelt – Die FMTG ist bestrebt, Ressourcen so verantwortungsvoll wie möglich zu nutzen und sich zur Klimaneutralität zu verpflichten.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Umfassenden Überwachung des Ressourcenverbrauchs des gesamten Portfolios.</li> <li>• Effektive Reduzierung des Ressourcenverbrauchs.</li> <li>• Messung und Reduzierung der CO2-Emmissionen.</li> </ul>
We connect	<p><b>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.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewährleistung eines verantwortungsvollen Verbrauchs in allen Betrieben und Entwicklungen.</li> <li>• Verbesserung des Wohlbefindens der Mitarbeiter und der Entwicklungsmöglichkeiten für alle Mitarbeiter.</li> <li>• Verbesserung des Engagements der Stakeholder und Förderung von nachhaltigen Gemeinschaften.</li> </ul>
We change	<p><b>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.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Umsetzung der ESG-Strategie und Integration von ESG in alle Geschäftsprozesse.</li> <li>• Umsetzung einer ESG-Kommunikationsstrategie.</li> <li>• Aufbau von Partnerschaften und Kooperationen zur Förderung von ESG.</li> </ul>

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 hinzuarbeiten. 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 wurde 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. So wird im Frühjahr 2024 die Implementierung in unserem Haus in Jesolo und im Resort Punta Skala erfolgen.

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.

Für das Hotel Montafon ist das Unternehmen derzeit in der Zertifizierungsphase für das EU Ecolabel und das Österreichische Umweltzertifikat.

Laufend werden in den Hotels Wassersparttechnologien wie Wassersparbrausen und berührungslose Armaturen ausgerollt.

Auch hat die FMTG eine eigene Amenity Linie (wie beispielsweise Seifen und Shampoos) eingeführt, die mit EU Ecolabel, FairTrade und Cradle to Cradle zertifiziert ist.

Forschung und Entwicklung wird von der FMTG-Gruppe nicht betrieben. Allerdings verfügt die FMTG mit dem Beratungsunternehmen Michaeler & Partner und der FMTG Development über wichtige Know-how Träger im Bereich touristischer Entwicklungen.

## 9) Ausblick

---

### Was bringt die Zukunft?

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 2025/2026 erfolgen.

Die FMTG-Gruppe hat sich im Geschäftsjahr 2023 minderheitlich an einer Projektgesellschaft zum Bau einer Premium Familienhotelanlage auf Sizilien beteiligt, die vom Unternehmen nach der geplanten Fertigstellung in 2026 betrieben 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 das zweite Halbjahr 2025 geplant. Der Apartmentvorverkauf ist äußerst erfolgreich angelaufen. So konnten bisher Reservierungen von Mio. EUR 18,0 gezeichnet werden.

Mit dem Anteilskauf an einer Projektgesellschaft in Cesenatico in Italien ist der Startschuss für ein Entwicklungsprojekt für ein Premium Hotel und Apartments gefallen. Näheres dazu finden sie unter Abschnitt I (4) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag im Konzernanhang.

Mit der mehrheitlichen Übernahme des Resorts Punta Skala (siehe dazu Abschnitt C (c) Zugänge 2023 im Konzernanhang) konnte nicht nur der Betrieb dieses Premium-Resorts, sondern auch Development Opportunitäten in einem vertrauten und bekannten Umfeld langfristig gesichert werden. So wird das Resort ab 2025 um 88 Apartments, ein Mitarbeiterhaus, einen Aqua-Park mit F&B-Outlets und Shops etc. erweitert.

Das Wachstum im Bereich Camping soll künftig stark forciert werden, weshalb auch das Management am Aufbau eines eigenen Geschäftsbereichs und einer eigenständigen Marke arbeitet. So sind die Umbauten der Campingplätze Pila auf der Insel Krk in Kroatien und am Hafnersee in Kärnten zu Premium-Produkten geplant. Um das Wachstum in diesem kapitalintensiven Geschäftsbereich rascher voranzutreiben, will das Unternehmen einen Joint Venture Partner mit ins Boot holen.

Im Zuge der Umsetzung des Green Deals ist nachhaltiges Wirtschaften von großer Wichtigkeit für Unternehmen und die Gesellschaft geworden. Die FMTG-Gruppe setzt laufend Maßnahmen, um Nachhaltigkeit in der Organisation zu verankern. Um nicht nur intern das Knowhow zu erweitern, sondern auch anderen touristischen Unternehmen anzubieten, wird innerhalb des Geschäftsbereichs Michaeler & Partner ein ESG-Team aufgebaut, das im Frühjahr 2024 ihre Tätigkeit aufnehmen wird.

Die Geschäftsentwicklung im ersten Quartal 2024 und die Vorbuchungslage für die wichtige Sommersaison stimmen das Management hinsichtlich der Erreichung der für das Jahr 2024 und darüber hinaus gesteckten Ziele positiv.

Wien, am 15. April 2024



Dr. Otmar Michaeler (CEO)

FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG  
Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2023

---

## **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 2023, 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 2023 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 2023

---

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 2023

---

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 2023

---

- 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 2023

---

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 2023

---

## 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,

15.04.2024

## **CONFIDA SÜD**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

---

e.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 & Seite 53 © Claus Brechenmacher & Reiner Baumann



*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 Veranlagung ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

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

## ANGEBOT

eines Crowdinvestors

zur Gewährung eines Nachrangdarlehens

an

### FMTG – Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG

FN 154675 p

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

(nachfolgend "Emittentin" genannt)

Das Angebot des Crowdinvestors wird durch Eingabe des Darlehensbetrags über die Crowdinvestmentplattform <https://www.fmtg-invest.at> (in der Folge die Crowd-Investment Plattform) und durch das Anklicken des Bestätigungsbutton gestellt. Der Darlehensbetrag (die „Darlehensvaluta“) wird als Nachrangdarlehen gewährt. Dem Crowdinvestor wird die Angebotsstellung auf die von ihm bekanntgegebene E-Mail-Adresse bestätigt. Das Angebot des Crowdinvestors ist Teil einer Reihe von mehreren Crowdinvestoren im Rahmen der Zeichnungsfrist angebotenen Nachrangdarlehen.

Die Emittentin ist nicht zur Annahme dieser derart gestellten Angebote verpflichtet. Die Aufnahme des Nachrangdarlehens durch die Emittentin hängt unter anderem vom Erreichen der Fundingschwelle ab. Die Angebotsannahme durch die Emittentin erfolgt durch elektronische Verständigung über die Crowdinvesting Plattform und/oder E-Mail. Hierüber wird ein personalisierte Investitionsbestätigung ausgestellt. Der Darlehensvertrag wird nicht personalisiert ausgestellt.

Mit dem Angebot wird der Abschluss eines **Nachrangdarlehensvertrags** mit nachfolgendem Inhalt angeboten:

### 1. Zusammenfassung der Konditionen

Darlehensvaluta	wird auf der Crowd-Investing Plattform eingegeben, bestätigt und dargestellt (mind. EUR 500 oder ein ganzes Vielfaches davon)	Zinszahlungstermine (nicht Tilgung)	31.3. und 30.9. eines jeden Jahres bis zum Laufzeitende. Die erste Zinszahlung erfolgt am 31.03.2026
Zinssatz	5,50% p.a. (Verzinsung lt. 5.1.)	Funding-Schwelle	EUR 300.000 (Euro dreihunderttausend)
Zeichnungsfristbeginn	ab 01.04.2025	Zeichnungsfristende	am 18.05.2025 um maximal 28 Tage verlängerbar
Laufzeitende und Tilgungstermin	am 30.09.2030	Funding-Limit	maximal EUR 18.000.000,00 (Euro achtzehn Millionen)

### 2. Rechtsverhältnisse, Risikohinweis und Zahlungsdienstleister

- 2.1. Bei der Emittentin handelt es sich um eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit dem Sitz in Wien eingetragen im Firmenbuch des Handelsgericht Wien unter FN 154675 p. Der Unternehmensgegenstand der Emittentin ist auf der Crowd-Investment Plattform näher beschrieben.
- 2.2. Das Stammkapital der Emittentin beträgt EUR 70.000,00 und ist zur Gänze eingezahlt und stellt sich am heutigen Tag folgendermaßen dar:

