

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

(Stand 19.09.2025, Aktualisierung 0)

A. INFORMATION ZUR VERMÖGENSANLAGE

1 Art und Bezeichnung der Vermögensanlage

Bei der Vermögensanlage handelt es sich um ein qualifiziert nachrangiges Darlehen mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre („Nachrangdarlehen“). Die Bezeichnung der Vermögensanlage lautet „Crowdinvesting FMTG – Sachzins 2025 Herbst – 5 Jahre“.

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

Anbieterin und Emittentin der Vermögensanlage ist die Firma FMTG – Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG (nachfolgend „Emittentin“ genannt), 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 der Betrieb und das Management von Hotels, Verkauf von Wohnungen und servierten Appartements sowie die Beteiligung an anderen Unternehmen mit gleichem oder ähnlichem Geschäftsgegenstand.

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

3 Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlageobjekt

Anlagestrategie der Emittentin ist die Leistung eines jeweils unter (i) beschriebenen Gesellschafterzuschusses zur mittelbaren Tilgung der jeweils unter (ii) dargestellten Finanzierungen im Zusammenhang mit der Entwicklung des jeweils unter (iii) dargestellten des Hotels, um dann aus Einnahmen für die jeweils unter (iv) dargestellte Einräumung von Markennutzungsrechten die Zins- und Rückzahlung für die gewährten Nachrangdarlehen an die Anleger zu bedienen. Anlagepolitik der Emittentin ist es, sämtliche Maßnahmen zu treffen, die der Anlagestrategie dienen. Das Anlageobjekt besteht somit aus folgenden Ebenen:

(i) Gesellschafterzuschuss von der Emittentin an die FMTG Development GmbH (nachfolgend „FMTGD“ genannt), Walcherstraße 1A, Stiege 2C, Top 6.04, A-1020 Wien, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Registernummer FN 220074 p. Geschäftstätigkeit der FMTGD sind a) die Entwicklung von Projekten aller Art, insbesondere von Immobilienprojekten; b) das Halten und Verwalten von Beteiligungen, die Übernahme von Geschäftsführungen an Unternehmen sowie die Übernahme von Vermögensverwaltungen; und c) der Betrieb aller zur Förderung der Unternehmensgegenstände notwendigen und nützlichen Geschäfte und Geschäftszweige (letzter aufgestellter Jahresabschluss der FMTGD: <https://www.fmtg-invest.com/downloads/>); (ii) Tilgung von zwei Finanzierungen der FMTG Financial Services GmbH (nachfolgend „FMTGF“ genannt), Walcherstraße 1A, Stiege 2C, Top 6.04, A-1020 Wien, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Registernummer FN 304170 i durch die FMTGD sowie (iii) Entwicklung und Betrieb des „Falkensteiner Beach Resort Licata“, Contrada Canticaglione, 92027 Licata, Provinz Agrigento, Region Sizilien, Italien (nachfolgend auch „Hotel“ genannt) und (iv) Einräumung von Markennutzungsrechten für die Falkensteiner Hotelmanagement s.r.l. (nachfolgend „FHM s.r.l.“ genannt), Eisackstraße 1, 39040 Vahrn, Autonome Provinz Bozen - Südtirol, Italien, eingetragen im Handelsregister des Handelsgerichts in Bozen unter der Registernummer BZ - 135036.

Die im Rahmen der Emission des Nachrangdarlehens eingenommenen Nettoeinnahmen in Höhe von EUR 3.609.205,00 (nachfolgend auch „Nettoeinnahmen“ genannt) sollen unmittelbar von der Emittentin als Gesellschafterzuschuss an die FMTGD weitergereicht werden (vgl. (i)) und sodann von der FMTGD zur Tilgung der Finanzierungen an die FMTGF verwendet werden (vgl. (ii)). Die Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages sowie die Zinszahlungen an die Anleger sollen aus den Einnahmen der Emittentin für die Einräumung der Markennutzungsrechte an die FHM s.r.l. (vgl. (iv)) erfolgen.

