

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

(Stand 11.06.24, Aktualisierung 0)

**A. INFORMATION ZUR VERMÖGENSANLAGE**

**1 Art und Bezeichnung der Vermögensanlage**

Bei der Vermögensanlage handelt es sich um ein qualifiziert nachrangiges Darlehen mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre („Nachrangdarlehen“). Die Bezeichnung der Vermögensanlage lautet „Crowdinvesting FMTG – Geldzins 2024 Frühjahr – 5 Jahre“.

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

Anbieter und Emittentin der Vermögensanlage ist die Firma FMTG – Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG („Emittentin“), Walcherstraße 1A, Stiege 2C, Top 6.04, A-1020 Wien, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Registernummer FN 154675 p. Geschäftstätigkeit der Emittentin sind hauptsächlich der Betrieb und das Management von Hotels sowie die Beteiligung an anderen Unternehmen mit gleichem oder ähnlichem Geschäftsgegenstand.

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

**3 Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlageobjekte**

Anlagestrategie der Emittentin ist die Tilgung der unten dargestellten Zwischenfinanzierungen, um dann aus den Beteiligungserlösen, welche durch den Betrieb von drei Hotels, den Betrieb und die Vermittlung von Luxusvillen und einer Apartmentanlage, den Betrieb und die Vermittlung und dem Verkauf von Wohnungen sowie aus der Rückzahlung eines Gesellschafterdarlehen erwirtschaftet werden, die Zins- und Rückzahlung dieser Vermögensanlage zu bedienen. Anlagepolitik der Emittentin ist es, sämtliche Maßnahmen zu treffen, die der Anlagestrategie dienen. Die Emittentin ist zu 99,5% an der FMTG Development GmbH („FMTGD“), Walcherstraße 1A, Stiege 2C, Top 6.04, A-1020 Wien, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Registernummer FN 220074 p, beteiligt und hält somit EUR 995.000,- des gezeichneten Stammkapitals von EUR 1.000.000,-. Diese Kapitalbeteiligung ist auf unbegrenzte Zeit durchgeführt und die Emittentin hat das Management übernommen. Die Geschäftstätigkeit der FMTGD ist die Verwaltung von Beteiligungen, die Immobilienentwicklung sowie die Erschließung von Grundstücken. Die FMTG Financial Services GmbH („FMTGF“), Walcherstraße 1A, Stiege 2C, Top 6.04, A-1020 Wien, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Registernummer FN 304170 i, mit einer einbezahlten Stammeinlage von EUR 36.400,-, ist eine 100% Tochter der Emittentin und hat als Geschäftstätigkeit die Beteiligungs- und Vermögensverwaltung als auch das Finanzmanagement und die Finanzierungsberatung der FMTG-Gruppe. Diese Kapitalbeteiligung ist ebenfalls auf unbegrenzte Zeit durchgeführt und die Emittentin hat das Management übernommen. Das Anlageobjekt besteht aus der Tilgung von zwei Zwischenfinanzierungen, welche über zwei Darlehen der FMTGF an die FMTGD erfolgten: Die im Rahmen der Emission eingenommenen Mittel sollen der FMTGD als Gesellschafterzuschuss (Eigenkapital – nicht rückzahlbar) bis spätestens 31.12.2024 in Höhe von EUR 3.800.000,00 zur Verfügung gestellt werden. Der Gesellschafterzuschuss soll unmittelbar zur Tilgung der Zwischenfinanzierungen verwendet werden: Die eine Zwischenfinanzierung (Zwischenfinanzierung 1) diene zur teilweisen Finanzierung einer Geschäftsanteilsaufstockung an einer niederländischen Zwischenholding, die wiederum an einer kroatischen Gesellschaft, die ein touristisches Resort betreibt, beteiligt ist. Die zweite Zwischenfinanzierung (Zwischenfinanzierung 2) dient der Investition in ein Hotelprojekt für Planungs- und Errichtungskosten. Die Mittel werden gemäß der oben dargestellten Anlagestrategie zurückgeführt. Im Folgenden werden die einzelnen Komponenten des Anlageobjektes gemeinsam beschrieben, da sie kumulativ das gesamte Anlageobjekt bilden.