Gesellschafter	Quote
MARIA s.r.l.	36,84 %

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

THE ANTON s.r.l	36,84 %
GFM s.r.l.	26,32 %

- 2.3. Die Crowd-Investment Plattform wird von der CONDA Crowdinvesting Austria GmbH, FN 477829 s (in der Folge „CONDA“), als Betreiber im Sinne des § 2 Z 5 AltFG betrieben. Für die Nutzung der Crowd-Investment Plattform gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen und Datenschutzerklärungen von CONDA. Welche dem Crowdinvestor auf der Crowd-Investment Plattform zur Verfügung gestellt werden. CONDA ist nicht Vertragspartei dieses Nachrangdarlehensvertrags.
- 2.4. Die Angebotsstellung an die Emittentin von Personen, die ihren Sitz, Wohnsitz und gewöhnlichen Aufenthalt in einem Land außerhalb Österreichs haben, ist unzulässig.
- 2.5. Dem Crowdinvestor ist bewusst, dass die Gewährung des NACHRANGDARLEHENS NICHT NUR CHANCEN, SONDERN AUCH RISIKEN, BIS HIN ZU EINEM MÖGLICHEN **TOTALAUSFALL DES INVESTMENTS**, MIT SICH BRINGT. ES SOLLEN DAHER NUR INVESTOREN ENTSPRECHENDE ANGEBOTE ZUR GEWÄHRUNG EINES NACHRANGDARLEHENS ABGEBEN, DIE EINEN TOTALAUSFALL DES INVESTIERTEN BETRAGS VERKRAFTEN KÖNNEN UND WIRTSCHAFTLICH NICHT AUF ENTSPRECHENDE RÜCKFLÜSSE AUS DEM INVESTMENT ANGEWIESEN SIND.
- 2.6. Zahlungsdienstleister und Wallet: Die Zahlungen aus und im Zusammenhang mit diesem Nachrangdarlehensvertrag erfolgen über den Zahlungsdienstleister 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. Das Nachrangdarlehen ist Teil mehrerer durch weitere Crowdinvestoren gewährte Nachrangdarlehen.
- 3.2. Der Crowdinvestor gewährt nach den Bestimmungen und Bedingungen dieses Vertrags ein nachrangiges, unbesichertes Darlehen in der über die Crowd-Investment Plattform ausgewählten bzw. oben angeführten Höhe (die „Darlehensvaluta“). Sämtliche Nachrangdarlehen bilden eine Einheit, soweit und sofern sie im unmittelbaren Zusammenhang mit dem gegenständlichen Projekt stehen.
- 3.3. Der Crowdinvestor wird zeitgleich mit der Angebotsstellung an die Emittentin die Darlehensvaluta vollständig und frei von Abzügen durch die auf der Crowd-Investment Plattform eingerichtete Bezahlungsfunktion oder durch Überweisung auf das auf der Website angegeben Bankkonto bezahlen. Es besteht keine NACHSCHUSSPFLICHT für den Crowdinvestor.

### 4. Dauer, Rückzahlungssperre und Tilgung, vorzeitige Tilgung

- 4.1. Für das Nachrangdarlehen wird eine Laufzeit gemäß Punkt 1. vereinbart (die „Laufzeit“). Es besteht kein ordentliches Kündigungsrecht des Crowdinvestors. Zu einer allfälligen vorzeitigen Beendigung siehe Punkt 7. Die Laufzeit beginnt mit dem Tag der Annahme durch die Emittentin, frühestens jedoch mit Bezahlung der Darlehensvaluta durch den Crowdinvestor.
- 4.2. Das Nachrangdarlehen wird gemäß Punkt 1. ab dem dort genannten Datum und zu den dort genannten Termin(en) zurückbezahlt und zu dem(n) dort genannten Zahlungstermin(en) fällig.
- 4.3. Rückzahlungssperre: Der Crowdinvestor kann die Rückzahlung samt den darauf entfallenden Zinsen nicht fordern, solange die Emittentin die Voraussetzungen nach Punkt 9.3. nicht erfüllt: nämlich erfolgt keine

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

Rückzahlung, wenn unter Berücksichtigung sämtlicher gewährten (auch) nachrangigen Forderungen, eine materielle Insolvenz vorliegt (Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung) und/oder ein negatives Eigenkapital der Emittentin ausgewiesen ist und/oder bei Zahlung vorliegen würde.

- 4.4. Führt die Rückzahlungssperre nach Punkt 4.3. dazu, dass Rück- oder Zinszahlungen nicht bezahlt werden, sind diese zum nächsten möglichen Tilgungstermin zurückzuzahlen oder sofern keine Tilgungstermine mehr vorgesehen sind, wenn die Rückzahlungssperre nach Punkt 4.3. beseitigt ist. Die nicht bezahlte(n) Tilgungsrate(n) sind Teil des offenen Darlehensbetrags, der der fortlaufenden Verzinsung nach Maßgabe von Punkt 5. unterliegt.
- 4.5. Die Tilgung des Nachrangdarlehens samt Zinsen erfolgt auf das auf der Internetplattform eingerichtete und vom Zahlungsdienstleister verwaltete Investorenkonto (auch „Wallet“) oder auf das vom Crowdinvestor auf der Website angegebene Bankkonto.
- 4.6. Vorzeitige Rückzahlung: die Emittentin ist berechtigt (vorbehaltlich einer allfälligen Rückzahlungssperre nach Punkt 4.3.), den Darlehensbetrag auch vor dem Ende der Laufzeit des Nachrangdarlehens jeweils zu einem Zinszahlungstermin gemäß Punkt 1. samt aller bis zu diesem Zeitpunkt aufgelaufener und nicht bezahlter Zinsen auf das vom Crowdinvestor im Rahmen seiner Registrierung auf der Plattform oder im Angebotsschreiben bekanntgegebene Bankkonto oder auf sein Wallet an den Investor vorzeitig und vollständig zurückzuzahlen. Mit Vertragserfüllung seitens der Emittentin ist dieser Vertrag vorzeitig gekündigt. Die Emittentin ist verpflichtet, die Absicht zur vorzeitigen und vollständigen Rückzahlung des offenen Saldos des Darlehensbetrags schriftlich und zumindest 60 Tage im Voraus dem Investor elektronisch auf der Plattform oder per E-Mail (an die vom Investor im Rahmen seiner Registrierung oder späteren Aktualisierung auf der Plattform bekanntgegebene E-Mail-Adresse) mitzuteilen.

## 5. Zinsen und Zinszahlung

- 5.1. Verzinsung: der offene Darlehensbetrag wird mit dem Zinssatz gemäß Punkt 1. verzinst. Die Verzinsung beginnt mit **Annahme des Angebots** durch die Emittentin. Wird das Angebot und/oder der Vertrag widerrufen oder erfolgt ein Rücktritt, kommt es zu keiner Verzinsung. Die Berechnung der Zinsen erfolgt nach der Eurozinismethode  $act/360$  und wird kaufmännisch auf die zweite Nachkommastelle genau gerundet. Dies bedeutet, dass die Zinstage kalendergenau ermittelt werden und der Berechnung 360 Tage für das Zinsjahr zugrunde gelegt werden.
- 5.2. Zinsen sind jeweils zu den in Punkt 1. angeführten Zinszahlungsterminen (eines jeden Kalenderjahres) sowie zum Ende der Laufzeit zur Zahlung fällig. Zinszahlungen werden von der Emittentin auf das auf der Internetplattform eingerichtete und vom Zahlungsdienstleister verwaltete Investorenkonto (auch „Wallet“) oder auf das vom Crowdinvestor auf der Website angegebene Bankkonto bezahlt. Zur Weiterleitung der von dem Projektträger geleisteten Zinszahlungen durch den Zahlungsdienstleister an den jeweiligen Anleger werden bis zu 10 Kalendertage benötigt. Der vorbenannte Zeitraum von 10 Kalendertagen wird bei der Verzinsung nicht berücksichtigt.
- 5.3. Für Zinszahlungen gilt die Rückzahlungssperre nach 4.3.
- 5.4. Verzugszinsen: Für den Fall des Verzugs von fälligen Beträgen (Zinsen oder Tilgungen) gemäß diesem Vertrag schuldet die Emittentin dem Investor Verzugszinsen in Höhe von 12% p.a. auf den fälligen Betrag, berechnet nach der Eurozinismethode  $act/360$ . Die Beträge werden kaufmännisch auf die zweite Nachkommastelle genau gerundet. Verzugszinsen gelten auch, solange die Emittentin einen Beleg für die Verweigerung der Zinszahlung gemäß Punkt 9.4. schuldig bleibt.

Kein Verzug ist, wenn die Zahlungsvoraussetzungen nach Punkt 9.4. nicht vorliegen.

## 6. Zeichnungsfrist / Annahmeverbehalt / Auflösende Bedingung

- 6.1. Die Emittentin ist berechtigt im Zeitraum der Zeichnungsfrist Angebote von Crowdinvestoren anzunehmen. Die Emittentin behält sich das Recht vor, die Zeichnungsfrist bis zur in Punkt 1. genannten Verlängerungsoptionsfrist zu verlängern. Der Crowdinvestor ist – vorbehaltlich gesetzlicher Rücktrittsrechte – bis zur allenfalls verlängerten Zeichnungsfrist an sein Angebot gebunden.
- 6.2. Die Emittentin ist nicht verpflichtet das Angebot des Crowdinvestors anzunehmen. Die Emittentin wird das Angebot insbesondere ablehnen, wenn der Crowdinvestor seinen gewöhnlichen Aufenthalt außerhalb

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

Österreichs hat (siehe dazu auch Punkt 2.4.) oder der Crowdinvestor aufgrund von gesetzlichen Investorenschutzbestimmungen nicht investieren durfte.