(i) Gesellschafterzuschuss:

Die Emittentin wird die Nettoeinnahmen in Form eines Gesellschafterzuschusses bis spätestens 31.03.2026 an die FMTGD weiterreichen. Die Emittentin ist an der FMTGD zu 99,5% beteiligt. Der Gesellschafterzuschuss der Emittentin ist eine freiwillige, nicht rückzahlbare und unverzinsliche Zahlung von Eigenkapital an die FMTGD. Der Gesellschafterzuschuss dient der Stärkung der Eigenkapitalbasis der FMTGD und erfolgt ohne direkte Gegenleistung. Die FMTGD wird im Rahmen der Vereinbarung über den Gesellschafterzuschuss angewiesen, die Mittel für die Tilgung der Finanzierungen der FMTGF (vgl. (ii)) zu verwenden. Der Gesellschafterzuschuss stellt keine formelle Kapitalerhöhung, also eine Erhöhung des Anteils der Emittentin an der FMTGD dar. Der Gesellschafterzuschuss wird vielmehr in die nicht gebundene Kapitalrücklage der FMTGD eingebucht.

(ii) Tilgung der Finanzierungen der FMTGF:

Die FMTGD hat mit Rahmenvereinbarung vom 11.05.2023 (nachfolgend „Rahmenvereinbarung“ genannt) einen Anteil in Höhe von 24% gezeichnet an der Alberghiera Mediterranea s.r.l. (nachfolgend „LICATA“ genannt), Via Giuseppe Franza 68, 98124 Messina, Italien eingetragen bei der Handelskammer von Messina unter der Registernummer 04217820879, mit einer einbezahlten Stammeinlage von EUR 350.740,00 (des gesamten gezeichneten Stammkapitals i.H.v. EUR 1.461.500,00). Diese Kapitalbeteiligung ist auf die Dauer des Unternehmens bis 31.12.2050 begrenzt. Es besteht eine aktive Einflussnahme am Management, da einer von zwei Geschäftsführern aus der FMTG-Gruppe stammt. Die Geschäftstätigkeit der LICATA ist die Errichtung und Führung von Hotels.

Auf Grundlage der Rahmenvereinbarung zwischen den Gesellschaftern der LICATA, hat die FMTGD zur Errichtung des Hotels (vgl. (iii)) ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 3.000.000,00 an die LICATA ausgereicht (Zinssatz p.a.: 0,00%; Laufzeitende und Rückzahlung: 14.06.2033, eine laufende, vorzeitige Rückzahlung ist durch die LICATA jederzeit in Teilbeträgen von mind. EUR 25.000 möglich; die FMTGD ist zur ordentlichen Kündigung nicht berechtigt; das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt für beide Parteien unberührt).

Des Weiteren ist die FMTGD aus der Rahmenvereinbarung zur Leistung weiterer Eigenmittel in Höhe von EUR 609.205 verpflichtet. Die übrigen Gesellschafter sind im gleichen Verhältnis zur Leistung von Eigenmitteln verpflichtet. Der Abruf der Eigenmittel ist für das vierte Quartal 2025 vorgesehen.

Die Mittel für das Gesellschafterdarlehen der FMTGD in Höhe von EUR 3.000.000,00 an die LICATA (Finanzierung 1) sowie für die Leistung der weiteren Eigenmittel der FMTGD in Höhe von EUR 609.205,00 an die LICATA (Finanzierung 2) wurden bzw. werden auf der Grundlage der Rahmenbedingungen für das gruppeninterne Finanzpooling innerhalb der FMTG-Konzerngruppe vom 09.03.2009 durch jeweils ein endfälliges Darlehen der FMTGF an die FMTGD (Zinssatz p.a.: 3-Monats EURIBOR + 2,5% Marge; Laufzeitende und Rückzahlung: 31.03.2026, die FMTGD ist zur vorzeitigen Rückzahlung in Gänze oder in Teilen jederzeit berechtigt; die FMTGF ist zur ordentlichen Kündigung nicht berechtigt; das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt für beide Parteien unberührt; Zinsen sind endfällig zahlbar) zur Verfügung gestellt (Finanzierungen der FMTGF). Die FMTGD beabsichtigt, diese Finanzierungen der FMTGF mit den durch die Emittentin als Gesellschafterzuschuss weitergereichten Nettoeinnahmen in Höhe von EUR 3.609.205,00 zu tilgen.

