

Kapitalmarktprospekt

nach Schema A des Kapitalmarktgesetzes (KMG) der



FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG

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

24. September 2026

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

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

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

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

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
Allgemeine Warnhinweise	7
Zusammenfassung der Veranlagungen und des Angebots	9
Die Geschäftstätigkeit der Emittentin und ihre Position in der FMTG-Gruppe	14
1. Einleitung	14
2. FMTG-Gruppe	14
2.1. Unternehmensgeschichte und Falkensteiner heute	15
2.1.1. Vom Familienbetrieb zum internationalen Familienunternehmen	15
2.1.2. Die FMTG-Gruppe heute: Fokus auf das Management von Hotels und Residences mittels Pacht und Managementvertrag und Campingbetrieben	16
2.1.3. Auswirkungen der Ukraine Krise, des Konflikts in Palästina und des Iran-Krieges auf den Tourismus	17
2.1.4. Auswirkungen der Ukraine Krise, des Konflikts in Palästina und des Iran-Krieges auf die FMTG-Gruppe	19
2.2. Die vier Geschäftsbereiche der FMTG-Gruppe	20
2.2.1. FMTG AG als Leitgesellschaft der FMTG-Gruppe	20
2.2.2. FMTG Services	20
2.2.3. FMTG Development	21
2.2.4. Michaeler & Partner	21
2.2.5. FMTG Camping	21
3. Positionierung der FMTG-Gruppe im Markt	21
4. Produkt und Leistungsspektrum	23
5. Wirtschaftliche Situation	23
5.1. FMTG-Gruppe (Konzern) und FMTG Geschäftsbereiche	23
6. Investitionen, Wachstum und Expansion der FMTG-Gruppe	25
6.1. Premium Camping	25
6.2. Geschäftsbereich FMTG Invest	26
6.3. Nachhaltigkeit	26
6.4. Loyalitätsprogramm	26
6.5. Adria Raum	26
6.6. Deutschland	27
6.7. Österreich	27
6.8. Kosten und deren Finanzierung	28
7. Angaben über jene, welche gemäß den §§ 7 und 22 KMG haften	28
7.1. Allgemeines	28
7.2. Die Emittentin	28
7.3. Der Prospektkontrollor	28
7.4. Der Abschlussprüfer	29
7.5. Die Betreiberin der Plattform	29

7.6.	Gemeinsame Bestimmungen für der Prospekthaftung unterliegende Personen.....	29
8.	Angaben über die Veranlagung	29
8.1.	Die Veranlagungsbedingungen, insbesondere die Kündigungsfristen und die Ausstattung der Veranlagung	29
8.1.1.	Zweck und Grundlagen.....	30
8.1.2.	Angebotslegung durch Anleger, Vertragsabschluss	30
8.1.3.	Angebotsfrist, Verlängerungsmöglichkeit, vorzeitiges Schließen der Emission	31
8.1.4.	Rücktrittsrecht der Anleger	31
8.1.5.	Verzinsung	31
8.1.6.	Zinsperioden	31
8.1.7.	Informations- und Kontrollrechte, keine Mittelverwendungskontrolle.....	32
8.1.8.	Auszahlungskonto, Kosten (Bankspesen) in Zusammenhang mit Überweisungen	33
8.1.9.	Qualifizierte Nachrangigkeit.....	33
8.1.10.	Übertragung / Abtretung	33
8.1.11.	Anwendbares Recht, Gerichtsstand	34
8.1.12.	Laufzeit, keine ordentliche Kündigungsmöglichkeit des Anlegers, vorzeitige Rückführung durch die Emittentin.....	34
8.2.	Zahl-, Einreichungs- und Hinterlegungsstellen.....	35
8.3.	Übersicht über die allenfalls bisher ausgegebenen Vermögensrechte	35
8.4.	Rechtsform der Veranlagung (Anteils-, Gläubigerrecht oder Mischform), Gesamtbetrag, Stückelung sowie Zweck des Angebotes.....	35
8.4.1.	Rechtsform der Veranlagung	35
8.4.2.	Gesamtbetrag und Stückelung	35
8.4.3.	Zweck des Angebots.....	36
8.5.	Art der Veranlagung (offene oder geschlossene Form)	37
8.6.	Art und Anzahl sonstiger Veranlagungsgemeinschaften des Emittenten oder sonstiger Veranlagungsgemeinschaften, die auf die Veranlagung von Einfluss sein können	37
8.7.	Angabe der Börsen, an denen die Veranlagung, die Gegenstand des öffentlichen Angebotes ist, und sonstige Wertpapiere des Emittenten bereits notieren oder gehandelt werden	38
8.8.	Allfällige Haftungserklärungen Dritter für die Veranlagung	38
8.9.	Personen, die das Angebot fest übernommen haben oder dafür garantieren	38
8.10.	Angaben über die Personen, denen das aus der Emission erworbene Kapital zur wirtschaftlichen Verfügung zufließt, sofern diese Personen nicht mit dem Emittenten identisch sind	39
8.11.	die auf die Einkünfte der Veranlagung erhobenen Steuern (beispielsweise Kapitalertragsteuer, ausländische Quellensteuern).....	39
8.11.1.	Allgemeines.....	39
8.11.2.	Natürliche Person hält Darlehensforderung im Privatvermögen	40
8.11.3.	Natürliche Person hält Darlehensforderung im Betriebsvermögen	41
8.11.4.	Nicht gemeinnützige Kapitalgesellschaft hält Darlehensforderung	42

8.12. Zeitraum für die Zeichnung,	42
8.13. etwaige Beschränkungen der Handelbarkeit der angebotenen Veranlagung und Markt, auf dem sie gehandelt werden kann,	42
8.14. Vertriebs- und Verwaltungskosten, Managementkosten, jeweils nach Höhe und Verrechnungsform	43
8.15. Angabe der Bewertungsgrundsätze	43
8.16. Angabe allfälliger Belastungen	43
8.17. nähere Bestimmungen über die Erstellung des Rechnungsabschlusses und etwaiger Rechenschaftsberichte	43
8.18. Bestimmungen über die Ausschüttung und Verwendung des Jahresüberschusses/Jahresgewinnes	43
8.19. letzter Rechenschaftsbericht samt Bestätigungsvermerk	43
8.20. Darstellung des Kaufpreises der Veranlagung samt allen Nebenkosten	43
8.21. Art und Umfang einer Absicherung der Veranlagung durch Eintragung in öffentliche Bücher	44
8.22. Angabe über zukünftige Wertentwicklungen der Veranlagung	44
8.23. Bedingungen und Berechnung des Ausgabepreises für Veranlagungen, die nach Schluss der Erstemission begeben werden	44
8.24. Angaben über allfällige Bezugsrechte der vorhandenen Anleger und deren Bezugspreise im Falle einer Erhöhung des Veranlagungsvolumens, Angaben, in welcher Form die Substanz- und Ertragszuwächse der bestehenden Anleger gegenüber den neuen Anlegern gesichert sind	44
8.25. Darlegung der Möglichkeiten und Kosten einer späteren Veräußerung der Veranlagung	44
8.26. Leistungen der Verwaltungsgesellschaft und die dafür verrechneten Kosten	44
8.27. Kündigungsfristen seitens der Verwaltungsgesellschaften	44
8.28. Bestimmungen über die Abwicklung und die Stellung der Anleger im Insolvenzfall	45
8.29. Wertpapierkennnummer (falls vorhanden)	45
9. Angaben über den Emittenten	45
9.1. Firma, Sitz und Unternehmensgegenstand,	45
9.1.1. Firma	45
9.1.2. Sitz	45
9.1.3. Unternehmensgegenstand	45
9.2. Darstellung der rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse, insbesondere Angaben zum Stammkapital oder dem Stammkapital entsprechenden sonstigen Gesellschaftskapital, dessen Stückelung samt Bezeichnung etwaiger verschiedener Gattungen von Anteilsrechten	46
9.3. Mitglieder der Organe der Geschäftsführung, der Verwaltung und der Aufsicht (Name, Stellung)	46
9.4. Angabe der Anteilseigner, die in der Geschäftsführung des Emittenten unmittelbar oder mittelbar eine beherrschende Rolle ausüben oder ausüben können	46
9.5. Der letzte Jahresabschluss samt etwaiger Lageberichte und Bestätigungsvermerk(e)	46
9.6. Angaben über die Depotbank (falls vorhanden)	46
10. Weitere Angaben	46

10.1. Art und Umfang der laufenden Informationen der Anleger über die wirtschaftliche Entwicklung der Veranlagung.....	46
10.2. Sonstige Angaben, die für den Anleger erforderlich sind, um sich ein fundiertes Urteil im Sinne des § 5 Abs. 1 KMG zu bilden	47
10.2.1. Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft.....	48
10.2.2. Risiken im Zusammenhang mit der Veranlagung	50
11. Unterfertigung gemäß Kapitalmarktgesetz	54
12. Kontrollvermerk des Prospektkontrollors	55
13. Verzeichnis der Anhänge.....	56
Anhang A	57
Abkürzungen und Definitionen	57
Anhang B	60
Jahresabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2025	60
Anhang C	61
Muster Darlehensverträge.....	61
Abschnitt I – Darlehensvertrag mit Zinszahlungen in Euro.....	61
Abschnitt II – Darlehensvertrag mit Zinszahlungen in Gutscheinen	62

Allgemeine Warnhinweise

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

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

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

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

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

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

Weitere Risikohinweise finden sich in Abschnitt 10.2 ab Seite 47 dieses Prospekts. Vor einer Anlageentscheidung ist es für Investoren daher unerlässlich, sämtliche in diesem Prospekt enthaltenen Risikofaktoren aufmerksam zu lesen, um sich ein fundiertes Urteil über die mit der Investition in die Veranlagungen verbundenen Risiken bilden zu können.

Zusammenfassung der Veranlagungen und des Angebots

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

Emittentin	Die FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG, eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht, eingetragen im Firmenbuch beim Handelsgericht Wien unter FN 154675p, mit der Geschäftsanschrift Walcherstraße 1A, Stiege C2, Top 6.04, A-1020 Wien.
Veranlagungen	Die Emittentin bietet Nachrangdarlehen mit einer Laufzeit bis 31.03.2032 und einer Verzinsung in Höhe von 5,50% p.a. bei Verzinsung in bar oder 7,50% p.a. bei Verzinsung in Gutscheinen zur Zeichnung an.
Zeichnungsmöglichkeit	Anleger können während der Zeichnungsfrist die Veranlagungen online über die Plattform (siehe unten) zeichnen.
Plattform	Anleger können Angebote im Hinblick auf die Veranlagung über die Plattform unter www.fmtg-invest.at abgeben. Betreiberin der Plattform ist die CONDA Crowdinvesting Austria GmbH (CONDA), Neulinggasse 29/1/14, A-1030 Wien, registriert im Firmenbuch beim Handelsgericht Wien unter FN 477829s.
Veranlagungsform	Qualifiziert nachrangige (im Sinne des § 67 Abs 3 IO), unverbriefte, unbesicherte Darlehen.
Mindestinvestitionssumme	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.
Funding Schwelle	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 29.11.2026 (gegebenenfalls verlängert um bis zu 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, secupay AG (Aktiengesellschaft), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dresden unter HRB 27612, mit Sitz in Goethestraße 6, 01896 Pulsnitz, Deutschland, Commerzbank AG, Commerzbank CC Dresden, Dr.-Külz-Ring 12, 01067 Dresden, IBAN DE25850400611006377106, BIC COBADEFFXXX, 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.

Zeichner mit einem Zeichnungsvolumen von EUR 100.000 oder mehr können ihre Zeichnung und die Zahlung des Darlehensbetrags im Einvernehmen mit der Emittentin auch direkt mit der Emittentin abwickeln.

Falkensteiner-Gutscheine

Sämtliche Investoren, die ein verbindliches Zeichnungsangebot in Höhe von EUR 10.000,00 oder mehr abgeben, erhalten für jede vollständige Zeichnung iHv EUR 10.000,00 jeweils einen Hotelgutschein der FMTG-Gruppe („Falkensteiner-Gutscheine“) in Höhe von EUR 1.400,00. Eine Barablöse dieses Einmal-Gutscheins ist nicht möglich.

Treuebonus

Investoren, die bereits im Rahmen der sechsten und siebten Emission im Jahr 2021 in Nachrangdarlehen, welche von der Tochtergesellschaft der Emittentin, FMTG Services GmbH, begeben wurden, investiert haben, erhalten bei einer Investition im Rahmen dieser

Emission in gleicher Höhe oder höher einen Falkensteiner Gutschein im Betrag von EUR 150,00 als Treuebonus.

Angebotsfrist

Die Angebotsfrist beginnt mit dem der Veröffentlichung dieses Prospekts folgenden Bankarbeitstag, dieser ist geplant am 29.09.2026 und endet mit Ablauf des 29.11.2026.

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

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

Laufzeit

Die Laufzeit des Darlehens beginnt mit dem Datum der Anbotsannahme durch die Emittentin und endet am 31.03.2032.

Die Emittentin behält sich vor, einzelne oder alle bereits eingegangenen Zeichnungsangebote auch bereits vor Ende der, allenfalls verlängerten, Zeichnungsfrist, einmalig oder in mehreren Schritten, anzunehmen oder abzulehnen.

Verzinsung

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

Zinsperioden

Die Zinsen sind zweimal im Jahr – halbjährig – fällig. Die Zinsperioden laufen jeweils vom 01.10. eines Jahres bis zum 31.03. des folgenden Jahres und jeweils vom 01.04. bis 30.09.

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

Die Zinsen werden auf Basis act/360 berechnet.

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

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

Zinszahlungstermine

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

Der erste Zinszahlungstermin ist der 30.09.2027.

Abschluss des Darlehensvertrags

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

Nachrangigkeit

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

Kosten

Die Nutzung und sämtliche Dienstleistungen der Plattform www.fmtg-invest.at im Zusammenhang mit den gegenständlichen Veranlagungen sind für Investoren kostenfrei.