- 6.3. Das Angebot des Crowdinvestors ist auflösend bedingt mit dem Nicht-Erreichen der Funding-Schwelle bis zum Ende der – allenfalls verlängerten – Zeichnungsfrist oder deren Unterschreiten aufgrund von erfolgten Rücktritten oder Widerrufen von Crowdinvestoren.
- 6.4. Nimmt die Emittentin das Angebot des Crowdinvestors an, wird die Darlehensvaluta an die Emittentin über einen Zahlungsdienstleister ausgezahlt.

## **7. Keine ordentliche Kündigung / Vorzeitige Kündigung**

- 7.1. Es besteht kein ordentliches Kündigungsrecht des Crowdinvestors.
- 7.2. Der Crowdinvestor hat ein außerordentliches, fristloses Kündigungsrecht insbesondere für den Fall, dass
  - (I) die Emittentin wesentliche Pflichten aus diesem Nachrangdarlehensvertrag verletzt und diese Verletzung nicht innerhalb einer angemessenen Nachfrist (welche vom Crowdinvestor oder stellvertretend für diesen vom Plattformbetreiber gesetzt wird) nicht behebt;
  - (II) die Emittentin einen wesentlichen betriebsnotwendigen Vermögensgegenstand (beispielsweise eine wesentliche Marke oder ein wesentliches Patent), aus welchem Grund auch immer veräußert oder auch nur einzelne Rechte daran abtritt und infolgedessen den Vermögensgegenstand zur Gänze oder zu einem wesentlichen Teil nicht mehr nutzen kann;
  - (III) sonstige Gründe vorliegen, die eine Aufrechterhaltung des gegenständlichen Vertrages unzumutbar machen.
- 7.3. Die Verschlechterung der Finanz- und Vermögenslage der Emittentin ist kein wichtiger Grund, der zur außerordentlichen Kündigung berechtigt.
- 7.4. Eine außerordentliche Kündigung kann unverzüglich, längstens jedoch binnen 8 Wochen nach Bekanntwerden des Kündigungsgrundes ausgesprochen werden. Erfolgte außerordentliche Kündigungen sind zusätzlich an die Betreiberin der Plattform mitzuteilen.

## **8. Rücktrittsrecht:**

- 8.1. Ist der Crowdinvestor Verbraucher im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes, so hat er ab Annahme des Angebots durch die Emittentin das Recht, binnen 14 Tagen von dem solcherart geschlossenen Darlehensvertrag zurückzutreten. Im Fall eines Rücktritts ist der vom Investor bezahlte Darlehensbetrag binnen zwei Wochen ab Zugang der Rücktrittserklärung bei der Emittentin ohne Gewährung einer Zinszahlung an den Investor auf das vom Investor auf der Plattform bekanntgegebene Bankkonto zurückzuzahlen.
- 8.2. Der Rücktritt kann unter anderem via der Crowd-Investment Plattform oder gegenüber der Emittentin unter support.fmtg@conda.at erklärt werden.

## **9. Qualifizierte Nachrangklausel**

- 9.1. Der Crowdinvestor tritt für den Fall der Insolvenz mit seinen Forderungen unwiderruflich im Rang hinter sämtliche Forderungen gegenwärtiger und zukünftiger anderer Gläubiger (mit Ausnahme der Gläubiger, die ebenfalls einen Rangrücktritt erklärt haben) zurück.
- 9.2. Der Crowdinvestor erklärt, dass er gemäß § 67 Abs 3 österreichische Insolvenzordnung die Befriedigung seiner Forderungen aus diesem Nachrangdarlehensvertrag erst nach Beseitigung eines negativen Eigenkapitals (§ 225 Abs 1 österreichisches UGB) oder im Fall der Liquidation nach Befriedigung aller Gläubiger begehrt und dass aufgrund dieser Verbindlichkeiten der Emittentin kein Insolvenzverfahren eröffnet zu werden braucht.
- 9.3. Aufgrund der Nachrangigkeit gemäß Punkt 9.2. erfolgen Zahlungen durch die Emittentin nur, wenn ein positives Eigenkapital vorliegt und soweit die Auszahlung der jeweils fälligen Beträge keine Insolvenz der Emittentin bewirken würde; werden fällige Beträge aufgrund solcher Einschränkung nicht ausbezahlt, erfolgt die Auszahlung jeweils zum nächstmöglichen Zahlungstermin und wird bis dahin mit dem in Punkt 1 genannten Zinssatz verzinst.

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

- 9.4. Verweigert die Emittentin aus den in diesem Punkt 9.3. genannten Gründen eine Zahlung von Zinsen und/oder die Tilgung, so hat sie den Crowdinvestor umfassend über die Gründe dergestalt zu informieren, dass dieser die Plausibilität der Verweigerung detailliert nachprüfen kann.

#### **10. Informations- und Kontrollrechte, Pflichten der Emittentin**

- 10.1. Bis zur vollständigen Rückzahlung aller Darlehensansprüche durch die Emittentin, hat der Crowdinvestor das Recht, Abschriften der jeweiligen Jahresabschlüsse der Emittentin zu erhalten, und zwar spätestens vier Wochen nach Feststellung des Jahresabschlusses durch die Gesellschafter der Emittentin jedoch spätestens 9 Monate nach dem jeweiligen Bilanzstichtag. Die Geschäftsführung der Emittentin hat die Einhaltung dieser Fristen sicherzustellen. Der Umfang sowie Art und Form des Jahresabschlusses hat den Gesetzen und Vorschriften zu entsprechen, wie diese von den Behörden am Sitz der Emittentin definiert sind.
- 10.2. Jedem Crowdinvestor ist nach Feststellung des Jahresabschlusses eine Abschrift (in Form eines PDFs) innerhalb von vier Wochen nachweislich zu übermitteln. Diese Unterlagen werden dem Investor elektronisch auf der Crowd-Investment Plattform oder per E-Mail (an die vom Investor im Rahmen seiner Registrierung oder späteren Aktualisierung auf der Plattform bekanntgegebene E-Mail-Adresse) zur Verfügung gestellt.
- 10.3. Der Crowdinvestor erhält für jedes Geschäftsjahr der Emittentin bis zur vollständigen Rückzahlung ein jährliches Reporting in Form von (a) einer schriftlichen Kurzdarstellung („one-pager“), die die wesentlichen Ereignisse (zum Beispiel Umsatz, Personalstand, Markt, Konkurrenz, Aktivitäten (inkl. Produktentwicklung), Marketing & Vertrieb, Forschung & Entwicklung, etc.) zusammenfasst oder (b) eines Webmeetings, in dem über die wesentlichen Ereignisse berichtet wird. Die schriftlichen Reportings sind jeweils spätestens einen Monat nach Feststellung des Jahresabschlusses durch die Gesellschafter der Emittentin jedoch spätestens 9 Monate nach dem jeweiligen Bilanzstichtag nachweislich an den Investor zu übermitteln. Die Webmeetings sind im gleichen Zeitrahmen abzuhalten, aufzuzeichnen und an Investoren zu übermitteln. Die Wahl des Reporting-Modus obliegt der Emittentin.
- 10.4. Der Crowdinvestor erhält von der Emittentin bis zur vollständigen Rückzahlung aller Darlehensansprüche außerdem Sofortmeldungen bei Geschäftsfällen, die für seine Anlegerstellung unmittelbar bedeutsam sind. Als solche Geschäftsfälle gelten insbesondere die Absicht einer Insolvenzanmeldung, Verschmelzung, Umgründung, Namensänderung, Änderung des Unternehmensgegenstandes, Änderung der Gesellschafterstruktur, sowie jede Änderung am Management.
- 10.5. Die in Punkt 10.1. und 10.2. genannten Rechte stehen dem Investor auch nach Kündigung des Nachrangdarlehens in dem zur Überprüfung der Zinsansprüche erforderlichen Umfang zu.
- 10.6. Die Emittentin verpflichtet sich, Ausschüttungen an Gesellschafter nur soweit vorzunehmen oder zuzulassen, soweit die Emittentin die dafür aufzuwendende Liquidität nicht benötigt, um laut Cash-Flow-Planung die in den nächsten 12 Monaten fällig werdenden (zuzüglich etwaiger mangels Erfüllung der vertraglichen Auszahlungsvoraussetzungen bis dahin nicht ausbezahlter und daher entsprechend vorgetragener) Forderungen der Investoren im Zusammenhang mit diesem Vertrag und aller weiteren mit Investoren geschlossenen Nachrangdarlehensverträge zu erfüllen
- 10.7. Die Emittentin verpflichtet sich weiters, Entgeltzahlungen an Geschäftsführer, die den dreifachen Betrag des höchsten gemäß anwendbarem Kollektivvertrag geregelten Entgelts übersteigen, nur soweit vorzunehmen oder zuzulassen, soweit die Emittentin die dafür aufzuwendende Liquidität nicht benötigt, um laut Cash-Flow-Planung die in den nächsten 12 Monaten fällig werdenden (zuzüglich etwaiger mangels Erfüllung der vertraglichen Auszahlungsvoraussetzungen bis dahin nicht ausbezahlter und daher entsprechend vorgetragener) Forderungen der Investoren im Zusammenhang mit diesem Vertrag und aller weiteren mit Investoren geschlossenen Nachrangdarlehensverträge zu erfüllen.
- 10.8. Pönale: Für den Fall, dass die Emittentin eine Verpflichtung gemäß Punkt 10.6. oder 10.7. verletzt, erhöht sich der von der Emittentin gemäß diesem Vertrag zu zahlende Zinssatz (sowohl für die laufende Verzinsung als auch den Verzugszinssatz) um sechs Prozentpunkte für den Zeitraum der Verletzung.