(iii) Entwicklung und Betrieb des Hotels:

Die LICATA ist Eigentümerin des Grundstücks belegen in Contrada Canticaglione, 92027 Licata, Provinz Agrigento, Region Sizilien, Italien bestehend aus 24 zusammenhängenden Parzellen Nr. 170-172, 179, 318, 414, 438, 542-558, eingetragen im Blatt 93 das Katasteramt von Licata (Gesamtfläche: 112.580 m², gesamte Brutto-Geschossfläche (BGF): 17.569 m²). Auf dem Grundstück wurde das Familien- und Sporthotel „Falkensteiner Beach Resort Licata“ errichtet. Die Eröffnung des Hotels ist für Juni 2026 geplant, wobei eine Onlinebuchung ab Oktober 2025 möglich ist. Mit seiner Eröffnung und Inbetriebnahme wird das Hotel von der FHM s.r.l., einer Enkelgesellschaft der Emittentin, auf Grundlage eines Betriebsführungsvertrages unter der Marke „Falkensteiner Hotels & Residences“ als 5*Sterne Premium Collection Haus geführt. Das Hotel verfügt über 125 Zimmer, eine Wellnesslandschaft (540 m²) sowie einen Kinderclub (154 m²). Insgesamt gliedert sich die Nutzung wie folgt auf: Logis inkl. Verkehrsflächen, vertikale Erschließung und Housekeeping-Räume: 9.300 m² BGF; Gastronomie inkl. Strand, Sport und Back-Office: 2.600 m² BGF; Allgemeinflächen, Rezeption, Wellness, Kinderclub, Technik: 4.769 m² BGF, Mitarbeiter-Unterkünfte: 900 m² BGF.

(iv) Einräumung von Markennutzungsrechten

Mit Vertrag vom August 2021 (nachfolgend „Markennutzungsvertrag“ genannt) hat die Emittentin der FHM s.r.l. die Nutzung der Marken „Falkensteiner Hotels & Residences“ sowie „Acquapura SPA“ eingeräumt. Unter der Marke „Falkensteiner Hotels & Residences“ werden zum Zeitpunkt der erstmaligen Erstellung dieses Vermögensanlagen-Informationsblatts 27 Hotels, drei Apartment Residences sowie drei Premium Campingplätze in der gehobenen 4*Sterne- und 5*Sterne-Kategorie betrieben. Zusätzlich wird das neue Hotel „Falkensteiner Resort Lake Garda“ im Frühling 2026 eröffnet und ist bereits auf www.falkensteiner.com buchbar.

Unter der Marke „Acquapura SPA“ werden die Wellnessbereiche der Hotels der FMTG-Konzerngruppe mit einem eigenen Konzept, basierend auf allen Aggregatzuständen von Wasser, betrieben. Der Markennutzungsvertrag endet ausschließlich mit dem Ausscheiden der FHM s.r.l. aus der FMTG-Konzerngruppe. Für die Nutzung der Marken „Falkensteiner Hotels & Residences“ sowie „Acquapura SPA“ werden jeweils 1% der monatlichen Umsätze der von der FHM s.r.l. gemagten Hotels in Italien von der FHM s.r.l. an die Emittentin geleistet, da die Hotels unter der Marke „Falkensteiner Hotels & Residences“ und mit einem wie oben dargestellten Wellnessbereich betrieben werden. Für die Übernahme des Managements der nachstehend genannten Hotels hat die FHM s.r.l. jeweils einen Betriebsführungsvertrag mit der jeweiligen Eigentümergesellschaft abgeschlossen. Gegenstand des jeweiligen Betriebsführungsvertrags ist der Betrieb der nachstehend näher beschriebenen Hotels:

5*Sterne Premium Collection Hotel „Falkensteiner Hotel & Spa Jesolo“, Piazza Le Corbusier 6, 30016 Lido di Jesolo, Venezien, Italien mit Fokus auf Erholungsurlaub, welches 2015 fertig gestellt und in Betrieb genommen wurde. Das Falkensteiner Hotel & Spa Jesolo verfügt auf einer BGF von rund 25.750 m² über 163 Zimmer sowie 42 Apartments, vier Speise- und Getränkeeinrichtungen, ein Spa und eine Poollandschaft.

5*Sterne Premium Collection Hotel „Falkensteiner Resort Capo Boi“, Strada Provinciale 17, 09049 Villasimius, Sardinien, Italien mit Fokus auf Erholungsurlaub für Familien, welches 2016 fertig gestellt und in Betrieb genommen wurde. Das „Falkensteiner Resort Capo Boi“ verfügt auf einer BGF von rund 14.500 m² über 123 Zimmer, fünf Speise- und Getränkeeinrichtungen, ein Spa, ein Fitnesscenter und einen Pool.

5*Sterne Premium Collection Hotel „Falkensteiner Club Funimation Garden Calabria“, Località Torre Mezza Praia Strada Statale 18, 88022 Acconia di Curinga (CZ), Calabrien, Italien mit Fokus auf Aktivurlaub, welches 2020 in Betrieb genommen wurde. Das „Falkensteiner Club Funimation Garden Calabria“ verfügt auf einer BGF von rund 34.580 m² über 518 Zimmer, acht Speise- und Getränkeeinrichtungen, ein Spa sowie eine Pool- und Saunalandschaft.

