

inside

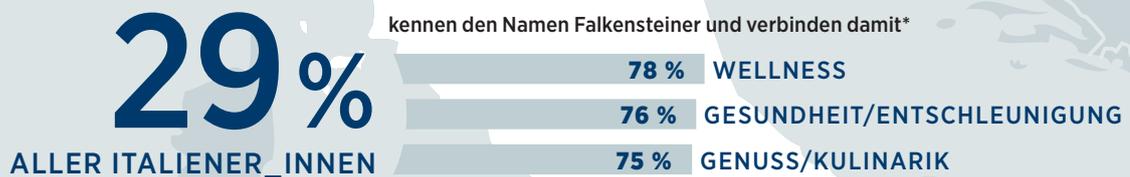
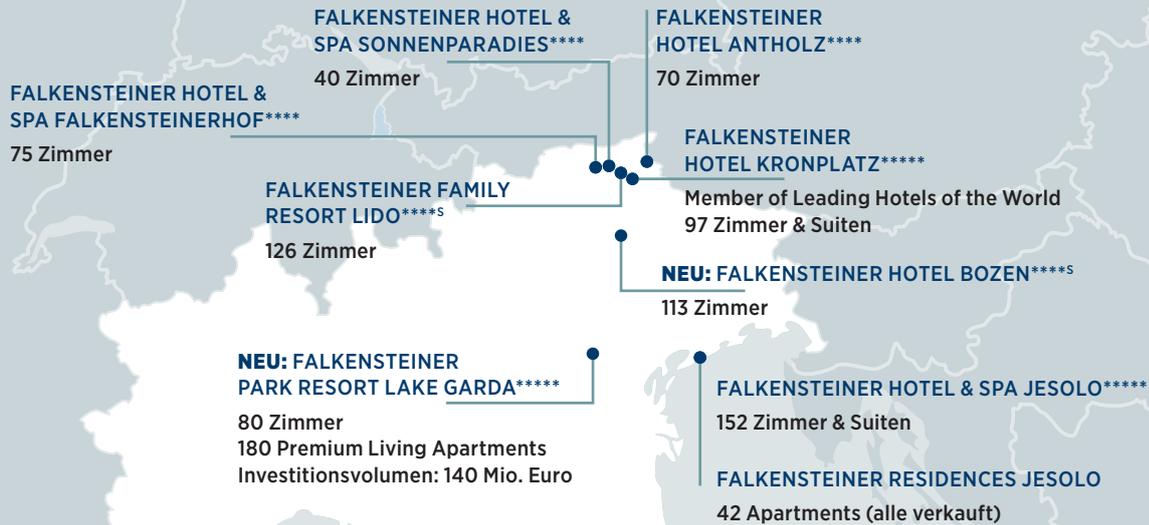
03/24

UPDATE FÜR INVESTOR_INNEN
DER FMTG GRUPPE



2 INVESTMENT UPDATE | **4** EXPANSION IM MITTELMEERRAUM
7 AUSBAU DER PREMIUM COLLECTION | **9** BUSINESS INSIDES

Falkensteiner festigt Marktposition in Italien



FALKENSTEINER RESORT CAPO BOI*****
126 Zimmer

FALKENSTEINER CLUB FUNIMATION GARDEN CALABRIA****
588 Zimmer

NEU: FALKENSTEINER HOTEL LICATA****
Haupthaus: 55 Zimmer
27 Villen mit insgesamt 70 Einheiten
Investitionsvolumen: 55 Mio. Euro

INHALT

- 1 Vorwort
- 2 Investment-Update
- 4 Expansion im Mittelmeerraum
- 6 Zahlen & Fakten
- 7 Ausbau der Premium Collection
- 8 Interview mit Norbert Ratzinger
- 9 Update & Ausblick



WIEN, MÄRZ 2024

Liebe Investorinnen und Investoren,

Gemeinsam mit Ihnen blicken wir auf einen sehr guten Geschäftsverlauf im Jahr 2023 zurück, in dem wir unsere Tourismusgruppe nachhaltig gestärkt haben und eine verlässliche Konstante in einem herausfordernden Marktumfeld geblieben sind. Auch wenn wir, wie zahlreiche andere Branchen, nach wie vor vom Angriffskrieg auf die Ukraine – mit der daraus resultierenden Energiekrise, den Teuerungen sowie einer Rekordinflation – direkt betroffen sind, konnten wir dank der bedachten Positionierung unserer Hotels & Residences im gehobenen Premiumsegment im Verlauf 2023 ein mehr als zufriedenstellendes Ergebnis erzielen. Im Jahresvergleich zu 2022 sind sowohl die Auslastung als auch der Revenue unserer Häuser per Ende Dezember um mehr als 17 % gestiegen. Besonders erfreulich und wichtig für ein stabiles Wachstum: Der Anteil der Direktbuchungen von Leisure Individual Guests in den Falkensteiner Hotels & Residences wächst kontinuierlich und hat sich im Vergleich zum Ende 2022 um mehr als 15 Prozentpunkte erhöht.