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

## II. Zusicherungen und Garantien der Emittentin

- 11.1. Die Emittentin haftet dem Crowdinvestor dafür, dass die im Folgenden angeführten Zusicherungen und Garantien für die Emittentin zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages sowie für die gesamte Laufzeit des Vertrages nach bestem Wissen zutreffen. Falls die Emittentin Kenntnis davon erlangt, dass eine abgegebene Zusicherung und Garantie nicht zutrifft, so hat sie 60 Tage Zeit, um den Sachverhalt soweit zu berichtigen, dass sie neuerlich zur Abgabe der Zusicherung und Garantie fähig ist. Sollte die Emittentin den Sachverhalt innerhalb dieser Zeit nicht berichtigen oder berichtigen können, so hat sie dem Investor hiervon unverzüglich nach Ablauf der 60-tägigen Frist per E-Mail- Mitteilung zu machen.
- 11.2. Die Emittentin gibt folgende Zusicherungen und Garantien ab:
- (a) Die Emittentin ist eine nach österreichischem Recht ordnungsgemäß errichtete und bestehende Kapitalgesellschaft.
  - (b) Die dem Crowdinvestor zur Verfügung gestellten Dokumente, Daten und Informationen sind in jeglicher Hinsicht zutreffend und in keiner Weise irreführend, jedoch sind Geschäftspläne und zugrundeliegende Annahmen mit dem natürlichen Risiko verbunden, dass sich Geschäfte anders entwickeln können als geplant.
  - (c) Ein Jahresabschluss der Emittentin (bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie, falls gesetzlich erforderlich, der Anhang und der Lagebericht zum Jahresabschluss) wird stets mit der Sorgfalt eines ordentlichen Unternehmens, nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung und unter Beachtung der einschlägigen steuerrechtlichen Vorschriften erstellt. Die zum jeweiligen Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Bestimmungen werden im Jahresabschluss der Emittentin in jedem Fall und konsequent wie in den vorangegangenen Geschäftsjahren angewendet. Alle bei Erstellung des Jahresabschlusses erkennbaren Risiken, Wertminderungen und Verluste werden durch ausreichende Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen berücksichtigt. Der Jahresabschluss ist vollständig und richtig und gibt ein vollständiges und richtiges Bild der wirtschaftlichen Verhältnisse der Emittentin zum Stichtag wieder. Nach dem Stichtag auftretende oder bekannt gewordene Umstände der Emittentin werden, falls erforderlich, bei der Erstellung des Jahresabschlusses berücksichtigt.
  - (d) Die Emittentin hat Subventionen und sonstige Fördermittel nur in Übereinstimmung mit den anwendbaren Rechtsvorschriften und unter Beachtung jeglicher behördlichen Anordnungen, Bedingungen und Auflagen beantragt, empfangen und verwendet. Derartige Mittel müssen – insbesondere wegen dieses Vertrages – nicht zurückgezahlt werden und sind auch nicht hinfällig.
  - (e) Die Emittentin hat alle gesetzlich vorgesehenen Erklärungs- und Anzeigepflichten gegenüber den Abgabenbehörden und Sozialversicherungsträgern so erfüllt, dass ihr keine Nachteile wegen der Nichterfüllung, der nicht ordentlichen oder der nicht rechtzeitigen Erfüllung solcher Erklärungs- und Anzeigepflichten drohen.
  - (f) Die Emittentin ist keinerlei außerordentliche Verbindlichkeiten eingegangen, insbesondere keine Verbindlichkeiten aus Versorgungszusagen (z.B.: Pensionszusagen, Krankenversicherungen oder andere freiwillige Sozialleistungen), Eventualverbindlichkeiten oder Garantieverträge, die nicht aus dem Jahresabschluss der Emittentin ersichtlich sind. Die Emittentin hat keine Bürgschaften, Garantien oder Sachhaftungen für Verbindlichkeiten Dritter (z.B. Verpfändung von Vermögensgegenständen für Verbindlichkeiten Dritter) übernommen.
  - (g) Die Emittentin verfügt über sämtliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen, die zur Führung des Geschäftsbetriebs der Emittentin im derzeit ausgeübten Umfang sowie im Umfang des gemäß Planrechnung geplanten Ausmaßes erforderlich sind. Diese Genehmigungen sind aufrecht und es liegen keine Umstände vor, die eine Rücknahme oder den Widerruf oder eine Einschränkung oder sonstige Änderung der Rechtswirksamkeit oder des Geltungsumfanges dieser Genehmigungen befürchten lassen. Der Geschäftsbetrieb der Emittentin wird in Übereinstimmung mit diesen Genehmigungen sowie sämtlichen rechtlichen Vorschriften geführt. Es gibt keine unerledigten Auflagen, Aufträge und/oder Bedingungen der Gewerbe- oder anderer Behörden und auch keine ungenehmigten Änderungen etwaiger Betriebs- anlagen, die nicht oder nur unter Auflagen, Aufträgen oder Bedingungen genehmigt werden können. Weiters hat die Emittentin keinen Grund zur Annahme, dass irgendwelche Behörden in Zukunft Auflagen, Aufträge, Bedingungen und/oder Befristungen vorschreiben könnten, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Emittentin stehen.



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

- 11.3. Für den Fall, dass die Emittentin ihre Verpflichtung zur rechtzeitigen Mitteilung des Nichtvorliegens einer Zusicherung und Garantie gemäß Punkt 0. Verletzt, erhöht sich der von der Emittentin gemäß diesem Vertrag zu zahlende Zinssatz (sowohl für die laufende Verzinsung als auch der Verzugszinssatz) um sechs Prozentpunkte für den Zeitraum des Nichtvorliegens der Zusicherung und Garantie.

## 12. Abtretung und Aufrechnungsverbot

- 12.1. Die Abtretung der Rechte aus diesem Vertrag durch den Crowdinvestor ist möglich, doch muss der Crowdinvestor der Emittentin die Abtretung sowie die Daten des Abtretungsempfängers unverzüglich nach der Abtretung über eine entsprechende Mitteilung über die Crowd-Investment Plattform mitteilen, um sicher zu stellen, dass auch der Abtretungsempfänger auf der Plattform als Crowdinvestor registriert ist. Eine Abtretung an Personen, die nicht auf der Plattform registriert sind, ist ausgeschlossen und nicht zulässig. Nach erfolgter Abtretung hat die Emittentin das Recht und die Pflicht, Zahlungen ausschließlich auf die ihr gemäß der vorgenannten Mitteilung über die Plattform genannte Kontoverbindung des Abtretungsempfängers schuldbefreiend zu leisten.
- 12.2. Eine teilweise Abtretung von Ansprüchen aus diesem Vertrag durch den Crowdinvestor ist nur möglich, wenn Zinsansprüche gemeinsam mit Ansprüchen auf Rückzahlung eines Nachrangdarlehensbetrages abgetreten werden und wenn Abtretungen hinsichtlich eines Darlehensbetrages von zumindest EUR 500,00 oder einem Vielfachen davon erfolgen sollen.
- 12.3. Der Investor ist hiermit ausdrücklich darüber aufgeklärt, dass die **Abtretung der Rechte aus diesem Vertrag erschwert ist**, weil zum Zeitpunkt der Emission dieses alternativen Finanzinstruments kein Sekundärmarkt dafür existiert und kein Kurswert gebildet werden kann.
- 12.4. Etwaige Ansprüche des Crowdinvestors können von der Emittentin nicht durch Aufrechnung erfüllt werden, eine etwaige Aufrechnung durch die Emittentin wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