Tilgung Zwischenfinanzierung 1: Die FMTGD war bis 1.8.2023 zu 100% an einer Zwischenholding, der Punta Skala Beteiligungs GmbH („PSB“), Walcherstraße 1A, Stiege 2C, Top 6.04, A-1020 Wien, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Registernummer FN 439943 a, mit einer einbezahlten Stammeinlage von EUR 35.000,- beteiligt. Diese Kapitalbeteiligung ist auf unbegrenzte Zeit durchgeführt, die relative Veränderung dieser Beteiligung wird am Ende dieser Spalte erläutert. Die FMTGD hat das Management übernommen. Die Geschäftstätigkeit der PSB ist die Gründung, der Erwerb und die Verwaltung von Beteiligungen. Die PSB wiederum hielt 45% der Geschäftsanteile an der niederländischen Zwischenholding Zadar B.V. („ZADAR“), Fascinato Boulevard 764, NL-2909 VA Capelle aan den IJssel, eingetragen im Handelsregister der niederländischen Handelskammer unter der Registernummer 64432904 mit einem Stammkapital von EUR 10.000,-. Diese Kapitalbeteiligung ist auf unbegrenzte Zeit durchgeführt. Die Geschäftstätigkeit der ZADAR ist die Gründung, der Erwerb und die Verwaltung von Beteiligungen. Die ZADAR ist wiederum zu 100% an der kroatischen Punta Skala d.o.o. („PS“), Zrinsko-Frankopanska Straße 38, HR-23000 Zadar, eingetragen im Handelsregister des Handelsgerichts in Zadar unter der Registernummer HRSR.060019559 mit einem Stammkapital von EUR 12.041.880,- beteiligt. Die PS betreibt ein touristisches Resort mit zwei Premium Hotels, einer Apartmentanlage, Luxusvillen und es sollen künftig weitere Wohnungen errichtet und veräußert werden. Diese Kapitalbeteiligung

ist auf unbegrenzte Zeit durchgeführt und das Management wurde übernommen. Die PSB hat mit 2.8.2023 die restlichen 55% der Geschäftsanteile an der ZADAR übernommen, wodurch die PSB das Management der ZADAR übernommen hat und somit indirekt den Einfluss auf das Management der PS in eine beherrschende Stellung ausgebaut hat. Diese 100%-ige Kapitalbeteiligung ist auf unbegrenzte Zeit durchgeführt. Zur Finanzierung der Anteilsübernahme haben sich zwei, nicht der FMTG-Gruppe zugehörige Gesellschaften an der PSB mit 30% beteiligt – dies erfolgte durch eine Stammkapitalerhöhung um EUR 15.000,- auf EUR 50.000,-, wodurch sich der Geschäftsanteil der FMTGD an der PSB zwar von 100% auf 70% reduzierte aber der Geschäftsanteil der PSB an der ZADAR auf 100% erhöhte. Durchgerechnet hat sich der Geschäftsanteil der FMTGD an der PS von 45% auf 70% erhöht. Auch die FMTGD hat liquide Mittel in die PSB für den Anteilskauf eingezahlt. So hat die FMTGD der PSB ein nachrangiges Mezzaninedarlehen in Höhe EUR 2.800.000,00 aus der Zwischenfinanzierung 1 (Zinssatz p.a.: 11,00%; Laufzeitende und Rückzahlung: 21.07.2026, kein ordentliches Kündigungsrecht; Zinsen endfällig) ihrer Schwestergesellschaft FMTGF weitergereicht. Die FMTGF hat der FMTGD diese Mittel über ein Darlehen (Zinssatz p.a.: 3-Monats EURIBOR + 2,5% Marge; Laufzeitende und Rückzahlung: 21.07.2026, vorzeitige Rückzahlung jederzeit möglich, Zinsen endfällig) weitergereicht. Diese Zwischenfinanzierung soll mit den Mitteln dieser Vermögensanlage, welche die Emittentin in Form des Gesellschafterzuschusses weiterleitet, getilgt werden.