Einen großartigen Erfolg brachten auch unsere beiden Crowdinvestment-Kampagnen im Jahr 2023: Mit einem Gesamtjahresergebnis von über 25 Millionen Euro ist uns 2023 ein neuer Jahresrekord gelungen. Das historische Gesamtfinanzierungsvolumen über unsere Crowd ist damit auf über 65 Millionen Euro angestiegen. Ganz besonders freuen wir uns, dass viele unserer mehr als 4.100 Investor_innen bereits mehrfach investiert sind und über die Jahre geschätzte Mitglieder der Falkensteiner-Familie wurden. Ende September erfolgte bereits die dritte Rückzahlungsrunde mit 3,4

„Erfolg ist aber am schönsten, wenn man ihn gemeinsam genießen kann. Wir freuen uns sehr, dass Sie Teil unserer Erfolgsgeschichte sind oder vielleicht noch werden.“



Andreas Falkensteiner



Erich Falkensteiner



Otmar Michaeler

Millionen Euro an die Investor_innen aus dem Jahr 2019. 67 % dieser Anleger_innen haben sofort wieder investiert und für sich den Treuebonus lukriert.

Die Pipeline von der FMTG für die kommenden Jahre ist mit ausgewählten Projekten in sehr guten Lagen gefüllt. 2023 haben wir mit der Errichtung unseres neuen 5-Sterne-Hotels in Salò am Gardasee begonnen. Das Projekt in dieser einzigartigen Lage begeistert bereits vor seiner Eröffnung. Heuer steht neben Italien ein weiteres unserer Kernländer im Mittelpunkt – Kroatien. Hier entstehen auf der malerischen Halbinsel Punta Skala, in der Nähe von Zadar, 90 neue Appartements, ein Mitarbeiter_innenhaus und ein exklusives Village.

In unserem Heimatmarkt Italien errichten wir parallel ein familienorientiertes 5-Sterne Premium Collection Hotel in Licata, Sizilien. Wir freuen uns außerdem sehr über den Zuschlag, den wir zu Jahresbeginn für die Entwicklung eines Projektes an der Ostsee erhalten haben. Hier werden wir bis 2027 in Grömitz, dem berühmten Ostseebad in der Lübecker Bucht, ein Family Resort im 4*S-/5*-Segment als Teil der Premium Collection mit rund 130 Zimmern, Suiten und Appartements errichten.

Unseren vielen Stammgästen bieten wir so auch in Zukunft neue, sehr attraktive Urlaubsziele in hoher Qualität und mit unserem Welcome Home!-Wohlfühlfaktor.



Andreas Falkensteiner, Erich Falkensteiner, Otmar Michaeler

Investment-Update

Investment-Familie wächst

Mit der 11. Crowdinvestmentrunde wurde die langjährige Erfolgsgeschichte der Falkensteiner Michaeler Tourism Group um ein spannendes Kapitel ergänzt und gleichzeitig eine solide finanzielle Basis für das weitere Wachstum geschaffen. Mit einem Finanzierungsvolumen von 14,8 Millionen Euro konnte ein neues Rekordergebnis erzielt werden. Durchschnittlich haben die 1.265 Investor_innen der 11. Kampagne rund 12.600 Euro investiert – die Hälfte davon ist neu in der Falkensteiner Investor_innenfamilie.

Erfolgreiche Rückzahlung

Die dritte Rückzahlungsrunde der Investitionen aus 2019 fand Ende September 2023 statt. Insgesamt wurden 3,4 Millionen Euro an Finanzierungsvolumen an die Investor_innen rückgeführt. 67 % der Investor_innen haben sofort wieder veranlagt und sind so in den Genuss des Treuebonus gekommen.

VISIONÄRE IDEEN BRAUCHEN MENSCHEN, DIE AN SIE GLAUBEN.

Ein Überblick in Zahlen:

- **11 erfolgreiche Crowdinvestment-Kampagnen** mit konstant starken Zuwächsen
- **Investiertes Gesamtvolumen von 2017 bis 2023: EUR 65 Mio.**
- **Über 3.790 aktive Investor_innen veranlagten durchschnittlich EUR 10.200** (Stand 12/2023)
- **Mehr als die Hälfte der Anleger_innen** genießen eine erlebbare Rendite in Form von **Urlaubsgutscheinen**
- **Über 30 % der Investor_innen** sind mehrfach investiert
- **11 Zinszahlungsrunden in Gesamthöhe von über EUR 5,6 Mio. pünktlich ausbezahlter Zinsen**
- **Drei Rückzahlungsrunden in Höhe von EUR 8,34 Mio.**

Zukunftsweisende Projekte

Die 12. Finanzierungsrunde überzeugt wieder mit marktkonformen Zinssätzen und Projekten in sehr guten Lagen im Mittelmeerraum.

