

# **Kapitalmarktprospekt**

nach Schema A des Kapitalmarktgesetzes (KMG) der



FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG

über das öffentliche Angebot von Veranlagungen in Form von qualifizierten  
Nachrangdarlehen im Gesamtbetrag von bis zu EUR 15.000.000,00 (in Worten:  
EURO Fünfzehn Millionen)

7. Juni 2022

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

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

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

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

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>3</b>
<b>Allgemeine Warnhinweise.....</b>	<b>8</b>
<b>Zusammenfassung der Veranlagung und des Angebots.....</b>	<b>10</b>
<b>Die Geschäftstätigkeit der Emittentin und ihre Position in der FMTG Gruppe .....</b>	<b>15</b>
<b>1. Einleitung.....</b>	<b>15</b>
<b>2. FMTG Gruppe .....</b>	<b>15</b>
<b>2.1. Unternehmensgeschichte und Falkensteiner heute .....</b>	<b>16</b>
<b>2.1.1. Vom Familienbetrieb zum internationalen Familienunternehmen .....</b>	<b>16</b>
<b>2.1.2. Die FMTG Gruppe heute: Fokus auf das Management von Hotels und Residences mittels Pacht und Managementvertrag und Campingbetrieben .....</b>	<b>17</b>
<b>2.1.3. Auswirkungen der Corona- und der Ukraine Krise auf den Tourismus.....</b>	<b>18</b>
<b>2.1.4. Auswirkungen der Corona- und der Ukraine Krise auf die FMTG Gruppe .....</b>	<b>18</b>
<b>2.2. Die drei Geschäftsbereiche der FMTG Gruppe .....</b>	<b>21</b>
<b>2.2.1. FMTG Services.....</b>	<b>21</b>
<b>2.2.1.1. Geschäftsbereich FMTG Services .....</b>	<b>21</b>
<b>2.2.1.2. FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG .....</b>	<b>21</b>
<b>2.2.2. FMTG Development.....</b>	<b>21</b>
<b>2.2.3. Michaeler &amp; Partner .....</b>	<b>22</b>
<b>3. Positionierung der FMTG Gruppe im Markt.....</b>	<b>22</b>
<b>4. Produkt und Leistungsspektrum .....</b>	<b>23</b>
<b>5. Wirtschaftliche Situation.....</b>	<b>23</b>
<b>5.1. FMTG Gruppe (Konzern) und FMTG Geschäftsbereiche .....</b>	<b>23</b>
<b>6. Investitionen, Wachstum und Expansion der FMTG Gruppe .....</b>	<b>24</b>
<b>6.1. Premium Camping.....</b>	<b>24</b>
<b>6.2. Nachhaltigkeit.....</b>	<b>24</b>
<b>6.3. Loyalitätsprogramm.....</b>	<b>24</b>
<b>6.4. Eigene Finanzierungsplattform .....</b>	<b>24</b>
<b>6.5. Adria Raum .....</b>	<b>25</b>
<b>6.6. Deutschland.....</b>	<b>25</b>
<b>6.7. Österreich.....</b>	<b>25</b>
<b>6.8. Kosten und deren Finanzierung .....</b>	<b>25</b>
<b>1. Angaben über jene, welche gemäß den §§ 7 und 22 KMG haften .....</b>	<b>26</b>
<b>1.1. Allgemeines .....</b>	<b>26</b>

1.2.	Die Emittentin .....	26
1.3.	Der Prospektkontrollor .....	26
1.4.	Der Abschlussprüfer.....	26
1.5.	Die Betreiberin der Plattform .....	26
1.6.	Gemeinsame Bestimmungen für der Prospekthaftung unterliegende Personen	27
2.	Angaben über die Veranlagung .....	27
2.1.	Die Veranlagungsbedingungen, insbesondere die Kündigungsfristen und die Ausstattung der Veranlagung,.....	27
2.1.1.	<i>Zweck und Grundlagen</i> .....	27
2.1.2.	<i>Angebotslegung durch Anleger, Vertragsabschluss</i> .....	28
2.1.3.	<i>Angebotsfrist, Verlängerungsmöglichkeit, vorzeitiges Schließen der Emission</i> 28	
2.1.4.	<i>Rücktrittsrecht der Anleger</i> .....	29
2.1.5.	<i>Verzinsung</i> .....	29
2.1.6.	<i>Zinsperioden</i> .....	29
2.1.7.	<i>Fälligkeit und Auszahlung laufender Zinsen</i> .....	29
2.1.8.	<i>Informations- und Kontrollrechte, keine Mittelverwendungskontrolle</i> .....	30
2.1.9.	<i>Auszahlungskonto, Kosten (Bankspesen) in Zusammenhang mit Überweisungen</i> .....	30
2.1.10.	<i>Qualifizierte Nachrangigkeit</i> .....	31
2.1.11.	<i>Übertragung / Abtretung</i> .....	31
2.1.12.	<i>Anwendbares Recht, Gerichtsstand</i> .....	32
2.1.13.	<i>Laufzeit, keine ordentliche Kündigungsmöglichkeit des Anlegers, vorzeitige Rückführung durch die Emittentin</i> .....	32
2.2.	die Zahl-, Einreichungs- und Hinterlegungsstellen, .....	32
2.3.	Übersicht über die allenfalls bisher ausgegebenen Vermögensrechte, .....	33
2.4.	Rechtsform der Veranlagung (Anteils-, Gläubigerrecht oder Mischform), Gesamtbetrag, Stückelung sowie Zweck des Angebotes,.....	33
2.4.1.	<i>Rechtsform der Veranlagung</i> .....	33
2.4.2.	<i>Gesamtbetrag und Stückelung</i> .....	33
2.4.3.	<i>Zweck des Angebots</i> .....	34
2.5.	Art der Veranlagung (offene oder geschlossene Form),.....	34
2.6.	Art und Anzahl sonstiger Veranlagungsgemeinschaften des Emittenten oder sonstiger Veranlagungsgemeinschaften, die auf die Veranlagung von Einfluss sein können,.....	34

2.7.	Angabe der Börsen, an denen die Veranlagung, die Gegenstand des öffentlichen Angebotes ist, und sonstige Wertpapiere des Emittenten bereits notieren oder gehandelt werden,.....	35
2.8.	allfällige Haftungserklärungen Dritter für die Veranlagung,.....	35
2.9.	Personen, die das Angebot fest übernommen haben oder dafür garantieren,...	35
2.10.	Angaben über die Personen, denen das aus der Emission erworbene Kapital zur wirtschaftlichen Verfügung zufließt, sofern diese Personen nicht mit dem Emittenten identisch sind, .....	35
2.11.	die auf die Einkünfte der Veranlagung erhobenen Steuern (beispielsweise Kapitalertragsteuer, ausländische Quellensteuern), .....	36
2.11.1.	<i>Allgemeines</i> .....	36
	– durch Abzug von Kapitalertragsteuer mit Steuerabgeltung. Der Steuerpflichtige braucht in diesem Fall die Einkünfte nicht mehr in die Veranlagung aufnehmen;.....	36
	– Besteuerung mit einem besonderen Steuersatz in Höhe von 27,5% und der Verpflichtung diese Kapitaleinkünfte in der Steuererklärung zu erklären;.....	36
	– Hinzurechnung der Kapitaleinkünfte zur übrigen Bemessungsgrundlage. Diese Kapitaleinkünfte unterliegen der progressiven Einkommensteuer und müssen stets veranlagt werden (Tarifbesteuerung). .....	36
2.11.2.	<i>Natürliche Person hält Darlehensforderung im Privatvermögen</i> .....	37
2.11.3.	<i>Natürliche Person hält Darlehensforderung im Betriebsvermögen</i> .....	38
2.11.4.	<i>Nicht gemeinnützige Kapitalgesellschaft hält Darlehensforderung</i> .....	39
2.12.	Zeitraum für die Zeichnung, .....	39
2.13.	etwaige Beschränkungen der Handelbarkeit der angebotenen Veranlagung und Markt, auf dem sie gehandelt werden kann, .....	39
2.14.	Vertriebs- und Verwaltungskosten, Managementkosten, jeweils nach Höhe und Verrechnungsform, .....	40
2.15.	Angabe der Bewertungsgrundsätze,.....	40
2.16.	Angabe allfälliger Belastungen,.....	40
2.17.	nähere Bestimmungen über die Erstellung des Rechnungsabschlusses und etwaiger Rechenschaftsberichte,.....	40
2.18.	Bestimmungen über die Ausschüttung und Verwendung des Jahresüberschusses/Jahresgewinnes,.....	40
2.19.	letzter Rechenschaftsbericht samt Bestätigungsvermerk, .....	40
2.20.	Darstellung des Kaufpreises der Veranlagung samt allen Nebenkosten,.....	40
2.21.	Art und Umfang einer Absicherung der Veranlagung durch Eintragung in öffentliche Bücher,.....	41
2.22.	Angabe über zukünftige Wertentwicklungen der Veranlagung,.....	41
2.23.	Bedingungen und Berechnung des Ausgabepreises für Veranlagungen, die nach Schluss der Erstemission begeben werden,.....	41

2.24.	Angaben über allfällige Bezugsrechte der vorhandenen Anleger und deren Bezugspreise im Falle einer Erhöhung des Veranlagungsvolumens, Angaben, in welcher Form die Substanz- und Ertragszuwächse der bestehenden Anleger gegenüber den neuen Anlegern gesichert sind, .....	41
2.25.	Darlegung der Möglichkeiten und Kosten einer späteren Veräußerung der Veranlagung,.....	41
2.26.	Leistungen der Verwaltungsgesellschaft und die dafür verrechneten Kosten, 41	
2.27.	Kündigungsfristen seitens der Verwaltungsgesellschaften,.....	41
2.28.	Bestimmungen über die Abwicklung und die Stellung der Anleger im Insolvenzfall,.....	41
2.29.	Wertpapierkennnummer (falls vorhanden) .....	42
3.	Angaben über den Emittenten .....	42
3.1.	Firma, Sitz und Unternehmensgegenstand, .....	42
3.1.1.	<i>Firma</i> .....	42
3.1.2.	<i>Sitz</i> .....	42
3.1.3.	<i>Unternehmensgegenstand</i> .....	42
3.2.	Darstellung der rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse, insbesondere Angaben zum Stammkapital oder dem Stammkapital entsprechenden sonstigen Gesellschaftskapital, dessen Stückelung samt Bezeichnung etwaiger verschiedener Gattungen von Anteilsrechten,.....	43
3.3.	Mitglieder der Organe der Geschäftsführung, der Verwaltung und der Aufsicht (Name, Stellung),.....	43
3.4.	Angabe der Anteilseigner, die in der Geschäftsführung des Emittenten unmittelbar oder mittelbar eine beherrschende Rolle ausüben oder ausüben können,43	
3.5.	der letzte Jahresabschluss samt etwaiger Lageberichte und Bestätigungsvermerk(e). .....	43
4.	Angaben über die Depotbank (falls vorhanden) .....	43
5.	Weitere Angaben.....	43
5.1.	Art und Umfang der laufenden Informationen der Anleger über die wirtschaftliche Entwicklung der Veranlagung,.....	43
5.2.	Sonstige Angaben, die für den Anleger erforderlich sind, um sich ein fundiertes Urteil im Sinne des § 5 Abs. 1 zu bilden.....	44
5.2.1.	<i>Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft</i> .....	45
5.2.2.	<i>Risiken im Zusammenhang mit der Veranlagung</i> .....	47
	Unterfertigung gemäß Kapitalmarktgesetz .....	51
6.	Kontrollvermerk des Prospektkontrollors .....	52
7.	Verzeichnis der Anhänge .....	53

<b>Anhang A.....</b>	<b>54</b>
<b>Abkürzungen und Definitionen.....</b>	<b>54</b>
<b>Anhang B.....</b>	<b>57</b>
<b>Jahresabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2021 .....</b>	<b>57</b>
<b>Anhang C.....</b>	<b>58</b>
<b>Muster Darlehensverträge.....</b>	<b>58</b>
<b>Abschnitt I – Darlehensvertrag mit Zinszahlungen in Euro.....</b>	<b>58</b>
<b>Abschnitt II – Darlehensvertrag mit Zinszahlungen in Gutscheinen .....</b>	<b>59</b>

## Allgemeine Warnhinweise

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

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

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

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

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



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

Weitere Risikohinweise finden sich in Kapitel 5.2 dieses Prospekts. Vor einer Anlageentscheidung ist es für Investoren daher unerlässlich, sämtliche in diesem Prospekt enthaltenen Risikofaktoren aufmerksam zu lesen, um sich ein fundiertes Urteil über die mit der Investition in die Veranlagung verbundenen Risiken bilden zu können.

## **Zusammenfassung der Veranlagung und des Angebots**

Die nachfolgende Zusammenfassung ist als Einleitung zu diesem Prospekt zu verstehen und beruht auf den in diesem Prospekt enthaltenen Informationen. Sie ist daher nur in Zusammenschau mit dem gesamten Prospekt zu lesen. Potenzielle Anleger sollten die Entscheidung über den Erwerb der angebotenen Veranlagung auf die zuvor erfolgte, eingehende Prüfung des gesamten Prospekts einschließlich sämtlicher Anhänge dazu stützen.

<b>Emittentin</b>	Die FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG, eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht, eingetragen im Firmenbuch beim Handelsgericht Wien unter FN 154675 p, mit der Geschäftsanschrift Walcherstraße 1A, Stiege C2, Top 6.04, A-1020 Wien.
<b>Zeichnungsmöglichkeiten</b>	Anleger können während der jeweiligen Zeichnungsfrist die Veranlagung entweder online über die Plattform (siehe unten) oder physisch in den österreichischen Hotels der FMTG Gruppe sowie auf bestimmten Publikumsveranstaltungen, an denen die Emittentin oder eine Gesellschaft der FMTG Gruppe teilnimmt oder die von diesen organisiert werden, zeichnen.
<b>Plattform</b>	Anleger können Angebote im Hinblick auf die Veranlagung über die Plattform unter <a href="https://fmtg-invest.at">https://fmtg-invest.at</a> abgeben. Betreiberin der Plattform ist die zero21 Funding Services GmbH (zero21), Liechtensteinstraße 111-115, 1090 Wien, registriert im Firmenbuch beim Handelsgericht Wien unter FN 477829 s.
<b>Veranlagungsform</b>	Qualifiziert nachrangige (im Sinne des § 67 Abs 3 IO), unverbriefte, unbesicherte Darlehen.
<b>Mindestinvestitionssumme</b>	Anleger können die Höhe des Darlehensbetrags auf der Plattform wählen, wobei der Darlehensbetrag zumindest EUR 500,00 zu betragen hat. Jeder höhere Darlehensbetrag hat ein ganzes Vielfaches von EUR 500,00 zu betragen (das bedeutet eine Stückelung in EUR 500-Schritten). Die Emittentin kann sowohl die Mindestinvestitionssumme als auch die Stückelung der Veranlagung abändern. Änderungen werden auf der Plattform veröffentlicht.
<b>Funding Schwelle</b>	Die Annahme der Angebote von Investoren durch die Emittentin und daher die Aufnahme der Nachrangdarlehen durch die Emittentin hängt davon ab, ob insgesamt die Funding Schwelle von EUR 300.000,00 durch die Angebote von Investoren erreicht wird. Das Nicht-Erreichen der Funding-Schwelle ist eine auflösende Bedingung. Für den Fall, dass diese auflösende Bedingung bis längstens 21.07.2022

(gegebenenfalls verlängert um 28 Tage, falls die Emittentin von ihrem Recht gebrauch macht, die Angebotsfrist zu verlängern) eintritt, d.h. die Funding Schwelle bis dahin nicht erreicht wird, gelten sämtliche Darlehensverträge als nicht geschlossen.

### **Treuhänder**

der Darlehensbetrag ist durch den jeweiligen Investor auf das Konto des Zahlungsdienstleisters und Treuhänders, Lemonway (vereinfachte Aktiengesellschaft), mit dem Sitz in Montreuil, Frankreich, und der Geschäftsadresse 15 Rue de la Beaune, 93100 Montreuil, Frankreich, Barclays Bank Ireland PLC, Frankfurt Branch, TaunusTurm, Taunustor 1, 60310 Frankfurt am Main, IBAN DE70503104000438134909, BIC BARCDEFFXXX so zu überweisen, dass der Darlehensbetrag bis spätestens 14 Tage nach Abgabe des Angebotes durch den Investor zum Abschluss des Darlehensvertrages dort eingelangt ist.

Der Treuhänder wird den Darlehensbetrag bis zum Ablauf der Frist für die Erreichung der Funding-Schwelle treuhändig für den Investor verwahren und bei vollständiger und fristgerechter Erreichung der Funding-Schwelle, das Nachrangdarlehen in Kooperation mit der Betreiberin der Plattform im Zuge der Darlehensannahme an die Emittentin überweisen. Sollte die Funding-Schwelle nicht bzw. nicht fristgerecht erreicht werden, so ist der Treuhänder verpflichtet, den Darlehensbetrag vollständig wieder auf das vom Investor auf der Plattform bekanntgegebene Bankkonto zu refundieren.

Nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten und im Rahmen des rechtlich Zulässigen kann der Darlehensbetrag mit Zustimmung des Anlegers auch mittels Bankeinzug vom Konto des Investors an den Treuhänder bezahlt werden.

### **Frühzeichnerbonus**

Unter sämtlichen Investoren, die in der Zeit von 09.06.2022 bis 22.06.2022 (jeweils einschließlich) verbindliche Zeichnungsangebote abgeben werden 100 Hotelgutscheine der FMTG Gruppe im Wert von je EUR 650,00 verlost.

### **Angebotsfrist**

Die Angebotsfrist gliedert sich in 2 (zwei) Zeichnungsfristen:

Zeichnungsfrist 1 beginnt mit dem der Veröffentlichung dieses Prospekts folgenden Bankarbeitstag, dieser ist

geplant am 09.06.2022, und endet mit dem Ablauf des 21.07.2022.

Zeichnungsfrist 2 beginnt am 04.10.2022 und endet mit dem Ablauf des 03.11.2022.

Die Zeichnungsfristen können von der Emittentin im Fall einer vorzeitigen Erreichung der Funding-Schwelle sowie im Falle der vorzeitigen Erreichung des Gesamtbetrags der Veranlagung, also einem Gesamtbetrag in Höhe von EUR 15.000.000,00, verkürzt werden oder, betreffend die Zeichnungsfrist 2, auch zur Gänze entfallen. Eine entsprechende Verkürzung oder ein gänzlicher Entfall wird von der Emittentin gegebenenfalls auf ihrer Website [www.fmtg-invest.com](http://www.fmtg-invest.com) und auf der Plattform veröffentlicht.

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

### **Internationales Angebot**

Zusätzlich zu dem Angebot in Österreich unter diesem Prospekt beabsichtigt die Emittentin, die Veranlagung auch in der Bundesrepublik Deutschland sowie in der Schweizerischen Eidgenossenschaft öffentlich, gemäß den dort geltenden kapitalmarktrechtlichen Bestimmungen anzubieten.

Das Angebot in der Bundesrepublik Deutschland ist dabei in einem Zeitraum von 12 Monaten mit einem Betrag von EUR 6 Mio. begrenzt.

In der Schweizerischen Eidgenossenschaft ist das Angebot mit EUR 1 Mio. begrenzt.

### **Laufzeit**

Die Laufzeit des Darlehens beginnt mit dem Datum der Anbotsannahme durch die Emittentin und endet am 30.09.2027.

### **Verzinsung**

Nach Wahl des Anlegers werden die Zinsen als Geldüberweisung in Euro oder als Gutscheine für Leistungen der Emittentin geleistet. Die Verzinsung beträgt bei Leistung als Geldüberweisung fix 4,0% p.a. cash. Bei Leistung in Gutscheinen beträgt die Verzinsung 6,5% p.a. Die Wahl der Verzinsungsvariante ist durch den Investor bei Abschluss des Darlehensvertrags zu treffen und ist für die gesamte Laufzeit bindend.

**Zinsperioden**

Die Zinsen sind zweimal im Jahr – halbjährig - fällig. Die Zinsperioden laufen jeweils vom 1.10. eines Jahres bis zum 31.3. des folgenden Jahres und jeweils vom 1.4. bis 30.09.

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

Die Zinsen werden auf Basis act/360 berechnet.

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

**Zinszahlungstermin**

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

Der erste Zinszahlungstermin ist für die Zeichnungsfrist 1 der 31.03.2023 und für die Zeichnungsfrist 2 der 30.09.2023.

**Abschluss des Darlehensvertrags**

Anleger können entweder online über die Plattform (siehe unten) oder physisch in den österreichischen Hotels der FMTG Gruppe sowie auf bestimmten Publikumsveranstaltungen, an denen die Emittentin oder eine Gesellschaft der FMTG Gruppe teilnimmt oder die von diesen organisiert werden, ein Angebot zur Gewährung eines qualifizierten Nachrangdarlehens an die Emittentin nach Maßgabe des Darlehensvertrages zu einem fixen Zinssatz in Höhe von (i) 4,0% p.a. im Fall der Zinszahlung durch Geldüberweisung oder (ii) 6,5% p.a. im Fall der Zinszahlung durch Gutscheine stellen. Dieses Angebot kann von der Emittentin angenommen oder auch abgelehnt werden. Bei Annahme kommt der entsprechende Darlehensvertrag zustande.

**Nachrangigkeit**

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

**Kosten**

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

## Übertragbarkeit

Die Veranlagung ist nicht verbrieft. Die Abtretung der Rechte aus der Veranlagung durch den Investor ist möglich, doch muss der Investor der Emittentin die Abtretung sowie die Daten des Abtretungsempfängers unverzüglich nach der Abtretung über eine entsprechende Mitteilung über die Plattform [www.fmtg-invest.at](http://www.fmtg-invest.at) mitteilen, um sicher zu stellen, dass auch der Abtretungsempfänger auf der Plattform als Investor registriert ist. Eine Abtretung an Personen, die nicht auf der Plattform registriert sind, ist ausgeschlossen und nicht zulässig. Nach erfolgter Abtretung hat die Emittentin das Recht und die Pflicht, Zahlungen ausschließlich auf die ihr gemäß der vorgenannten Mitteilung über die Plattform genannte Kontoverbindung des Abtretungsempfängers schuldbefreiend zu leisten.

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

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

### 1. Einleitung

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

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

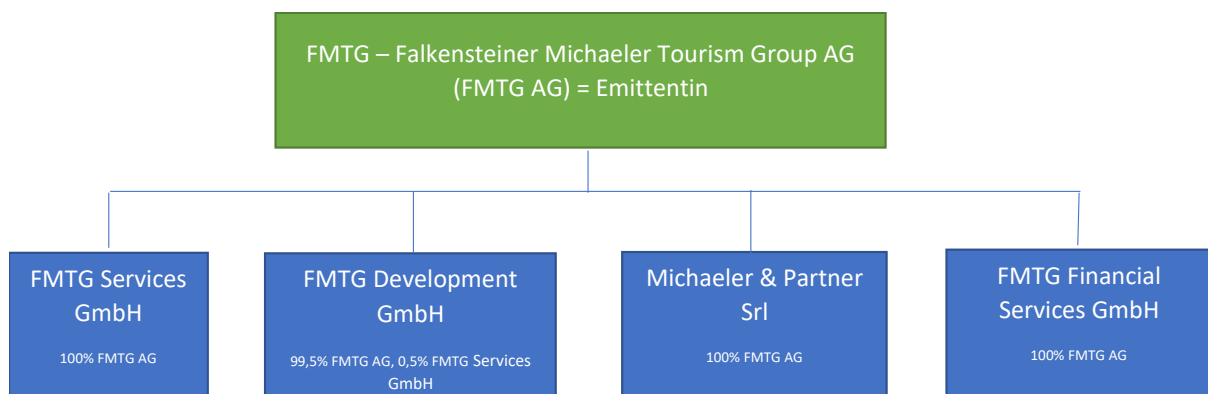
### 2. FMTG Gruppe

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

Die FMTG Gruppe gliedert sich in drei Geschäftsbereiche:

- ✦ FMTG Services
- ✦ FMTG Development
- ✦ Michaeler & Partner

Die drei Geschäftsbereiche werden durch die jeweiligen Leitgesellschaften (FMTG Services GmbH, FMTG Development GmbH und Michaeler & Partner s.r.l.) geführt. Die FMTG Financial Services GmbH dient konzernintern als Cashpooling Gesellschaft - siehe nachstehende Grafik:



Im Organigramm grün markiert ist die Emittentin

Die Emittentin ist an folgenden Gesellschaften direkt oder indirekt über die Leitgesellschaften der einzelnen Geschäftsbereiche wie folgt beteiligt:

Gesellschaften	Konsolidierungsart	Währung		Stammkapital /Nennkapital	Anteil
		laut	Firmenbuch		
1. FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG, Wien, Österreich - Emittentin	V	EUR		70.000,00	
2. FMTG Development GmbH, Wien, Österreich	V	EUR		1.000.000,00	100,00%
3. FMTG Services GmbH, Wien, Österreich	V	EUR		35.000,00	100,00%
4. AEJO Beteiligungs GmbH, Wien, Österreich	V	EUR		36.000,00	100,00%
5. Falkensteiner Hotel Club Funimation Katschberg GmbH (vormals RCB Hotelbeteiligungs-GmbH), Rennweg Österreich	V	EUR		36.336,42	100,00%
6. Falkensteiner Hotel Montafon GmbH (vormals FMTG Falkensteiner Hotelbetriebs GmbH), Wien, Österreich	V	EUR		35.000,00	100,00%
7. Punta Skala Beteiligungs GmbH (vormals Amphidamas Beteiligungsverwaltungs GmbH), Wien, Österreich	V	EUR		35.000,00	100,00%
8. Falkensteiner Hotel Sonnenalpe GmbH (vormals Evert Beteiligungs GmbH), Wien, Österreich	V	EUR		36.000,00	100,00%
9. Michaeler & Partner GmbH (vormals Michaeler & Partner Services GmbH), Wien, Österreich	V	EUR		36.409,08	100,00%
10. Falkensteiner Hotel Cristallo GmbH (vormals Falkensteiner Hotel Cristallo Betriebs GmbH), Wien, Österreich	V	EUR		35.000,00	100,00%
11. KI Katschberg Immobilien GmbH, Rennweg, Österreich	V	EUR		35.000,00	100,00%
12. FMTG Financial Services GmbH (vormals FMTG Immo GmbH), Wien, Österreich	V	EUR		36.400,00	100,00%
13. FMTG Mitarbeiterhaus Katschberg GmbH, Rennweg, Österreich	V	EUR		35.000,00	100,00%
14. Falkensteiner Hotel BRS & BL GmbH (vormals FMTG Beteiligungs GmbH), Wien, Österreich	V	EUR		35.000,00	100,00%
15. MF Beteiligungs GmbH, Wien, Österreich	V	EUR		35.000,00	100,00%
16. Falkensteiner Hotel Carinzia GmbH (vormals Falkensteiner Hotel & Spa Carinzia Betriebs GmbH), Jenig, Österreich	V	EUR		35.000,00	100,00%
17. Falkensteiner Schlossshotel Velden GmbH (vormals CUP Touristic Ges.m.b.H.), Velden am Wörther See, Österreich	V	EUR		36.336,41	100,00%
18. Schneesportschule Seebacher KG, Rennweg, Österreich	V	EUR		5.000,00	90,00%
19. Tourismusregion Katschberg/Rennweg Marketing GmbH, Rennweg, Österreich	B	EUR		35.000,00	31,75%
20. KR Golfanlagen GmbH, Jenig, Österreich	V	EUR		1.762.000,00	93,78%
21. SHV Motorbootbetriebs GmbH, Velden, Österreich	V	EUR		35.000,00	74,00%
22. Naturenergie Katschberg GmbH, Rennweg, Österreich	V	EUR		35.000,00	100,00%
23. Falkensteiner Hotel Maria Prag Betriebs s.r.o., Prag, Tschechien	V	CZK		200.000,00	100,00%
24. Grand Hotel Marienbad Betriebs s.r.o., Prag, Tschechien	V	CZK		200.000,00	100,00%
25. Hotel Atlantis Besitz s.r.o. (vormals Hotel Maria Prag Betriebs s.r.o.), Prag, Tschechien	V	CZK		27.000.000,00	100,00%
26. FTOUR GmbH, Recklinghausen, Deutschland	N	EUR		250.000,00	100,00%
27. FALKENSTEINER HOTELMANAGEMENT S.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR		2.026.520,00	100,00%
28. Michaeler & Partner s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR		25.825,00	100,00%
29. RHE S.r.l., Vahrn, Italien	E	EUR		150.000,00	33,33%
30. GDB S.r.l., Vahrn, Italien	B	EUR		16.000,00	5,21%
31. FALKENSTEINER HOTEL CAPO BOI s.r.l. (vormals FALKENSTEINER HOTELS ITALY S.r.l.), Vahrn, Italien	V	EUR		10.000,00	100,00%
32. FMG s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR		10.000,00	100,00%
33. Falkensteiner Garden Calabria s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR		10.000,00	100,00%
34. Falkensteiner Cortina s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR		10.000,00	100,00%
35. Saló Resort s.r.l., Vahrn, Italien	E	EUR		1.000.000,00	39,70%
36. FALKENSTEINER Hotelmanagement d.o.o., Zagreb, Kroatien	V	HRK		40.000,00	100,00%
37. HOTELI PUNAT d.d., Punat, Kroatien	V	HRK		45.000.000,00	100,00%
38. PUNTA SKALA d.o.o., Zadar, Kroatien	E	HRK		90.729.800,00	45,00%
39. BORIK d.o.o. (vormals BORIK dd), Zadar, Kroatien	V	HRK		68.465.430,00	100,00%
40. Falkensteiner Hotel Bratislava s.r.o., Bratislava, Slowakei	V	EUR		5.000,00	100,00%
41. Falkensteiner Hotel Kosice Besitz s.r.o., Bratislava, Slowakei	V	EUR		6.639,00	100,00%
42. MF Development B.V., Rotterdam, Niederlande	V	EUR		18.000,00	100,00%
43. Zadar B.V., Amsterdam, Niederlande	E	EUR		10.000,00	45,00%
44. Falkensteiner Hotel Montenegro d.o.o., Bečići, Montenegro	V	EUR		1,00	100,00%
45. Alba Invest d.o.o., Belgrad, Serbien	V	RSD		2.462.224,01	100,00%

V = Vollkonsolidiert; E = At Equity konsolidiert; N = Nicht konsolidiert; B = Beteiligung;

## 2.1. Unternehmensgeschichte und Falkensteiner heute

### 2.1.1. Vom Familienbetrieb zum internationalen Familienunternehmen

Maria und Josef Falkensteiner eröffneten im Jahr 1957 eine kleine Familienpension mit sieben Betten im Südtiroler Ort Ehrenburg bei Bruneck.

Das Falkensteiner Hotel Lido Ehrenburgerhof war das erste Hotel in Südtirol mit Dusche und WC im Zimmerbereich. Die Söhne Erich und Andreas übernahmen nach dem Tod des Vaters das Unternehmen und eröffneten das erste Incoming-Büro der Region, um die mittlerweile zwei Hotelbetriebe besser vermarkten zu können.

Weitere Hotels in Südtirol kamen dazu, ehe mit dem Kauf eines Hotels in Wien und eines großen Ferien-Clubs in Kärnten (Österreich) die Expansion ins Ausland eingeleitet wurde. Das Unternehmen weitete sein Tätigkeitsfeld auch sukzessive auf andere Tourismus-Bereiche aus. Mit der Gründung von Michaeler & Partner als touristisches Beratungsunternehmen und dem Aufbau einer zentralen Einkaufsgesellschaft wurde der Grundstein der heutigen FMTG Gruppe gelegt.

2001 erfolgte die Internationalisierung in den südosteuropäischen Raum. Zunächst nach Kroatien, dann nach Tschechien und in die Slowakei. 2012 eröffnete das Unternehmen sein erstes Hotel in Serbien und 2018 in Montenegro.



Mit der Weiterentwicklung des Unternehmens kam es zur Schaffung einer neuen Konzernstruktur in Form einer Holding (Emittentin), die alle Geschäftsbereiche unter einem Dach vereint. Mit der Verlegung der Unternehmenszentrale nach Wien wurden die Weichen für eine Expansion im CEE- und CSE-Raum gestellt. Heute zählen über 2.000 Mitarbeiter zu der Falkensteiner Familie.

### **2.1.2. Die FMTG Gruppe heute: Fokus auf das Management von Hotels und Residences mittels Pacht und Managementvertrag und Campingbetrieben**

Die FMTG Gruppe, erzielte mit ihren drei Geschäftsbereichen FMTG Services, FMTG Development und Michaeler & Partner einen gemagten Umsatz (Umsatz aller Geschäftsbereiche unabhängig vom Beteiligungsstatus) von ca. EUR 163 Mio. im Geschäftsjahr 2021.

Der größte Geschäftsbereich, die FMTG Services, bietet mit ihren ca. 4.500 Zimmern jährlich mehreren hunderttausenden Menschen aus allen Ländern der Welt die Möglichkeit zu Urlaub in 4-Sterne, 4-Sterne Superior und 5-Sterne Hotels.

Mit der seit Jahren konsequenten Umsetzung ihrer De-Investitionsstrategie, also der Veräußerung der von ihr entwickelten Hotelimmobilien an Dritte (Geschäftsbereich FMTG Development) bei gleichzeitigem Weiterbetrieb über langfristige Pacht- bzw. Managementverträge (Geschäftsbereich FMTG Services), setzt die FMTG Gruppe ihr Geschäftsmodell erfolgreich um.

In 2019 hat die FMTG Gruppe den ersten Premium Campingplatz in Zadar, Kroatien entwickelt und somit den Grundstein für den Ausbau dieses Geschäftsfeldes gelegt. Zünftig sollen weitere Investitionen in diesem Geschäftsfeld, vor allem in Österreich, Italien, Kroatien und Deutschland getätigt werden.

In den letzten Jahren bis inklusive 2021 konnte die FMTG Gruppe profitabel wachsen und entwickelte sich zu einem bedeutenden Hotelbetreiber in der Premium Kategorie in Österreich und an der Adriaküste.

Trotz der Corona Krise und der Ukraine Krise (auf deren Auswirkung auf den Tourismus und die FMTG Gruppe wird im Abschnitt 2.1.3 „Auswirkungen der Corona- und der Ukrainekrise auf den Tourismus“ detailliert eingegangen) hat die FMTG Gruppe das Familien Resort Falkensteiner Club Funimation Calabria, Italien, mit fast 600 Zimmern und Suiten mit Anfang Juli 2020 erfolgreich eröffnet. Im Dezember 2020 wurde das neue „Adults Only“ Premium-Aktivhotel am Kronplatz, Südtirol, mit 97 Zimmern und Suiten eröffnet.

Das Management der FMTG Gruppe will den starken Wachstumskurs der letzten Jahre beibehalten und setzt auf Wachstum als Hotelbetreiber in den Kern-Märkten Österreich, Deutschland, Italien sowie der Adriaküste der Balkanhalbinsel. Neue Projektentwicklungen sollen mit starken strategischen Partnern zusammen abgewickelt werden. So konnte mit 23. März 2021 ein Pachtvertrag für ein Premium Familienhotel in Tschagguns, Vorarlberg, mit dem größten Energieversorgungsunternehmen in Vorarlberg, der Illwerke vkw AG als Investor, abgeschlossen werden. Mit einem Investitionsvolumen von ca. EUR 46 Mio. soll das 123 Zimmer und Suiten fassende Haus bis zur Wintersaison 2022/2023 fertiggestellt sein.

Der Geschäftsbereich Michaeler & Partner (touristisches Beratungsunternehmen) ist vom Umsatzvolumen für die Gruppe von untergeordneter Bedeutung allerdings ein sehr wichtiger know-how Träger in der touristischen Unternehmensberatung. So wird das Projektmanagement konzerninterner Immobilienentwicklungsprojekte immer durch Michaeler & Partner abgewickelt. Mit einem EBITDA von über EUR 1,4 Mio. im Geschäftsjahr 2021 konnte in diesem Geschäftsbereich das bisher beste Ergebnis erzielt werden.

### **2.1.3. Auswirkungen der Corona- und der Ukraine Krise auf den Tourismus**

Die aktuelle Corona-Pandemie hat immer noch negative Auswirkungen auf die gesamte Wirtschaft und stellt alle Branchen vor Herausforderungen. Der Russland-Ukraine-Konflikt und die gegen Russland verhängten Sanktionen haben ebenfalls spürbare Folgewirkungen für die europäische Wirtschaft. Bereits vor dem Krieg in der Ukraine bestanden die Belastungsfaktoren wie Preisanstieg, Lieferkettenproblematik und Materialmangel, die sich nun verstärken. Die wesentlich durch den Ukraine-Krieg geprägte Energiepreisentwicklung treibt die Inflation noch stärker an und schwächt die Wachstumsprognosen insgesamt ab. Einfluss haben auch die neuerlichen Covid-19 Lockdowns in China, die die wirtschaftliche Dynamik und Erholung ebenfalls bremsen.

Der Tourismus als Dienstleistungsbranche ist jedoch weniger von unterbrochenen Lieferketten betroffen als die Industrie und zeigt im Vergleich zu den Lockdown-geprägten Jahren 2020 und 2021 eine deutliche Erholung.

Das Jahr 2021 war zunächst von globalen Reisebeschränkungen und nationalen Lockdowns geprägt, weshalb bis Mitte Mai, bis auf wenige Ausnahmen (Kroatien, Serbien), in den Kerndestinationen alle Hotels geschlossen bleiben mussten. Die Beendigung der Lockdowns und die Öffnung der europäischen Grenzen in den Sommermonaten 2021 sorgte dafür, dass in einigen Kernmärkten (das sind die Destinationen in Österreich, Kroatien und Italien) der Sommertourismus stattfinden konnte und aufgrund des Wegfalls außereuropäischer Reiseziele bis in den Herbst insgesamt eine sehr gute Nachfrage nach regionalen Tourismusprodukten bestand.

Der neuerliche Lockdown in Österreich ab Mitte November hat die bis dahin sehr gute Vorbuchungslage für den Winter stark abgebremst und trotz kurzfristigem Anstieg nach der Wiedereröffnung im Dezember, konnten die erwarteten Ziele in diesem Monat nicht erreicht werden.

Auch die Buchungslage im ersten Quartal 2022 war noch durch den Lockdown, Reiserestriktionen bzw. limitierende Aufenthaltsregeln sowie durch die ab Jahresanfang stark ansteigenden Infektionszahlen aufgrund der Omikron-Variante negativ beeinflusst. Ein sehr starkes kurzfristiges Buchungsaufkommen und die schrittweise Aufhebung der Restriktionen führten jedoch speziell ab Mitte Februar und im März zu einer positiven Entwicklung.

Im zweiten Quartal 2022 und mit Ausblick auf den Sommer ist das Buchungsverhalten weiterhin durch hohe Kurzfristigkeit geprägt. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Sommer aber bereits deutlich besser gebucht und teilweise, v.a. in Italien, auch bereits über Vorkrisenniveau.

Auch wenn insgesamt wieder ein Anstieg bei kürzeren Flugreisen spürbar ist, geht die Emittentin nach wie vor davon aus, dass Urlaubsreisen im eigenen Land bzw. im relativ naheliegenden Ausland wie im letzten Jahr funktionieren werden und es eine starke kurzfristige Nachfrage nach Urlaubsreisen in Österreich, Italien und Kroatien gibt. Deshalb wird ein durchwegs starkes Ergebnis im 3. Quartal prognostiziert.

Während für den Sommer keine Einschränkungen durch die Covid-Situation zu erwarten sind, ist die Lage im Herbst noch unklar. Durch den Impffortschritt und die wachsende „Normalisierung“ der Pandemie kann jedoch auch für diese Zeit davon ausgegangen werden, dass es weniger Einschränkungen als 2020 oder 2021 geben wird.

### **2.1.4. Auswirkungen der Corona- und der Ukraine Krise auf die FMTG Gruppe**

Die FMTG Gruppe war im 1. Quartal 2020 positiv im Plan und mit ausreichend liquiden Mitteln ausgestattet. Aufgrund des ersten Lockdowns ab März 2020 gab es im 2. Quartal 2020 im

operativen Hotel- und Resortbetrieb praktisch einen Total-Umsatzausfall. Zudem mussten Stornierungen und damit verbundene Anzahlungen abgewickelt werden, wobei hier ein bemerkenswerter Erfolg mit Umbuchungen und Gutscheinen statt Rückerstattungen erzielt werden konnte. In den Sommermonaten war die Buchungslage regional sehr verschieden und unmittelbar von der Reisebeschränkungs- und Grenzschließungspolitik einzelner Länder betroffen. So lief der Betrieb in den österreichischen Betrieben von Juni bis Oktober 2020 gut bis sehr gut. In Kroatien und Italien war sie geprägt von Unsicherheit und kurzfristigen politischen Ankündigungen in den Quellmärkten (Wohnsitzländer der Gäste). Insgesamt lag der konzernweite Umsatz im Sommer weit unter Budget und Vorjahreszahlen, hat aber dennoch einen wichtigen Beitrag zum Gesamtjahresergebnis beigesteuert.

Trotz der immer noch angespannten Corona-Gesamtlage und monatelangen, gesetzlich verordneten Lockdowns (mit Ausnahme Kroatien und Serbien) bis Mitte Mai 2021, die zum Gesamtausfall der Wintersaison in Österreich und Italien führten, hat die Tourismusbranche in den Falkensteiner Kernmärkten (das sind die Destinationen Österreich, Kroatien und Italien) eine erfreuliche Sommersaison erlebt. Der Wunsch der Gäste nach Urlaub ist durch die Schließungsphasen eher noch verstärkt worden und die kurzfristige Buchungsentwicklung war dementsprechend deutlich ausgeprägter als vor der Krise und auch stärker als im Sommer 2020.

In den Falkensteiner Hotels in Österreich und Italien wurden, begünstigt durch einen hohen Anteil an Inlandstouristen und eine sehr gute kurzfristige Nachfrage aus geografisch nahen Märkten wie Deutschland, Tschechien oder anderen mitteleuropäischen Märkten, insgesamt gute Ergebnisse erzielt. Besonders der hohe Anteil an Direktbuchungen, eine extrem starke kurzfristige Nachfrage und eine deutliche Ratensteigerung im Leisure Individual und FIT (Reiseveranstalter) Segment haben zu einem guten operativen Quartalsergebnis (Q3) 2021 des Unternehmens beigetragen. In Österreich wurden die Umsätze der Sommersaison 2020 noch einmal übertroffen, in Italien ebenfalls die Ergebnisse aus 2019 deutlich übertroffen und in Kroatien konnte die gesamte Sommersaison ohne größere Einschränkungen an den Grenzen durchgeführt und Ergebnisse ähnlich dem Vorkrisenjahr 2019 erzielt werden. Der Herbst entwickelte sich kurzfristig speziell in Österreich und Italien ebenfalls sehr positiv, weshalb im Oktober ein erfreuliches Ergebnis erzielt werden konnte. Diese erfreuliche Entwicklung wurde allerdings durch den neuerlichen Lockdown in Österreich von Mitte November bis Mitte Dezember gestoppt. Während z.B. in Südtirol im Spätherbst und Dezember noch sehr starke Ergebnisse erzielt werden konnten, konnten die Auswirkungen des Lockdowns in Österreich auch durch einen kurzfristigen Buchungsanstieg nach der Wiedereröffnung der Hotels Mitte Dezember nicht komplett kompensiert werden.

Im ersten Quartal 2022 (Wintersaison) war die Pandemie noch deutlich spürbar. Rapide steigende Infektionszahlen durch die Omikron-Variante in den Kern-Quellmärkten (Herkunftsländer der Gäste) und aufrechtbleibende bzw. neue Reisebeschränkungen und -auflagen dämpften die ursprünglich sehr positive Nachfrage nach Winterurlaub und führten zu einer extrem kurzfristigen Buchungsentwicklung. Der Trend von weniger Nächtigungen zu deutlich gesteigerten Raten, der schon im Sommer 2021 sichtbar war, setzte sich auch in den ersten 3 Monaten des Jahres fort. Insgesamt konnte so trotz Pandemie ein zufriedenstellendes Ergebnis mit nur einer leichten negativen Abweichung zu 2019 erreicht werden.

Auch der April 2022 war durch ein sehr kurzfristiges Buchungsaufkommen geprägt. Eine sehr gute Auslastung der Hotels zu Ostern sorgte insgesamt für ein positives Ergebnis. Im Mai und Juni ist aufgrund der derzeitigen Entwicklung ein ähnliches Ergebnis realistisch, wobei vor allem die Feiertagswochenenden in der ersten Junihälfte ein positives Resultat für den Monat erwarten lassen.

Die FMTG Gruppe geht optimistisch in die Sommersaison. Die Vorbuchungen für den Zeitraum

Juli bis September sind insgesamt sehr vielversprechend. Trotz der deutlich schwächeren Entwicklung im FIT-Segment (Reiseveranstalter) und Gruppensegment liegen die Hotels per Anfang Mai im Zimmerumsatz im Vergleich zur Vorkrisensaison 2019 bereits 16% im Plus.

Zur letztendlich guten Sommersaison 2021 liegen die Hotels im Zimmerumsatz mit ca. 37% im Plus.

Sowohl im Q2 als auch im Q3 2022 setzt sich der Trend von weniger Nächtigungen als in der Vergangenheit bei deutlich höheren Raten fort.

In der momentanen Situation ist nach Einschätzung der Gesellschaft davon auszugehen, dass auch die Herbst- und Wintersaison stattfinden werden, auch wenn zu erwarten ist, dass dies gegebenenfalls unter strengeren Auflagen als im Sommer geschieht und epidemiologisch eine Rückkehr zur Reise-Freiheit wie in Vor-Covid-Zeiten noch nicht möglich sein wird.

Eine potentielle Herausforderung für die FMTG Gruppe stellt der Ukraine Krieg und die damit verbunden wirtschaftlichen Sanktionen gegen Russland sowie die daraus resultierenden Preissteigerungen im Energie- und Lebensmittelsektor dar. Das Marktrisiko durch ausbleibende Buchungen aus dem Quellmarkt ist überschaubar (2021 kamen nur ca. 1,95% der Nächtigungen der Gruppe aus den Märkten Russland, Ukraine oder Belarus). Die Teuerungsrate wird mittelfristig vor allem im Kostenbereich einen größeren Effekt haben, jedoch geht die Gesellschaft davon aus, dass die durch das Angebot der Hotels angesprochenen Zielgruppen diese leichter verkraften können als der gesellschaftliche Durchschnitt und die Nachfrage deshalb weiter stabil bleibt.

Ein Teil des Geschäftsmodells der FMTG Gruppe ist es, Hotel- und Apartmentanlagen zu entwickeln und zu betreiben. Nachdem der Hotelbetrieb die Anlaufphase (meist 2-3 Jahre) abgeschlossen und sich am Markt etabliert hat, soll die Hotelimmobilie an einen dritten Investor veräußert (De-Investitionsstrategie) und durch Abschluss eines langfristigen Pacht- oder Managementvertrages weiterhin von der FMTG Gruppe betrieben werden. Sollte eine Deinvestition einer Stadthotelimmobilie erfolgen, ist kein weiterer Betrieb unter Falkensteiner Hotels & Residences angedacht, da der Fokus auf die Ferienhotellerie gelegt wird.

Im Bereich der De-Investitionsstrategie ist die Gruppe dahingehend getroffen worden, dass zum einen bereits final verhandelte Veräußerungen bis auf weiteres verschoben wurden und zum anderen waren die aktuellen Bedingungen und die aktuell am Transaktions-Markt herrschende Unsicherheit eine äußerst ungünstige Basis für den Start neuer Projektentwicklungen. Mit Ende des Jahres hat sich die Schockstarre der Akteure jedoch vielerorts in eine Neuorientierung und -ausrichtung gewandelt, was sich vor allem in einem deutlich gestiegenen Interesse an Ferienhotel-Assets zeigt. Da die Betriebe in der Ferienhotellerie im Sommer wie bereits geschildert gute Ergebnisse erzielen konnten, stehen deren Betreiber aktuell in den meisten Fällen wirtschaftlich deutlich besser da als Stadthotellerie-lastige Betreibergesellschaften – so ist auch die aktuelle Lage der FMTG Gruppe dank der Erfolge während der geöffneten Monate und aufgrund der staatlichen Unterstützungen in Form von Kurzarbeit, COFAG-garantierten Krediten, Fixkostenzuschüssen, Umsatzerersatz- und Verlustersatzleistungen und ähnliches im branchenweiten Vergleich als gut zu bewerten (näheres dazu unter Abschnitt 5.1 „FMTG Gruppe (Konzern) und FMTG Geschäftsbereiche“).

## **2.2. Die drei Geschäftsbereiche der FMTG Gruppe**

### **2.2.1. FMTG Services**

#### **2.2.1.1. Geschäftsbereich FMTG Services**

Der Geschäftsbereich FMTG Services, ist der größte der FMTG Gruppe und kann in die zwei Geschäftseinheiten Hotelmanagement und Hotels & Residences (Hotel & Residences und Campingbetriebe) unterteilt werden. Die Geschäftseinheit Hotelmanagement besteht aus der Emittentin, die Markenrechte, unter anderem für die Marken Falkensteiner Hotels & Residences sowie Acquapura Spa, sowie direkt oder indirekt die Geschäftsanteile an den drei Hotelmanagementgesellschaften (FMTG Services GmbH, Österreich, Falkensteiner Hotelmanagement s.r.l., Italien, Falkensteiner Hotelmanagement d.o.o., Kroatien) hält. Die Hotelmanagementgesellschaften haben jeweils Managementverträge mit den Hotelbetrieben abgeschlossen und verrechnen Dienstleistungsgebühren an diese. Die Dienstleistungsgebühren, für die Erbringung von Managementleistungen, der strategischen Weiterentwicklung sowie Marketing und Vertrieb, als auch Finanzbuchhaltung, Controlling, Zentraleinkauf, Personalmanagement und Assetmanagement, werden in Abhängigkeit der Umsätze der Hotelbetriebe verrechnet. Die Emittentin wiederum verrechnet an die drei Hotelmanagementgesellschaften Markennutzungsgebühren für die oben angeführten Marken ebenfalls in Abhängigkeit von der Umsatzerzielung der Hotelbetriebe. Zusätzlich zu den oben erwähnten Marken verrechnet die Emittentin Markennutzungsgebühren, im Wesentlichen an andere Konzerngesellschaften.

Derzeit werden unter der Marke Falkensteiner Hotels & Residences 26 Hotels, 3 Apartmentanlagen, 1 Premiumcampingplatz sowie unter deren Eigenmarken 1 Hotel und 2 Campingplätze auf Basis von Management- und Pachtverträgen in sieben europäischen Ländern (Österreich, Italien, Slowakei, Tschechische Republik, Kroatien, Serbien und Montenegro) geführt.