Grundstück und Immobilien:

Die PS betreibt in Ulica 1, 23231, Petrcane, Kroatien auf einem zusammenhängenden Grundstück (Gesamtfläche: 309.359 m<sup>2</sup>) Folgendes:

- ein 5\* Familienhotel Diadora mit Fokus auf Erholungsurlaub (Grundstückfläche Hotel: 29.951 m<sup>2</sup>, urbanistische Bruttogeschossfläche („BGF“): 24.391 m<sup>2</sup>; Fertigstellung/Inbetriebnahme: 2010, 230 Zimmer) mit 5 Speise- und Getränkeeinrichtungen (930 m<sup>2</sup>) sowie einem Spa (240 m<sup>2</sup>), einem Kinder Spa (330 m<sup>2</sup>) und einer Poollandschaft (3.170 m<sup>2</sup>).
  - ein 5\* Wellness und Lifestyle Hotel ladera mit Fokus auf Erholungsurlaub (Grundstückfläche Hotel: 35.952 m<sup>2</sup>; BGF: 28.430 m<sup>2</sup>; Fertigstellung/Inbetriebnahme: 2011; 210 Zimmer) mit 5 Speise- und Getränkeeinrichtungen (in Summe 1.380 m<sup>2</sup>) sowie einem Spa (6.000 m<sup>2</sup>), einem Fitnesscenter (170 m<sup>2</sup>) einer Bibliothek (60 m<sup>2</sup>), einem klassischer Hotelladen (80 m<sup>2</sup>) im Rahmen des Hotelbetriebs (z.B. für Sportartikel, Kleidung etc.) und 7 Konferenzräume (in Summe 438 m<sup>2</sup>)
  - eine Premium- Apartmentanlage mit Fokus auf Erholungsurlaub (BGF: 20.579 m<sup>2</sup>; Fertigstellung/Inbetriebnahme: 2010.) Die Eigentümer der Apartments der Apartmentanlage sind Großteils Dritte, ein 41 m<sup>2</sup> Apartment sowie Stauräume von 1.254 m<sup>2</sup> besitzt die PS, welche für den Betrieb, die Verwaltung und die Vermittlung der Anlage verantwortlich ist und durch Vergütungen für diese Leistungen Einnahmen erwirtschaftet
  - 5 Luxusvillen mit Fokus auf Erholungsurlaub (BGF: 1304,6 m<sup>2</sup>; Fertigstellung/Inbetriebnahme: 2023) zur Vermietung
  - Sport/ Event und Konferenzzentrum inklusive Garage „Fortis Club“ (BGF: 20.973 m<sup>2</sup>, Fertigstellung/Inbetriebnahme 2010 (Garage), 2021 (Fortis Club))
- Künftig sollen auch Wohnungen errichtet und verkauft werden. Diese Wohnungen sind 88 1- bis 3 Zimmer Wohnungen sowie Maisonette-Wohnungen mit rd. 180 m<sup>2</sup>. Die Fertigstellung ist für Juni 2025 geplant, die BGF der Wohnungen beträgt 9.243,05 m<sup>2</sup>.

Alle oben genannten Immobilien (gesamte BGF: 83.947 m<sup>2</sup>) werden touristisch genutzt. Beim restlichen Grundstück handelt es sich um Grünflächen, Verkehrswege und für den Hotelbetrieb notwendige Unterstützungsfunktionen wie ein Technikraum. Die PS betreibt die Hotels (inkl. Restaurants, Spas, Einzelhandelsflächen, Konferenzräumen, Sport/ Event und Konferenzzentrum), die Apartmentanlage und die Luxusvillen. Auch die Wohnungen wird sie vermitteln und betreiben. Aus den daraus erzielten Gewinnen wird die PS an die ZADAR und diese wiederum an die PSB, Gewinnausschüttungen vornehmen. Die PSB wird diese Gewinnausschüttungen zu 70% an die FMTGD ebenfalls ausschütten, sodass die FMTGD diese wiederum an die Emittentin ausschütten wird, welche daraus die Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlage leistet.