Übertragbarkeit

Die Veranlagungen sind nicht verbriefte. Die Abtretung der Rechte aus den Veranlagungen durch den Investor ist möglich, doch muss der Investor der Emittentin die Abtretung sowie die Daten des Abtretungsempfängers unverzüglich nach der Abtretung über eine entsprechende Mitteilung über die Plattform www.fmtg-invest.at mitteilen, um sicher zu stellen, dass auch der Abtretungsempfänger auf der Plattform als Investor registriert ist. Eine Abtretung an Personen, die nicht auf

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

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

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

1. Einleitung

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

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

2. FMTG-Gruppe

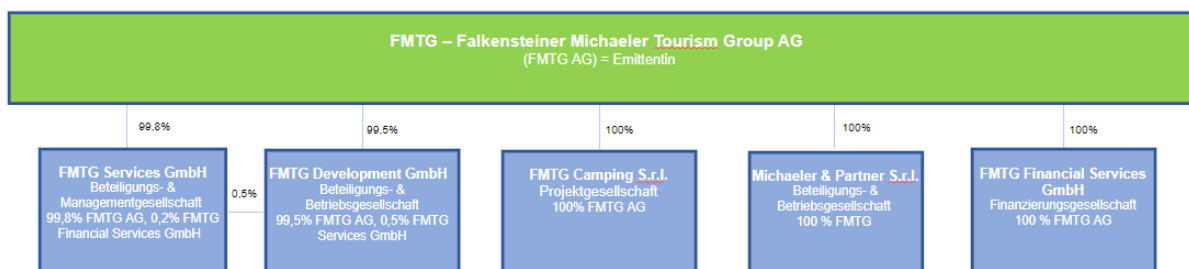
Die FMTG-Gruppe ist einer der führenden regionalen Anbieter und Entwickler touristischer Produkte und Dienstleistungen in Zentraleuropa. Die FMTG-Gruppe ist eine sogenannte 360°-Unternehmensgruppe, die sich mit allen Bereichen des Tourismus, von der Planung über die Entwicklung bis zum Management und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

Die FMTG-Gruppe gliedert sich in vier Geschäftsbereiche:

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

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

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



Die Emittentin ist an folgenden Gesellschaften direkt oder indirekt beteiligt (Stand 08/2026):

Gesellschaften	Konsolidierungsart	Währung laut Firmenbuch	Stammkapital/ Nennkapital	Anteil
1 FMTG Development GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	1.000.000,00	100,00%
2 FMTG Services GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
3 AEJO Beteiligungs GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
4 Falkensteiner Hotel Club Funimation Katschberg GmbH (vormals RCB Hotelbeteiligungs-GmbH), Rennweg, Österreich	V	EUR	36.336,42	100,00%
5 Falkensteiner Hotel Montafon GmbH (vormals FMTG Falkensteiner Hotelbetriebs GmbH), Tschagguns, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
6 Punta Skala Beteiligungs GmbH (vormals Amphidamas Beteiligungsverwaltungs GmbH), Wien, Österreich	V	EUR	50.000,00	70,00%
7 Falkensteiner Hotel Sonnenalpe GmbH, Wien, Österreich (vormals Evert Beteiligungs GmbH)	V	EUR	36.000,00	100,00%
8 Michaeler & Partner GmbH (vormals Michaeler & Partner Services GmbH), Wien, Österreich	V	EUR	36.409,08	100,00%
9 Falkensteiner Hotel Cristallo Betriebs GmbH (vormals Falkensteiner Hotel Palaoe Wien Betriebs GmbH), Wien, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
10 KI Katschberg Immobilien GmbH, Rennweg, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
11 FMTG Financial Services GmbH (vormals FMTG Immo GmbH), Wien, Österreich	V	EUR	36.400,00	100,00%
12 FMTG Mitarbeiterhaus Katschberg GmbH, Rennweg, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
13 Falkensteiner Hotel BRS & BL GmbH (vormals FMTG Beteiligungs GmbH), Wien, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
14 MF Beteiligungs GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
15 Falkensteiner Hotel Carinzia GmbH (vormals Falkensteiner Hotel & Spa Carinzia Betriebs GmbH), Jenig, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
16 Falkensteiner Schlosshotel Velden GmbH (vormals CUP Touristic Ges.m.b.H.), Velden am Wörther See, Österreich	V	EUR	36.336,41	100,00%
17 Schneesportschule Seebacher KG, Rennweg, Österreich	V	EUR	5.000,00	90,00%
18 Tourismusregion Katschberg/Rennweg Marketing GmbH, Rennweg, Österreich	B	EUR	35.000,00	31,75%
19 KR Golfanlagen GmbH, Jenig, Österreich	V	EUR	1.762.000,00	93,78%
20 SHV Motorbootbetriebs GmbH, Velden, Österreich	V	EUR	35.000,00	74,00%
21 Naturenergie Katschberg GmbH, Rennweg, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
22 FMTG Camping Management GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
23 FMTG Camping Hafnersee GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
24 FMTG Camping Grubhof GmbH, St. Martin bei Lofer, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
25 FMTG Camping Klagenfurt GmbH, Klagenfurt, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
26 D & D Holding GmbH, Wien, Österreich	B	EUR	41.623,12	3,51%
27 Campstar GmbH, Wien, Österreich	B	EUR	63.935,62	20,44%
28 Planai Hotel Errichtungs- und Betriebs GmbH, Schladming, Österreich	E	EUR	1.000.000,00	41,23%
29 Falkensteiner Hotel Maria Prag Betriebs s.r.o., Prag, Tschechien	V	CZK	200.000,00	100,00%
30 Grand Hotel Marienbad Betriebs s.r.o., Prag, Tschechien	V	CZK	200.000,00	100,00%
31 Hotel Atlantis Besitz s.r.o.(vormals Hotel Maria Prag Betriebs s.r.o.), Prag, Tschechien	V	CZK	27.000.000,00	100,00%
32 Falkensteiner Hotel Grömitz GmbH, München, Deutschland	V	EUR	25.000,00	100,00%
33 FALKENSTEINER HOTELMANAGEMENT S.r.l., Vahm, Italien	V	EUR	2.026.520,00	100,00%
34 Michaeler & Partner s.r.l., Vahm, Italien	V	EUR	25.825,00	100,00%
35 RHE S.r.l., Vahm, Italien	E	EUR	150.000,00	33,33%
36 GDB S.r.l., Vahm, Italien	B	EUR	16.000,00	5,21%
37 JESOLO LIDO REAL ESTATE S.R.L., Vahm, Italien	V	EUR	90.000,00	100,00%
38 JLRE SERVICE S.R.L., Vahm, Italien	V	EUR	10.000,00	100,00%
39 FALKENSTEINER HOTEL CAPO BOI s.r.l. (vormals FALKENSTEINER HOTELS ITALY S.r.l.), Vahm, Italien	V	EUR	10.000,00	100,00%
40 FALKENSTEINER ARBATAX PARK s.r.l., Vahm, Italien	V	EUR	10.000,00	100,00%
41 FMG s.r.l., Vahm, Italien	V	EUR	10.000,00	100,00%
42 Falkensteiner Garden Calabria s.r.l., Vahm, Italien	V	EUR	10.000,00	100,00%
43 Salò Resort s.r.l., Vahm, Italien	E	EUR	1.000.000,00	39,70%
44 Salò Resort Services s.r.l., Vahm, Italien	E	EUR	10.000,00	39,70%
45 Falkensteiner Hotel Bozen s.r.l., Vahm, Italien	V	EUR	10.000,00	100,00%
46 Alberghiera Mediterranea s.r.l., Messina, Italien	E	EUR	4.000.000,00	24,00%
47 FMTG Camping s.r.l. (vormals Aluna s.r.l.), Vahm, Italien	V	EUR	10.000,00	100,00%
48 Cesenatioo Resort s.r.l., Vahm, Italien	V	EUR	95.000,00	100,00%
49 Frontemare s.r.l., Vahm, Italien	V	EUR	100.000,00	100,00%
50 Immobiliare Esmeralda s.r.l., Vahm, Italien	V	EUR	50.000,00	100,00%
51 FALKENSTEINER Hotelmanagement d.o.o., Zagreb, Kroatien	V	HRK	40.000,00	100,00%
52 HOTELI PUNAT d.d., Punat, Kroatien	V	EUR	5.850.000,00	100,00%
53 PUNTA SKALA d.o.o., Zadar, Kroatien	V	EUR	12.041.880,00	70,00%
54 BORIK d.o.o (vormals BORIK dd), Zadar, Kroatien	V	EUR	9.086.920,00	100,00%
55 Falkensteiner Hotel Bratislava s.r.o., Bratislava, Slowakei	V	EUR	5.000,00	100,00%
56 Jetcamp B.V., Delft, Niederlande	B	EUR	129,00	12,53%
57 Camping Lake Blagus d.o.o., Ljubljana, Slowenien	V	EUR	7.500,00	100,00%

Im September 2026 wurde die FMTG Ventures GmbH als 100%ige Tochtergesellschaft der Emittentin gegründet und am 10.09.2026 zum Firmenbuch angemeldet. Die Gesellschaft entsteht rechtswirksam mit ihrer Eintragung im Firmenbuch.

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 Family Resort Lido (vorm. 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. 2024 expandierte das Unternehmen mit der Eröffnung eines Premium Campingplatzes auch nach Slowenien, dessen Betrieb jedoch mit Februar 2026 wieder an den ursprünglichen Betreiber zurückgegeben wurde, um sich auf größere Plätze zu fokussieren. Im Mai 2025 wurde das Premium-Camping Segment mit dem Ankauf des Salzburger Campingplatzes Grubhof erweitert. Mit Mai 2026 erfolgte mit der Übernahme des Campingplatzes am Wörthersee in Klagenfurt der nächste Expansionsschritt im Geschäftsbereich Camping. Im Juli 2026 wurde das Premium Falkensteiner Resort Lake Garda mit 97 Zimmern und 96 zum Verkauf stehenden Apartments eröffnet.

Mit der Weiterentwicklung des Unternehmens kam es zur Schaffung einer neuen Konzernstruktur in Form einer Holding (die Emittentin), die alle Geschäftsbereiche unter einem Dach vereint. Mit der Verlegung der Unternehmenszentrale nach Wien wurden die Weichen für eine Expansion im CEE- und CSE-Raum gestellt. Heute zählen über 2.300 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 vier Geschäftsbereichen FMTG Services, FMTG Development, FMTG Camping und Michaeler & Partner einen gemanagten Umsatz (Umsatz aller Geschäftsbereiche unabhängig vom Beteiligungsstatus) von ca. EUR 263 Mio. im Geschäftsjahr 2025.

Der größte Geschäftsbereich, die FMTG Services, bietet mit ihren mehr als 5.000 Zimmern jährlich mehreren hunderttausenden Menschen aus allen Ländern der Welt die Möglichkeit zu Urlaub in 4-Sterne, 4-Sterne Superior, 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. Sollte das Hotel strategisch nicht mehr ins Portfolio passen, wird es, wie im Falle des Hotels in Belgrad (Alba Invest d.o.o.), nach dem Immobilienverkauf nicht weiter betrieben.

Im Geschäftsbereich Camping werden 2.018 Camping Plots und 104 Mobile Homes betrieben. Im Jahr 2019 hat die FMTG-Gruppe den ersten Premium Campingplatz in Zadar, Kroatien entwickelt und somit den Grundstein für den Ausbau dieses Geschäftsfeldes gelegt. Im Mai 2025 wurde der renommierte Campingplatz Grubhof in St. Martin bei Lofer mit 12 Hektar, 265 Stellplätzen und 11 Mietunterkünften übernommen. Auch in 2026 konnte die Expansion im Geschäftsbereich FMTG Camping fortgesetzt werden. Mit der Anpachtung des Campingplatzes in Klagenfurt ab Mai 2026, direkt am Wörthersee, wurde das Portfolio nochmals erweitert. Die Fortführung der Expansion durch Zukäufe und Weiterentwicklungen bestehender Plätze bleibt gegeben. Künftig sollen weitere Camping-Investitionen, vor allem in Österreich, Italien, Kroatien und Deutschland getätigt werden.

In den letzten Jahren bis inklusive 2025 konnte die FMTG-Gruppe profitabel wachsen und entwickelte sich zu einem bedeutenden Hotelbetreiber in der Premium Kategorie in Österreich, Italien und Kroatien.

Im Dezember 2022 wurde das neue Falkensteiner Hotel Montafon in Latschau, Vorarlberg, eröffnet. 2023 wurde das Falkensteiner Hotel in Bad Leonfelden, Oberösterreich, adaptiert und als

4*S „adults only“ Genuss & Wohlfühlhotel Mühlviertel wiedereröffnet. Auch das Hotel & Spa Carinzia am Kärntner Nassfeld wurde nach der Wintersaison renoviert und öffnete im Juli 2023 ebenfalls als neues 4*S Hotel. Mitte Juni 2023 wurden fünf neue Luxusvillen im Falkensteiner Resort Punta Scala fertiggestellt. Im März 2024 wurde mit der Errichtung des Falkensteiner Hotels Lake Garda und den Residences Lake Garda (Italien) begonnen. Die Eröffnung des Resorts erfolgte im Juli 2026. Im September 2024 startete gemäß Planung der Bau der Falkensteiner Residences Aurora im Resort Punta Scala (Kroatien), welche in Q3 2026 fertiggestellt wurden. Weiters konnte Ende 2024 plangemäß mit der Errichtung des 5-Sterne Premium Hotels in Licata Sizilien (Italien) gestartet werden. Die Eröffnung des Resorts erfolgt im Frühjahr 2027 unter dem Namen Falkensteiner Family Resort Sicily. Im Juli 2025 wurde der Bau des neuen Falkensteiner Hotels in Bozen, Italien, mit 113 Zimmern fertiggestellt und als 5-Sterne-Hotel eröffnet. Die FMTG-Gruppe führt das Haus als Pachtbetrieb.

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.

Das bisherige Hotel Alpine Palace in Hinterglemm, Österreich, wird nach einer umfassenden Neugestaltung in der Wintersaison 2027/2028 als 5* Falkensteiner Hotel Saalbach-Hinterglemm wiedereröffnet werden. Die FMTG-Gruppe wird dieses Hotel als Managementbetrieb führen.

Ende Januar 2026 hat die FMTG das Management des Arbatax Park Resort in Tortoli/ Sardinien übernommen. Die Struktur mit insgesamt über 800 Einheiten wird vorerst unter Eigenmarke weiterbetrieben und soll künftig – nach erfolgten Produktadaptionen – zu einem Teil als Club Funimation und zum anderen Teil als Premiumprodukt unter der Marke Falkensteiner Hotel & Residences geführt werden.

Mit Juni 2026 wurde ein Managementvertrag zur Betreibung des TRIFORÊT alpin.resort in Hinterstoder unterzeichnet. Die Struktur mit 61 Einheiten wurde im Juli unter Eigenmarke wieder in Betrieb genommen und soll ab der Wintersaison 2026/2027 als Falkensteiner Residences betrieben werden.