Der von den Hotelmanagementgesellschaften gemanagte Umsatz 2021 (das ist die Summe der Umsätze der Hotelbetriebe, Apartmentanlagen und Campingplätze – unabhängig von den Beteiligungsverhältnissen) betrug im Geschäftsjahr 2021 rd. EUR 128 Mio. und ist die Basis (Bemessungsgrundlage) für den Umsatz und Betriebserfolg der Emittentin.

#### **2.2.1.2. FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG**

Der Umsatz der FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG in Höhe von EUR 3.152.860,30 in 2021 (EUR 2.209.799,32 in 2020) resultiert zum Großteil aus der Verrechnung von umsatzabhängigen Markenlizenzgebühren (näheres dazu unter Abschnitt 2.2.1.1 „Geschäftsbereich FMTG Services“) und Managementleistungen für die Geschäftsbereiche.

Der Vorstand gibt, gemeinsam mit dem Management der Geschäftsbereiche, die strategische Ausrichtung für die FMTG Gruppe vor. Durchschnittlich beschäftigte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2021 6 MitarbeiterInnen (2020: 7).

### **2.2.2. FMTG Development**

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

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

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

### **2.2.3. Michaeler & Partner**

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

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

Die Kernkompetenz der FMTG Gruppe ist, eine vollintegrierte Wertschöpfung von der Planung und Entwicklung bis zum operativen Management von touristischen Anlagen im Winter- als auch im Sommertourismus. Dadurch wird die gesamte vertikale Wertschöpfungskette abgedeckt und es erfolgt ein kontinuierlicher Austausch zwischen der operativen Führung und der Entwicklungsabteilung, um maßgeschneiderte Tourismusprodukte anbieten zu können.

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

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

Die FMTG Gruppe ist nach Einschätzung der Emittentin ein führender regionaler Freizeit- und Resortanbieter in Österreich und hat sich auch insbesondere in Mittel- und Südosteuropa mit der Marke „Falkensteiner Hotels & Residences“ sehr stark positioniert. Die Gruppe betreibt aktuell unter der Marke Falkensteiner Hotels & Residences 26 Vier- und Fünf-Sterne-Hotels, 3 Apartment-Anlagen, einem Premium Campingplatz sowie unter deren Eigenmarken ein Hotel und zwei Campingplätze. Das Portfolio wird im Dezember 2022 um ein weiteres Hotel im Premium-Segment in Montafon ergänzt. Insgesamt werden von der FMTG dann Betriebe mit 5.791 Einheiten (4.518 Hotelzimmer und Suiten und 1.273 Campingeinheiten) betrieben.

Der FMTG Konzern beschäftigte im Geschäftsjahr 2021 durchschnittlich 1.221 (2020: 1.152, 2019: 1.549) Mitarbeiter. Mit den Häusern, die mittels Managementvertrag geführt werden, zählt die FMTG-Familie durchschnittlich 1.749 Mitarbeiter (2020: 1.559; 2019: 2.121). Der durchschnittliche Mitarbeiterstand in 2021 als auch 2020 hat sich im Vergleich zu 2019 insofern reduziert, da Hotelbetriebe coronabedingte Schließphasen hatten und somit die nicht fix angestellten Saisonmitarbeiter kürzer im Unternehmen beschäftigt waren.

Die Dachmarke „Falkensteiner Hotels & Residences“ ist mit einem gestützten Bekanntheitsgrad von 86% die bekannteste Ferienhotelmarke in Österreich (Quelle: Forsa Markenstudie 2021). Der Marke und deren kontinuierlicher Weiterentwicklung kommt somit eine Schlüsselrolle zu, weshalb auch in den kommenden Jahren die Themen Marken- und Qualitätsstandards weiter im Fokus stehen. Die Gruppe deckt das gesamte Spektrum im Segment Freizeittourismus - von Wellnesshotels über Aktivhotels bis zu Familienhotels - ab; ergänzt wird das Leistungsangebot durch den operativen Betrieb von Stadthotels, Campinganlagen und servierten Apartments.

Der außergewöhnliche Anstieg der Direkt-Buchungen (Direktbuchungen über die Website

falkensteiner.com oder via E-Mail oder Telefon in der Reservierungsabteilung der FMTG Gruppe) in den Geschäftsjahren 2020 und 2021 der Situation rund um COVID 19 und den damit verbundenen größeren Unsicherheiten und dem erhöhten Informationsbedarf der Kunden geschuldet. Diese Entwicklung wird nach Einschätzung der Emittentin auch 2022 anhalten. Der Bereich Leisure Individual Direkt (Direktbuchungen durch individuelle Freizeitgäste) wird mittelfristig stabil auf einem hohen Niveau bleiben bzw. weiter wachsen, insbesondere aufgrund neuer Produktkonzepte und neuer darauf ausgerichteter Projekte bzw. aufgrund der Attraktivität der Marke und dem zusätzlichen Ausbau der Marketingaktivitäten in den großen Quellmärkten Deutschland und Italien. Der Bereich Leisure Individual OTA (Online Portale wie beispielsweise booking.com) wird nach Einschätzung der Emittentin aufgrund der Flexibilität und stärkeren Kurzfristigkeit in Zukunft zu einem leicht höheren Anteil am Gesamtvolumen der Buchungen führen, der zu Lasten des Bereichs FIT (Foreign Individual Traveller; Buchungen über Reiseveranstalter) gehen und damit den bisherigen negativen Trend in diesem Bereich fortsetzen wird. Der Anteil im Segment Leisure Groups (klassisch Busgeschäft) wird sich nach Einschätzung der Emittentin nur langsam erholen, stellt aber zudem ein Segment dar, auf das aufgrund der Positionierung in Zukunft zunehmend und bewusst verzichtet wird. Das Veranstaltungsgeschäft (MICE/SPORT) wird sich nach Einschätzung der Emittentin vor allem ab Herbst 2022 wieder deutlich erholen. Das klassische Meeting-Geschäft wird zunehmend durch das Incentive-Geschäft ersetzt. Durch die Ausrichtung vieler Hotels auf das Reisemotiv „Aktiv“ werden zudem verstärkt neue Sportgruppen (z.B. Tenniscamps, Yoga-Retreats, etc.) angesprochen, von denen die Emittentin in den nächsten Jahren eine stetige Umsatzsteigerung erwartet. Im Bereich Geschäftsreisen (Corporate) wird mit einer Erholung erst im 3. Quartal 2022 gerechnet.

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

Im Fokus der FMTG Gruppe steht die laufende Verbesserung und Erweiterung der Serviceleistungen, wie dem Acquapura Spa, Golfangebote, dem Falky-Programm für Kinder oder der Premium Collection.

Den Gästen der Falkensteiner Hotels stehen verschiedene Online Informations- und Buchungsmöglichkeiten zur Verfügung. Dadurch soll das Loyalty-Programm, der Falkensteiner Spirit Club, weiter ausgebaut werden.

Unter der Marke „Premium living by Falkensteiner“ werden exklusive Apartments verkauft. Dem Apartmentgast steht das vollumfängliche Dienstleistungsangebot des angrenzenden Falkensteinerhotels zur Verfügung.

#### **5. Wirtschaftliche Situation**

##### **5.1. FMTG Gruppe (Konzern) und FMTG Geschäftsbereiche**

Die Corona-Krise und die damit einhergehenden monatelangen Schließphasen in den Jahren 2020 und 2021 vieler Hotelbetriebe der FMTG Gruppe hinterließen einen deutlichen Umsatz- und Ergebniseinbruch. Staatliche Förderungen zur Erhaltung der Arbeitsplätze (z.B. Corona-Kurzarbeit in Österreich) waren die Grundlage für die FMTG Gruppe, keine Arbeitsplätze abbauen zu müssen. Weitere staatliche Förderungen wie Zuschüsse für Miet- und Pachtzahlungen, Umsatzerstattleistungen, Fixkostenzuschüsse oder Verlustersatzzahlungen konnten den wirtschaftlichen Schaden abmildern. Diese Förderungen und Überbrückungsfinanzierungen von gesamt EUR 29 Mio., die zu 90% durch die COFAG (Covid-19- Finanzierungsagentur des Bundes GmbH) besichert sind, sind während dieser Krise wichtige Bestandteile zur Erhaltung der Zahlungsfähigkeit der FMTG Gruppe.

Die hier angeführten Zahlen beziehen sich auf den Konzernabschluss der Emittentin.

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

Die operative Leistung (EBITDA-Marge) konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr im Geschäftsbereich FMTG Services weiter erhöht werden.

Die Tabelle stellt die wesentlichen Finanzkennzahlen der einzelnen Geschäftsbereiche der FMTG Gruppe dar.

in TEUR	FMTG Services		FMTG Development		Michaeler & Partner		Eliminierungen		FMTG Konzern	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Außenumsatz	92 414	76 830	977	713	3 724	2 871	0	0	97 114	80 414
Innenumsatz	84	60	88	44	210	295	-382	-399	0	0
<b>Segmentumsatz</b>	<b>92 497</b>	<b>76 890</b>	<b>1 064</b>	<b>757</b>	<b>3 934</b>	<b>3 166</b>	<b>-382</b>	<b>-399</b>	<b>97 114</b>	<b>80 414</b>
EBITDA	24 364	20 186	-8	-729	1 455	1 052	1	7	25 812	20 516
EBIT	990	-4 716	-18	-10 289	1 319	923	1	7	2 292	-14 074
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	0	833	-2 450	0	0	104	0	937	-2 450
Vermögen	411 204	411 389	71 140	57 400	5 837	4 961	-47 259	-40 948	440 923	432 803
Anteile an assoziierten Unternehmen	0	0	39 865	24 865	0	0	104	0	39 969	24 865
Investitionen	9 218	1 939	672	5	35	67	0	0	9 925	2 011
Abschreibungen	-23 374	-24 901	-10	-9 560	-136	-128	0	0	-23 520	-34 590
Verbindlichkeiten	411 546	414 856	54 088	55 421	2 148	1 314	-50 929	-47 215	416 853	424 376

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

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

### 6.1. Premium Camping

Mit der Eröffnung des ersten Premium Campingplatzes in Zadar, Kroatien im Jahr 2019, hat die FMTG Gruppe den Grundstein in diesem Segment gelegt. Nun soll eine eigene Premium Camping Marke und das Angebot an Premiumcampingplätzen aus- und aufgebaut werden. In diesem Zusammenhang sollen auch die Buchungsmöglichkeiten über eine eigene Website beziehungsweise einer eigenen App erweitert werden um die Kunden einfach, umfangreich und schnell abholen zu können.

### 6.2. Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit rückt verstärkt in den Fokus der FMTG Gruppe, weshalb die einzelnen Unternehmensbereiche vom Bau bis hin zum operativen Management strukturiert beleuchtet und entsprechende nachhaltige Maßnahmen eingeleitet und umgesetzt werden.

### 6.3. Loyalitätsprogramm

Die Entwicklung eines neuen Kundenbindungsprogramms soll in den nächsten Monaten abgeschlossen werden. Dadurch soll die Bindung der Gäste ans Unternehmen weiter verstärkt werden.

### 6.4. Eigene Finanzierungsplattform

Mit diesem öffentlichen Angebot erfolgt der Startschuss eine eigene Finanzierungsplattform mit



dem Ziel Finanzierungen für rascheres Wachstum der FMTG Gruppe aufzubauen.

#### **6.5. Adria Raum**

Trotz der Corona-Krise konnte die FMTG Gruppe den Club Funimation Garden Calabria, Italien, mit Anfang Juli 2020 übernehmen. Mit dem 580 Zimmer und Suiten Resort konnte die FMTG Gruppe einen weiteren großen Wachstumsschritt erzielen.

Das im Dezember 2020 eröffnete Premium Aktivhotel Kronplatz, Südtirol, (97 Zimmer und Suiten) bietet den Gästen Urlaubserlebnisse auf Premiumniveau.

Die FMTG Gruppe plant in den nächsten Jahren vor allem im Premium- und Campingsegment im Adria Raum zum Teil mit strategischen Partnern weiter zu expandieren.

#### **6.6. Deutschland**

Ein wichtiger Zukunftsmarkt für die FMTG Gruppe ist nach wie vor Deutschland, auch wenn bisher noch keine Entwicklungsprojekte realisiert beziehungsweise Pachtverträge abgeschlossen werden konnten. Insbesondere das Entwickeln bestehender Hotels in ausgewählten Lagen auf Falkensteiner Niveau und das Betreiben dieser Hotels im Geschäftsbereich FMTG Services auf Basis von Pacht und Management Verträgen lässt ein überdurchschnittliches Wachstum mit kalkulierbaren Risiken – vor allem im Bereich FMTG Services – erwarten.

#### **6.7. Österreich**

In Österreich werden Investitionen vor allem in die Qualitätsverbesserungen bestehender Hotels und Residences sowie in die Schärfung und Positionierung der Angebote vorgenommen. Die Preopeningphase mit der Einstellung der ersten Mitarbeiter, dem Aufbau von Marketing- und Vertriebsaktivitäten für das neue Premium Family Hotel in Montafon, Vorarlberg, hat bereits begonnen.

Wachstum durch neue Hotelbetriebe wird nur in ausgewählten Lagen und Bundesländern erfolgen. Siehe dazu auch Punkt 2.1.2 oben.

#### **6.8. Kosten und deren Finanzierung**

Die FMTG Gruppe plant in den kommenden Jahren die Expansion und das Wachstum in den Kernmärkten Österreich, im Adria-Raum (Kroatien und Italien) und Deutschland und qualitätserhöhende Investitionen in bestehende Hotelbetriebe. Investitionen in bestehende Hotel- und Resortanlagen in Kroatien sowie in die Expansion von Premium Camping in Österreich und Kroatien sind ebenfalls eingeplant. Des Weiteren wird in Digitalisierung und Nachhaltigkeit investiert. Für Details sieh auch Abschnitt 2.4.3. Zweck des Angebots unten.

Ein Teil der dafür beabsichtigten Finanzierung, soll über die aktuelle Veranlagung von der FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG, als Emittentin, von den Investoren bis zu einem Betrag von EUR 15 Mio., aufgenommen werden.

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

### **1.1. Allgemeines**

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

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

### **1.2. Die Emittentin**

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

### **1.3. Der Prospektkontrollor**

Die Grant Thornton Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht, eingetragen im Firmenbuch beim Handelsgericht Wien unter FN 230316a, und der Geschäftsanschrift Gertrude-Fröhlich-Sandner-Straße 1 / Top 13, 1100 Wien, hat den Prospekt als Prospektkontrollor gemäß § 7 Abs 1 Z 3 KMG auf seine Richtigkeit und Vollständigkeit kontrolliert und mit Angabe von Ort und Tag und der Beifügung „als Prospektkontrollor“ unterfertigt.

Der Prospektkontrollor haftet Anlegern gemäß § 22 Abs 1 Z 3 KMG für durch eigenes grobes Verschulden oder grobes Verschulden seiner Leute oder sonstiger Personen, deren Tätigkeit zur Prospektkontrolle herangezogen wurde, erfolgte unrichtige oder unvollständige Kontrollen.

### **1.4. Der Abschlussprüfer**

Der Abschlussprüfer haftet, der in Kenntnis der Unrichtigkeit oder Unvollständigkeit der Angaben im Sinne des § 22 Abs. 1 Z 5 KMG und in Kenntnis, dass der von ihm bestätigte Jahresabschluss eine Unterlage für die Prospektkontrolle darstellt, einen Jahresabschluss mit einem Bestätigungsvermerk versehen hat.

### **1.5. Die Betreiberin der Plattform**

Gemäß § 22 Abs 1 Z 4 KMG haftet derjenige, der im eigenen oder im fremden Namen die

Vertragserklärung des Anlegers entgegengenommen hat und der Vermittler des Vertrages, sofern die in Anspruch genommene Person den Handel oder die Vermittlung von Wertpapieren oder Veranlagungen gewerbsmäßig betreibt und sie oder ihre Leute die Unrichtigkeit oder Unvollständigkeit der Prospektangaben oder der Kontrolle gekannt haben oder infolge grober Fahrlässigkeit nicht gekannt haben.

Betreiberin der Plattform ist zero21 GmbH (in der Folge auch „zero21“), eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht, registriert im Firmenbuch beim Handelsgericht Wien unter FN 477829 s, und der Geschäftsanschrift Liechtensteinstraße 111-115, 1090 Wien. Diese betreibt die Plattform für die Emittentin technisch und nimmt die Vertragserklärungen von Anlegern als Empfangsbotin für die Emittentin entgegen und leitet dies an die Emittentin weiter. Die über die Plattform übermittelten Angebotserklärungen der Anleger nimmt die Emittentin ausschließlich selbst an.

## **1.6. Gemeinsame Bestimmungen für der Prospekthaftung unterliegende Personen**

Die Höhe einer allfälligen Haftung der in § 22 KMG erwähnten Personen ist gegenüber jedem einzelnen Anleger, sofern das schädigende Verhalten nicht auf Vorsatz beruhte, begrenzt durch den von ihm bezahlten Erwerbspreis, zuzüglich Spesen und Zinsen ab Zahlung des Erwerbspreises (§ 22 Abs 6 KMG). Bei unentgeltlichem Erwerb ist der letzte bezahlte Erwerbspreis zuzüglich Spesen und Zinsen ab Zahlung des Erwerbspreises maßgeblich.

Gemäß § 22 Abs 7 KMG sind Ansprüche der Anleger nach Maßgabe des KMG bei sonstigem Ausschluss binnen zehn Jahre nach Beendigung des prospektpflichtigen Angebotes geltend zu machen.

Gemäß § 22 Abs 5 KMG können Anleger keine Ersatzansprüche aus dem Umstand ableiten, dass infolge unrichtiger oder unvollständiger Prospektangaben die im Prospekt beschriebenen Veranlagungen nicht erworben wurden.

## **2. Angaben über die Veranlagung**

### **2.1. Die Veranlagungsbedingungen, insbesondere die Kündigungsfristen und die Ausstattung der Veranlagung,**

#### *2.1.1. Zweck und Grundlagen*

Die Emittentin beabsichtigt qualifiziert nachrangige Darlehen von potenziellen Anlegern aufzunehmen. Die von Anlegern gewährten Darlehen werden für Zwecke der Finanzierung des Geschäftsbetriebs, insbesondere zur Expansion nach Deutschland und in die Adria Region (Kroatien, Italien) sowie für qualitätserhöhende Investitionen in bestehende Hotelbetriebe und Premium Camping verwendet.

Für weitere Ausführungen siehe auch unter Abschnitt 6.8 „Kosten und deren Finanzierung“.

Die Veranlagung basiert auf dem jeweiligen Darlehensvertrag zwischen dem Anleger (als Darlehensgeber) und der Emittentin (als Darlehensnehmerin). Ein Muster dieses Darlehensvertrags, jeweils für die Zinszahlungen in Euro (als Anhang C Abschnitt I) und in Gutscheinen (als Anhang C Abschnitt II), ist diesem Prospekt als Anhang C angeschlossen.

In den nachfolgenden Punkten werden die wesentlichen Bestimmungen dieses Darlehensvertrages zusammengefasst. Anleger werden dennoch dringend aufgefordert, den Darlehensvertrag in seiner Gänze genauestens zu lesen und gegebenenfalls einen Rechtsanwalt bzw. Steuerberater zurate zu ziehen.

### 2.1.2. Angebotslegung durch Anleger, Vertragsabschluss

Der Anleger (als Darlehensgeber) stellt entweder über die Plattform oder in den Hotels oder auf Veranstaltungen der FMTG Gruppe das Angebot zur Gewährung des qualifizierten Nachrangdarlehens nach Maßgabe des Darlehensvertrages (gem. Muster im Anhang C) an die Emittentin (als Darlehensnehmerin). Dieses Angebot kann von der Emittentin angenommen oder auch abgelehnt werden. Bei Annahme kommt der entsprechende Darlehensvertrag zustande. Der Investor bleibt während der (allenfalls verkürzten oder verlängerten) Zeichnungsfrist an sein Angebot gebunden.

Anleger können die Höhe des Darlehensbetrags wählen, wobei der Darlehensbetrag zumindest EUR 500,00 zu betragen hat. Jeder höhere Darlehensbetrag hat ein ganzes Vielfaches von EUR 500,00 zu betragen (das bedeutet: Stückelung in EUR 500-Schritten).

Der Anleger hat den entsprechend angebotenen Darlehensbetrag auf das Konto des Treuhänders so zu überweisen, dass der Betrag bis spätestens 14 Tage nach Abgabe seines Angebotes dort eingelangt ist.

Der Treuhänder wird den Darlehensbetrag bis zum Ablauf der Frist für die Erreichung der Funding Schwelle treuhändig für den Investor verwahren und bei vollständiger und fristgerechter Erreichung der Funding Schwelle, an die Emittentin überweisen. Sollte die Funding Schwelle nicht bzw. nicht fristgerecht erreicht werden, so ist der Treuhänder verpflichtet, den Darlehensbetrag vollständig wieder auf das vom Investor auf der Plattform bekanntgegebene Bankkonto refundieren.

Nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten und im Rahmen des rechtlich Zulässigen kann der Darlehensbetrag mit Zustimmung des Anlegers auch mittels Bankeinzug vom Konto des Investors an den Treuhänder bezahlt werden.

Ab Erreichen der Funding Schwelle und spätestens vier Wochen nach Ende der (allenfalls verkürzten oder verlängerten) Zeichnungsfrist kann die Emittentin Angebote von Investoren durch Übermittlung von E-Mails an die jeweiligen Investoren annehmen. Die Emittentin behält sich das Recht vor, auch (mehrmals und in zeitlichem Abstand) nur einzelne Angebote von Investoren anzunehmen, solange der Gesamtbetrag der bereits angenommenen Angebote die Funding Schwelle nicht unterschreitet. Die Annahme ist ebenso wie das Überschreiten der Funding Schwelle Voraussetzung für die Überweisung der Darlehensbeträge an die Emittentin und das Zustandekommen des Darlehensvertrages.

Die Emittentin ist nicht verpflichtet übermittelte Angebote von Anlegern anzunehmen.

Nach Anbotsannahme durch die Emittentin und entsprechendem Eingang des vom Investor zu leistenden Darlehensbetrags auf dem Konto der Emittentin hat die Emittentin keine weiteren Ansprüche gegen den Investor, insbesondere bestehen für den Investor keinerlei Nachschussverpflichtungen.

### 2.1.3. Angebotsfrist, Verlängerungsmöglichkeit, vorzeitiges Schließen der Emission

Der Zeitraum, währenddessen Anleger Angebote im Hinblick auf die Veranlagung abgeben können (die „Angebotsfrist“) gliedert sich in zwei Zeichnungsfristen:

Zeichnungsfrist 1 beginnt mit dem der Veröffentlichung dieses Prospekts folgenden Bankarbeitstag, dieser ist geplant am 09.06.2022 und endet mit dem Ablauf des 21.07.2022.

Zeichnungsfrist 2 beginnt am 04.10.2022 und endet mit dem Ablauf des 03.11.2022.

Die Zeichnungsfristen können von der Emittentin im Falle der vorzeitigen Erreichung der

Funding Schwelle und des Gesamtbetrags der Veranlagung, also einem Gesamtbetrag in Höhe von EUR 15.000.000,00, verkürzt werden oder, betreffend die Zeichnungsfrist 2, auch zur Gänze entfallen. Eine entsprechende Verkürzung oder ein gänzlicher Entfall wird von der Emittentin gegebenenfalls auf ihrer Website [www.fmtg-invest.com](http://www.fmtg-invest.com) und auf der Plattform [www.fmtg-invest.at](http://www.fmtg-invest.at) veröffentlicht.

Darüber hinaus kann die Emittentin die Zeichnungsfristen während der Angebotsfrist um jeweils bis zu 28 Tage verlängern. Eine mehrmalige Verlängerung ist nicht zulässig. Eine allfällige Verlängerung wird ebenfalls auf der Website der Gesellschaft und auf der Plattform veröffentlicht.

An ihr Angebot sind Anleger mit Ablauf der jeweiligen Zeichnungsfristen gebunden, es sei denn, dass die Angebotsfrist von der Emittentin verlängert wird.

Die Angebotsfrist kann von der Emittentin im Falle der vorzeitigen Erreichung des Gesamtbetrags der Veranlagung, also einem Gesamtbetrag in Höhe von EUR 15.000.000,00 verkürzt werden.

#### 2.1.4. Rücktrittsrecht der Anleger

Anleger haben das Recht binnen 14 Tagen ab Annahme des Angebots auf Abschluss des Darlehensvertrags durch die Emittentin vom abgeschlossenen Darlehensvertrag zurückzutreten.

Im Falle des Rücktritts eines Anlegers ist dem Anleger der überwiesene Darlehensbetrag binnen zwei Wochen ab Zugang der Rücktrittserklärung bei der Emittentin unverzinst an das vom Anleger auf der Plattform bekanntgegebene Konto des Anlegers zurückzuüberweisen.

#### 2.1.5. Verzinsung

Nach Wahl des Anlegers werden die Zinsen als Geldüberweisung in Euro oder als Gutscheine für Leistungen der Emittentin geleistet. Die Verzinsung beträgt bei Leistung als Geldüberweisung fix 4,0% p.a. cash. Bei Leistung in Gutscheinen beträgt die Verzinsung 6,5% p.a. Die Wahl der Verzinsungsvariante ist durch den Investor bei Abschluss des Darlehensvertrags zu treffen und ist für die gesamte Laufzeit bindend.

#### 2.1.6. Zinsperioden

Die Zinsen sind zweimal im Jahr – halbjährig - fällig. Die Zinsperioden laufen jeweils vom 1.10. eines Jahres bis zum 31.3. des folgenden Jahres und jeweils vom 1.4. bis 30.09.

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

Die Zinsen werden auf Basis act/360 berechnet. Demnach werden die Zinsen auf Grundlage der tatsächlichen Anzahl an Tagen gerechnet und, um den entsprechenden Jahreszins zu berechnen, schließlich durch 360 geteilt.

#### 2.1.7. Fälligkeit und Auszahlung laufender Zinsen

Die Zinsen sind zweimal im Jahr im Nachhinein jeweils 3 Monate beziehungsweise 9 Monate nach dem Bilanzstichtag der Emittentin (das ist der 31. Dezember eines jeden Jahres) somit jeweils am 31. März und am 30. September eines jeden Jahres fällig ("Zinsfälligkeitstage").

Der erste Zinsfälligkeitstag ist für die Zeichnungsfristen 1 der 31.03.2023 und für die Zeichnungsfrist 2 der 30.09.2023.

Die Zinsen werden von der Emittentin innerhalb von 7 Tagen ab Fälligkeit auf das vom Anleger auf der Plattform bekanntgegebene Konto überwiesen.

Im Falle der Zahlung der Zinsen in Gutscheinen, stehen die Gutscheine spätestens 7 Tage ab Fälligkeit im Investoren Profil auf der Falkensteiner Investoren-Seite [www.fmtg-invest.com](http://www.fmtg-invest.com) zum Download zur Verfügung. Das Investorenprofil wird nach Abschluss des Darlehensvertrags für jeden Investor von der Emittentin angelegt. Die Investoren werden per E-Mail informiert, dass ihr Profil angelegt wurde und die Investoren nach Vergabe eines von ihnen selbst festgelegten Passwortes Zugriff auf ihr Profil haben.

#### 2.1.8. Informations- und Kontrollrechte, keine Mittelverwendungskontrolle

Informations- und Kontrollrechte des Anlegers beschränken sich auf jene Rechte, die dem Anleger aus dem Darlehensvertrag mit der Emittentin eingeräumt werden. Da die Anleger an der Emittentin nicht gesellschaftsrechtlich beteiligt sind, stehen ihnen insbesondere gesetzliche Informations- und Kontrollrechte von Gesellschaftern nicht zu.

Gemäß Darlehensvertrag erhält der Anleger bis zur vollständigen Rückzahlung des Darlehensbetrages und aller fälligen Zinsen die jeweiligen Jahresabschlüsse der Emittentin (einschließlich der Bilanz und allfälligen Gewinn und Verlustrechnung) spätestens vier Wochen nach Feststellung des Jahresabschlusses durch die Gesellschafter der Emittentin jedoch spätestens 9 Monate nach dem jeweiligen Bilanzstichtag. Diese Informationen können elektronisch auf der Plattform oder per E-Mail (an die vom Investor auf der Plattform zuletzt bekanntgegebene E-Mail Adresse) zur Verfügung gestellt werden.

Der Investor erhält ferner für jedes Geschäftsjahr der Emittentin bis zur vollständigen Rückzahlung ein jährliches Reporting in Form von (a) einer schriftlichen Kurzdarstellung, die die wesentlichen Ereignisse (zum Beispiel Umsatz, Personalstand, Markt, Konkurrenz, Aktivitäten (inkl. Produktentwicklung), Marketing & Vertrieb, Forschung & Entwicklung, etc.) zusammenfasst oder (b) eines Webmeetings, in dem über die wesentlichen Ereignisse berichtet wird. Die schriftlichen Reportings sind jeweils spätestens einen Monat nach Feststellung des Jahresabschlusses durch die Gesellschafter der Emittentin jedoch spätestens 9 Monate nach dem jeweiligen Bilanzstichtag nachweislich an den Investor zu übermitteln. Die Webmeetings sind im gleichen Zeitrahmen abzuhalten, aufzuzeichnen und an Investoren zu übermitteln. Die Wahl des Reporting-Modus obliegt der Emittentin.

Der Investor erhält von der Emittentin bis zur vollständigen Rückzahlung aller Darlehensansprüche außerdem Sofortmeldungen bei Geschäftsfällen, die für seine Anlegerstellung unmittelbar bedeutsam sind. Als solche Geschäftsfälle gelten insbesondere die Absicht einer Insolvenzanmeldung, Verschmelzung, Umgründung, Namensänderung, Änderung des Unternehmensgegenstandes, Änderung der Gesellschafterstruktur, sowie jede Änderung am Management.

Demgegenüber ist es Anlegern nicht möglich, die tatsächliche Mittelverwendung aus der Veranlagung zu kontrollieren oder gar zu beeinflussen. Es besteht daher keine Mittelverwendungskontrolle durch die Anleger. Darüber hinaus existiert auch keine Mittelverwendungskontrolle durch Dritte, beispielsweise durch einen Wirtschaftsprüfer. Über die in diesem Punkt dargestellten, vertraglich vereinbarten Informations- und Kontrollrechte hinausgehende Informations- und Kontrollrechte zugunsten der Anleger bestehen nicht.

#### 2.1.9. Auszahlungskonto, Kosten (Bankspesen) in Zusammenhang mit Überweisungen

Ansprüche der Anleger aus der Veranlagung werden durch Überweisung der jeweiligen Beträge auf das vom Anleger auf der Plattform bekanntgegebene Bankkonto erfüllt. Anleger sind verpflichtet die bekanntgegebene Kontoverbindung stets aktuell zu halten. Im Falle einer Änderung der Kontoverbindung haben Anleger die Registrierung des Bankkontos auf der Plattform

entsprechend zu aktualisieren.

Sämtliche Überweisungen der Emittentin auf das vom Anleger auf der Plattform bekanntgegebene (und allenfalls auf der Plattform aktualisierte) Bankkonto zum Zwecke der Erfüllung von Ansprüchen der Anleger aus der Veranlagung haben für die Emittentin eine schuldbefreiende Wirkung.

Soweit die Emittentin Ansprüche der Anleger aus der Veranlagung durch Überweisungen auf ein Bankkonto einer Bank innerhalb der Europäischen Union erfüllt, erfolgen diese Überweisungen für den Anleger kosten- und spesenfrei. Im Falle von Überweisungen auf ein Bankkonto einer Bank außerhalb der Europäischen Union, trägt der jeweilige Anleger allfällige Kosten (Bankspesen) in Zusammenhang mit der Überweisung.

#### 2.1.10. Qualifizierte Nachrangigkeit

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

Zahlungen durch die Emittentin erfolgen daher nur, wenn ein positives Eigenkapital der Emittentin vorliegt und soweit die Auszahlung des jeweils fälligen Betrags keine Insolvenz der Emittentin bewirken würde; werden fällige Beträge aufgrund solcher Einschränkungen nicht ausbezahlt, erfolgt die Auszahlung jeweils zum nächstmöglichen Termin und wird bis dahin mit dem Zinssatz der Veranlagung verzinst.

Für den Fall der Eröffnung eines gerichtlichen Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin wird ausdrücklich die Nachrangigkeit der Forderungen aus dem Darlehensvertrages gegenüber sämtlichen Forderungen anderer Gläubiger vereinbart, mit Ausnahme solcher Forderungen, für die ebenfalls eine Nachrangigkeit vereinbart wurde, sodass Zahlungen an den Anleger solange nicht geleistet werden, bis die Ansprüche der nicht nachrangigen Gläubiger vollständig befriedigt sind.

Ansprüche von Anlegern aus der Veranlagung werden bei der Beurteilung, ob ein negatives Eigenkapital vorliegt oder nicht, gleichbehandelt. Die Befriedigung von Ansprüchen von Anlegern aus der Veranlagung erfolgt somit stets an sämtliche Anleger *pro rata* im Verhältnis ihrer jeweiligen Ansprüche aus der Veranlagung gegen die Emittentin.

#### 2.1.11. Übertragung / Abtretung

Die Veranlagung ist nicht verbrieft. Die Abtretung der Rechte aus der Veranlagung durch den Investor ist möglich, doch muss der Investor der Emittentin die Abtretung sowie die Daten des Abtretungsempfängers unverzüglich nach der Abtretung über eine entsprechende Mitteilung über die Plattform [www.fmtg-invest.at](http://www.fmtg-invest.at) mitteilen, um sicher zu stellen, dass auch der Abtretungsempfänger auf der Plattform als Investor registriert ist. Eine Abtretung an Personen, die nicht auf der Plattform registriert sind, ist ausgeschlossen und nicht zulässig. Nach erfolgter Abtretung hat die Emittentin das Recht und die Pflicht, Zahlungen ausschließlich auf die ihr gemäß der vorgenannten Mitteilung über die Plattform genannte Kontoverbindung des Abtretungsempfängers schuldbefreiend zu leisten.

Eine teilweise Abtretung von Ansprüchen aus der Veranlagung durch den Investor ist nur möglich, wenn Zinsansprüche gemeinsam mit Ansprüchen auf Rückzahlung des Darlehens abgetreten werden und wenn Abtretungen hinsichtlich eines Darlehensbetrages von zumindest

EUR 500,00 oder einem Vielfachen davon erfolgen sollen.

Die Möglichkeit der Veräußerung und Abtretung der Veranlagung richtet sich nach den geltenden Vorschriften des allgemeinen Zivilrechtes über eine Forderungszeession. Die Abtretung von Ansprüchen aus dem Darlehensvertrag kann daher eine Gebühr von 0,8% des Abtretungsentgelts auslösen. Die Gebühr fällt jedoch nur an, wenn über die Abtretung eine Urkunde errichtet wird. Der Begriff Urkunde ist sehr weit gefasst und umfasst sämtliche Schriften (z.B. Verträge, Protokolle, E-Mails, etc.), die das Zustandekommen eines Rechtsgeschäfts festhalten. Die Gebührenschuld entsteht entweder:

- wenn die Urkunde von den beiden Vertragsteilen unterzeichnet wird; oder
- wenn die Urkunde von einem Vertragsteil unterzeichnet wird und dem anderen Vertragsteil, einem Dritten oder dessen Vertreter ausgehändigt wird.

Als Unterschrift gilt dabei nicht nur die eigenhändige Unterschrift, sondern auch eine mechanisch erzeugte (z.B. Signatur). So kann zum Beispiel bereits ein E-Mail mit Signatur die Gebührenschuld auslösen. Die Gebührenschuld ist durch die Unterzeichner der Urkunde zu entrichten. Wird die Urkunde nur von einem Vertragsteil unterfertigt und dem anderen Vertragsteil oder einem Dritten ausgehändigt, sind zur Entrichtung beide Vertragsteile und der Dritte verpflichtet.

Ob die Abtretung von Ansprüchen aus dem Darlehensvertrag Gebühr auslöst, ist sachverhalts- und einzelfallbezogen zu beurteilen, weshalb eine abschließende Einordnung im Rahmen dieser Ausführungen nicht möglich ist.

#### 2.1.12. Anwendbares Recht, Gerichtsstand

Der Darlehensvertrag zwischen dem Anleger und der Emittentin unterliegt österreichischem Recht. Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag ist, soweit gesetzlich zulässig, der Sitz der Gesellschaft.

#### 2.1.13. Laufzeit, keine ordentliche Kündigungsmöglichkeit des Anlegers, vorzeitige Rückführung durch die Emittentin

Die Laufzeit des Darlehens beginnt, vorbehaltlich des Erreichens der Funding Schwelle, jeweils mit dem Datum der Anbotsannahme und endet am 30.09.2027.

Eine ordentliche Kündigungsmöglichkeit (das heißt: Kündigung ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes) durch den Anleger während der Laufzeit besteht nicht.

Daher ist das eingesetzte Kapital eines Anlegers, ausgenommen für den Fall einer außerordentlichen Kündigung des Darlehensvertrags aus wichtigem Grund, für die Dauer der Laufzeit oder – im Falle des Nichtvorliegens der Rückzahlungsvoraussetzungen zum Laufzeitende – darüber hinaus gebunden.

Eine vorzeitige Rückführung des Darlehens durch die Emittentin ist jederzeit möglich.

## **2.2. die Zahl-, Einreichungs- und Hinterlegungsstellen,**

In Zusammenhang mit der Veranlagung existiert keine Zahl-, Einreichungs- und/oder Hinterlegungsstelle.

Der Darlehensbetrag ist durch den jeweiligen Investor auf das Konto des Zahlungsdienstleisters und Treuhänders, Lemonway (vereinfachte Aktiengesellschaft), mit dem Sitz in Montreuil, Frankreich, und der Geschäftsadresse 15 Rue de la Beaune, 93100 Montreuil, Frankreich, bei der Barclays Bank Ireland PLC, Frankfurt Branch, Taunusturm, Taunustor 1, 60310 Frankfurt am



Main, IBAN DE70503104000438134909, BIC BARCDEFFXXX, so zu überweisen, dass das der Darlehensbetrag bis spätestens 14 Tage nach Abgabe des Angebotes durch den Investor zum Abschluss des Darlehensvertrages dort eingelangt ist.

Der Treuhänder wird den Darlehensbetrag bis zum Ablauf der Frist für die Erreichung der Funding-Schwelle treuhändig für den Investor verwahren und bei vollständiger und fristgerechter Erreichung der Funding-Schwelle, das Nachrangdarlehen in Kooperation mit der Betreiberin der Plattform im Zuge der Darlehensannahme an die Emittentin überweisen. Sollte die Funding-Schwelle nicht bzw. nicht fristgerecht erreicht werden, so ist der Treuhänder verpflichtet, den Darlehensbetrag vollständig wieder auf das vom Investor auf der Plattform bekanntgegebene Bankkonto zu refundieren.

Nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten und im Rahmen des rechtlich Zulässigen kann der Darlehensbetrag mit Zustimmung des Investors auch mittels Bankeinzug vom Konto des Investors an den Treuhänder bezahlt werden.

Zahlungen der Emittentin an den Anleger erfolgen direkt auf das vom jeweiligen Anleger der Emittentin auf der Plattform bekanntgegebene Konto.

### **2.3. Übersicht über die allenfalls bisher ausgegebenen Vermögensrechte,**

Die Emittentin hat bisher nach den Bestimmungen des Alternativfinanzierungsgesetzes sowie unter einem vereinfachten Prospekt gemäß den Bestimmungen des KMG die in Abschnitt 2.6 angeführten Veranlagungen ausgegeben.

### **2.4. Rechtsform der Veranlagung (Anteils-, Gläubigerrecht oder Mischform), Gesamtbetrag, Stückelung sowie Zweck des Angebotes,**

#### *2.4.1. Rechtsform der Veranlagung*

Die Veranlagung erfolgt in Form von qualifiziert nachrangigen, unbesicherten Darlehen, die Anleger nach Maßgabe des Darlehensvertrags der Emittentin anbieten und bei Annahme durch die Emittentin dieser gewähren. Bei der Veranlagung handelt es sich somit um nachrangige Gläubigerrechte.

#### *2.4.2. Gesamtbetrag und Stückelung*

Anleger können die Höhe ihres jeweiligen Darlehensbetrags auf der Plattform wählen, wobei der Darlehensbetrag zumindest EUR 500,00 zu betragen hat. Jeder höhere Darlehensbetrag hat ein ganzes Vielfaches von EUR 500,00 zu betragen (das bedeutet: Stückelung in EUR 500-Schritten). Die Emittentin kann sowohl die Mindestinvestitionssumme als auch die Stückelung der Veranlagung abändern. Änderungen werden auf der Plattform veröffentlicht.

Der Gesamtbetrag der von der Emittentin angebotenen Veranlagung beträgt einen Gesamtdarlehensbetrag von EUR 15.000.000,00.

Die Annahme der Angebote von Investoren durch die Emittentin und daher die Aufnahme der Nachrangdarlehen durch die Emittentin hängt davon ab, ob insgesamt die Funding Schwelle von EUR 300.000,00 durch die Angebote von Investoren erreicht wird. Das Nicht-Erreichen der Funding Schwelle ist eine auflösende Bedingung. Für den Fall, dass diese auflösende Bedingung bis längstens 21.07.2022 (gegebenenfalls verlängert um 28 Tage, falls die Emittentin von ihrem Recht gebrauch macht, die Angebotsfrist zu verlängern) eintritt, d.h. die Funding-Schwelle bis dahin nicht erreicht wird, gelten sämtliche Darlehensverträge als nicht geschlossen.

### 2.4.3. Zweck des Angebots

Die von Anlegern gewährten Darlehen werden für Zwecke der Finanzierung des Geschäftsbetriebs der Emittentin verwendet. Die im Rahmen der Emission von Anlegern aufgenommenen Mittel sollen unter anderem in den Aufbau einer Premium Camping Marke investiert werden, unter welcher eine Website, eine Buchungsplattform sowie eine App betrieben werden sollen. Damit verbunden ist die Entwicklung der Infrastruktur und des Contentmanagementsystems zum Betrieb der Website und App und der Buchungsmaschine sowie die Frontend Entwicklung der Website und App sowie die Entwicklung einer neuartigen Buchungslösung, die es erlaubt, mehrere Aufenthaltsstationen innerhalb derselben Buchungsstrecke zu buchen (dh. mehrere Falkensteiner Campingplätze entlang einer Reiseroute); Die App soll Informationen vor, während und nach dem Aufenthalt bieten und verschiedene Buchungslösungen – auch zu extern durchgeführten Leistungen – wie z.B. Tischbuchung im Restaurant, Tennisplatz, Lieferservice, etc. bieten.

Ferner soll mit den Mitteln aus der Emission eine Nachhaltigkeitsstrategie sowie ein Loyaltyprogramm entwickelt werden. Darüber hinaus umfasst die Mittelverwendung auch den Aufbau einer neuen Abteilung für die Entwicklung der Finanzierungsplattform Falkensteiner Invest.

Schließlich sollen die Mittel aus der Emission auch dem Aufbau des Betriebs eines Premium Familien Hotels in Montafon, Vorarlberg dienen. Davon umfasst ist das Vertriebskonzept über die Website und Buchungsplattform [www.falkensteiner.com](http://www.falkensteiner.com) sowie andere Vertriebskanäle (z.B. [booking.com](http://booking.com)), die Aufnahme von 54 Mitarbeitern sowie Marketing- und PR-Maßnahmen für das Wachstum und die Bewerbung des Hotels.

Die FMTG Gruppe plant in den kommenden Jahren die Expansion und das Wachstum in den Kernmärkten Österreich, im Adria-Raum (Kroatien und Italien) und Deutschland und qualitätserhöhende Investitionen in bestehende Hotelbetriebe. Investitionen in bestehende Hotel- und Resortanlagen in Kroatien sowie in die Expansion von Premium Camping in Österreich und Kroatien sind ebenfalls eingeplant. Des Weiteren wird in Digitalisierung und Nachhaltigkeit investiert.

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

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

Die Veranlagung erfolgt in Form von qualifiziert nachrangigen, unbesicherten Darlehen, die Anleger nach Maßgabe des Darlehensvertrags der Emittentin anbieten und bei Annahme durch die Emittentin dieser gewähren. Die gesamte Veranlagung ist mit dem maximalen Gesamtdarlehensbetrag in der Höhe von EUR 15.000.000,00 begrenzt, es handelt sich somit um eine geschlossene Form der Veranlagung.

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

Die Emittentin selbst hat bisher keine Veranlagungen aufgenommen. Die Tochtergesellschaft der Emittentin, die FMTG Services GmbH, hat über die von der Invesdor GmbH (vormals Finnest GmbH), Schleifmühlgasse 6-8, Top 815, A-1040 Wien, FN 418310m, betriebene Plattformen [www.finnest.com](http://www.finnest.com) bzw. [www.invesdor.com](http://www.invesdor.com) in den Geschäftsjahren 2017, 2018, 2019, 2020 und 2021 Nachrangdarlehen in der Höhe von insgesamt EUR 26.269.000,00 aufgenommen. Die folgende Tabelle zeigt das Volumen und die Laufzeit dieser Nachrangdarlehen:

Darlehensbetrag	Laufzeit bis
EUR 2.503.000,00	30.09.2022
EUR 2.448.000,00	30.09.2022
EUR 3.392.000,00	30.09.2023
EUR 4.708.000,00	30.09.2024
EUR 3.644.000,00	30.09.2024
EUR 6.028.000,00	30.09.2026
EUR 3.546.000,00	30.09.2026

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

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

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

**2.8. allfällige Haftungserklärungen Dritter für die Veranlagung,**

Es bestehen keinerlei Haftungserklärungen Dritter für die Veranlagung.

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

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

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

Die Emittentin investiert die durch die Veranlagung vereinnahmten Mittel in ihren operativen Tochtergesellschaften sowie in Tochtergesellschaften der FMTG Development GmbH, wobei die wirtschaftliche Verfügung und Kontrolle des Mitteleinsatzes ausschließlich der Emittentin zukommt.

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

### *2.11.1. Allgemeines*

Der gegenständliche Abschnitt enthält eine Kurzdarstellung bestimmter Aspekte der Besteuerung der laufenden Einkünfte aus der Veranlagung in Österreich. Es handelt sich keinesfalls um eine vollständige Darstellung aller steuerlichen Folgen des Erwerbs, des Haltens, der Veräußerung, der Rückzahlung, der Schenkung oder Zession der Veranlagung oder Ansprüchen daraus. Die Ausführungen unterstellen, dass der Anleger in Österreich der unbeschränkten Steuerpflicht unterliegt. Die individuellen Umstände der Anleger werden nicht berücksichtigt. In bestimmten Situationen können Ausnahmen von der hier dargestellten Rechtslage zur Anwendung kommen. Die folgenden Ausführungen stellen insbesondere keine rechtliche oder steuerliche Beratung dar.

Diese Darstellung beruht auf der zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospekts geltenden Rechtslage. Die Ausführungen und deren Auslegung durch die Steuerbehörden können – auch rückwirkenden – Änderungen unterliegen. Potenziellen Anlegern wird empfohlen, zur Erlangung weiterer Informationen über die steuerlichen Folgen des Erwerbs, des Haltens, der Veräußerung, der Rückzahlung, der Schenkung oder Zession der Veranlagung ihre persönlichen steuerlichen Berater zu konsultieren.

Die laufenden Einkünfte aus der gegenständlichen Veranlagung stellen Zinsen dar. Demnach zählen hierzu alle Vermögensvermehrungen, die bei wirtschaftlicher Betrachtung Entgelte für eine Kapitalnutzung darstellen (vgl. EStR, Rz 6121). Aus Sicht des Investors können die Zinszahlungen je nachdem, ob Geld- oder Sachkapital des Privatvermögens oder des Betriebsvermögens entgeltlich überlassen wird, zu Einkünften aus Kapitalvermögen oder zu betrieblichen Einkünften führen.

Die Erhebung der Einkommensteuer auf Kapitaleinkünfte erfolgt nach dem österreichischen Einkommensteuergesetz grundsätzlich nach folgenden Arten (Schedulen):

- durch Abzug von Kapitalertragsteuer mit Steuerabgeltung. Der Steuerpflichtige braucht in diesem Fall die Einkünfte nicht mehr in die Veranlagung aufnehmen;
- Besteuerung mit einem besonderen Steuersatz in Höhe von 27,5% und der Verpflichtung diese Kapitaleinkünfte in der Steuererklärung zu erklären;
- Hinzurechnung der Kapitaleinkünfte zur übrigen Bemessungsgrundlage. Diese Kapitaleinkünfte unterliegen der progressiven Einkommensteuer und müssen stets veranlagt werden (Tarifbesteuerung).

Bei der Veranlagung handelt es sich um ein Nachrangdarlehen, für welches weder ein Kapitalertragsteuerabzug mit Steuerabgeltung noch ein besonderer Steuersatz zur Anwendung gelangt. Die Zinsen aus dem Nachrangdarlehen fallen somit unter die dritte Form der Einkünfte aus Kapitalvermögen und werden mit einem Steuersatz von bis zu 50% besteuert. Bei einem Einkommen von über EUR 1.000.000,00 kann sich der Steuersatz in den Kalenderjahren 2016 bis 2025 bis auf 55% erhöhen.

Nachstehend wird die Besteuerung der Zinsen aus der Veranlagung für natürliche Personen, welche die Darlehensforderung im Privatvermögen, für natürliche Personen, welche die

Darlehensforderung im Betriebsvermögen halten, sowie für nicht gemeinnützige Kapitalgesellschaften dargestellt.

### 2.11.2. Natürliche Person hält Darlehensforderung im Privatvermögen

Stellt eine natürliche Person Kapital aus ihrem Privatvermögen zur Verfügung, unterliegen die Einkünfte aus der Veranlagung der Tarifbesteuerung und werden somit zum normalen Einkommensteuertarif mit bis zu 50% besteuert. Liegt das Einkommen der natürlichen Person über EUR 1.000.000,00 kann sich der Steuersatz in den Kalenderjahren 2016 bis 2025 bis auf 55% erhöhen.

Für Einkünfte aus Kapitalvermögen besteht eine Freigrenze. Sind im Einkommen Einkünfte aus Kapitalvermögen enthalten, so bleiben Überschüsse aus dieser Einkunftsart außer Ansatz, wenn sie EUR 22,00 nicht übersteigen. Werden neben den Zinsen aus der Veranlagung keine weiteren Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt, sind die Zinsen bis zur Freigrenze von EUR 22,00 steuerfrei. Die Abgabe einer Einkommensteuererklärung nur wegen Kapitaleinkünften kann bei Unterschreiten dieser Freigrenze daher unterbleiben. Diese Freigrenze gilt unabhängig davon, ob die natürliche Person Einkünfte aus nicht selbständiger Arbeit oder Einkünfte aus anderen Einkunftsarten erzielt.