Die im Frühjahr 2024 generierten Mittel werden für den Ausbau des Resorts in Punta Skala (Kroatien) und die Errichtung eines 5-Sterne Premium Collection Hotels in Licata (Italien) verwendet. Die neuen Projekte berücksichtigen eine generationenübergreifende Nutzung, CO₂-freundliche Mobilität und eine weitgehend unabhängige Energieversorgung.

Mit der Erweiterung von Punta Skala wird das enorme Potenzial des erfolgreichen Premium-Resorts ausgeschöpft. Auf dem 30 ha großen Grundstück entstehen u.a. 90 Appartements, ein Aqua Park und viel Platz für Kulinarik und Erholung.

Individuelle Investmentpakete

Erstklassige Tourismusunternehmen, wie die FMTG, gewinnen im aktuellen Inflationsumfeld zunehmend an Bedeutung. Als unabhängige Alternative zu klassischen Immobilieninvestments leisten sie einen willkommenen Beitrag zu einer breiteren Diversifikation größerer Vermögensbestände und werden aus diesem Grund als Ergänzung bzw. zur Risikooptimierung bestehender Anlageportfolios eingesetzt.

Über ein Direktinvestment können sich erfahrene Investor_innen unmittelbar an der Entwicklung und am Erfolg der zukunftsweisenden Tourismusprojekte der FMTG beteiligen.

Neben flexiblen Laufzeiten, einer adaptiven Preisgestaltung und einem persönlichen Service während der Laufzeit genießen Direktinvestor_innen einen besonderen Service in den Falkensteiner Hotels & Residences sowie die Aufnahme in den FMTG Invest Ambassador-Club.



BIS ZU
8 % P.A.
VERZINSUNG

Ihr Investment. Bleibt in der Familie.

Als inhabergeführtes Unternehmen mit starken Familienwurzeln deckt die FMTG alle Bereiche der touristischen Entwicklung ab – von der Planung über den Bau bis zur Betriebsführung. Langjährige Branchenerfahrung und fundiertes Know-how machen uns zu einem geschätzten Partner für unsere Investorinnen und Investoren. Weil so ermöglicht wird, was für den gemeinsamen Erfolg entscheidend ist: Genussvolle Urlaubsmomente in bester Lage.



Aktuelles Angebot für Investoren aus Österreich

ZEICHNUNGSFRIST: 28.03.–05.05.2024

- **5 Jahre** Laufzeit inkl. Spirit Club Membership bei allen **Falkensteiner Hotels & Residences**
- **6 % p.a.** Verzinsung in **cash**
- **8 % p.a.** Verzinsung in **Gutscheinen**
- **EUR 1.200,- Falkensteiner-Gutschein** ab je EUR 10.000,- Investmentsumme
- Investments ab EUR 500,-
- Produkt: qualifizierte Nachrangdarlehen*



Coming soon – unser Angebot für Deutschland

Für alle **Investorinnen & Investoren mit Wohnsitz in Deutschland** startet die Zeichnungsfrist voraussichtlich Ende Mai 2024 (vorbehaltlich aller regulatorischen Genehmigungen). Sichern Sie sich aus erster Hand alle Projektinformationen direkt zum Kampagnenstart und **registrieren Sie sich** schon jetzt auf unserer Investmentplattform!

FMTG-INVEST.COM

* Der Erwerb der Veranlagung ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals führen. Ein den Bestimmungen des österr. Kapitalmarktgesetzes entsprechender Prospekt ist nach seiner Prüfung durch einen Prospektkontrollor gemäß § 7 KMG über www.fmtg-invest.com und www.fmtg-invest.at erhältlich. Eine Printversion des Prospekts kann bei FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG, Walcherstraße 1A, 1020 Wien, +43 (0) 509 912 1113, während der üblichen Bürozeiten angefordert werden.

Expansion im Mittelmeerraum

Lage ist nicht gleich Lage und Hotel ist nicht gleich Hotel. Im Gegensatz zur allgemeinen Immobilienbranche, die sich gerade einer Krise gegenüber sieht, entwickelt sich die Hotel- und Freizeitindustrie sehr gut. Insbesondere Hospitality-Projekte in sicheren Mittelmeerländern erleben einen starken Aufwärtstrend. Hier hat die FMTG mit ihren innovativen Konzepten an attraktiven Standorten einen klaren Vorteil.

Weiters arbeitet die FMTG seit Jahren daran, ressourcenschonend und klimafreundlich zu wirtschaften und hat hier schon einiges erreicht. Das Leuchtturmprojekt ist das Falkensteiner Hotel Montafon. Aber auch bei den anderen Hotels der Tourismusgruppe, sowie neuen Projektentwicklungen, liegt ein starker Fokus auf diesem wichtigen Thema.