Zusätzlich plant die FMTG-Gruppe die Expansion nach Deutschland. Im beliebten Ostseebad Grömitz in der Lübecker Bucht soll bis 2029 ein Premium Familienresort und zusätzliche Premium Living Apartments entstehen.

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

2.1.3. Auswirkungen der Ukrainekrise, des Konflikts in Palästina und des Iran-Krieges auf den Tourismus

Für den Tourismus und die Wirtschaft im Allgemeinen sind die Auswirkungen des anhaltenden Krieges in der Ukraine bzw. der Nahostkonflikt und der Iran-Krieg vor allem auf der Kostenseite nach wie vor deutlich spürbar. Die Preise für Strom, Gas und sonstige Energieformen sind durch die unsichere Versorgungslage auf dem Energiesektor sprunghaft angestiegen und immer noch auf einem sehr hohen Niveau. Die Belastungsfaktoren Preisanstieg, Materialmangel und

Lieferengpässe – bereits in den Monaten vor Ausbruch des Ukraine-Krieges spürbar – sind durch den Konflikt und später durch die Ausweitung des Nahost-Konflikts auf den Iran verschärft worden. Auch die ungewohnt hohe Inflation der letzten Jahre flacht nur langsam wieder ab. Die Auswirkungen sind aber nicht nur als gestiegene Kosten (inklusive gestiegener Personalkosten) im laufenden Betrieb, sondern auch in Form einer stagnierenden Nachfrage bei bestimmten Gästeschiedten bemerkbar.

Der Tourismus als Dienstleistungsbranche ist insgesamt jedoch weniger von unterbrochenen Lieferketten betroffen als die Industrie und zeigte im Vergleich zu den Lockdown-geprägten vergangenen drei Jahren trotz der Belastung der Haushaltseinkommen durch die anhaltende Teuerung eine deutliche Erholung.

Im Leisure-Segment (Direktbücher und Veranstaltergeschäft) scheint die Reiselust insgesamt ungebrochen. Obwohl die Nachfrage aus den CIS-Märkten aufgrund des anhaltenden Konflikts weiterhin begrenzt bleibt und die starke Teuerung der letzten drei bis vier Jahre die Kunden im mittleren Segment weiterhin belastet, wurden Urlaubsreisen auch im Jahr 2025 und bisher im Jahr 2026 insgesamt gut gebucht. Durch die stark gestiegenen Preise für Hotels kommen jedoch vor allem Produkte im Mid-Upscale Segment zunehmend unter Druck. Kunden verkürzen ihre Aufenthalte zu klassischen Ferienzeiten oder weichen teilweise in günstigere Zeiträume aus. Kompensiert wird die Nachfrage durch eine Rückkehr der Langstreckenmärkte, vor allem der USA, Middle East oder der asiatischen Märkte.

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

Trotz der Insolvenz des drittgrößten europäischen Reiseveranstalters, FTI im Juni 2024, ist eine Rückkehr des Veranstaltergeschäfts spürbar. Dies betrifft besonders das Familiensegment sowie Urlaubsreisen in den Hauptsaisons. Das Buchungsaufkommen ist aber auch in diesem Segment deutlich kurzfristiger geworden.

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

Österreich hat 2025 157,27 Millionen Nächtigungen verzeichnet, ein Plus von 1,9 Prozent zu 2024. Die Ankünfte konnten mit 48,17 Millionen ein noch größeres Wachstum von 3,1 Prozent erreichen. Das ist der höchste Wert seit Beginn der digitalen Aufzeichnungen 1974. Allerdings sind die alpinen Regionen dabei leicht unterdurchschnittlich gewachsen, während die Ankünfte in den Städten Wien und Salzburg deutlicher zulegen konnten. (Quelle: Statistik Austria).

Auch Kroatien verzeichnete mit 110,1 Millionen Nächtigungen ein leichtes Plus von ca. 1% zum Vorjahr, vor allem auch dank einer besseren Vor- und Nachsaison. (Quelle: raditi.eu, 07.01.2026). In Italien stiegen die Übernachtungen um 2,3% auf 479,3 Millionen, vor allem aufgrund eines stärkeren Aufkommens ausländischer Gäste (Quelle: Osservatorio Turismo, Report Visit Italy 2026).

Bei den von Falkensteiner betriebenen Hotels ist die Nachfrage in Österreich trotz eines enttäuschenden ersten Quartals 2025 im Vergleich zu 2024 ebenfalls gestiegen (Room Revenue +5,9%). Vor allem aufgrund einer starken Sommersaison konnte auch in Italien der Umsatz zur Vorsaison noch einmal gesteigert werden (Room Revenue +11,2%). In Kroatien war die Sommersaison hingegen deutlich durchwachsener, was sich auch in vielen kurzfristigen Aktionen und Promotions der Marktteilnehmer zeigte (Room Revenue +4,6%). Positiv auch das Abschneiden der Hotels in der Slowakei und in Tschechien (Room Revenue +8,8%).

Insgesamt gilt festzustellen, dass sich das Buchungsverhalten weiter normalisiert hat. Bereits

seit dem 3. Quartal 2023 konnte ein deutlicher Anstieg der Vorbuchungen für die Wintersaison und den nächsten Sommer beobachtet werden. Dieser Trend hat sich auch 2025 und 2026 fortgesetzt. Das Buchungsverhalten der Gäste ist jedoch auch durch hohe Kurzfristigkeit geprägt. Vor allem im Vergleich zu 2019 ist der kurzfristige Pick-up immer noch deutlich stärker.

2.1.4. Auswirkungen der Ukrainekrise, des Konflikts in Palästina und des Iran-Krieges auf die FMTG-Gruppe

Die Auswirkungen des russischen Angriffs auf die Ukraine in Bezug auf die Hotelbetriebe der FMTG-Gruppe waren unterschiedlich. Das Ausbleiben der Buchungen aus dem CIS-Raum durch den Ukraine-Krieg machte sich zwar in den Hotels in Montenegro, Marienbad (Tschechien) und Kalabrien (Italien) bemerkbar, insgesamt ist die Gruppe jedoch nur sehr wenig von diesen Märkten abhängig (per 2021 kamen nur ca. 1,95% der Nächtigungen der Gruppe aus den Märkten Russland, Ukraine oder Belarus) und deshalb auch wenig davon betroffen. Aufgrund des historisch geringen Gästeanteils aus diesen Ländern war der Rückgang der Buchungen für die meisten FMTG Hotelbetriebe von untergeordneter Bedeutung, beziehungsweise konnte zum Großteil durch Gäste aus anderen Ländern und Segmenten substituiert werden. Die Falkensteiner Hotel Montenegro d.o.o. war jedoch aufgrund ihres hohen Gästeanteils aus den CIS-Staaten stark betroffen. Aufgrund der längerfristig zu erwartenden Auswirkungen der ausbleibenden Buchungen aus dem CIS-Raum auf das Hotel Montenegro hat die FMTG-Gruppe deshalb 2022 beschlossen, sich von der Führung des Hotels zu trennen. Es konnte eine einvernehmliche Auflösung des Pachtvertrages mit November 2022 mit einer Abschlagszahlung an den Verpächter von TEUR 2.600 vereinbart werden.

Auch der Nahost-Konflikt hatte nur geringe Auswirkung auf die Hotels der Emittentin. Im Jahr 2022 lag der Anteil an israelischen Gästen am gesamten Zimmerumsatz der Hotelgruppe bei 0,42%. Auch hier fiel der Großteil des Umsatzes auf das Hotel in Montenegro (48,6% des Umsatzes aus Israel). 2023 fiel der Umsatz aus diesem Markt auf ca. 0,25% des Gesamtvolumens. Am stärksten betroffen waren die Hotels in Tschechien (Prag und Marienbad), aber auch dort waren Einbußen von untergeordneter Bedeutung. 2024, und 2025 konnte bereits wieder eine deutliche Zunahme der Gäste aus Israel festgestellt werden (0,40% bzw. 0,68% vom Gesamtvolumen), vor allem in Prag, Marienbad, den Hotels Lido und Kronplatz in Südtirol und im Hotel Diadora in Kroatien.

Die Auswirkungen des Iran-Krieges auf die Geschäftstätigkeit der FMTG-Gruppe sind differenziert zu betrachten. Einerseits hat der Konflikt kurzfristig zu Buchungsabsagen aus den arabischen Märkten bzw. aus Langstrecken-Märkten, die den Mittleren Osten als Flug-Hub nutzen, geführt (vor allem im Gruppensegment), mittelfristig hat sich diese Situation aber wieder stabilisiert, weshalb nur geringe Effekte für die Auslastung der Hotels der Emittentin erwartet werden.

Umgekehrt haben nach Einschätzung der Emittentin gestiegene Kerosinpreise und die geopolitische Unsicherheit auch zu einer steigenden Nachfrage nach erdgebundenen Reisen im Inland bzw. nahen Ausland geführt. Bei einem Teil der FMTG-Destinationen, vor allem in Italien (inklusive Südtirol) und Österreich hat dies zu einem Anstieg der Nachfrage aus den klassischen Kernmärkten für die Sommermonate geführt.

Im Kostenbereich sind die Auswirkungen der internationalen Konflikte und der indirekt damit zusammenhängenden hohen Inflation auch für die FMTG deutlich stärker spürbar. Hier machten sich vor allen Dingen gestiegene Kosten in den Bereichen Speisen, Energie, Wäsche, Reinigung und im Personalbereich bemerkbar. Insgesamt erzielte die Gruppe trotzdem eine Verbesserung des Ergebnisses gegenüber 2024. Die Teuerungsrate wird mittelfristig vor allem im Kostenbereich einen größeren Effekt haben, jedoch geht die Gesellschaft davon aus, dass die durch das Angebot

der Hotels angesprochenen Zielgruppen diese leichter verkraften können als der gesellschaftliche Durchschnitt und die Nachfrage deshalb weiter stabil bleibt.

2.2. Die vier Geschäftsbereiche der FMTG-Gruppe

2.2.1. FMTG AG als Leitgesellschaft der FMTG-Gruppe

Der Umsatz der FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG in Höhe von EUR 6.151.815,99 in 2025 (EUR 5.709.421,91 in 2024) resultiert zum Großteil aus der Verrechnung von umsatzabhängigen Markenlizenzengebühren (näheres dazu unter Abschnitt 2.2.2. „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 2025 14 MitarbeiterInnen (2024: 12).

2.2.2. FMTG Services

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

Bis Ende 2024 wurden auch die operativen Aktivitäten der Campingplätze der FMTG von der Geschäftseinheit Hotelmanagement der FMTG Services abgedeckt und Dienstleistungsgebühren dafür verrechnet. Diese Aufgaben wurden ab 2025 von der FMTG Camping s.r.l. übernommen (vgl. 2.2.5.).

Der von den Hotelmanagementgesellschaften gemanagte Umsatz (das ist die Summe der Umsätze der Hotelbetriebe, Apartmentanlagen und Villen – unabhängig von den Beteiligungsverhältnissen) betrug im Geschäftsjahr 2025 rd. EUR 237 Mio. (2024: ca. EUR 224 Mio.) und ist die wesentliche Basis (Bemessungsgrundlage) für den Umsatz und Betriebserfolg der Emittentin.

Per Ende 2025 wurden unter der Marke Falkensteiner Hotels & Residences 27 Hotels, 3 Apartmentanlagen, die Luxury Villas im Resort Punta Skala sowie unter deren Eigenmarken 3 Hotels auf Basis von Management- und Pachtverträgen in fünf europäischen Ländern (Österreich, Italien, Slowakei, Tschechische Republik, Kroatien) geführt. Durch die Übernahme der Arbatas Park Resorts kommen 2026 weitere 7 Hotels unter Eigenmarke hinzu. Weitere 2 Hotels und 2

Apartmentanlagen befinden sich im Bau und werden 2026/2027 eröffnet. Das Hotel und das Bürogebäude in Belgrad wurden im April 2025 an einen externen Investor verkauft und werden seit Mitte Oktober 2025 nicht mehr von der FMTG-Gruppe geführt.

2.2.3. FMTG Development

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

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

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

2.2.4. Michaeler & Partner

Der Geschäftsbereich Michaeler & Partner, mit seinen Gesellschaften Michaeler & Partner s.r.l. und Michaeler & Partner GmbH, das touristische Beratungs- und Consulting-Unternehmen innerhalb der FMTG-Gruppe bietet intern, aber auch extern Beratungsleistungen beim Bau oder Umbau und beim Betrieb einer touristischen Immobilie an. Seit April 2024 wird bei Michaeler & Partner das neue Geschäftsfeld Nachhaltige Innovation & ESG betrieben. Michaeler & Partner generiert den Großteil des Umsatzes über externe Kunden.

2.2.5. FMTG Camping

FMTG Camping ist als neuer eigenständiger Geschäftsbereich in der FMTG-Gruppe etabliert und der Transfer der bisher erbrachten Leistungen und Services vom Geschäftsbereich FMTG Services wurde an die FMTG Camping übertragen. Der wesentliche Teil der Aufgaben wurde im Jahr 2025 von FMTG Camping übernommen.

Mit dem Ankauf des renommierten Premium-Campingplatzes Grubhof in Salzburg im Mai 2025 und der Anpachtung des Campingplatzes in Klagenfurt mit Mai 2026 wurden weitere wichtige Meilensteine für das Wachstum des Geschäftsbereiches gelegt.

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

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

Die FMTG-Gruppe hat in den Jahren 2018 und 2019 mit den Verkäufen ihrer beiden Wiener Stadthotels begonnen, den Fokus auf die Ferienhotellerie zu legen und sich schrittweise aus der Stadthotellerie zurückzuziehen. Mit dem Verkauf des Hotel- und Office Komplexes in Belgrad im April 2025, hat die Gruppe einen weiteren wichtigen Schritt bei der Umsetzung dieser Strategie gesetzt.

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

Die FMTG-Gruppe ist nach Einschätzung der Emittentin ein führender regionaler Freizeit- und Resortanbieter in Österreich und hat sich auch insbesondere in Mittel- und Südosteuropa mit der Marke „Falkensteiner Hotels & Residences“ sehr stark positioniert. Die Gruppe betreibt aktuell unter der Marke Falkensteiner Hotels & Residences 27 Vier- und Fünf-Sterne-Hotels, drei Apartment-Anlagen, vier Premium Campingplätze sowie unter deren Eigenmarken 10 Hotels und zwei Campingplätze. Insgesamt werden von FMTG damit Betriebe mit 7.336 Einheiten (5.126 Hotelzimmer, Suiten, Appartements und Villen und 2.122 Campingeinheiten) betrieben.