5*Sterne Premium Collection Hotel „Falkensteiner Beach Resort Licata“ wie unter (iii) beschrieben.

Die Emittentin wird die Einnahmen, die sie von der FHM s.r.l. aufgrund der zuvor dargestellten Einräumung der Markennutzungsrechte erhält, ihrerseits für die

Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages sowie die Zinszahlungen an die Anleger verwenden.

Gesamtkosten des Anlageobjektes (Finanzierungen der FMTGF): EUR 3.609.205,00. Emissionsvolumen: EUR 3.654.274,00. Emissionskosten: EUR 45.069,00. Nettoeinnahmen aus der Emission: EUR 3.609.205,00. Die Nettoeinnahmen aus den Anlegergeldern sind zur Umsetzung des Vorhabens ausreichend. Die wesentlichen Verträge in Verbindung mit dem Anlageobjekt wurden bereits abgeschlossen.

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

4.1 Laufzeit und Kündigungsfrist der Vermögensanlage

Die Emittentin kann ein Angebot auf Abschluss eines Nachrangdarlehensvertrages nur annehmen, wenn durch Anleger für diese Vermögensanlage bis zum 23.11.2025 (nachfolgend „Finanzierungszeitraum“ genannt) insgesamt ein Betrag von mindestens EUR 300.000,00 aufgebracht wird (nachfolgend „Funding-Schwelle“ genannt). Die Emittentin kann den Finanzierungszeitraum um bis zu vier Monate verlängern. Wenn die Funding-Schwelle auch nach der Verlängerung des Finanzierungszeitraums nicht erreicht wird, werden die von den Anlegern jeweils geleisteten Nachrangdarlehensbeträge unverzüglich, in voller Höhe, jedoch unverzinst an die Anleger zurückgezahlt.

Die Laufzeit des Nachrangdarlehens und somit der Vermögensanlage beginnt mit Vertragsschluss, also mit der individuellen Annahme des Nachrangdarlehensangebots des Anlegers durch die Emittentin und endet am 31.03.2031. Ein ordentliches Kündigungsrecht des Anlegers und der Emittentin besteht nicht, jedoch kann das Nachrangdarlehen von beiden Parteien aus wichtigem Grund außerordentlich und fristlos gekündigt werden.

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

4.2 Konditionen der Zinszahlung und Rückzahlung

Der Anleger hat während der Laufzeit der Vermögensanlage einen vertraglichen Anspruch auf eine laufende jährliche Verzinsung des von ihm investierten und nicht zurückgezahlten Nachrangdarlehensbetrages in Höhe von 7,00% 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, erfolgt die Zinszahlung jeweils zum nächstmöglichen Zinszahlungstermin. Auf diese Weise vorgetragene Zinsen werden bis zu diesem nächstmöglichen Zinszahlungstermin ebenfalls in Höhe von 7,00% p.a. verzinst (Zinseszinsen).

Die Zahlung der fälligen Verzinsung erfolgt vorbehaltlich des Rangrücktritts mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre (siehe Ziffer 5.1) in Form von Wertgutscheinen, die ausschließlich in allen „Falkensteiner Hotels & Residences“ sowie bei allen Falkensteiner Premium Campingplätzen, die jeweils aktuell auf der Internetseite www.falkensteiner.com aufgeführt und buchbar sind, zum Erwerb von Waren und Dienstleistungen eingelöst werden können. Die Wertgutscheine haben eine Gültigkeit von 30 Jahren, beginnend mit dem Datum der Ausstellung des jeweiligen Wertgutscheins. Die Wertgutscheine werden dem Anleger zu den Zinszahlungsterminen unter seinem persönlichen Zugang am Portal <https://investors.falkensteiner.com/> zur Verfügung gestellt, eine Barauszahlung der Wertgutscheine erfolgt nicht.

Die Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages an den Anleger erfolgt vorbehaltlich des Rangrücktritts mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre (siehe Ziffer 5.1) am Ende der Laufzeit, also am 31.03.2031 in Euro. Bei Sondertilgung erfolgt die Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages zum Zeitpunkt, auf den gekündigt wurde. Zu diesem Zeitpunkt sind auch die bis dahin aufgelaufenen Zinsen zu zahlen.

5 Risikohinweise

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

5.1 Qualifizierter Rangrücktritt mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre

Um einen 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.