## 13. Vertraulichkeit und Geheimhaltung

- 13.1. Der Inhalt dieses Vertrags sowie alle dem Crowdinvestor zugänglich gemachten vertraulichen Informationen oder sonstige Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse betreffend die Emittentin, deren Technologien, gewerblichen Schutzrechte, geistiges Eigentum und Know-How, Mitarbeiter, Kunden oder Kooperationspartner, (nachfolgend „vertrauliche Informationen“ genannt) sind vom Crowdinvestor streng geheim zu halten und dürfen von ihm ohne die vorherige Zustimmung der Emittentin Dritten gegenüber nicht offengelegt werden. Der Crowdinvestor darf vertrauliche Informationen im Übrigen nur für die Zwecke dieses Vertrags, insbesondere nicht für eigene oder fremde Wettbewerbszwecke verwenden. Die Vertraulichkeitsverpflichtung gemäß Satz 1 gilt nicht, soweit
- (a). die Parteien eine Offenlegung vereinbart haben;
  - (b). die Offenlegung in diesem Vertrag vorgesehen oder zur Durchführung dieses Vertrags erforderlich ist;
  - (c). die Offenlegung gegenüber Angestellten oder zur beruflichen Verschwiegenheit verpflichteten Beratern des Investors erfolgt;
  - (d). die Offenlegung zur Erfüllung gesetzlicher Offenlegungs- oder Informationspflichten oder behördlicher Anordnungen zwingend erforderlich ist.

Nicht als vertrauliche Informationen gelten solche Informationen, die

- (a). dem Investor zum Zeitpunkt Offenlegung durch die Gesellschaft bereits nachweislich bekannt waren;
- (b). ohne Verletzung einer vertraglichen oder gesetzlichen Geheimhaltungsverpflichtung allgemein öffentlich bekannt sind oder werden;
- (c). der Investor von einem Dritten nachweislich rechtmäßig ohne Verstoß gegen vertragliche oder gesetzliche Geheimhaltungsverpflichtungen erhalten hat.

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

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

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

#### **14. Schlussbestimmungen**

- 14.1. Die Emittentin und der Investor bestätigen, alle Angaben im Vertrag, am Angebotsschreiben oder auf der Plattform gewissenhaft und wahrheitsgetreu gemacht zu haben und verpflichten sich, allfällige Änderungen wechselseitig umgehend bekannt zu geben.
- 14.2. Auf diesen Vertrag und alle Rechtsbeziehungen zwischen der Emittentin und dem Investor ist materielles österreichisches Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des internationalen Privatrechts anzuwenden. Die Bestimmungen des UN-Kaufrechtes finden keine Anwendung. Ist der Investor ein Verbraucher im Sinne des österreichischen Konsumentenschutzgesetzes, so richtet sich das anwendbare materielle Recht nach den gesetzlichen Bestimmungen.
- 14.3. Gerichtsstand ist der Sitz der Emittentin. Für Verbraucher gilt das für ihren Wohnsitz zuständige Gericht als Gerichtsstand.
- 14.4. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für einen etwaigen Verzicht auf das vorgenannte Erfordernis. Nebenabreden wurden außerhalb dieses Vertrages nicht getroffen.
- 14.5. Der Investor stimmt ausdrücklich zu, dass sämtliche seiner auf der Plattform registrierten Daten vom Betreiber der Plattform an die Emittentin für Zwecke der Annahme dieses Angebots und der Umsetzung und Gestionierung dieses Darlehensvertrags übermittelt werden dürfen.

\*\*\*\*\*

## **Abschnitt II – Darlehensvertrag mit Zinszahlungen in Gutscheinen**

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

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

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

## ANGEBOT

eines Crowdinvestors

zur Gewährung eines Nachrangdarlehens

an

### FMTG – Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG

FN 154675 p

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

(nachfolgend "Emittentin" genannt)

Das Angebot des Crowdinvestors wird durch Eingabe des Darlehensbetrags über die 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 31.03.2026
Zinssatz	7,50% p.a. (Zinszahlung in Wertgutscheinen lt. Pkt. 5.2.)	Funding-Schwelle	EUR 300.000 (Euro dreihunderttausend)
Zeichnungsfristbeginn	ab 01.04.2025	Zeichnungsfristende	am 18.05.2025 um maximal 28 Tage verlängerbar
Laufzeitende und Tilgungstermin	am 30.09.2030	Funding-Limit	maximal EUR 18.000.000,00 (Euro achtzehn Millionen)

### 2. Rechtsverhältnisse, Risikohinweis und Zahlungsdienstleister

- Bei der Emittentin handelt es sich um eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit dem Sitz in Wien eingetragen im Firmenbuch des Handelsgericht Wien unter FN 154675 p. Der Unternehmensgegenstand der Emittentin ist auf der Crowd-Investment Plattform näher beschrieben.
- Das Stammkapital der Emittentin beträgt EUR 70.000,00 und ist zur Gänze eingezahlt und stellt sich am heutigen Tag folgendermaßen dar:

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

Gesellschafter	Quote
MARIA s.r.l.	36,84 %
THE ANTON s.r.l	36,84 %
GFM s.r.l.	26,32 %

- 2.3. Die Crowd-Investment Plattform wird von der CONDA Crowdinvesting Austria GmbH, FN 477829 s (in der Folge „CONDA“), als Betreiber im Sinne des § 2 Z 5 AltFG betrieben. Für die Nutzung der Crowd-Investment Plattform gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen und Datenschutzerklärungen von CONDA. Welche dem Crowdinvestor auf der Crowd-Investment Plattform zur Verfügung gestellt werden. CONDA ist nicht Vertragspartei dieses Nachrangdarlehensvertrags.
- 2.4. Die Angebotsstellung an die Emittentin von Personen, die ihren Sitz, Wohnsitz und gewöhnlichen Aufenthalt in einem Land außerhalb Österreichs haben, ist unzulässig.
- 2.5. Dem Crowdinvestor ist bewusst, dass die Gewährung des NACHRANGDARLEHENS NICHT NUR CHANCEN, SONDERN AUCH RISIKEN, BIS HIN ZU EINEM MÖGLICHEN **TOTALAUSFALL DES INVESTMENTS**, MIT SICH BRINGT. ES SOLLEN DAHER NUR INVESTOREN ENTSPRECHENDE ANGEBOTE ZUR GEWÄHRUNG EINES NACHRANGDARLEHENS ABGEBEN, DIE EINEN TOTALAUSFALL DES INVESTIERTEN BETRAGS VERKRAFTEN KÖNNEN UND WIRTSCHAFTLICH NICHT AUF ENTSPRECHENDE RÜCKFLÜSSE AUS DEM INVESTMENT ANGEWIESEN SIND.
- 2.6. Zahlungsdienstleister und Wallet: Die Zahlungen aus und im Zusammenhang mit diesem Nachrangdarlehensvertrag erfolgen über den Zahlungsdienstleister 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. Das Nachrangdarlehen ist Teil mehrerer durch weitere Crowdinvestoren gewährte Nachrangdarlehen.
- 3.2. Der Crowdinvestor gewährt nach den Bestimmungen und Bedingungen dieses Vertrags ein nachrangiges, unbesichertes Darlehen in der über die Crowd-Investment Plattform ausgewählten bzw. oben angeführten Höhe (die „Darlehensvaluta“). Sämtliche Nachrangdarlehen bilden eine Einheit, soweit und sofern sie im unmittelbaren Zusammenhang mit dem gegenständlichen Projekt stehen.
- 3.3. Der Crowdinvestor wird zeitgleich mit der Angebotsstellung an die Emittentin die Darlehensvaluta vollständig und frei von Abzügen durch die auf der Crowd-Investment Plattform eingerichtete Bezahlungsfunktion oder durch Überweisung auf das auf der Website angegeben Bankkonto bezahlen. Es besteht keine NACHSCHUSSPFLICHT für den Crowdinvestor.

### 4. Dauer, Rückzahlungssperre und Tilgung, vorzeitige Tilgung

- 4.1. Für das Nachrangdarlehen wird eine Laufzeit gemäß Punkt 1. vereinbart (die „Laufzeit“). Es besteht kein ordentliches Kündigungsrecht des Crowdinvestors. Zu einer allfälligen vorzeitigen Beendigung siehe Punkt 7. Die Laufzeit beginnt mit dem Tag der Annahme durch die Emittentin, frühestens jedoch mit Bezahlung der Darlehensvaluta durch den Crowdinvestor.