Tilgung Zwischenfinanzierung 2: Die FMTGD ist mit 24,0 % an der Alberghiera Mediterranea s.r.l. („LICATA“), Messina (ME) via Ing. Giuseppe Franza 68 CAP 98124, Italien eingetragen bei der Handelskammer von Messina unter der Registernummer 04217820879, mit einer einbezahlten Stammeinlage von EUR 350.740,- (des gesamten gezeichneten Stammkapital i.H.v. EUR 1.461.500,-) beteiligt. Diese Kapitalbeteiligung ist auf die Dauer des Unternehmens bis 31.12.2050 begrenzt. Es besteht eine aktive Einflussnahme am Management: einer von zwei Geschäftsführern stammt aus der FMTG-Gruppe. Die Geschäftstätigkeit der LICATA ist die Errichtung und Führung von Hotels. Im Zuge einer Rahmenvereinbarung zwischen den Gesellschaftern der LICATA, hat die FMTGD zur Errichtung des Hotels ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 1.000.000,- an die LICATA aus der Zwischenfinanzierung 2 (Zinssatz p.a.: 0,00 %; Laufzeitende und Rückzahlung: 14.06.2033, eine laufende, vorzeitige Rückzahlung ist jederzeit in Teilbeträgen von mind. EUR 25.000 möglich) ihrer Schwestergesellschaft, der FMTGF weitergereicht. Die FMTGF hat der FMTGD diese Mittel über ein Darlehen (Zinssatz p.a.: 3-Monats EURIBOR + 2,5% Marge; Laufzeitende und Rückzahlung: 31.12.2024, vorzeitige Rückzahlung jederzeit möglich, Zinsen endfällig) weitergereicht. Diese Zwischenfinanzierung soll mit den Mitteln dieser Vermögensanlage, welche die Emittentin in Form des Gesellschafterzuschusses weiterleitet, getilgt werden.

Grundstück und Immobilie: Das Grundstück befindet sich in 92027 Licata, Straße: Contrada Canticaglione, Provinz Agrigento, Region Sizilien, Italien und besteht aus 24 zusammenhängenden Parzellen Nr. 170-172, 179, 318, 414, 438, 542-558,

eingetragen im Blatt 93 das Katasteramt von Licata (Gesamtfläche: 112.580 m<sup>2</sup>, gesamte BGF: 17.569 m<sup>2</sup>). Das Grundstück inkl. Gebäude wird touristisch genutzt. Die Nutzung gliedert sich wie folgt auf: Logis inkl. Verkehrsflächen, vertikale Erschließung und Housekeeping-Räume: 9.300 m<sup>2</sup> BGF; Gastronomie inkl. Strand, Sport und Back-Office: 2.600 m<sup>2</sup> BGF; Allgemeinflächen, Rezeption, Wellness, Kinderclub, Technik: 4.769 m<sup>2</sup> BGF, Mitarbeiter-Unterkünfte: 900 m<sup>2</sup> BGF. Die LICATA wird das Hotel als Familien- und Sporthotel betreiben.

Die Fertigstellung sowie die Eröffnung sind im ersten Halbjahr 2026 geplant. Erträge aus dem Hotelbetrieb werden zur Bedienung des Gesellschafterdarlehens der FMTGD verwendet.

Neben den Gewinnausschüttungen der PSB (von PS über ZADAR) an die FMTGD aus der Zwischenfinanzierung 1 verwendet die FMTGD ebenfalls die Mittel aus der Rückzahlung des Gesellschafterdarlehens aus der Zwischenfinanzierung 2 für Gewinnausschüttungen an die Emittentin, welche daraus die Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlage leistet.

Summe Mittelverwendung (vsl. Gesamtkosten): 3.800.000 EUR

|                      |               |                   |
|----------------------|---------------|-------------------|
| Emissionsvolumen     | 3.827.500 EUR |                   |
| Emissionskosten      | -27.500 EUR   |                   |
| Nettoeinnahmen       | 3.800.000 EUR | 100% Fremdkapital |
| Eigenkapital         | 0,00          | 0% Eigenkapital   |
| Summe Mittelherkunft | 3.800.000 EUR | 100%              |

Die Nettoeinnahmen aus den Anlegergeldern sind zur Umsetzung der Vorhaben ausreichend. Eigenkapital der Emittentin wird nicht eingesetzt. Die wesentlichen Verträge in Verbindung mit dem Anlageobjekt wurden bereits abgeschlossen.