Die FMTG-Gruppe beschäftigte im Geschäftsjahr 2025 durchschnittlich 1.858 (2024: 1.838) Mitarbeiter. Mit den Häusern, die mittels Managementvertrag geführt werden, zählte die FMTG-Familie 2025 durchschnittlich 2.348 Mitarbeiter (2024: 2.232).

Die Dachmarke „Falkensteiner Hotels & Residences“ ist mit einem gestützten Bekanntheitsgrad von 87% die bekannteste Ferienhotelmarke in Österreich (Quelle: Forsa Markenstudie 11/2022). Der Marke und deren kontinuierlicher Weiterentwicklung kommt somit eine Schlüsselrolle zu, weshalb auch in den kommenden Jahren die Themen Marken- und Qualitätsstandards weiter im Fokus stehen. Die Gruppe deckt das gesamte Spektrum im Segment Freizeittourismus – von Wellnesshotels über Aktivhotels bis zu Familienhotels – ab; ergänzt wird das Leistungsangebot durch den operativen Betrieb von Stadthotels, Campinganlagen und servicierten Apartments.

Der stark gewachsene Anteil der Direkt-Buchungen (Direktbuchungen über die Website www.falkensteiner.com oder via E-Mail oder Telefon in der Reservierungsabteilung der FMTG-Gruppe), der in den Geschäftsjahren 2020 und 2021 der Situation rund um COVID 19 und den damit verbundenen größeren Unsicherheiten und dem erhöhten Informationsbedarf der Kunden geschuldet war, konnte auch in den Folgejahren, inklusive im Jahr 2025, gehalten werden. Diese Entwicklung wird nach Einschätzung der Emittentin auch in den nächsten Jahren anhalten. Der Bereich Leisure Individual Direkt (Direktbuchungen durch individuelle Freizeitgäste) wird mittelfristig stabil auf einem hohen Niveau bleiben bzw. leicht zunehmen (im Vergleich zwischen 2022 und 2025 wurde der Zimmerumsatz aus diesem Segment um +35,4% gesteigert), insbesondere aufgrund neuer Produktkonzepte und neuer darauf ausgerichteter Projekte bzw. aufgrund der Attraktivität der Marke und dem zusätzlichen Ausbau der Marketingaktivitäten in den großen Quellmärkten Deutschland und Italien bzw. in vielversprechenden Sekundärmärkten wie der Schweiz oder Tschechien. Der Bereich Leisure Individual OTA (Onlineportale wie beispielsweise booking.com) wird nach Einschätzung der Emittentin aufgrund der Flexibilität und stärkeren Kurzfristigkeit in Zukunft zu einem leicht höheren Anteil am Gesamtvolumen der Buchungen führen, jedoch hinsichtlich des Anteils am Gesamtumsatz nicht wesentlich anwachsen. Der seit mehreren Jahren negative Trend im Bereich FIT (Foreign Individual Traveller; Buchungen über Reiseveranstalter) wurde 2024 gestoppt. Dieses Segment wird auch in den nächsten Jahren im Anteil leicht zunehmen, jedoch nicht mehr das Niveau vor Covid erreichen. Das Geschäftsaufkommen im Segment Leisure Groups (klassisch Busgeschäft) wird sich nach Einschätzung der Emittentin wieder erholen, stellt aber ein Segment dar, das aufgrund der Positionierung in Zukunft zunehmend und bewusst reduziert wird. Das Veranstaltungsgeschäft (MICE/SPORT) wird nach Einschätzung der Emittentin weiter wachsen. Das klassische Meeting-Geschäft wird dabei zunehmend durch das Incentive-Geschäft ersetzt. Durch die Ausrichtung vieler Hotels auf das Reisemotiv „Aktiv“ werden zudem verstärkt neue Sportgruppen (z.B. Tenniscamps, Yoga-Retreats, Radreisen, etc.) angesprochen, von denen die Emittentin in den

nächsten Jahren eine stetige Umsatzsteigerung erwartet. Im Bereich Geschäftsreisen (Corporate) wird mit einer zunehmenden Erholung gerechnet.

4. Produkt und Leistungsspektrum

Im Fokus der FMTG-Gruppe steht die laufende Verbesserung und Erweiterung der Serviceleistungen, insbesondere des Speisen- und Getränkeangebotes, der Leistungen im Acquapura SPA, oder dem Falky-Programm für Kinder.

Den Gästen der Falkensteiner Hotels stehen verschiedene Online Informations- und Buchungsmöglichkeiten zur Verfügung. Im Laufe des ersten Halbjahres 2026 wurde das Loyalty-Programm für Stammgäste neu aufgesetzt und weiter ausgebaut.

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

5. Wirtschaftliche Situation

5.1. FMTG-Gruppe (Konzern) und FMTG Geschäftsbereiche

Der letzte geprüfte Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2025 ist diesem Prospekt als Anhang B angeschlossen.

Gesamtjahr 2025

Das Geschäftsjahr 2025 begann mit einer verhaltenen Wintersaison (-3,5% Room Revenue zu 2024). Insbesondere im März blieben die Umsätze hinter den Erwartungen zurück. Ein starkes zweites Quartal mit Rekordergebnissen im April und im Juni (insgesamt +11,1% Room Revenue zu 2024), eine insgesamt sehr gute Sommersaison mit einem neuerlich verbesserten Ergebnis (+12,0%) sowie ein durch einen sehr guten Dezember getragenes 4. Quartal (+13,6%) führten zu einer weiteren deutlichen Umsatzsteigerung gegenüber dem Vorjahr. Im Jahresvergleich verbesserte sich der Zimmerumsatz zu 2024 um EUR 14,3 Mio. (+8,7%). Diese Steigerung errechnet sich – unter Berücksichtigung der Aufnahme des neuen Hotels in Bozen ab Juli und des Ausscheidens des Hotels in Belgrad im Oktober – bei einem leichten Rückgang der gebuchten Zimmernächte um 432 auf insgesamt 743.418 (-0,1%) rein aus einer Steigerung der Durchschnittsrate (ADR) um EUR 19,3 auf EUR 240,4 (+8,8%).¹

Durch die besseren Ergebnisse aus den Hotels, konnte die FMTG Services GmbH ihre Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr nachhaltig um rund 7% oder TEUR 1.635 auf TEUR 23.821 steigern. Den höheren Umsätzen steht insbesondere ein Anstieg der Personalkosten gegenüber, wesentlich verursacht durch den Aufbau von Ressourcen im Bereich der Digitalisierung. Außerdem sind die Auswirkungen einer höheren Inflation in den letzten Jahren auf die Kosten für Wareneinsätze und bezogene Leistungen nach wie vor zu spüren. Dies mündet im Geschäftsjahr 2025 in ein negatives Betriebsergebnis (TEUR 675), welches jedoch durch das positive Finanzergebnis (TEUR 3.101) mehr als kompensiert wird.

¹ Alle Werte beziehen sich auf sämtliche von Falkensteiner 2025 betriebenen, gemanagten und/oder unter der Marke Falkensteiner vertriebenen Hotels und Residences, inklusive dem im Juli 2025 eröffneten Hotel Bozen Waltherpark sowie dem im Oktober 2025 ausgeschiedenen Hotel Belgrade. Die Umsätze der Camping Resorts sind nicht Teil dieser Aufstellung.

Entwicklung im Geschäftsjahr 2026²

1. Quartal 2026

Das Jahr 2026 startete erfreulich: Die Zahl der verkauften Zimmernächte stieg für die Hotels und Residences im ersten Quartal um 11,3 % auf 129.992, die durchschnittliche Zimmerrate legte um EUR 9,3 auf EUR 297,9 (+3,2 %) zu. In Summe wuchs der Umsatz um 14,9 % auf EUR 38,7 Mio. Besonders stark entwickelte sich der Februar: Höhere Preise (+12,1 %) und eine bessere Auslastung (+7,2 %) führten zu einem Umsatzplus von 20,2 %.

2. Quartal 2026

Der positive Trend setzte sich im Frühjahr fort. Das zweite Quartal schloss mit einem deutlichen Plus bei den Übernachtungen (+8,9 %) und einer höheren Durchschnittsrate (+7,0 %) ab, woraus ein Anstieg des Zimmerumsatzes um über EUR 5,4 Mio. (+16,5 %) resultierte. Während April und Juni solide Umsatzzuwächse von über 6 % erzielten, stach der Mai – begünstigt durch die höhere Zahl an Feiertagswochenenden – mit rund EUR 3,8 Mio. (+45,0 %) besonders hervor.

Regional verzeichneten Österreich (+12,2 %) und Italien (+17,8 %) erfreuliche Zuwächse. In Südtirol ist das sehr starke Wachstum von +105 % vor allem auf die verlängerte Öffnungszeit des Family Resort Lido sowie den Betrieb des Hotels Bozen zurückzuführen (2025 erst im Juli eröffnet). Kroatien blieb mit -3,1 % leicht hinter dem Vorjahr zurück.

3. Quartal 2026

Auch für das strategisch wichtige dritte Quartal zeigt sich ein erfreuliches Bild: Die bisherigen Buchungen (Stand 25.08.2026) liegen mit 268.060 Zimmernächten um 3.634 bzw. +1,4 % leicht über dem Vorjahresniveau. Bei einer um EUR 21,2 höheren Durchschnittsrate (EUR 291,6 / +7,9 %) ergibt sich derzeit ein Anstieg des Zimmerumsatzes um fast EUR 6,7 Mio. (+9,3 %) gegenüber dem Vorjahr.

Sowohl Juli als auch August verzeichnen mit Umsatzsteigerungen von jeweils über EUR 2,6 Mio. (+9,6 % bzw. derzeit +8,3 %) Rekordergebnisse. Auch der September ist bereits gut vorgebucht (+EUR 1,4 Mio. / +11,8 % zu 2024).

Auch für dieses Quartal lassen sich unterschiedliche Entwicklungen der Destinationen feststellen. Während die Südtiroler Hotels (+31,3 %) und die österreichischen Betriebe (+12,6 %), ein überdurchschnittlich starkes Wachstum aufweisen, ist dieses für die italienischen Hotels (+4,8 %) bzw. die kroatischen Strukturen (+3,8 %) wesentlich geringer.

4. Quartal 2026

Auch die letzten drei Monate des Jahres entwickeln sich bis dato zufriedenstellend. Während der Oktober noch ein leichtes Umsatzminus zeigt (-TEUR 20 / -0,4 %), ist vor allem der Dezember sehr gut vorgebucht (+TEUR 850 / +18,7 %). Insgesamt liegt der Umsatzvorsprung für das Quartal bei TEUR 850 (+7,5 %).

Jahresauflaufender Vergleich zu 2025

Zum Stichtag ergibt sich damit ein positives Gesamtbild: ein leichter Anstieg bei den Zimmernächten (+16.687 / +2,7 %), eine gute Steigerung der Durchschnittsrate (+EUR 22,0 /

² Für eine bessere Vergleichbarkeit beziehen sich alle Werte auf sämtliche von Falkensteiner sowohl 2026 als auch 2025 betriebenen, gemanagten und/oder unter der Marke Falkensteiner vertriebenen Hotels und Residences. Ausgenommen sind das Hotel Belgrade (ausgeschieden im Oktober 2025) und die erst 2026 übernommenen/ eröffneten Betriebe Park Resort Arbatax, Triforêt alpin.resort bzw. Lake Garda. Die Umsätze der Camping Resorts sind nicht Teil dieser Aufstellung.

+9,1 %) sowie ein sehr zufriedenstellendes Wachstum des Zimmerumsatzes von über EUR 17,9 Mio. (+12,0 %).

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

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

Die operative Leistung (EBITDA-Marge ohne Einmaleffekte wie negative Firmenwerte) konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr im Geschäftsbereich FMTG Services weiter erhöht werden.

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

	FMTG Services		FMTG Camping		FMTG Development		Michaeler & Partner		Eliminierungen		FMTG-Konzern	
In TEUR	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Außenumsatz	208.561	196.732	15.504	10.911	1.714	1.872	2.386	2.420	0	0	228.165	211.935
Innenumsatz	612	1.080	0	0	1.733	1.014	1.316	1.128	-3.661	-3.222	0	0
Segmentumsatz	209.173	197.812	15.504	10.911	3.447	2.886	3.702	3.548	-3.661	-3.222	228.165	211.935
EBITDA	57.296	42.562	6.203	5.258	5.216	11.944	589	629	0	0	69.304	60.393
EBIT	23.111	8.979	2.834	2.545	5.185	11.917	463	520	0	0	31.593	23.961
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	0	0	0	-1.906	68	0	0	0	0	-1.906	68
Vermögen	764.322	641.844	74.650	53.529	109.682	108.071	3.997	4.190	-232.913	-171.634	719.738	636.000
Anteile an assoziierten Unternehmen	0	0	0	0	10.789	11.723	0	0	0	0	10.789	11.723
Investitionen	28.475	9.673	2.110	1.510	835	977	69	34	0	0	31.489	12.194
Abschreibungen	-34.185	-35.745	-3.369	-550	-31	-28	-125	-109	0	0	-37.710	-36.432
Verbindlichkeiten	633.369	558.767	36.410	28.827	86.173	88.927	1.829	1.906	-84.054	-83.258	673.727	595.169

Die Jahresabschlüsse und Konzernabschlüsse der Emittentin werden regelmäßig im Firmenbuch und auf der Plattform unter www.fmtg-invest.at veröffentlicht und sind dort sowie auch über die Webseiten der Emittentin unter www.fmtg.com und www.fmtg-invest.com für die Investoren abrufbar.

6. Investitionen, Wachstum und Expansion der FMTG-Gruppe

6.1. Premium Camping

Mit der Eröffnung des ersten Premium Campingplatzes in Zadar, Kroatien im Jahr 2019, hat die FMTG-Gruppe den Grundstein in diesem Segment gelegt. Mit dem im Juni 2024 eröffneten Premium Campingplatz Lake Blagus, Slowenien und dem Ankauf des Campingplatzes Grubhof in St. Martin bei Lofer in Salzburg / Österreich im Mai 2025, hat die FMTG-Gruppe den nächsten Schritt bei der Umsetzung der Campingstrategie gesetzt. Ab 2027 soll das Angebot am Campingplatz Grubhof um 46 Mobile Homes erweitert werden. Im Dezember 2025 wurde ein weiterer langfristiger Pachtvertrag für den Campingplatz am Klagenfurter Strandbad abgeschlossen. Im ersten Halbjahr 2026 wurde die eigene Premium Camping Marke „Falkensteiner Camping, just better“ eingeführt. Digitale Buchungsmöglichkeiten (Website) wurden

für das Geschäftsfeld Camping entwickelt und im 1. Halbjahr 2026 für alle Falkensteiner Camping-Einheiten ausgerollt.