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

- 4.2. Das Nachrangdarlehen wird gemäß Punkt 1. ab dem dort genannten Datum und zu den dort genannten Termin(en) zurückbezahlt und zu dem(n) dort genannten Zahlungstermin(en) fällig.
- 4.3. Rückzahlungssperre: Der Crowdinvestor kann die Rückzahlung samt den darauf entfallenden Zinsen nicht fordern, solange die Emittentin die Voraussetzungen nach Punkt 9.3. nicht erfüllt: nämlich erfolgt keine Rückzahlung, wenn unter Berücksichtigung sämtlicher gewährten (auch) nachrangigen Forderungen, eine materielle Insolvenz vorliegt (Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung) und/oder ein negatives Eigenkapital der Emittentin ausgewiesen ist und/oder bei Zahlung vorliegen würde.
- 4.4. Führt die Rückzahlungssperre nach Punkt 4.3. dazu, dass Rück- oder Zinszahlungen nicht bezahlt werden, sind diese zum nächsten möglichen Tilgungstermin zurückzuzahlen oder sofern keine Tilgungstermine mehr vorgesehen sind, wenn die Rückzahlungssperre nach Punkt 4.3. beseitigt ist. Die nicht bezahlte(n) Tilgungsrate(n) sind Teil des offenen Darlehensbetrags, der der fortlaufenden Verzinsung nach Maßgabe von Punkt 5. unterliegt.
- 4.5. Die Tilgung des Nachrangdarlehens samt Zinsen erfolgt auf das auf der Internetplattform eingerichtete und vom Zahlungsdienstleister verwaltete Investorenkonto (auch „Wallet“) oder auf das vom Crowdinvestor auf der Website angegebene Bankkonto.
- 4.6. Vorzeitige Rückzahlung: die Emittentin ist berechtigt (vorbehaltlich einer allfälligen Rückzahlungssperre nach Punkt 4.3.), den Darlehensbetrag auch vor dem Ende der Laufzeit des Nachrangdarlehens jeweils zu einem Zinszahlungstermin gemäß Punkt 1. samt aller bis zu diesem Zeitpunkt aufgelaufener und nicht bezahlter Zinsen auf das vom Crowdinvestor im Rahmen seiner Registrierung auf der Plattform oder im Angebotsschreiben bekanntgegebene Bankkonto oder auf sein Wallet an den Investor vorzeitig und vollständig zurückzuzahlen. Mit Vertragserfüllung seitens der Emittentin ist dieser Vertrag vorzeitig gekündigt. Die Emittentin ist verpflichtet, die Absicht zur vorzeitigen und vollständigen Rückzahlung des offenen Saldos des Darlehensbetrags schriftlich und zumindest 60 Tage im Voraus dem Investor elektronisch auf der Plattform oder per E-Mail (an die vom Investor im Rahmen seiner Registrierung oder späteren Aktualisierung auf der Plattform bekanntgegebene E-Mail-Adresse) mitzuteilen.

## 5. Zinsen und Zinszahlung

- 5.1. Verzinsung: der offene Darlehensbetrag wird mit dem Zinssatz gemäß Punkt 1. verzinst. Die Verzinsung beginnt mit **Annahme des Angebots** durch die Emittentin. Wird das Angebot und/oder der Vertrag widerrufen oder erfolgt ein Rücktritt, kommt es zu keiner Verzinsung. Die Berechnung der Zinsen erfolgt nach der Eurozinismethode  $\text{act}/360$  und wird kaufmännisch auf die zweite Nachkommastelle genau gerundet. Dies bedeutet, dass die Zinstage kalendergenau ermittelt werden und der Berechnung 360 Tage für das Zinsjahr zugrunde gelegt werden.
- 5.2. Zinsen sind jeweils zu den in Punkt 1. angeführten Zinszahlungsterminen (eines jeden Kalenderjahres) sowie zum Ende der Laufzeit zur Zahlung fällig. Zinszahlungen werden von der Emittentin in Form von Wertgutscheinen für Waren und Dienstleistungen der Falkensteiner Hotels & Residences (aktuelle Hotels einsehbar unter [www.falkensteiner.com](http://www.falkensteiner.com)) geleistet. Die Emittentin leistet die Zinszahlung mit schuldbefreiender Wirkung, indem ein Wertgutschein in Höhe der fälligen Zinsen in das persönliche Portal des Crowdinvestors unter <https://investors.falkensteiner.com> gebucht wird. Geleistete Wertgutscheine entfalten im Umfang ihres Nennwerts in Euro schuldbefreiende Wirkung, soweit sie für eine Dauer von 30 Jahren ab dem Ausstellungstermin zur Einlösung gegen Waren oder Dienstleistungen gültig sind. Ein Anspruch auf Barabfindung besteht für den Crowd-Investor nicht.
- 5.3. Für Zinszahlungen gilt die Rückzahlungssperre nach 4.3.
- 5.4. Verzugszinsen: Für den Fall des Verzugs von fälligen Beträgen (Zinsen oder Tilgungen) gemäß diesem Vertrag schuldet die Emittentin dem Investor Verzugszinsen in Höhe von 12% p.a. auf den fälligen Betrag, berechnet nach der Eurozinismethode  $\text{act}/360$ . Die Beträge werden kaufmännisch auf die zweite Nachkommastelle genau gerundet. Verzugszinsen gelten auch, solange die Emittentin einen Beleg für die Verweigerung der Zinszahlung gemäß Punkt 9.4. schuldig bleibt. Verzugszinsen werden in Euro geleistet und nicht in Form von Wertgutscheinen.

Kein Verzug ist, wenn die Zahlungsvoraussetzungen nach Punkt 9.4. nicht vorliegen.

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

## **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 Österreichs hat (siehe dazu auch Punkt 2.4.) oder der Crowdinvestor aufgrund von gesetzlichen Investorenschutzbestimmungen nicht investieren durfte.
- 6.3. Das Angebot des Crowdinvestors ist auflösend bedingt mit dem Nicht-Erreichen der Funding-Schwelle bis zum Ende der – allenfalls verlängerten – Zeichnungsfrist oder deren Unterschreiten aufgrund von erfolgten Rücktritten oder Widerrufen von Crowdinvestoren.
- 6.4. Nimmt die Emittentin das Angebot des Crowdinvestors an, wird die Darlehensvaluta an die Emittentin über einen Zahlungsdienstleister ausgezahlt.

## **7. Keine ordentliche Kündigung / Vorzeitige Kündigung**

- 7.1. Es besteht kein ordentliches Kündigungsrecht des Crowdinvestors.
- 7.2. Der Crowdinvestor hat ein außerordentliches, fristloses Kündigungsrecht insbesondere für den Fall, dass
  - (I) die Emittentin wesentliche Pflichten aus diesem Nachrangdarlehensvertrag verletzt und diese Verletzung nicht innerhalb einer angemessenen Nachfrist (welche vom Crowdinvestor oder stellvertretend für diesen vom Plattformbetreiber gesetzt wird) nicht behebt;
  - (II) die Emittentin einen wesentlichen betriebsnotwendigen Vermögensgegenstand (beispielsweise eine wesentliche Marke oder ein wesentliches Patent), aus welchem Grund auch immer veräußert oder auch nur einzelne Rechte daran abtritt und infolgedessen den Vermögensgegenstand zur Gänze oder zu einem wesentlichen Teil nicht mehr nutzen kann;
  - (III) sonstige Gründe vorliegen, die eine Aufrechterhaltung des gegenständlichen Vertrages unzumutbar machen.
- 7.3. Die Verschlechterung der Finanz- und Vermögenslage der Emittentin ist kein wichtiger Grund, der zur außerordentlichen Kündigung berechtigt.
- 7.4. Eine außerordentliche Kündigung kann unverzüglich, längstens jedoch binnen 8 Wochen nach Bekanntwerden des Kündigungsgrundes ausgesprochen werden. Erfolgte außerordentliche Kündigungen sind zusätzlich an die Betreiberin der Plattform mitzuteilen.

## **8. Rücktrittsrecht:**

- 8.1. Ist der Crowdinvestor Verbraucher im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes, so hat er ab Annahme des Angebots durch die Emittentin das Recht, binnen 14 Tagen von dem solcherart geschlossenen Darlehensvertrag zurückzutreten. Im Fall eines Rücktritts ist der vom Investor bezahlte Darlehensbetrag binnen zwei Wochen ab Zugang der Rücktrittserklärung bei der Emittentin ohne Gewährung einer Zinszahlung an den Investor auf das vom Investor auf der Plattform bekanntgegebene Bankkonto zurückzuzahlen.
- 8.2. Der Rücktritt kann unter anderem via der Crowd-Investment Plattform oder gegenüber der Emittentin unter support.fmtg@conda.at erklärt werden.