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

##### 4.1 Laufzeit und Kündigungsfrist der Vermögensanlage

Die Emittentin kann den Nachrangdarlehensvertrag nur annehmen, wenn durch Anleger für diese Vermögensanlage bis zum 21.07.2024 („Finanzierungszeitraum“) insgesamt ein Betrag von mindestens 300.000,00 EUR aufgebracht wird („Funding-Schwelle“). Die Emittentin kann den Finanzierungszeitraum um bis zu vier Monate verlängern. Wenn die Funding-Schwelle auch nach der Verlängerung des Finanzierungszeitraums nicht erreicht wird, kommt kein Nachrangdarlehensvertrag zustande und die Nachrangdarlehensbeträge werden unverzüglich, in voller Höhe, jedoch unverzinst an die Anleger zurückgezahlt.

Die Laufzeit des Nachrangdarlehens und somit der Vermögensanlage beginnt mit Vertragsschluss, also mit der individuellen Annahme des Nachrangdarlehensangebots des Anlegers durch die Emittentin und endet am 30.09.2029. Ein ordentliches Kündigungsrecht des Anlegers besteht nicht, jedoch kann das Nachrangdarlehen aus wichtigem Grund außerordentlich und fristlos gekündigt werden.

Die Emittentin hat ein Sondertilgungsrecht (Sonderkündigungsrecht) und ist berechtigt, den Nachrangdarlehensvertrag auch ohne Angabe von Gründen jeweils zum 31.03. oder 30.09. eines Jahres vor dem Ende der Laufzeit zu kündigen und vollumfänglich zurückzuzahlen. Die Kündigungsfrist beträgt 60 Tage. Das Recht der Emittentin zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

##### 4.2 Konditionen der Zinszahlung und Rückzahlung

Der Anleger hat während der Laufzeit der Vermögensanlage einen vertraglichen Anspruch auf eine laufende jährliche Verzinsung des investierten und nicht zurückgezahlten Nachrangdarlehensbetrages i.H.v. 6,00% p.a. (act/360): Dies bedeutet, dass die Zinstage kalendergenau ermittelt werden und der Berechnung ein Zinsjahr von 360 Tagen zugrunde gelegt wird. Die Zinszahlung ist jeweils am 31.03. und am 30.09. eines Jahres fällig, frühestens jedoch sechs Monate nach Ende des Finanzierungszeitraums. Sollte das Eigenkapital der Emittentin negativ sein oder die Zinszahlung zu einem Insolvenzgrund führen, wird die Zinszahlung auf die Folgeperiode vorgetragen. Vorgetragene Zinszahlungen unterliegen derselben, vom Zeichnungszeitpunkt abhängigen, Verzinsung.

Die Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages an den Anleger erfolgt am Ende der Laufzeit, also am 30.09.2029 in Euro. Bei Sondertilgung erfolgt die Rückzahlung des Nachrangdarlehens zum Zeitpunkt, auf den gekündigt wurde. Zu diesem Zeitpunkt sind auch aufgelaufene Zinsen zu zahlen.

#### 5 Risikohinweise

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

##### a) Qualifizierter Rangrücktritt mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre

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

##### b) Insolvenzrisiko

Darunter versteht man die Gefahr der Zahlungsunfähigkeit der Emittentin. Zahlungsunfähigkeit der Emittentin führt regelmäßig zu einem Totalverlust. Es gibt

keine wie bei Bankeinlagen übliche Einlagensicherung oder sonstige Entschädigungseinrichtung.