Für Personen mit Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit (Lohnsteuer wurde abgeführt) ist anzuführen, dass ein Veranlagungsfreibetrag in Höhe von EUR 730,00 für Einkünfte besteht, die keine nichtselbständigen Einkünfte darstellen (z.B. Zinsen aus der Veranlagung). Übersteigen die anderen Einkünfte EUR 730,00, wird der Freibetrag eingeschliffen, sodass bei Einkünften ab EUR 1.460,00 kein Freibetrag mehr zusteht. Erzielt der Investor neben seinen Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit ausschließlich Zinsen aus der Veranlagung kommt der Veranlagungsfreibetrag zur Anwendung. Belaufen sich die Zinsen aus der Veranlagung auf unter EUR 730,00, muss daher ebenfalls keine Einkommensteuererklärung eingereicht werden.

Im Privatvermögen gilt für Einkünfte aus Kapitalvermögen das Zuflussprinzip, weshalb die Besteuerung der Zinsen aus der Veranlagung im Zeitpunkt der Gutschrift auf das Bankkonto des Anlegers erfolgt.

Wertverluste der Veranlagung können unter anderem dadurch entstehen, dass das zur Verfügung gestellte Kapital nicht bzw. nicht zur Gänze zurückbezahlt werden kann.

Verluste aus Kapitalanlagen können im Privatvermögen nur eingeschränkt mit Gewinnen aus Kapitalvermögen aus demselben Jahr ausgeglichen werden (eingeschränkter horizontaler Verlustausgleich). Die Möglichkeit eines vertikalen Verlustausgleichs, also ein Ausgleich mit anderen Einkunftsarten wie beispielsweise Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit, ist nicht zulässig. Der horizontale Verlustausgleich ist eingeschränkt, da ein Ausgleich nur innerhalb der jeweiligen Schedule (Verlusttopf) möglich ist. Verluste aus Kapitaleinkünften, die mit einem besonderen Steuersatz besteuert werden, können nur mit anderen mit demselben besonderen Steuersatz besteuerten Kapitaleinkünften ausgeglichen werden. Der progressiven Einkommensteuer unterliegende Kapitaleinkünfte können nur mit Verlusten aus eben solchen dem Tarif unterliegenden Kapitaleinkünften ausgeglichen werden.

Im vorliegenden Fall kann demnach nur ein Verlustausgleich mit positiven Einkünften aus Kapitalanlagen, welche der Tarifbesteuerung unterliegen, vorgenommen werden. Nicht ausgeglichene Verluste aus Kapitalvermögen können nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten (beispielsweise Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit) ausgeglichen werden.

Ein Vortrag von Verlusten aus Kapitalanlagen im Privatvermögen in Folgejahre ist nicht möglich.

Veräußerungsgewinne werden mit dem normalen Einkommensteuertarif mit bis zu 50%

besteuert. Liegt das Einkommen der natürlichen Person über EUR 1.000.000,00 kann sich der Steuersatz in den Kalenderjahren 2016 bis 2025 bis auf 55% erhöhen.

### 2.11.3. Natürliche Person hält Darlehensforderung im Betriebsvermögen

Neben dem Privatvermögen wird zwischen notwendigem und gewillkürtem Betriebsvermögen unterschieden. Bei der Einnahmen-Ausgaben-Rechnung sowie bei der Gewinnermittlung nach § 4 Abs 1 EStG (doppelte Buchführung nach steuerlichen Vorschriften) kann nur notwendiges Betriebsvermögen einbezogen werden. Notwendiges Betriebsvermögen sind jene Wirtschaftsgüter, die objektiv erkennbar zum unmittelbaren Einsatz im Betrieb bestimmt sind und diesem auch tatsächlich dienen. Ob die Veranlagung die Eigenschaft von notwendigem Betriebsvermögen erfüllt, ist sachverhalts- und einzelfallbezogen zu beurteilen, weshalb eine Einordnung im Rahmen dieser Ausführungen nicht möglich ist.

Gewerbetreibende, die ihren Gewinn nach § 5 Abs 1 EStG ermitteln (doppelte Buchführung nach unternehmensrechtlichen Vorschriften), können auch Gegenstände, die nicht notwendiges Betriebsvermögen darstellen, dem Betriebsvermögen als gewillkürtes Betriebsvermögen widmen. Wirtschaftsgüter müssen, um dem gewillkürten Betriebsvermögen zugerechnet werden zu können, dem Betrieb in irgendeiner Weise – etwa durch ein betriebliches Interesse an einer fundierten Kapitalausstattung – förderlich sein können. Ob das gegenständliche Nachrangdarlehen die Eigenschaft von gewillkürtem Betriebsvermögen erfüllt, ist sachverhalts- und einzelfallbezogen zu beurteilen, weshalb eine Einordnung im Rahmen dieser Ausführungen nicht möglich ist.

Stellt eine natürliche Person Kapital aus dem Betriebsvermögen zur Verfügung, erfolgt die Besteuerung der Zinsen des gegenständlichen Nachrangdarlehens im Rahmen der jeweiligen Gewinnermittlungsart des Unternehmers und unterliegt grundsätzlich der Tarifbesteuerung von bis zu 50%. Sofern der Unternehmer ein Einkommen von über EUR 1.000.000,00 erzielt, kann ein Steuersatz in den Kalenderjahren 2016 bis 2025 von bis zu 55% zur Anwendung gelangen.

Erfolgt die steuerliche Gewinnermittlung durch Einnahmen-Ausgaben-Rechnung, gilt wiederum das Zuflussprinzip, weshalb auf den Zeitpunkt der Gutschrift der Zinsen auf das Bankkonto des Anlegers abgestellt wird.

Erfolgt die steuerliche Gewinnermittlung durch doppelte Buchführung, sind als Einkünfte bereits jene Kapitalerträge anzusetzen, auf welche ein Anspruch besteht, unabhängig vom Auszahlungszeitpunkt.

Wertverluste der im Betriebsvermögen gehaltenen Veranlagung können unter anderem daraus entstehen, dass das zur Verfügung gestellte Kapital nicht bzw. nicht zur Gänze zurückbezahlt wird. Tritt ein solcher Wertverlust ein, ist dieser zunächst innerbetrieblich und sodann nach allgemeinen Grundsätzen des Ertragsteuerrechts innerhalb derselben Einkunftsart und danach übergreifend zwischen den Einkunftsarten zu verrechnen. Letztendlich ist auch eine Verrechnung mit außerbetrieblichen Einkünften, nicht jedoch mit Kapitaleinkünften, die einem besonderen Steuersatz unterliegen, möglich.

Kann der Verlust nicht auf diese Weise verwertet werden, geht er in den Verlustvortrag ein und kann daher überperiodisch mit Einkünften der Folgejahre verrechnet werden.

Veräußerungsgewinne zählen zu den betrieblichen Einkünften und werden mit dem normalen Einkommensteuertarif mit bis zu 50% besteuert. Liegt das Einkommen des Unternehmers über EUR 1.000.000,00 kann sich der Steuersatz in den Kalenderjahren 2016 bis 2025 bis auf 55% erhöhen.

#### 2.11.4. Nicht gemeinnützige Kapitalgesellschaft hält Darlehensforderung

Bei nicht gemeinnützigen Kapitalgesellschaften sind alle Einkünfte den Einkünften aus Gewerbebetrieb zuzurechnen. Die Zinserträge aus der Veranlagung stellen auf Ebene der nicht gemeinnützigen Kapitalgesellschaft daher Einkünfte aus Gewerbebetrieb dar.

Die Zinserträge aus der Veranlagung unterliegen – wie alle anderen Einkünfte der Kapitalgesellschaft – einem Körperschaftsteuersatz in Höhe von 25%.

Kapitalgesellschaften sind aufgrund ihrer Rechtsform nach unternehmensrechtlichen Vorschriften zur Rechnungslegung verpflichtet (doppelte Buchführung) und haben ihren steuerlichen Gewinn nach § 5 EStG zu ermitteln. Dies hat zur Folge, dass als Einkünfte jene Kapitalerträge anzusetzen sind, auf welche ein Anspruch besteht, unabhängig vom Auszahlungszeitpunkt.

Wertverluste der Veranlagung können unter anderem daraus entstehen, dass das zur Verfügung gestellte Kapital nicht bzw. nicht zur Gänze zurückbezahlt wird. Allfällige Wertverluste der Veranlagung können somit in voller Höhe mit den laufenden (übrigen) Einkünften aus Gewerbebetrieb der Kapitalgesellschaft innerperiodisch verwertet werden. Verbleibt ein Verlustüberhang, kann dieser überperiodisch in folgende Veranlagungszeiträume vorgetragen und mit späteren Einkünften im Rahmen des Verlustvortrages verwertet werden.

Veräußerungsgewinne zählen zu den Einkünften aus Gewerbebetrieb und unterliegen der Körperschaftsteuer.

#### **2.12. Zeitraum für die Zeichnung,**

Der Zeitraum, währenddessen Anleger Angebote im Hinblick auf die Veranlagung abgeben können (die „Angebotsfrist“), beginnt mit dem der Veröffentlichung dieses Prospekts folgenden Bankarbeitstag und endet mit dem Ablauf der Zeichnungsfrist 2 am 03.11.2022, es sei denn, diese Zeichnungsfrist wurde einmalig verlängert.

Die Angebotsfrist gliedert sich in zwei Zeichnungsfristen:

Zeichnungsfrist 1 beginnt mit dem der Veröffentlichung dieses Prospekts folgenden Bankarbeitstag, dieser ist geplant am 09.06.2022, und endet mit dem Ablauf des 21.07.2022. Zeichnungsfrist 2 beginnt am 04.10.2022 und endet mit dem Ablauf des 03.11.2022.

Die Zeichnungsfristen können von der Emittentin ohne Angabe von Gründen verkürzt werden oder, betreffend die Zeichnungsfrist 2, auch zur Gänze entfallen. Eine entsprechende Verkürzung oder ein gänzlicher Entfall wird von der Emittentin gegebenenfalls auf ihrer Website und auf der Plattform veröffentlicht.

Darüber hinaus kann die Emittentin die Zeichnungsfristen während der Angebotsfrist um jeweils bis zu 28 Tage verlängern. Eine mehrmalige Verlängerung ist nicht zulässig. Eine allfällige Verlängerung wird ebenfalls auf der Website der Gesellschaft und auf der Plattform veröffentlicht.

Für weitere Ausführungen siehe auch Abschnitt 2.1.3.

#### **2.13. etwaige Beschränkungen der Handelbarkeit der angebotenen Veranlagung und Markt, auf dem sie gehandelt werden kann,**

Die Veranlagung ist nicht verbrieft, und kann nur mit Zustimmung der Emittentin auf einen Dritten übertragen werden.

Für weitere Ausführungen siehe auch Abschnitt 2.1.11 „Übertragung / Abtretung“.

Bei der Veranlagung handelt es sich nicht um übertragbare Wertpapiere und es existiert kein

Markt, auf dem die Veranlagung gehandelt werden können.

#### **2.14. Vertriebs- und Verwaltungskosten, Managementkosten, jeweils nach Höhe und Verrechnungsform,**

Für die Nutzung der Plattform <http://www.fmtg-invest.at> im Zusammenhang mit der gegenständlichen Veranlagung zahlt die Emittentin bei erfolgreichem Abschluss jeweils eines Darlehensvertrages einmalig zwischen 1,50% und 0,75% der angebotenen Summe an zero21. Der Prozentsatz richtet sich nach folgender Betragsstaffel: bis zum Gesamtbetrag in Höhe von EUR 5 Mio 1,5%, zwischen einem Gesamtbetrag von EUR 5 Mio bis EUR 10 Mio 1% und für den Gesamtbetrag über EUR 10 Mio 0,75%.

#### **2.15. Angabe der Bewertungsgrundsätze,**

Die Veranlagung gewährt dem Anleger einen Anspruch auf Rückzahlung des Nominales am Ende der Laufzeit sowie die festgelegte Verzinsung. Die Gesamrendite errechnet sich daher aus der jährlichen Rendite über die gesamte Laufzeit des Darlehens. Aufgrund der qualifizierten Nachrangigkeit des Darlehens kann eine mangelnde Bonität der Emittentin auch zur Notwendigkeit einer Abwertung der Darlehensforderung führen.

#### **2.16. Angabe allfälliger Belastungen,**

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

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

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

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

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

#### **2.19. letzter Rechenschaftsbericht samt Bestätigungsvermerk,**

Die Emittentin erstellt keinen Rechenschaftsbericht. Der letzte Jahresabschluss der Emittentin wurde zum Stichtag 31. Dezember 2021 erstellt und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers versehen (siehe Anhang B)

#### **2.20. Darstellung des Kaufpreises der Veranlagung samt allen Nebenkosten,**

Da es sich bei der gegenständlichen Veranlagung um ein qualifiziert nachrangiges Darlehen und kein Wertpapier handelt besteht für die Veranlagung kein Kaufpreis. Bezüglich des Ausgabebetrags und der Stückelung der Veranlagung siehe Abschnitt 2.4.2 „Gesamtbetrag und Stückelung“.

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



### **2.21. Art und Umfang einer Absicherung der Veranlagung durch Eintragung in öffentliche Bücher,**

Für die Veranlagung besteht keine Absicherung durch Eintragung in öffentliche Bücher.

### **2.22. Angabe über zukünftige Wertentwicklungen der Veranlagung,**

Die Veranlagung ist grundsätzlich am Ende der Laufzeit zu ihrem Nominale an die Investoren zurückzuzahlen. Aufgrund der qualifizierten Nachrangigkeit des Darlehens kann es allerdings bei einer sich verschlechternden Bonität zu einer negativen Wertentwicklung der Veranlagung kommen.

### **2.23. Bedingungen und Berechnung des Ausgabepreises für Veranlagungen, die nach Schluss der Erstemission begeben werden,**

Im Rahmen der gegenständlichen Emission werden keine Veranlagungen nach Schluss der Angebotsfrist begeben.

### **2.24. Angaben über allfällige Bezugsrechte der vorhandenen Anleger und deren Bezugspreise im Falle einer Erhöhung des Veranlagungsvolumens, Angaben, in welcher Form die Substanz- und Ertragszuwächse der bestehenden Anleger gegenüber den neuen Anlegern gesichert sind,**

Im Rahmen der gegenständlichen Emission sind keine derartigen Bezugsrechte vorhandener Anleger vorgesehen.

### **2.25. Darlegung der Möglichkeiten und Kosten einer späteren Veräußerung der Veranlagung,**

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf Abschnitt 2.1.11 „Übertragung / Abtretung“ verwiesen.

### **2.26. Leistungen der Verwaltungsgesellschaft und die dafür verrechneten Kosten,**

Die Gesellschaft ist keine Verwaltungsgesellschaft, sondern selbst operativ tätig und investiert über Tochtergesellschaften die aufgenommenen Mittel abzüglich direkt entstandener Kosten für die Prospekterstellung, Prospektkontrolle sowie den Betrieb der Plattform durch zero21. Die Mittel können direkten oder indirekten Tochter- und Enkelgesellschaften als Eigenmittel zur Verfügung gestellt werden, wodurch die Gesellschaft am Erfolg der Tochter- und Enkelgesellschaften beteiligt ist, oder direkt oder indirekt Tochter- oder Enkelgesellschaften als Darlehen zur Verfügung gestellt werden, wodurch die Gesellschaft Zinserträge erwirtschaftet. In beiden Fällen sollen die Mittel dazu verwendet werden, um die Leistungsfähigkeit der Hotels zu erhalten und/oder auszubauen, wodurch die Gesellschaft jedenfalls von den umsatzabhängigen Markenlizenzgebühren profitiert. Für weitere Ausführungen zur umsatzabhängigen Markenlizenzgebühren siehe auch unter 2.2.1.2. im Abschnitt „Die Geschäftstätigkeit der Emittentin und ihre Position in der FMTG Gruppe“.

### **2.27. Kündigungsfristen seitens der Verwaltungsgesellschaften,**

Die Veranlagung kann durch die Emittentin jederzeit vorzeitig zurückgezahlt werden. Eine vorzeitige Kündigung durch die Investoren ist ausgeschlossen.

### **2.28. Bestimmungen über die Abwicklung und die Stellung der Anleger im Insolvenzfall,**

Bei der Veranlagung handelt es sich um ein qualifiziert nachrangiges Darlehen, somit um eine nicht gesicherte Verbindlichkeit der Emittentin, welche gegenüber sämtlichen anderen, nicht

nachrangigen, bestehenden und zukünftigen Verbindlichkeiten der Gesellschaft nachrangig sind.

Im Falle einer Abwicklung oder Insolvenz der Emittentin werden daher die Forderungen aus der Veranlagung erst nach Befriedigung sämtlicher anderen, nicht nachrangigen Gläubiger der Gesellschaft bedient. Siehe dazu auch den Abschnitt 2.1.10 „Qualifizierte Nachrangigkeit“.

## **2.29. Wertpapierkennnummer (falls vorhanden)**

Über die Veranlagung werden keine Wertpapiere ausgegeben. Daher gibt es keine Wertpapierkennnummer.

## **3. Angaben über den Emittenten**

### **3.1. Firma, Sitz und Unternehmensgegenstand,**

#### 3.1.1. Firma

Die Firma der Emittentin lautet FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG

#### 3.1.2. Sitz

Sitz der Gesellschaft ist in Wien. Die Geschäftsanschrift lautet Walcherstraße 1A, Stiege C2, Top 6.04, A-1020 Wien

#### 3.1.3. Unternehmensgegenstand

Der Unternehmensgegenstand der Emittentin ist

- die Ausübung der Gastgewerbekonzession, insbesondere das Betreiben und Führen von Hotels,
- die Übernahme des Hotelmanagements sowie Franchiseführung von Hotelbetrieben,
- das abschließen von Miet-, Pacht- und Managementverträgen von Hotels,
- der An- und Verkauf von Immobilien, insbesondere von Hotelbetrieben,
- das Halten und Verwalten von Beteiligungen, Übernahme von Geschäftsführungen an Unternehmungen sowie die Übernahme von Vermögensverwaltungen,
- die Beteiligung und Übernahme der Geschäftsführung bei anderen Unternehmen und Gesellschaften mit gleichem oder ähnlichem Unternehmensgegenstand sowie der Erwerb und die Pachtung von solchen Unternehmen,
- der Betrieb aller zur Förderung der Unternehmensgegenstände notwendigen und nützlichen Geschäfte und Geschäftszeige,
- die Beteiligungen an anderen Unternehmen mit gleichem oder ähnlichem Unternehmensgegenstand im In- und Ausland,
- die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszwecks notwendig oder nützlich erscheinen, insbesondere auch zur Errichtung von Zweigniederlassungen oder Tochtergesellschaften im In- und Ausland,
- Bankgeschäfte im Sinne des Bankwesengesetzes sind von der Tätigkeit der Gesellschaft ausgeschlossen.

**3.2. Darstellung der rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse, insbesondere Angaben zum Stammkapital oder dem Stammkapital entsprechenden sonstigen Gesellschaftskapital, dessen Stückelung samt Bezeichnung etwaiger verschiedener Gattungen von Anteilsrechten,**

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 70.000,00 und ist zur Gänze einbezahlt. Das Grundkapital ist zerlegt in 70.000 auf Namen lautende Stückaktien derselben Gattung. Bei der Gesellschaft bestehen keine verschiedenen Gattungen von Anteilsrechten.

**3.3. Mitglieder der Organe der Geschäftsführung, der Verwaltung und der Aufsicht (Name, Stellung),**

Vorstand der Gesellschaft ist Dr. Otmar Michaeler, geb. 20.04.1967. Dieser vertritt die Gesellschaft selbstständig.

Prokuristen der Gesellschaft sind:

- Mag. Norbert Ratzinger, geb. 23.01.1976. Dieser vertritt die Gesellschaft gemeinsam mit einem Vorstandsmitglied oder einem weiteren Prokuristen; und
- Dipl.Ing.Mag. Roland Presetschnik, geb. 01.11.1978. Dieser vertritt die Gesellschaft gemeinsam mit einem Vorstandsmitglied oder einem weiteren Prokuristen

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft besteht aus den folgenden Personen:

- Erich Falkensteiner, geb. 29.03.1958, Vorsitzender;
- Andreas Falkensteiner, geb. 09.10.1959, Stellvertreter des Vorsitzenden; und
- Dr. Thomas Doering, geb. 10.08.1969, Mitglied.

**3.4. Angabe der Anteilseigner, die in der Geschäftsführung des Emittenten unmittelbar oder mittelbar eine beherrschende Rolle ausüben oder ausüben können,**

Die Aktionäre der Emittentin sind die drei italienischen Gesellschaften MARIA s.r.l. (36,84%), THE ANTON s.r.l. (36,84%) sowie GFM s.r.l. (26,32%). Damit ist kein Anteilseigner in der Lage, selbstständig eine beherrschende Rolle in der Geschäftsführung der Emittentin auszuüben.

**3.5. der letzte Jahresabschluss samt etwaiger Lageberichte und Bestätigungsvermerk(e).**

Der letzte Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 ist diesem Prospekt als Anhang B angeschlossen.

**4. Angaben über die Depotbank (falls vorhanden)**

Die Veranlagung ist nicht durch ein Wertpapier verbrieft und kann daher nicht auf einem Wertpapierdepot gebucht werden. Daher gibt es keine Depotbank und entfallen diesbezügliche Angaben.

**5. Weitere Angaben**

**5.1. Art und Umfang der laufenden Informationen der Anleger über die wirtschaftliche Entwicklung der Veranlagung,**

Informations- und Kontrollrechte des Anlegers beschränken sich auf jene Rechte, die dem Anleger aus dem Darlehensvertrag mit der Emittentin eingeräumt werden. Da die Anleger an der

Emittentin nicht gesellschaftsrechtlich beteiligt sind, stehen ihnen insbesondere gesetzliche Informations- und Kontrollrechte von Gesellschaftern nicht zu.

Gemäß Punkt 6 des Darlehensvertrags erhält der Anleger für jedes Geschäftsjahr der Emittentin bis zur vollständigen Rückzahlung des Darlehensbetrages und aller fälligen Zinsen die jeweiligen Jahresabschlüsse der Emittentin (einschließlich der Bilanz und allfälligen Gewinn und Verlustrechnung) vier Wochen nach Feststellung des Jahresabschlusses durch die Gesellschafter der Emittentin jedoch spätestens 9 Monate nach dem jeweiligen Bilanzstichtag. Diese Informationen können elektronisch auf der Plattform oder per E-Mail (an die vom Investor auf der Plattform zuletzt bekanntgegebene E-Mail Adresse) zur Verfügung gestellt werden.

Der Investor erhält ferner für jedes Geschäftsjahr der Emittentin bis zur vollständigen Rückzahlung ein jährliches Reporting in Form von (a) einer schriftlichen Kurzdarstellung, die die wesentlichen Ereignisse (zum Beispiel Umsatz, Personalstand, Markt, Konkurrenz, Aktivitäten (inkl. Produktentwicklung), Marketing & Vertrieb, Forschung & Entwicklung, etc.) zusammenfasst oder (b) eines Webmeetings, in dem über die wesentlichen Ereignisse berichtet wird. Die schriftlichen Reportings sind jeweils spätestens einen Monat nach Feststellung des Jahresabschlusses durch die Gesellschafter der Emittentin jedoch spätestens 9 Monate nach dem jeweiligen Bilanzstichtag nachweislich an den Investor zu übermitteln. Die Webmeetings sind im gleichen Zeitrahmen abzuhalten, aufzuzeichnen und an Investoren zu übermitteln. Die Wahl des Reporting-Modus obliegt der Emittentin.

Der Investor erhält von der Emittentin bis zur vollständigen Rückzahlung aller Darlehensansprüche außerdem Sofortmeldungen bei Geschäftsfällen, die für seine Anlegerstellung unmittelbar bedeutsam sind. Als solche Geschäftsfälle gelten insbesondere die Absicht einer Insolvenzanmeldung, Verschmelzung, Umgründung, Namensänderung, Änderung des Unternehmensgegenstandes, Änderung der Gesellschafterstruktur, sowie jede Änderung am Management.

## **5.2. Sonstige Angaben, die für den Anleger erforderlich sind, um sich ein fundiertes Urteil im Sinne des § 5 Abs. 1 zu bilden.**

*Zusätzlich zu den übrigen in diesem Prospekt enthaltenen Informationen sollten Anleger vor der Entscheidung über die Investition in die Veranlagung insbesondere die nachfolgend beschriebenen Risiken sorgfältig lesen und berücksichtigen. Der Eintritt dieser Risiken kann, einzeln oder zusammen mit anderen Umständen, die Geschäftstätigkeit der Emittentin wesentlich beeinträchtigen und erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der der Emittentin sowie deren Fähigkeit zur Zins- und Kapitalrückzahlung aus der Veranlagung haben. Die Darstellung der nachfolgend beschriebenen Risiken erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und stellt die wesentlichen Risiken dar, welche nach Einschätzung der Gesellschaft mit der Investition in die Veranlagung und dem Geschäftsbetrieb der Gesellschaft verbunden sind. Gleichwohl ist es nicht ausgeschlossen, dass in der Zukunft weitere, der Gesellschaft zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannte, Risikofaktoren hinzukommen. Darüber hinaus können weitere Risiken und andere Umstände von Bedeutung sein, die der Gesellschaft derzeit nicht bekannt sind oder die sie derzeit nicht als wesentlich erachtet, die aber dennoch zukünftig erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Geschäft und die Geschäftsaussichten sowie auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft sowie ihre Fähigkeit zur Zins- und Kapitalrückzahlung aus der Veranlagung haben können. Die gewählte Reihenfolge der Risikofaktoren bedeutet weder eine Aussage über die Eintrittswahrscheinlichkeit noch über die Schwere bzw. die Bedeutung der einzelnen Risiken. Risiken können einzeln oder auch kumulativ auftreten. Es ist nicht auszuschließen, dass aufgrund des Eintritts eines oder mehrerer nachfolgender oder anderer Risiken Anleger ihr eingesetztes Kapital ganz oder teilweise verlieren*

könnten.

#### 5.2.1. Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft

##### **Abhängigkeit vom unternehmerischen Erfolg der Hotels & Residences Gesellschaften**

Die Gesellschaft ist die Konzernmuttergesellschaft der FMTG Gruppe. Als solche stellt sie ihren direkten oder indirekten Tochter- und Enkelgesellschaften Eigenmittel zur Verfügung, wodurch die Gesellschaft am Erfolg der Tochter- und Enkelgesellschaften beteiligt ist. Ebenso stellt die Emittentin ihren direkten oder indirekten Tochter- oder Enkelgesellschaften Darlehen zur Verfügung, wodurch die Gesellschaft Zinserträge erwirtschaftet. In beiden Fällen sollen die Mittel dazu verwendet werden, um die Leistungsfähigkeit der Hotels zu erhalten und/oder auszubauen, wodurch die Gesellschaft jedenfalls von den umsatzabhängigen Dienstleistungsgebühren Markenlizenzgebühren (fees) profitiert, die ihrerseits vom Umsatz - und damit vom wirtschaftlichen Erfolg – der einzelnen Hotels abhängt. Die Emittentin trägt damit allgemein die branchentypischen Risiko für die Hotellerie.

##### **Zyklische Entwicklungen und saisonale Schwankungen im Bereich Hotels & Residences**

Singuläre Ereignisse in einzelnen Märkten, in denen die FMTG Gruppe tätig ist, oder saisonale Einflüsse können sich aber auf die Gesellschaft negativ auswirken und die Rückführung von Verbindlichkeiten gefährden.

##### **Die Ertragslage der Falkensteiner Gruppe kann durch den Ausbruch von COVID-19 sowie durch die Ukraine Krise negativ beeinflusst werden**

Im Dezember 2019 tauchte das neuartige Coronavirus 2019 (COVID-19) in Wuhan, China, auf. Die Weltgesundheitsorganisation erklärte am 30. Januar 2020 einen globalen Notfall in Bezug auf den Ausbruch und stufte ihn am 11. März 2020 als Pandemie ein. Der Ausbruch hat sich über den gesamten Globus ausgebreitet, was Unternehmen und verschiedene internationale Gerichtsbarkeiten dazu veranlasst hat, Einschränkungen wie Quarantänen, Schließungen, Stornierungen und Reisebeschränkungen zu verhängen. Zwischen März 2020 und Dezember 2021 mussten aufgrund der epidemiologischen Lage viele Hotelbetriebe der FMTG Gruppe teils mehrmonatige Schließphasen hinnehmen. Das Management hat auf die jeweilige Situation rasch und kurzfristig Maßnahmen gesetzt, um einerseits die Liquidität des Unternehmens aufrecht zu erhalten und die Arbeitsplätze zu bewahren. Zu den Maßnahmen zählten Vereinbarungen mit Kreditinstituten über Stundungen von Kredittilgungen und teilweise Zinsstundungen, Ratenzahlungsvereinbarungen mit Lieferanten, Personalkosteneinsparungen durch die Nutzung von Corona-Kurzarbeit oder ähnlicher Programme, Abgabenstundungen, Reduktionen laufender Betriebskosten der Hotels auf ein Minimum während der Schließzeiten, Neuverhandlungen von Bezugsverträgen mit wesentlichen Lieferanten, kurzfristige Pachtstundungen sowie mittelfristige Pachtreduktionen für Hotelimmobilien. Auch Zinsreduktionen konnten teilweise vereinbart werden. Des Weiteren wurden nur noch notwendige Investitionen durchgeführt.

Die Budgets wurden unter Berücksichtigung der erwarteten Auswirkungen der Pandemie kurzfristig angepasst und die Risiken der Geschäftsentwicklung entsprechend bestmöglich berücksichtigt. Im angepassten Budget konnte aufgezeigt werden, dass eine kurzfristige Mittelaufnahme zur Überbrückung der coronabedingten Krise notwendig wurde. Die Planrechnung zeigte jedoch auch, dass die Überbrückungsfinanzierung innerhalb der nächsten Jahre rückführbar ist und somit keine Sachverhalte gegen eine Unternehmensfortführung sprechen. Um den epidemiebedingten Umsatz- und Ergebnisrückgang abzufedern und eine Unternehmensfortführung zu gewährleisten, wurden seitens der FMTG Konzerngesellschaften staatliche Förderungen in Anspruch genommen. Auch Überbrückungsfinanzierungen, die bis zu

90% staatlich besichert sind, wurden aufgenommen.

So konnte die FMTG Gruppe in 2021 einen Umsatz von TEUR 97.114 (2020: TEUR 80.414) bzw. ein EBITDA von TEUR 25.812 (2020: TEUR 20.516) erzielen.

Die Auswirkungen des russischen Angriffs auf die Ukraine in Bezug auf die Hotelbranche sind derzeit noch schwer einzuschätzen. Aufgrund des historisch geringen Gästeanteils aus den betroffenen Ländern, wird der Rückgang der Buchungen für die meisten FMTG Hotelbetriebe von untergeordneter Bedeutung sein. Die Falkensteiner Hotel Montenegro d.o.o., eine indirekte Tochtergesellschaft der Emittentin, ist jedoch aufgrund ihres hohen Gästeanteil aus den Staaten Russland, Ukraine und Belarus stark betroffen. Das Management erwartet, dass die Gesellschaft die Pachtzahlungen für den Hotelbetrieb, in absehbarer Zeit nicht erwirtschaften kann und hat daher von ihrem im Pachtvertrag verankertem Recht einer außerordentlichen Kündigung aufgrund von Force Majeure mit 31. März 2022 Gebrauch gemacht. Mit 1. April 2022 hat somit auch die FMTG – Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG (Emittentin) die für dieses Pachtverhältnis abgegebene Konzerngarantie gekündigt. Derzeit werden mit dem Verpächter Gespräche bezüglich einer kurzfristigen Weiterführung des Betriebes verhandelt.

#### ***Abhängigkeit von Reiseveranstaltern***

Insolvenzen oder anderen Problemen bei Reiseveranstaltern können sich zumindest kurzfristig negativ auf die Auslastung – und damit auf den wirtschaftlichen Erfolg - von Hotels der FMTG Gruppe auswirken. Aufgrund der Abhängigkeit der Emittentin vom wirtschaftlichen Erfolg der von ihr betriebenen Hotels, würde sich ein dadurch resultierender Umsatzrückgang bei den Hotels auch auf den Umsatz der Emittentin auswirken.

#### ***Politische Risiken und Währungsrisiken***

Etwaige volkswirtschaftlichen und politischen Risiken in den seitens des FMTG Gruppe bearbeiteten Märkten sind für die Emittentin von Relevanz, da ihre Erträge vom wirtschaftlichen Erfolg der einzelnen Hotels in den Regionen abhängen. Risiken im Zuge der Expansion in neue Märkte können die Ertragslage der FMTG Gruppe und damit der Emittentin negativ beeinflussen.

#### ***Kredit- und Liquiditätsrisiken***

Die Projekte der Gesellschaft bzw. der FMTG Gruppe werden teilweise über Fremdkapital finanziert. Es besteht insofern ein Kreditrisiko, als dass Projekte nicht realisiert werden können, wenn die entsprechenden Fremdfinanzierungen nicht bzw. nur zu Konditionen, die das jeweilige Projekt unrentabel machen, aufgenommen werden können.

Das Liquiditätsrisiko stellt das Risiko dar, finanzielle Verbindlichkeiten nicht fristgerecht begleichen zu können. Die Liquiditätsplanung pro operativer Gesellschaft wird vom zuständigen Management aufgrund von Vorscheurechnungen auf regelmäßiger Basis erstellt. Die Emittentin, als wichtigste Gesellschaft und Teilkonzern der FMTG Gruppe, ist hinsichtlich ihrer Liquidität vom Erfolg der von ihr gemanagten Hotels - somit von der wirtschaftlichen Situation der FMTG Gruppe abhängig.

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

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

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

Die Gesellschaft hat derzeit eine besonders schlanke Personalstruktur und ist besonders von ihrem Management abhängig. Bei einem längeren Ausfall des Vorstands oder beider Prokuristen könnte es zu Verzögerungen in der Umsetzung der Strategie der Gesellschaft kommen. Neue Projekte könnten nicht oder nicht rechtzeitig umgesetzt werden. Darüber hinaus könnte die Gesellschaft in Anbetracht des zunehmenden Wettbewerbs nicht oder nicht in ausreichendem Ausmaß in der Lage sein, qualifizierte Mitarbeiter zur Leitung und Entwicklung der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft zu rekrutieren. Der Verlust von Mitarbeitern in Schlüsselpositionen und die Unmöglichkeit, neue qualifizierte Mitarbeiter zu rekrutieren, könnte die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft erheblich negativ beeinflussen.

***Risiko durch fehlende externe Mittelverwendungskontrolle***

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

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

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

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

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

***5.2.2. Risiken im Zusammenhang mit der Veranlagung***

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

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

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

Es besteht das Risiko, dass aufgrund der qualifizierten Nachrangigkeit der Veranlagung im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Emittentin die mit der Veranlagung verbundenen Verpflichtungen zur Zinszahlung und zur Rückzahlung des Kapitals nicht mehr erfüllt werden können. Die Zahlungsunfähigkeit der Emittentin kann somit zum Ausfall von Zinszahlungen, zu einer erhöhten Insolvenzgefahr und zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Interessen der Gesellschafterin der Gesellschaft und diesen nahestehenden Personen



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

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

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

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

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

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

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

***Anleger sind dem Risiko ausgesetzt, dass ihre Veranlagungsentscheidung falsch war oder der Erwerb der Veranlagung mit Fremdmitteln erfolgte, die nicht zurückgeführt werden können.***

Die Entscheidung der Anleger, in die Veranlagung zu investieren, sollte sich an den Lebens- und Einkommensverhältnissen, den Anlageerwartungen und der langfristigen Bindung des eingezahlten Kapitals orientieren. Anleger sollten sich darüber im Klaren sein, ob die Veranlagung ihre Bedürfnisse abdeckt. Sollte sich die Entscheidung zur Investition in die Veranlagung als falsch herausstellen, kann dies zu einem Verlust und im Fall einer Insolvenz der Emittentin auch Totalverlust des investierten Kapitals führen. Wird der Erwerb der Veranlagung fremdfinanziert, kann dies die Höhe des möglichen Verlusts erheblich erhöhen und im schlimmsten Fall zu einer Insolvenz bzw. Privatinsolvenz des Anlegers führen. Laufende Zahlungen aus der Veranlagung können niedriger sein als die unter einem allenfalls aufgenommenen Kredit zu zahlenden Zinsen. Anleger können sich daher nicht darauf verlassen, dass Kreditverbindlichkeiten (samt Zinsen) mit Erträgen aus der Veranlagung rückgeführt werden können. Wird der Erwerb der Veranlagung mit Kredit finanziert und kommt es anschließend zu einem Zahlungsverzug oder -ausfall der Emittentin, muss der Anleger nicht nur den eingetretenen Verlust hinnehmen, sondern auch die Kreditzinsen bedienen und den Kredit zurückzahlen und daraus über den Wertverlust der Anlage hinaus zusätzliche finanzielle Nachteile erleiden.

***Verändert sich die Steuerrechtslage, kann dies nachteilige Auswirkungen auf die Anleger haben.***

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

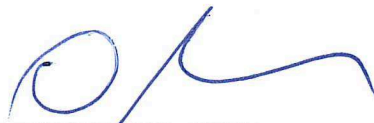
hängt maßgeblich von der individuellen steuerrechtlichen Situation des Anlegers ab. Die diesbezüglichen Ausführungen im Prospekt basieren auf der derzeit gültigen Rechtslage, Rechtsprechung und Verwaltungspraxis der Abgabenbehörden. Zukünftige Änderungen durch den Gesetzgeber, die Abgabenbehörden oder höchstgerichtliche Entscheidungen können die dargestellte steuerliche Behandlung negativ beeinflussen oder verändern.

## Unterfertigung gemäß Kapitalmarktgesetz

Die Emittentin, die FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG, FN 154675 p, Walcherstraße 1A, Stiege C2, Top 6.04, A-1020 Wien, ist für diesen Prospekt verantwortlich und erklärt, dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die im Prospekt genannten Angaben ihres Wissens nach richtig und vollständig sind und keine Tatsachen ausgelassen wurden, die Aussage des Prospekts wahrscheinlich verändern könnten. Soweit in diesem Prospekt Werturteile oder Prognosen über zukünftige Entwicklungen oder Ereignisse enthalten sind, liegen diesen Annahmen zugrunde, wie sie zum Zeitpunkt der Erstellung des Prospekts abschätzbar waren. Eine Haftung für den Eintritt solcher Annahmen wird nicht übernommen.

Die FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG fertigt hiermit diesen Prospekt als Emittentin gemäß § 5 Abs. 4 KMG.

Wien, am 7. 6. 2022



---

Dr. Otmar Michaeler

## 6. Kontrollvermerk des Prospektkontrollors

Wir haben den vorliegenden Prospekt gemäß den Bestimmungen des § 7 Abs. 1 KMG auf seine Richtigkeit und Vollständigkeit kontrolliert.

Bei der Veranlagung handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung mit entsprechenden Risiken und Chancen. Auf die angeführten wesentlichen Risiken der Vermögenslage (siehe Punkt 5.2. dieses Kapitalmarktprospekts „Sonstige Angaben, die für den Anleger erforderlich sind, um sich ein fundiertes Urteil im Sinne des § 7 Abs. 1 zu bilden“ dieses Kapitalmarktprospekts) wird ausdrücklich verwiesen. Die hier angeführten Risiken können – teils alleine oder in Kombination mit anderen – im Falle ihrer selbst nur teilweisen Realisierung zur nachteiligen Beeinflussung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und auf Seiten der Anleger zur Kürzung der Bedienung der Veranlagung bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals samt allfälliger Nebenkosten führen.

Die Grant Thornton Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, FN 230316a, und der Geschäftsanschrift Gertrude-Fröhlich-Sandner-Straße 1 / Top 13, 1100 Wien, Österreich, erklärt hiermit als Prospektkontrollor gemäß § 7 Abs. 1 Z 3 KMG, dass der vorliegende Veranlagungsprospekt kontrolliert und für richtig und vollständig befunden wurde. Der Prospekt enthält alle Angaben, die es den Anlegern ermöglichen, sich ein fundiertes Urteil über die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft, deren Entwicklungsaussichten und über die mit der angebotenen Veranlagung verbundenen Rechte, Pflichten, Chancen und Risiken zu bilden.

Als Prospektkontrollor

Wien, am 7.6.2022

Grant Thornton Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft



Mag. (FH) Michael Szücs  
Wirtschaftsprüfer & Steuerberater

## **7. Verzeichnis der Anhänge**

Anhang A Abkürzungen und Definitionen

Anhang B Jahresabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2021

Anhang C Muster Darlehensverträge

### Abkürzungen und Definitionen

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

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

<b>actual / 360 (act/360)</b>	Die Zinsen werden auf Basis act/360 berechnet. Demnach werden die Gesamtzinsen auf Grundlage der tatsächlichen Anzahl an Tagen gerechnet und, um den entsprechenden Jahreszins zu berechnen, schließlich durch 360 geteilt.
<b>Angebotsfrist</b>	Der Zeitraum in dem Anleger Angebote zum Abschluss eines qualifizierten nachrangigen Darlehens an die Emittentin richten können.
<b>Bankarbeitstag</b>	ein Tag, an dem Kreditinstitute in Wien zum öffentlichen Geschäftsbetrieb allgemein geöffnet sind;
<b>Darlehensvertrag</b>	der auf der Basis eines Angebots des Investors gemäß den Bedingungen des Musterdarlehensvertrags <u>Anlage C</u> mit der Emittentin abgeschlossene Vertrag über die Veranlagung in der jeweiligen Variante nach Wahl des Anlegers mit Zinszahlungen in Euro (als <u>Anhang C Abschnitt I</u> ) oder in Gutscheinen (als <u>Anhang C Abschnitt II</u> );
<b>DBA</b>	Doppelbesteuerungsabkommen;
<b>De-Investitionsstrategie</b>	bedeutet die Strategie der Gesellschaft, nachdem der jeweilige Hotelbetrieb die Anlaufphase (meist 2-3 Jahre) abgeschlossen und sich am Markt etabliert hat, die von ihr entwickelten Hotelimmobilien an einen dritten Investor zu veräußern und durch Abschluss eines langfristigen Pacht- oder Managementvertrages (mit Ausnahme von Stadthotelimmobilien) weiterhin durch die FMTG Gruppe zu betreiben;
<b>Emittentin / Darlehensnehmer</b>	die Gesellschaft;
<b>EU</b>	die Europäische Union;
<b>ESrR</b>	bedeutet die Einkommensteuerrichtlinien des österreichischen Bundesministeriums für Finanzen in der jeweils gültigen Fassung;
<b>Euro/EUR/€</b>	der Euro; die Einheitswährung der Mitgliedsstaaten der Europäischen Union, die an der europäischen Währungsunion teilnehmen;
<b>FMTG AG</b>	die FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG, FN 154675 p, Walcherstraße 1A, Stiege C2, Top 6.04, 1020 Wien, die Konzernmutter der FMTG Gruppe;

<b>FMTG Gruppe</b>	die Emittentin gemeinsam mit ihren verbundenen Unternehmen unter der einheitlichen Leitung der Emittentin;
<b>Funding Schwelle</b>	Die Annahme der Angebote von Investoren durch die Emittentin und daher die Aufnahme der Nachrangdarlehen durch die Emittentin hängt davon ab, ob insgesamt die Funding-Schwelle von EUR 300.000,00 durch die Angebote von Investoren erreicht wird. Das Erreichen der Funding-Schwelle ist eine auflösende Bedingung. Für den Fall, dass diese auflösende Bedingung eintritt, d.h. die Funding-Schwelle nicht erreicht wird, gelten sämtliche Darlehensverträge als nicht geschlossen
<b>Gesellschaft</b>	die FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG, FN 154675 p, Walcherstraße 1A, Stiege C2, Top 6.04, A-1020 Wien;
<b>Gutscheine</b>	die von der Gesellschaft - bei Wahl des Darlehensvertrags Anlage C Abschnitt II - an den Anleger als Zinszahlungen ausgegebenen Gutscheine für Leistungen der Emittentin in den Falkensteiner Hotels und Residences. Die Leistungen sind definiert als: „Übernachtungs-Gutscheine (Tagespreis inkl. Verpflegungsart der Basis-Inklusivleistung des jeweiligen Hauses)“;
<b>Investor/en / Anleger / Darlehensgeber</b>	die Zeichner bzw. Erwerber der Veranlagung einzelnen bzw. zusammen;
<b>KMG</b>	das österreichische Kapitalmarktgesetz, BGBl 1991/625, in der derzeit geltenden Fassung;
<b>Mio./Mn.</b>	Million/en;
<b>Plattform</b>	bedeutet die von zero21 unter <a href="http://www.fmtg-invest.at">www.fmtg-invest.at</a> betriebene Internetseite oder eine andere von einem der Unternehmen der CONDA Unternehmensgruppe betriebene Internetseite, über welche interessierte Investoren Angebote zur Zeichnung der Veranlagung abgeben können;
<b>Treuhänder</b>	bedeutet die Lemonway (vereinfachte Aktiengesellschaft), mit dem Sitz in Montreuil, Frankreich, und der Geschäftsadresse 15 Rue de la Beaune, 93100 Montreuil, Frankreich, bei der Barclays Bank Ireland PLC, Frankfurt Branch, TaunusTurm, Taunustor 1, 60310 Frankfurt am Main, IBAN DE70503104000438134909, BIC BARCDEFFXXX
<b>Prospekt</b>	dieser Prospekt einschließlich allfälliger Nachträge dazu;
<b>UGB</b>	das österreichische Unternehmensgesetzbuch, DRGBI 1897 S 219, in der derzeit geltenden Fassung;
<b>UGB Rechnungslegungsvorschriften</b>	die in der Republik Österreich anwendbaren Rechnungslegungsvorschriften gemäß dem Dritten Buch des UGB;
<b>Veranlagung</b>	das von der Emittentin interessierten Investoren angebotene qualifiziert nachrangige Darlehen im Betrag von bis zu EUR 15.000.000;00

**Website**

bedeutet die von der Gesellschaft unter [www.fmtg-invest.com](http://www.fmtg-invest.com) betriebene Internetseite, über welche interessierte Investoren Informationen über gegenständliche Veranlagung erhalten können;

**zero21**

die zero21 GmbH, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht, registriert im Firmenbuch beim Handelsgericht Wien unter FN 477829 s, und der Geschäftsanschrift Liechtensteinstraße 111-115, 1090 Wien;



**Jahresabschluss der Emittentin  
zum 31. Dezember 2021**

*[Der Rest der Seite bleibt frei – es folgt der Jahresabschluss der Emittentin  
zum 31. Dezember 2021]*





**Falkensteiner –  
Ihr Urlaubspartner  
für's ganze Leben**

**FINANZBERICHT 2021**



# Kennzahlen

## 5-Jahresvergleich

### FMTG-Konzern

in TEUR	2017	2018	2019	2020	2021
Umsatz	110.795	124.852	128.772	80.414	97.114
gemanagter Umsatz	177.529	190.290	174.449	105.235	162.646
EBIT	4.095	7.655	9.426	-14.074	2.292
EBITDA	7.456	12.389	32.942	20.516	25.812
Umsatzrentabilität (ROS) in %	3,8%	-2,0%	-4,7%	-37,1%	-3,1%
Nettoverschuldung	84.251	103.090	340.476	374.064	360.556
Verschuldungsgrad in %	168%	222%	846%	4439%	1498%
Cashflow operativ	8.183	-1.939	10.372	-1.538	27.997
Cashflow operativ in % des Umsatzes	7,4%	-1,6%	8,1%	-1,9%	28,8%
Eigenkapital	50.023	46.527	40.232	8.427	24.070
Wirtschaftliches EK	50.881	47.325	40.970	9.107	24.715
Eigenkapitalquote in %	25,2%	21,7%	8,7%	1,9%	5,5%
Wirtschaftliche Eigenkapitalquote in %	25,7%	22,1%	8,9%	2,1%	5,6%
ROCE in %	3,5%	5,8%	2,6%	-3,5%	0,6%
Eigenkapitalrentabilität in %	8,4%	-5,4%	-15,0%	-354,3%	-12,4%
Ø Mitarbeiter	1.297	1.427	1.589	1.152	1.221
Fremdkapitalquote in %	74,8%	78,3%	91,3%	98,1%	94,5%
Nettoverschuldung/EBITDA	11,3	8,3	10,3	18,2	14,0



Lobby Falkensteiner Hotel Kronplatz

# 2021 Konzern- jahresabschluss

<b>I Konzern-Bilanz</b>	4	<b>VI Konzernanhang</b>	8
<b>II Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung</b>	5	<b>A Der FMTG-Konzern</b>	8
<b>III Konzern-Gesamtergebnisrechnung</b>	5	<b>B Rechnungslegungsgrundsätze, allgemeine Erläuterungen</b>	8
<b>IV Konzern-Eigenkapitalentwicklung</b>	6	<b>C Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis</b>	9
<b>V Konzern-Geldflussrechnung</b>	7	<b>D Erstmalige Anwendung neuer Rechnungslegungsstandards</b>	13
		<b>E Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze</b>	15
		<b>F Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz</b>	23
		<b>G Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung</b>	39
		<b>H Erläuterungen zur Geldflussrechnung</b>	43
		<b>I Sonstige Angaben</b>	44

# I Konzern-Bilanz

in TEUR	Erläuterungen	31.12.2021	%	31.12.2020	%
<b>Aktiva</b>					
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>					
Sachanlagen	F.1, F.3	341.567	77,5%	344.556	79,6%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	F.2, F.3	12.700	2,9%	12.600	2,9%
Firmenwerte	F.4	10.908	2,5%	10.908	2,5%
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	F.4	1.228	0,3%	1.637	0,4%
Anteile an assoziierten Unternehmen	F.5	39.969	9,1%	24.865	5,7%
Finanzanlagen	F.6	1.137	0,3%	937	0,2%
Finanzierungsforderungen	F.7	1.352	0,3%	1.204	0,3%
Aktive latente Steuern	F.8	6.735	1,5%	6.841	1,6%
		<b>415.597</b>	<b>94,4%</b>	<b>403.548</b>	<b>93,3%</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>					
Vorräte	F.9	1.255	0,3%	1.740	0,4%
Liefer- und sonstige Forderungen	F.10	16.112	3,6%	22.676	5,1%
Finanzierungsforderungen	F.7	2.715	0,6%	1.354	0,3%
Liquide Mittel	F.11	5.244	1,2%	3.484	0,8%
		<b>25.325</b>	<b>5,6%</b>	<b>29.255</b>	<b>6,7%</b>
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	F.12	0	0,0%	0	0,0%
		<b>440.923</b>	<b>100,0%</b>	<b>432.803</b>	<b>100,0%</b>
<b>Passiva</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Grundkapital		70	0,0%	70	0,0%
Konzernrücklagen		23.973	5,4%	8.383	1,9%
<b>Eigenkapital zurechenbar den Mehrheitseigentümern</b>		<b>24.043</b>	<b>5,4%</b>	<b>8.453</b>	<b>1,9%</b>
<b>Anteile in Fremdbesitz</b>		<b>27</b>	<b>0,0%</b>	<b>-26</b>	<b>0,0%</b>
	<b>F.13, F.14</b>	<b>24.070</b>	<b>5,5%</b>	<b>8.427</b>	<b>1,9%</b>
<b>Langfristige Schulden</b>					
Einlagen stiller Gesellschafter	F.15	200	0,0%	200	0,0%
Finanzierungsverbindlichkeiten	F.16	322.177	73,2%	319.721	74,0%
Passive latente Steuern	F.8	8.421	1,9%	7.395	1,7%
Rückstellungen	F.17	970	0,2%	697	0,2%
Sonstige Verbindlichkeiten	F.18	2.297	0,5%	2.258	0,5%
		<b>334.065</b>	<b>75,8%</b>	<b>330.271</b>	<b>76,3%</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>					
Liefer- und sonstige Verbindlichkeiten	F.19	30.595	6,9%	29.553	6,8%
Finanzierungsverbindlichkeiten	F.16	47.490	10,8%	60.186	13,9%
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern		841	0,2%	402	0,1%
Rückstellungen	F.5, F.17	3.863	0,9%	3.964	0,9%
		<b>82.789</b>	<b>18,8%</b>	<b>94.105</b>	<b>21,7%</b>
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	F.12	0	0,0%	0	0,0%
		<b>440.923</b>	<b>100,0%</b>	<b>432.803</b>	<b>100,0%</b>