6.2. Geschäftsbereich FMTG Invest

Der Geschäftsbereich FMTG Invest wurde im Juni 2022 gegründet und hat die Generierung von Finanzierungsmitteln für FMTG-Projekte zum Ziel. Seit dem Start dieser strategischen Unternehmenseinheit konnten von 06/2022 bis 07/2026 über EUR 113 Mio. an Finanzierungsmitteln für die FMTG-Gruppe generiert werden. Die Investmentrunden aus den Jahren 2017 bis 2020 in Höhe von EUR 16,7 Mio. und eine Investmentrunde aus dem Jahr 2022 mit dreijähriger Laufzeit in Höhe von EUR 782.000,00, wurden zwischenzeitlich pünktlich zurückbezahlt (siehe Tabelle Pkt. 8.6.). Ebenso werden die Investmentrunden aus dem Jahr 2021 im Betrag von EUR 9.574.000,00 fristgerecht zum 30.09.2026 zurückbezahlt.

Die kontinuierlich wachsende Anzahl an Investorinnen und Investoren schafft eine stabile Finanzierungsbasis für das Wachstum der FMTG-Gruppe. Die digitale FMTG-Invest-Plattform und die damit verbundenen Services für Investor_innen werden laufend verbessert und um weitere Angebote ergänzt. Das digitale Management von bestehenden und neuen Anlageangeboten, kombiniert mit der Nutzung der Vorteile in den Hotels, ist und bleibt das innovative Gesamtziel der Emittentin für den Geschäftsbereich FMTG Invest.

6.3. Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit ist ein wichtiges Anliegen der FMTG-Gruppe und Teil ihrer strategischen Ausrichtung. Im Jahr 2025 wurde die gruppenweite ESG-Strategie verabschiedet, die die wesentlichen Handlungsfelder, Ziele und Umsetzungsansätze in den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung festlegt und die Grundlage für ein messbares, integriertes Nachhaltigkeitsmanagement bildet. Die Steuerung der gruppenweiten Umsetzung, das EU-Taxonomie-konforme Set-up bei Neubauprojekten sowie das gruppenweite Reporting verantwortet der Geschäftsbereich Nachhaltigkeit & ESG von Michaeler & Partner, dessen Expert_innen ihre Leistungen auch am externen Markt anbieten. Zu den zentralen Fortschritten 2025 zählen die Ausweitung der Zertifizierung sämtlicher österreichischer Hotelbetriebe mit dem Österreichischen Umweltzeichen samt EU Ecolabel sowie die Weiterentwicklung des Corporate Carbon Footprint als Steuerungsinstrument. Die Versorgung des gesamten österreichischen Portfolios mit Grünstrom trug dazu bei, dass die CO₂-Emissionen 2025 bei rund 5,7 kg pro Bednight (Scope 1 & 2) lagen. Ihre Nachhaltigkeitsberichterstattung erstellt die FMTG freiwillig in Anlehnung an CSRD/ESRS, um ihre Bemühungen für alle Stakeholder transparent aufzuzeigen.

6.4. Loyalitätsprogramm

Die konzeptionelle Entwicklung eines neuen Kundenbindungsprogramms wurde bis Ende 2024 abgeschlossen. Das neue Programm wurde mit der Umstellung auf ein neues CRM-System wie geplant Ende Q2/2026 eingeführt. Es soll die Bindung der Gäste an das Unternehmen weiter stärken und Gästen, Investoren und Resident-Besitzern eine attraktive Vorteilswelt bieten.

6.5. Adria Raum

Die FMTG-Gruppe plant in den nächsten Jahren vor allem im Premiumsegment (Hotels und Campingplätze) im Adria Raum zum Teil mit strategischen Partnern weiter zu expandieren.

In diesem Zusammenhang hat sich die FMTG-Gruppe im Mai 2023 mit 24% an einem Development Projekt für ein 5* Premium Hotel mit 125 Zimmern und Suiten auf Sizilien, Italien, beteiligt. Die Eröffnung des Hauses, das unter dem Namen Falkensteiner Family Resort Sicily

geführt wird, ist für das Frühjahr 2027 geplant.

Mit dem Ankauf des Betriebes und der Immobilie des Hotels Capo Boi auf Sardinien, das zuvor 10 Jahre als Pachtbetrieb geführt wurde, konnte die FMTG-Gruppe eine strategische Immobilie erwerben.

Mit der Aufstockung der Anteile am Resort Punta Skala in Kroatien von 45% auf 70% im August 2023 wurde nicht nur die Mehrheit und letztlich die Kontrolle über das Resort übernommen, sondern auch einer der wichtigsten operativen Standorte der FMTG-Gruppe sowie Development Opportunitäten in einem vertrauten und bekannten Umfeld langfristig gesichert. Das Resort wurde um 88 Falkensteiner Residenzen unter dem Namen Aurora und um ein Mitarbeiterhaus erweitert. In weiterer Folge entstehen noch 94 weitere Falkensteiner Residenzen, 6 Villen, weitere Pools, F&B-Outlets und Shops.

6.6. Deutschland

Ein wichtiger Zukunftsmarkt für die FMTG-Gruppe ist Deutschland. Insbesondere das Entwickeln von Hotels und Apartments in ausgewählten Lagen auf Falkensteiner Niveau und das Betreiben dieser Hotels im Geschäftsbereich FMTG Services auf Basis von Pacht- und Managementverträgen lässt ein überdurchschnittliches Wachstum mit kalkulierbaren Risiken – vor allem im Bereich FMTG Services – erwarten. 2024 wurde der FMTG die Zusage erteilt, in Grömitz (Ostsee), ein 5-Sterne-Premium Familienresort mit circa 104 Zimmern plus 26 Appartements zu errichten. Die Eröffnung der ersten Falkensteiner-Destination in Deutschland ist für 2029 geplant.

6.7. Österreich

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

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

Auch das Hotel Carinzia am Kärntner Nassfeld wurde nach der Wintersaison 2023 erneuert und upgegradet und mit 21. Juli 2023 als 4*S Haus wiedereröffnet.

Mit dem Ankauf des Premium Campingplatzes Grubhof in Salzburg wurde im Mai 2025 das Angebot im Campingbereich wesentlich erweitert (siehe dazu auch Pkt. 6.1.)

Seit Jänner 2026 führt die FMTG Services die Therme sowie das Hotel Sonnenreich und das Kongresszentrum in Loipersdorf, Steiermark, basierend auf Beraterverträgen. Das Hotel Sonnenreich soll im Herbst 2026 umgebaut und ab dem Frühjahr 2027 unter der Marke Falkensteiner Hotels & Residences geführt werden. Zuvor soll die FMTG Gruppe noch eine Beteiligung an der Thermenbesitzgesellschaft sowie an den Betriebsgesellschaften für die Therme und das Hotel und Kongresszentrum eingehen. Derzeit erfolgt diesbezüglich noch die kartellrechtliche Prüfung.

Mit Mai 2026 erfolgte mit der Übernahme des Campingplatzes am Wörthersee in Klagenfurt der nächste Expansionsschritt im Geschäftsbereich Camping.

Mit 9. Juli 2026 eröffnete das TRIFORÊT alpin.resort in Hinterstoder wieder seine Pforten und die FMTG-Gruppe erweiterte damit ihr Portfolio um ein besonderes Resort in einer der schönsten alpinen Destinationen Österreichs mit 41 Apartments sowie 20 Chalets. Während die FMTG-Gruppe seit vielen Jahren erfolgreich servicierte Residenzen im Umfeld ihrer Hotels entwickelt und betreibt, wird mit dem TRIFORÊT der nächste Schritt gesetzt: touristisch geführte Boutique-Residences mit höchstmöglicher Privatsphäre, einem kuratierten Angebot aus Kulinarik, Spa und

Naturerlebnissen sowie einem klaren Fokus auf Ruhe, Qualität und authentische Destinationserlebnisse.

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 vor allem in Italien und in den weiteren Kernmärkten Kroatien und Österreich. Darüber hinaus werden laufend qualitätssichernde Maßnahmen in bestehenden Hotelbetrieben vorgenommen. Ergänzend zu den Investitionen in den genannten Kernmärkten befindet sich ein 5-Sterne Hotel mit zugehörigen Falkensteiner Residences in Grömitz (Deutschland, Ostsee) in Planung. Die Baugenehmigung dazu wird 2027 erwartet. Diese geplante Expansion wäre eine wichtige strategische Maßnahme, um mit einem eigenen, hochwertigen Angebot in den deutschen Ferientourismus einzutreten.

Ein Teil der dafür beabsichtigten Finanzierung soll über die aktuelle Veranlagung von der FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG, als Emittentin, von den Investoren bis zu einem Betrag von EUR 18 Mio., aufgenommen werden.

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

7.1. Allgemeines

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

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

7.2. Die Emittentin

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

7.3. Der Prospektkontrollor

Die Grant Thornton Austria Audit GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft,

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

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

7.4. Der Abschlussprüfer

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

7.5. Die Betreiberin der Plattform

Gemäß § 22 Abs 1 Z 4 KMG haftet derjenige, der im eigenen oder im fremden Namen die Vertragserklärung des Anlegers entgegengenommen hat und der Vermittler des Vertrages, sofern die in Anspruch genommene Person den Handel oder die Vermittlung von Wertpapieren oder Veranlagungen gewerbsmäßig betreibt und sie oder ihre Leute die Unrichtigkeit oder Unvollständigkeit der Prospektangaben oder der Kontrolle gekannt haben oder infolge grober Fahrlässigkeit nicht gekannt haben.

Betreiberin der Plattform ist CONDA Crowdfunding Austria GmbH (in der Folge auch „CONDA“), eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht, registriert im Firmenbuch beim Handelsgericht Wien unter FN 477829s, und der Geschäftsanschrift Neulinggasse 29/1/14, A 1030 Wien. Diese betreibt die Plattform für die Emittentin technisch als auch regulatorisch und nimmt die Vertragserklärungen von Anlegern als Empfangsbotin für die Emittentin entgegen und leitet dies an die Emittentin weiter. Die über die Plattform übermittelten Angebotserklärungen der Anleger nimmt die Emittentin ausschließlich selbst an.

7.6. Gemeinsame Bestimmungen für der Prospekthaftung unterliegende Personen

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

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

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

8. Angaben über die Veranlagung

8.1. Die Veranlagungsbedingungen, insbesondere die Kündigungsfristen und die Ausstattung der Veranlagung

8.1.1. Zweck und Grundlagen

Die Emittentin beabsichtigt qualifiziert nachrangige Darlehen von potenziellen Anlegern aufzunehmen. Die von Anlegern gewährten Darlehen werden für Zwecke der Finanzierung des Geschäftsbetriebs, zur Expansion in die Adria Region (Schwerpunkt Italien, Kroatien) und in Österreich, sowie für qualitätserhöhende Investitionen in bestehende Hotelbetriebe, in Planungsarbeiten für die strategische Erweiterung neuer Märkte (Deutschland) und für neue Geschäftsfelder (Premium Camping) verwendet. Investitionen in neue, webbasierte FMTG Invest-Kundenfeatures werden ebenfalls abgedeckt.

Für weitere Ausführungen siehe auch unter Abschnitt 6.8 „Kosten und deren Finanzierung“ und Abschnitt 8.4.3 „Zweck des Angebots“.

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

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

8.1.2. Angebotslegung durch Anleger, Vertragsabschluss

Der Anleger (als Darlehensgeber) stellt über die Plattform das Angebot zur Gewährung des qualifiziert nachrangigen Darlehens nach Maßgabe des jeweils anwendbaren Darlehensvertrages (gem. Muster in Anhang C) an die Emittentin (als Darlehensnehmerin). Dieses Angebot kann von der Emittentin angenommen oder auch abgelehnt werden. Bei Annahme kommt der entsprechende Darlehensvertrag zustande. Der Investor bleibt während der (allenfalls verkürzten oder verlängerten) Zeichnungsfrist an sein Angebot gebunden.

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

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

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

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

Zustandekommen des Darlehensvertrages.

Die Emittentin ist nicht verpflichtet übermittelte Angebote von Anlegern anzunehmen.

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

Sämtliche Investoren, die ein verbindliches Zeichnungsangebot in Höhe von EUR 10.000,00 oder mehr abgeben, erhalten für jede vollständige Zeichnung iHv EUR 10.000,00 jeweils einen Hotelgutschein der FMTG-Gruppe („Falkensteiner-Gutscheine“) in Höhe von EUR 1.400,00. Eine Barablöse der Falkensteiner-Gutscheine ist nicht möglich.

Zeichner mit einem Zeichnungsvolumen von EUR 100.000,00 oder mehr können ihre Zeichnung und die Zahlung des Darlehensbetrags im Einvernehmen mit der Emittentin auch direkt mit der Emittentin abwickeln.

8.1.3. Angebotsfrist, Verlängerungsmöglichkeit, vorzeitiges Schließen der Emission

Der Zeitraum, währenddessen Anleger Angebote im Hinblick auf die Veranlagungen abgeben können (die „Angebotsfrist“) beginnt mit dem der Veröffentlichung dieses Prospekts folgenden Bankarbeitstag, dieser ist geplant am 29.09.2026 und endet mit dem Ablauf des 29.11.2026.

Die Zeichnungsfrist kann von der Emittentin im Falle der vorzeitigen Erreichung der Funding Schwelle und des Gesamtbetrags der Veranlagungen, also einem Gesamtbetrag in Höhe von EUR 18.000.000,00, verkürzt werden. Eine entsprechende Verkürzung wird von der Emittentin gegebenenfalls auf www.fmtg-invest.at oder auf www.fmtg.com veröffentlicht.

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

An ihr Angebot sind Anleger bis zum Ablauf der Zeichnungsfrist gebunden.

8.1.4. Rücktrittsrecht der Anleger

Anleger, die Verbraucher iSd Konsumentenschutzgesetzes (KschG) sind, haben das Recht binnen 14 Tagen ab Annahme des Angebots auf Abschluss des Darlehensvertrags durch die Emittentin vom abgeschlossenen Darlehensvertrag zurückzutreten.