##### c) Geschäftsrisiko

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

##### d) Besonderes Risiko bei Fremdfinanzierung des Erwerbs

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

##### e) Totalverlustrisiko / Maximales Risiko

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

##### f) Malversationsrisiko

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

##### g) Klumpenrisiko

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

##### h) Erschwerte Übertragbarkeit

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

#### 6 Emissionsvolumen, Art und Anzahl der Anteile

Das Emissionsvolumen des Nachrangdarlehens beträgt EUR 3.827.500 (Funding-Limit). Dieses Emissionsvolumen soll mit dieser Emission (Zinszahlung in Geldleistung und mit einer parallelen Emission von Nachrangdarlehen, deren Zins in Wertgutscheinen zu erbringen ist („Crowdfunding FMTG – Sachzins 2024 Frühjahr – 5 Jahre“), zusammen erreicht werden. Die Emittentin lädt Anleger ein, ein Angebot über den Abschluss eines qualifiziert nachrangigen, unbesicherten Nachrangdarlehens an der Emittentin zu stellen. Aus dem Nachrangdarlehen erwachsen Rechte (insbes. Informationsrechte, Gläubigerrechte) und Pflichten (insbes. auf Einzahlung des Nachrangdarlehens).

Jeder Anleger hat die Möglichkeit, ab einem Betrag in Höhe von EUR 500,00 zu investieren. Es können maximal 7655 Nachrangdarlehen zu je EUR 500,00 ausgegeben werden. Der Gesamtbetrag eines Anlegers muss mindestens EUR 500,00 betragen, höhere Beträge müssen durch 500 teilbar sein. Der Maximalbetrag eines Anlegers in alle Vermögensanlagen der Emittentin beläuft sich auf insgesamt EUR 25.000,00. Ist der Anleger eine Kapitalgesellschaft oder eine GmbH & Co. KG, deren Kommanditisten gleichzeitig Gesellschafter der GmbH oder an der Entscheidungsfindung der GmbH beteiligt sind, sofern die GmbH & Co. KG kein Investmentvermögen und keine Verwaltungsgesellschaft nach dem Kapitalanlagegesetzbuch ist, sind auch höhere Beträge möglich.

*Das Angebot im Rahmen des vorliegenden Vermögensanlagen-Informationsblattes findet in Deutschland statt. Neben dem Angebot in Deutschland beabsichtigt die Emittentin in Österreich ein Angebot zu denselben Konditionen, aber mit einem Emissionsvolumen in einer maximalen Gesamthöhe von bis zu EUR 15.000.000,00 im Rahmen eines öffentlichen Angebots gemäß den Bestimmungen des österreichischen Kapitalmarktgesetzes (KMG) durchzuführen.*

#### 7 Verschuldungsgrad

Der auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses zum 31.12.2022 berechnete Verschuldungsgrad der Emittentin beträgt 269,34%.

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

Diese Vermögensanlage hat einen mittelfristigen Charakter und enthält eine feste Verzinsung. Die Rückzahlung des Nachrangdarlehens erfolgt vorbehaltlich des Rangrücktritts mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre (siehe Ziff. 5. a) nach wirksamer außerordentlicher Kündigung durch den Anleger oder vorzeitiger Rückzahlung durch die Emittentin. Der wirtschaftliche Erfolg der Vermögensanlage hängt von dem Erfolg des Geschäftsmodells und der Entwicklung des Tourismusmarktes, insbesondere in den Quellmärkten Österreich, Deutschland, Italien und Kroatien ab. Marktbedingungen in diesem Markt sind insbesondere die Nachfrage nach Hotelübernachtungen in den Regionen und Sternekategorien, potentielle Ein- und Ausreisebeschränkungen sowie eine veränderte Sicherheitslage in den genannten Märkten.

- Bei einer neutralen Entwicklung des Tourismusmarktes kann der Anleger eine Verzinsung von 6,00% p.a. und eine vollständige Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages erwarten.
- Bei einer positiven Entwicklung des Tourismusmarktes kann der Anleger eine Verzinsung und Rückzahlung wie bei neutraler Markterwartung erwarten, da er am Ergebnis der Emittentin nicht beteiligt ist.
- Bei einer negativen Entwicklung des Tourismusmarktes sind niedrigere Zinsen und u.U. eine nicht vollständige Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages

für den Anleger zu erwarten. Bei ungünstigster Entwicklung kann es zu einem vollständigen Entfallen einer Verzinsung bzw. Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages und darüber hinaus zur Verwirklichung des in Ziff. 5.e) beschriebenen Maximalrisikos kommen.