5.2 Insolvenzrisiko

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

5.3 Geschäftsrisiko

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

5.4 Besonderes Risiko bei Fremdfinanzierung des Erwerbs

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

5.5 Totalverlustrisiko / Maximales Risiko

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

5.6 Malversationsrisiko

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

5.7 Klumpenrisiko

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

5.8 Erschwerte Übertragbarkeit

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

6 Emissionsvolumen, Art und Anzahl der Anteile

Das Emissionsvolumen des Nachrangdarlehens beträgt EUR 3.654.274,00 („Funding-Limit“). Dieses Emissionsvolumen soll mit dieser Emission (Zinszahlung in Wertgutscheinen) und mit einer parallelen Emission von Nachrangdarlehen, deren Zins in Geldleistungen zu erbringen ist („Crowdfunding FMTG – Geldzins 2025 Herbst – 5 Jahre“), zusammen erreicht werden. Die Emittentin lädt Anleger ein, ein Angebot über den Abschluss eines qualifiziert nachrangigen, unbesicherten Nachrangdarlehens an die Emittentin zu stellen. Aus dem Nachrangdarlehen erwachsen Rechte (insbes. Informationsrechte, Gläubigerrechte) und Pflichten (insbes. auf Einzahlung des Nachrangdarlehensbetrages).

Jeder Anleger hat die Möglichkeit, ab einem Betrag in Höhe von EUR 500,00 zu investieren. Es können maximal 7.308 Nachrangdarlehen zu je EUR 500,00 ausgegeben werden. Der Gesamtbetrag eines Anlegers muss mindestens EUR 500,00 betragen, höhere Beträge müssen durch 500 ohne Rest teilbar sein. Der Maximalbetrag eines Anlegers in alle Vermögensanlagen der Emittentin beläuft sich unter den Voraussetzungen des § 2a Abs. 3 VermAnlG auf insgesamt EUR 25.000,00. Ist der Anleger eine Kapitalgesellschaft oder eine GmbH & Co. KG, deren Kommanditisten gleichzeitig Gesellschafter der GmbH oder an der Entscheidungsfindung der GmbH beteiligt sind, sofern die GmbH & Co. KG kein Investmentvermögen und keine Verwaltungsgesellschaft nach dem Kapitalanlagegesetzbuch ist, sind auch höhere Beträge möglich.

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

7 Verschuldungsgrad

Der auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses zum 31.12.2024 berechnete Verschuldungsgrad der Emittentin beträgt 195,08%.

8 Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen

Diese Vermögensanlage hat einen mittelfristigen Charakter und enthält eine feste Verzinsung. Die Rückzahlung des Nachrangdarlehens erfolgt vorbehaltlich des Rangrücktritts mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre (siehe Ziffer 5.1) entweder am Ende der Laufzeit gem. Ziffer 4.1, nach wirksamer außerordentlicher Kündigung durch den Anleger bzw. die Emittentin oder bei vorzeitiger Rückzahlung durch die Emittentin (Sonderkündigungsrecht). Der wirtschaftliche Erfolg der Vermögensanlage hängt von dem Erfolg des Geschäftsmodells der Emittentin und der Hotels aus deren Betrieb die Emittentin jeweils Einnahmen aus der Einräumung der Markennutzungsrechte generiert (siehe Ziffer 3 (iv)) sowie der Entwicklung des Tourismusmarktes in den Quellmärkten Italien, Deutschland, Österreich, Schweiz, USA und UK ab. Marktbedingungen in diesem Markt sind die Nachfrage nach Hotelübernachtungen in der Kategorie 5*Sterne in Italien und im Speziellen in der jeweiligen Belegenheitsregion der Hotels, aus deren Betrieb die Emittentin jeweils Einnahmen aus der Einräumung der Markennutzungsrechte generiert (siehe Ziffer 3 (iv)), potenzielle Ein-

und Ausreisebeschränkungen (z.B. im Zusammenhang mit Pandemien) sowie regulatorische Bedingungen für das Tourismusgewerbe.

- Bei einer neutralen Entwicklung des Tourismusmarktes ist für den Anleger eine Verzinsung von 7,00% p.a. und eine vollständige Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages möglich.
- Bei einer positiven Entwicklung des Tourismusmarktes kann der Anleger eine Verzinsung und Rückzahlung wie bei neutraler Markterwartung erwarten, da er am Ergebnis der Emittentin nicht beteiligt ist.
- Bei einer negativen Entwicklung des Tourismusmarktes ist ein teilweiser Ausfall der Zinszahlungen und u.U. eine nicht vollständige Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages für den Anleger zu erwarten. Bei ungünstigster Entwicklung kann es zu einem vollständigen Entfallen einer Verzinsung bzw. Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages und darüber hinaus zur Verwirklichung des in Ziffer 5.5 beschriebenen Maximalrisikos kommen.