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

8.1.5. Verzinsung

Nach Wahl des Anlegers werden die Zinsen als Geldüberweisung in Euro oder als Gutscheine für Leistungen der Emittentin geleistet. Die Verzinsung beträgt (i) bei Leistung als Geldüberweisung fix 5,50% p.a. und (ii) bei Leistung in Gutscheinen fix 7,50% p.a.

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

8.1.6. Zinsperioden

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

eines Jahres bis zum 31.03. des folgenden Jahres und jeweils vom 01.04. bis 30.09. Die letzte Zinsperiode endet am Datum der Endfälligkeit am Ende der Laufzeit, das ist am 31.03.2032.

Fälligkeit und Auszahlung laufender Zinsen

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

Der erste Zinsfälligkeitstag ist der 30.09.2027. Die letzte Zinsperiode endet am Datum der Endfälligkeit am Ende der Laufzeit, am 31.03.2032.

Die Zahlung der Zinsen erfolgt auf das vom Investor auf der Website angegebene Bankkonto. Für die erste Auszahlung kann beim Zahlungsdienstleister eine Identitätsfeststellung erforderlich sein, falls diese nicht bereits zuvor erfolgte.

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

8.1.7. Informations- und Kontrollrechte, keine Mittelverwendungskontrolle

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

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

Der Investor erhält ferner für jedes Geschäftsjahr der Emittentin bis zur vollständigen Rückzahlung ein jährliches Reporting in Form von einer schriftlichen Kurzdarstellung, die die wesentlichen Ereignisse (zum Beispiel Umsatz, Personalstand, Markt, Konkurrenz, Aktivitäten (inkl. Produktentwicklung), Marketing & Vertrieb, Forschung & Entwicklung, etc.) zusammenfasst. 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 Wahl des Reporting-Modus obliegt der Emittentin.

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

Demgegenüber ist es Anlegern nicht möglich, die tatsächliche Mittelverwendung aus der

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

8.1.8. Auszahlungskonto, Kosten (Bankspesen) in Zusammenhang mit Überweisungen

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

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

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

8.1.9. Qualifizierte Nachrangigkeit

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

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

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

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

8.1.10. Übertragung / Abtretung

Die Veranlagung ist nicht verbriefte. 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 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 ganzen Vielfachen davon erfolgen sollen.

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

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

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

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

8.1.11. Anwendbares Recht, Gerichtsstand

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

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

Die Laufzeit des Darlehens beginnt, vorbehaltlich des Erreichens der Funding Schwelle, mit dem Datum der Anbotsannahme und endet am 31.03.2032.

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

Daher ist das eingesetzte Kapital eines Anlegers, ausgenommen für den Fall einer außerordentlichen Kündigung des Darlehensvertrags aus wichtigem Grund, für die Dauer der

Laufzeit oder – im Falle des Nichtvorliegens der Rückzahlungsvoraussetzungen zum Laufzeitende – darüber hinaus gebunden.

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

8.2. Zahl-, Einreichungs- und Hinterlegungsstellen

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

Der Darlehensbetrag ist durch den jeweiligen Investor auf das Konto des Zahlungsdienstleisters und Treuhänders, secupay AG (Aktiengesellschaft), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dresden unter HRB 27612, mit Sitz in Goethestraße 6, 01896 Pulsnitz, Deutschland, bei der Commerzbank AG, Commerzbank CC Dresden, Dr.-Külz-Ring 12, 01067 Dresden, IBAN DE25850400611006377106, BIC COBADEFFXXX, 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 der jeweiligen Zeichnungsfrist treuhändig für den Investor verwahren und bei vollständiger und fristgerechter Erreichung der Funding-Schwelle, das Nachrangdarlehen in Kooperation mit der Betreiberin der Plattform im Zuge der Darlehensannahme an die Emittentin überweisen. Sollte die Funding Schwelle nicht bzw. nicht fristgerecht erreicht werden, so ist der Treuhänder verpflichtet, den Darlehensbetrag vollständig wieder auf das vom Investor auf der Plattform bekanntgegebene Bankkonto zu refundieren.

Zeichner mit einem Zeichnungsvolumen von EUR 100.000,00 oder mehr können ihre Zeichnung und die Zahlung des Darlehensbetrags im Einvernehmen mit der Emittentin auch direkt mit der Emittentin abwickeln.

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

8.3. Übersicht über die allenfalls bisher ausgegebenen Vermögensrechte

Die Emittentin hat bisher nach den Bestimmungen des Alternativfinanzierungsgesetzes sowie unter einem vereinfachten Prospekt gemäß den Bestimmungen des KMG die in Abschnitt 8.6 angeführten Veranlagungen ausgegeben.

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

8.4.1. Rechtsform der Veranlagung

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

8.4.2. Gesamtbetrag und Stückelung

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

Veranlagung abändern. Änderungen werden auf der Plattform veröffentlicht.

Der Gesamtbetrag der von der Emittentin angebotenen Veranlagungen beträgt einen Gesamtdarlehensbetrag von EUR 18.000.000,00.

Die Annahme der Angebote von Investoren durch die Emittentin und daher die Aufnahme der Nachrangdarlehen durch die Emittentin hängt davon ab, ob insgesamt in der Zeichnungsfrist die Funding Schwelle von EUR 300.000,00 durch die Angebote von Investoren erreicht wird. Das Nicht-Erreichen der Funding Schwelle ist eine auflösende Bedingung für die Darlehensverträge. Für den Fall, dass diese auflösende Bedingung bis längstens 29.11.2026 (gegebenenfalls verlängert um 28 Tage, falls die Emittentin von ihrem Recht Gebrauch macht, die Angebotsfrist zu verlängern) eintritt, d.h. die Funding Schwelle bis dahin nicht erreicht wird, gelten sämtliche abgeschlossenen Darlehensverträge als nicht geschlossen.

8.4.3. Zweck des Angebots

Die FMTG-Gruppe investiert in den kommenden Jahren weiterhin in die Expansion und das Wachstum in der Adria Region (Schwerpunkt Italien, Kroatien) und in Österreich. Der Fokus wird in den kommenden Monaten zusätzlich auf dem Umbau, der Neuausrichtung und auf Renovierungen von Bestandsobjekten liegen. Zusätzlich werden mit den eingeworbenen Mitteln neu hinzugekommene Standorte in die Falkensteiner-Welt integriert und erforderliche Qualitätsverbesserungen eingeleitet. In folgende Objekte und Destinationen wird bis 2032 investiert:

- Österreich / Kärnten: Umbau des Falkensteiner Hotels Cristallo am Katschberg. Nach der umfassenden Renovierung, die für das Jahr 2027 angesetzt ist, wird das Hotel mit einer weiterhin langfristigen Ausrichtung im Falkensteiner Portfolio auf ein Premium Niveau gehoben. Das Hotel wird bereits seit 1998 von FMTG unter der Marke Falkensteiner geführt.
- Österreich / Thermenresort Loipersdorf: Übernahme von einem Drittel der Anteile an der Thermenbesitzgesellschaft sowie jeweils der Hälfte der Anteile an der Thermenbetriebs- und Hotelbetriebsgesellschaft. Beide Betriebsgesellschaften werden basierend auf Pachtverträgen geführt. Die Übernahme des Managements der Therme Loipersdorf und des Hotel Sonnenreich sowie des Kongresszentrums (Jänner 2026) und die nun folgende Weiterentwicklung des Hotels und der Therme inkl. Integration in die Marke und in das Qualitätsmanagement von Falkensteiner.
- Italien / Falkensteiner Resort Lake Garda, Bauphase 2: Finanzierung der Errichtung von weiteren 78 Apartments und vier Villen für den nachfolgenden Apartmentverkauf; Errichtung eines Mitarbeiterhauses und Ankauf eines Grundstücks zur Erweiterung der Grünflächen rund um das Resort. Geplanter Bauabschluss 2027/2028.
- Italien / Falkensteiner Hotel Cesenatico: Planung des 5-Sterne-Hotels und der Phase 1 der zugehörigen Falkensteiner Residences; Finanzierung von weiteren Grundstücksankäufen (Infrastrukturflächen) rund um das Resort. Erwartete Baugenehmigung 2028; geplanter Baustart 2029.
- Italien / Falkensteiner Family Resort Sicily: Finale Fertigstellung des 5-Sterne Familienresorts in Licata, Sizilien. Vorbereitung der Markteinführung für die Eröffnung im Frühjahr 2027.
- Grömitz: Planung des 5-Sterne-Hotels und der zugehörigen Falkensteiner Residences; Grundstückskauf und Baugenehmigung für 2027 erwartet; geplante Eröffnung 2029.

- FMTG Invest / Kundenportal (Phase 2): Integration der Gutscheinverwaltung und digitalen Gutscheinnutzung, in das neu entwickelte FMTG Invest-Portal im Rahmen der Phase 2 des Projekts. Ausweitung des Portals und des FMTG Invest-Angebots auf weitere EU-Länder (2026/2027: Italien).

Darüber hinaus werden die von Anlegern gewährten Darlehen für Zwecke der Finanzierung des Geschäftsbetriebs der Emittentin verwendet und im Bedarfsfall - bei wirtschaftlicher Notwendigkeit - andere Finanzierungen rückgeführt.

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

8.5. Art der Veranlagung (offene oder geschlossene Form)

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

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

Die Emittentin selbst hat bisher qualifiziert nachrangige Darlehen über öffentliche Platzierungen im Rahmen von Crowdfunding-Kampagnen in einer Gesamthöhe von EUR 107.638.000,00 in den Ländern Österreich, Deutschland und der Schweiz aufgenommen. Die folgende Tabelle zeigt das Volumen und die Laufzeit dieser Nachrangdarlehen mit Stand 31.08.2026. Vorzeitige Rückzahlungen (z.B. im Todesfall an Erben) wurden berücksichtigt.

Darlehensbetrag	Laufzeit bis
EUR 13.799.000,-	30.09.2027
EUR 25.096.500,-	30.09.2028
EUR 14.324.000,-	30.09.2029
EUR 13.240.000,-	31.03.2030
EUR 14.094.000,-	30.09.2030
EUR 14.476.500,-	31.03.2031
EUR 12.608.000,-	30.09.2031

Weitere Darlehen in Höhe von insgesamt EUR 800.000,- wurden über eine Direktvereinbarung (vgl. Seite 10, Pkt. Treuhänder, letzter Absatz) mit einem Laufzeitende bis 31.12.2030 und EUR 3.050.000,- mit Laufzeitende bis 31.12.2031 entgegengenommen.

Die Darlehen mit drei Jahren Laufzeit aus dem Jahr 2022 in Höhe von EUR 782.000,- mit Laufzeitende 30.09.2025 wurden fristgerecht durch die Emittentin zurückbezahlt.

Die Tochtergesellschaft der Emittentin, die FMTG Development GmbH, hat über die Website www.fmtg-invest.de vom 09.12.2024 bis zum 16.02.2025 Darlehen in Höhe von EUR 4.720.000,- mit einer Laufzeit bis 31.03.2030 aufgenommen.

Darlehensbetrag	Laufzeit bis
EUR 4.720.000,-	31.03.2030

Die Tochtergesellschaft der Emittentin, die FMTG Services GmbH, hat über die von der Invesdor GmbH (vormals Finnest GmbH), Schleifmühlgasse 6-8, Top 815, A-1040 Wien, FN 418310m, betriebenen Plattformen www.finnest.com (diese Website ist nicht länger aktiv) bzw. www.invesdor.com in den Geschäftsjahren 2017, 2018, 2019, 2020 und 2021 Nachrangdarlehen in der Höhe von insgesamt EUR 26.259.000,00 aufgenommen, von denen die Darlehen mit Laufzeiten bis 30.09.2022, bis 30.09.2023 und die Darlehen mit einer Laufzeit bis 30.09.2024 (in der nachstehenden Tabelle gekennzeichnet mit *) fristgerecht vollständig getilgt wurden. Die Darlehen mit einer Laufzeit bis 30.09.2026 werden von der Emittentin fristgerecht vollständig am 30.09.2026 zurückbezahlt. Die folgende Tabelle zeigt das Volumen und die Laufzeit dieser Nachrangdarlehen:

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

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

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

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

8.8. Allfällige Haftungserklärungen Dritter für die Veranlagung

Es bestehen keinerlei Haftungserklärungen Dritter für die Veranlagungen.

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

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

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

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

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

8.11.1. Allgemeines

Der gegenständliche Abschnitt enthält eine Kurzdarstellung bestimmter Aspekte der 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 aufzunehmen;
- Besteuerung mit einem besonderen Steuersatz in Höhe von 27,5% und der Verpflichtung diese Kapitaleinkünfte in der Steuererklärung zu erklären;
- Hinzurechnung der Kapitaleinkünfte zur übrigen Bemessungsgrundlage. Diese Kapitaleinkünfte unterliegen der progressiven Einkommensteuer und müssen stets veranlagt werden (Tarifbesteuerung).

Bei der Veranlagung handelt es sich um ein Nachrangdarlehen, für welches weder ein Kapitalertragssteuerabzug mit Steuerabgeltung noch ein besonderer Steuersatz zur Anwendung gelangt. Die Zinsen aus dem Nachrangdarlehen fallen somit unter die dritte Form der Einkünfte

aus Kapitalvermögen und werden mit einem Steuersatz von bis zu 50% besteuert. Bei einem Einkommen von über EUR 1.000.000,00 kann sich der Steuersatz in den Kalenderjahren 2016 bis 2029 bis auf 55% erhöhen.

Nachstehend wird die Besteuerung der Zinsen aus der Veranlagung für natürliche Personen, welche die Darlehensforderung im Privatvermögen halten, für natürliche Personen, welche die Darlehensforderung im Betriebsvermögen halten, sowie für nicht gemeinnützige Kapitalgesellschaften dargestellt.

8.11.2. Natürliche Person hält Darlehensforderung im Privatvermögen

Stellt eine natürliche Person Kapital aus ihrem Privatvermögen zur Verfügung, unterliegen die Einkünfte aus der Veranlagung der Tarifbesteuerung und werden somit zum normalen Einkommensteuertarif mit bis zu 50% besteuert. Liegt das Einkommen der natürlichen Person über EUR 1.000.000,00 kann sich der Steuersatz in den Kalenderjahren 2016 bis 2029 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 2029 bis auf 55% erhöhen.