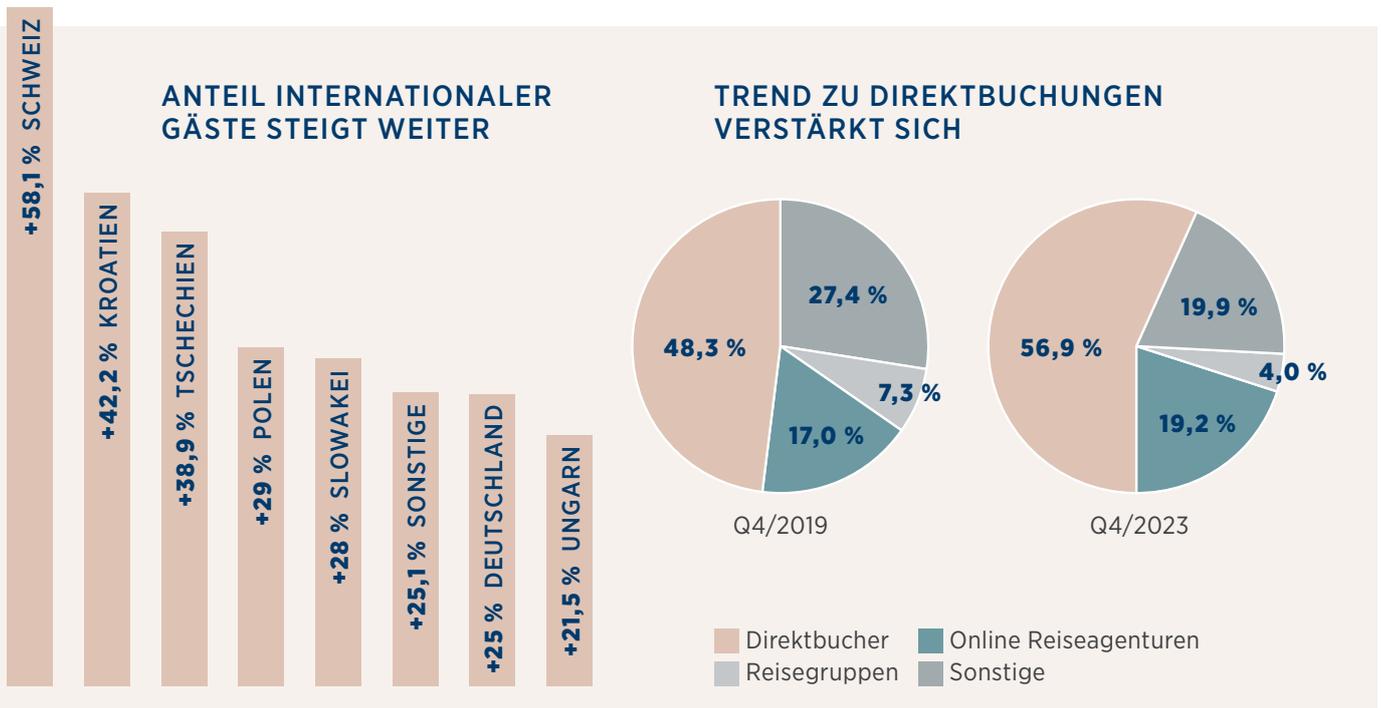
Die weiteren Expansionsschritte folgen diesem ganzheitlichen Verständnis von verantwortungsvollem Tourismus und festigen damit die erstklassige Positionierung des Unternehmens. Dass diese Strategie die richtige ist, zeigt sich auch bei den Gästen: 2023 buchten knapp 60 Prozent der

Gäste ihren Urlaub direkt in den Falkensteiner Hotels.

Mit dem Kapital aus der 12. Crowdfunding-Runde wird die weitere Expansion im Mittelmeerraum vorangetrieben. So steht ein naturnahes 5-Sterne-Resort auf Sizilien sowie der weitere Ausbau des Falkensteiner Resort Punta Skala auf der Agenda.

Licata – 5-Sterne Premium Collection Hotel

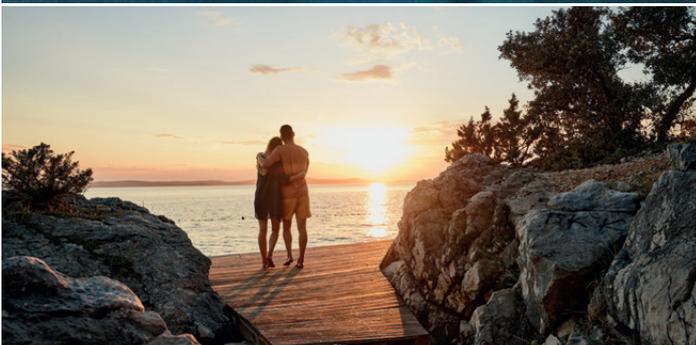
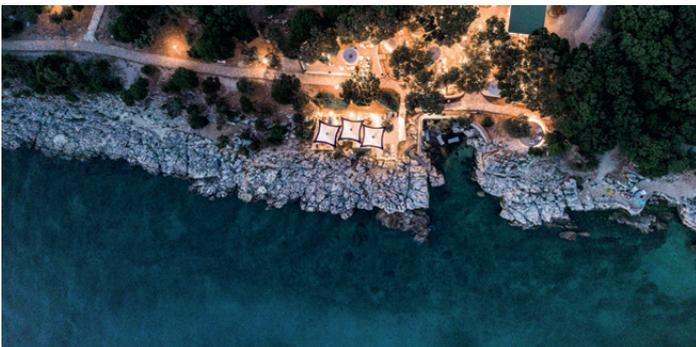
Auf einem knapp 12 Hektar großen Grundstück im Südwesten von Sizilien entsteht das neue Falkensteiner Hotel Licata, das erholungssuchende Familien mit einem privaten Sandstrand verwöhnt. Auf dem weitläufigen Areal sind ein Haupthaus mit 55 Zimmern, 27 Villen mit insgesamt 70 Einheiten, ein großzügiger Gastronomiebereich mit Buffetrestaurant und zwei Bars sowie ein Wellness- und Spa-Bereich mit Außen- und Innenpools inkl. Außenrutschen geplant. Die Gesamtinvestition beträgt 55 Millionen Euro.