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

9 Kosten und Provisionen

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

Es entstehen bei der Emittentin folgende Kosten für Leistungen des Betreibers der Internet-Dienstleistungsplattformen: Während der Platzierungsphase fallen bei der Emittentin Beratungskosten in Abhängigkeit des Finanzierungsvolumens von rd. 0,75% der Summe der gewährten Nachrangdarlehensbeträge an, maximal jedoch EUR 27.069,00. Des Weiteren fallen Kosten in Höhe von EUR 6.000,00 für die Mittelverwendungskontrolle sowie EUR 12.000,00 für die Erstellung, die Beratung und die Einreichung dieses und des Vermögensanlagen-Informationsblattes der Parallemission „Crowdfunding FMTG – Geldzins 2025 Herbst – 5 Jahre“ an. Diese Emissionskosten werden durch das bei den Anlegern platzierte Emissionsvolumen fremdfinanziert. Während der Nachrangdarlehenslaufzeit fallen bei der Emittentin keine Kosten an.

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

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

11 Anlegergruppe, auf die die Vermögensanlage abzielt

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

Solche Anleger sollen einen mittelfristigen Anlagehorizont verfolgen und bereit sein, die Vermögensanlage bis zum 31.03.2031 (Laufzeitende) zu halten, da ein vorzeitiger Verkauf mangels eines geregelten Zweitmarkts oder eines Kurswerts nur schwer möglich ist. Die tatsächliche Laufzeit hängt vom Zeitpunkt des Vertragsschlusses ab. Solche Anleger sollen sich des unternehmerischen Risikos bewusst sein, aufgrund der mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken zumindest über Grundkenntnisse oder Erfahrungen mit gleichen oder ähnlichen Vermögensanlagen verfügen und dazu bereit und fähig sein, einen Verlust von bis zu 100% des eingesetzten Kapitals zu tragen sowie dazu bereit sein, das maximale Risiko der Privatinsolvenz (z.B. bei Fremdfinanzierung) hinzunehmen.

12 Angaben zur schuldrechtlichen oder dinglichen Besicherung der Rückzahlungsansprüche

Die Angabe ist nicht einschlägig, da es sich um keine Vermögensanlage zur Immobilienfinanzierung handelt.

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

Die Emittentin hat innerhalb der letzten 12 Monate, berechnet ab dem Datum der erstmaligen Erstellung dieses Vermögensanlagen-Informationsblattes, in Deutschland Vermögensanlagen zu einem Verkaufspreis in Höhe von EUR 2.200.000,00 im Rahmen eines öffentlichen Angebots angeboten, Vermögensanlagen zu einem Verkaufspreis in Höhe von EUR 2.200.000,00 verkauft und Vermögensanlagen zu einem Verkaufspreis von EUR 0,00 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 Mittelverwendungskontrolleure nach § 5c VermAnlG

Als Mittelverwendungskontrolleur nach § 5c VermAnlG fungiert die Rödl Treuhand Hamburg GmbH Steuerberatungsgesellschaft, Kehrwiefer 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 (BaFin).

2 Kein Verkaufsprospekt

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

3 Letzter offengelegter Jahresabschluss

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 wurde im Unternehmensregister offengelegt und wird auch auf Anfrage kostenlos von der Emittentin zur Verfügung gestellt. Nach Offenlegung können die Jahresabschlüsse im Unternehmensregister (www.unternehmensregister.de) eingesehen werden. Darüber hinaus kann der Jahresabschluss zum 31.12.2024 unter <https://www.fmtg-invest.com/downloads/> eingesehen werden.

4 Haftung

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

C. WEITERE INFORMATIONEN ZUR VERMÖGENSANLAGE

1 Zeichnungsmöglichkeiten

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

2 Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen

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

3 Rechtsordnung und Gerichtsstand

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

4 Erklärungen und Mitteilungen

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

5 Hinweis auf das Widerrufsrecht gemäß § 2d VermAnlG

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

FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG

z.H. FMTG Invest

Walcherstrasse 1A, Stiege 2C, Top 6.04

AT-1020 Wien

invest@fmtg-invest.com

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

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