8.11.3. Natürliche Person hält Darlehensforderung im Betriebsvermögen

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

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

Stellt eine natürliche Person Kapital aus dem Betriebsvermögen zur Verfügung, erfolgt die Besteuerung der Zinsen des gegenständlichen Nachrangdarlehens im Rahmen der jeweiligen Gewinnermittlungsart des Unternehmers und unterliegt grundsätzlich der Tarifbesteuerung von bis zu 50%. Sofern der Unternehmer ein Einkommen von über EUR 1.000.000,00 erzielt, kann ein Steuersatz in den Kalenderjahren 2016 bis 2029 von bis zu 55% zur Anwendung gelangen.

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

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

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

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

Veräußerungsgewinne zählen zu den betrieblichen Einkünften und werden mit dem normalen Einkommensteuertarif mit bis zu 50% besteuert. Liegt das Einkommen des Unternehmers über EUR 1.000.000,00 kann sich der Steuersatz in den Kalenderjahren 2016 bis 2029 bis auf 55% erhöhen.

8.11.4. Nicht gemeinnützige Kapitalgesellschaft hält Darlehensforderung

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

Die Zinserträge aus der Veranlagung unterliegen – wie alle anderen Einkünfte der Kapitalgesellschaft – einem Körperschaftsteuersatz in Höhe von 23%.

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

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

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

8.12. Zeitraum für die Zeichnung,

Der Zeitraum, währenddessen Anleger Angebote im Hinblick auf die Veranlagung abgeben können (die „Angebotsfrist“), beginnt mit dem der Veröffentlichung dieses Prospekts folgenden Bankarbeitstag, der 29.09.2026, und endet mit dem Ablauf der Zeichnungsfrist am 29.11.2026, es sei denn, die Zeichnungsfrist wurde einmalig verlängert.

Die Zeichnungsfrist kann von der Emittentin ohne Angabe von Gründen verkürzt werden. Eine entsprechende Verkürzung oder ein gänzlicher Entfall wird von der Emittentin gegebenenfalls auf ihrer Website und auf der Plattform veröffentlicht.

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

Für weitere Ausführungen siehe auch Abschnitt 8.1.3 „Angebotsfrist, Verlängerungsmöglichkeit, vorzeitiges Schließen der Emission“.

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

Die Veranlagungen sind nicht verbriefte, und können nur mit Zustimmung der Emittentin auf einen Dritten übertragen werden.

Für weitere Ausführungen siehe auch Abschnitt 8.1.10 Übertragung / Abtretung.

Bei den Veranlagungen handelt es sich nicht um übertragbare Wertpapiere und es existiert kein Markt, auf dem die Veranlagungen gehandelt werden können.

8.14. Vertriebs- und Verwaltungskosten, Managementkosten, jeweils nach Höhe und Verrechnungsform

Für die Nutzung der Plattform www.fmtg-invest.at im Zusammenhang mit den gegenständlichen Veranlagungen zahlt die Emittentin bei erfolgreichem Abschluss jeweils eines Darlehensvertrages an CONDA bis zu einem Gesamtvolumen p.a. von EUR 20 Mio. eine Provision in Höhe von 0,75%. Ab einem Gesamtvolumen in Höhe von EUR 20 Mio. p.a. reduziert sich die Provisionszahlung an CONDA auf 0,50% der angebotenen Summe (Durchrechnungszeitraum: 12 Monate, 01.07. bis 30.06. des Folgejahres) Die Kosten für die Leistungen der Know-Your-Customer Überprüfung und des Zahlungsdienstleisters betragen pro Investor/pro Investment insgesamt circa EUR 45,- excl. USt. (Abrechnung in pauschalierter Form).

8.15. Angabe der Bewertungsgrundsätze

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

8.16. Angabe allfälliger Belastungen

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

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

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

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

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

8.19. letzter Rechenschaftsbericht samt Bestätigungsvermerk

Die Emittentin erstellt keinen Rechenschaftsbericht. Der letzte Jahresabschluss der Emittentin wurde zum Stichtag 31. Dezember 2025 erstellt und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers versehen (siehe Anhang B)

8.20. Darstellung des Kaufpreises der Veranlagung samt allen Nebenkosten

Da es sich bei den gegenständlichen Veranlagungen um qualifiziert nachrangige Darlehen und kein Wertpapier handelt besteht für die Veranlagungen kein Kaufpreis. Bezüglich des Ausgabebetrags und der Stückelung der Veranlagung siehe Abschnitt 8.4.2 „Gesamtbetrag und Stückelung“.

Die Nutzung und sämtliche Dienstleistungen der Plattform www.fmtg-invest.at im Zusammenhang mit der gegenständlichen Veranlagung sind für den Investor kostenfrei.

8.21. Art und Umfang einer Absicherung der Veranlagung durch Eintragung in öffentliche Bücher

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

8.22. Angabe über zukünftige Wertentwicklungen der Veranlagung

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

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

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

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

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

8.25. Darlegung der Möglichkeiten und Kosten einer späteren Veräußerung der Veranlagung

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf Abschnitt 8.1.10 „Übertragung / Abtretung“ verwiesen.

8.26. Leistungen der Verwaltungsgesellschaft und die dafür verrechneten Kosten

Die Gesellschaft ist keine Verwaltungsgesellschaft, sondern selbst operativ tätig und investiert über Tochtergesellschaften die aufgenommenen Mittel abzüglich direkt entstandener Kosten für die Prospekterstellung, Prospektkontrolle sowie den Betrieb der Plattform durch CONDA. Die Mittel können direkten oder indirekten Tochter- und Enkelgesellschaften als Eigenmittel zur Verfügung gestellt werden, wodurch die Gesellschaft am Erfolg der Tochter- und Enkelgesellschaften beteiligt ist, oder direkt oder indirekt Tochter- oder Enkelgesellschaften als Darlehen zur Verfügung gestellt werden, wodurch die Gesellschaft Zinserträge erwirtschaftet. In beiden Fällen sollen die Mittel dazu verwendet werden, um die Leistungsfähigkeit der Hotels zu erhalten und/oder auszubauen, wodurch die Gesellschaft jedenfalls von den umsatzabhängigen Markenlizenzgebühren profitiert. Für weitere Ausführungen zur umsatzabhängigen Markenlizenzgebühren siehe auch unter Abschnitt 2.2.2. im Abschnitt „Die Geschäftstätigkeit der Emittentin und ihre Position in der FMTG-Gruppe“.

8.27. Kündigungsfristen seitens der Verwaltungsgesellschaften

Die Veranlagungen können durch die Emittentin jederzeit vorzeitig zurückgezahlt werden. Eine vorzeitige Kündigung durch die Investoren ist ausgeschlossen.

8.28. Bestimmungen über die Abwicklung und die Stellung der Anleger im Insolvenzfall

Bei den Veranlagungen handelt es sich um qualifiziert nachrangige Darlehen, somit um eine nicht gesicherte Verbindlichkeit der Emittentin, welche gegenüber sämtlichen anderen, nicht nachrangigen, bestehenden und zukünftigen Verbindlichkeiten der Gesellschaft nachrangig sind.

Im Falle einer Abwicklung oder Insolvenz der Emittentin werden daher die Forderungen aus der Veranlagung erst nach Befriedigung sämtlicher anderen, nicht nachrangigen Gläubiger der Gesellschaft bedient. Siehe dazu auch den Abschnitt 8.1.9 „Qualifizierte Nachrangigkeit“.

8.29. Wertpapierkennnummer (falls vorhanden)

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

9. Angaben über den Emittenten

9.1. Firma, Sitz und Unternehmensgegenstand,

9.1.1. Firma

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

9.1.2. Sitz

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

9.1.3. Unternehmensgegenstand

Der Unternehmensgegenstand der Emittentin ist

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

- Bankgeschäfte im Sinne des Bankwesengesetzes sind von der Tätigkeit der Gesellschaft ausgeschlossen.

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

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

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

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

Prokuristen der Gesellschaft sind:

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

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft besteht aus den folgenden Personen:

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

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

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

9.5. Der letzte Jahresabschluss samt etwaiger Lageberichte und Bestätigungsvermerk(e)

Der letzte Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 ist diesem Prospekt als Anhang B angeschlossen.

9.6. Angaben über die Depotbank (falls vorhanden)

Die Veranlagungen sind nicht durch ein Wertpapier verbrieft und können daher nicht auf einem Wertpapierdepot gebucht werden. Daher gibt es keine Depotbank und entfallen diesbezügliche Angaben.

10. Weitere Angaben

10.1. Art und Umfang der laufenden Informationen der Anleger über die wirtschaftliche Entwicklung der Veranlagung

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

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

Der Investor erhält ferner für jedes Geschäftsjahr der Emittentin bis zur vollständigen Rückzahlung ein jährliches Reporting in Form von einer schriftlichen Kurzdarstellung, die die wesentlichen Ereignisse (zum Beispiel Umsatz, Personalstand, Markt, Konkurrenz, Aktivitäten (inkl. Produktentwicklung), Marketing & Vertrieb, Forschung & Entwicklung, etc.) zusammenfasst. 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.

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

10.2. Sonstige Angaben, die für den Anleger erforderlich sind, um sich ein fundiertes Urteil im Sinne des § 5 Abs. 1 KMG 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 Emittentin sowie deren Fähigkeit zur Zins- und Kapitalrückzahlung aus der Veranlagung haben. Die Darstellung der nachfolgend beschriebenen Risiken erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und stellt die wesentlichen Risiken dar, welche nach Einschätzung der Gesellschaft mit der Investition in die Veranlagung und dem Geschäftsbetrieb der Gesellschaft verbunden sind. Gleichwohl ist es nicht ausgeschlossen, dass in der Zukunft weitere, der Gesellschaft zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannte, Risikofaktoren hinzukommen. Darüber hinaus können weitere Risiken und andere Umstände von Bedeutung sein, die der Gesellschaft derzeit nicht bekannt sind oder die sie derzeit nicht als wesentlich erachtet, die aber dennoch zukünftig erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Geschäft und die Geschäftsaussichten sowie auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft sowie ihre Fähigkeit zur Zins- und Kapitalrückzahlung aus der Veranlagung haben können. Die gewählte Reihenfolge der Risikofaktoren bedeutet weder eine Aussage über die Eintrittswahrscheinlichkeit noch über die Schwere bzw. die Bedeutung der einzelnen Risiken. Risiken können einzeln oder auch kumulativ auftreten. Es ist nicht auszuschließen, dass aufgrund des Eintritts eines oder mehrerer nachfolgender oder anderer Risiken Anleger ihr eingesetztes Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten.

10.2.1. Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft

Abhängigkeit vom unternehmerischen Erfolg der Hotels & Residences Gesellschaften

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

Zyklische Entwicklungen und saisonale Schwankungen im Bereich Hotels & Residences

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

Die Ertragslage der Falkensteiner Gruppe kann durch die Ukrainekrise, den Iran-Konflikt oder andere globale Konflikte negativ beeinflusst werden

Die Auswirkungen des russischen Angriffs auf die Ukraine in Bezug auf die Emittentin sind insgesamt als gering einzuschätzen. Aufgrund des historisch geringen Gästeanteils aus den betroffenen Ländern, wird der Rückgang der Buchungen für die meisten FMTG-Hotelbetriebe von untergeordneter Bedeutung sein. Auch andere internationale Konflikte wie zB derzeit der wieder aufgeflamnte Nahostkonflikt könnten zu einem Tourismusrückgang führen und damit eine negative Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

Abhängigkeit von Reiseveranstaltern

Insolvenzen oder andere Probleme bei Reiseveranstaltern können sich zumindest kurzfristig negativ auf die Auslastung – und damit auf den wirtschaftlichen Erfolg - von Hotels der FMTG-Gruppe auswirken. Aufgrund der Abhängigkeit der Emittentin vom wirtschaftlichen Erfolg der von ihr betriebenen Hotels, würde sich ein dadurch resultierender Umsatzrückgang bei den Hotels auch auf den Umsatz der Emittentin auswirken. Insgesamt zeigt die weiter oben dargestellte Entwicklung aber, dass der Anteil des Umsatzes, der durch Reiseveranstalter vermittelt wird, nur einen knapp zweistelligen Prozentsatz ausmacht. Zudem forciert die FMTG durch eine eigene Buchungslösung auch die direkte Zusammenarbeit mit Reisebüros und Agenturen.

Risiken aus Preissteigerungen insbesondere Energiepreissteigerungen

Hohe Inflationsraten haben die Einkaufspreise für Waren wie Lebensmittel und Getränke steigen lassen und zeigten bereits negative Auswirkungen auf die Ertragslage. Die Entwicklung der Energiepreise ist stark von der weltpolitischen Lage abhängig. Die Energiepreissteigerungen haben die FMTG-Gruppe zum Teil bereits in 2022 stärker als ursprünglich erwartet getroffen. Aufgrund hoher Inflationsraten steigen auch die Personalkosten stark an. Diese Faktoren können auch in Zukunft negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz und Ertragslage der Emittentin haben. Aufgrund der anhaltend hohen Inflationsraten besteht überdies das Risiko einer Rezession in den Kernmärkten der Emittentin

Politische Risiken und Währungsrisiken

Etwaige volkswirtschaftliche und politische Risiken in den seitens der 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 operative Gesellschaft wird vom zuständigen Management aufgrund von Vorscheurechnungen auf regelmäßiger Basis erstellt. Die Emittentin, als wichtigste Gesellschaft und Teilkonzern der FMTG-Gruppe, ist hinsichtlich ihrer Liquidität vom Erfolg der von ihr gemanagten Hotels - somit von der wirtschaftlichen Situation der FMTG-Gruppe abhängig.

Es besteht ein Blind-Pool-Risiko

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

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

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

Risiko durch fehlende externe Mittelverwendungskontrolle

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

Zahlungsansprüche der Investoren könnten aufgrund mangelnden Vermögens nicht durchsetzbar sein

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

Die FMTG-Gruppe ist operativen Digital-/Datenverfügbarkeitsrisiken ausgesetzt

Die FMTG-Gruppe ist in hohem Maße auf unternehmensweite digitale Betriebs- und Steuerungsdaten angewiesen. Störungen, Ausfälle oder Nichtverfügbarkeit dieser Daten bzw. der zugehörigen Systeme (insbesondere aber nicht ausschließlich PMS, Channel- und Revenue-Management, Payment, Data-Warehouse) können die Steuerbarkeit des laufenden Betriebs sowie die Ertragslage der FMTG-Gruppe wesentlich beeinträchtigen.