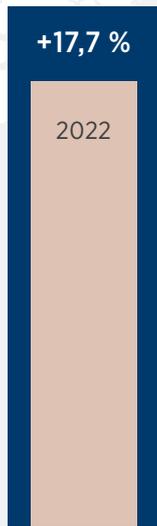
Punta Skala – Ein Resort. Unendliche Möglichkeiten.

Auch im beliebten Falkensteiner Resort Punta Skala wurden die Weichen für die Zukunft neu gestellt. 2023 übernahm die FMTG die Mehrheitsanteile von Finanzinvestor Morgan Stanley zurück. Die Investmentbank hielt bis Mitte des Jahres 55 % an der Betriebsgesellschaft. Gemeinsam mit einer privaten Investorengruppe will die FMTG den weiteren Ausbau des Resorts forcieren. Das rund 30 ha große Grundstück bietet ausreichend freien Platz und dem Development-Team der FMTG ein attraktives Entwicklungspotenzial. Das bestehende Familienresort wird um 90 Apartments, die zum Verkauf gedacht sind, einen kinderfreundlichen Aqua Park und um ein exklusives Village erweitert. Besonders die Kombination aus 5-Sterne-Hotel und servicierten Apartments in erstklassigen Urlaubsregionen wird sowohl bei Gästen als auch bei Investor_innen immer beliebter.

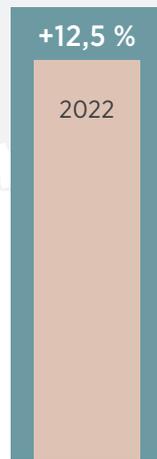


Zahlen & Fakten per 31.12.2023

HOTELUMSATZ GEMANAGT



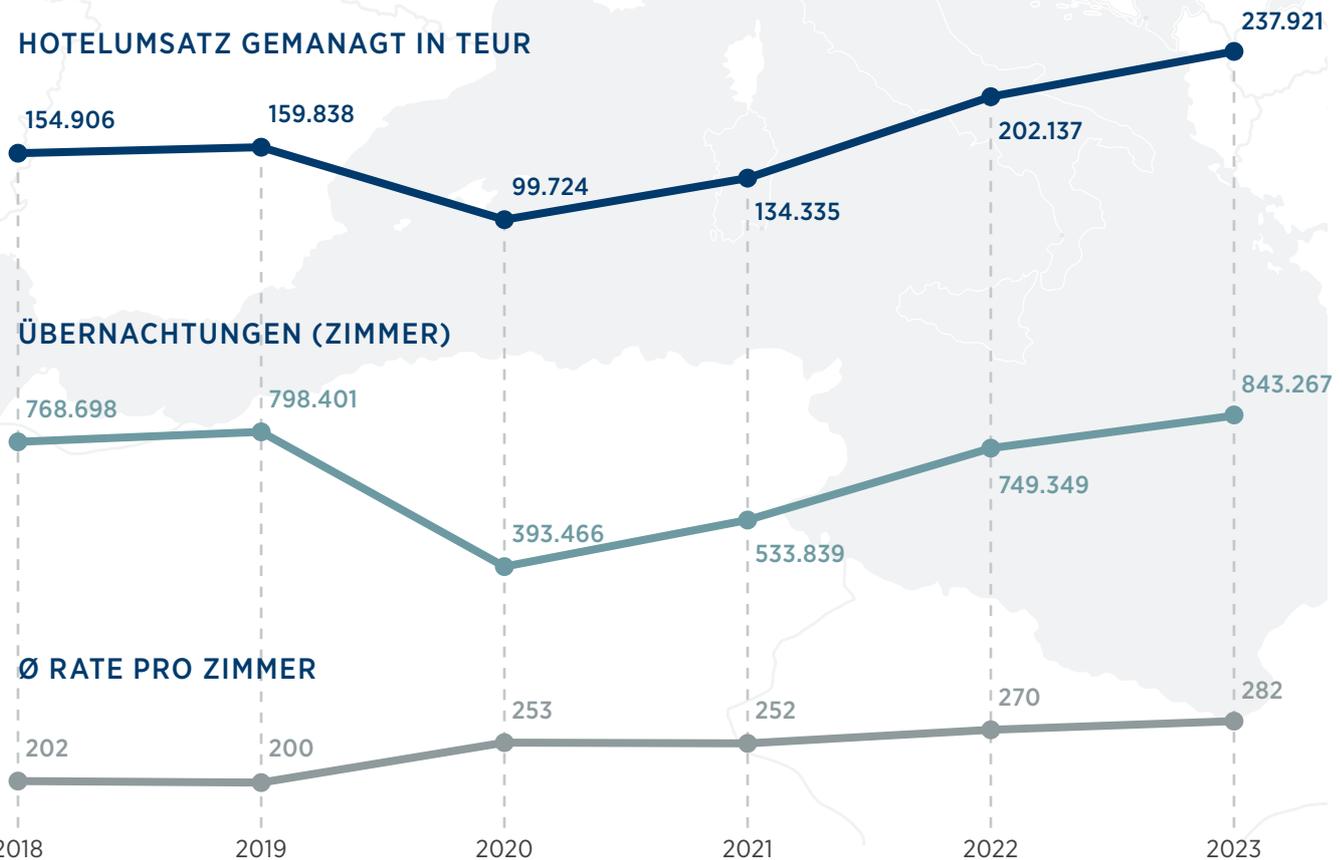
ÜBERNACHTUNGEN (ZIMMER)