## II Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in TEUR	Erläuterungen	2021	%	2020	%
Umsatzerlöse	G.1	97.114	100,0%	80.414	100,0%
Aktivierete Eigenleistungen	G.2	194	0,2%	174	0,2%
Sonstige betriebliche Erträge	G.3	11.480	11,8%	12.278	15,3%
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen		-20.225	-20,8%	-16.922	-21,0%
Personalaufwand	G.4	-34.459	-35,5%	-30.428	-37,8%
Abschreibungen	F.1, F.4	-23.520	-24,2%	-34.590	-43,0%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	G.5	-28.293	-29,1%	-25.000	-31,1%
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>2.292</b>	<b>2,4%</b>	<b>-14.074</b>	<b>-17,5%</b>
Finanzierungsaufwendungen	G.6	-11.447	-11,8%	-14.845	-18,5%
Finanzierungserträge	G.6	5.582	5,7%	5	0,0%
Anteil am Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	F.5	937	1,0%	-2.450	-3,0%
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>		<b>-2.636</b>	<b>-2,7%</b>	<b>-31.364</b>	<b>-39,0%</b>
Ertragsteuern	G.7	-351	-0,4%	1.508	1,9%
<b>Ergebnis nach Ertragsteuern</b>		<b>-2.988</b>	<b>-3,1%</b>	<b>-29.856</b>	<b>-37,1%</b>
davon auf Fremdgesellschafter entfallend		49	0,1%	61	0,1%
<b>davon auf Gesellschafter der FMTG entfallend</b>		<b>-3.037</b>	<b>-3,1%</b>	<b>-29.917</b>	<b>-37,2%</b>
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in EUR		-43,39		-427,39	

## III Konzern-Gesamtergebnisrechnung

in TEUR	2021	2020
<b>Ergebnis nach Ertragsteuern</b>	<b>-2.988</b>	<b>-29.856</b>
<i>Posten, die anschließend möglicherweise in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden</i>		
Währungsumrechnungen	65	-956
<i>Posten, die nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden</i>		
Veränderung Neubewertungsrücklage für Grundstücke	6.832	0
Darauf entfallende Veränderung der latenten Steuern	-1.281	0
Veränderung Neubewertungsrücklage aus at-equity Konsolidierung	16.050	-18
Auf at-equity Konsolidierung entfallende Veränderung der latenten Steuern	-2.889	3
<b>Gesamtergebnis nach Ertragsteuern</b>	<b>15.789</b>	<b>-30.827</b>

## IV Konzern-Eigenkapitalentwicklung

<b>in TEUR</b>	<b>Eigenkapital, zurechenbar den Aktionären der FMTG</b>	<b>Fremdanteile</b>	<b>Eigenkapital gesamt</b>
<b>Stand zum 31.12.2020</b>	<b>8.453</b>	<b>-26</b>	<b>8.427</b>
Gesamtergebnis nach Ertragsteuern	15.740	49	15.789
Transaktionen zwischen Eigentümern	-150	105	-45
Gewinnausschüttung	0	-101	-101
<b>Stand zum 31.12.2021</b>	<b>24.043</b>	<b>27</b>	<b>24.070</b>
<b>in TEUR</b>	<b>Eigenkapital, zurechenbar den Aktionären der FMTG</b>	<b>Fremdanteile</b>	<b>Eigenkapital gesamt</b>
<b>Stand zum 31.12.2019</b>	<b>38.475</b>	<b>1.758</b>	<b>40.233</b>
Gesamtergebnis nach Ertragsteuern	-30.867	40	-30.827
Zugang Minderheitenanteil durch Erstkonsolidierung	0	77	77
Transaktionen zwischen Eigentümern	845	-1.845	-1.000
Gewinnausschüttung	0	-56	-56
<b>Stand zum 31.12.2020</b>	<b>8.453</b>	<b>-26</b>	<b>8.427</b>

## V Konzern-Geldflussrechnung

in TEUR	Erläuterungen	2021	2020
Ergebnis nach Ertragsteuern		-2.988	-29.856
Abschreibungen auf Sach- und immaterielles Anlagevermögen		6.394	17.299
Abschreibungen auf Nutzungsrechte		17.126	17.291
Anteil am Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		-937	2.450
Ergebnisse aus dem Verkauf von Anlagevermögen		6.842	871
Erträge aus Schuldennachlässen		-3.622	0
Veränderungen der langfristigen Rückstellungen		273	-170
Übrige nicht zahlungswirksame Ergebnisbestandteile		-3.506	32
<b>Cashflow aus dem Ergebnis</b>		<b>19.582</b>	<b>7.917</b>
Veränderung der Vorräte		488	1.738
Veränderung der Forderungen aus Lieferung und Leistung und sonstige Vermögenswerte		6.568	-9.337
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung und sonstige Verbindlichkeiten		882	-1.341
Veränderung übriges Nettoumlaufvermögen		477	-515
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>H.01</b>	<b>27.997</b>	<b>-1.538</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sach- und immaterielle Anlagevermögen		-9.925	-2.011
Veränderungen des Finanzanlagevermögens ohne Abschreibungen		-200	-875
Einzahlungen aus Anlagenabgängen		2.000	0
Auszahlungen für Investitionen in assoziierte Unternehmen		-1.006	-12
Veränderung liquider Mittel aus der Veränderung des Konsolidierungskreises		-35	9
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>H.02</b>	<b>-9.166</b>	<b>-2.889</b>
Veränderung Finanzverbindlichkeiten und Finanzierungsforderungen		-7.138	17.789
Veränderung Leasingverbindlichkeiten		-9.802	-10.917
Auszahlungen für Anteilerwerbe an Tochterunternehmen, die bereits beherrscht wurden		-45	-1.000
Gewinnausschüttung an Minderheitsgesellschafter		-101	-56
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>H.03</b>	<b>-17.086</b>	<b>5.816</b>
<b>Cashflow gesamt</b>		<b>1.745</b>	<b>1.389</b>
Anfangsbestand der liquiden Mittel		3.484	2.107
Veränderung der liquiden Mittel		1.745	1.389
Veränderung der liquiden Mittel aufgrund von Wechselkursänderungen		15	-12
<b>Endbestand der liquiden Mittel</b>	<b>F.10</b>	<b>5.244</b>	<b>3.484</b>



## VI Konzernanhang

### A) Der FMTG-Konzern

---

Die FMTG – Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG (nachfolgend: „die Gesellschaft“ oder „der Konzern“ oder „FMTG“) ist eine in Österreich ansässige Aktiengesellschaft. Sie ist das Mutterunternehmen des FMTG-Konzerns, einer 360°-Unternehmensgruppe, die in diversen Bereichen des Tourismus von der Planung über die Entwicklung bis zum Management und dem Verkauf touristischer Projekte und Anlagen tätig ist.

Die FMTG – Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG, mit dem Sitz in der Walcherstraße 1A, Stiege C2, Top 6.04, 1020 Wien, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien unter FN 154675 p., stellt den Konzernabschluss der FMTG-Group auf.

### B) Rechnungslegungsgrundsätze, allgemeine Erläuterungen

---

Der Konzernabschluss des FMTG-Konzerns wurde gemäß § 245a Abs. 2 UGB in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie den Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, erstellt.

Der Konzernabschluss wurde auf Grundlage der historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten aufgestellt. Davon ausgenommen sind bestimmte Immobilien und Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag angesetzt wurden. Eine entsprechende Erläuterung erfolgt im Rahmen der jeweiligen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Historische Anschaffungs- oder Herstellungskosten basieren im Allgemeinen auf dem beizulegenden Zeitwert der im Austausch für den Vermögenswert entrichteten Gegenleistung.

Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt werden würde. Dies gilt unabhängig davon, ob der Preis direkt beobachtbar oder unter Anwendung einer Bewertungsmethode geschätzt worden ist.

Vermögenswerte werden als kurzfristig eingestuft, wenn

- die Realisierung des Vermögenswerts innerhalb des normalen Geschäftszyklus erwartet wird oder der Vermögenswert zum Verkauf oder Verbrauch innerhalb dieses Zeitraums gehalten wird,
- der Vermögenswert primär für Handelszwecke gehalten wird,
- die Realisierung des Vermögenswerts innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag erwartet wird, oder
- es sich um Zahlungsmittel oder Zahlungsmitteläquivalente handelt, es sei denn, der Tausch oder die Nutzung des Vermögenswertes zur Erfüllung einer Verpflichtung ist für einen Zeitraum von mindestens zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag eingeschränkt.

Alle anderen Vermögenswerte werden als langfristig eingestuft.

Eine Schuld ist als kurzfristig einzustufen, wenn

- die Erfüllung der Schuld innerhalb des normalen Geschäftszyklus erwartet wird,
- die Schuld primär für Handelszwecke gehalten wird,
- die Erfüllung der Schuld innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag erwartet wird, oder
- das Unternehmen kein uneingeschränktes Recht zur Verschiebung der Erfüllung der Schuld um mindestens zwölf Monate nach dem Abschlussstichtag hat.

Alle anderen Schulden werden als langfristig eingestuft.

Latente Steueransprüche und -schulden werden als langfristige Vermögenswerte bzw. Schulden eingestuft.

Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, werden sämtliche Werte entsprechend kaufmännischer Rundung auf Tausend (TEUR) auf- oder abgerundet. Der Konzernabschluss enthält Vergleichsinformationen über die vorangegangene Berichtsperiode. Durch maschinelle Rechenhilfen können Rundungsdifferenzen entstehen.

Gemäß IAS 1.25 hat der Vorstand bei der Aufstellung eines Abschlusses zu beurteilen, ob das Unternehmen über die Fähigkeit verfügt, den Geschäftsbetrieb fortzuführen, und ob die Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Unternehmensfortführung angemessen ist. Die Corona-Pandemie stellt die Wirtschaft weltweit vor einer großen Herausforderung. Um die Ausbreitung

zu stoppen und Neuinfektionen zu begrenzen wurden Maßnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus verordnet. Als Folge dieser Maßnahmen mussten Hotel- und Gastgewerbe vorübergehend schließen und auch die Reisebranche wurde stark eingeschränkt. Bei der Beurteilung hat der Vorstand alle vorhandenen und potenziellen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Geschäftstätigkeit der Gruppe berücksichtigt.

Im Jahr 2020 wurden im Rahmen der Corona-Pandemie durch die FMTG Gruppe diverse Maßnahmen gesetzt, um etwaigen Liquiditätsengpässen entgegen zu steuern. Insbesondere wurden langfristige Überbrückungsfinanzierungen iHv 29.000 TEUR bei drei österreichischen Hausbanken aufgenommen. Diese Überbrückungsfinanzierungen werden zu 90% durch die staatliche Covid-19-Finanzierungsagentur des Bundes GmbH (COFAG) besichert. Des Weiteren hat das Unternehmen diverse staatliche Förderungen wie beispielsweise Verlustersatz, Umsatzeratz und Fixkostenzuschüsse und die Corona-Kurzarbeit in Österreich und ähnliche Förderungen in anderen Ländern, zur Sicherung der Arbeitsplätze, in Anspruch genommen. Anträge auf Investitionsprämien wurden ebenso gestellt. Ein wesentlicher Kostenfaktor in vielen Hotelbetrieben sind die Pachtaufwendungen für die Hotelimmobilien. Die FMTG-Gruppe konnte auch erfolgreich Pachtreduktionen mit den Verpächtern verhandeln. Aufgrund der Effekte der europaweiten Impf-Maßnahmen und der monatelangen Lockdown-Maßnahmen hat sich die Lage im Frühjahr 2022 entspannt. Die Buchungszahlen sind seitdem wieder stark angestiegen, weshalb das Management von einer guten Sommersaison ausgeht.

In Anbetracht der operativen Entwicklung des Unternehmens und der Effekte der Pandemie-Maßnahmen, ist der Vorstand zum Entschluss gekommen, dass die Prämisse der Unternehmensfortführung unverändert gegeben ist.

Die wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden nachfolgend erläutert.

## C) Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis

---

### (a) Tochterunternehmen

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der FMTG – Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG und der von ihr beherrschten Unternehmen. Die Gesellschaft erlangt die Beherrschung, wenn sie:

- Verfügungsmacht über das Beteiligungsunternehmen ausüben kann,
- schwankenden Renditen aus ihrer Beteiligung ausgesetzt ist, und
- die Renditen aufgrund ihrer Verfügungsmacht der Höhe nach beeinflussen kann.

Wenn die Gesellschaft keine Stimmrechtsmehrheit besitzt, so beherrscht sie das Beteiligungsunternehmen dennoch, wenn sie durch ihre Stimmrechte über die praktische Möglichkeit verfügt, die maßgeblichen Tätigkeiten des Beteiligungsunternehmens einseitig zu bestimmen. Bei der Beurteilung, ob ihre Stimmrechte für die Bestimmungsmacht ausreichen, berücksichtigt die Gesellschaft alle Tatsachen und Umstände, darunter:

- den Umfang der im Besitz der Gesellschaft befindlichen Stimmrechte im Verhältnis zum Umfang und zur Verteilung der Stimmrechte anderer Stimmrechtsinhaber;
- potenzielle Stimmrechte der Gesellschaft, anderer Stimmrechtsinhaber und anderer Parteien;
- Rechte aus anderen vertraglichen Vereinbarungen; und
- weitere Tatsachen und Umstände, die darauf hinweisen, dass die Gesellschaft die gegenwärtige Möglichkeit besitzt oder nicht besitzt, die maßgeblichen Tätigkeiten zu den Zeitpunkten, zu denen Entscheidungen getroffen werden müssen, unter Berücksichtigung des Abstimmungsverhaltens bei früheren Hauptversammlungen zu bestimmen.

Ein Tochterunternehmen wird ab dem Zeitpunkt, zu dem die Gesellschaft die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt, bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Beherrschung durch FMTG endet, in den Konzernabschluss einbezogen. Dabei werden die Ergebnisse der im Laufe des Jahres erworbenen oder veräußerten Tochterunternehmen entsprechend ab dem tatsächlichen Erwerbszeitpunkt bzw. bis zum tatsächlichen Abgangszeitpunkt in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und dem sonstigen Konzern-Ergebnis erfasst.

Der Gewinn oder Verlust und jeder Bestandteil des sonstigen Ergebnisses sind den Gesellschaftern des Mutterunternehmens und den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzuordnen. Dies gilt selbst dann, wenn dies dazu führt, dass die nicht beherrschenden Gesellschafter einen Negativsaldo aufweisen.

Sofern erforderlich, werden die Jahresabschlüsse der Tochterunternehmen angepasst, um die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden an die im Konzern zur Anwendung kommenden Methoden anzugleichen. Alle in den Konzernabschluss einbezogenen Jahresabschlüsse wurden zum einheitlichen Konzernbilanzstichtag 31. Dezember 2021 erstellt.

Alle konzerninternen Vermögenswerte, Schulden, Eigenkapital, Erträge, Aufwendungen sowie Zahlungsströme im Zusammenhang mit Geschäftsvorfällen zwischen Konzernunternehmen werden im Rahmen der Konsolidierung vollständig eliminiert.

Änderungen der Beteiligungsquoten des Konzerns an Tochterunternehmen, die nicht zu einem Verlust der Beherrschung über dieses Tochterunternehmen führen, werden als Eigenkapitaltransaktion bilanziert. Wenn FMTG die Beherrschung über ein Tochterunternehmen verliert, wird der Entkonsolidierungsgewinn oder -verlust erfolgswirksam erfasst.

Alle im Zusammenhang mit diesem Tochterunternehmen im sonstigen Ergebnis ausgewiesenen Beträge werden so bilanziert, wie dies bei einem Verkauf der Vermögenswerte erfolgen würde, d. h. Umgliederung in die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung oder direkte Übertragung in die Gewinnrücklagen.

## **(b) Assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen**

Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, auf das FMTG maßgeblichen Einfluss hat. Maßgeblicher Einfluss ist die Möglichkeit, an den finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen des Unternehmens, an dem die Beteiligung gehalten wird, mitzuwirken. Dabei liegt weder Beherrschung noch gemeinschaftliche Führung der Entscheidungsprozesse vor.

Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine gemeinsame Vereinbarung, bei der die Parteien, die gemeinsam Beherrschung ausüben, Rechte am Nettovermögen der Vereinbarung haben. Gemeinschaftliche Führung ist die vertraglich vereinbarte, gemeinsam ausgeübte Führung der Geschäfte. Diese ist nur dann gegeben, wenn Entscheidungen über die maßgeblichen Tätigkeiten die einstimmige Zustimmung der an der gemeinschaftlichen Führung beteiligten Parteien erfordern.

Die Ergebnisse, Vermögenswerte und Schulden von assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen sind in diesem Abschluss unter Verwendung der At-Equity-Methode einbezogen, außer wenn die Anteile als zur Veräußerung verfügbar klassifiziert werden. In diesem Fall wird nach Maßgabe von IFRS 5 „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche“ bilanziert.

Nach der At-Equity-Methode sind Anteile an assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen mit ihren Anschaffungskosten in die Konzernbilanz aufzunehmen, die um Veränderungen des Anteils des Konzerns am Gewinn oder Verlust und am sonstigen Ergebnis des assoziierten Unternehmens oder Gemeinschaftsunternehmens nach dem Erwerbszeitpunkt angepasst werden. Veränderungen aufgrund des Anteils am Gewinn oder Verlust werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Veränderungen aufgrund des Anteils am sonstigen Ergebnis werden im sonstigen Ergebnis des Konzerns ausgewiesen. Verluste eines assoziierten Unternehmens oder eines Gemeinschaftsunternehmens, die den Anteil des Konzerns an diesem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen übersteigen, werden nicht erfasst. Nicht realisierte Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen dem Konzern und dem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen werden entsprechend dem Anteil am assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen eliminiert.

Eine Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen oder einem Gemeinschaftsunternehmen wird ab dem Zeitpunkt, zu dem die Voraussetzungen für ein assoziiertes Unternehmen oder ein Gemeinschaftsunternehmen vorliegen, nach der At-Equity-Methode bilanziert. Jeglicher Überschuss der Anschaffungskosten des Anteilserwerbs über den erworbenen Anteil an den beizulegenden Zeitwerten der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden wird als Geschäfts- oder Firmenwert erfasst. Der Geschäfts- oder Firmenwert ist Bestandteil des Buchwertes der Beteiligung und wird nicht separat auf das Vorliegen einer Wertminderung geprüft.

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

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

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

**(c) Konsolidierungskreis**

In den Konzernabschluss sind inklusive der FMTG 21 (Vorjahr: 20) inländische und 17 (Vorjahr: 18) ausländische Tochtergesellschaften einbezogen, die von der FMTG direkt oder indirekt über Tochtergesellschaften kontrolliert werden.

Beteiligungen, auf die ein maßgeblicher Einfluss ausgeübt werden kann, werden nach der At-Equity-Methode konsolidiert. In den Konzernabschluss sind 0 (Vorjahr: 0) inländische und 4 (Vorjahr: 3) ausländische Beteiligungen miteinbezogen.

Der Konsolidierungskreis hat sich folgendermaßen entwickelt:

	<b>Vollkonsolidierung</b>	<b>At-Equity Konsolidierung</b>
<b>Stand zum 31.12.2020</b>	<b>38</b>	<b>3</b>
im Berichtsjahr erstmals einbezogen	1	1
im Berichtsjahr fusioniert	-1	0
<b>Stand zum 31.12.2021</b>	<b>38</b>	<b>4</b>
	<b>Vollkonsolidierung</b>	<b>At-Equity Konsolidierung</b>
<b>Stand zum 31.12.2019</b>	<b>39</b>	<b>3</b>
im Berichtsjahr erstmals einbezogen	1	0
im Berichtsjahr fusioniert	-1	0
im Berichtsjahr ausgeschieden	-1	0
<b>Stand zum 31.12.2020</b>	<b>38</b>	<b>3</b>

**Zugänge 2021:**

Mit 1. Juli 2021 hat die FMTG Development GmbH, eine direkte Tochtergesellschaft der FMTG – Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG, 100% der Geschäftsanteile an der Naturenergie Katschberg GmbH, Rennweg, Österreich erworben. Die Gesellschaft betreibt die Heizanlage für die beiden Mitarbeiterhäuser am Katschberg und ist von untergeordneter Bedeutung.

Die Vermögenswerte und Schulden der Naturenergie Katschberg GmbH setzen sich zum 1. Juli 2021 wie folgt zusammen:

<b>in TEUR</b>	<b>Beizulegender Zeitwert</b>
Langfristige Vermögenswerte	198
Kurzfristige Vermögenswerte	8
Kurzfristige Schulden	-185
<b>Nettovermögen</b>	<b>21</b>
<b>in TEUR</b>	
Buchwert der Beteiligung	35
Beizulegender Zeitwert des anteiligen Nettovermögens	21
<b>Unterschiedsbetrag</b>	<b>14</b>

Der aktive Unterschiedsbetrag wurde aufgrund von Unwesentlichkeit aufwandswirksam ausgebucht.

**Zugänge 2020:**

Am 28. Mai 2020 hat die Falkensteiner Schlosshotel Velden GmbH, eine 100% indirekte Tochtergesellschaft der FMTG – Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG, 74% der Geschäftsanteile an der SHV Motorbootbetriebs GmbH, Velden, Österreich erworben. Mit dem Erwerb kann der weitere Betrieb eines Motorboots am Wörthersee für die Gäste des Falkensteiner Schlosshotel gesichert werden. Die Auswirkungen der Einbeziehung der SHV Motorbootbetriebs GmbH sind für die FMTG-Gruppe von untergeordneter Bedeutung.

Die Vermögenswerte und Schulden der SHV Motorbootbetriebs GmbH setzen sich zum 28. Mai 2020 wie folgt zusammen:

<b>in TEUR</b>	<b>Beizulegender Zeitwert</b>
Langfristige Vermögenswerte	267
Kurzfristige Vermögenswerte	35
Kurzfristige Schulden	-5
<b>Nettovermögen</b>	<b>297</b>
<b>in TEUR</b>	
Buchwert der Beteiligung	26
Beizulegender Zeitwert des anteiligen Nettovermögens	220
<b>Unterschiedsbetrag</b>	<b>-194</b>

Es ist vertraglich vereinbart, dass die Geschäftsanteile nur so lange gehalten werden, als auch der Pachtvertrag für das Falkensteiner Schlosshotel Velden besteht. Da auch der Verkaufspreis für diesen Fall bereits fixiert wurde, ist der entstandene passive Unterschiedsbetrag aus der erstmaligen Einbeziehung in den Konzernabschluss als langfristige Rückstellung passiviert worden.

#### **Abgänge 2021:**

Im Geschäftsjahr 2021 ist keine Gesellschaft aus dem Konsolidierungskreis abgegangen. Allerdings wurde im Zuge der Vereinfachung der Konzernstruktur, die Spravcovska s.r.o., Tschechien, auf ihre Tochtergesellschaft Hotel Atlantis Besitz s.r.o., Tschechien, rückwirkend mit 1. Jänner 2021 verschmolzen. Dies hat keine Auswirkung auf den FMTG Konzernabschluss.

#### **Abgänge 2020:**

Mit dem wirtschaftlichen Abgang der Geschäftsanteile an der FMTG Hotels Südtirol s.r.l. mit 1. Jänner 2020 wurde die Führung der Südtiroler Stammhäuser nach zwei Jahren wieder zurück in die Hände der Familie gegeben.

Aus der Veräußerung resultierte folgender Abgang von Vermögenswerten und Schulden sowie ein Gewinn aus deren Abgang für die FMTG-Gruppe:

<b>in TEUR</b>	<b>Buchwert</b>
Kurzfristige Vermögenswerte	1.121
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	27.863
Kurzfristige Schulden	-136
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	-28.993
<b>im Berichtsjahr ausgeschieden</b>	<b>-145</b>
<b>in TEUR</b>	
Verkaufspreis	45
Stand zum 31.12.2019	-145
<b>Gewinn aus Entkonsolidierung</b>	<b>190</b>

Die FMTG-Gruppe veräußerte am 20. November 2019 deren 50%igen Geschäftsanteil an der Jesolo Lido Real Estate s.r.l. an zwei Käufer. Der Verkauf unterlag drei auflösenden Bedingungen, die, nach Fristverlängerungen, bis 15. Dezember 2020 erfüllt hätten sein müssen. Nachdem bis zum 15. Dezember 2020 eine der drei Bedingungen nach wie vor nicht erfüllt war, ist der Käufer des 10%igen Anteils vom Vertrag zurückgetreten. Dies hatte zur Folge, dass die FMTG den Verkauf wieder rückabgewickelt hat und somit den 10% Anteil um den ursprünglichen Verkaufspreis von TEUR 700 wieder zurückerworben hat. Der Käufer, der die 40% der Anteile erworben hat, hat einer weiteren Verlängerung der Frist bis 15. Dezember 2021 unter der Bedingung einer Kaufpreisreduktion von TEUR 240, die erfolgswirksam im Geschäftsjahr 2020 erfasst wurde, zugestimmt. Nachdem bis zum 15. Dezember 2021 die eine Bedingung nach wie vor nicht erfüllt war, wurde die Frist neuerlich bis 30. Juni 2022 verlängert.

Im Berichtsjahr wurde das Tochterunternehmen Hotel Torre Chia s.r.l., an dem FMTG indirekt 100% der Anteile hielt, im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf deren Muttergesellschaft FALKENSTEINER Hotelmanagement s.r.l., an dem FMTG indirekt 100% der Anteile hält, verschmolzen. Die Verschmelzung hat keine Auswirkungen auf den FMTG Konzernabschluss.

## D) Erstmalige Anwendung neuer Rechnungslegungsstandards

### 1) Folgende von der EU bis zum 31. Dezember 2021 übernommenen Rechnungslegungsstandards, Änderungen und Interpretationen fanden im Geschäftsjahr 2021 erstmals Anwendung:

<b>Änderungen am Rahmenkonzept</b>	<p>Im neuen Rahmenkonzept sind überarbeitete Definitionen von Vermögenswerten und Schulden sowie neue Leitlinien zu Bewertung und Ausbuchung, Ausweis und Angaben enthalten. Das neue Rahmenkonzept stellt keine grundlegende Überarbeitung des Dokuments dar, wie ursprünglich beabsichtigt war, als das Projekt 2004 aufgenommen wurde. Vielmehr hat sich der IASB auf jene Themengebiete beschränkt, die bis dato unregelt waren oder die erkennbare Defizite aufwiesen, die es abzustellen galt. Das überarbeitete Rahmenkonzept ist nicht Gegenstand des Endorsementverfahrens.</p> <p>Zusammen mit dem überarbeiteten Rahmenkonzept hat der IASB auch Änderungen der Verweise auf das Rahmenkonzept in einigen Standards herausgegeben. Darin finden sich Änderungen an IFRS 2, IFRS 3, IFRS 6, IFRS 14, IAS 1, IAS 8, IAS 34, IAS 37, IAS 38, IFRIC 12, IFRIC 19, IFRIC 20, IFRIC 22 und SIC-32. Die Änderungen an den Standards infolge der Veröffentlichung des neuen Rahmenkonzepts sind Gegenstand des Endorsementverfahrens.</p>
<b>IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7</b> Interest Rate Benchmark Reform (Änderungen an IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7)	<p>Um mögliche Auswirkungen der Reform der Referenzzinssätze (sog. IBOR-Reform) auf die Finanzberichterstattung zu erwägen, hatte der IASB das IBOR-Projekt im Dezember 2018 in sein Standardsetzungsprogramm aufgenommen und in folgende zwei Phasen unterteilt:</p> <p>Phase 1: Fragestellungen zur Finanzberichterstattung im Zeitraum vor der Ablösung eines bestehenden Referenzzinssatzes durch einen alternativen Zinssatz</p> <p>Phase 2: Fragestellungen, die die Finanzberichterstattung im Zeitpunkt der Ablösung eines bestehenden Referenzzinssatzes durch einen alternativen Zinssatz betreffen</p> <p>Die Standardänderungen stellen das Ergebnis der zweiten Phase dar und adressieren Sachverhalte, die die Finanzberichterstattung nach der Reform eines Referenzzinssatzes beeinflussen können, einschließlich seiner Ersetzung durch alternative Referenzzinssätze.</p> <p>Es wird keine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss erwartet.</p>
<b>IFRS 4</b> Verlängerung der temporären Ausnahme von der Anwendung von IFRS 9 (Änderungen an IFRS 4)	<p>Mit den Änderungen wird das festgelegte Auslaufen der vorübergehenden Ausnahme von der Anwendung von IFRS 9 in IFRS 4 auf Geschäftsjahre verschoben, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen.</p> <p>Es wird keine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss erwartet.</p>
<b>IFRS 16</b> Leasingverhältnisse (Änderungen an IFRS 16)	<p>Die Änderungen gewähren Leasingnehmern eine Befreiung von der Beurteilung, ob aufgrund der Coronavirus-Pandemie eingeräumte Mietkonzessionen (z. B. mietfreie Zeiten oder vorübergehende Mietsenkungen) eine Leasingmodifikation darstellen. Bei Inanspruchnahme der Befreiung sind die Mietkonzessionen so zu bilanzieren, als würde es sich um keine Modifikation des Leasingvertrags handeln.</p> <p>Dieses Wahlrecht wurde nicht in Anspruch genommen, die Änderung an IFRS 16 hat somit keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.</p>

## 2) Folgende neue Rechnungslegungsvorschriften wurden noch nicht angewendet:

### Rechnungslegungsstandards, Änderungen und Interpretationen, die zum Zeitpunkt der Konzernabschlusserstellung bereits von der EU übernommen wurden:

#### Erstmalige Anwendung in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen:

<p>Änderungen von <b>IAS 37</b> Kosten der Vertragserfüllung</p>	<p>Mit den Änderungen wird festgelegt, dass die „Kosten der Vertragserfüllung“ sich aus den „Kosten, die sich direkt auf den Vertrag beziehen“ zusammensetzen. Dabei kann es sich entweder um zusätzliche Kosten für die Erfüllung dieses Vertrages handeln (z. B. direkte Arbeitskosten, Materialien) oder um eine Zuweisung anderer Kosten, die sich direkt auf die Erfüllung von Verträgen beziehen (z. B. die Zuweisung der Abschreibungen für einen Posten des Sachanlagevermögens, der bei der Erfüllung des Vertrages verwendet wird)</p>
<p>Änderungen von <b>IFRS 3</b> Referenz zum Rahmenkonzept</p>	<p>IFRS 3 bezieht sich nach Überarbeitung nun explizit auf das überarbeitete IFRS Rahmenkonzept aus dem Jahr 2018. Allerdings wurde eine Ausnahme von der Anwendung des IFRS Rahmenkonzepts 2018 in die Ansatzvorschriften des IFRS 3 eingefügt. Demnach hat ein Erwerber im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses bei der Beurteilung des Ansatzes von Rückstellungen und Eventualverbindlichkeiten IAS 37 oder IFRIC 21 anzuwenden – und nicht das IFRS Rahmenkonzept 2018 –, sofern diese auch bei einem separaten Erwerb anzuwenden wären. Darüber hinaus wird der Standardtext von IFRS 3 um ein Ansatzverbot für im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbene Eventualforderungen ergänzt.</p>
<p>Änderung von <b>IAS 16</b> Sachanlagen:</p>	<p>Durch die Änderungen wird es unzulässig, von den Kosten einer Sachanlage die Erträge abzuziehen, die aus der Veräußerung von Gütern entstehen, die produziert werden, während eine Sachanlage an den vom Management beabsichtigten Standort sowie in den beabsichtigten betriebsbereiten Zustand gebracht wird. Stattdessen erfasst ein Unternehmen die Erträge aus derartigen Veräußerungen und die Kosten für die Produktion dieser Güter im Betriebsergebnis. Kosten für Testläufe, mit denen überprüft wird, ob die Sachanlage ordnungsgemäß funktioniert, stellen weiterhin ein Beispiel für direkt zurechenbare Kosten dar.</p>
<p>Änderungen an <b>IFRS 1</b></p>	<p>Nach IFRS 1.D16(a) wird es einem Tochterunternehmen zum Zeitpunkt seiner IFRS-Erstanwendung gestattet, im Rahmen der Bewertung der Vermögenswerte und Schulden jeweils die vom Mutterunternehmen verwendeten Beträge unverändert zu übernehmen. Diese Erleichterung galt bisher ausschließlich für Vermögenswerte und Schulden, nicht aber für das Eigenkapital und folglich auch nicht für kumulative Fremdwährungsumrechnungsdifferenzen, die eine Komponente des Eigenkapitals darstellen. Durch die Änderungen an IFRS 1 wird für das Tochterunternehmen die Möglichkeit geschaffen, die kumulativen Fremdwährungsumrechnungsdifferenzen so zu bewerten, wie sie im Konzernabschluss des Mutterunternehmens auf Grundlage von dessen Erstanwendungsdatum und dessen Fortschreibungen bis zur IFRS-Erstanwendung des Tochterunternehmens bewertet werden.</p> <p>Für Unternehmen, die bereits nach IFRS bilanzieren, ergeben sich durch die Änderungen an IFRS 1 keine Auswirkungen. Allerdings können die Änderungen für Tochterunternehmen (bzw. assoziierte Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen), die zu einem späteren Zeitpunkt als ihr Mutterunternehmen erstmalig einen (Teil-) Konzernabschluss nach IFRS aufstellen, zu deutlichen Erleichterungen führen.</p>
<p>Änderungen an <b>IFRS 9</b></p>	<p>Eine Umschuldung oder eine Modifizierung der Vertragskonditionen eines Schuldinstruments (z. B. eines Kredits) kann gem. IFRS 9.3.3.2 zur Ausbuchung der bilanzierten finanziellen Verbindlichkeit und zum Erstansatz einer neuen finanziellen Verbindlichkeit führen. Dies ist zutreffend, wenn die neuen oder geänderten Vertragsbedingungen substantiell von den bisherigen Vertragsbedingungen abweichen.</p>



## E) Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

### 1) Währungsumrechnung

Die Jahresabschlüsse ausländischer Konzerngesellschaften werden nach dem Konzept der funktionalen Währung aufgestellt. Bei allen Gesellschaften im FMTG-Konzern entspricht die funktionale Währung der jeweiligen Landeswährung, da die Gesellschaften ihr Geschäft in wirtschaftlicher und organisatorischer Hinsicht selbstständig betreiben.

Die funktionale Währung der FMTG ist Euro. Selbiges gilt für den Konzernabschluss.

Fremdwährungstransaktionen werden in den Tochtergesellschaften mit den Wechselkursen zum jeweiligen Transaktionszeitpunkt in die funktionale Währung umgerechnet. Realisierte Kursgewinne und Kursverluste sowie aus der Fremdwährungsbewertung zum Bilanzstichtag resultierende nicht realisierte Kursgewinne und Kursverluste werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Jahresabschlüsse von Tochtergesellschaften, die eine von der Konzernberichts-währung abweichende funktionale Währung haben, werden in Euro umgerechnet. Dabei werden Vermögenswerte und Schulden mit dem Devisenmittelkurs am Bilanzstichtag, die Positionen der Gewinn- und Verlustrechnungen mit Jahresdurchschnittskursen umgerechnet. Umrechnungsdifferenzen hieraus sowie Umrechnungsdifferenzen aus Vorjahresvorgängen werden erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst.

Der Währungsumrechnung wurden folgende Wechselkurse zu Grunde gelegt:

Währungen	ISO Code	Stichtagskurs		Durchschnittskurs	
		31.12.2021	31.12.2020	2021	2020
Kroatische Kuna	HRK	7,51560	7,55190	7,52840	7,53840
Tschechische Kronen	CZK	24,85800	26,24200	25,64050	26,45520
US-Dollar	USD	1,13260	1,22710	1,18270	1,14220
Serbische Dinar	RSD	117,58210	117,58020	117,54150	117,57790

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

### 2) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### a) Sachanlagen

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

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

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

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

Den sonstigen Sachanlagen liegen konzerneinheitlich folgende Nutzungsdauern zugrunde:

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



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

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

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

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

## **c) Leasingverhältnisse**

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

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

## **d) Nutzungsrechte**

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

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

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

## **e) Leasingverbindlichkeiten**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eine potentielle Wertminderung wird durch die Ermittlung des erzielbaren Betrages der zahlungsmittelgenerierenden Einheit (oder der Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten) bestimmt, denen ein Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wurde. Sofern der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheit den Buchwert dieser Einheit unterschreitet, wird ein Wertminderungsaufwand erfasst. Ein für den Geschäfts- oder Firmenwert erfasster Wertminderungsaufwand darf in den nachfolgenden Berichtsperioden nicht aufgeholt werden. Zur Ermittlung des erzielbaren Betrages werden die erwarteten künftigen Cashflows unter Zugrundelegung des WACC der die aktuellen Markterwartungen hinsichtlich des Zinseffekts und der spezifischen Risiken der CGU widerspiegelt, auf ihren Barwert abgezinst. Die für die jeweiligen Länder beziehungsweise für den gesamten Konzern ermittelten gewichteten Kapitalkostensätze (WACC) wurden für das Geschäftsjahr extern von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ermittelt und weisen folgende Höhe auf: Konzern und Österreich 6,22% (Vorjahr: 6,79%), Kroatien 7,33% (Vorjahr: 9,00%), Tschechien 6,49% (Vorjahr: 7,23%), Slowakei 6,59% (Vorjahr: 7,41%), Serbien und Montenegro 7,55% (Vorjahr: 9,43%) und Italien 7,19% (Vorjahr: 8,41%).

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

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

## **i) Sonstige immaterielle Vermögenswerte**

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

Immaterielle Vermögenswerte (außer Firmenwerte) 3 – 5 Jahre

## **j) Finanzanlagen**

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

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

## **k) Langfristige Forderungen**

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

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

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

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

## **l) Latente Steuern**

Latente Steuern werden auf temporäre Differenzen zwischen Steuerwerten und IFRS Wertansätzen von Vermögenswerten und Schulden sowie auf steuerliche Verlustvorträge und Konsolidierungsvorgänge berechnet. Es werden jene Steuersätze herangezogen, die zum erwarteten Realisierungszeitpunkt erwartet werden, grundsätzlich jene, die am Bilanzstichtag gültig oder verbindlich verlaublich sind.

Aktive latente Steuern werden in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich ist, dass zukünftig zu versteuernde Gewinne zur Aufrechnung mit den temporären Differenzen zur Verfügung stehen werden. Latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten werden saldiert, wenn ein einklagbares Recht besteht, laufende Steuerforderungen gegen Steuerschulden zu verrechnen, und wenn die latenten Steuern gegenüber derselben Steuerbehörde bestehen.

Latente Steuerschulden aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwerts oder eines Vermögenswerts oder einer Schuld aus einem Geschäftsvorfall, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das unternehmensrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst, werden ebenso wie latente Steuerschulden aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an gemeinsamen Vereinbarungen stehen, wenn der zeitliche Verlauf der Umkehrung der temporären Differenzen gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit nicht umkehren werden, nicht erfasst.

Latente Steuern, die sich auf erfolgsneutral erfasste Posten beziehen, werden ebenfalls erfolgsneutral verbucht. Sie werden dabei entsprechend dem ihnen zugrunde liegenden Geschäftsvorfall entweder im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst.

## **m) Vorräte**

Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Die Position umfasst die Verkaufs- und Verbrauchsmaterialien der Hotels und Residences.

## **n) Liefer- und sonstige kurzfristige Forderungen**

Nach ihrer erstmaligen Erfassung werden diese finanziellen Vermögenswerte im Rahmen einer Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode und abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet. Wertminderungen in Form von Einzelwertberichtigungen decken die Ausfallrisiken zur Gänze ab. Fremdwährungsforderungen werden mit dem Devisenmittelkurs des Bilanzstichtages bewertet.

Gemäß dem vereinfachten Ansatz des IFRS 9 werden kurzfristige finanzielle Vermögenswerte der Stufe 1 zugeordnet. Die zusätzlichen Wertberichtigungen durch die erstmalige Anwendung des IFRS 9 haben nur unwesentliche Auswirkungen und bewegen sich im Bereich von unter TEUR 1.

## **o) Liquide Mittel**

Liquide Mittel umfassen Kassenbestände, Bankguthaben und kurzfristige Einlagen mit Fälligkeiten von weniger als drei Monaten. Liquide Mittel in Fremdwährung werden mit dem Devisenmittelkurs des Bilanzstichtages bewertet.

## **p) Rückstellungen**

Rückstellungen werden gebildet, wenn rechtliche oder faktische Verpflichtungen gegenüber Dritten bestehen, die auf vergangenen Ereignissen beruhen. Des Weiteren muss es wahrscheinlich zu einem Ressourcenabfluss kommen, um der Verpflichtung nachkommen zu können, und der Betrag muss verlässlich geschätzt werden können.

## **q) Rückstellungen für Abfertigungen und Jubiläumsgelder**

Abfertigungs- und Jubiläumsgeldansprüche bestehen vorwiegend in Österreich und Italien. Die Bewertung der Abfertigungs- und Jubiläumsgeldrückstellungen erfolgt nach finanzmathematischen Grundsätzen und wird aufgrund von Unwesentlichkeit nicht gemäß IAS 19 umgewertet.

## r) Finanzierungsverbindlichkeiten

Nach der erstmaligen Erfassung werden verzinsliche Darlehen unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Fortgeführte Anschaffungskosten werden unter Berücksichtigung eines Agios oder Disagios bei Akquisition sowie Gebühren oder Kosten berechnet.

Die Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen gemäß IFRS 16 werden in den Finanzierungsverbindlichkeiten ausgewiesen. Die Bilanzierung und Bewertung wurde unter b) Leasingverhältnisse erläutert.

## s) Liefer- und sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden zum Nennwert bzw. zum höheren Rückzahlungsbetrag entsprechend dem Prinzip der fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Fremdwährungsverbindlichkeiten werden mit dem Devisenmittelkurs des Bilanzstichtages bewertet.

## t) Zuschüsse

Zuwendungen der öffentlichen Hand werden erfasst, wenn hinreichende Sicherheit besteht, dass die Zuwendungen gewährt werden und das Unternehmen die damit verbundenen Bedingungen erfüllt. Aufwandsbezogene Zuwendungen werden planmäßig als Ertrag über den Zeitraum erfasst, über den die entsprechenden Aufwendungen, die sie kompensieren sollen, verbucht werden. Zuwendungen für einen Vermögenswert werden über die geschätzte Nutzungsdauer des entsprechenden Vermögenswerts ertragswirksam erfasst.

## u) Ausbuchen finanzieller Vermögenswerte und Schulden

Finanzielle Vermögenswerte bzw. Forderungen werden hauptsächlich dann ausgebucht, wenn eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:

- Die vertraglichen Rechte auf den Bezug von Cashflows aus dem finanziellen Vermögenswert sind erloschen; oder
- Der Konzern hat seine vertraglichen Rechte auf den Bezug von Cashflows aus dem finanziellen Vermögenswert an Dritte übertragen oder eine vertragliche Verpflichtung zur sofortigen Zahlung des Cashflows an eine dritte Partei im Rahmen einer Vereinbarung, die die Bedingungen in IFRS 9.3.2.6 erfüllt, übernommen.

Eine finanzielle Verbindlichkeit wird ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrunde liegende Verpflichtung erfüllt, aufgehoben oder erloschen ist. Wird eine bestehende finanzielle Verbindlichkeit durch eine andere finanzielle Verbindlichkeit desselben Kreditgebers mit substantiell verschiedenen Vertragsbedingungen ausgetauscht oder werden die Bedingungen einer bestehenden Verbindlichkeit wesentlich geändert, so wird ein solcher Austausch oder eine solche Änderung als Ausbuchtung der ursprünglichen Verbindlichkeit und Ansatz einer neuen Verbindlichkeit behandelt. Die Differenz zwischen den jeweiligen Buchwerten wird erfolgswirksam erfasst.

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

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

## w) Umsatzrealisierung

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

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

## **x) Risikomanagement**

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

### ***Kreditrisiko***

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

### ***Liquiditätsrisiko***

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

Die Liquiditätsplanung pro operativer Gesellschaft wird vom zuständigen Management aufgrund von Vorschaurechnungen auf regelmäßiger Basis erstellt. Dafür werden monatliche Finanzpläne verwendet.

Kredite für Anteilskauffinanzierungen und teilweise Projektfinanzierungen haben grundsätzlich langfristigen Charakter, werden von den finanzierenden Kreditinstituten derzeit jedoch nur mit einer kurzfristigen Laufzeit gewährt und bis zur Realisierung der Projektveräußerung jährlich verlängert.

### ***Marktrisiko***

Unter den Marktrisiken sind Zinsänderungsrisiken, Wechselkursrisiken und andere Marktrisiken wie Rohstoffpreisrisiken zu verstehen.

Das Wechselkursrisiko besteht dort, wo Geschäftsfälle in anderen Währungen als der funktionalen Währung der jeweiligen Gesellschaft abgeschlossen werden. Diese Geschäftsfälle sind im Wesentlichen auf Finanzierungen beschränkt. Wechselkursbedingte Differenzen aus der Umrechnung von Jahresabschlüssen von Gesellschaften, deren Berichtswährung eine andere als Euro ist, in die Konzernwährung Euro, werden innerhalb des Konzerneigenkapitals ausgewiesen, allerdings aufgrund fehlender realer Risiken nicht abgesichert.

### ***Pandemierisiko***

Der Ausbruch der Corona-Pandemie in 2020 hat das Management kurzfristig vor viele Herausforderungen gestellt. Innerhalb kürzester Zeit mussten die Hotelbetriebe geschlossen und die IT-Infrastruktur angepasst werden, sodass die Mitarbeiter aus dem Home office weiterhin ihren Aufgaben nachgehen konnten. Das Management stand laufend in Kontakt, um die kurz- und mittelfristigen Auswirkungen der Pandemie auf die gesamte Branche und das Unternehmen laufend zu evaluieren und um kurzfristige Maßnahmen setzen zu können. Es wurden sofort alle notwendigen Schritte gesetzt, um die Liquidität des Unternehmens aufrecht zu erhalten – immer mit dem Ziel Arbeitsplätze zu bewahren. Zu den Maßnahmen zählten Vereinbarungen mit Kreditinstituten über Stundungen von Kredittilgungen und teilweise Zinsstundungen, Ratenzahlungsvereinbarungen mit Lieferanten, Personalkosteneinsparungen durch die Nutzung von Corona-Kurzarbeit oder ähnlicher Programme, Abgabenstundungen, Reduktionen laufender Betriebskosten der Hotels auf ein Minimum während der Schließzeiten, Neuverhandlungen von Bezugsverträgen mit wesentlichen Lieferanten, kurzfristige Pachtstundungen sowie mittelfristige Pachtreduktionen für Hotelimmobilien. Auch Zinsreduktionen konnten teilweise vereinbart werden. Des Weiteren wurden nur noch notwendige Investitionen durchgeführt.

Die Budgets wurden unter Berücksichtigung der erwarteten Auswirkungen der Pandemie kurzfristig angepasst und die Risiken der Geschäftsentwicklung entsprechend bestmöglich berücksichtigt. Im angepassten Budget konnte aufgezeigt werden, dass eine kurzfristige Mittelaufnahme zur Überbrückung der coronabedingten Krise notwendig wurde. Die Planrechnung zeigte jedoch auch, dass die Überbrückungsfinanzierung innerhalb der nächsten Jahre rückführbar ist und somit keine Sachverhalte gegen eine Unternehmensfortführung sprechen.

Basierend auf diesem positiven Unternehmensfortführungsszenario wurden rasch Gespräche mit den Hausbanken über mögliche Überbrückungsfinanzierungen geführt. In Zusammenarbeit mit den Banken und mit Unterstützung durch externe Berater, konnten in 2020 mit drei österreichischen Hausbanken Überbrückungsfinanzierungen iHv TEUR 29.000 finanziert werden, die durch die Covid-19-Finanzierungsagentur des Bundes GmbH (COFAG) zu 90% mit staatlichen Garantien unterlegt wurden. Vorzeitige Rückführungen sind aus freien liquiden Mitteln zu leisten, die aus Deinvestitionen bestimmter Hotelimmobilien oder aus Abschlagszahlungen für vorzeitige Pachtvertragsauflösungen erzielt werden.

Die Ergebnisauswirkungen der erneuten pandemiebedingten Hotelschließungen zwischen November 2020 und Mai 2021 sowie von Mitte November bis Mitte Dezember 2021 konnten durch staatliche Subventionen wie Verlustersatz, Umsatzerersatz oder Fixkostenzuschuss gemindert werden und haben keine existentiellen Ergebnis- oder Liquiditätsauswirkungen für das Unternehmen mit sich gebracht. Die Aufhebung von Reisebeschränkungen und die massive Reduktion sonstiger epidemiologische Maßnahmen haben die Buchungssituation stark verbessert und lassen auf eine gute Sommersaison schließen.



### **Ukraine-Krise**

Die Auswirkungen des russischen Angriffs auf die Ukraine in Bezug auf die Hotelbranche sind derzeit noch schwer einzuschätzen. Aufgrund des historisch geringen Gästeanteils aus den betroffenen Ländern, wird der Rückgang der Buchungen für die meisten FMTG Hotelbetriebe von untergeordneter Bedeutung sein. Die Falkensteiner Hotel Montenegro d.o.o. ist jedoch aufgrund ihres hohen Gästeanteil aus den Staaten Russland, Ukraine und Belarus stark betroffen (siehe dazu auch Abschnitt I (4) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag).

Viel höher sind die Unsicherheiten aufgrund der globalen Sanktionspolitik auf die steigenden Energiepreise. Die Preissteigerungen für Airlines und private Haushalte wirken sich somit auch auf die Tourismusbranche aus.