## **9. Qualifizierte Nachrangklausel**

- 9.1. Der Crowdinvestor tritt für den Fall der Insolvenz mit seinen Forderungen unwiderruflich im Rang hinter sämtliche Forderungen gegenwärtiger und zukünftiger anderer Gläubiger (mit Ausnahme der Gläubiger, die ebenfalls einen Rangrücktritt erklärt haben) zurück.
- 9.2. Der Crowdinvestor erklärt, dass er gemäß § 67 Abs 3 österreichische Insolvenzordnung die Befriedigung seiner Forderungen aus diesem Nachrangdarlehensvertrag erst nach Beseitigung eines negativen Eigenkapitals (§ 225 Abs 1 österreichisches UGB) oder im Fall der Liquidation nach Befriedigung aller

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

Gläubiger begehrt und dass aufgrund dieser Verbindlichkeiten der Emittentin kein Insolvenzverfahren eröffnet zu werden braucht.

- 9.3. Aufgrund der Nachrangigkeit gemäß Punkt 9.2. erfolgen Zahlungen durch die Emittentin nur, wenn ein positives Eigenkapital vorliegt und soweit die Auszahlung der jeweils fälligen Beträge keine Insolvenz der Emittentin bewirken würde; werden fällige Beträge aufgrund solcher Einschränkung nicht ausbezahlt, erfolgt die Auszahlung jeweils zum nächstmöglichen Zahlungstermin und wird bis dahin mit dem in Punkt 1 genannten Zinssatz verzinst.
- 9.4. Verweigert die Emittentin aus den in diesem Punkt 9.3 genannten Gründen eine Zahlung von Zinsen und/oder die Tilgung, so hat sie den Crowdinvestor umfassend über die Gründe dergestalt zu informieren, dass dieser die Plausibilität der Verweigerung detailliert nachprüfen kann.

#### **10. Informations- und Kontrollrechte, Pflichten der Emittentin**

- 10.1. Bis zur vollständigen Rückzahlung aller Darlehensansprüche durch die Emittentin, hat der Crowdinvestor das Recht, Abschriften der jeweiligen Jahresabschlüsse der Emittentin zu erhalten, und zwar spätestens vier Wochen nach Feststellung des Jahresabschlusses durch die Gesellschafter der Emittentin jedoch spätestens 9 Monate nach dem jeweiligen Bilanzstichtag. Die Geschäftsführung der Emittentin hat die Einhaltung dieser Fristen sicherzustellen. Der Umfang sowie Art und Form des Jahresabschlusses hat den Gesetzen und Vorschriften zu entsprechen, wie diese von den Behörden am Sitz der Emittentin definiert sind.
- 10.2. Jedem Crowdinvestor ist nach Feststellung des Jahresabschlusses eine Abschrift (in Form eines PDFs) innerhalb von vier Wochen nachweislich zu übermitteln. Diese Unterlagen werden dem Investor elektronisch auf der Crowd-Investment Plattform oder per E-Mail (an die vom Investor im Rahmen seiner Registrierung oder späteren Aktualisierung auf der Plattform bekanntgegebene E-Mail-Adresse) zur Verfügung gestellt.
- 10.3. Der Crowdinvestor erhält für jedes Geschäftsjahr der Emittentin bis zur vollständigen Rückzahlung ein jährliches Reporting in Form von (a) einer schriftlichen Kurzdarstellung („one-pager“), die die wesentlichen Ereignisse (zum Beispiel Umsatz, Personalstand, Markt, Konkurrenz, Aktivitäten (inkl. Produktentwicklung), Marketing & Vertrieb, Forschung & Entwicklung, etc.) zusammenfasst oder (b) eines Webmeetings, in dem über die wesentlichen Ereignisse berichtet wird. Die schriftlichen Reportings sind jeweils spätestens einen Monat nach Feststellung des Jahresabschlusses durch die Gesellschafter der Emittentin jedoch spätestens 9 Monate nach dem jeweiligen Bilanzstichtag nachweislich an den Investor zu übermitteln. Die Webmeetings sind im gleichen Zeitrahmen abzuhalten, aufzuzeichnen und an Investoren zu übermitteln. Die Wahl des Reporting-Modus obliegt der Emittentin.
- 10.4. Der Crowdinvestor erhält von der Emittentin bis zur vollständigen Rückzahlung aller Darlehensansprüche außerdem Sofortmeldungen bei Geschäftsfällen, die für seine Anlegerstellung unmittelbar bedeutsam sind. Als solche Geschäftsfälle gelten insbesondere die Absicht einer Insolvenzanmeldung, Verschmelzung, Umgründung, Namensänderung, Änderung des Unternehmensgegenstandes, Änderung der Gesellschafterstruktur, sowie jede Änderung am Management.
- 10.5. Die in Punkt 10.1. und 10.2. genannten Rechte stehen dem Investor auch nach Kündigung des Nachrangdarlehens in dem zur Überprüfung der Zinsansprüche erforderlichen Umfang zu.
- 10.6. Die Emittentin verpflichtet sich, Ausschüttungen an Gesellschafter nur soweit vorzunehmen oder zuzulassen, soweit die Emittentin die dafür aufzuwendende Liquidität nicht benötigt, um laut Cash-Flow-Planung die in den nächsten 12 Monaten fällig werdenden (zuzüglich etwaiger mangels Erfüllung der vertraglichen Auszahlungsvoraussetzungen bis dahin nicht ausbezahlter und daher entsprechend vorgetragener) Forderungen der Investoren im Zusammenhang mit diesem Vertrag und aller weiteren mit Investoren geschlossenen Nachrangdarlehensverträge zu erfüllen
- 10.7. Die Emittentin verpflichtet sich weiters, Entgeltzahlungen an Geschäftsführer, die den dreifachen Betrag des höchsten gemäß anwendbarem Kollektivvertrag geregelten Entgelts übersteigen, nur soweit vorzunehmen oder zuzulassen, soweit die Emittentin die dafür aufzuwendende Liquidität nicht benötigt, um laut Cash-Flow-Planung die in den nächsten 12 Monaten fällig werdenden (zuzüglich etwaiger mangels Erfüllung der vertraglichen Auszahlungsvoraussetzungen bis dahin nicht ausbezahlter und daher entsprechend vorgetragener) Forderungen der Investoren im Zusammenhang mit diesem Vertrag und aller weiteren mit Investoren geschlossenen Nachrangdarlehensverträge zu erfüllen.



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

- 10.8. **Pönale:** Für den Fall, dass die Emittentin eine Verpflichtung gemäß Punkt 10.6. oder 10.7. verletzt, erhöht sich der von der Emittentin gemäß diesem Vertrag zu zahlende Zinssatz (sowohl für die laufende Verzinsung als auch den Verzugszinssatz) um sechs Prozentpunkte für den Zeitraum der Verletzung.