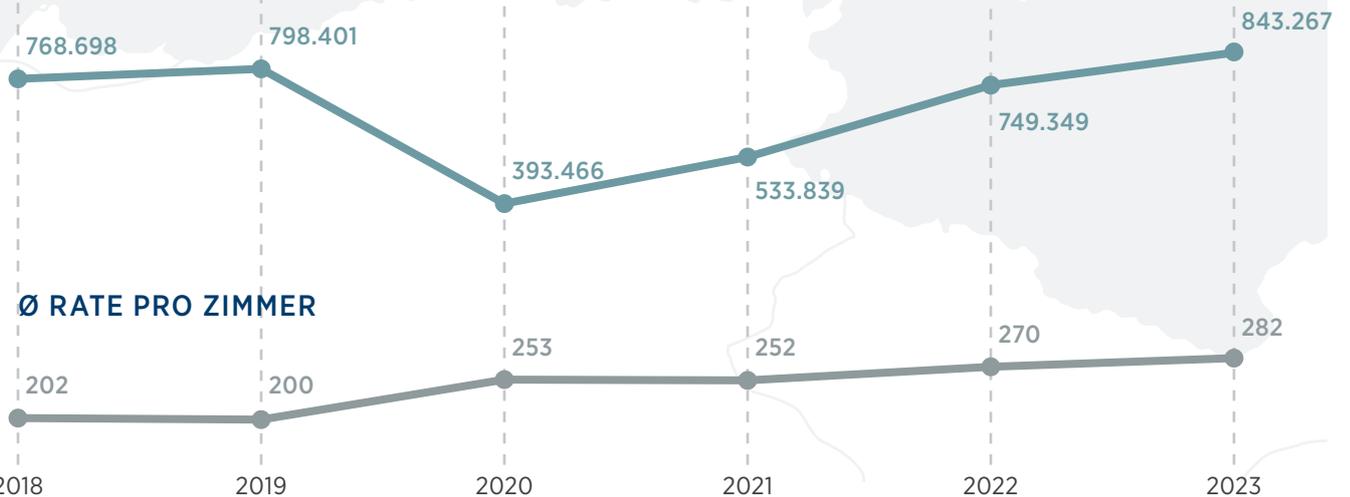
Ø RATE PRO ZIMMER



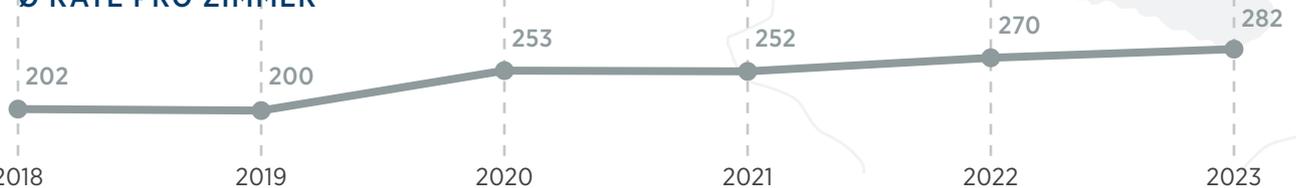
HOTELUMSATZ GEMANAGT IN TEUR



ÜBERNACHTUNGEN (ZIMMER)



Ø RATE PRO ZIMMER



Ausbau der Premium Collection

Die Falkensteiner Premium Collection verbindet Inspiration, Leidenschaft und Individualität auf eine einzigartige Weise und ist das Herzstück der FMTG. Mit ihrem atemberaubenden Design definieren die zwölf Häuser der Premium Collection Urlaub neu. Die hervorragende Positionierung mit drei Hotels als Teil der Leading Hotels of the World macht Falkensteiner zu einem Top-Player in diesem langfristig attraktiven Segment.