### **y) Zukunftsgerichtete Annahmen**

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

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

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

Die FMTG-Gruppe prüft regelmäßig ob Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte wertgemindert sind. Seit der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 Leasingverhältnisse mit 1. Jänner 2019, werden auch die Nutzungsrechte dem Wertminderungstest unterzogen. Dies erfordert die Ermittlung des erzielbaren Ertrages, der aus der Diskontierung von geplanten Free Cashflows errechnet wird. Die Diskontierung erfolgt mit dem gewichteten Kapitalkostensatz vor Steuern (WACC vor Steuern). Durch die Bilanzierung von Leasingverbindlichkeiten gemäß dem IFRS 16 verschiebt sich die Gewichtung des WACC zugunsten des Marktwertes für Fremdkapital, wodurch ceteris paribus der WACC sinkt. Für den Konzern bzw. für die einzelnen Länder wurden folgende gewichtete Kapitalkostensätze ermittelt: Konzern und Österreich 6,22% (Vorjahr: 6,79%), Kroatien 7,33% (Vorjahr: 9,00%), Tschechien 6,49% (Vorjahr: 7,23%), Slowakei 6,59% (Vorjahr: 7,41%), Serbien und Montenegro 7,55% (Vorjahr: 9,43%) und Italien 7,19% (Vorjahr: 8,41%). Ist der Buchwert eines Vermögenswertes höher als der erzielbare Betrag, so wird der Vermögenswert entsprechend auf den erzielbaren Betrag abgeschrieben. Ein in Vorperioden erfasster Wertminderungsaufwand wird wieder rückgängig gemacht, wenn die Änderungen von Schätzungen einen höheren erzielbaren Betrag ergeben.

Es besteht eine Planungsunsicherheit, die in den Folgejahren zu Anpassungen in den Buchwerten führen könnte, sollten die Planwerte nachhaltig nicht erzielt werden können.

Die Einschätzungen und Annahmen werden laufend überprüft. Das Management geht davon aus, dass die Einschätzungen und Annahmen langfristig plausibel sind.

Der Verlauf der Corona-Pandemie hat gezeigt, dass Einschätzungen über den Pandemieverlauf schwierig zu treffen sind, zumal auf kurzfristige Verschärfungen der Corona-Schutzmaßnahmen, beispielsweise dem Auftreten von neuen Virusvarianten, nur kurzfristig reagiert werden kann. Doch der Impffortschritt in Europa und die allgemeinen Sicherheits- und Hygienemaßnahmen deuten auf einen gedämpften Verlauf der Pandemie hin.

Die FMTG-Gruppe sieht in der Krise positive Trends, die die Entwicklung der Gruppe positiv beeinflussen können. So ist die Ferienhotellerie weniger stark von der Pandemie betroffen wie die Stadthotellerie, aus der sich FMTG bereits 2018 begonnen hat zurück zu ziehen. Unternehmen mit starken lokalen Marken, wie Falkensteiner Hotels & Residences, werden verstärkt nachgefragt. Autoreise-destinationen rücken mehr in den Mittelpunkt, hingegen werden Flugreisen zunehmend teurer werden und einen Rückgang erleiden. Auch der Bedarf an naturbasierten hochqualitativen Urläuben in hochpreisigen 4\* und 5\* Segment wird zunehmend nachgefragt. Investitionen in die Ferienhotellerie scheint weiter an Attraktivität zu gewinnen, zumal diese Immobilienkategorie immer stärker in den Fokus von institutionellen Investoren rückt. Dies ist vielversprechend für die geplanten Deinvestitionen der FMTG-Gruppe. All diese Trends sollten dem Unternehmen helfen, gestärkt aus der Krise hervorzugehen.

## F) Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz

### Aktiva

#### 1) Sachanlagen

Die Sachanlagen haben sich im Geschäftsjahr 2021 folgendermaßen entwickelt:

in TEUR	Grundstücke und Bauten	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	Nutzungsrechte - Sachanlagevermögen	Summe
<b>Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2020</b>	152.174	16.822	12.237	237.164	418.397
Währungsänderungen	797	132	240	1.479	2.649
Änderungen des Konsolidierungskreises	0	99	124	0	223
Zugänge	5.005	2.664	1.968	10.081	19.718
Abgänge	-8.977	-2.128	-5.499	-5.655	-22.258
Auf-/Abwertungen	6.546	0	0	0	6.546
Umbuchungen	225	11	-236	0	0
<b>Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2021</b>	<b>155.770</b>	<b>17.602</b>	<b>8.835</b>	<b>243.069</b>	<b>425.276</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen 31.12.2020</b>	<b>26.377</b>	<b>8.825</b>	<b>5.214</b>	<b>33.425</b>	<b>73.841</b>
Währungsänderungen	105	65	0	265	435
Planmäßige Abschreibungen	3.241	2.493	0	17.126	22.860
Außerplanmäßige Abschreibungen	0	0	4	0	4
Abgänge	-4.998	-2.090	-5.204	-1.165	-13.457
<b>Kumulierte Abschreibungen 31.12.2021</b>	<b>24.725</b>	<b>9.319</b>	<b>14</b>	<b>49.652</b>	<b>83.709</b>
<b>Buchwerte 31.12.2021</b>	<b>131.046</b>	<b>8.283</b>	<b>8.822</b>	<b>193.417</b>	<b>341.568</b>



Die Sachanlagen haben sich im Geschäftsjahr 2020 folgendermaßen entwickelt:

in TEUR	Grundstücke und Bauten	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	Nutzungsrechte – Sachanlagevermögen	Summe
<b>Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2019</b>	<b>152.880</b>	<b>16.161</b>	<b>13.484</b>	<b>211.087</b>	<b>393.611</b>
Währungsänderungen	-1.664	-137	-161	-1.010	-2.972
Änderungen des Konsolidierungskreises	0	12	0	0	12
Zugänge	528	869	521	41.236	43.154
Abgänge	-610	-494	-155	-14.149	-15.408
Umbuchungen	1.041	412	-1.453	0	0
<b>Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2020</b>	<b>152.174</b>	<b>16.822</b>	<b>12.237</b>	<b>237.164</b>	<b>418.397</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen 31.12.2019</b>	<b>19.138</b>	<b>6.845</b>	<b>10</b>	<b>15.745</b>	<b>41.738</b>
Währungsänderungen	-262	-58	0	-58	-378
Planmäßige Abschreibungen	3.173	2.439	0	17.893	23.505
Außerplanmäßige Abschreibungen	4.341	0	5.204	0	9.545
Abgänge	-13	-401	0	-155	-569
<b>Kumulierte Abschreibungen 31.12.2020</b>	<b>26.377</b>	<b>8.825</b>	<b>5.214</b>	<b>33.425</b>	<b>73.841</b>
<b>Buchwerte 31.12.2020</b>	<b>125.797</b>	<b>7.997</b>	<b>7.023</b>	<b>203.739</b>	<b>344.556</b>

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

In der Position Grundstücke und Bauten sind Grundstücke iHv TEUR 60.549 (Vorjahr: TEUR 57.484) enthalten. Unter Anwendung der Anschaffungskostenmethode betragen die Buchwerte der Grundstücke TEUR 19.957 (Vorjahr: TEUR 23.488). Die Aufwertung der Grundstücke iHv TEUR 20.210 (Vorjahr: TEUR 13.378) wurde erfolgsneutral in der Neubewertungsrücklage und eine Abwertung von TEUR 286 erfolgswirksam erfasst. Die verbleibende Aufwertung wurde im Zuge der Erstkonsolidierung der jeweiligen Gesellschaften in den Gewinnrücklagen erfasst und im Zuge der erstmaligen Kapitalkonsolidierung eliminiert. Der Anstieg der Neubewertungsrücklage betrifft die Grundstücke der Hoteli Punat d.d., Kroatien, der Borik d.o.o., Kroatien, der Hotel Atlantis Besitz s.r.o., Tschechien und der KI Katschberg Immobilien GmbH, Österreich. Im Zuge von Bauprojekten wurden, wie im Vorjahr, keine Fremdkapitalzinsen aktiviert.

## 2) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

---

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

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

<b>in TEUR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Buchwerte 01.01.</b>	<b>12.600</b>	<b>12.700</b>
Berichtigung des beizulegenden Zeitwerts	100	-100
<b>Buchwerte 31.12.</b>	<b>12.700</b>	<b>12.600</b>

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

<b>in TEUR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Mieteinnahmen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.207	1.040
Direkte betriebliche Aufwendungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-278	-267

## 3) Leasingverhältnisse

---

Nutzungsrechte werden in der Bilanz in der Position ausgewiesen, in der der zugrundeliegende Vermögenswert ausgewiesen werden würde, wenn FMTG den Vermögenswert besäße. Die dazugehörigen Leasingverbindlichkeiten werden in den kurz- und langfristigen Finanzierungsverbindlichkeiten ausgewiesen.

Die Leasingverhältnisse des Konzerns betreffen insbesondere Hotelimmobilien, Büroflächen, Fahrzeuge und diverse weitere betriebsnotwendige Vermögenswerte.

In Zusammenhang mit den Leasingverhältnissen der Gruppe wurden folgende Beträge im Konzernabschluss erfasst:

<b>in TEUR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Nutzungsrechte – Sachanlagevermögen</b>	<b>193.417</b>	<b>203.739</b>
Grundstücke und Bauten	192.819	202.941
Betriebs- und Geschäftsausstattung	598	799
<b>Nutzungsrechte – Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>	<b>2.100</b>	<b>2.100</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.100	2.100
<b>Nutzungsrechte – Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Grundstücke und Bauten	0	0
<b>Leasingverbindlichkeiten – Finanzierungsverbindlichkeiten</b>	<b>210.479</b>	<b>214.155</b>
Langfristige Leasingverbindlichkeit	195.581	199.471
Kurzfristige Leasingverbindlichkeit	14.899	14.684
Leasingverbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	0	0
<b>Abschreibungen auf Nutzungsrechte</b>	<b>17.126</b>	<b>17.291</b>
Grundstücke und Bauten	16.719	16.838
Betriebs- und Geschäftsausstattung	407	452
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	-5.835	-5.671
Aufwand für kurzfristige Leasingverhältnisse	-11	-21
Aufwand für Leasingverhältnisse über einen Vermögenswert von geringem Wert	-23	-27
Aufwand für variable Leasingzahlungen	-233	-684
Ertrag aus dem Unterleasing von Nutzungsrechten	119	13
Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse	17.270	18.256
<b>Zugänge zu Nutzungsrechten</b>	<b>10.081</b>	<b>41.236</b>
Grundstücke und Bauten	9.833	40.901
Betriebs- und Geschäftsausstattung	248	335

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

in TEUR	31.12.2021	IFRS 16	31.12.2021		IFRS 16	31.12.2020	
			exkl. IFRS 16	31.12.2020		exkl. IFRS 16	
<b>Aktiva</b>							
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>							
Sachanlagen	341.567	192.184	149.383	344.556	199.380	145.176	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	12.700	2.100	10.600	12.600	2.100	10.500	
Firmenwerte	10.908	-2.100	13.008	10.908	-2.100	13.008	
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	1.228	0	1.228	1.637	0	1.637	
Anteile an assoziierten Unternehmen	39.969	0	39.969	24.865	0	24.865	
Finanzanlagen	1.137	0	1.137	937	0	937	
Finanzierungsforderungen	1.352	0	1.352	1.204	0	1.204	
Aktive latente Steuern	6.735	0	6.735	6.841	0	6.841	
	<b>415.597</b>	<b>192.184</b>	<b>223.414</b>	<b>403.548</b>	<b>199.380</b>	<b>204.169</b>	
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>							
Vorräte	1.255	0	1.255	1.740	0	1.740	
Liefer- und sonstige Forderungen	16.112	0	16.112	22.676	0	22.676	
Finanzierungsforderungen	2.715	0	2.715	1.354	0	1.354	
Liquide Mittel	5.244	0	5.244	3.484	0	3.484	
	<b>25.325</b>	<b>0</b>	<b>25.325</b>	<b>29.255</b>	<b>0</b>	<b>29.255</b>	
	<b>440.923</b>	<b>192.184</b>	<b>248.739</b>	<b>432.803</b>	<b>199.380</b>	<b>233.424</b>	
<b>Passiva</b>							
<b>Eigenkapital</b>							
Grundkapital	70	0	70	70	0	70	
Konzernrücklagen	23.973	-18.392	42.365	8.383	-11.472	19.855	
<b>Eigenkapital zurechenbar den Mehrheitseigentümern</b>	<b>24.043</b>	<b>-18.392</b>	<b>42.435</b>	<b>8.453</b>	<b>-11.472</b>	<b>19.925</b>	
<b>Anteile in Fremdbesitz</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>27</b>	<b>-26</b>	<b>0</b>	<b>-26</b>	
	<b>24.070</b>	<b>-18.392</b>	<b>42.462</b>	<b>8.427</b>	<b>-11.472</b>	<b>19.899</b>	
<b>Langfristige Schulden</b>							
Einlagen stiller Gesellschafter	200	0	200	200	0	200	
Finanzierungsverbindlichkeiten	322.177	195.581	126.597	319.721	198.458	121.263	
Passive latente Steuern	8.421	0	8.421	7.395	0	7.395	
Rückstellungen	970	50	920	697	50	647	
Sonstige Verbindlichkeiten	2.297	0	2.297	2.258	0	2.258	
	<b>334.065</b>	<b>195.631</b>	<b>138.434</b>	<b>330.271</b>	<b>198.508</b>	<b>131.763</b>	
<b>Kurzfristige Schulden</b>							
Liefer- und sonstige Verbindlichkeiten	30.594	0	30.594	29.553	0	29.553	
Finanzierungsverbindlichkeiten	47.490	14.946	32.544	60.186	12.344	47.842	
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	841	0	841	402	0	402	
Rückstellungen	3.863	0	3.863	3.964	0	3.964	
	<b>82.788</b>	<b>14.946</b>	<b>67.842</b>	<b>94.105</b>	<b>12.344</b>	<b>81.761</b>	
	<b>440.923</b>	<b>192.184</b>	<b>248.739</b>	<b>432.803</b>	<b>199.380</b>	<b>233.424</b>	

in TEUR	2021	IFRS 16	2021 exkl. IFRS 16	%	2020	IFRS 16	2020 exkl. IFRS 16	%
Umsatzerlöse	97.114	0	97.114	100,0%	80.414	0	80.414	100,0%
Aktivierete Eigenleistungen	194	0	194	0,2%	174	0	174	0,2%
Sonstige betriebliche Erträge	11.480	-49	11.431	11,8%	12.278	-39	12.239	15,2%
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen	-20.225	-7	-20.232	-20,8%	-16.922	-7	-16.929	-21,1%
Personalaufwand	-34.459	0	-34.459	-35,5%	-30.428	0	-30.428	-37,8%
Abschreibungen	-23.520	17.126	-6.394	-6,6%	-34.590	17.291	-17.299	-21,5%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-28.293	-14.699	-42.992	-44,3%	-25.000	-17.774	-42.774	-53,2%
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>2.292</b>	<b>2.371</b>	<b>4.663</b>	<b>4,8%</b>	<b>-14.074</b>	<b>-529</b>	<b>-14.603</b>	<b>-18,2%</b>
Finanzierungsaufwendungen	-11.447	5.835	-5.612	-5,8%	-14.845	7.805	-7.040	-8,8%
Finanzierungserträge	5.582	-1.286	4.295	4,4%	5	0	5	0,0%
Anteil am Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	937	0	937	1,0%	-2.450	0	-2.450	-3,0%
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>-2.636</b>	<b>6.920</b>	<b>4.284</b>	<b>4,4%</b>	<b>-31.364</b>	<b>7.276</b>	<b>-24.088</b>	<b>-30,0%</b>
Ertragsteuern	-351	0	-351	-0,4%	1.508	0	1.508	1,9%
<b>Ergebnis nach Ertragsteuern</b>	<b>-2.988</b>	<b>6.920</b>	<b>3.933</b>	<b>4,0%</b>	<b>-29.856</b>	<b>7.276</b>	<b>-22.580</b>	<b>-28,1%</b>
EBITDA	25.812	-14.755	11.057		20.516	-17.819	2.696	

#### 4) Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte haben sich im Geschäftsjahr 2021 folgendermaßen entwickelt:

in TEUR	Firmenwert	Software	Sonstige immaterielle Vermögenswerte	Summe
<b>Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2020</b>	<b>12.028</b>	<b>3.553</b>	<b>1.226</b>	<b>16.806</b>
Währungsänderungen	0	9	0	9
Änderungen des Konsolidierungskreises	0	0	0	0
Zugänge	0	173	115	288
Abgänge	0	-82	-43	-125
<b>Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2021</b>	<b>12.028</b>	<b>3.653</b>	<b>1.297</b>	<b>16.978</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen 31.12.2020</b>	<b>1.120</b>	<b>2.799</b>	<b>342</b>	<b>4.262</b>
Währungsänderungen	0	9	0	9
Planmäßige Abschreibungen	0	480	176	656
Außerplanmäßige Abschreibungen	0	0	0	0
Abgänge	0	-82	-3	-85
<b>Kumulierte Abschreibungen 31.12.2021</b>	<b>1.120</b>	<b>3.207</b>	<b>515</b>	<b>4.842</b>
<b>Buchwerte 31.12.2021</b>	<b>10.908</b>	<b>446</b>	<b>782</b>	<b>12.136</b>

Die immateriellen Vermögenswerte haben sich im Geschäftsjahr 2020 folgendermaßen entwickelt:

<b>in TEUR</b>	<b>Firmenwert</b>	<b>Software</b>	<b>Sonstige immaterielle Vermögenswerte</b>	<b>Summe</b>
<b>Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2019</b>	<b>12.028</b>	<b>3.487</b>	<b>997</b>	<b>16.512</b>
Währungsänderungen	0	-8	0	-8
Änderungen des Konsolidierungskreises	0	0	255	255
Zugänge	0	79	14	93
Abgänge	0	-5	-41	-46
<b>Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2020</b>	<b>12.028</b>	<b>3.553</b>	<b>1.226</b>	<b>16.806</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen 31.12.2019</b>	<b>232</b>	<b>2.334</b>	<b>168</b>	<b>2.734</b>
Währungsänderungen	0	-7	0	-7
Planmäßige Abschreibungen	0	476	174	651
Außerplanmäßige Abschreibungen	888	0	0	888
Abgänge	0	-4	0	-4
<b>Kumulierte Abschreibungen 31.12.2020</b>	<b>1.120</b>	<b>2.799</b>	<b>342</b>	<b>4.262</b>
<b>Buchwerte 31.12.2020</b>	<b>10.908</b>	<b>754</b>	<b>883</b>	<b>12.545</b>

Die außerplanmäßige Abschreibung des Firmenwertes im Geschäftsjahr 2020 iHv TEUR 888 bezieht sich auf den Firmenwert der Alba Invest d.o.o., Belgrad.

### 5) Anteile an assoziierten Unternehmen

Die anteiligen Ergebnisse von assoziierten Unternehmen belaufen sich im Geschäftsjahr 2021 auf TEUR 937 (Vorjahr: TEUR -2.450).

Die Anteile an assoziierten Unternehmen haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

<b>in TEUR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Anteile an assoziierten Unternehmen 1.1.</b>	<b>24.865</b>	<b>27.318</b>
Anteilige Ergebnisse nach Steuern	937	-2.450
Erfolgsneutrale Bewertung von Grundstücken inkl. latenter Steuern	13.161	-15
Zugang	1.007	12
<b>Anteile an assoziierten Unternehmen 31.12.</b>	<b>39.970</b>	<b>24.865</b>

Die assoziierten Unternehmen weisen folgende Jahresabschlusspositionen auf:

<b>in TEUR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Vermögenswerte	172.983	137.026
Schulden	83.538	80.957
Umsatzerlöse	32.834	12.387
Aufwendungen	31.455	17.285

## 6) Langfristige Finanzanlagen

Die Finanzanlagen setzen sich wie folgt zusammen:

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Dem Geschäftsmodell "Handel" zugeordnete Beteiligungen	887	887
Dem Geschäftsmodell "Handel" zugeordnete Wertpapiere	250	50
<b>Langfristige Finanzanlagen</b>	<b>1.137</b>	<b>937</b>

## 7) Langfristige und kurzfristige Finanzierungsforderungen

In den langfristigen Forderungen sind per 31. Dezember 2021 keine Darlehensforderungen gegenüber assoziierten Unternehmen enthalten (Vorjahr: TEUR 0).

In den kurzfristigen Forderungen sind per 31. Dezember 2021 Darlehensforderungen gegenüber assoziierten Unternehmen iHv TEUR 1.350 enthalten (Vorjahr: TEUR 750).

## 8) Latente Steuern

Die Nettoposition aus latenten Steuern setzt sich wie folgt zusammen:

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Aktive latente Steuern	6.735	6.841
Passive latente Steuern	-8.421	-7.395
<b>Nettoposition latente Steuern</b>	<b>-1.686</b>	<b>-554</b>

Die Nettoposition der latenten Steuern hat sich wie folgt entwickelt:

<b>in TEUR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Latente Steuern 1.1.</b>	<b>-552</b>	<b>-2.134</b>
Währungsänderungen	-43	66
Erfolgswirksame Erfassung aufgrund Steuersatzänderungen	0	0
Erfolgswirksame Erfassung	191	1.514
Erfolgsneutrale Erfassung	-1.281	1
<b>Latente Steuern 31.12.</b>	<b>-1.686</b>	<b>-554</b>

Die Veränderung der latenten Steuern ohne Berücksichtigung der Verrechnung von aktiven und passiven latenten Steuern gegenüber der gleichen Finanzbehörde stellt sich wie folgt dar:

**Aktive latente Steuern**

<b>in TEUR</b>	<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>Verlustvorräte</b>	<b>Kurzfristige Vermögens-werte</b>	<b>Langfristige Schulden</b>	<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>Gesamt</b>
<b>Latente Steuern 01.01.2021</b>	1.318	6.567	541	37.232	2.610	48.268
Währungsänderungen	11	1	0	128	8	148
Erfolgswirksame Erfassung	762	-1.313	-38	4.659	869	4.940
Erfolgswirksame Erfassung aufgrund Steuersatzänderungen	0	0	0	0	-4	-4
<b>Latente Steuern 31.12.2021</b>	<b>2.090</b>	<b>5.256</b>	<b>503</b>	<b>42.020</b>	<b>3.483</b>	<b>53.352</b>

**Passive latente Steuern**

<b>in TEUR</b>	<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>Langfristige Schulden</b>	<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>Gesamt</b>
<b>Latente Steuern 01.01.2021</b>	48.716	2	97	6	48.821
Währungsänderungen	191	0	0	0	191
Erfolgswirksame Erfassung	4.819	-3	-63	-5	4.749
Erfolgswirksame Erfassung aufgrund Steuersatzänderungen	-3	0	0	0	-3
Erfolgsneutrale Erfassung	1.281	0	0	0	1.281
<b>Latente Steuern 31.12.2021</b>	<b>55.004</b>	<b>0</b>	<b>34</b>	<b>1</b>	<b>55.038</b>

**Aktive latente Steuern**

<b>in TEUR</b>	<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>Verlustvorräte</b>	<b>kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>Langfristige Schulden</b>	<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>Gesamt</b>
<b>Latente Steuern 01.01.2020</b>	1.491	6.578	4	33.594	1.442	43.109
Währungsänderungen	-17	-3	0	-7	-1	-28
Veränderung des Konsolidierungskreises	0	0	0	0	0	0
Erfolgswirksame Erfassung	-156	-8	536	3.645	1.169	5.187
Erfolgsneutrale Erfassung	0	0	0	0	0	0
Umgliederung in Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	0	0	0	0	0
<b>Latente Steuern 31.12.2020</b>	<b>1.318</b>	<b>6.567</b>	<b>541</b>	<b>37.232</b>	<b>2.610</b>	<b>48.268</b>



**Passive latente Steuern**

<b>in TEUR</b>	<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>Langfristige Schulden</b>	<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>Gesamt</b>
<b>Latente Steuern 01.01.2020</b>	<b>45.170</b>	<b>0</b>	<b>72</b>	<b>1</b>	<b>45.243</b>
Währungsänderungen	-94	0	0	0	-94
Veränderung des Konsolidierungskreises	0	0	0	0	0
Erfolgswirksame Erfassung	3.640	3	25	5	3.672
Latente Steuern 31.12.2020	-1	0	0	0	-1
Umgliederung in Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	0	0	0	0
<b>Latente Steuern 31.12.2020</b>	<b>48.716</b>	<b>2</b>	<b>97</b>	<b>6</b>	<b>48.821</b>

In der FMTG-Gruppe stehen zum Jahresende TEUR 56.691 (Vorjahr: TEUR 56.558) an steuerlichen Verlustvorträgen zur Verfügung, worauf auf TEUR 34.884 (Vorjahr: TEUR 29.887) keine latenten Steuern aktiviert wurden, da die Wahrscheinlichkeit der Verwertung nicht ausreichend gegeben ist. Die Berechnung der latenten Steuern der österreichischen Gesellschaften erfolgte mit dem Körperschaftsteuersatz von 25%, da eine Reduktion für das Geschäftsjahr 2023 auf 24% und ab dem Geschäftsjahr 2024 auf 23% erst im ersten Quartal 2022 gesetzlich beschlossen wurde.

**9) Vorräte**

Die Vorräte betragen zum 31. Dezember 2021 TEUR 1.255 (Vorjahr: TEUR 1.740). Sie umfassen wie bereits in den Vorjahren Verkaufs- und Verbrauchsmaterialien der Hotels & Residences sowie bis zum 31. Dezember 2020 zum Verkauf stehende Senia Apartments der Borik d.o.o., Kroatien. Im Geschäftsjahr 2021 wurden die restlichen zum Verkauf stehenden Senia Apartments veräußert. Die Reduktion der Vorräte resultiert aus dem Verkauf der Senia Apartments, dem nur ein geringer Aufbau von Verbrauchsmaterialien in den Hotelbetrieben gegenübersteht. Der Aufbau der Verbrauchsmaterialien in den Hotelbetrieben im Geschäftsjahr 2021 ist damit zu begründen, dass per 31. Dezember 2020 geringere Lagerbestände aufgrund von Hotelschließungen bestanden.

**10) Liefer- und sonstige kurzfristige Forderungen**

Die Liefer- und sonstigen kurzfristigen Forderungen teilen sich wie folgt auf:

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.249	3.813
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber assoziierten Unternehmen	760	810
sonstige Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	82	9
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber nahestehenden Unternehmen	1.038	2.320
sonstige Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen	663	477
Forderungen aus Ertragsteuern	13	45
Forderungen aus Zuwendungen der öffentlichen Hand	3.150	8.468
Übrige kurzfristige Forderungen	5.157	6.734
<b>Liefer- und sonstige Forderungen</b>	<b>16.112</b>	<b>22.676</b>

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

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Sonstige Steuern	2.577	4.009
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1.106	1.045
Sonstige	1.475	1.681
<b>Übrige kurzfristige Forderungen</b>	<b>5.157</b>	<b>6.734</b>

Die Aufwendungen für Wertberichtigungen werden in den sonstigen Aufwendungen erfasst:

<b>in TEUR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Wertberichtigungen zum 1.1.</b>	<b>1.037</b>	<b>1.035</b>
Währungsänderungen	4	-6
Zugang Konsolidierungskreis	0	2
Abgang Konsolidierungskreis	0	0
Zuführungen	647	115
Inanspruchnahmen	-183	-29
Auflösungen	-18	-80
<b>Wertberichtigungen zum 31.12.</b>	<b>1.487</b>	<b>1.037</b>

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

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
EUR	14.281	21.225
HRK	1.645	1.180
CZK	186	271
<b>Liefer- und sonstige Forderungen</b>	<b>16.112</b>	<b>22.676</b>

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

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Weder wertberichtigt noch überfällig	944	463
<i>Nicht wertberichtigt und in folgenden Zeitbändern überfällig</i>		
Weniger als 30 Tage	538	232
Zwischen 30 und 60 Tage	304	304
Zwischen 61 und 90 Tage	512	611
Mehr als 91 Tage	1.500	4.902
<b>Nicht wertberichtigte Lieferforderungen</b>	<b>3.799</b>	<b>6.513</b>

### 11) Liquide Mittel

---

Die liquiden Mittel gliedern sich wie folgt:

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Kassabestände	187	85
Guthaben bei Kreditinstituten	5.057	3.400
<b>Liquide Mittel</b>	<b>5.244</b>	<b>3.484</b>

### Passiva

#### 12) Eigenkapital

---

Das Nominale iHv EUR 70.000 ist in 70.000 Stückaktien unterteilt. Die Aktien werden von folgenden Gesellschaften gehalten:

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

Bereits im Geschäftsjahr 2006 wurde gemäß IAS 16.31 das Wahlrecht zur Bewertung von Grundstücken mit dem beizulegenden Zeitwert in Anspruch genommen. Die Bewertungseffekte wurden erfolgsneutral in der Neubewertungsrücklage erfasst. Latente Steuern darauf werden ebenfalls erfolgsneutral in der Neubewertungsrücklage erfasst.

Im Ausgleichsposten für Währungsumrechnungen werden kumulierte Währungsumrechnungsdifferenzen der Jahresabschlüsse von Tochtergesellschaften erfasst, deren funktionale Währung nicht der Konzernberichtswährung Euro entspricht.

Der Vorstand der Konzernmuttergesellschaft, der FMTG – Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG, schlägt vor, von dem Bilanzgewinn der Gesellschaft in Höhe von EUR 14.640.363,97 (Vorjahr: EUR 11.174.412,32) wie im Vorjahr keine Ausschüttung vorzunehmen und den gesamten Betrag auf neue Rechnung vorzutragen. In der Hauptversammlung vom 22. Juli 2021 wurde keine Gewinnausschüttung, wie vom Vorstand vorgeschlagen, beschlossen. Der Bilanzgewinn wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

### 13) Angaben zum Kapitalmanagement

---

Zentrale Zielsetzung im Bereich des Kapitalmanagements ist eine kontinuierliche Unternehmenswertsteigerung basierend auf einer genügenden Eigenkapitalausstattung, die als Basis für weitere Expansionen gemeinsam mit Investitionspartnern dient.

Als wirtschaftliches Eigenkapital bezeichnet die FMTG-Gruppe das um Einlagen atypisch stiller Gesellschafter, um nicht rückzahlbare Investitionszuschüsse öffentlicher Hand sowie um Marktwerte von Zinsswaps erweiterte Eigenkapital inklusive Minderheitenanteile.

Des Weiteren soll angemerkt werden, dass stille Reserven aus diversen Bauprojekten nur auf Grund und Boden, jedoch nicht auf Gebäudewerte und Anlagen in Bau aufgedeckt wurden.

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Eigenkapital inklusive Minderheitenanteile	24.070	8.427
Einlagen atypisch stiller Gesellschafter	200	200
Investitionszuschüsse aus öffentlicher Hand	446	480
<b>Wirtschaftliches Eigenkapital</b>	<b>24.715</b>	<b>9.107</b>
Bilanzsumme	440.923	432.804
<b>Wirtschaftliche Eigenkapitalquote in %</b>	<b>5,61%</b>	<b>2,10%</b>

#### **14) Einlagen stiller Gesellschafter**

Mit der Kapitalerhöhung in der KR Golfanlagen GmbH vom 11. November 2016 und der einhergehenden Vollkonsolidierung, werden seither diese stillen Gesellschaftsanteile an dieser Gesellschaft im Konzernabschluss erfasst.

#### **15) Finanzierungsverbindlichkeiten**

Die Finanzierungsverbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	86.877	86.939
Sonstige Darlehen	209.031	216.088
Nachrangige Darlehen	26.269	16.695
<b>Langfristige Finanzierungsverbindlichkeiten</b>	<b>322.177</b>	<b>319.721</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.805	26.096
Sonstige Darlehen	22.684	34.089
<b>Kurzfristige Finanzierungsverbindlichkeiten</b>	<b>47.490</b>	<b>60.186</b>
<b>Finanzierungsverbindlichkeiten</b>	<b>369.667</b>	<b>379.907</b>

In den langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von über fünf Jahren iHv TEUR 34.023 (Vorjahr: TEUR 39.082) enthalten.

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind Verbindlichkeiten iHv TEUR 29.000 (Vorjahr: TEUR 29.000) enthalten, die im Rahmen der Corona-Pandemie neu aufgenommen wurden. Diese Kredite haben eine Laufzeit von 5 Jahren und sind zu 90% des Nominale mit einer Garantie der COVID-19 Finanzierungsagentur des Bundes GmbH besichert (siehe dazu auch Abschnitt E.2 (x) Pandemierisiko).

Die Verzinsung der lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und sonstigen Darlehensgebern stellt sich wie folgt dar:

Verzinsung	31.12.2021		31.12.2020	
	Währung	Finanzierungs- verbindlichkeit in TEUR	Währung	Finanzierungs- verbindlichkeit in TEUR
3-Monats-EURIBOR + Marge	EUR	39.531	EUR	37.846
6-Monats-EURIBOR + Marge	EUR	27.595	EUR	30.130
3-Monats-NRR3 + Marge	HRK	0	HRK	1.814
6-Monats-NRR3 + Marge	HRK	6.162	HRK	4.934
3-Monats-PRIBOR + Marge	CZK	0	CZK	23
Fixe Verzinsung	EUR	38.350	EUR	37.455
Fixe Verzinsung	HRK	0	HRK	686
Darlehen unverzinst	EUR	45	EUR	117
Darlehen unverzinst	HRK	1	HRK	31
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>		<b>111.683</b>		<b>113.035</b>
3-Monats-EURIBOR + Marge	EUR	1	EUR	525
Abgezinste Leasingverbindlichkeit gem. IFRS 16	CZK	141	CZK	50
Abgezinste Leasingverbindlichkeit gem. IFRS 16	EUR	207.087	EUR	210.431
Abgezinste Leasingverbindlichkeit gem. IFRS 16	HRK	2.082	HRK	2.504
Abgezinste Leasingverbindlichkeit gem. IFRS 16	RSD	1.210	RSD	1.137
Abgezinste Leasingverbindlichkeit gem. IFRS 16	USD	6	USD	6
Fixe Verzinsung	EUR	19.553	EUR	31.867
Darlehen unverzinst	EUR	1.456	EUR	3.260
Finanzwechsel (unverzinst)	HRK	178	HRK	397
<b>Sonstige Darlehen</b>		<b>231.714</b>		<b>250.177</b>
Fixe Verzinsung	EUR	26.269	EUR	16.695
<b>Nachrangige Darlehen</b>		<b>26.269</b>		<b>16.695</b>
<b>Finanzierungsverbindlichkeiten</b>		<b>369.666</b>		<b>379.907</b>

Die Finanzierungsverbindlichkeiten sind iHv TEUR 76.832 (Vorjahr: TEUR 93.880) durch Hypotheken und Pfandrechte auf Liegenschaften besichert. Des Weiteren könnten Kreditinstitute einverleibungsfähige Pfandurkunden iHv TEUR 6.618 (Vorjahr: TEUR 3.930) im Grundbuch eintragen lassen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind um aktivierte Geldbeschaffungskosten beinigt.

**16) Rückstellungen**

Die Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Abfertigungs- und Jubiläumsgeldrückstellungen	920	647
Sonstige langfristige Rückstellungen	50	50
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	3.863	3.964
<b>Rückstellungen</b>	<b>4.833</b>	<b>4.661</b>

Die Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

<b>in TEUR</b>	<b>Abfertigungs- und Jubiläumsgeldrückstellungen</b>	<b>Sonstige langfristige Rückstellungen</b>	<b>Sonstige kurzfristige Rückstellungen</b>	<b>Summe</b>
<b>Rückstellungen 31.12.2020</b>	<b>647</b>	<b>50</b>	<b>3.964</b>	<b>4.661</b>
Währungsänderungen	0	0	14	14
Änderungen Konsolidierungskreis	0	0	4	4
Zuführungen	374	0	1.206	1.580
Verbrauch	-33	0	-1.275	-1.307
Auflösung	-69	0	-51	-120
<b>Rückstellungen 31.12.2021</b>	<b>919</b>	<b>50</b>	<b>3.863</b>	<b>4.832</b>
<b>in TEUR</b>	<b>Abfertigungs- und Jubiläumsgeldrückstellungen</b>	<b>Sonstige langfristige Rückstellungen</b>	<b>Sonstige kurzfristige Rückstellungen</b>	<b>Summe</b>
<b>Rückstellungen 31.12.2019</b>	<b>817</b>	<b>50</b>	<b>3.298</b>	<b>4.165</b>
Währungsänderungen	0	0	-38	-38
Änderungen Konsolidierungskreis	0	0	8	8
Zuführungen	155	0	1.791	1.946
Verbrauch	-69	0	-1.010	-1.079
Auflösung	-255	0	-85	-341
<b>Rückstellungen 31.12.2020</b>	<b>647</b>	<b>50</b>	<b>3.964</b>	<b>4.661</b>

Für italienische Arbeitnehmer werden laufend, ab dem Unternehmenseintritt, Abfertigungsrückstellungen eingestellt, die den Arbeitnehmern spätestens bei Unternehmensaustritt auszubezahlen sind. Für österreichische Arbeitnehmer in Hotelbetrieben werden Jubiläumsgeldrückstellungen gebildet. Die Bewertung der Abfertigungsrückstellungen sowie der Jubiläumsgeldrückstellungen erfolgen nach finanzmathematischen Grundsätzen und werden aufgrund von Unwesentlichkeit nicht nach den in IAS 19 geforderten versicherungsmathematischen Grundsätzen bewertet.

In den sonstigen kurzfristigen Rückstellungen beziehen sich die Änderungen des Konsolidierungskreises im Geschäftsjahr 2021 iHv TEUR 4 auf die Naturenergie Katschberg GmbH (siehe dazu auch Abschnitt C (c) Konsolidierungskreis).

### 17) Sonstige langfristige Verbindlichkeiten

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten teilen sich wie folgt auf:

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Investitionszuschüsse	446	480
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	1.852	1.778
<b>Sonstige langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>2.297</b>	<b>2.258</b>

Die Investitionszuschüsse, die nicht rückzahlbare Zuwendungen der öffentlichen Hand betreffen, werden über die Nutzungsdauer der Anlagen, für die sie gewährt wurden, ertragswirksam aufgelöst und im sonstigen Ertrag erfasst. Des Weiteren ist eine nicht verzinsliche Verbindlichkeit iHv TEUR 100 (Vorjahr: TEUR 200) bilanziert, die mit 30.9.2023 fällig ist.

### 18) Liefer- und sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die Liefer- und sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten teilen sich wie folgt auf:

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Dritte	13.160	9.312
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen assoziierte Unternehmen	107	5
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	17.327	20.236
<b>Liefer- und sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>30.594</b>	<b>29.553</b>

Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Erhaltene Anzahlungen	8.762	7.532
Verbindlichkeiten aus Personalverrechnung	5.314	6.504
Sonstige Steuern	1.666	2.674
Passive Rechnungsabgrenzungen	43	22
Sonstige	1.541	3.503
<b>Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>17.327</b>	<b>20.236</b>

### 19) Eventualverbindlichkeiten

Aus Garantien und Bürgschaften bestehen zum 31. Dezember 2021 Eventualverbindlichkeiten iHv TEUR 5.539 (Vorjahr: TEUR 6.749). Im Zusammenhang mit der Kündigung des Pachtvertrages der Falkensteiner Hotel Montenegro d.o.o., Bečići, (siehe dazu auch Abschnitt I (4) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag) ist anzumerken, dass die FMTG gegenüber der Verpächtergesellschaft eine Garantie bis zu einer Höhe von TEUR 3.000 abgegeben hat.

## 20) Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
bis 1 Jahr	75	75
2 bis 5 Jahre	300	300
über 5 Jahre	826	901
<b>Kautionsverpflichtungen</b>	<b>1.202</b>	<b>1.277</b>

## G) Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

### 1) Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse teilen sich wie folgt auf folgende Geschäftsbereiche auf:

<b>in TEUR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Umsatzerlöse des Geschäftsbereich FMTG Services	92.414	76.830
Umsatzerlöse des Geschäftsbereich Michaeler & Partner	3.724	2.871
Umsatzerlöse des Geschäftsbereich FMTG Development	977	713
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>97.114</b>	<b>80.414</b>

In den Umsatzerlösen sind Förderungen der öffentlichen Hand für die für österreichische Gesellschaften gewährten coronabedingten Förderungen (Umsatzersatz und Ausfallsbonus) iHv TEUR 2.625 (Vorjahr: TEUR 3.837) enthalten.

### 2) Aktivierte Eigenleistungen

Die aktivierten Eigenleistungen im Geschäftsjahr 2021 betreffen Dienstleistungen für folgende Gesellschaften (im Wesentlichen für Bau- und Umbauarbeiten sowie Software):

- Grand Hotel Marienbad Betriebs s.r.o., Prag, Tschechien
- Falkensteiner Garden Calabria s.r.l., Vahrn, Italien
- Falkensteiner Cortina s.r.l., Vahrn, Italien
- BORIK d.o.o (vormals BORIK dd), Zadar, Kroatien
- HOTELI PUNAT d.d., Punat, Kroatien

Die aktivierten Eigenleistungen im Geschäftsjahr 2020 betreffen Dienstleistungen für folgende Gesellschaften (im Wesentlichen für Bau- und Umbauarbeiten sowie Software):

- Grand Hotel Marienbad Betriebs s.r.o., Prag, Tschechien
- Falkensteiner Garden Calabria s.r.l., Vahrn, Italien
- Falkensteiner Cortina s.r.l., Vahrn, Italien
- BORIK d.o.o (vormals BORIK dd), Zadar, Kroatien
- HOTELI PUNAT d.d., Punat, Kroatien



### 3) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

<b>in TEUR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Erträge aus dem Abgang von Sachanlage- und immateriellem Vermögen	1	64
Erträge aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	76	0
Erträge aus Weiterverrechnungen	111	152
Gewinn aus Entkonsolidierung	0	190
Versicherungsvergütungen	239	1.228
Zuwendungen der öffentlichen Hand	9.921	9.168
Erträge aus der Auflösung von Investitionszuschüssen	62	60
Erträge aus dem Abgang nicht eingelöster Wertgutscheine	0	315
Übrige	1.070	1.101
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>11.480</b>	<b>12.278</b>

In den Zuwendungen der öffentlichen Hand sind alle coronabezogenen Förderungen zusammengefasst, die nicht direkt eine Kompensation des Umsatzes (wie der in Österreich gewährte Umsatzersatz und Ausfallsbonus – in den Umsatzerlösen erfasst) darstellen oder Förderungen zum Erhalt von Arbeitsplätzen (wie die in Österreich gewährte Corona-Kurzarbeit – mit den Personalaufwendungen verrechnet).

Der Ertrag aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilie im Geschäftsjahr 2021 steht im Zusammenhang mit der Alba Invest d.o.o. (siehe dazu auch Abschnitt F (2) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien).

### 4) Personalaufwand

Die Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

<b>in TEUR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Löhne und Gehälter	30.005	27.333
Sozialaufwendungen	9.615	8.949
Übrige	-5.161	-5.854
<b>Personalaufwand</b>	<b>34.459</b>	<b>30.428</b>

In den Übrigen Personalaufwendungen wurden Förderungen der öffentlichen Hand zur Erhaltung von Arbeitsplätzen (z. B.: Corona-Kurzarbeit) iHv TEUR 5.843 TEUR (Vorjahr: TEUR 6.080) verrechnet.

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

Die durchschnittliche Zahl der Beschäftigten des FMTG-Konzerns betrug 1.221 (Vorjahr: 1.152).

### 5) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen teilen sich wie folgt auf:

<b>in TEUR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Miet- und Leasingaufwendungen	924	647
Variable Leasingaufwendungen	232	682
Marketing- und Vertriebsaufwendungen	9.697	8.225
Steueraufwendungen ohne Ertragsteuern	1.490	1.504
Instandhaltungsaufwendungen	3.078	2.186
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	2.743	2.112
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	1.383	1.230
Aufwendungen für Reisespesen	700	641
Forderungswertberichtigungen	30	81
Spesen des Geldverkehrs	563	560
Fremdleistungen	1.099	957
Aufwendungen aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	101
Versicherungsaufwendungen	601	703
EDV Aufwendungen	1.256	1.343
Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	372	504
Weiterverrechnung IT Aufwendungen	553	96
Übrige	3.572	3.429
<b>Sonstiger betrieblicher Aufwand</b>	<b>28.293</b>	<b>25.000</b>

### 6) Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

<b>in TEUR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-11.435	-13.381
Kursverluste/-gewinne	1.910	-1.429
Ergebnis aus Schuldennachlässen	3.622	0
Abschreibung von Forderungen	0	-18
Außerordentliche Abschreibung von Beteiligungen	-12	-17
Zinsen und ähnliche Erträge	49	5
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-5.865</b>	<b>-14.840</b>

## 7) Ertragsteuern

Als Ertragsteuern sind sowohl die in den einzelnen Gesellschaften gezahlten oder geschuldeten Steuern auf Einkommen und Ertrag sowie latente Steuerabgrenzungen enthalten.

Die Ertragsteuern teilen sich wie folgt auf:

<b>in TEUR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Tatsächlicher Steueraufwand	543	5
Latenter Steuerertrag	-192	-1.513
<b>Ertragsteueraufwand/-ertrag</b>	<b>351</b>	<b>-1.508</b>

Der Ertragsteueraufwand iHv TEUR 351 (Vorjahr: Ertragsteuerertrag iHv TEUR 1.508) ist um 1.010 TEUR höher (Vorjahr: TEUR 6.331 geringer) als der rechnerische Ertragsteuerertrag iHv TEUR 659 (Vorjahr: TEUR 7.839), der sich unter Verwendung des österreichischen Körperschaftssteuersatzes von 25% auf das Vorsteuerergebnis des FMTG Konzerns ergeben würde.

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

<b>in TEUR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>-2.636</b>	<b>-31.364</b>
<b>Rechnerischer Ertragsteuerertrag</b>	<b>-659</b>	<b>-7.839</b>
Abweichende ausländische Steuersätze	280	1.482
Steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen	517	1.759
Steuerfreie Erträge	-1.841	-1.578
Minderung des tatsächlichen Ertragsteueraufwandes aufgrund der Nutzung bisher nicht angesetzt steuerlicher Verluste und temporärer Differenzen	-547	-733
Minderung des latenten Steueraufwandes aufgrund bisher nicht abgegrenzter steuerlicher Verluste und temporäre Differenzen	-271	-158
Latenter Steueraufwand aufgrund verschlechterter Ertragsaussichten	0	447
Nicht aktivierte steuerliche Verluste und temporärer Differenzen	2.010	5.027
Periodenfremde tatsächliche Ertragsteuern	222	-30
Periodenfremde latente Ertragsteuern	2.399	0
Latenter Steuerertrag aufgrund der Rücknahme von Wertberichtigungen latenter Steuern in Vorjahren	-1.174	0
Überleitung aus Konzernanpassungen	-369	-49
Sonstige	-216	164
<b>Ertragsteueraufwand/-ertrag</b>	<b>351</b>	<b>-1.508</b>

## H) Erläuterungen zur Geldflussrechnung

---

In der Geldflussrechnung des FMTG Konzerns werden Mittelzu- und -abflüsse aus der betrieblichen Tätigkeit, aus der Investitionstätigkeit sowie der Finanzierungstätigkeit dargestellt. Die Geldflussrechnung wird nach der indirekten Methode erstellt.

Die Geldflussrechnung ist nicht unmittelbar aus der Veränderung der Konzernbilanzpositionen ableitbar, da Änderungen des Konsolidierungskreises zu berücksichtigen sind.

Die Bewegungen der Bilanzpositionen von Fremdwährungsgesellschaften werden mit Jahresdurchschnittskursen umgerechnet.

### **1) Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit**

---

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit wird ausgehend vom Ergebnis nach Steuern um nicht zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge sowie um Veränderungen des Working Capitals und Ergebnisse, die der Investitions- bzw. Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind, bereinigt.

### **2) Cashflow aus der Investitionstätigkeit**

---

Ein- und Auszahlungen für Anlagenabgänge und -zugänge werden im Cashflow aus der Investitionstätigkeit dargestellt.

Auszahlungen für Investitionen in Tochtergesellschaften werden gesondert ausgewiesen.

### **3) Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit**

---

Zahlungsmittelabflüssen und -zuflüssen aus der Veränderung der Kreditverbindlichkeiten und von sonstigen Finanzierungsverbindlichkeiten werden im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen.

## I) Sonstige Angaben

### 1) Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten

#### a) Finanzielle Vermögenswerte und Schulden

Die finanziellen Vermögenswerte und Schulden setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2021		31.12.2020	
	Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert
<b>Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzinstrumente</b>				
Langfristige Finanzierungsforderungen	1.352	1.352	1.204	1.204
Kurzfristige Finanzierungsforderungen	2.715	2.715	1.354	1.354
Liefer- und sonstige kurzfristige Forderungen	16.112	16.112	22.676	22.676
<b>Kredite und Forderungen</b>	<b>20.179</b>	<b>20.179</b>	<b>25.234</b>	<b>25.234</b>
Kassabestände	187	187	85	85
Guthaben bei Kreditinstituten	5.057	5.057	3.399	3.399
<b>Liquide Mittel</b>	<b>5.244</b>	<b>5.244</b>	<b>3.484</b>	<b>3.484</b>
Einlagen stiller Gesellschafter	200	200	200	200
Langfristige Finanzierungsverbindlichkeiten	322.177	324.611	319.721	321.044
Liefer- und sonstige kurz- und langfristige Verbindlichkeiten	32.892	32.891	31.810	31.810
Kurzfristige Finanzierungsverbindlichkeiten	47.490	48.685	60.186	61.326
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>402.759</b>	<b>406.387</b>	<b>411.917</b>	<b>414.380</b>
<b>Zum Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>				
Anteile an nicht konsolidierten verbundenen Unternehmen	887	887	887	887
Wertpapiere	250	250	50	50
<b>Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>1.137</b>	<b>1.137</b>	<b>937</b>	<b>937</b>
<b>Verbindlichkeiten aus zum Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Die Berechnung der Marktwerte der finanziellen Verbindlichkeiten berücksichtigt nicht die Besicherung der einzelnen Finanzierungen. Daher können die Marktwerte einen deutlich höheren Wert als die Buchwerte aufweisen.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen haben kurze Restlaufzeiten, daher entsprechen die Buchwerte annähernd den beizulegenden Zeitwerten.

Die beizulegenden Zeitwerte der Finanzierungsverbindlichkeiten werden durch Diskontierung der künftigen Zahlungsströme ermittelt.

Die beizulegenden Zeitwerte der zur Veräußerung verfügbaren Wertpapiere basieren auf Kurswerten soweit die Wertpapiere notiert sind.

Die Stufen der Fair-Value Hierarchie und ihre Anwendung auf Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sind im Folgenden beschrieben:  
 Stufe 1: Notierte Marktpreise für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten an aktiven Märkten.  
 Stufe 2: Andere Informationen als notierte Marktpreise, die direkt (z. B. Preise) oder indirekt (z. B. abgeleitet aus Preisen) beobachtbar sind.  
 Stufe 3: Informationen für Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren.