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

## 9 Kosten und Provisionen

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

Es entstehen bei der Emittentin folgende Kosten für Leistungen der Internet-Dienstleistungsplattform: Während der Platzierungsphase fallen bei der Emittentin Beratungskosten in Abhängigkeit des Finanzierungsvolumens von 0,5% - jedoch maximal EUR 19.000,00 - der Summe der gewährten Nachrangdarlehensbeträge an. Des Weiteren fallen Kosten von EUR 6.000,00 für die Mittelverwendungskontrolle sowie EUR 2.500,00 für die Erstellung, die Beratung und die Einreichung dieses Vermögensanlagen-Informationsblattes an. Die angeführten Kosten werden mit dem Emissionserlös der eingeworbenen Nachrangdarlehen finanziert. Während der Nachrangdarlehenslaufzeit fallen bei der Emittentin keine Kosten an.

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

Es bestehen gemäß § 2a Absatz 5 VermAnlG keine maßgeblichen Interessenverflechtungen zwischen der Emittentin und dem Unternehmen, das die Internet-Dienstleistungsplattform betreibt.

## 11 Anlegergruppe, auf die die Vermögensanlage abzielt

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

Solche Anleger sollen einen mittelfristigen Anlagehorizont verfolgen und bereit sein, die Vermögensanlage bis zum 30.09.2029 (Laufzeitende) zu halten, da ein vorzeitiger Verkauf mangels eines geregelten Zweitmarkts oder eines Kurswerts nur schwer möglich ist. Die tatsächliche Laufzeit hängt vom Zeitpunkt des Vertragsschlusses ab. Solche Anleger sollen sich des unternehmerischen Risikos bewusst sein, aufgrund der mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken zumindest über Grundkenntnisse oder Erfahrungen mit gleichen oder ähnlichen Vermögensanlagen verfügen und dazu bereit und fähig sein, einen Verlust von bis zu 100% des eingesetzten Kapitals zu tragen sowie dazu bereit sein, das maximale Risiko der Privatinsolvenz (z.B. bei Fremdfinanzierung) hinzunehmen.

## 12 Angaben zur schuldrechtlichen oder dinglichen Besicherung der Rückzahlungsansprüche

Angaben zur schuldrechtlichen oder dinglichen Besicherung der Rückzahlungsansprüche sind nicht einschlägig, da es sich nicht um eine Immobilienfinanzierung handelt.

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

Die Emittentin hat innerhalb der letzten 12 Monate in Deutschland Vermögensanlagen in Höhe von EUR 2.135.000,00 im Rahmen eines öffentlichen Angebots angeboten, von diesen wurden EUR 2.109.500 EUR verkauft. Innerhalb der letzten 12 Monate wurden keine Vermögensanlagen vollständig getigt.

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

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

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

Als Mittelverwendungskontrolleur nach § 5c VermAnlG fungiert die Rödl Treuhand Hamburg GmbH Steuerberatungsgesellschaft, Kehrvieler 9, 20457 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 107198. Die Geschäftstätigkeit umfasst gemäß Handelsregisterauszug „die geschäftsmäßige Hilfeleistung in Steuersachen sowie die für Steuerberatungsgesellschaften gesetzlich und berufsrechtlich zulässigen Tätigkeiten gemäß § 33 in Verbindung mit § 57 Abs. 3 StBerG. Tätigkeiten, die mit dem Beruf des Steuerberaters nicht vereinbar sind, insbesondere gewerbliche Tätigkeiten im Sinne von § 57 Abs. 4 Nr. 1 StBerG, wie z. B. Handels- und Bankgeschäfte, sind ausgeschlossen“. Der Mittelverwendungskontrolleur erhält für die vorbereitenden Tätigkeiten zur Einrichtung der Mittelverwendungskontrolle, für die Mittelverwendungskontrolle selbst sowie für das Berichtswesen eine Vergütung in Höhe von EUR 6.000,00. Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte begründen können, liegen nicht vor. Der Mittelverwendungskontrolleur prüft, ob die Voraussetzungen für die Freigabe der Anlegergelder an den Emittenten gemäß Vertrag vorliegen und gibt die Gelder bei Erfüllung der Voraussetzungen frei. Nach der Freigabe überprüft der Mittelverwendungskontrolleur, ob die freigegebenen Mittel entsprechend dem im Vertrag festgelegten Zweck und den übrigen Bestimmungen verwendet werden. Außerdem erstellt der Mittelverwendungskontrolleur einen Bericht über die Ergebnisse der Mittelverwendungskontrolle und übermittelt diesen an die BaFin.