Der weitere Ausbau der Premium Collection steht daher ganz oben auf der Agenda. So entsteht in den nächsten Jahren in der Stadt Salò am Südwestufer des Gardasees das neue Falkensteiner Park Resort Lake Garda.

Erstklassiger Standort

Auf dem Gelände einer ehemaligen Mineralwasseranlage entstehen ein 5-Sterne-Hotel sowie 180 Premium Living Appartements. Die Gesamtinvestition beläuft sich auf 140 Millionen Euro und wird zum Teil über die Crowdinvestmen-

Kampagnen finanziert. Die Projektrealisierung ist in zwei Phasen geplant. In der ersten Phase entstehen das Hotel sowie 96 Premium Living Appartements. Weitere 74 Appartements sind bis 2027 geplant.

Naturnaher Tourismus

Im Falkensteiner Park Resort Lake Garda treffen modernes Design, regionale Besonderheiten, und innovative Landschaftsarchitektur auf ökologische Achtsamkeit und einen ressourcenschonenden Tourismus.

Bei der Umsetzung des Projekts sind wieder renommierte Kompetenzpartner_innen an Bord. So zeichnet Matteo Thun für das Architekturkonzept sowie das Interior Design verantwortlich. Und Star-Landschaftsarchitekt João Nunes huldigt im Außenbereich der üppigen Pflanzenbiodiversität der Region und des Sees.



[Mehr Informationen zum Projekt](#)



Norbert Ratzinger verantwortet die Finanzen der FMTG

Sie sind seit fünf Jahren für Finanzen und Reporting der FMTG verantwortlich. Was sind die Herausforderungen in Ihrem Job?

Ich bin seit 2008 bei der FMTG und war davor für das Berichtswesen eines börsennotierten Unternehmens verantwortlich. Das Spannende ist das breite Aufgabengebiet, das unser dynamisches Geschäftsmodell mit sich bringt – von der Berichterstattung und dem Liquiditätsmanagement über Direct Investments bis hin zu Spezialprojekten, wie Umgründungen und Des-Investitionen. Dazu kommen die operativen Hotelbetriebe, die zum Teil saisonalen Schwankungen unterliegen und der Development-Bereich, für den wir solide Finanzierungen benötigen.

Für Finanzierungen nutzt die FMTG bereits seit 2017 Crowdfunding. Weshalb hat die Gruppe diesen alternativen Weg gewählt?

Die Idee hat uns gefallen und wir wollten sehen, ob das, was bis dahin vor allem in der Start-up Szene erfolgreich war, auch für ein etabliertes Unternehmen der Tourismusbranche funktionieren kann. Also haben wir 2017 mit einem kleinen Volumen begonnen. Dieser Testballon ist bei Investor_innen und Gästen sehr gut angekommen. Das hat uns gezeigt, dass die Marke Falkensteiner großes Vertrauen bei den Crowdfunder_innen genießt und wir mit unserem Angebot zum richtigen Zeitpunkt auf den Markt gegangen sind. Bis 2021 konnten wir insgesamt sieben erfolgreiche Crowdfunding-Kampagnen umsetzen, bevor wir uns entschieden haben, mit der FMTG Invest eine eigene digitale Investment-Plattform zu etablieren. Es ist uns sogar gelungen, während der Pandemie erfolgreiche Finanzierungsrunden durchzuführen. Für uns ist Crowdfunding heute die ideale Ergänzung zur klassischen Bankfinanzierung. Die daraus generierten Mittel sind ein wichtiger Baustein in der Projektentwicklung und Umsetzung von ESG-Maßnahmen.

Die FMTG Invest als eigene Investmentplattform gibt es seit 2022. Warum hat die FMTG diesen Schritt gemacht?

Wir wollten unseren Investor_innen den bestmöglichen Service bieten und dafür braucht es



Norbert Ratzinger, Director Corporate Finance, Treasury & Group Reporting

Kompetenz und Erfahrung. Außerdem nehmen die regulatorischen Anforderungen mit wachsendem Finanzierungsvolumen und jedem neuen Markt zu, womit auch der Umfang im Investor Relation Management stetig ansteigt. Daher war die Gründung einer eigenen Business Unit ein wichtiger und richtiger Schritt. Anne Aubrunner und ihr Team bauen unsere Investment-Angebote nun sukzessive weiter aus und erschließen neue Märkte.

Falkensteiner hat auch in Kroatien einen weiteren wichtigen Schritt gesetzt: Die Anlage in Punta Skala wurde von Morgan Stanley zurückgekauft. Wie kam es dazu?