Die untenstehende Tabelle zeigt eine Zuordnung der zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten entsprechend den 3 Stufen der Fair-Value Hierarchie:

in TEUR	31.12.2021			31.12.2020		
	Buchwert	Zeitwert Stufe 2	Zeitwert Stufe 3	Buchwert	Zeitwert Stufe 2	Zeitwert Stufe 3
<b>Zum Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>						
Anteile an nicht konsolidierten verbundenen Unternehmen	887	0	887	887	0	887
Wertpapiere	250	0	250	50	0	50
<b>Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>1.137</b>	<b>0</b>	<b>1.137</b>	<b>937</b>	<b>0</b>	<b>937</b>
<b>Verbindlichkeiten aus zum Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## b) Nettoergebnis finanzieller Vermögenswerte und Schulden

Die Aufwendungen und Erträge aus Finanzinstrumenten stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	2021	2020
Zinsen und ähnliche Erträge aus finanziellen Vermögenswerten	49	5
Zinsaufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten	-11.435	-13.381
Netto-Fremdwährungsverluste/-gewinne aus finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten	1.910	-1.429
Wertberichtigungen auf Finanzierungsforderungen	0	-18
Wertberichtigungen und Abschreibungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-30	-81
<b>Nettoergebnis finanzieller Vermögenswerte und Schulden</b>	<b>-9.506</b>	<b>-14.903</b>

## c) Fremdwährungsrisiken

Finanzinstrumente, die in einer von der funktionalen Währung abweichenden Währung denominiert sind, sind Fremdwährungsrisiken ausgesetzt. Die wesentlichen monetären Finanzinstrumente in Fremdwährung umfassen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, liquide Mittel, Finanzierungsverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie derivative Finanzgeschäfte.

Alle Nettot Fremdwährungspositionen sind in EUR denominiert und setzen sich per 31.12.2021 wie folgt zusammen:

in TEUR	EUR	USD	Gesamt
Finanzielle Vermögenswerte	9.601	0	9.601
Finanzielle Schulden	-115.092	-6	-115.098
<b>Nettot Fremdwährungsposition</b>	<b>-105.491</b>	<b>-6</b>	<b>-105.497</b>

Alle Nettofremdwährungspositionen sind in EUR denominated und setzen sich per 31.12.2020 wie folgt zusammen:

<b>in TEUR</b>	<b>EUR</b>	<b>Gesamt</b>
Finanzielle Vermögenswerte	8.854	8.854
Finanzielle Schulden	-108.055	-108.055
<b>Nettofremdwährungsposition</b>	<b>-99.201</b>	<b>-99.201</b>

Zu den Bilanzstichtagen 31. Dezember 2021 beziehungsweise 31. Dezember 2020 bestanden keinerlei Währungssicherungsgeschäfte.

Die weiteren Risiken ergeben sich aus der Tatsache, dass Konzerngesellschaften Finanzinstrumente in Währungen eingehen, die nicht der jeweiligen funktionalen Währung entsprechen. Die Auswirkung einer hypothetischen Schwankung dieser Wechselkurse wird mittels folgender Sensitivitätsanalyse dargestellt. Die periodischen Auswirkungen werden bestimmt, in dem Auf- bzw. Abwertungen (10%) der entsprechenden Währungen gegenüber dem EUR angenommen und auf den Bestand der Finanzinstrumente zum Abschlussstichtag bezogen werden. Es wird unterstellt, dass der Bestand zum Abschlussstichtag repräsentativ für das vergangene Geschäftsjahr ist. Wechselkursbedingte Differenzen aus der Umrechnung der Nettovermögensposition der ausländischen Konzernunternehmen in die Konzernwährung EUR bleiben bei der Sensitivitätsanalyse unberücksichtigt.

Die 10%igen Veränderungen der Wechselkurse hätten folgende Auswirkungen auf das Ergebnis sowie auf das Eigenkapital zum 31. Dezember 2021 (ohne Berücksichtigung von Ertragsteuern):

<b>in TEUR</b>	<b>10%ige Aufwertung</b>	<b>10%ige Abwertung</b>
CZK	4.144	-3.391
HRK	4.120	-3.371
RSD	3.457	-2.829
USD	1	-1

Die 10%igen Veränderungen der Wechselkurse hätten folgende Auswirkungen auf das Ergebnis sowie auf das Eigenkapital zum 31. Dezember 2020 (ohne Berücksichtigung von Ertragsteuern):

<b>in TEUR</b>	<b>10%ige Aufwertung</b>	<b>10%ige Abwertung</b>
CZK	3.335	-2.728
HRK	4.279	-3.501
RSD	3.409	-2.789
USD	1	-1

#### **d) Zinsänderungsrisiken**

Marktzinssatzänderungen haben Auswirkungen auf Zinszahlungen, Zinserträge und Zinsaufwendungen. Dem Zinssatzänderungsrisiko gemäß IFRS 7 unterliegen variabel verzinsten Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert erfasst werden.

Die Auswirkung einer hypothetischen Schwankung der Zinssätze wird mittels folgender Sensitivitätsanalyse dargestellt. Das Zinssatzänderungsrisiko wird bestimmt, indem eine Zu- bzw. Abnahme der entsprechenden Referenzzinssätze zum Bilanzstichtag um 100 Basispunkte angenommen und auf den Bestand der Finanzinstrumente zum Bilanzstichtag bezogen wird. Es wird unterstellt, dass der Bestand zum Bilanzstichtag repräsentativ für das vergangene Geschäftsjahr ist.

Eine Veränderung der Zinssätze um 100 Basispunkte hätte folgende Auswirkungen auf das Ergebnis sowie auf das Eigenkapital zum 31. Dezember 2021 (ohne Berücksichtigung von Ertragsteuern):

in TEUR	Zunahme 100 Basispunkte		Abnahme 100 Basispunkte	
	Gewinn (Verlust)	Eigenkapital	Gewinn (Verlust)	Eigenkapital
	-322	-322	-51	-51

Eine Veränderung der Zinssätze um 100 Basispunkte hätte folgende Auswirkungen auf das Ergebnis sowie auf das Eigenkapital zum 31. Dezember 2020 (ohne Berücksichtigung von Ertragsteuern):

in TEUR	Zunahme 100 Basispunkte		Abnahme 100 Basispunkte	
	Gewinn (Verlust)	Eigenkapital	Gewinn (Verlust)	Eigenkapital
	-450	-450	-84	-84

## 2) Angaben zu nahestehenden Personen

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

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

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

in TEUR	Finanzierungsforderungen	
	Stand zum 31.12.2021	Stand zum 31.12.2020
DOMM Management & Investment GmbH, Wien, Österreich	0	2
Falkensteiner Hotels Südtirol GmbH, Vahrn, Italien	0	4
FELIS-DOM Nekretnine d.o.o., Zadar, Kroatien	798	0
FFM GmbH, Wien, Österreich	5	4
FTOUR GmbH, Recklinghausen, Deutschland	0	106
Jesolo Lido Real Estate s.r.l., Vahrn, Italien	286	274
GFM GmbH, Vahrn, Italien	0	4
MARIA GmbH, Vahrn, Italien	0	55
RHE S.r.l., Vahrn, Italien	1.350	750
THE ANTON G.M.B.H. (vormals FMTG – Holding s.r.l.), Vahrn, Italien	0	111
	<b>2.439</b>	<b>1.309</b>



in TEUR	Finanzierungsverbindlichkeiten	
	Stand zum 31.12.2021	Stand zum 31.12.2020
AF Consulting GmbH, Wien, Österreich	0	5
DOMM Management & Investment GmbH, Wien, Österreich	0	8
Falkensteiner Hotels Südtirol GmbH, Vahrn, Italien	0	525
Falkensteiner & Partner-Consulting GmbH (vormals FELIS Consulting GmbH), Wien, Österreich	0	7
FELIS-DOM Nekretnine d.o.o., Zadar, Kroatien	2	10
Hotel Ehrenburgerhof GmbH, Kiens, Italien	1	0
GFM GmbH, Vahrn, Italien	0	2
	<b>3</b>	<b>557</b>

Die bis zum 31. Dezember 2020 zu 100% wertberechtigten Finanzierungsforderungen gegenüber der FTOUR GmbH, in Liquidation, iHv TEUR 106 wurden im Geschäftsjahr 2021 endgültig abgeschrieben, da aus der Liquidation der Gesellschaft keine nennenswerten Zuflüsse zu erwarten sind.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen sowie die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	Forderungen aus Lieferung und Leistung und sonstige Forderungen		Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	
	Stand zum 31.12.2021	Stand zum 31.12.2020	Stand zum 31.12.2021	Stand zum 31.12.2020
Andreas Falkensteiner	0	0	8	8
DOMM Management & Investment GmbH	461	463	0	0
Hotel Ehrenburgerhof GmbH, Kiens, Italien	27	34	2	0
Falkensteiner Hotels Südtirol GmbH, Vahrn, Italien	101	278	2	258
Falkensteinerhof GmbH, Vahrn, Italien	13	0	31	0
Falkensteiner Südtirol GmbH, Vahrn, Italien	1	53	7	1
Falkensteiner & Partner-Consulting GmbH (vormals FELIS Consulting GmbH), Wien, Österreich	31	24	6	0
Falk Tours AG, Vahrn, Italien	5	0	0	0
Falktours AT GmbH, Wien, Österreich	44	34	0	0
Falktours DE GmbH, München, Deutschland	0	53	17	0
Falktours GmbH, Kiens, Italien	28	5	16	16
Falktours & Partner GmbH, Vahrn, Italien	28	35	7	7
FELIS-DOM Nekretnine doo, Zadar, Kroatien	0	0	2.301	29
FTOUR GmbH, Recklinghausen, Deutschland	2	168	0	0
Hotel Antholzer See Immobilien GmbH, Antholz, Italien	21	9	39	0
Hotel Maria Prag Besitz s.r.o., Prag, Tschechien	10	4	0	0
Jesolo Lido Real Estate s.r.l., Vahrn, Italien	820	1.135	133	9
MARIA GmbH, Vahrn Italien	0	1	0	0
Michaeler Management & Investmens s.r.l., Vahrn, Italien	20	26	0	0
Planai Hotel Errichtungs- und Betriebs GmbH, Schladming, Österreich	82	555	0	29

in TEUR	Forderungen aus Lieferung und Leistung und sonstige Forderungen		Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	
	Stand zum 31.12.2021	Stand zum 31.12.2020	Stand zum 31.12.2021	Stand zum 31.12.2020
Punta Skala d.o.o., Zadar, Kroatien	524	541	19	3
RHE S.r.l., Vahrn, Italien	288	279	89	3
Sonnenparadies GmbH, Terenten, Italien	8	74	4	11
Salò Resort s.r.l., Vahrn, Italien	29	0	0	0
THE ANTON G.M.B.H. (vormals FMTG – Holding s.r.l.), Vahrn, Italien	4	13	5	70
Dr. Thomas Döring	0	0	16	0
	<b>2.550</b>	<b>3.784</b>	<b>2.700</b>	<b>443</b>

Aus der folgenden Tabelle sind die Aufwendungen aus Managementleistungen nahestehender Personen, die für die FMTG erbracht wurden, ersichtlich:

in TEUR	In Anspruch genommene Leistungen		Verbindlichkeiten	
	2021	2020	2021	2020
Agron Berisa	0	181	0	0
Andreas Falkensteiner	20	0	8	8
Dr. Otmar Michaeler	103	18	0	0
Erich Falkensteiner	50	0	0	0
Dr. Thomas Döring	40	0	16	0
	<b>213</b>	<b>199</b>	<b>24</b>	<b>8</b>

Die Aufwendungen aus Managementleistungen werden in den Personalaufwendungen erfasst.

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

in TEUR	Erträge		Aufwendungen	
	2021	2020	2021	2020
Campstar GmbH, Wien, Österreich	18	0	-30	0
EF Invest srl, Vahrn, Italien	0	0	-110	0
Falkensteiner Hotels Südtirol GmbH, Vahrn, Italien	205	354	0	-41
Falkensteiner Südtirol GmbH, Vahrn, Italien	0	0	-20	-4
Falkensteiner & Partner-Consulting GmbH (ehem. FELIS Consulting GmbH), Wien, Österreich	2	20	-256	-42
Falkensteinerhof GmbH	1	0	0	0
Falktours AT GmbH, Wien, Österreich	0	5	0	0
Falktours & Partner GmbH, Vahrn, Italien	5	2	0	0
Falktours DE GmbH, München, Deutschland	0	0	-34	0
FELIS-DOM Nekretnine doo, Zadar, Kroatien	1	1	-45	-48
Hotel Cristallo GmbH, Rennweg, Österreich	0	0	-11	0

in TEUR	Erträge		Aufwendungen	
	2021	2020	2021	2020
Hotel Ehrenburgerhof GmbH, Kiens, Italien	161	175	-4	0
Hotel Maria Prag Besitz s.r.o., Prag, Tschechien	82	4	0	0
Jesolo Lido Real Estate s.r.l., Vahrn, Italien	1.824	971	-3	-118
MARIA GmbH, Vahrn Italien	1	1	0	0
Michaeler Management & Investment GmbH, Vahrn, Italien	1	1	0	0
Planai Hotel Errichtungs- und Betriebs GmbH, Schladming, Österreich	885	552	0	0
Punta Skala d.o.o., Zadar, Kroatien	3.439	2.146	-12	-88
RHE S.r.l., Vahrn, Italien	905	459	-10	0
Sonnenparadies GmbH, Terenten, Italien	29	5	0	0
Salò Resort s.r.l., Vahrn, Italien	57	0	0	0
THE ANTON G.M.B.H. (vormals FMTG – Holding s.r.l.), Vahrn, Italien	4	9	0	-240
	<b>7.623</b>	<b>4.704</b>	<b>-537</b>	<b>-581</b>

### 3) Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

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

Der Geschäftsbereich FMTG Services ist für das Management und den Betrieb der Hotels & Residences zuständig. Bei den Hotels handelt es sich um konzerneigene Betriebe sowie um Häuser, die von der FMTG Services geführt werden, mit denen allerdings keine oder keine mehrheitliche Beteiligung besteht.

Der Geschäftsbereich FMTG Development beschäftigt sich mit der Entwicklung und Realisierung von Hotelanlagen, Apartments und touristischen Mixed-Use-Anlagen, die anschließend unter der Marke Falkensteiner Hotels & Residences betrieben werden. Des Weiteren werden das Asset-Management für die bestehenden Häuser und der Apartmentverkauf durch die FMTG Development ausgeübt. Als weitere wesentliche Schwerpunkte hat der Geschäftsbereich die Aufgabe, neue Management- und Pachtverträge zu verhandeln und abzuschließen sowie die Veräußerung von Hotelimmobilien zu forcieren.

Der Geschäftsbereich Michaeler & Partner setzt als Unternehmensberater und Dienstleister für interne Kunden (FMTG Development) und überwiegend für externe Kunden touristische Bau- und Beratungsprojekte um.

Die folgende Tabelle stellt die Finanzkennzahlen nach Geschäftsbereichen dar:

in TEUR	FMTG Services		FMTG Development		Michaeler & Partner		Eliminierungen		FMTG-Konzern	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Außenumsatz	92.414	76.830	977	713	3.724	2.871	0	0	97.114	80.414
Innenumsatz	84	60	88	44	210	295	-382	-399	0	0
<b>Segmentumsatz</b>	<b>92.497</b>	<b>76.890</b>	<b>1.064</b>	<b>757</b>	<b>3.934</b>	<b>3.166</b>	<b>-382</b>	<b>-399</b>	<b>97.114</b>	<b>80.414</b>
EBITDA	24.364	20.186	-8	-729	1.455	1.052	1	7	25.812	20.516
EBIT	990	-4.716	-18	-10.289	1.319	923	1	7	2.292	-14.074
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	0	833	-2.450	0	0	104	0	937	-2.450
Vermögen	411.204	411.389	71.140	57.400	5.837	4.961	-47.259	-40.948	440.923	432.803
Anteile an assoziierten Unternehmen	0	0	39.865	24.865	0	0	104	0	39.969	24.865
Investitionen	9.218	1.939	672	5	35	67	0	0	9.925	2.011
Abschreibungen	-23.374	-24.901	-10	-9.560	-136	-128	0	0	-23.520	-34.590
Verbindlichkeiten	411.546	414.856	54.088	55.421	2.148	1.314	-50.929	-47.215	416.853	424.376

Die folgende Tabelle stellt die Umsatzerlöse sowie die Sach- und immateriellen Vermögenswerte und die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien nach dem Sitz der Gesellschaften dar:

in TEUR	Außenumsatz		Sach- und immaterielle Vermögenswerte inkl. als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	
	2021	2020	2021	2020
Österreich	45.011	50.506	109.476	113.517
Kroatien	21.693	11.324	98.254	94.091
Tschechien	3.148	3.712	35.580	28.446
Slowakei	853	994	15.405	20.529
Italien	19.531	10.433	52.418	55.275
Serbien	4.342	2.821	39.527	40.081
Montenegro	2.537	624	15.745	17.763
<b>Gesamt</b>	<b>97.114</b>	<b>80.414</b>	<b>366.404</b>	<b>369.701</b>

#### 4) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Auswirkungen der Corona Pandemie, wie die Einstufung als Hochrisikogebiet, Einschränkungen der Sperrstunde und die allgemeinen Maßnahmen zur Eindämmung des Virus, haben auf den Tourismus auch in der Wintersaison 2021/2022 weiterhin starke Auswirkungen. So sind doch deutliche Rückgänge in den Auslastungszahlen im Vergleich zu Wintersaisonen vor Pandemiebeginn zu verzeichnen. Diese können teilweise durch höhere Durchschnittsraten und öffentliche Zuschüsse abgedeckt werden.

Mit 29. April 2022 konnten die Verträge für das neue Premium Boutique Hotel in Bozen, Südtirol, mit 113 Zimmern und Suiten gezeichnet werden. Die Eröffnung soll in 2024 erfolgen.

Der Einmarsch russischer Truppen in der Ukraine wird auch Auswirkungen auf den Tourismus mit sich bringen. Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil russischer, belarussischer und ukrainischer Gäste, zumindest in der bevorstehenden Sommersaison, ausbleiben werden. Die FMTG-Gruppe hat historisch einen Gästeanteil aus diesen drei Staaten von etwa 1%. Einzelne Hotels wie das Falkensteiner Spa Resort Marienbad in Tschechien und in geringerem Umfang auch der Falkensteiner Club Funimation Garden Calabria in Italien werden die Auswirkungen wohl verstärkt verspüren.

Die Auswirkungen auf die Falkensteiner Hotel Montenegro d.o.o. sind jedoch so weitgehend, dass die Gesellschaft auf absehbare Zeit wohl die Pacht nicht verdienen wird können und daher von ihrem im Pachtvertrag verankertem Recht einer außerordentlichen Kündigung aufgrund Force Majeure mit 31. März 2022 Gebrauch gemacht hat. Mit 1. April 2022 hat somit auch die FMTG – Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG die für dieses Pachtverhältnis abgegebene Konzerngarantie gekündigt. Für die restlichen Falkensteiner Hotels werden die fehlenden Gäste aus Russland, Belarus und der Ukraine nur von untergeordneter Rolle sein und können auch durch Gäste anderer Nationen kompensiert werden.

Nach dem Bilanzstichtag kam es zu rückwirkenden Änderungen der Richtlinien betreffend die von der COFAG gewährten Zuschüsse im Zusammenhang mit der COVID 19 Pandemie. Die Auslegung dieser rückwirkend anzuwendenden Änderungen insbesondere in Anbetracht der ex-ante Betrachtung betreffend die Verpflichtungen des Antragsstellers in der Vergangenheit sowie deren Auswirkung auf die Zuschüsse kann aufgrund noch nicht vorhandener Erfahrungswerte und OGH Entscheidungen nicht abschließend beurteilt werden. Die Geschäftsführung erachtet die im Jahresabschluss vorgenommene Bilanzierung als angemessen.

## 5) Gesellschaften des FMTG Konzerns

Der Anteilsbesitz des FMTG Konzerns stellt sich zum 31. Dezember 2021 wie folgt dar:

Gesellschaften	Konsolidierungsart	Währung laut Firmenbuch	Stammkapital/ Nennkapital	Anteil
1. FMTG – Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG, Wien, Österreich	V	EUR	70.000,00	
2. FMTG Development GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	1.000.000,00	100,00%
3. FMTG Services GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
4. AEJO Beteiligungs GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	36.000,00	100,00%
5. Falkensteiner Hotel Club Funimation Katschberg GmbH (vormals RCB Hotelbeteiligungs-GmbH), Rennweg Österreich	V	EUR	36.336,42	100,00%
6. Falkensteiner Hotel Montafon GmbH (vormals FMTG Falkensteiner Hotelbetriebs GmbH), Wien, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
7. Punta Skala Beteiligungs GmbH (vormals Amphidamas Beteiligungsverwaltungs GmbH), Wien, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
8. Falkensteiner Hotel Sonnenalpe GmbH (vormals Evert Beteiligungs GmbH), Wien, Österreich	V	EUR	36.000,00	100,00%
9. Michaeler & Partner GmbH (vormals Michaeler & Partner Services GmbH), Wien, Österreich	V	EUR	36.409,08	100,00%
10. Falkensteiner Hotel Cirstallo GmbH (vormals Falkensteiner Hotel Cristallo Betriebs GmbH), Wien, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
11. KI Katschberg Immobilien GmbH, Rennweg, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
12. FMTG Financial Services GmbH (vormals FMTG Immo GmbH), Wien, Österreich	V	EUR	36.400,00	100,00%
13. FMTG Mitarbeiterhaus Katschberg GmbH, Rennweg, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
14. Falkensteiner Hotel BRS & BL GmbH (vormals FMTG Beteiligungs GmbH), Wien, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
15. MF Beteiligungs GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
16. Falkensteiner Hotel Carinzia GmbH (vormals Falkensteiner Hotel & Spa Carinzia Betriebs GmbH), Jenig, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%

<b>Gesellschaften</b>		<b>Konsolidierungsart</b>	<b>Währung laut Firmenbuch</b>	<b>Stammkapital/ Nennkapital</b>	<b>Anteil</b>
17.	Falkensteiner Schlosshotel Velden GmbH (vormals CUP Touristic Ges.m.b.H.), Velden am Wörther See, Österreich	V	EUR	36.336,41	100,00%
18.	Schneesportschule Seebacher KG, Rennweg, Österreich	V	EUR	5.000,00	90,00%
19.	Tourismusregion Katschberg/Rennweg Marketing GmbH, Rennweg, Österreich	B	EUR	35.000,00	31,75%
20.	KR Golfanlagen GmbH, Jenig, Österreich	V	EUR	1.762.000,00	93,78%
21.	SHV Motorbootbetriebs GmbH, Velden, Österreich	V	EUR	35.000,00	74,00%
22.	Naturenergie Katschberg GmbH, Rennweg, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
23.	Falkensteiner Hotel Maria Prag Betriebs s.r.o., Prag, Tschechien	V	CZK	200.000,00	100,00%
24.	Grand Hotel Marienbad Betriebs s.r.o., Prag, Tschechien	V	CZK	200.000,00	100,00%
25.	Hotel Atlantis Besitz s.r.o.(vormals Hotel Maria Prag Betriebs s.r.o.), Prag, Tschechien	V	CZK	27.000.000,00	100,00%
26.	FTOUR GmbH, Recklinghausen, Deutschland	N	EUR	250.000,00	100,00%
27.	FALKENSTEINER HOTELMANAGEMENT S.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	2.026.520,00	100,00%
28.	Michaeler & Partner s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	25.825,00	100,00%
29.	RHE S.r.l., Vahrn, Italien	E	EUR	150.000,00	33,33%
30.	GDB S.r.l., Vahrn, Italien	B	EUR	16.000,00	5,21%
31.	FALKENSTEINER HOTEL CAPO BOI s.r.l. (vormals FALKENSTEINER HOTELS ITALY S.r.l.), Vahrn, Italien	V	EUR	10.000,00	100,00%
32.	FMG s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	10.000,00	100,00%
33.	Falkensteiner Garden Calabria s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	10.000,00	100,00%
34.	Falkensteiner Cortina s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	10.000,00	100,00%
35.	Salò Resort s.r.l., Vahrn, Italien	E	EUR	1.000.000,00	39,70%
36.	FALKENSTEINER Hotelmanagement d.o.o., Zagreb, Kroatien	V	HRK	40.000,00	100,00%
37.	HOTELI PUNAT d.d., Punat, Kroatien	V	HRK	45.000.000,00	100,00%
38.	PUNTA SKALA d.o.o., Zadar, Kroatien	E	HRK	90.729.800,00	45,00%
39.	BORIK d.o.o (vormals BORIK dd), Zadar, Kroatien	V	HRK	68.465.430,00	100,00%
40.	Falkensteiner Hotel Bratislava s.r.o., Bratislava, Slowakei	V	EUR	5.000,00	100,00%
41.	Falkensteiner Hotel Kosice Besitz s.r.o., Bratislava, Slowakei	V	EUR	6.639,00	100,00%
42.	MF Development B.V., Rotterdam, Niederlande	V	EUR	18.000,00	100,00%
43.	Zadar B.V., Amsterdam, Niederlande	E	EUR	10.000,00	45,00%
44.	Falkensteiner Hotel Montenegro d.o.o., Bečići, Montenegro	V	EUR	1,00	100,00%
45.	Alba Invest d.o.o., Belgrad, Serbien	V	RSD	2.462.224,01	100,00%

Der Anteilsbesitz des FMTG Konzerns stellt sich zum 31. Dezember 2020 wie folgt dar:

<b>Gesellschaften</b>	<b>Konsolidierungsart</b>	<b>Währung laut Firmenbuch</b>	<b>Stammkapital/ Nennkapital</b>	<b>Anteil</b>
1. FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG, Wien, Österreich	V	EUR	70.000,00	
2. FMTG Development GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	1.000.000,00	100,00%
3. FMTG Services GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
4. AEJO Beteiligungs GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	36.000,00	100,00%
5. Falkensteiner Hotel Club Funimation Katschberg GmbH (vormals RCB Hotelbeteiligungs-GmbH), Rennweg Österreich	V	EUR	36.336,42	100,00%
6. Falkensteiner Hotel Montafon GmbH (vormals FMTG Falkensteiner Hotelbetriebs GmbH), Wien, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
7. Punta Skala Beteiligungs GmbH (vormals Amphidamas Beteiligungsverwaltungs GmbH), Wien, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
8. Falkensteiner Hotel Sonnenalpe GmbH (vormals Evert Beteiligungs GmbH), Wien, Österreich	V	EUR	36.000,00	100,00%
9. Michaeler & Partner GmbH (vormals Michaeler & Partner Services GmbH), Wien, Österreich	V	EUR	36.409,08	100,00%
10. Falkensteiner Hotel Cirstallo GmbH (vormals Falkensteiner Hotel Cristallo Betriebs GmbH), Wien, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
11. KI Katschberg Immobilien GmbH, Rennweg, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
12. FMTG Financial Services GmbH (vormals FMTG Immo GmbH), Wien, Österreich	V	EUR	36.400,00	100,00%
13. FMTG Mitarbeiterhaus Katschberg GmbH, Rennweg, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
14. Falkensteiner Hotel BRS & BL GmbH (vormals FMTG Beteiligungs GmbH), Wien, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
15. MF Beteiligungs GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
16. Falkensteiner Hotel Carinzia GmbH (vormals Falkensteiner Hotel & Spa Carinzia Betriebs GmbH), Jenig, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
17. Falkensteiner Schlosshotel Velden GmbH (vormals CUP Touristic Ges.m.b.H.), Velden am Wörther See, Österreich	V	EUR	36.336,41	100,00%
18. Schneesportschule Seebacher KG, Rennweg, Österreich	V	EUR	5.000,00	90,00%
19. Tourismusregion Katschberg/Rennweg Marketing GmbH, Rennweg, Österreich	B	EUR	35.000,00	31,75%
20. KR Golfanlagen GmbH, Jenig, Österreich	V	EUR	1.762.000,00	93,78%
21. SHV Motorbootbetriebs GmbH, Velden, Österreich	V	EUR	35.000,00	74,00%
22. Falkensteiner Hotel Maria Prag Betriebs s.r.o., Prag, Tschechien	V	CZK	200.000,00	100,00%
23. SPRAVCOVSKÁ s.r.o., Prag, Tschechien	V	CZK	100.000,00	100,00%
24. Grand Hotel Marienbad Betriebs s.r.o., Prag, Tschechien	V	CZK	200.000,00	100,00%
25. Hotel Atlantis Besitz s.r.o.(vormals Hotel Maria Prag Betriebs s.r.o.), Prag, Tschechien	V	CZK	92.659.000,00	100,00%
26. FTOUR GmbH, Recklinghausen, Deutschland	N	EUR	250.000,00	100,00%
27. FALKENSTEINER HOTELMANAGEMENT S.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	2.026.520,00	100,00%
28. Michaeler & Partner s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	25.825,00	100,00%
29. RHE S.r.l., Vahrn, Italien	E	EUR	150.000,00	33,33%
30. GDB S.r.l., Vahrn, Italien	B	EUR	16.000,00	5,21%
31. FALKENSTEINER HOTEL CAPO BOI s.r.l. (vormals FALKENSTEINER HOTELS ITALY S.r.l.), Vahrn, Italien	V	EUR	10.000,00	100,00%

<b>Gesellschaften</b>	<b>Konsolidierungsart</b>	<b>Währung laut Firmenbuch</b>	<b>Stammkapital/ Nennkapital</b>	<b>Anteil</b>
32. FMG s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	10.000,00	100,00%
33. Falkensteiner Garden Calabria s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	10.000,00	100,00%
34. Falkensteiner Cortina s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	10.000,00	100,00%
35. FALKENSTEINER Hotelmanagement d.o.o., Zagreb, Kroatien	V	HRK	40.000,00	100,00%
36. HOTELI PUNAT d.d., Punat, Kroatien	V	HRK	45.000.000,00	100,00%
37. PUNTA SKALA d.o.o., Zadar, Kroatien	E	HRK	90.729.800,00	45,00%
38. BORIK d.o.o (vormals BORIK dd), Zadar, Kroatien	V	HRK	68.465.430,00	100,00%
39. Falkensteiner Hotel Bratislava s.r.o., Bratislava, Slowakei	V	EUR	5.000,00	100,00%
40. Falkensteiner Hotel Kosice Besitz s.r.o., Bratislava, Slowakei	V	EUR	6.639,00	100,00%
41. MF Development B.V., Rotterdam, Niederlande	V	EUR	18.000,00	100,00%
42. Zadar B.V., Amsterdam, Niederlande	E	EUR	10.000,00	45,00%
43. Falkensteiner Hotel Montenegro d.o.o., Bečići, Montenegro	V	EUR	1,00	100,00%
44. MF Development d.o.o., Belgrad, Serbien	N	RSD	2.313.929,20	100,00%
45. Alba Invest d.o.o., Belgrad, Serbien	V	EUR	1.928,86	100,00%

**Legende**

V = Vollkonsolidiert

E = At Equity konsolidiert

N = Nicht konsolidiert

B = Beteiligung

Wien, am 20. Mai 2022



Dr. Otmar Michaeler (CEO)





Lobby Falkensteiner Hotel Prague \*\*\*\*\*

# 2021 Konzern- lagebericht

<b>1</b>	<b>Wirtschaftliches Umfeld</b>	<b>57</b>	<b>6</b>	<b>Risikomanagement</b>	<b>60</b>
<b>2</b>	<b>Ertragslage</b>	<b>57</b>	<b>7</b>	<b>Mitarbeiter</b>	<b>61</b>
<b>3</b>	<b>Geschäftsverlauf</b>	<b>57</b>	<b>8</b>	<b>Nachhaltigkeit</b>	<b>61</b>
<b>4</b>	<b>Vermögens- und Finanzlage, Cashflow</b>	<b>58</b>	<b>9</b>	<b>Ausblick</b>	<b>62</b>
<b>5</b>	<b>Analyse nicht finanzieller Leistungsindikatoren</b>	<b>60</b>			

## 1) Wirtschaftliches Umfeld

Die aktuelle Corona-Pandemie hat immense negative Auswirkungen auf die gesamte Wirtschaft und auf viele Branchen. Es hat sich gezeigt, dass insbesondere die Tourismusbranche massive Einbußen erlitten hat. In Österreich und nahezu allen anderen europäischen Staaten kam es seit März 2020 zu monatelangen Betriebsschließungen und zum weitgehenden Erliegen der Reisebranche. So mussten die österreichischen Hotelbetriebe im November 2020 aufgrund der virologischen Lage erneut schließen und konnten erst wieder ab 19. Mai 2021 öffnen.

Die FMTG-Gruppe musste auf die gesamte ertragreiche Wintersaison 2020/2021 verzichten. Nichts desto trotz hat sich die Lage im Frühjahr entspannt, begünstigt durch die europaweiten Impf-Maßnahmen, sowie die Effekte monatelanger Lockdown-Maßnahmen. Neben aller Schwierigkeiten in den vergangenen zwei Jahren ist hervorzuheben, wie hoch nach wie vor der Wunsch der Gäste nach Urlaub ist und wie rasant sich die Buchungslage nach den Schließungsphasen der beiden vergangenen Jahre entwickelt hat.

Die gesamtwirtschaftliche Situation in 2021 befindet sich nach dem pandemiebedingten historischen Rückgang des Jahres 2020 wieder auf Erholungskurs. So verzeichnete Österreich ein BIP Wachstum von +4,7% (Vorjahr: -6,6%), Italien +6,5% (Vorjahr: -8,9%) und Kroatien +10,5% (Vorjahr: -8,0%).

## 2) Ertragslage

in TEUR	2021	2020	Abw.	Abw. in %
Umsatzerlöse	97.114	80.414	16.700	21
EBITDA	25.812	20.516	5.296	26
EBIT	2.292	-14.074	16.366	-116
Finanzergebnis	-5.865	-14.840	8.975	60
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	937	-2.450	3.387	138
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>-2.636</b>	<b>-31.364</b>	<b>28.728</b>	<b>92</b>
Ertragsteuern	-351	1.508	-1.859	-123
<b>Ergebnis nach Ertragsteuern</b>	<b>-2.988</b>	<b>-29.856</b>	<b>26.868</b>	<b>90</b>

Ein Vergleich mit dem Vorjahr ist aufgrund der unterschiedlich langen Schließphasen der Hotelbetriebe in beiden Jahren nur eingeschränkt möglich.

## 3) Geschäftsverlauf

### Geschäftsbereich FMTG Services

Das Geschäftsjahr 2021 hat mit dem pandemiebedingten Ausfall der gesamten Wintersaison für die österreichischen Hotelbetriebe begonnen. Mit dem Verkünden der Öffnungsschritte und der einhergehenden Wiedereröffnung der Hotelbetriebe in Österreich konnte ein sehr starker Anstieg der Buchungslage verzeichnet werden. Somit konnte eine umsatz- und ergebnisstarke Sommersaison 2021 abgeschlossen werden. Mit Herbst hat sich die virologische Lage wieder verschlechtert, weshalb ein weiterer Lockdown von Mitte November bis Mitte Dezember 2021 in Österreich verhängt wurde.

Mit einem Umsatz von TEUR 92.497 (Vorjahr: TEUR 76.890) konnte ein Umsatzanstieg von 20,3 % verzeichnet werden. Es konnte ein EBITDA von TEUR 24.364 (Vorjahr: TEUR 20.186) erzielt werden – das entspricht einer EBITDA-Marge von 22,0% (Vorjahr: 26,3%).

Trotz der pandemiebedingten längeren Schließphasen in 2021 ist die Auslastung der Hotelzimmer im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Auch die ADR (Average Daily Rate) konnte im Vergleich zu 2020 um 10,7% gesteigert werden. Dies ist auch für die Zukunft ein wesentlicher Ergebnistreiber. Die operative Performance der unter der Marke Falkensteiner Hotels & Residences geführten 4\*- und 5\* Betriebe spiegelt sich in den wesentlichen Kennzahlen wie folgt wider:

	2021	2020	Veränderung
RevPar (in EUR)	109,00	90,56	20,4%
ADR (in EUR)	191,56	173,08	10,7%
Occupancy	52,9%	49,7%	6,4%

Mit Mai 2021 betrieb die FMTG-Gruppe unter der Marke Falkensteiner Hotels & Residences 30 (Vorjahr: 30) Hotels und Apartmentanlagen sowie 3 Campingplätze.

### Geschäftsbereich FMTG Development

Mit Juni 2021 konnte nun das letzte der 186 zum Verkauf stehenden Apartments Senia in Kroatien verkauft werden. Die Apartmentanlage in Jesolo, angrenzend an das Falkensteiner Hotel, wird derzeit fertiggestellt. Von den 68 Apartments sind 42 für den Verkauf vorgesehen wovon bereits jetzt 29 Apartments verkauft wurden und weitere Verträge kurz vor der Unterzeichnung stehen.

Im November 2019 konnte mit dem Verkauf der 50%-Anteile (10% bzw. 40% an zwei Investoren) an der Jesolo Lido Real Estate s.r.l., die Deinvestmentstrategie der FMTG-Gruppe fortgeführt werden. Aufgrund dessen, dass eine auflösende Vertragsbedingung trotz Nachfristsetzung nicht erfüllt wurde, ist der Käufer des 10%-Anteils vom Vertrag zurückgetreten. Dies hat zur Folge, dass die FMTG Development GmbH nun wieder als 10%-Minderheitsgesellschafter fungiert. Der Käufer des 40%-Anteils hat die Nachfrist zunächst bis 15. Dezember 2021 und nun nochmals bis 30. Juni 2022 verlängert.

Die Umsätze iHv TEUR 1.064 (Vorjahr: TEUR 757) und das EBITDA iHv TEUR -8 (Vorjahr: TEUR -729) konnten im Vergleich zum Vorjahr verbessert werden.

Immobilienveräußerungen werden in den sonstigen Erträgen ausgewiesen, weshalb das EBITDA höher als der Umsatz sein kann.

### Geschäftsbereich Michaeler & Partner

Operativ konzentriert sich Michaeler & Partner auf die Bereiche Projektmanagement und touristischer Support. Die Pandemie hat die Nachfrage nach touristischem Support stark ansteigen lassen. Daher konnte Michaeler & Partner die Umsätze iHv TEUR 3.934 (Vorjahr: TEUR 3.166) und das EBITDA TEUR 1.455 (Vorjahr: TEUR 1.052) weiter steigern.

## 4) Vermögens- und Finanzlage, Cashflow

### Bilanzstruktur

Die Sachanlagen haben sich um TEUR 2.989 auf TEUR 341.567 zum 31. Dezember 2021 reduziert. Die Alba Invest d.o.o. besitzt und betreibt neben dem Hotel auch das Danube Business Center, das Büroräumlichkeiten vermietet und somit als Finanzinvestition gehaltene Immobilie mit einem Buchwert zum 31. Dezember 2021 von TEUR 12.700 (31. Dezember 2020 TEUR 12.600) bilanziert wird.

Der Firmenwert hat sich zum 31. Dezember 2021 nicht verändert und beträgt TEUR 10.908.

Die Anteile an assoziierten Unternehmen haben sich von TEUR 24.865 zum 31. Dezember 2020 auf TEUR 39.969 zum 31. Dezember 2021 erhöht. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf Grundstücksaufwertungen der Punta Skala d.o.o. zurückzuführen.

Der Reduktion in den Vorräten von TEUR 1.740 zum 31.12.2020 auf TEUR 1.255 zum 31. Dezember 2021 resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf der restlichen Senia-Apartments in Zadar.

Die Liefer- und sonstigen Forderungen haben sich von TEUR 22.676 zum 31. Dezember 2020 auf TEUR 16.112 zum 31. Dezember 2021 verringert. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf Forderungen aus Zuschüssen gegenüber der öffentlichen Hand zurückzuführen.

Das Konzerneigenkapital erhöhte sich von TEUR 8.427 zum 31. Dezember 2020 um TEUR 15.643 auf TEUR 24.070 zum 31. Dezember 2021. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf ergebnisneutrale Bewertungseffekte von Grundstücken inklusive latenter Steuereffekte iHV TEUR 18.712, sowie auf das negative Jahresergebnis von – 2.988 TEUR zurückzuführen. Die Konzerneigenkapitalquote liegt bei 5,5% zum 31. Dezember 2021 (Vorjahr: 2,0%).

Die lang- und kurzfristigen Finanzierungsverbindlichkeiten von TEUR 369.667 zum 31. Dezember 2021 konnten im Vergleich zum 31. Dezember 2020 um TEUR 10.240 reduziert werden.

## Vermögens- und Finanzlage

Die Eigenkapitalrentabilität spiegelt das Verhältnis des Ergebnisses nach Ertragsteuern im Verhältnis zum Eigenkapital wider. Die Eigenkapitalrentabilität ist wie im Vorjahr negativ.

Als wirtschaftliches Eigenkapital bezeichnet die FMTG-Gruppe das um Einlagen atypisch stiller Gesellschafter, um nicht rückzahlbare Investitionszuschüsse öffentlicher Hand erweiterte Eigenkapital inklusive Minderheitenanteile. Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote (wirtschaftliches Eigenkapital im Verhältnis zur Bilanzsumme) liegt zum 31. Dezember 2021 bei 5,6% (Vorjahr: 2,1%).

Das negative Working Capital der FMTG-Gruppe ist größtenteils darauf zurückzuführen, dass Kredite für Anteilskauffinanzierungen und teilweise Projektfinanzierungen grundsätzlich langfristigen Charakter haben, jedoch von den finanzierenden Kreditinstituten mit einer kurzfristigen Laufzeit gewährt und bis zur Realisierung der Projektveräußerung jährlich verlängert werden. Der Grund für diese kurzfristigen Finanzierungen ist dem Umstand geschuldet, dass die FMTG teure Ablösekosten für langfristige Finanzierungen, im Falle von Immobilientransaktionen und Projekt- bzw. Anteilsverkäufen vermeiden möchte. Eine Verbesserung der fristenkongruenten Finanzierung wird vom Unternehmen vorangetrieben.

## Nettoverschuldung

Die Nettoverschuldung (lang- und kurzfristige Finanzierungsverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel und lang- und kurzfristiger Finanzierungsforderungen) reduzierte sich von TEUR 374.064 zum 31. Dezember 2020 auf TEUR 360.555 zum 31. Dezember 2021.

## Cashflow

Der Cashflow 2021 stellt sich im Vergleich zu 2020 folgendermaßen dar:

in TEUR	2021	2020
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>29.997</b>	<b>-1.538</b>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-11.166	-2.889
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-17.086	5.816
<b>Cashflow gesamt</b>	<b>1.745</b>	<b>1.389</b>

## 5) Analyse nicht finanzieller Leistungsindikatoren

Nachdem 2020 der Fokus des Managements auf der Bewältigung der Herausforderungen der Pandemie lag, konnte 2021 wieder verstärkt die Weiterentwicklung der Hotelprodukte sowie der Aufbau neuer Geschäftsfelder gestartet werden. So wurde für jedes Hotel das Produktkonzept geschärft und überarbeitet und die Neuerungen ausgerollt.

Bisher betreibt die Gruppe einen Premium Camping Platz in Zadar, Kroatien. Doch Premium Camping soll in den nächsten Jahren verstärkt ausgebaut und weiterentwickelt, und ein eigener Geschäftsbereich aufgebaut werden.

Mit der Platzierung von zwei weiteren Tranchen im Juli und Dezember 2021 konnte die Gruppe ihren erfolgreichen Weg im Crowd-investing weiter fortsetzen. So konnten in 2021 TEUR 9.574 an Finanzierungen aufgenommen werden. Aufgrund dieser Erfolgsgeschichte der letzten Jahre will die Gruppe einen neuen Geschäftsbereich aufbauen, der die Finanzierung des Wachstums der Gruppe beschleunigen soll.

Aber nicht nur die Weiterentwicklung der Gruppe, sondern auch ganz speziell die Erhaltung der Arbeitsplätze für unsere Mitarbeiter auch in Zeiten der Krise, stand und steht im Fokus des Unternehmens. Förderungen der Lohn- und Gehaltskosten wie beispielsweise die Kurzarbeitshilfen in Österreich, machten es erst möglich die Mitarbeiter auch während der langen pandemiebedingten Schließphasen in 2021 in Beschäftigung zu halten.

Auch in Zeiten der Krise steht Qualität und operative Exzellenz im Fokus unserer Hotelbetriebe. Trotz strikter COVID-19 Schutzmaßnahmen in den Hotels, die das Urlaubserlebnis der Gäste beeinträchtigt haben, Schließphasen aufgrund der Pandemie im ersten Halbjahr und gegen Jahresende verbunden mit kurzfristigen Planungsvorläufen und limitierter personeller Ressourcen, konnte die durchschnittliche Gästebewertung auf gleichem Niveau gehalten werden wie in den Vorjahren. Hohe Bewertungen sind die Basis für eine gute Preisdurchsetzbarkeit und somit erhöhte Profitabilität.

Nach wie vor ist die Deinvestmentstrategie von Immobilien weiterhin wesentlicher Bestandteil des Geschäftsmodells. Aufgrund des Ausbruchs der Pandemie konnten zwei bereits unterschriftsfertige Transaktionen im Frühjahr 2020 nicht mehr abgeschlossen werden. Steigendes Interesse, auch von institutionellen Investoren, an der Ferienhotellerie lassen ein starkes Wiederaufleben von Hotelimmobilientransaktionen nach Beendigung der Pandemie erwarten.

Zur Abrundung des 360° Tourismus ist Michaeler & Partner ein wichtiger Bestandteil der Gruppe, mit dem Fokus auf Projektmanagement und touristischen Support.

## 6) Risikomanagement

---

### Strategisches Risikomanagement

Die FMTG erweitert ihre geografische Präsenz kontinuierlich und vergrößert somit die regionale Diversifizierung des Immobilien-Portfolios. Jedem neuen Markteintritt gehen intensive Recherchen über die maßgeblichen Rahmenbedingungen des jeweiligen Landes voraus. Diese Machbarkeitsstudien werden von Michaeler & Partner und einem kompetenten regionalen oder internationalen Partner durchgeführt (4-Augen-Prinzip). Fokussiert werden sowohl Aspekte der allgemeinen Wirtschaftslage, rechtliche Bestimmungen zu Widmungs- und Bauverfahren, als auch steuer- und gesellschaftsrechtliche Fragestellungen.

Zyklische Entwicklungen kennzeichnen den Verlauf im Bereich der Hotels & Residences. FMTG profitiert hier von der Ausrichtung auf die Stadt- und Ferienhotellerie. Die Fokussierung der Hotels & Residences sowohl auf Winter- als auch Sommerdestinationen steuert saisonalen Schwankungen entgegen.

### Operatives Risikomanagement

Die Hotels werden im Eigentum oder im Rahmen von Management- oder Pachtbetrieben geführt.

Ein effizientes Berichtswesen und Controlling gewährleisten die zeitgerechte Verfügbarkeit aller entscheidungsrelevanten Informationen. Durch laufende Erweiterung und Optimierung des Management Informationssystems wird die zeitnahe Informationsgewinnung verbessert und entsprechende Maßnahmen schneller abgeleitet und umgesetzt.

Die einzelnen Konzerngesellschaften werden weitestgehend dezentral geleitet, ohne auf die Vorteile einer zentralen Struktur zu verzichten. Synergievorteile einer gemeinsamen Vermarktungs- und Vertriebsplattform, eines zentralen Kostencontrollings, einer gemeinsamen Einkaufsorganisation, eines Call-Centers und einer Reservierungszentrale sowie einer operativen Qualitätssicherung werden genutzt.

### Wechselkurs- und Finanzierungsrisiken

Die wesentlichen vom Konzern eingesetzten Finanzinstrumente, umfassen Kontokorrent- und Bankkredite sowie Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen zur Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns.

Zur Absicherung von Zins- und Wechselkursrisiken wurden in der Vergangenheit Derivate abgeschlossen. Aufgrund des sehr niedrigen Zinsniveaus und des daraus resultierenden geringen Zinsrisikos, verzichtet das Unternehmen seit einigen Jahren auf eine Zinsabsicherung.

Das Risikomanagement wird in erster Linie durch den Vorstand, im Besonderen durch den Chief Executive Officer (CEO), überwacht. Die Währungs- und Zinsrisiken werden systematisch zentral gesammelt, analysiert und gesteuert.



Regelmäßige Liquiditätsplanungen stellen sicher, dass das Unternehmen zeitgerecht künftige Liquiditätsengpässe identifizieren und entsprechende Finanzierungsmaßnahmen einleiten kann. In der Vergangenheit konnten die erforderlichen Finanzierungen vom Management zeitgerecht sichergestellt werden.

Wie bereits unter der Erläuterung der Vermögens- und Finanzlage dargestellt, ist das Unternehmen nicht fristenkongruent finanziert. Die Herstellung der Fristenkongruenz ist weiterhin ein Schwerpunkt des Managements.

## 7) Mitarbeiter

---

Im Jahr 2021 beschäftigte der FMTG-Konzern durchschnittlich 1.221 Mitarbeiter (Vorjahr: 1.152). Mit den Häusern, die mittels Managementvertrag geführt werden, zählt die FMTG-Familie 1.749 Mitarbeiter (Vorjahr: 1.559).

Der wirtschaftliche Erfolg des Konzerns beruht entscheidend auf dem großen Engagement der Mitarbeiter. Vor allem im Hotelsektor ist qualifiziertes und serviceorientiertes Personal für die Reputation und die damit verbundene Auslastung eines Hauses ausschlaggebend. Nicht nur unsere Gäste, sondern auch unsere Mitarbeiter sollen sich wie zu Hause fühlen. Auch die Mitarbeiterhäuser in den Ferienhotels mit starkem Saisonbetrieb sollen dazu beitragen, ein „Zuhause“ zu bieten. Mit der hausinternen Akademie fördert die Gruppe die Professionalisierung und Qualifizierung jedes einzelnen Teammitgliedes nicht nur mit Fachtrainings, sondern auch mit einem umfangreichen Führungskräfte-Trainingsprogramm. Weiters bietet die FMTG Mitarbeitern aus Einsaisonbetrieben die Möglichkeit während der Schließzeit ihres Stammhotels in einem anderen Betrieb zu arbeiten. Somit kann den Mitarbeitern eine ganzjährige Beschäftigung geboten werden. In der Wintersaison 2021/2022 nahmen 44 Mitarbeiter aus den italienischen und kroatischen Sommersaisonbetrieben diese Möglichkeit in Anspruch. Dadurch können die Mitarbeiter längerfristig ans Unternehmen gebunden werden und ihr Fachwissen weiter ausbauen.

## 8) Nachhaltigkeit

---

Der FMTG-Konzern prägt mit der Entwicklung von Immobilien das Umfeld in sozialer, umweltbezogener und ökonomischer Hinsicht. Durch die langjährige Tätigkeit als Projektentwickler ist die Unternehmensgruppe daher bestrebt, nachhaltig zu agieren und mit Ressourcen sparsam und bewusst umzugehen.