## II. Zusicherungen und Garantien der Emittentin

- 11.1. Die Emittentin haftet dem Crowdinvestor dafür, dass die im Folgenden angeführten Zusicherungen und Garantien für die Emittentin zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages sowie für die gesamte Laufzeit des Vertrages nach bestem Wissen zutreffen. Falls die Emittentin Kenntnis davon erlangt, dass eine abgegebene Zusicherung und Garantie nicht zutrifft, so hat sie 60 Tage Zeit, um den Sachverhalt soweit zu berichtigen, dass sie neuerlich zur Abgabe der Zusicherung und Garantie fähig ist. Sollte die Emittentin den Sachverhalt innerhalb dieser Zeit nicht berichtigen oder berichtigen können, so hat sie dem Investor hiervon unverzüglich nach Ablauf der 60-tägigen Frist per E-Mail- Mitteilung zu machen.
- 11.2. Die Emittentin gibt folgende Zusicherungen und Garantien ab:
- (a) Die Emittentin ist eine nach österreichischem Recht ordnungsgemäß errichtete und bestehende Kapitalgesellschaft.
  - (b) Die dem Crowdinvestor zur Verfügung gestellten Dokumente, Daten und Informationen sind in jeglicher Hinsicht zutreffend und in keiner Weise irreführend, jedoch sind Geschäftspläne und zugrundeliegende Annahmen mit dem natürlichen Risiko verbunden, dass sich Geschäfte anders entwickeln können als geplant.
  - (c) Ein Jahresabschluss der Emittentin (bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie, falls gesetzlich erforderlich, der Anhang und der Lagebericht zum Jahresabschluss) wird stets mit der Sorgfalt eines ordentlichen Unternehmens, nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung und unter Beachtung der einschlägigen steuerrechtlichen Vorschriften erstellt. Die zum jeweiligen Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Bestimmungen werden im Jahresabschluss der Emittentin in jedem Fall und konsequent wie in den vorangegangenen Geschäftsjahren angewendet. Alle bei Erstellung des Jahresabschlusses erkennbaren Risiken, Wertminderungen und Verluste werden durch ausreichende Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen berücksichtigt. Der Jahresabschluss ist vollständig und richtig und gibt ein vollständiges und richtiges Bild der wirtschaftlichen Verhältnisse der Emittentin zum Stichtag wieder. Nach dem Stichtag auftretende oder bekannt gewordene Umstände der Emittentin werden, falls erforderlich, bei der Erstellung des Jahresabschlusses berücksichtigt.
  - (d) Die Emittentin hat Subventionen und sonstige Fördermittel nur in Übereinstimmung mit den anwendbaren Rechtsvorschriften und unter Beachtung jeglicher behördlichen Anordnungen, Bedingungen und Auflagen beantragt, empfangen und verwendet. Derartige Mittel müssen – insbesondere wegen dieses Vertrages – nicht zurückgezahlt werden und sind auch nicht hinfällig.
  - (e) Die Emittentin hat alle gesetzlich vorgesehenen Erklärungs- und Anzeigepflichten gegenüber den Abgabenbehörden und Sozialversicherungsträgern so erfüllt, dass ihr keine Nachteile wegen der Nichterfüllung, der nicht ordentlichen oder der nicht rechtzeitigen Erfüllung solcher Erklärungs- und Anzeigepflichten drohen.
  - (f) Die Emittentin ist keinerlei außerordentliche Verbindlichkeiten eingegangen, insbesondere keine Verbindlichkeiten aus Versorgungszusagen (z.B.: Pensionszusagen, Krankenversicherungen oder andere freiwillige Sozialleistungen), Eventualverbindlichkeiten oder Garantieverträge, die nicht aus dem Jahresabschluss der Emittentin ersichtlich sind. Die Emittentin hat keine Bürgschaften, Garantien oder Sachhaftungen für Verbindlichkeiten Dritter (z.B. Verpfändung von Vermögensgegenständen für Verbindlichkeiten Dritter) übernommen.
  - (g) Die Emittentin verfügt über sämtliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen, die zur Führung des Geschäftsbetriebs der Emittentin im derzeit ausgeübten Umfang sowie im Umfang des gemäß Planrechnung geplanten Ausmaßes erforderlich sind. Diese Genehmigungen sind aufrecht und es liegen keine Umstände vor, die eine Rücknahme oder den Widerruf oder eine Einschränkung oder sonstige Änderung der Rechtswirksamkeit oder des Geltungsumfanges dieser Genehmigungen befürchten lassen. Der Geschäftsbetrieb der Emittentin wird in Übereinstimmung mit diesen Genehmigungen sowie sämtlichen rechtlichen Vorschriften geführt. Es gibt keine unerledigten Auflagen, Aufträge und/oder Bedingungen der Gewerbe- oder anderer Behörden und auch keine ungenehmigten Änderungen etwaiger Betriebs- anlagen, die nicht oder nur unter Auflagen,

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

Aufträgen oder Bedingungen genehmigt werden können. Weiters hat die Emittentin keinen Grund zur Annahme, dass irgendwelche Behörden in Zukunft Auflagen, Aufträge, Bedingungen und/oder Befristungen vorschreiben könnten, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Emittentin stehen.

- 11.3. Für den Fall, dass die Emittentin ihre Verpflichtung zur rechtzeitigen Mitteilung des Nichtvorliegens einer Zusicherung und Garantie gemäß Punkt 11. Verletzt, erhöht sich der von der Emittentin gemäß diesem Vertrag zu zahlende Zinssatz (sowohl für die laufende Verzinsung als auch der Verzugszinssatz) um sechs Prozentpunkte für den Zeitraum des Nichtvorliegens der Zusicherung und Garantie.

## 12. Abtretung und Aufrechnungsverbot

- 12.1. Die Abtretung der Rechte aus diesem Vertrag durch den Crowdinvestor ist möglich, doch muss der Crowdinvestor der Emittentin die Abtretung sowie die Daten des Abtretungsempfängers unverzüglich nach der Abtretung über eine entsprechende Mitteilung über die Crowd-Investment Plattform mitteilen, um sicher zu stellen, dass auch der Abtretungsempfänger auf der Plattform als Crowdinvestor registriert ist. Eine Abtretung an Personen, die nicht auf der Plattform registriert sind, ist ausgeschlossen und nicht zulässig. Nach erfolgter Abtretung hat die Emittentin das Recht und die Pflicht, Zahlungen ausschließlich auf die ihr gemäß der vorgenannten Mitteilung über die Plattform genannte Kontoverbindung des Abtretungsempfängers schuldbefreiend zu leisten.
- 12.2. Eine teilweise Abtretung von Ansprüchen aus diesem Vertrag durch den Crowdinvestor ist nur möglich, wenn Zinsansprüche gemeinsam mit Ansprüchen auf Rückzahlung eines Nachrangdarlehensbetrages abgetreten werden und wenn Abtretungen hinsichtlich eines Darlehensbetrages von zumindest EUR 500,00 oder einem Vielfachen davon erfolgen sollen.
- 12.3. Der Investor ist hiermit ausdrücklich darüber aufgeklärt, dass die **Abtretung der Rechte aus diesem Vertrag erschwert ist**, weil zum Zeitpunkt der Emission dieses alternativen Finanzinstruments kein Sekundärmarkt dafür existiert und kein Kurswert gebildet werden kann.
- 12.4. Etwaige Ansprüche des Crowdinvestors können von der Emittentin nicht durch Aufrechnung erfüllt werden, eine etwaige Aufrechnung durch die Emittentin wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

## 13. Vertraulichkeit und Geheimhaltung

- 13.1. Der Inhalt dieses Vertrags sowie alle dem Crowdinvestor zugänglich gemachten vertraulichen Informationen oder sonstige Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse betreffend die Emittentin, deren Technologien, gewerblichen Schutzrechte, geistiges Eigentum und Know-How, Mitarbeiter, Kunden oder Kooperationspartner, (nachfolgend „vertrauliche Informationen“ genannt) sind vom Crowdinvestor streng geheim zu halten und dürfen von ihm ohne die vorherige Zustimmung der Emittentin Dritten gegenüber nicht offengelegt werden. Der Crowdinvestor darf vertrauliche Informationen im Übrigen nur für die Zwecke dieses Vertrags, insbesondere nicht für eigene oder fremde Wettbewerbszwecke verwenden. Die Vertraulichkeitsverpflichtung gemäß Satz 1 gilt nicht, soweit

- (a). die Parteien eine Offenlegung vereinbart haben;
- (b). die Offenlegung in diesem Vertrag vorgesehen oder zur Durchführung dieses Vertrags erforderlich ist;
- (c). die Offenlegung gegenüber Angestellten oder zur beruflichen Verschwiegenheit verpflichteten Beratern des Investors erfolgt;
- (d). die Offenlegung zur Erfüllung gesetzlicher Offenlegungs- oder Informationspflichten oder behördlicher Anordnungen zwingend erforderlich ist.

Nicht als vertrauliche Informationen gelten solche Informationen, die

- (a). dem Investor zum Zeitpunkt Offenlegung durch die Gesellschaft bereits nachweislich bekannt waren;
- (b). ohne Verletzung einer vertraglichen oder gesetzlichen Geheimhaltungsverpflichtung allgemein öffentlich bekannt sind oder werden;
- (c). der Investor von einem Dritten nachweislich rechtmäßig ohne Verstoß gegen vertragliche oder gesetzliche Geheimhaltungsverpflichtungen erhalten hat.

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

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

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

#### **14. Schlussbestimmungen**

- 14.1. Die Emittentin und der Investor bestätigen, alle Angaben im Vertrag, am Angebotsschreiben oder auf der Plattform gewissenhaft und wahrheitsgetreu gemacht zu haben und verpflichten sich, allfällige Änderungen wechselseitig umgehend bekannt zu geben.
- 14.2. Auf diesen Vertrag und alle Rechtsbeziehungen zwischen der Emittentin und dem Investor ist materielles österreichisches Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des internationalen Privatrechts anzuwenden. Die Bestimmungen des UN-Kaufrechtes finden keine Anwendung. Ist der Investor ein Verbraucher im Sinne des österreichischen Konsumentenschutzgesetzes, so richtet sich das anwendbare materielle Recht nach den gesetzlichen Bestimmungen.
- 14.3. Gerichtsstand ist der Sitz der Emittentin. Für Verbraucher gilt das für ihren Wohnsitz zuständige Gericht als Gerichtsstand.
- 14.4. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für einen etwaigen Verzicht auf das vorgenannte Erfordernis. Nebenabreden wurden außerhalb dieses Vertrages nicht getroffen.
- 14.5. Der Investor stimmt ausdrücklich zu, dass sämtliche seiner auf der Plattform registrierten Daten vom Betreiber der Plattform an die Emittentin für Zwecke der Annahme dieses Angebots und der Umsetzung und Gestionierung dieses Darlehensvertrags übermittelt werden dürfen.

\*\*\*\*\*