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

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

## B. GESETZLICHE HINWEISE ZUR VERMÖGENSANLAGE

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

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

### 2 Kein Verkaufsprospekt

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

### 3 Letzter offengelegter Jahresabschluss

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 wurde im Unternehmensregister (unternehmensregister.de) offengelegt und wird auch auf Anfrage kostenlos von der Emittentin zur Verfügung gestellt. Nach Offenlegung können die Jahresabschlüsse ab dem Geschäftsjahr 2023 im Unternehmensregister (www.unternehmensregister.de) eingesehen werden.

### 4 Haftung

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

## C. WEITERE INFORMATIONEN ZUR VERMÖGENSANLAGE

### 1 Zeichnungsmöglichkeiten

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

### 2 Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen

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

### 3 Rechtsordnung und Gerichtsstand

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

### 4 Erklärungen und Mitteilungen

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

### 5 Widerrufsrecht

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

|   |   |
|---|---|
| D. Angaben zur Investition Angaben zur Investition in Vermögensanlagen der Emittentin für natürliche Personen, einschließlich Personenhandelsgesellschaften Zutreffendes bitte ankreuzen):  |   |
| <input type="radio"/>   | Meine Gesamtinvestition in sämtliche emittierte Vermögensanlagen der Emittentin übersteigt nicht EUR 1.000.   |
| <input type="radio"/>   | Meine Gesamtinvestition in sämtliche emittierte Vermögensanlagen der Emittentin übersteigt nicht EUR 10.000 und ich verfüge über ein frei verfügbares Vermögen in Form von Bankguthaben und Finanzinstrumenten von mindestens 100.000 Euro. |
| <input type="radio"/>   | Meine Gesamtinvestition in sämtliche emittierte Vermögensanlagen der Emittentin übersteigt nicht den zweifachen Betrag meines durchschnittlichen monatlichen Nettoeinkommens, höchstens jedoch 25.000 Euro.                                 |
| E. Kenntnisnahme des Warnhinweises gemäß § 15 Abs. 3 und § 15 Abs. 4 VermAnlG   |   |
| 1. Möglichkeiten der Kenntnisnahme des Warnhinweises nach § 13 Absatz 4 Satz 1 VermAnlG   |   |
| Die Bestätigung der Kenntnisnahme des Warnhinweises nach § 13 Absatz 4 Satz 1 VermAnlG erfolgt entweder gemäß § 15 Abs. 3 VermAnlG durch Unterschrift mit Vor- und Familiennamen auf diesem Vermögensanlagen-Informationsblatt oder – in Fällen, in denen ausschließlich Fernkommunikationsmittel verwendet werden – gemäß § 15 Absatz 4 VermAnlG in einer der Unterschriftsleistung gleichwertigen Art und Weise. Der Anleger muss die Kenntnisnahme vor Vertragsschluss bestätigen. |   |
| 2. Kenntnisnahme des Warnhinweises gemäß § 15 Abs. 3 VermAnlG   |   |
| Mit meiner Unterschrift erkläre ich vor Vertragsschluss, den Warnhinweis auf Seite 1 zur Kenntnis genommen zu haben.  |   |
| Name: _____   |   |
| In Blockschrift   |   |
| Ort, Datum: _____   | Unterschrift: _____   |