Michaeler & Partner hat sich in Österreich als Marktführer im Bereich der Nachhaltigkeit von Hotelprojekten unbestritten etabliert. Das Unternehmen ist seit 2009 aktives Mitglied der ÖGNI. Die Österreichische Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) verfolgt das Ziel, die Nachhaltigkeit der österreichischen Immobilienwirtschaft zu fördern. Im Mittelpunkt steht die Forcierung von Gebäuden, welche die Umwelt schonen, Ressourcen sparen und langfristige wirtschaftliche und soziale Anforderungen berücksichtigen. Als das einzige österreichische Mitglied des „World Green Building Council“ bildet der Verein eine wichtige Partnerschaft zum ständigen Kompetenzaustausch. Zusätzlich besteht ein Kooperationsvertrag mit DGNB (Deutsche Gesellschaft für nachhaltige Bauwirtschaft). Durch die Leitung des Arbeitskreises zur Adaptierung der Hotelbewertungskriterien in Österreich konnte im Mai 2011 auch das erste österreichische Hotel als „ÖGNI zertifiziert“ freigegeben werden – das Falkensteiner Bad Leonfelden in Oberösterreich. Auch im operativen Bereich wird darauf geachtet, Abläufe zum sorgfältigen Umgang mit Ressourcen sowie zur Energieoptimierung zu verbessern. Auch die erste Green Globe Zertifizierung in Österreich wurde 2012 durch Michaeler & Partner begleitet. Durch all diese Maßnahmen wird nicht nur ein aktiver Beitrag zum Klimaschutz und zur Erreichung von Emissionszielen geleistet, sondern auch die nachhaltige Wertsteigerung der Immobilie gesichert.

Einen zukunftsweisenden Weg beschreiten die Falkensteiner Hotels & Residences auch im Bereich nachhaltiges Energiemanagement. Seit 2010 arbeitet die FMTG-Gruppe mit der Firma EUDT Energie- und Umweltdaten Treuhand zusammen. Gemeinsam mit speziell geschulten Mitarbeitern werden unsere Anlagen von Technikern und Experten genau unter die Lupe genommen und energetisch optimiert. Daraus ergeben sich vielfältige Vorteile, die nicht nur der Umwelt, sondern auch unserem Unternehmen sowohl in finanzieller Hinsicht als auch in Imagedimensionen zugutekommen. Steuerliche Vergünstigungen gehen Hand in Hand mit einer Reduzierung von Energiekosten, die eine genaue Übersicht über Energieverbräuche liefert und den Einsatz eines optimierten Energiemixes (Strom, Fernwärme, etc.) ermöglicht. Das „EUDT-Energiemanagement“ wird mittlerweile in fast allen Betrieben der Falkensteiner Hotels & Residences eingesetzt und laufend erweitert, der Return on Investment ist zumeist bereits nach einem Jahr gegeben.

Falkensteiner Hotels & Residences arbeiten mittels einer Rahmenvereinbarung mit Tesla Motors zusammen und haben bei vielen Betrieben Tesla Destination Charger und Universal Charger installiert. Den Hotelgästen wird damit eine kostenlose Aufladung ihrer Elektrofahrzeuge angeboten. Dieses Angebot wird laufend auf weitere Betriebe der Gruppe ausgedehnt.

Auch im Rahmen des operativen Hotelbetriebes legt der Konzern höchstes Augenmerk auf einen schonenden Umgang mit vorhandenen Ressourcen. Deshalb kommen modernste Technologien zur Brauchwasseraufbereitung oder zur Steigerung der Energieeffizienz und Optimierung des Energieverbrauches zum Einsatz, um die Umweltbelastung so gering wie möglich zu halten. Zug um Zug werden Betriebe auch auf LED-Beleuchtung umgestellt. Darüber hinaus hat sich das Unternehmen vorgenommen, zukünftig das Volumen an Speiseabfällen durch den Einsatz von Technologie zu minimieren. Hierbei arbeitet das Unternehmen mit dem Partner „Winnow Solutions“ zusammen. Für das Jahr 2021 ist der Einsatz der Technologie in 2 Pilotbetrieben geplant.

Das Unternehmen hat in Zusammenarbeit mit zwei renommierten Beratungsunternehmen im Bereich der Nachhaltigkeit ein Projekt gestartet, um die Herausforderungen und die Verbesserungsschritte zielgerichtet und rasch vorantreiben zu können.

Forschung und Entwicklung wird vom FMTG-Konzern nicht betrieben. Allerdings verfügt die FMTG-Gruppe mit dem Beratungsunternehmen Michaeler & Partner über einen wichtigen Know-how Träger im Bereich touristische Entwicklungen.

## 9) Ausblick

---

### Was bringt die Zukunft?

Das Management hat die Zeit seit dem Ausbruch Corona-Krise nicht nur genutzt, um den Fortbestand des Unternehmens zu sichern, sondern vor allem um gestärkt aus der Krise hervorgehen zu können. So hat Falkensteiner die Produktkonzepte aller Hotelbetriebe geändert beziehungsweise geschärft und somit die Schließphasen optimal genutzt, um den Gästen künftig noch mehr Servicequalität und Urlaubserlebnisse liefern zu können.

Mit dem derzeit noch im Bau befindlichen Falkensteiner Hotel Montafon wird ein neues Premium Falkensteiner Family Hotels mit 130 Zimmern und Suiten in der Wintersaison 2022/2023 das Produktportfolio bereichern.

Mit 29. April 2022 konnten die Verträge für das neue Premium Boutique Hotel in Bozen, Südtirol, mit 113 Zimmern und Suiten gezeichnet werden. Die Eröffnung soll in 2024 erfolgen.

Der Einmarsch russischer Truppen in der Ukraine wird auch Auswirkungen auf den Tourismus mit sich bringen, dies wird aufgrund des historisch geringen Gästeanteil aus diesen drei Staaten von etwa 1% bis auf einzelne Häuser von minimaler Bedeutung sein. Die Auswirkungen auf die Falkensteiner Hotel Montenegro d.o.o., sind aufgrund des hohen Gästeanteils aus diesen drei Staaten, jedoch so weitgehend, dass die Gesellschaft auf absehbare Zeit wohl die Pacht nicht erwirtschaften wird können und daher von ihrem im Pachtvertrag verankertem Recht einer außerordentlichen Kündigung aufgrund Force Majeure mit 31. März 2022 Gebrauch gemacht hat. Derzeit finden mit dem Verpächter Verhandlungen über die Weiterführung des Hauses für das Jahr 2022 statt.

Auch wenn aufgrund des Krieges in der Ukraine die Buchungslage kurzfristig zurückgegangen ist, so sind die Buchungen wieder auf ein hohes Niveau zurückgekehrt, weshalb das Management auch von einer guten Sommersaison 2022 ausgeht.

Im Geschäftsbereich FMTG Development wird derzeit eine Masterplanung für den Resort Borik erarbeitet. Weiters wurde bereits in 2021 ein Kaufvorvertrag für ein Grundstück in Salò am Gardasee, Italien, gezeichnet. Im Zuge dieses Projektes, an dem sich die Gruppe minderheitlich beteiligt hat, soll ein Premiumhotel sowie Apartments errichtet werden.

Aber auch Developmentprojekte wie das 5\* Familienhotel in Cortina d'Ampezzo werden vorangetrieben.

Basierend auf der Masterplanung für die Erweiterung sowie den Aus- und Umbau des Resorts Punta Skala, Zadar, Kroatien, befindet sich der Umbau des Familienhotels Diadora in ein Premiumprodukt in den Entzügen, sodass die Wiedereröffnung in der Sommersaison 2022 erfolgen kann. Weiters haben bereits die ersten baulichen Maßnahmen für fünf Villen im Resort begonnen.

Im Herbst 2022 ist der Umbau des Campinplatzes Pila auf der Insel Krk, Kroatien, zu einem Premium Camping mit 430 Stellplätzen und Mobile Homes geplant. Weiters sollen zusätzliche Mobile Homes im Premium Camping Zadar installiert werden. Das Wachstum im Bereich Camping soll künftig stark forciert werden, weshalb auch das Management am Aufbau eines eigenen Geschäftsbereichs arbeitet.

Die FMTG-Gruppe konnte in 2021 über die Plattform invesdor.com zwei weitere Finanzierungstranchen abschließen und mit einem Finanzierungsvolumen dieser beiden Tranchen von 9,6 Mio. EUR die Erfolgsgeschichte fortsetzen. Dies führte auch zum Startschuss künftig eine eigene Geschäftseinheit, mit dem Fokus der Finanzierung für ein rascheres Wachstum aufzubauen. Die erste Kampagne soll anlässlich des 65-jährigen Firmenjubiläums bereits im Sommer 2022 über eine eigene Falkensteiner-Website erfolgen.

Wien, am 20. Mai 2022



Dr. Otmar Michaeler (CEO)

FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG  
Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2021

---

### **III. BESTÄTIGUNGSVERMERK**

#### **Bericht zum Konzernabschluss**

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der

**FMTG – Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG,  
Wien,**

und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern), bestehend aus der Konzern-Bilanz zum 31. Dezember 2021, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalentwicklung und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Konzernanhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2021 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind (IFRS), und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB.

#### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind vom Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.



FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG  
Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2021

---

Wir sind der Auffassung, dass die von uns bis zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

### **Hervorhebung eines besonderen Sachverhaltes**

Wir weisen auf folgenden Sachverhalt hin. Der Ausbruch der Covid19-Pandemie und die damit zusammenhängenden Einschränkungen haben weitreichende wirtschaftliche Auswirkungen, die sich insbesondere auf die Tourismusbranche negativ auswirken. Wir verweisen auf die Angabe im Anhang (sonstige Angaben Punkt B) sowie Punkt E 2) und Lagebericht (Punkt „Ausblick“) in der die gesetzlichen Vertreter die Unsicherheiten bezüglich der möglichen Auswirkungen von COVID- 19 auf die Entwicklung des Unternehmens, sowie die getätigten und geplanten Maßnahmen zu deren Bewältigung beschreiben. Unser Prüfungsurteil ist im Hinblick auf diesen Sachverhalt nicht modifiziert.

### **Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats/Prüfungsausschusses für den Konzernabschluss**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB ein möglichst getreues Bild der Vermögens, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder den Konzern zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG  
Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2021

---

Der Aufsichtsrat/Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns.

### **Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses**

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt.

Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG  
Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2021

---

- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir erlangen ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns, um ein Prüfungsurteil zum Konzernabschluss abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG  
Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2021

---

Wir tauschen uns mit dem Aufsichtsrat/Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

### **Bericht zum Konzernlagebericht**

Der Konzernlagebericht ist auf Grund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Konzernlageberichts durchgeführt.

### **Urteil**

Nach unserer Beurteilung ist der Konzernlagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden und steht in Einklang mit dem Konzernabschluss.

FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG  
Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2021

---

## Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Konzernabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über den Konzern und sein Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Konzernlagebericht nicht festgestellt.

Klagenfurt am Wörthersee,  
20.05.2022

**CONFIDA SÜD**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.



---

Mag. Sabina S. Kampfer  
Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Konzernabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Konzernabschluss samt Konzernlagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

# Impressum

**FMTG – Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG**

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

Telefon: +43/1/605 40 0

Fax: +43/1/605 40 01

Internet: [www.fmtg.com](http://www.fmtg.com)

Firmensitz: Wien, UID Nr.: ATU64058147

**Anfragen an**

Telefon: +43/1/605 40 36

E-Mail: [norbert.ratzinger@fmtg.com](mailto:norbert.ratzinger@fmtg.com)

Die in diesem Bericht enthaltenen Prognosen, Planungen und zukunftsgerichteten Aussagen basieren auf dem Wissensstand und der Einschätzung der FMTG – Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG zum Zeitpunkt der Erstellung. Für den tatsächlichen Eintritt von Prognosen sowie zukunftsgerichteten Aussagen kann keine Gewähr geleistet werden.

Der Finanzbericht wurde mit der größtmöglichen Sorgfalt erstellt und die Daten gewissenhaft überprüft. Rundungs-, Übermittlungs-, Satz- oder Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Dieser Finanzbericht wurde in deutscher Sprache verfasst. Der Finanzbericht in englischer Sprache ist eine Übersetzung des deutschen Berichts. Alleine die deutsche Version ist die authentische Fassung.

**Fotos:** © Falkensteiner Hotels & Residences, S. 3 Fotografen Claus Brechenmacher & Reiner Baumann

*Welcome Home!*

FALKENSTEINER.COM



**Muster Darlehensverträge**

**Abschnitt I – Darlehensvertrag mit Zinszahlungen in Euro**

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



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

**VERTRAG über ein QUALIFIZIERT NACHRANGIGES DARLEHEN**

zwischen

**FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG**

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

eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien unter FN 154675p

[nachfolgend "Emittentin" genannt]

und

**[Name Partei (lt. Angaben auf der Plattform oder am Angebotsschreiben)]**

[Wohnsitz/Sitz, sonstiges Identifizierung]

[nachfolgend "Investor" genannt]

**1 Zusammenfassung Vertragsgegenstand und Konditionen**

Darlehensbetrag:	[●] (EUR 500,00 oder ein ganzes Vielfaches davon)	Laufzeitende:	30.09.2027 (vorzeitige Rückzahlung möglich)
Zinssatz:	4,0% p.a. (act/360)	Erster Zinszahlungstermin	30.03.2023
Zinszahlungsart:	Überweisungen durch die Emittentin auf ein in Euro geführtes Bankkonto des Investors einer Bank innerhalb der Europäischen Union	Tilgungstermin (eine Zahlung)	30.09.2027
Zeichnungsfrist:	21.07.2022, 24:00 Uhr CET	Jährliche Zinszahlungstermine:	30.03. und 30.09.
Funding-Schwelle:	EUR 300.000,00	Verlängerungsoptionsfrist:	28 Tage
Frist zur Erreichung der Funding-Schwelle:	21.07.2022	Funding-Limit:	EUR 15.000.000,00

**2 Vorbemerkungen**

2.1 Die Emittentin ist eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsadresse Walcherstraße 1A, Stiege C2, Top 6.04, 1020 Wien, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien unter FN 154675p. Unternehmensgegenstand der Emittentin ist der Betrieb und die Führung von Hotels, touristische Unternehmensberatung und Entwicklung touristischer Immobilien. Das Grundkapital der Emittentin beträgt EUR 70.000,00 und ist zur Gänze in Bar eingezahlt.

Die Eigentümer der Emittentin sind:

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

2.2 Die Emittentin beabsichtigt, für Zwecke der Unternehmensfinanzierung qualifiziert nachrangige Darlehen (kurz „**Nachrangdarlehen**“) aufzunehmen.

Die Emittentin verwendet die von den Investoren zur Verfügung gestellten Mittel ausschließlich für die Verwirklichung des Investitionsvorhabens, wie es im Kapitalmarktprospekt vom 07.06.2022 beschrieben ist, sowie für sonstige gewöhnliche Geschäftszwecke und zur Begleichung der an die nachstehenden Internetplattform(en) zu entrichtenden Provisionen und Entgelte.

2.3 Zu diesem Zweck lädt die Emittentin Investoren ein, sich über eine oder mehrere Internetplattformen im Sinne des § 2 Z 5 AltFG und ihrer Partner - insbesondere der zero21 Funding Services GmbH, einer Gesellschaft nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien und der Geschäftsadresse Liechtensteinstraße 111-115, 1090 Wien, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 477829s („**zero21 Funding Services GmbH**“), die Betreiberin der Plattformen ist (nachstehend jeweils als „**Plattform**“ bezeichnet; jedenfalls [www.conda.at](http://www.conda.at), [www.conda.de](http://www.conda.de)) für ein solches Nachrangdarlehen zu interessieren und ein Angebot zur Gewährung eines solchen Nachrangdarlehens an die Emittentin zu stellen. Die Annahme der Angebote von Investoren und daher die Aufnahme der Nachrangdarlehen durch die Emittentin hängt im Besonderen davon ab, ob der in Punkt 1 unter „Funding-Schwelle“ genannte Mindestbetrag (nachstehend als „**Funding-Schwelle**“ bezeichnet) durch die Angebote der Investoren bis längstens 21.07.2022 erreicht wird. Das Erreichen der Funding-Schwelle ist eine auflösende Bedingung. Für den Fall, dass diese auflösende Bedingung eintritt, d.h. die Funding-Schwelle nicht erreicht wird, gilt dieser Nachrangdarlehensvertrag als nicht geschlossen, sämtliche diesbezüglichen wechselseitigen Rechte und Pflichten der Vertragsparteien entfallen und das Nachrangdarlehen ist umgehend an den Investor zu retournieren (siehe auch Punkt 3.3).

2.4 Eine Angebotsstellung an die Emittentin ist für Personen, die ihren Sitz, Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in einem Land außerhalb Österreichs, Deutschlands oder der Schweiz haben, in dem Vorschriften über die Registrierung und Zulassung oder sonstige Vorschriften im Hinblick auf ein Angebot der gegenständlichen Veranlagungen bestehen oder bestehen könnten, unzulässig. Insbesondere ist eine Angebotsstellung für Staatsbürger der Vereinigten Staaten von Amerika und Personen, die in den U.S.A. steuerpflichtig sind, nicht möglich.

2.5 Die Emittentin wird im Rahmen des gegenständlichen Crowd-Investings Nachrangdarlehen bis zu dem in Punkt 1 genannten Gesamtbetrag (nachstehend als „**Funding-Limit**“ bezeichnet) von Investoren aufnehmen und akzeptieren.

2.6 Der Investor gewährt mit dem vorliegenden Vertrag der Emittentin ein Nachrangdarlehen. Ein solches Darlehen vermittelt keine gesellschaftsrechtliche Beteiligung an der Emittentin. Sämtliche Forderungen aus dem Nachrangdarlehen (einschließlich Zins- und Rückzahlungsansprüche) unterliegen einem qualifizierten Rangrücktritt nach Maßgabe von Punkt 8 dieses Vertrags. Aufgrund des qualifizierten Rangrücktritts im Sinne des § 67 Abs. 3 IO können Forderungen aus dem Nachrangdarlehen außerhalb eines Insolvenzverfahrens solange und soweit nicht geltend gemacht werden, wie ein Insolvenzeröffnungsgrund, d.h. eine Zahlungsunfähigkeit, drohende Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung, bei der Emittentin vorliegt oder die Geltendmachung von Forderungen aus dem Nachrangdarlehen einen solchen Insolvenzeröffnungsgrund herbeiführen würde. Im Insolvenzverfahren sowie im Falle der Liquidation der Emittentin werden die Forderungen aus diesem Vertrag nur nachrangig bedient. Das dauerhafte Vorliegen der Voraussetzungen des qualifizierten Rangrücktritts kommt mithin einem Totalverlust gleich. Es handelt sich daher um eine unternehmerische Kapitalanlage mit einer eigenkapitalähnlichen Haftungsfunktion, die nicht zur Absicherung der Altersvorsorge geeignet ist. Vor einer Investition sollte der Investor daher die Anlegerinformationen sorgfältig lesen und ggf. unabhängigen und sachkundigen Rat (z. B. von einem Rechtsanwalt, Steuerberater und/oder Finanzberater) einholen. Im Gegenzug erhält der Investor Anspruch auf Zinsen. **DEM INVESTOR IST BEWUSST, DASS DIE INVESTITION IN FORM DES NACHRANGDARLEHENS NICHT NUR CHANCEN, SONDERN AUCH RISIKEN, BIS HIN ZU EINEM MÖGLICHEN TOTALAUSFALL DES INVESTMENTS, MIT SICH BRINGT. ES SOLLEN DAHER NUR INVESTOREN ENTSPRECHENDE ANGEBOTE ZUR GEWÄHRUNG EINES NACHRANGDARLEHENS ABGEBEN, DIE EINEN TOTALAUSFALL DES INVESTIERTEN BETRAGS VERKRAFTEN KÖNNEN UND WIRTSCHAFTLICH NICHT AUF ENTSPRECHENDE RÜCKFLÜSSE AUS DEM INVESTMENT ANGEWIESEN SIND.**

2.7 Zinsen werden durch die Gesellschaft auf ein in Euro geführtes Bankkonto des Investors einer Bank innerhalb der Europäischen Union überwiesen. Etwaige Verzugszinsen oder Zinsen aufgrund von Vertragsverletzungen gemäß der Punkte 6.4, 9.3 oder 12.3 (sowie Zinsen, die auf Verzugszinsen oder Zinsen wegen Vertragsverletzungen anfallen), werden von der Gesellschaft ausschließlich in Euro geleistet.

2.8 Der Investor stellt das Angebot zur Gewährung des Nachrangdarlehens an die Emittentin und wird gleichzeitig als Teil dieses Angebots den entsprechend angebotenen Darlehensbetrag – wie näher auf der Plattform beschrieben – auf das Konto des hiermit bestellten Zahlungsdienstleisters und Treuhänders, Lemonway (vereinfachte Aktiengesellschaft), mit dem Sitz in

Montreuil, Frankreich, und der Geschäftsadresse 15 Rue de la Beaune, 93100 Montreuil, Frankreich („Lemonway“) bei der Barclays Bank Ireland PLC, Frankfurt Branch, TaunusTurm, Taunustor 1, 60310 Frankfurt am Main, IBAN DE70503104000438134909, BIC BARCDEFFXXX, so überweisen, dass das Darlehen bis spätestens 14 Tage nach Abgabe seines Angebotes zum Abschluss dieses Darlehensvertrages dort eingelangt ist.

Der Treuhänder Lemonway wird das Nachrangdarlehen bis zum Ablauf der Frist für die Erreichung der Funding-Schwelle (siehe Punkt 1) treuhändig für den Investor verwahren und bei vollständiger und fristgerechter Erreichung der Funding-Schwelle das Nachrangdarlehen in Kooperation mit der Plattformbetreiberin im Zuge der Darlehensannahme an die Emittentin überweisen. Sollte die Funding-Schwelle nicht bzw. nicht fristgerecht erreicht werden, so ist der Treuhänder Lemonway verpflichtet, das Nachrangdarlehen in Kooperation mit der Plattformbetreiberin vollständig wieder auf das vom Investor auf der Plattform bekanntgegebene Bankkonto refundieren.

Der Investor ist im Rahmen des Abschlusses des Nachrangdarlehensvertrages verpflichtet, mit der Nutzung der Plattform mit dem gemäß Punkt 2.7 bestellten Zahlungsdienstleister und Treuhänder Lemonway durch konkludente Handlung einen Zahlungsdienstleistungs- und Treuhandvertrag abzuschließen. Nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten und im Rahmen des rechtlich Zulässigen kann der Darlehensbetrag mit Zustimmung des Investors auch mittels Bankeinzug vom Konto des Investors an den Treuhänder bezahlt werden.

Der Investor ist verpflichtet, sich binnen längstens 7 Tagen ab Unterbreitung seines Angebotes zum Abschluss des Darlehensvertrages gegenüber Lemonway und der Plattformbetreiberin zu identifizieren und an allen Maßnahmen zur Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung mitzuwirken. Er wird Lemonway bzw. der Plattformbetreiberin zu diesem Zweck alle erforderlichen Unterlagen und Informationen umgehend nach Aufforderung zur Verfügung zu stellen und alle erforderlichen Mitwirkungshandlungen setzen. Lemonway fungiert hierbei auch im Auftrag und im Namen der Plattformbetreiberin.

2.9 Investoren können während der auf der Plattform und unter Punkt 1 bekanntgegebenen Zeichnungsfrist Angebote zur Zeichnung von Nachrangdarlehen abgeben. Die Zeichnungsfrist kann von der Emittentin im Fall einer vorzeitigen Erreichung der Funding-Schwelle und/oder des Funding-Limits verkürzt werden. Ebenso kann die Zeichnungsfrist von der Emittentin bis zu der in Punkt 1 genannten möglichen Verlängerungsoptionsfrist ausgeweitet werden. Der Investor bleibt während der (allenfalls verkürzten oder verlängerten) Zeichnungsfrist an sein Angebot gebunden.

2.10 Durch die Auswahl eines Betrages, den der Investor als Nachrangdarlehen investieren will, und entsprechender Bestätigung durch Anklicken des Bestätigen-Buttons auf der Plattform, auf der sich der Investor zuvor registriert hat, gibt der Investor ein Angebot auf Abschluss eines Darlehensvertrages zur Gewährung eines Nachrangdarlehens gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages ab. Alternativ kann das Angebot auf Abschluss eines Darlehensvertrages zur Gewährung eines Nachrangdarlehens gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages auch schriftlich durch Übersendung eines Angebotsschreibens an die Geschäftsadresse der Emittentin abgegeben werden. Eine Annahme des Angebots eines Investors auf Abschluss des Nachrangdarlehens durch die Emittentin erfolgt durch Übermittlung eines E-Mails an die vom Investor bei der Registrierung auf der Plattform bzw. im Angebotsschreiben bekanntgegebene E-Mail-Adresse. Die Emittentin behält sich auch die Ablehnung einzelner Angebote von Investoren ohne weitere Gründe vor (so zum Beispiel auch wenn die Emittentin die Befürchtung hat, dass ein Investor eigentlich ein Wettbewerber der Emittentin ist). Investoren, deren Angebote abgelehnt werden, erhalten kein E-Mail zur Annahme ihres Angebots und werden, nach Möglichkeit, gesondert per E-Mail verständigt.

2.11 Ab Erreichen der Funding-Schwelle und spätestens vier Wochen nach Ende der (allenfalls verkürzten oder verlängerten) Zeichnungsfrist kann die Emittentin Angebote von Investoren durch Übermittlung von E-Mails an die jeweiligen Investoren annehmen. Die Emittentin behält sich das Recht vor, auch (mehrmals und in zeitlichem Abstand) nur einzelne Angebote von Investoren anzunehmen, solange der Gesamtbetrag der bereits angenommenen Nachrangdarlehen die Funding-Schwelle nicht unterschreitet. Die Annahme ist ebenso wie das Überschreiten der Funding-Schwelle Voraussetzung für die Überweisung der Darlehensbeträge an die Emittentin und das Zustandekommen des Darlehensvertrages.

2.12 **Rücktrittsrecht:** Ist der Investor Verbraucher im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes, so hat er ab Annahme des Angebots durch die Emittentin das Recht, binnen 14 Tagen von dem solcherart geschlossenen Darlehensvertrag zurückzutreten. Im Fall eines Rücktritts ist der vom Investor bezahlte Darlehensbetrag binnen zwei Wochen ab Zugang der Rücktrittserklärung bei der Emittentin ohne Gewährung einer Zinszahlung an den Investor auf das vom Investor auf der Plattform bekanntgegebene Bankkonto zurückzuzahlen.

Der Nachrangdarlehensvertrag steht weiters unter der auflösenden Bedingung, dass durch Rücktritte von Investoren der Gesamtdarlehensbetrag unter die Funding-Schwelle fällt; diesfalls hat die Emittentin keine Zinsen zu zahlen.

2.13 Diese Vorbemerkungen sind ein integraler Bestandteil dieses Vertrags.

### 3 Zeichnungsfrist, auflösende Bedingung

3.1 Der Investor gewährt der Emittentin ein qualifiziert nachrangiges Darlehen gemäß den Bestimmungen dieses Vertrags in Höhe des vom Investor auf der Plattform durch Anklicken des Bestätigen-Buttons bzw. des auf dem Angebotsschreiben gewählten und im Anschluss an das auf der Plattform bzw. unter Punkt 2.7 bekanntgegebene Bankkonto des Treuhänders Lemonway bezahlten Betrages. Nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten und im Rahmen des rechtlich Zulässigen kann der Darlehensbetrag mit Zustimmung des Investors auch mittels Bankeinzug vom Konto des Investors an den Treuhänder bezahlt werden. Die Emittentin nimmt das Angebot durch die Übersendung einer Annahme-E-Mail an.

3.2 Die Emittentin ist berechtigt, die Zeichnungsfrist höchstens um die in Punkt 1 genannte Verlängerungsfrist auszuweiten. Eine mehrmalige Verlängerung ist zulässig, solange dadurch die in Punkt 1 genannte Verlängerungsfrist insgesamt nicht überschritten wird. Im Fall der vorzeitigen Erreichung des Funding-Limits kann die Emittentin die Zeichnungsfrist verkürzen.

3.3 Der Vertrag ist auflösend bedingt durch das Nichterreichen der Funding-Schwelle bis zum Ende der Zeichnungsfrist (oder deren Unterschreiten aufgrund erfolgter Rücktritte bzw. nach Annahme der Angebote von der Emittentin durch Widerruf von Investoren binnen des 14 Tage dauernden Rücktrittsrechts für Verbraucher).

### 4 Darlehensbetrag, Laufzeit und Rückzahlung, Kündigung

4.1 Der Investor leistet einen Darlehensbetrag in Höhe des auf der Plattform bzw. am Angebotsschreiben von ihm gewählten Betrages (nachstehend als „**Darlehensbetrag**“ bezeichnet). Der Darlehensbetrag ist vom Investor bei Stellung seines Angebots schuldbefreiend an das auf der Plattform bzw. unter Punkt 2.7 bekanntgegebene Bankkonto des Treuhänders Lemonway zu bezahlen. Nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten und im Rahmen des rechtlich Zulässigen kann der Darlehensbetrag mit Zustimmung des Investors auch mittels Bankeinzug vom Konto des Investors an den Treuhänder bezahlt werden. Nach entsprechendem Eingang des vom Investor zu leistenden Darlehensbetrags hat die Emittentin im Fall der Angebotsannahme keine weiteren Ansprüche gegen den Investor auf Einzahlungen (**KEINE NACHSCHUSSPFLICHT**). Auch die Wiederrücknahme bereits getilgter Darlehensteile durch die Emittentin ist nicht möglich.

4.2 Die Laufzeit des Nachrangdarlehens beginnt mit dem Datum der Angebotsannahme durch die Emittentin und Überweisung des Darlehensbetrags vom Treuhänder auf das Konto der Emittentin (unter dem Vorbehalt, dass das Gesamtvolumen der Nachrangdarlehen aufgrund erfolgter Rücktritte bzw. nach Annahme der Angebote von der Emittentin durch Widerruf von Investoren binnen des 14 Tage dauernden Rücktrittsrechts für Verbraucher nicht unter die Funding-Schwelle fällt). Das Nachrangdarlehen hat eine Laufzeit bis zu dem in Punkt 1 genannten Laufzeitende. Klarstellend wird festgehalten, dass das Ende der Laufzeit unabhängig vom Zeitpunkt des Zustandekommens des Darlehensvertrages ist. **Es besteht kein ordentliches Kündigungsrecht des Vertrages durch den Investor.** Es besteht allerdings ein außerordentliches Kündigungsrecht des Vertrages durch den Investor, welches im Punkt 11 geregelt ist. In diesem Fall gilt Punkt 4.6 für die Beendigung und Abwicklung des Vertragsverhältnisses entsprechend.

4.3 Der Darlehensbetrag wird gemäß Punkt 1 zu dem dort genannten Tilgungstermin zur Rückzahlung auf das vom Investor im Rahmen seiner Registrierung auf ein Auszahlungskonto des Investors gemäß Punkt 7 in einer Zahlung des vom Investor unter diesem Vertrag geleisteten Darlehensbetrages fällig.

Die Rückzahlung an den Investor erfolgt, wenn die Voraussetzungen zur Zahlung gemäß der qualifizierten Nachrangerklärung in Punkt 8 erfüllt sind, nämlich, dass unter Berücksichtigung der Forderungen sämtlicher (derzeitigen und zukünftigen) Gläubiger der Emittentin, deren Forderungen nachrangig sind, keine Zahlungsunfähigkeit und kein negatives Eigenkapital der Emittentin vorliegt.

Soweit die Rückzahlung der Tilgung wegen der qualifizierten Nachrangerklärung gemäß Punkt 8 nicht erfolgt, ist diese – vorbehaltlich der Erfüllung der vertraglichen Zahlungsvoraussetzungen – zum nächsten möglichen Tilgungstermin an dem die vertraglichen Zahlungsvoraussetzungen erfüllt sind, zurückzuzahlen. In so einem Fall bleibt die nicht zurückbezahlte Tilgung Teil des offenen Saldos des Nachrangdarlehens gemäß Punkt 4.4 und unterliegt ab dem Tilgungstermin bis zum Auszahlungszeitpunkt weiterhin einer Verzinsung gemäß Punkt 5.3.

4.4 Der Darlehensbetrag zuzüglich der Summe aller unter diesem Darlehensvertrag aufgelaufenen Zinsen und abzüglich der Summe aller an den Investor bereits zurückbezahlten Tilgungen und Zinsen ergibt den jeweils noch „**offenen Saldo des Darlehensbetrages**“.

Teile des offenen Saldos des Darlehensbetrages, die nicht ausschließlich auf Zinsen auf den Darlehensbetrag gemäß Punkt 5.1 zurückzuführen sind, werden in Geld geleistet. Dies betrifft insbesondere die Tilgung des Darlehensbetrages selbst, aber auch Verzugszinsen auf den Darlehensbetrag oder Verzugszinsen, die auf Zinsen gemäß der Punkte 9.3 oder 12.3 anfallen.

4.5 Am Ende der in Punkt 1 genannten Vertragslaufzeit ist der noch offene Saldo des Darlehensbetrages samt aller bis dahin aufgelaufener und nicht bezahlter Zinsen zur Rückzahlung an den Investor auf das Auszahlungskonto des Investors gemäß Punkt 7.1 fällig.

4.6 Die Emittentin ist berechtigt, den Darlehensbetrag auch vor dem Ende der Laufzeit des Darlehens jeweils zu einem Zinszahlungstermin gemäß Punkt 1 samt aller bis zu diesem Zeitpunkt aufgelaufener und nicht bezahlter Zinsen auf das vom Investor im Rahmen seiner Registrierung auf der Plattform oder im Angebotsschreiben bekanntgegebene Bankkonto (oder ein anderes vom Investor mittels Aktualisierung seiner Registrierung auf der Plattform bekanntgegebenes Konto) an den Investor **vorzeitig und vollständig** zurückzuzahlen. Mit Vertragserfüllung seitens der Emittentin ist dieser Vertrag vorzeitig gekündigt.

Die vorzeitige und vollständige Rückzahlung des offenen Saldos des Darlehensbetrags kann von der Emittentin jedoch nur ausgeübt werden, wenn sichergestellt ist, dass alle Voraussetzungen für die Rückzahlung des Darlehensbetrags und Zahlung sämtlicher aufgelaufener Zinsen gemäß der qualifizierten Nachrangerklärung in Punkt 8 erfüllt sind, nämlich, dass unter Berücksichtigung der Forderungen sämtlicher (derzeitigen und zukünftigen) Gläubiger der Emittentin, deren Forderungen nachrangig sind, keine Zahlungsunfähigkeit und kein negatives Eigenkapital der Emittentin vorliegt.

Die Emittentin ist verpflichtet, die Absicht zur vorzeitigen und vollständigen Rückzahlung des offenen Saldos des Darlehensbetrags schriftlich und zumindest 60 Tage im Voraus dem Investor elektronisch auf der Plattform oder per E-Mail (an die vom Investor im Rahmen seiner Registrierung oder späteren Aktualisierung auf der Plattform bekanntgegebene E-Mail-Adresse) mitzuteilen.

## 5 Zinsen

### 5.1 Zinssatz

Der offene Saldo des Darlehensbetrages wird mit dem in Punkt 1 genannten Zinssatz verzinst. Die Berechnung der Zinsen erfolgt nach der Eurozinsmethode  $act/360$  und wird kaufmännisch auf die zweite Nachkommastelle genau gerundet. Dies bedeutet, dass die Zinstage kalendergenau ermittelt werden und der Berechnung 360 Tage für das Zinsjahr zugrunde gelegt werden.

### 5.2 Laufende Zinszahlungen

Der **offene Saldo des Darlehensbetrages** wird mit dem Zinssatz verzinst. Die aufgelaufenen Zinsen sind jeweils zu den in Punkt 1 genannten Zinszahlungsterminen eines jeden Kalenderjahres bzw. zum Ende der Vertragslaufzeit zur Zahlung durch die Gesellschaft fällig. Die Verzinsung beginnt mit Annahme des Vertrages durch die Gesellschaft. Die Verzinsung gilt nicht im Fall eines Widerrufs durch den Investor gemäß Punkt 2.11 oder im Fall der Auflösung des Vertrages gemäß Punkt 3.3.

Zinszahlungen werden dem Investor zu den in Punkt 1 genannten Zinszahlungsterminen auf das vom Investor im Rahmen seiner Registrierung auf der Plattform oder im Angebotsschreiben bekanntgegebene Bankkonto (oder ein anderes vom Investor mittels Aktualisierung seiner Registrierung auf der Plattform bekanntgegebenes Konto) überwiesen..

Zinszahlungen an den Investor erfolgen, wenn die Voraussetzungen zur jeweiligen Zahlung gemäß der qualifizierten Nachrangerklärung in Punkt 8 erfüllt sind, nämlich, dass unter Berücksichtigung der Forderungen sämtlicher (derzeitigen und zukünftigen) Gläubiger der Gesellschaft, deren Forderungen nachrangig sind, keine Zahlungsunfähigkeit und kein negatives Eigenkapital der Gesellschaft vorliegt.

Soweit Zinsen wegen der qualifizierten Nachrangerklärung gemäß Punkt 8 nicht bezahlt werden, sind diese – vorbehaltlich der Erfüllung der vertraglichen Voraussetzungen – zum nächsten möglichen Zinszahlungstermin an dem die vertraglichen Zahlungsvoraussetzungen erfüllt sind zu zahlen. In so einem Fall bleiben die nicht bezahlten Zinsen Teil des offenen Saldos des Darlehensbetrags gemäß Punkt 4.4 und unterliegen ab dem Zinszahlungstermin bis zum Zahlungszeitpunkt weiterhin einer Verzinsung gemäß diesem Punkt 5.2.

### 5.3 Verzugszinsen

Für den Fall des Verzugs von fälligen Beträgen (Zinsen oder Tilgungen) gemäß diesem Vertrag schuldet die Emittentin dem Investor Verzugszinsen in Höhe von 12% p.a. auf den fälligen Betrag, berechnet nach der Eurozinsmethode  $act/360$ . Die Beträge werden kaufmännisch auf die zweite Nachkommastelle genau gerundet. Verzugszinsen gelten auch, solange die Emittentin einen Beleg für die Verweigerung der Zinszahlung gemäß Punkt 8.3 schuldig bleibt.

Klarstellend wird festgehalten, dass Beträge, die mangels Vorliegens der Zahlungsvoraussetzungen gemäß Punkt 8 nicht ausbezahlt werden, (vorerst) nicht fällig sind, sodass für diese Beträge keine Verzugszinsen anfallen; vielmehr unterliegen

diese Beträge weiterhin einer Verzinsung gemäß Punkt 5.3. Fälligkeit tritt erst zum nächstfolgenden Zinszahlungs- bzw. Tilgungstermin ein, an dem die vertraglichen Zahlungsvoraussetzungen erfüllt sind.

## 6 Informations- und Kontrollrechte

6.1 Bis zur vollständigen Rückzahlung aller Darlehensansprüche durch die Emittentin, hat der Investor das Recht, Abschriften der jeweiligen Jahresabschlüsse der Emittentin zu erhalten, und zwar spätestens vier Wochen nach Feststellung des Jahresabschlusses durch die Gesellschafter der Emittentin jedoch spätestens 9 Monate nach dem jeweiligen Bilanzstichtag. Die Geschäftsführung der Emittentin hat die Einhaltung dieser Fristen sicherzustellen.

Der Umfang sowie Art und Form des Jahresabschlusses hat den Gesetzen und Vorschriften zu entsprechen, wie diese von den Behörden am Sitz der Emittentin definiert sind.

Jedem Investor ist nach Feststellung des Jahresabschlusses eine Abschrift innerhalb von vier Wochen nachweislich zu übermitteln. Diese Unterlagen werden dem Investor elektronisch auf der Plattform oder per E-Mail (an die vom Investor im Rahmen seiner Registrierung oder späteren Aktualisierung auf der Plattform bekanntgegebene E-Mail-Adresse) zur Verfügung gestellt.

6.2 Die in Punkt 6.1 genannten Rechte stehen dem Investor auch nach Kündigung des Nachrangdarlehens in dem zur Überprüfung der Zinsansprüche erforderlichen Umfang zu.

6.3 Der Investor erhält für jedes Geschäftsjahr der Emittentin bis zur vollständigen Rückzahlung ein jährliches Reporting in Form von (a) einer schriftlichen Kurzdarstellung („one-pager“), die die wesentlichen Ereignisse (zum Beispiel Umsatz, Personalstand, Markt, Konkurrenz, Aktivitäten (inkl. Produktentwicklung), Marketing & Vertrieb, Forschung & Entwicklung, etc.) zusammenfasst oder (b) eines Webmeetings, in dem über die wesentlichen Ereignisse berichtet wird. Die schriftlichen Reportings sind jeweils spätestens vier Wochen nach Feststellung des Jahresabschlusses durch die Gesellschafter der Emittentin jedoch spätestens 9 Monate nach dem jeweiligen Bilanzstichtag nachweislich an den Investor zu übermitteln. Die Webmeetings sind im gleichen Zeitrahmen abzuhalten, aufzuzeichnen und an Investoren zu übermitteln. Die Wahl des Reporting-Modus obliegt der Emittentin.

6.4 Der Investor erhält von der Emittentin bis zur vollständigen Rückzahlung aller Darlehensansprüche außerdem Sofortmeldungen bei Geschäftsfällen, die für seine Anlegerstellung unmittelbar bedeutsam sind. Als solche Geschäftsfälle gelten insbesondere die Absicht einer Insolvenzanmeldung, Verschmelzung, Umgründung, Namensänderung, Änderung des Unternehmensgegenstandes, Änderung der Gesellschafterstruktur, sowie jede Änderung am Management.

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

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

Nicht als vertrauliche Informationen gelten solche Informationen, die

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

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

6.6 Für die Laufzeit des Vertrages übernimmt die Emittentin selbst die fortlaufende Verwaltung der Stammdaten zur Sicherstellung der Kommunikation und Koordination und zur Aufrechterhaltung der Geschäftsbeziehung zwischen der Emittentin und den Investoren.

## **7 Auszahlungskonten**

7.1 Die Gesellschaft leistet zu den in Punkt 1 genannten Fälligkeitsterminen (Zinszahlungen und Tilgung am Laufzeitende) schuldbefreiend auf das vom Investor im Rahmen seiner Registrierung auf der Plattform oder im Angebotsschreiben bekanntgegebene Bankkonto (oder ein anderes vom Investor mittels Aktualisierung seiner Registrierung auf der Plattform bekanntgegebenes Konto).

7.2 Der Investor gibt auf der Plattform seine aktuelle und gültige Kontoverbindung an und verpflichtet sich, diese stets aktuell zu halten bzw. im Fall einer Änderung der Kontoverbindung die Registrierung auf der Plattform entsprechend zu aktualisieren.

7.3 Überweisungen durch die Emittentin auf ein in Euro geführtes Bankkonto des Investors einer Bank innerhalb der Europäischen Union erfolgen kostenfrei. Bei Überweisungen der Emittentin auf ein Fremdwährungskonto oder ein Bankkonto bei einer Bank außerhalb der Europäischen Union trägt der Investor die Kosten der Überweisung.

## **8 Qualifizierte Nachrangklausel**

8.1 Der Investor tritt für den Fall der Insolvenz mit seinen Forderungen unwiderruflich im Rang hinter sämtliche Forderungen gegenwärtiger und zukünftiger anderer Gläubiger (mit Ausnahme der Gläubiger, die ebenfalls Investoren sind) zurück.

8.2 Der Investor erklärt zudem gemäß § 67 Abs 3 Insolvenzordnung, dass er Befriedigung seiner Forderungen aus diesem Darlehensvertrag erst nach Beseitigung eines negativen Eigenkapitals (§ 225 Abs 1 UGB) oder im Fall der Liquidation nach Befriedigung aller Gläubiger begehrt und dass aufgrund dieser Verbindlichkeiten der Emittentin kein Insolvenzverfahren eröffnet zu werden braucht. Zahlungen durch die Emittentin erfolgen daher nur, wenn ein positives Eigenkapital vorliegt und soweit die Auszahlung des jeweils fälligen Betrags keine Insolvenz der Emittentin bewirken würde; werden fällige Beträge aufgrund solcher Einschränkungen nicht ausbezahlt, erfolgt die Auszahlung jeweils zum nächstmöglichen Termin und wird bis dahin mit dem in Punkt 1 genannten Zinssatz verzinst.

8.3 Verweigert die Emittentin aus den in diesem Punkt 8 genannten Gründen eine Zahlung von Zinsen und/oder die Rückzahlung des Darlehensbetrages, so hat sie den Investor umfassend über die Gründe dergestalt zu informieren, dass dieser die Plausibilität der Verweigerung detailliert nachprüfen kann.

8.4 Etwaige Ansprüche des Investors können von der Emittentin nicht durch Aufrechnung erfüllt werden, eine etwaige Aufrechnung durch die Emittentin wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

## **9 Verpflichtungen der Emittentin**

9.1 Die Emittentin verpflichtet sich, Ausschüttungen an Gesellschafter nur soweit vorzunehmen oder zuzulassen, soweit die Emittentin die dafür aufzuwendende Liquidität nicht benötigt, um laut Cash-Flow-Planung die in den nächsten 12 Monaten fällig werdenden (zuzüglich etwaiger mangels Erfüllung der vertraglichen Auszahlungsvoraussetzungen bis dahin nicht ausbezahlt und daher entsprechend vorgetragener) Forderungen der Investoren im Zusammenhang mit diesem Vertrag und aller weiteren mit Investoren geschlossenen Nachrangdarlehensverträge zu erfüllen.

9.2 Die Emittentin verpflichtet sich weiters, Entgeltzahlungen an Geschäftsführer, die den dreifachen Betrag des höchsten gemäß anwendbarem Kollektivvertrag geregelten Entgelts übersteigen, nur soweit vorzunehmen oder zuzulassen, soweit die Emittentin die dafür aufzuwendende Liquidität nicht benötigt, um laut Cash-Flow-Planung die in den nächsten 12 Monaten fällig werdenden (zuzüglich etwaiger mangels Erfüllung der vertraglichen Auszahlungsvoraussetzungen bis dahin nicht ausbezahlt und daher entsprechend vorgetragener) Forderungen der Investoren im Zusammenhang mit diesem Vertrag und aller weiteren mit Investoren geschlossenen Nachrangdarlehensverträge zu erfüllen.

9.3 Für den Fall, dass die Emittentin eine Verpflichtung gemäß diesem Punkt 9 verletzt, erhöht sich der von der Emittentin gemäß diesem Vertrag zu zahlende Zinssatz (sowohl für die laufende Verzinsung als auch den Verzugszinssatz) um sechs Prozentpunkte für den Zeitraum der Verletzung.

## 10 Abtretung des partiarischen Darlehens durch den Investor

10.1 Die Abtretung der Rechte aus diesem Vertrag durch den Investor ist möglich, doch muss der Investor der Emittentin die Abtretung sowie die Daten des Abtretungsempfängers unverzüglich nach der Abtretung über eine entsprechende Mitteilung über die Plattform mitteilen, um sicher zu stellen, dass auch der Abtretungsempfänger auf der Plattform als Investor registriert ist. Eine Abtretung an Personen, die nicht auf der Plattform registriert sind, ist ausgeschlossen und nicht zulässig. Nach erfolgter Abtretung hat die Emittentin das Recht und die Pflicht, Zahlungen ausschließlich auf die ihr gemäß der vorgenannten Mitteilung über die Plattform genannte Kontoverbindung des Abtretungsempfängers schuldbefreiend zu leisten.

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

10.3 Der Investor ist hiermit ausdrücklich darüber aufgeklärt, dass die Abtretung der Rechte aus diesem Vertrag erschwert ist, da zum Zeitpunkt der Emission dieses alternativen Finanzinstruments kein Sekundärmarkt dafür existiert und kein Kurswert gebildet werden kann.

## 11 Außerordentliche Kündigungsrechte des Investors

Ein außerordentliches Kündigungsrecht des Investors besteht für den Fall, dass (i) die Emittentin wesentliche Pflichten aus diesem Nachrangdarlehensvertrag verletzt und diese Verletzung trotz Setzung einer angemessenen Nachfrist durch den Investor (oder durch einen anderen Investor oder durch die Betreiberin der Plattform) nicht einstellt und behebt, (ii) die Emittentin einen wesentlichen betriebsnotwendigen Vermögensgegenstand (beispielsweise eine wesentliche Marke oder ein wesentliches Patent), aus welchem Grund auch immer veräußert oder auch nur einzelne Rechte daran abtritt und in Folge dessen den Vermögensgegenstand zur Gänze oder zu einem wesentlichen Teil nicht mehr nutzen kann, (iii) sonstige Gründe vorliegen, die eine Aufrechthaltung des gegenständlichen Vertrages unzumutbar machen.

Festgehalten wird, dass eine Verschlechterung der Finanz- und Vermögenslage der Emittentin kein wichtiger Grund zu einer vorzeitigen Auflösung des Vertrages ist.

Eine außerordentliche Kündigung kann unverzüglich, längstens jedoch binnen 8 Wochen nach Bekanntwerden des Kündigungsgrundes ausgesprochen werden. Erfolgte außerordentliche Kündigungen sind zusätzlich an die Betreiberin der Plattform mitzuteilen.

## 12 Zusicherungen und Garantien

12.1 Die Emittentin haftet dem Investor dafür, dass die im Folgenden angeführten Zusicherungen und Garantien für die Emittentin zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages sowie für die gesamte Laufzeit des Vertrages nach bestem Wissen zutreffen. Falls die Emittentin Kenntnis davon erlangt, dass eine abgegebene Zusicherung und Garantie nicht zutrifft, so hat sie 60 Tage Zeit, um den Sachverhalt soweit zu berichtigen, dass sie neuerlich zur Abgabe der Zusicherung und Garantie fähig ist. Sollte die Emittentin den Sachverhalt innerhalb dieser Zeit nicht berichtigen oder berichtigen können, so hat sie dem Investor hiervon unverzüglich nach Ablauf der 60-tägigen Frist per E-Mail-Mitteilung zu machen.