Punta Skala wurde 2016 umstrukturiert und Morgan Stanley hat als Finanzinvestor 55 Prozent der Anteile übernommen. Das Engagement von Morgan Stanley war aber von Beginn an zeitlich begrenzt. Falkensteiner hat nun die Chance für einen fairen Kaufpreis genutzt und die Anteile gemeinsam mit zwei Family Offices zurückgekauft. Damit konnten wir nicht nur unsere Betreiberfunktion in Punta Skala langfristig sichern, sondern können auch weitere Developmentprojekte auf dem Areal in Angriff nehmen.

Welche Developmentprojekte stehen sonst noch auf der Agenda?

Die nächsten großen Projekte, die in die Umsetzungsphase gehen, sind Hotel- und Appartement-Anlagen am Gardasee und in Licata auf Sizilien. Außerdem sind umfangreiche Investitionen in die bestehenden Campinganlagen geplant.

Update & Ausblick

Ambassador-Community wächst weiter

Seit Juni 2022 gibt es mit dem FMTG Invest Ambassador Club für Top-Investor_innen einen exklusiven Zugang zu persönlichen Hintergrundgesprächen mit dem Management. Die Einladung

an die Ambassadeure aus der 11. Investmentrunde führt zurück zu den Wurzeln der Familie Falkensteiner, nach Südtirol ins 5-Sterne Wellness- & Aktivhotel Falkensteiner Hotel Kronplatz inkl. exklusivem Dinner sowie Meet & Greet mit Simon Gietl, Südtiroler Alpinist und Bergführer aus Leidenschaft.

Die nächste Reise – für alle Ambassador-Member aus Kampagne Nummer 12 – findet im September 2024 statt. Auf der kroatischen Halbinsel Punta Skala im 5-Sterne Wellness- & Lifestyle Hotel Falkensteiner Hotel & Spa Iadera werden die Teilnehmenden rundum verwöhnt. Der Ambassador Status wird ab einem Investment von über 70.000 Euro möglich.



1. FMTG Investoren-Tag – Information & Inspiration vom Feinsten

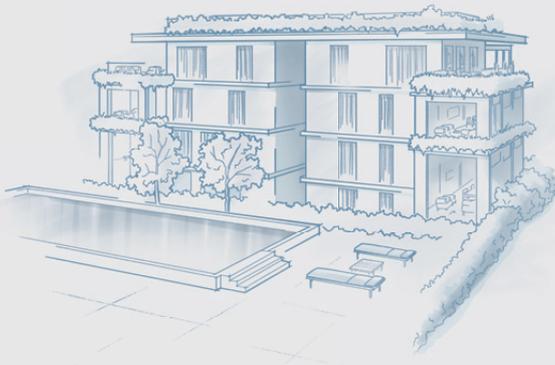
Mehr als 110 Gäste folgten am 13. Oktober 2023 der Einladung der FMTG Invest und erlebten einen Tag voller wertvoller Eindrücke. Das Falkensteiner Balance Resort in Stegersbach bot den idealen Rahmen.

Beginnend mit einem Kapitalmarkt-Update von Raiffeisen Research, wurde der Bogen zum Bericht über die FMTG Projekte gespannt. Ein Höhepunkt des Tages war unter anderem die Keynote der österreichischen Skilegende Michael Walchhofer. Am Beispiel eines seiner Rennen zeigte er, wie sportliche Entscheidungen auf unternehmerische Wege übertragen werden können. In einer Podiumsdiskussion mit Otmar Michaeler und Michael Walchhofer stand die Zukunft des Tourismus im Zentrum. Fair Play ist dem FMTG-Management ein großes Anliegen. Daher wurde mit der mitreißenden Keynote von Lutz Wagner (ehemaligen DFB-Schiedsrichter und Regelberater) zum Thema Fairness auch der perfekte Abschlussvortrag gefunden, der die Gäste begeisterte.



FMTG | Invest

FALKENSTEINER MICHAELER
TOURISM GROUP



FMTG-INVEST.COM
INVEST@FMTG-INVEST.COM

FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG
Walcherstraße 1A, Stiege C2, Top 6.04 | 1020 Wien | Tel: +43 (0) 509 912 1113 | FMTG.COM

Österreich: Der Erwerb der Veranlagung ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals führen. Ein den Bestimmungen des österr. Kapitalmarktgesetzes entsprechender Prospekt ist nach seiner Prüfung durch einen Prospektkontrollor gemäß § 7 KMG über www.fmtg-invest.com und www.fmtg-invest.at erhältlich. Eine Printversion des Prospekts kann bei FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG, Walcherstrasse 1A, 1020 Wien, +43 (0) 509 912 1113, während der üblichen Bürozeiten angefordert werden.

Deutschland: Hinweis gemäß § 12 Abs. 2 Vermögensanlagengesetz: Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen. Der in Aussicht gestellte Ertrag ist nicht gewährleistet und kann auch niedriger ausfallen. Für die Crowdfunding-Kampagne in Deutschland finden Sie auf www.fmtg-invest.com das von der BaFin gebilligte Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB) der FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG über die angebotene Vermögensanlage in Form von qualifizierten Nachrangdarlehen.