12.2 Die Emittentin gibt folgende Zusicherungen und Garantien ab:

- a. Die Emittentin ist eine nach österreichischem Recht ordnungsgemäß errichtete und bestehende Kapitalgesellschaft.
- b. Die dem Investor zur Verfügung gestellten Dokumente, Daten und Informationen sind in jeglicher Hinsicht zutreffend und in keiner Weise irreführend, jedoch sind Geschäftspläne und zugrundeliegende Annahmen mit dem natürlichen Risiko verbunden, dass sich Geschäfte anders entwickeln können als geplant.
- c. Ein Jahresabschluss der Emittentin (bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie, falls gesetzlich erforderlich, der Anhang und der Lagebericht zum Jahresabschluss) wird stets mit der Sorgfalt eines ordentlichen Unternehmens, nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung und unter Beachtung der einschlägigen steuerrechtlichen Vorschriften erstellt. Die zum jeweiligen Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Bestimmungen werden im Jahresabschluss der Emittentin in jedem Fall und konsequent wie in den vorangegangenen Geschäftsjahren angewendet. Alle bei Erstellung des Jahresabschlusses erkennbaren Risiken, Wertminderungen und Verluste werden durch ausreichende Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen berücksichtigt. Der Jahresabschluss ist vollständig und richtig und gibt ein vollständiges und richtiges Bild der wirtschaftlichen Verhältnisse der Emittentin zum Stichtag wieder. Nach dem Stichtag auftretende



oder bekannt gewordene Umstände der Emittentin werden, falls erforderlich, bei der Erstellung des Jahresabschlusses berücksichtigt.

d. Die Emittentin hat Subventionen und sonstige Fördermittel nur in Übereinstimmung mit den anwendbaren Rechtsvorschriften und unter Beachtung jeglicher behördlichen Anordnungen, Bedingungen und Auflagen beantragt, empfangen und verwendet. Derartige Mittel müssen – insbesondere wegen dieses Vertrages – nicht zurückgezahlt werden und sind auch nicht hinfällig.

e. Die Emittentin hat alle gesetzlich vorgesehenen Erklärungs- und Anzeigepflichten gegenüber den Abgabenbehörden und Sozialversicherungsträgern so erfüllt, dass ihr keine Nachteile wegen der Nichterfüllung, der nicht ordentlichen oder der nicht rechtzeitigen Erfüllung solcher Erklärungs- und Anzeigepflichten drohen.

f. Die Emittentin ist keinerlei außerordentliche Verbindlichkeiten eingegangen, insbesondere keine Verbindlichkeiten aus Versorgungszusagen (z.B.: Pensionszusagen, Krankenversicherungen oder andere freiwillige Sozialleistungen), Eventualverbindlichkeiten oder Garantieverträge, die nicht aus dem Jahresabschluss der Emittentin ersichtlich sind. Die Emittentin hat keine Bürgschaften, Garantien oder Sachhaftungen für Verbindlichkeiten Dritter (z.B. Verpfändung von Vermögensgegenständen für Verbindlichkeiten Dritter) übernommen.

g. Die Emittentin verfügt über sämtliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen, die zur Führung des Geschäftsbetriebs der Emittentin im derzeit ausgeübten Umfang sowie im Umfang des gemäß Planrechnung geplanten Ausmaßes erforderlich sind. Diese Genehmigungen sind aufrecht und es liegen keine Umstände vor, die eine Rücknahme oder den Widerruf oder eine Einschränkung oder sonstige Änderung der Rechtswirksamkeit oder des Geltungsumfanges dieser Genehmigungen befürchten lassen. Der Geschäftsbetrieb der Emittentin wird in Übereinstimmung mit diesen Genehmigungen sowie sämtlichen rechtlichen Vorschriften geführt. Es gibt keine unerledigten Auflagen, Aufträge und/oder Bedingungen der Gewerbe- oder anderer Behörden und auch keine ungenehmigten Änderungen etwaiger Betriebsanlagen, die nicht oder nur unter Auflagen, Aufträgen oder Bedingungen genehmigt werden können. Weiters hat die Emittentin keinen Grund zur Annahme, dass irgendwelche Behörden in Zukunft Auflagen, Aufträge, Bedingungen und/oder Befristungen vorschreiben könnten, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Emittentin stehen.

12.3 Für den Fall, dass die Emittentin ihre Verpflichtung zur rechtzeitigen Mitteilung des Nichtvorliegens einer Zusicherung und Garantie gemäß Punkt 12.1 verletzt, erhöht sich der von der Emittentin gemäß diesem Vertrag zu zahlende Zinssatz (sowohl für die laufende Verzinsung als auch der Verzugszinssatz) um sechs Prozentpunkte für den Zeitraum des Nichtvorliegens der Zusicherung und Garantie.

### **13 Schlussbestimmungen**

13.1 Die Emittentin und der Investor bestätigen, alle Angaben im Vertrag, am Angebotsschreiben oder auf der Plattform gewissenhaft und wahrheitsgetreu gemacht zu haben und verpflichten sich, allfällige Änderungen wechselseitig umgehend bekannt zu geben.

13.2 Die Vertragsparteien kommen weiters darin überein, dass allenfalls vorhandene Vertragslücken oder unwirksame Vertragsteile entsprechend dem Sinngehalt und mutmaßlichen Willen der Vertragsparteien zu schließen sind.

13.3 Auf diesen Vertrag und alle Rechtsbeziehungen zwischen der Emittentin und dem Investor ist materielles österreichisches Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des internationalen Privatrechts anzuwenden. Die Bestimmungen des UN-Kaufrechtes finden keine Anwendung. Ist der Investor ein Verbraucher im Sinne des österreichischen Konsumentenschutzgesetzes, so richtet sich das anwendbare materielle Recht nach den gesetzlichen Bestimmungen.

13.4 Gerichtsstand ist der Sitz der Emittentin. Für Verbraucher gilt das für ihren Wohnsitz zuständige Gericht als Gerichtsstand.

13.5 Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für einen etwaigen Verzicht auf das vorgenannte Erfordernis. Nebenabreden wurden außerhalb dieses Vertrages nicht getroffen.

13.6 Der Investor stimmt ausdrücklich zu, dass sämtliche seiner auf der Plattform registrierten Daten vom Betreiber der Plattform an die Emittentin für Zwecke der Annahme dieses Angebots und der Umsetzung und Gestionierung dieses Darlehensvertrags übermittelt werden dürfen.

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

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

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

**VERTRAG über ein QUALIFIZIERT NACHRANGIGES DARLEHEN**

zwischen

**FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG**

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

eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien unter FN 154675p

[nachfolgend "Emittentin" genannt]

und

**[Name Partei (lt. Angaben auf der Plattform oder am Angebotsschreiben)]**

[Wohnsitz/Sitz, sonstiges Identifizierung]

[nachfolgend "Investor" genannt]

**1 Zusammenfassung Vertragsgegenstand und Konditionen**

Darlehensbetrag:	[●] (EUR 500,00 oder ein ganzes Vielfaches davon)	Laufzeitende:	30.09.2027 (vorzeitige Rückzahlung möglich)
Zinssatz:	<b>6,50% p.a.</b> (act/360)	Erster Zinszahlungstermin	<b>30.03.2023</b>
Zinszahlungsart:	<b>Wertgutscheine</b> der Gesellschaft, die in allen Falkensteiner-Hotels eingelöst werden können	Tilgungstermin (eine Zahlung)	<b>30.09.2027</b>
Zeichnungsfrist:	21.07.2022, 24:00 Uhr CET	Jährliche Zinszahlungstermine:	30.03. und 30.09.
Funding-Schwelle:	EUR 300.000,00	Verlängerungsoptionsfrist:	28 Tage
Frist zur Erreichung der Funding-Schwelle:	21.07.2022	Funding-Limit:	EUR 15.000.000,00

**2 Vorbemerkungen**

2.1 Die Emittentin ist eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsadresse Walcherstraße 1A, Stiege C2, Top 6.04, 1020 Wien, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien unter FN 154675p. Unternehmensgegenstand der Emittentin ist der Betrieb und die Führung von Hotels, touristische Unternehmensberatung und Entwicklung touristischer Immobilien. Das Grundkapital der Emittentin beträgt EUR 70.000,00 und ist zur Gänze in Bar eingezahlt.

Die Eigentümer der Emittentin sind:

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

2.2 Die Emittentin beabsichtigt, für Zwecke der Unternehmensfinanzierung qualifiziert nachrangige Darlehen (kurz „**Nachrangdarlehen**“) aufzunehmen.

Die Emittentin verwendet die von den Investoren zur Verfügung gestellten Mittel ausschließlich für die Verwirklichung des Investitionsvorhabens, wie es im Kapitalmarktprospekt vom 07.06.2022 beschrieben ist, sowie für sonstige gewöhnliche Geschäftszwecke und zur Begleichung der an die nachstehenden Internetplattform(en) zu entrichtenden Provisionen und Entgelte.

2.3 Zu diesem Zweck lädt die Emittentin Investoren ein, sich über eine oder mehrere Internetplattformen im Sinne des § 2 Z 5 AltFG und ihrer Partner - insbesondere der zero21 Funding Services GmbH, einer Gesellschaft nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien und der Geschäftsadresse Liechtensteinstraße 111-115, 1090 Wien, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 477829s („**zero21 Funding Services GmbH**“), die Betreiberin der Plattformen ist (nachstehend jeweils als „**Plattform**“ bezeichnet; jedenfalls [www.conda.at](http://www.conda.at), [www.conda.de](http://www.conda.de)) für ein solches Nachrangdarlehen zu interessieren und ein Angebot zur Gewährung eines solchen Nachrangdarlehens an die Emittentin zu stellen. Die Annahme der Angebote von Investoren und daher die Aufnahme der Nachrangdarlehen durch die Emittentin hängt im Besonderen davon ab, ob der in Punkt 1 unter „Funding-Schwelle“ genannte Mindestbetrag (nachstehend als „**Funding-Schwelle**“ bezeichnet) durch die Angebote der Investoren bis längstens 21.07.2022 erreicht wird. Das Erreichen der Funding-Schwelle ist eine auflösende Bedingung. Für den Fall, dass diese auflösende Bedingung eintritt, d.h. die Funding-Schwelle nicht erreicht wird, gilt dieser Nachrangdarlehensvertrag als nicht geschlossen, sämtliche diesbezüglichen wechselseitigen Rechte und Pflichten der Vertragsparteien entfallen und das Nachrangdarlehen ist umgehend an den Investor zu retournieren (siehe auch Punkt 3.3).

2.4 Eine Angebotsstellung an die Emittentin ist für Personen, die ihren Sitz, Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in einem Land außerhalb Österreichs, Deutschlands oder der Schweiz haben, in dem Vorschriften über die Registrierung und Zulassung oder sonstige Vorschriften im Hinblick auf ein Angebot der gegenständlichen Veranlagungen bestehen oder bestehen könnten, unzulässig. Insbesondere ist eine Angebotsstellung für Staatsbürger der Vereinigten Staaten von Amerika und Personen, die in den U.S.A. steuerpflichtig sind, nicht möglich.

2.5 Die Emittentin wird im Rahmen des gegenständlichen Crowd-Investings Nachrangdarlehen bis zu dem in Punkt 1 genannten Gesamtbetrag (nachstehend als „**Funding-Limit**“ bezeichnet) von Investoren aufnehmen und akzeptieren.

2.6 Der Investor gewährt mit dem vorliegenden Vertrag der Emittentin ein Nachrangdarlehen. Ein solches Darlehen vermittelt keine gesellschaftsrechtliche Beteiligung an der Emittentin. Sämtliche Forderungen aus dem Nachrangdarlehen (einschließlich Zins- und Rückzahlungsansprüche) unterliegen einem qualifizierten Rangrücktritt nach Maßgabe von Punkt 8 dieses Vertrags. Aufgrund des qualifizierten Rangrücktritts im Sinne des § 67 Abs. 3 IO können Forderungen aus dem Nachrangdarlehen außerhalb eines Insolvenzverfahrens solange und soweit nicht geltend gemacht werden, wie ein Insolvenzeröffnungsgrund, d.h. eine Zahlungsunfähigkeit, drohende Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung, bei der Emittentin vorliegt oder die Geltendmachung von Forderungen aus dem Nachrangdarlehen einen solchen Insolvenzeröffnungsgrund herbeiführen würde. Im Insolvenzverfahren sowie im Falle der Liquidation der Emittentin werden die Forderungen aus diesem Vertrag nur nachrangig bedient. Das dauerhafte Vorliegen der Voraussetzungen des qualifizierten Rangrücktritts kommt mithin einem Totalverlust gleich. Es handelt sich daher um eine unternehmerische Kapitalanlage mit einer eigenkapitalähnlichen Haftungsfunktion, die nicht zur Absicherung der Altersvorsorge geeignet ist. Vor einer Investition sollte der Investor daher die Anlegerinformationen sorgfältig lesen und ggf. unabhängigen und sachkundigen Rat (z. B. von einem Rechtsanwalt, Steuerberater und/oder Finanzberater) einholen. Im Gegenzug erhält der Investor Anspruch auf Zinsen. **DEM INVESTOR IST BEWUSST, DASS DIE INVESTITION IN FORM DES NACHRANGDARLEHENS NICHT NUR CHANCEN, SONDERN AUCH RISIKEN, BIS HIN ZU EINEM MÖGLICHEN TOTALAUSFALL DES INVESTMENTS, MIT SICH BRINGT. ES SOLLEN DAHER NUR INVESTOREN ENTSPRECHENDE ANGEBOTE ZUR GEWÄHRUNG EINES NACHRANGDARLEHENS ABGEBEN, DIE EINEN TOTALAUSFALL DES INVESTIERTEN BETRAGS VERKRAFTEN KÖNNEN UND WIRTSCHAFTLICH NICHT AUF ENTSPRECHENDE RÜCKFLÜSSE AUS DEM INVESTMENT ANGEWIESEN SIND.**

2.7 Zinsen werden durch die Gesellschaft in Form von Wertgutscheinen für Waren und Dienstleistungen der Gesellschaft geleistet, die in allen Falkensteiner-Hotels eingelöst werden können. Etwaige Verzugszinsen oder Zinsen aufgrund von Vertragsverletzungen gemäß der Punkte 6.4, 9.3 oder 12.3 (sowie Zinsen, die auf Verzugszinsen oder Zinsen wegen Vertragsverletzungen anfallen), werden von der Gesellschaft ausschließlich in Euro geleistet; eine Auszahlung in Form von Wertgutscheinen ist ausgeschlossen.

2.8 Der Investor stellt das Angebot zur Gewährung des Nachrangdarlehens an die Emittentin und wird gleichzeitig als Teil dieses Angebots den entsprechend angebotenen Darlehensbetrag – wie näher auf der Plattform beschrieben – auf das Konto

des hiermit bestellten Zahlungsdienstleisters und Treuhänders, Lemonway (vereinfachte Aktiengesellschaft), mit dem Sitz in Montreuil, Frankreich, und der Geschäftsadresse 15 Rue de la Beaune, 93100 Montreuil, Frankreich („Lemonway“) bei der Barclays Bank Ireland PLC, Frankfurt Branch, TaunusTurm, Taunustor 1, 60310 Frankfurt am Main, IBAN DE70503104000438134909, BIC BARCDEFFXXX, so überweisen, dass das Darlehen bis spätestens 14 Tage nach Abgabe seines Angebotes zum Abschluss dieses Darlehensvertrages dort eingelangt ist.

Der Treuhänder Lemonway wird das Nachrangdarlehen bis zum Ablauf der Frist für die Erreichung der Funding-Schwelle (siehe Punkt 1) treuhändig für den Investor verwahren und bei vollständiger und fristgerechter Erreichung der Funding-Schwelle das Nachrangdarlehen in Kooperation mit der Plattformbetreiberin im Zuge der Darlehensannahme an die Emittentin überweisen. Sollte die Funding-Schwelle nicht bzw. nicht fristgerecht erreicht werden, so ist der Treuhänder Lemonway verpflichtet, das Nachrangdarlehen in Kooperation mit der Plattformbetreiberin vollständig wieder auf das vom Investor auf der Plattform bekanntgegebene Bankkonto refundieren.

Der Investor ist im Rahmen des Abschlusses des Nachrangdarlehensvertrages verpflichtet, mit der Nutzung der Plattform mit dem gemäß Punkt 2.7 bestellten Zahlungsdienstleister und Treuhänder Lemonway durch konkludente Handlung einen Zahlungsdienstleistungs- und Treuhandvertrag abzuschließen. Nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten und im Rahmen des rechtlich Zulässigen kann der Darlehensbetrag mit Zustimmung des Investors auch mittels Bankeinzug vom Konto des Investors an den Treuhänder bezahlt werden.

Der Investor ist verpflichtet, sich binnen längstens 7 Tagen ab Unterbreitung seines Angebotes zum Abschluss des Darlehensvertrages gegenüber Lemonway und der Plattformbetreiberin zu identifizieren und an allen Maßnahmen zur Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung mitzuwirken. Er wird Lemonway bzw. der Plattformbetreiberin zu diesem Zweck alle erforderlichen Unterlagen und Informationen umgehend nach Aufforderung zur Verfügung zu stellen und alle erforderlichen Mitwirkungshandlungen setzen. Lemonway fungiert hierbei auch im Auftrag und im Namen der Plattformbetreiberin.

2.9 Investoren können während der auf der Plattform und unter Punkt 1 bekanntgegebenen Zeichnungsfrist Angebote zur Zeichnung von Nachrangdarlehen abgeben. Die Zeichnungsfrist kann von der Emittentin im Fall einer vorzeitigen Erreichung der Funding-Schwelle und/oder des Funding-Limits verkürzt werden. Ebenso kann die Zeichnungsfrist von der Emittentin bis zu der in Punkt 1 genannten möglichen Verlängerungsoptionsfrist ausgeweitet werden. Der Investor bleibt während der (allenfalls verkürzten oder verlängerten) Zeichnungsfrist an sein Angebot gebunden.

2.10 Durch die Auswahl eines Betrages, den der Investor als Nachrangdarlehen investieren will, und entsprechender Bestätigung durch Anklicken des Bestätigen-Buttons auf der Plattform, auf der sich der Investor zuvor registriert hat, gibt der Investor ein Angebot auf Abschluss eines Darlehensvertrages zur Gewährung eines Nachrangdarlehens gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages ab. Alternativ kann das Angebot auf Abschluss eines Darlehensvertrages zur Gewährung eines Nachrangdarlehens gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages auch schriftlich durch Übersendung eines Angebotsschreibens an die Geschäftsadresse der Emittentin abgegeben werden. Eine Annahme des Angebots eines Investors auf Abschluss des Nachrangdarlehens durch die Emittentin erfolgt durch Übermittlung eines E-Mails an die vom Investor bei der Registrierung auf der Plattform bzw. im Angebotsschreiben bekanntgegebene E-Mail-Adresse. Die Emittentin behält sich auch die Ablehnung einzelner Angebote von Investoren ohne weitere Gründe vor (so zum Beispiel auch wenn die Emittentin die Befürchtung hat, dass ein Investor eigentlich ein Wettbewerber der Emittentin ist). Investoren, deren Angebote abgelehnt werden, erhalten kein E-Mail zur Annahme ihres Angebots und werden, nach Möglichkeit, gesondert per E-Mail verständigt.

2.11 Ab Erreichen der Funding-Schwelle und spätestens vier Wochen nach Ende der (allenfalls verkürzten oder verlängerten) Zeichnungsfrist kann die Emittentin Angebote von Investoren durch Übermittlung von E-Mails an die jeweiligen Investoren annehmen. Die Emittentin behält sich das Recht vor, auch (mehrmals und in zeitlichem Abstand) nur einzelne Angebote von Investoren anzunehmen, solange der Gesamtbetrag der bereits angenommenen Nachrangdarlehen die Funding-Schwelle nicht unterschreitet. Die Annahme ist ebenso wie das Überschreiten der Funding-Schwelle Voraussetzung für die Überweisung der Darlehensbeträge an die Emittentin und das Zustandekommen des Darlehensvertrages.

2.12 **Rücktrittsrecht:** Ist der Investor Verbraucher im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes, so hat er ab Annahme des Angebots durch die Emittentin das Recht, binnen 14 Tagen von dem solcherart geschlossenen Darlehensvertrag zurückzutreten. Im Fall eines Rücktritts ist der vom Investor bezahlte Darlehensbetrag binnen zwei Wochen ab Zugang der Rücktrittserklärung bei der Emittentin ohne Gewährung einer Zinszahlung an den Investor auf das vom Investor auf der Plattform bekanntgegebene Bankkonto zurückzuzahlen.

Der Nachrangdarlehensvertrag steht weiters unter der auflösenden Bedingung, dass durch Rücktritte von Investoren der Gesamtdarlehensbetrag unter die Funding-Schwelle fällt; diesfalls hat die Emittentin keine Zinsen zu zahlen.

2.13 Diese Vorbemerkungen sind ein integraler Bestandteil dieses Vertrags.

### 3 Zeichnungsfrist, auflösende Bedingung

3.1 Der Investor gewährt der Emittentin ein qualifiziert nachrangiges Darlehen gemäß den Bestimmungen dieses Vertrags in Höhe des vom Investor auf der Plattform durch Anklicken des Bestätigen-Buttons bzw. des auf dem Angebotsschreiben gewählten und im Anschluss an das auf der Plattform bzw. unter Punkt 2.7 bekanntgegebene Bankkonto des Treuhänders Lemonway bezahlten Betrages. Nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten und im Rahmen des rechtlich Zulässigen kann der Darlehensbetrag mit Zustimmung des Investors auch mittels Bankeinzug vom Konto des Investors an den Treuhänder bezahlt werden. Die Emittentin nimmt das Angebot durch die Übersendung einer Annahme-E-Mail an.

3.2 Die Emittentin ist berechtigt, die Zeichnungsfrist höchstens um die in Punkt 1 genannte Verlängerungsfrist auszuweiten. Eine mehrmalige Verlängerung ist zulässig, solange dadurch die in Punkt 1 genannte Verlängerungsfrist insgesamt nicht überschritten wird. Im Fall der vorzeitigen Erreichung des Funding-Limits kann die Emittentin die Zeichnungsfrist verkürzen.

3.3 Der Vertrag ist auflösend bedingt durch das Nichterreichen der Funding-Schwelle bis zum Ende der Zeichnungsfrist (oder deren Unterschreiten aufgrund erfolgter Rücktritte bzw. nach Annahme der Angebote von der Emittentin durch Widerruf von Investoren binnen des 14 Tage dauernden Rücktrittsrechts für Verbraucher).

### 4 Darlehensbetrag, Laufzeit und Rückzahlung, Kündigung

4.1 Der Investor leistet einen Darlehensbetrag in Höhe des auf der Plattform bzw. am Angebotsschreiben von ihm gewählten Betrages (nachstehend als „**Darlehensbetrag**“ bezeichnet). Der Darlehensbetrag ist vom Investor bei Stellung seines Angebots schuldbefreiend an das auf der Plattform bzw. unter Punkt 2.7 bekanntgegebene Bankkonto des Treuhänders Lemonway zu bezahlen. Nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten und im Rahmen des rechtlich Zulässigen kann der Darlehensbetrag mit Zustimmung des Investors auch mittels Bankeinzug vom Konto des Investors an den Treuhänder bezahlt werden. Nach entsprechendem Eingang des vom Investor zu leistenden Darlehensbetrags hat die Emittentin im Fall der Angebotsannahme keine weiteren Ansprüche gegen den Investor auf Einzahlungen (**KEINE NACHSCHUSSPFLICHT**). Auch die Wiederrücknahme bereits getilgter Darlehensteile durch die Emittentin ist nicht möglich.

4.2 Die Laufzeit des Nachrangdarlehens beginnt mit dem Datum der Angebotsannahme durch die Emittentin und Überweisung des Darlehensbetrags vom Treuhänder auf das Konto der Emittentin (unter dem Vorbehalt, dass das Gesamtvolumen der Nachrangdarlehen aufgrund erfolgter Rücktritte bzw. nach Annahme der Angebote von der Emittentin durch Widerruf von Investoren binnen des 14 Tage dauernden Rücktrittsrechts für Verbraucher nicht unter die Funding-Schwelle fällt). Das Nachrangdarlehen hat eine Laufzeit bis zu dem in Punkt 1 genannten Laufzeitende. Klarstellend wird festgehalten, dass das Ende der Laufzeit unabhängig vom Zeitpunkt des Zustandekommens des Darlehensvertrages ist. **Es besteht kein ordentliches Kündigungsrecht des Vertrages durch den Investor.** Es besteht allerdings ein außerordentliches Kündigungsrecht des Vertrages durch den Investor, welches im Punkt 11 geregelt ist. In diesem Fall gilt Punkt 4.6 für die Beendigung und Abwicklung des Vertragsverhältnisses entsprechend.

4.3 Der Darlehensbetrag wird gemäß Punkt 1 zu dem dort genannten Tilgungstermin zur Rückzahlung auf das vom Investor im Rahmen seiner Registrierung auf ein Auszahlungskonto des Investors gemäß Punkt 7 in einer Zahlung des vom Investor unter diesem Vertrag geleisteten Darlehensbetrages fällig.

Die Rückzahlung an den Investor erfolgt, wenn die Voraussetzungen zur Zahlung gemäß der qualifizierten Nachrangerklärung in Punkt 8 erfüllt sind, nämlich, dass unter Berücksichtigung der Forderungen sämtlicher (derzeitigen und zukünftigen) Gläubiger der Emittentin, deren Forderungen nachrangig sind, keine Zahlungsunfähigkeit und kein negatives Eigenkapital der Emittentin vorliegt.

Soweit die Rückzahlung der Tilgung wegen der qualifizierten Nachrangerklärung gemäß Punkt 8 nicht erfolgt, ist diese – vorbehaltlich der Erfüllung der vertraglichen Zahlungsvoraussetzungen – zum nächsten möglichen Tilgungstermin an dem die vertraglichen Zahlungsvoraussetzungen erfüllt sind, zurückzuzahlen. In so einem Fall bleibt die nicht zurückbezahlte Tilgung Teil des offenen Saldos des Nachrangdarlehens gemäß Punkt 4.4 und unterliegt ab dem Tilgungstermin bis zum Auszahlungszeitpunkt weiterhin einer Verzinsung gemäß Punkt 5.3.

4.4 Der Darlehensbetrag zuzüglich der Summe aller unter diesem Darlehensvertrag aufgelaufenen Zinsen und abzüglich der Summe aller an den Investor bereits zurückbezahlten Tilgungen und Zinsen ergibt den jeweils noch „**offenen Saldo des Darlehensbetrages**“.

Teile des offenen Saldos des Darlehensbetrages, die nicht ausschließlich auf Zinsen auf den Darlehensbetrag gemäß Punkt 5.1 zurückzuführen sind, werden nicht in Form von Wertgutscheinen, sondern in Geld geleistet. Dies betrifft insbesondere die Tilgung des Darlehensbetrages selbst, aber auch Verzugszinsen auf den Darlehensbetrag oder Verzugszinsen, die auf Zinsen gemäß der Punkte 9.3 oder 12.3 anfallen.

4.5 Am Ende der in Punkt 1 genannten Vertragslaufzeit ist der noch offene Saldo des Darlehensbetrages samt aller bis dahin aufgelaufener und nicht bezahlter Zinsen zur Rückzahlung an den Investor auf das Auszahlungskonto des Investors gemäß Punkt 7.1 bzw. im Fall von Wertgutscheinen gemäß Punkt 7.2 fällig.

4.6 Die Emittentin ist berechtigt, den Darlehensbetrag auch vor dem Ende der Laufzeit des Darlehens jeweils zu einem Zinszahlungstermin gemäß Punkt 1 samt aller bis zu diesem Zeitpunkt aufgelaufener und nicht bezahlter Zinsen auf das vom Investor im Rahmen seiner Registrierung auf der Plattform oder im Angebotsschreiben bekanntgegebene Bankkonto (oder ein anderes vom Investor mittels Aktualisierung seiner Registrierung auf der Plattform bekanntgegebenes Konto) an den Investor **vorzeitig und vollständig** zurückzuzahlen. Im Fall der Zinszahlung in Form von Wertgutscheinen erfolgt die Begleichung gemäß Punkt 7.2 Mit Vertragserfüllung seitens der Emittentin ist dieser Vertrag vorzeitig gekündigt.

Die vorzeitige und vollständige Rückzahlung des offenen Saldos des Darlehensbetrags kann von der Emittentin jedoch nur ausgeübt werden, wenn sichergestellt ist, dass alle Voraussetzungen für die Rückzahlung des Darlehensbetrags und Zahlung sämtlicher aufgelaufener Zinsen gemäß der qualifizierten Nachrangerklärung in Punkt 8 erfüllt sind, nämlich, dass unter Berücksichtigung der Forderungen sämtlicher (derzeitigen und zukünftigen) Gläubiger der Emittentin, deren Forderungen nachrangig sind, keine Zahlungsunfähigkeit und kein negatives Eigenkapital der Emittentin vorliegt.

Die Emittentin ist verpflichtet, die Absicht zur vorzeitigen und vollständigen Rückzahlung des offenen Saldos des Darlehensbetrags schriftlich und zumindest 60 Tage im Voraus dem Investor elektronisch auf der Plattform oder per E-Mail (an die vom Investor im Rahmen seiner Registrierung oder späteren Aktualisierung auf der Plattform bekanntgegebene E-Mail-Adresse) mitzuteilen.

## 5 Zinsen

### 5.1 Zinssatz

Der offene Saldo des Darlehensbetrages wird mit dem in Punkt 1 genannten Zinssatz verzinst. Die Berechnung der Zinsen erfolgt nach der Eurozinsmethode  $\text{act}/360$  und wird kaufmännisch auf die zweite Nachkommastelle genau gerundet. Dies bedeutet, dass die Zinstage kalendergenau ermittelt werden und der Berechnung 360 Tage für das Zinsjahr zugrunde gelegt werden.

### 5.2 Laufende Zinszahlungen

Der **offene Saldo des Darlehensbetrages** wird mit dem Zinssatz verzinst. Die aufgelaufenen Zinsen sind jeweils zu den in Punkt 1 genannten Zinszahlungsterminen eines jeden Kalenderjahres bzw. zum Ende der Vertragslaufzeit zur Zahlung durch die Gesellschaft fällig. Die Verzinsung beginnt mit Annahme des Vertrages durch die Gesellschaft. Die Verzinsung gilt nicht im Fall eines Widerrufs durch den Investor gemäß Punkt 2.11 oder im Fall der Auflösung des Vertrages gemäß Punkt 3.3.

Zinszahlungen werden dem Investor zu den in Punkt 1 genannten Zinszahlungsterminen in Form von Wertgutscheinen unter seinem persönlichen Zugang im Portal <https://investors.falkensteiner.com/> zur Verfügung gestellt.

Zinszahlungen an den Investor erfolgen, wenn die Voraussetzungen zur jeweiligen Zahlung gemäß der qualifizierten Nachrangerklärung in Punkt 8 erfüllt sind, nämlich, dass unter Berücksichtigung der Forderungen sämtlicher (derzeitigen und zukünftigen) Gläubiger der Gesellschaft, deren Forderungen nachrangig sind, keine Zahlungsunfähigkeit und kein negatives Eigenkapital der Gesellschaft vorliegt.

Soweit Zinsen wegen der qualifizierten Nachrangerklärung gemäß Punkt 8 nicht bezahlt werden, sind diese – vorbehaltlich der Erfüllung der vertraglichen Voraussetzungen – zum nächsten möglichen Zinszahlungstermin an dem die vertraglichen Zahlungsvoraussetzungen erfüllt sind zu zahlen. In so einem Fall bleiben die nicht bezahlten Zinsen Teil des offenen Saldos des Darlehensbetrags gemäß Punkt 4.4 und unterliegen ab dem Zinszahlungstermin bis zum Zahlungszeitpunkt weiterhin einer Verzinsung gemäß diesem Punkt 5.2.

### 5.3 Verzugszinsen

Für den Fall des Verzugs von fälligen Beträgen (Zinsen oder Tilgungen) gemäß diesem Vertrag schuldet die Emittentin dem Investor Verzugszinsen in Höhe von 12% p.a. auf den fälligen Betrag, berechnet nach der Eurozinsmethode  $\text{act}/360$ . Die

Beträge werden kaufmännisch auf die zweite Nachkommastelle genau gerundet. Verzugszinsen gelten auch, solange die Emittentin einen Beleg für die Verweigerung der Zinszahlung gemäß Punkt 8.3 schuldig bleibt.

Klarstellend wird festgehalten, dass Beträge, die mangels Vorliegens der Zahlungsvoraussetzungen gemäß Punkt 8 nicht ausbezahlt werden, (vorerst) nicht fällig sind, sodass für diese Beträge keine Verzugszinsen anfallen; vielmehr unterliegen diese Beträge weiterhin einer Verzinsung gemäß Punkt 5.3. Fälligkeit tritt erst zum nächstfolgenden Zinszahlungs- bzw. Tilgungstermin ein, an dem die vertraglichen Zahlungsvoraussetzungen erfüllt sind.

## 6 Informations- und Kontrollrechte

6.1 Bis zur vollständigen Rückzahlung aller Darlehensansprüche durch die Emittentin, hat der Investor das Recht, Abschriften der jeweiligen Jahresabschlüsse der Emittentin zu erhalten, und zwar spätestens vier Wochen nach Feststellung des Jahresabschlusses durch die Gesellschafter der Emittentin jedoch spätestens 9 Monate nach dem jeweiligen Bilanzstichtag. Die Geschäftsführung der Emittentin hat die Einhaltung dieser Fristen sicherzustellen.

Der Umfang sowie Art und Form des Jahresabschlusses hat den Gesetzen und Vorschriften zu entsprechen, wie diese von den Behörden am Sitz der Emittentin definiert sind.

Jedem Investor ist nach Feststellung des Jahresabschlusses eine Abschrift innerhalb von vier Wochen nachweislich zu übermitteln. Diese Unterlagen werden dem Investor elektronisch auf der Plattform oder per E-Mail (an die vom Investor im Rahmen seiner Registrierung oder späteren Aktualisierung auf der Plattform bekanntgegebene E-Mail-Adresse) zur Verfügung gestellt.

6.2 Die in Punkt 6.1 genannten Rechte stehen dem Investor auch nach Kündigung des Nachrangdarlehens in dem zur Überprüfung der Zinsansprüche erforderlichen Umfang zu.

6.3 Der Investor erhält für jedes Geschäftsjahr der Emittentin bis zur vollständigen Rückzahlung ein jährliches Reporting in Form von (a) einer schriftlichen Kurzdarstellung („one-pager“), die die wesentlichen Ereignisse (zum Beispiel Umsatz, Personalstand, Markt, Konkurrenz, Aktivitäten (inkl. Produktentwicklung), Marketing & Vertrieb, Forschung & Entwicklung, etc.) zusammenfasst oder (b) eines Webmeetings, in dem über die wesentlichen Ereignisse berichtet wird. Die schriftlichen Reportings sind jeweils spätestens einen Monat nach Feststellung des Jahresabschlusses durch die Gesellschafter der Emittentin jedoch spätestens 9 Monate nach dem jeweiligen Bilanzstichtag nachweislich an den Investor zu übermitteln. Die Webmeetings sind im gleichen Zeitrahmen abzuhalten, aufzuzeichnen und an Investoren zu übermitteln. Die Wahl des Reporting-Modus obliegt der Emittentin.

6.4 Der Investor erhält von der Emittentin bis zur vollständigen Rückzahlung aller Darlehensansprüche außerdem Sofortmeldungen bei Geschäftsfällen, die für seine Anlegerstellung unmittelbar bedeutsam sind. Als solche Geschäftsfälle gelten insbesondere die Absicht einer Insolvenzanmeldung, Verschmelzung, Umgründung, Namensänderung, Änderung des Unternehmensgegenstandes, Änderung der Gesellschafterstruktur, sowie jede Änderung am Management.

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

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

Nicht als vertrauliche Informationen gelten solche Informationen, die

- a. dem Investor zum Zeitpunkt Offenlegung durch die Gesellschaft bereits nachweislich bekannt waren;
- b. ohne Verletzung einer vertraglichen oder gesetzlichen Geheimhaltungsverpflichtung allgemein öffentlich bekannt sind oder werden;



- c. der Investor von einem Dritten nachweislich rechtmäßig ohne Verstoß gegen vertragliche oder gesetzliche Geheimhaltungsverpflichtungen erhalten hat.

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

6.6 Für die Laufzeit des Vertrages übernimmt die Emittentin selbst die fortlaufende Verwaltung der Stammdaten zur Sicherstellung der Kommunikation und Koordination und zur Aufrechterhaltung der Geschäftsbeziehung zwischen der Emittentin und den Investoren.

## 7 Auszahlungskonten

7.1 Die Gesellschaft leistet zu den in Punkt 1 genannten Fälligkeitsterminen (Zinszahlungen und Tilgung am Laufzeitende) schuldbefreiend auf das vom Investor im Rahmen seiner Registrierung auf der Plattform oder im Angebotsschreiben bekanntgegebene Bankkonto (oder ein anderes vom Investor mittels Aktualisierung seiner Registrierung auf der Plattform bekanntgegebenes Konto).

7.2 Vergütungen in Wertgutscheinen

Die Gesellschaft leistet zu den in Punkt 1 genannten Zinszahlungsterminen mit schuldbefreiender Wirkung Wertgutscheine, die dem Investor in Form von Wertgutscheinen unter seinem persönlichen Zugang im Portal <https://investors.falkensteiner.com> zur Verfügung gestellt werden.

Geleistete Wertgutscheine entfalten im Umfang des Nennwertes in Euro schuldbefreiende Wirkung, soweit sie für eine Dauer von 30 Jahren ab Ausstellungsdatum zur Einlösung gegen Waren oder Dienstleistungen der Gesellschaft gültig sind. Es besteht kein Anspruch auf Barablösung.

7.3 Der Investor gibt auf der Plattform seine aktuelle und gültige Kontoverbindung an und verpflichtet sich, diese stets aktuell zu halten bzw. im Fall einer Änderung der Kontoverbindung die Registrierung auf der Plattform entsprechend zu aktualisieren.

7.4 Überweisungen durch die Emittentin auf ein in Euro geführtes Bankkonto des Investors einer Bank innerhalb der Europäischen Union erfolgen kostenfrei. Bei Überweisungen der Emittentin auf ein Fremdwährungskonto oder ein Bankkonto bei einer Bank außerhalb der Europäischen Union trägt der Investor die Kosten der Überweisung.

## 8 Qualifizierte Nachrangklausel

8.1 Der Investor tritt für den Fall der Insolvenz mit seinen Forderungen unwiderruflich im Rang hinter sämtliche Forderungen gegenwärtiger und zukünftiger anderer Gläubiger (mit Ausnahme der Gläubiger, die ebenfalls Investoren sind) zurück.

8.2 Der Investor erklärt zudem gemäß § 67 Abs 3 Insolvenzordnung, dass er Befriedigung seiner Forderungen aus diesem Darlehensvertrag erst nach Beseitigung eines negativen Eigenkapitals (§ 225 Abs 1 UGB) oder im Fall der Liquidation nach Befriedigung aller Gläubiger begehrt und dass aufgrund dieser Verbindlichkeiten der Emittentin kein Insolvenzverfahren eröffnet zu werden braucht. Zahlungen durch die Emittentin erfolgen daher nur, wenn ein positives Eigenkapital vorliegt und soweit die Auszahlung des jeweils fälligen Betrags keine Insolvenz der Emittentin bewirken würde; werden fällige Beträge aufgrund solcher Einschränkungen nicht ausbezahlt, erfolgt die Auszahlung jeweils zum nächstmöglichen Termin und wird bis dahin mit dem in Punkt 1 genannten Zinssatz verzinst.

8.3 Verweigert die Emittentin aus den in diesem Punkt 8 genannten Gründen eine Zahlung von Zinsen und/oder die Rückzahlung des Darlehensbetrages, so hat sie den Investor umfassend über die Gründe dergestalt zu informieren, dass dieser die Plausibilität der Verweigerung detailliert nachprüfen kann.

8.4 Etwaige Ansprüche des Investors können von der Emittentin nicht durch Aufrechnung erfüllt werden, eine etwaige Aufrechnung durch die Emittentin wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

## 9 Verpflichtungen der Emittentin

9.1 Die Emittentin verpflichtet sich, Ausschüttungen an Gesellschafter nur soweit vorzunehmen oder zuzulassen, soweit die Emittentin die dafür aufzuwendende Liquidität nicht benötigt, um laut Cash-Flow-Planung die in den nächsten 12 Monaten fällig werdenden (zuzüglich etwaiger mangels Erfüllung der vertraglichen Auszahlungsvoraussetzungen bis dahin nicht ausbezahlter und daher entsprechend vorgetragener) Forderungen der Investoren im Zusammenhang mit diesem Vertrag und aller weiteren mit Investoren geschlossenen Nachrangdarlehensverträge zu erfüllen.

9.2 Die Emittentin verpflichtet sich weiters, Entgeltzahlungen an Geschäftsführer, die den dreifachen Betrag des höchsten gemäß anwendbarem Kollektivvertrag geregelten Entgelts übersteigen, nur soweit vorzunehmen oder zuzulassen, soweit die Emittentin die dafür aufzuwendende Liquidität nicht benötigt, um laut Cash-Flow-Planung die in den nächsten 12 Monaten fällig werdenden (zuzüglich etwaiger mangels Erfüllung der vertraglichen Auszahlungsvoraussetzungen bis dahin nicht ausbezahlter und daher entsprechend vorgetragener) Forderungen der Investoren im Zusammenhang mit diesem Vertrag und aller weiteren mit Investoren geschlossenen Nachrangdarlehensverträge zu erfüllen.

9.3 Für den Fall, dass die Emittentin eine Verpflichtung gemäß diesem Punkt 9 verletzt, erhöht sich der von der Emittentin gemäß diesem Vertrag zu zahlende Zinssatz (sowohl für die laufende Verzinsung als auch den Verzugszinssatz) um sechs Prozentpunkte für den Zeitraum der Verletzung.

## 10 Abtretung des partiarischen Darlehens durch den Investor

10.1 Die Abtretung der Rechte aus diesem Vertrag durch den Investor ist möglich, doch muss der Investor der Emittentin die Abtretung sowie die Daten des Abtretungsempfängers unverzüglich nach der Abtretung über eine entsprechende Mitteilung über die Plattform mitteilen, um sicher zu stellen, dass auch der Abtretungsempfänger auf der Plattform als Investor registriert ist. Eine Abtretung an Personen, die nicht auf der Plattform registriert sind, ist ausgeschlossen und nicht zulässig. Nach erfolgter Abtretung hat die Emittentin das Recht und die Pflicht, Zahlungen ausschließlich auf die ihr gemäß der vorgenannten Mitteilung über die Plattform genannte Kontoverbindung des Abtretungsempfängers schuldbefreiend zu leisten.

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

10.3 Der Investor ist hiermit ausdrücklich darüber aufgeklärt, dass die Abtretung der Rechte aus diesem Vertrag erschwert ist, da zum Zeitpunkt der Emission dieses alternativen Finanzinstruments kein Sekundärmarkt dafür existiert und kein Kurswert gebildet werden kann.

## 11 Außerordentliche Kündigungsrechte des Investors

Ein außerordentliches Kündigungsrecht des Investors besteht für den Fall, dass (i) die Emittentin wesentliche Pflichten aus diesem Nachrangdarlehensvertrag verletzt und diese Verletzung trotz Setzung einer angemessenen Nachfrist durch den Investor (oder durch einen anderen Investor oder durch die Betreiberin der Plattform) nicht einstellt und behebt, (ii) die Emittentin einen wesentlichen betriebsnotwendigen Vermögensgegenstand (beispielsweise eine wesentliche Marke oder ein wesentliches Patent), aus welchem Grund auch immer veräußert oder auch nur einzelne Rechte daran abtritt und in Folge dessen den Vermögensgegenstand zur Gänze oder zu einem wesentlichen Teil nicht mehr nutzen kann, (iii) sonstige Gründe vorliegen, die eine Aufrechthaltung des gegenständlichen Vertrages unzumutbar machen.

Festgehalten wird, dass eine Verschlechterung der Finanz- und Vermögenslage der Emittentin kein wichtiger Grund zu einer vorzeitigen Auflösung des Vertrages ist.

Eine außerordentliche Kündigung kann unverzüglich, längstens jedoch binnen 8 Wochen nach Bekanntwerden des Kündigungsgrundes ausgesprochen werden. Erfolgte außerordentliche Kündigungen sind zusätzlich an die Betreiberin der Plattform mitzuteilen.

## 12 Zusicherungen und Garantien

12.1 Die Emittentin haftet dem Investor dafür, dass die im Folgenden angeführten Zusicherungen und Garantien für die Emittentin zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages sowie für die gesamte Laufzeit des Vertrages nach bestem Wissen zutreffen. Falls die Emittentin Kenntnis davon erlangt, dass eine abgegebene Zusicherung und Garantie nicht zutrifft, so hat sie 60 Tage Zeit, um den Sachverhalt soweit zu berichtigen, dass sie neuerlich zur Abgabe der Zusicherung und Garantie fähig ist. Sollte die Emittentin den Sachverhalt innerhalb dieser Zeit nicht berichtigen oder berichtigen können, so hat sie dem Investor hiervon unverzüglich nach Ablauf der 60-tägigen Frist per E-Mail-Mitteilung zu machen.

12.2 Die Emittentin gibt folgende Zusicherungen und Garantien ab:

- a. Die Emittentin ist eine nach österreichischem Recht ordnungsgemäß errichtete und bestehende Kapitalgesellschaft.

b. Die dem Investor zur Verfügung gestellten Dokumente, Daten und Informationen sind in jeglicher Hinsicht zutreffend und in keiner Weise irreführend, jedoch sind Geschäftspläne und zugrundeliegende Annahmen mit dem natürlichen Risiko verbunden, dass sich Geschäfte anders entwickeln können als geplant.

c. Ein Jahresabschluss der Emittentin (bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie, falls gesetzlich erforderlich, der Anhang und der Lagebericht zum Jahresabschluss) wird stets mit der Sorgfalt eines ordentlichen Unternehmens, nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung und unter Beachtung der einschlägigen steuerrechtlichen Vorschriften erstellt. Die zum jeweiligen Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Bestimmungen werden im Jahresabschluss der Emittentin in jedem Fall und konsequent wie in den vorangegangenen Geschäftsjahren angewendet. Alle bei Erstellung des Jahresabschlusses erkennbaren Risiken, Wertminderungen und Verluste werden durch ausreichende Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen berücksichtigt. Der Jahresabschluss ist vollständig und richtig und gibt ein vollständiges und richtiges Bild der wirtschaftlichen Verhältnisse der Emittentin zum Stichtag wieder. Nach dem Stichtag auftretende oder bekannt gewordene Umstände der Emittentin werden, falls erforderlich, bei der Erstellung des Jahresabschlusses berücksichtigt.

d. Die Emittentin hat Subventionen und sonstige Fördermittel nur in Übereinstimmung mit den anwendbaren Rechtsvorschriften und unter Beachtung jeglicher behördlichen Anordnungen, Bedingungen und Auflagen beantragt, empfangen und verwendet. Derartige Mittel müssen – insbesondere wegen dieses Vertrages – nicht zurückgezahlt werden und sind auch nicht hinfällig.

e. Die Emittentin hat alle gesetzlich vorgesehenen Erklärungs- und Anzeigepflichten gegenüber den Abgabenbehörden und Sozialversicherungsträgern so erfüllt, dass ihr keine Nachteile wegen der Nichterfüllung, der nicht ordentlichen oder der nicht rechtzeitigen Erfüllung solcher Erklärungs- und Anzeigepflichten drohen.

f. Die Emittentin ist keinerlei außerordentliche Verbindlichkeiten eingegangen, insbesondere keine Verbindlichkeiten aus Versorgungszusagen (z.B.: Pensionszusagen, Krankenversicherungen oder andere freiwillige Sozialleistungen), Eventualverbindlichkeiten oder Garantieverträge, die nicht aus dem Jahresabschluss der Emittentin ersichtlich sind. Die Emittentin hat keine Bürgschaften, Garantien oder Sachhaftungen für Verbindlichkeiten Dritter (z.B. Verpfändung von Vermögensgegenständen für Verbindlichkeiten Dritter) übernommen.

g. Die Emittentin verfügt über sämtliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen, die zur Führung des Geschäftsbetriebs der Emittentin im derzeit ausgeübten Umfang sowie im Umfang des gemäß Planrechnung geplanten Ausmaßes erforderlich sind. Diese Genehmigungen sind aufrecht und es liegen keine Umstände vor, die eine Rücknahme oder den Widerruf oder eine Einschränkung oder sonstige Änderung der Rechtswirksamkeit oder des Geltungsumfanges dieser Genehmigungen befürchten lassen. Der Geschäftsbetrieb der Emittentin wird in Übereinstimmung mit diesen Genehmigungen sowie sämtlichen rechtlichen Vorschriften geführt. Es gibt keine unerledigten Auflagen, Aufträge und/oder Bedingungen der Gewerbe- oder anderer Behörden und auch keine ungenehmigten Änderungen etwaiger Betriebsanlagen, die nicht oder nur unter Auflagen, Aufträgen oder Bedingungen genehmigt werden können. Weiters hat die Emittentin keinen Grund zur Annahme, dass irgendwelche Behörden in Zukunft Auflagen, Aufträge, Bedingungen und/oder Befristungen vorschreiben könnten, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Emittentin stehen.

12.3 Für den Fall, dass die Emittentin ihre Verpflichtung zur rechtzeitigen Mitteilung des Nichtvorliegens einer Zusicherung und Garantie gemäß Punkt 12.1 verletzt, erhöht sich der von der Emittentin gemäß diesem Vertrag zu zahlende Zinssatz (sowohl für die laufende Verzinsung als auch der Verzugszinssatz) um sechs Prozentpunkte für den Zeitraum des Nichtvorliegens der Zusicherung und Garantie.

### **13 Schlussbestimmungen**

13.1 Die Emittentin und der Investor bestätigen, alle Angaben im Vertrag, am Angebotsschreiben oder auf der Plattform gewissenhaft und wahrheitsgetreu gemacht zu haben und verpflichten sich, allfällige Änderungen wechselseitig umgehend bekannt zu geben.

13.2 Die Vertragsparteien kommen weiters darin überein, dass allenfalls vorhandene Vertragslücken oder unwirksame Vertragsteile entsprechend dem Sinngehalt und mutmaßlichen Willen der Vertragsparteien zu schließen sind.

13.3 Auf diesen Vertrag und alle Rechtsbeziehungen zwischen der Emittentin und dem Investor ist materielles österreichisches Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des internationalen Privatrechts anzuwenden. Die Bestimmungen des UN-Kaufrechtes finden keine Anwendung. Ist der Investor ein Verbraucher im Sinne des österreichischen Konsumentenschutzgesetzes, so richtet sich das anwendbare materielle Recht nach den gesetzlichen Bestimmungen.

13.4 Gerichtsstand ist der Sitz der Emittentin. Für Verbraucher gilt das für ihren Wohnsitz zuständige Gericht als Gerichtsstand.

13.5 Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für einen etwaigen Verzicht auf das vorgenannte Erfordernis. Nebenabreden wurden außerhalb dieses Vertrages nicht getroffen.

13.6 Der Investor stimmt ausdrücklich zu, dass sämtliche seiner auf der Plattform registrierten Daten vom Betreiber der Plattform an die Emittentin für Zwecke der Annahme dieses Angebots und der Umsetzung und Gestionierung dieses Darlehensvertrags übermittelt werden dürfen.

Muster