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

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

10.2.2. Risiken im Zusammenhang mit der Veranlagung

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

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

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

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

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

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

für Anleger haben.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Veranlagung ist von keiner gesetzlichen Sicherungseinrichtung gedeckt

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

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

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

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

Die Europäische Zentralbank hat den Leitzins von 0% im Juni 2022 auf 4,50% im September 2023 erhöht und bis Juni 2025 wieder schrittweise auf 2,15% gesenkt. Diese Erhöhungen hatten erhebliche Auswirkungen auf die Finanzierungskosten der Gesellschaft bei Finanzierungen mit variablen Zinsen. Steigende Zinsen können sich daher erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

Steigende Zinssätze haben auch einen erheblichen negativen Einfluss auf den Wert der Veranlagung. Steigende Zinssätze führen grundsätzlich zu sinkenden Marktpreisen für festverzinsliche Veranlagungen, wie die gegenständliche Veranlagung der Gesellschaft. Da jedoch kein Markt für die Veranlagungen besteht, können Anleger die festverzinsliche Veranlagung während der Laufzeit nicht veräußern und eine gegebenenfalls höher verzinsten Alternativveranlagung erwerben. Dies kann dazu führen, dass der Anleger im Vergleich zu einer marktüblich höher verzinsten Veranlagung einen Verlust erleidet.

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

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

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

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

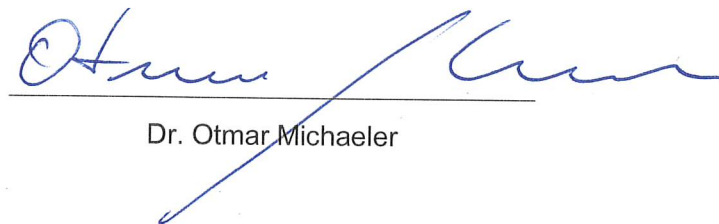
hängt maßgeblich von der individuellen steuerrechtlichen Situation des Anlegers ab. Die diesbezüglichen Ausführungen im Prospekt basieren auf der derzeit gültigen Rechtslage, Rechtsprechung und Verwaltungspraxis der Abgabenbehörden. Zukünftige Änderungen durch den Gesetzgeber, die Abgabenbehörden oder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

11. Unterfertigung gemäß Kapitalmarktgesetz

Die Emittentin, die FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG, FN 154675p, Walcherstraße 1A, Stiege C2, Top 6.04, A-1020 Wien, ist für diesen Prospekt verantwortlich und erklärt, dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die im Prospekt genannten Angaben ihres Wissens nach richtig und vollständig sind und keine Tatsachen ausgelassen wurden, die 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 24. September 2026



Dr. Otmar Michaeler

12. Kontrollvermerk des Prospektkontrollors

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

Bei der Veranlagung handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung mit entsprechenden Risiken und Chancen. Auf die angeführten wesentlichen Risiken der Vermögenslage (siehe Punkt 10.2. dieses Kapitalmarktprospekts - „Sonstige Angaben, die für den Anleger erforderlich sind, um sich ein fundiertes Urteil im Sinne des § 5 Abs. 1 zu bilden“) 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 Audit 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 24. September 2026

Grant Thornton Austria Audit
GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft



Mag. (FH) Michael Szücs
Wirtschaftsprüfer & Steuerberater

13. Verzeichnis der Anhänge

Anhang A Abkürzungen und Definitionen

Anhang B Jahresabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2025

Anhang C Muster Darlehensverträge

Abkürzungen und Definitionen

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

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

actual / 360 (act/360)	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.
Angebotsfrist	der Zeitraum in dem Anleger Angebote zum Abschluss eines qualifizierten nachrangigen Darlehens an die Emittentin richten können.
Bankarbeitstag	ein Tag, an dem Kreditinstitute in Wien zum öffentlichen Geschäftsbetrieb allgemein geöffnet sind;
CONDA	die CONDA Crowdinvesting Austria GmbH, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht, registriert im Firmenbuch beim Handelsgericht Wien unter FN 477829 s, und der Geschäftsanschrift Neulinggasse 29/1/14, A 1030 Wien.
Darlehen	bedeutet das von der Emittentin im Rahmen des gegenständlichen öffentlichen Angebots ausgegebene qualifiziert nachrangige Darlehen.
Darlehensvertrag	der auf der Basis eines Angebots des Investors gemäß den Bedingungen des jeweiligen Musterdarlehensvertrags <u>Anlage C</u> mit der Emittentin abgeschlossene Vertrag über die Veranlagung in der jeweiligen Variante nach Wahl des Anlegers mit Zinszahlungen in Euro (als <u>Anhang C Abschnitt I</u>) oder in Gutscheinen (als <u>Anhang C Abschnitt II</u>);
Emittentin / Darlehensnehmer	die Gesellschaft;
EU	die Europäische Union;
ESTR	bedeutet die Einkommensteuerrichtlinien des österreichischen Bundesministeriums für Finanzen in der jeweils gültigen Fassung;
Euro/EUR/€	der Euro; die Einheitswährung der Mitgliedsstaaten der Europäischen Union, die an der europäischen Währungsunion teilnehmen;
Falkensteiner Gutschein/e	bedeutet die an Investoren, die während der Zeichnungsfrist verbindliche Zeichnungsangebote in Höhe von EUR 10.000,00 oder mehr abgeben, ausgegebenen Hotelgutscheine der FMTG-Gruppe im Betrag von EUR 1.400,00 je vollständiger EUR 10.000,00 Zeichnungsbetrag.

FIT	bedeutet Foreign Individual Traveller mit Buchungen über Reiseveranstalter;
FMTG AG	die FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG, FN 154675 p, Walcherstraße 1A, Stiege C2, Top 6.04, 1020 Wien, die Konzernmutter der FMTG-Gruppe;
FMTG-Gruppe	die Emittentin gemeinsam mit ihren verbundenen Unternehmen unter der einheitlichen Leitung der Emittentin;
Funding Schwelle	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 eintritt, d.h. die Funding-Schwelle nicht erreicht wird, gelten sämtliche Darlehensverträge als nicht geschlossen;
Gesellschaft	die FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG, FN 154675 p, Walcherstraße 1A, Stiege C2, Top 6.04, A-1020 Wien;
Gutscheine	die von der Gesellschaft - bei Wahl des Darlehensvertrags Anlage C Abschnitt II - an den Anleger als Zinszahlungen ausgegebenen Wertgutscheine für Waren und Dienstleistungen der Falkensteiner Hotels & Residences (aktuelle Hotels einsehbar unter www.falkensteiner.com).
Investor/en / Anleger / Darlehensgeber	die Zeichner bzw. Erwerber der Veranlagung einzeln bzw. zusammen;
KMG	das österreichische Kapitalmarktgesetz, BGBl I Nr. 62/2019, in der derzeit geltenden Fassung;
Mio./Mn.	Million/en;
Plattform	bedeutet die von CONDA unter www.fmtg-invest.at 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;
Treuhänder / Zahlungsdienstleister	bedeutet die secupay AG (Aktiengesellschaft), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dresden unter HRB 27612, mit Sitz in Goethestraße 6, 01896 Pulsnitz, Deutschland, Commerzbank AG, Commerzbank CC Dresden, Dr.-Külz-Ring 12, 01067 Dresden, IBAN DE25850400611006377106 BIC COBADEFFXXX;
Prospekt	dieser Prospekt einschließlich allfälliger Nachträge dazu;
UGB	das österreichische Unternehmensgesetzbuch, DRGBI 1897 S 219, in der derzeit geltenden Fassung;
UGB Rechnungslegungsvorschriften	die in der Republik Österreich anwendbaren Rechnungslegungsvorschriften gemäß dem Dritten Buch des UGB;

Veranlagung/en

die von der Emittentin interessierten Investoren angebotenen qualifiziert nachrangigen Darlehen im Gesamtbetrag von bis zu EUR 18.000.000,00.

Website

bedeutet die von der Gesellschaft unter www.fmtg-invest.com betriebene Internetseite, über welche interessierte Investoren Informationen über die gegenständliche Veranlagung erhalten können;

**Jahresabschluss der Emittentin
zum 31. Dezember 2025**

*[Der Rest Seite bleibt frei – es folgt der Jahresabschluss der Emittentin
zum 31. Dezember 2025]*

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 2025, 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 Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2025 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 Vorschriften, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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.

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.

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.
- Wir gewinnen ein Verständnis von den für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen 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 planen die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns zu erlangen als Grundlage für die Bildung eines Prüfungsurteils zum Konzernabschluss. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

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 in den internen Kontrollen, 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.

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

11.05.2026

CONFIDA SÜD
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Dipl.-Kfm. Walter Greier
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.

***Anlage I: Konzernabschluss
zum 31. Dezember 2025***



Falkensteiner Resort Lake Garda *****

2025 Konzern- jahresabschluss

I	Konzern-Bilanz	3	VI	Konzernanhang	7
II	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	4	A	Der FMTG-Konzern	7
III	Konzern-Gesamtergebnisrechnung	4	B	Rechnungslegungsgrundsätze, allgemeine Erläuterungen	7
IV	Konzern-Eigenkapitalentwicklung	5	C	Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis	8
V	Konzern-Geldflussrechnung	6	D	Erstmalige Anwendung neuer Rechnungslegungsstandards	12
			E	Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	13
			F	Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz	21
			G	Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung	37
			H	Erläuterungen zur Geldflussrechnung	41
			I	Sonstige Angaben	42

I Konzern-Bilanz

in TEUR	Erläuterungen	31.12.2025	%	31.12.2024	%
Aktiva					
Langfristige Vermögenswerte					
Sachanlagen	F.1, F.3	626.473	87,0%	520.688	81,9%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	F.2, F.3	0	0,0%	0	0,0%
Firmenwerte	F.4	9.343	1,3%	5.515	0,9%
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	F.4	2.071	0,3%	1.744	0,3%
Anteile an assoziierten Unternehmen	F.5	10.789	1,5%	11.723	1,8%
Finanzanlagen	F.6	4.552	0,6%	4.500	0,7%
Finanzierungsforderungen	F.7	13.439	1,9%	9.462	1,5%
Aktive latente Steuern	F.8	14.345	2,0%	12.718	2,0%
		681.013	94,6%	566.349	89,0%
Kurzfristige Vermögenswerte					
Vorräte	F.9	2.629	0,4%	2.158	0,3%
Liefer- und sonstige Forderungen	F.10	27.853	3,9%	24.015	3,8%
Finanzierungsforderungen	F.7	1.111	0,2%	927	0,1%
Liquide Mittel	F.11	7.133	1,0%	2.653	0,4%
		38.725	5,4%	29.753	4,7%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	F.12	0	0,0%	39.897	6,3%
		719.738	100,0%	636.000	100,0%
Passiva					
Eigenkapital					
Grundkapital		70	0,0%	70	0,0%
Konzernrücklagen		21.737	3,0%	14.963	2,4%
Eigenkapital zurechenbar den Mehrheitseigentümern		21.807	3,0%	15.033	2,4%
Anteile in Fremdbesitz		24.204	3,4%	25.798	4,1%
	F.13, F.14	46.011	6,4%	40.831	6,4%
Langfristige Schulden					
Einlagen stiller Gesellschafter	F.15	200	0,0%	200	0,0%
Finanzierungsverbindlichkeiten	F.16	329.870	45,8%	303.464	47,7%
Nachrangige Finanzierungsverbindlichkeiten	F.16	103.574	14,4%	88.585	13,9%
Passive latente Steuern	F.8	21.209	2,9%	16.520	2,6%
Rückstellungen	F.17	1.896	0,3%	1.554	0,2%
Sonstige Verbindlichkeiten	F.18	338	0,0%	379	0,1%
		457.087	63,5%	410.702	64,6%
Kurzfristige Schulden					
Liefer- und sonstige Verbindlichkeiten	F.19	125.005	17,4%	56.673	8,9%
Finanzierungsverbindlichkeiten	F.16	66.416	9,2%	91.230	14,3%
Nachrangige Finanzierungsverbindlichkeiten	F.16	16.955	2,4%	2.591	0,4%
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern		1.223	0,2%	809	0,1%
Rückstellungen	F.5, F.17	7.041	1,0%	7.113	1,1%
		216.640	30,1%	158.414	24,9%
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	F.12	0	0,0%	26.052	4,1%
		719.738	100,0%	636.000	100,0%

II Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in TEUR	Erläuterungen	2025	%	2024	%
Umsatzerlöse	G.1	228.165	100,0%	211.935	100,0%
Aktiviert Eigenleistungen	G.2	2.464	1,1%	1.885	0,9%
Sonstige betriebliche Erträge	G.3	23.034	10,1%	16.239	7,7%
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen		-51.669	-22,6%	-46.880	-22,1%
Personalaufwand	G.4	-81.836	-35,9%	-72.058	-34,0%
Abschreibungen	F.1, F.4	-37.710	-16,5%	-36.432	-17,2%
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-50.854	-22,3%	-50.727	-23,9%
Betriebsergebnis		31.593	13,8%	23.961	11,3%
Finanzierungsaufwendungen	G.6	-26.048	-11,4%	-26.426	-12,5%
Finanzierungserträge	G.6	2.215	1,0%	703	0,3%
Anteil am Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	F.5	-1.906	-0,8%	68	0,0%
Ergebnis vor Ertragsteuern		5.855	2,6%	-1.694	-0,8%
Ertragsteuern	G.7	-421	-0,2%	-850	-0,4%
Ergebnis nach Ertragsteuern		5.434	2,4%	-2.544	-1,2%
davon auf Fremdgesellschafter entfallend		-1.480	-0,6%	-1.439	-0,7%
davon auf Gesellschafter der FMTG entfallend		6.915	3,0%	-1.105	-0,5%
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in EUR		98,78		-15,79	

III Konzern-Gesamtergebnisrechnung

in TEUR	2025	2024
Ergebnis nach Ertragsteuern	5.434	-2.544
<i>Posten, die anschließend möglicherweise in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden</i>		
Währungsumrechnungen	-141	9
Gesamtergebnis nach Ertragsteuern	5.294	-2.535

IV Konzern-Eigenkapitalentwicklung

in TEUR	Eigenkapital, zurechenbar den Aktionären der FMTG	Fremdanteile	Eigenkapital gesamt
Stand zum 31.12.2024	15.033	25.798	40.831
Gesamtergebnis nach Ertragsteuern	6.774	-1.480	5.294
Gewinnausschüttung	0	-114	-114
Stand zum 31.12.2025	21.807	24.204	46.011

in TEUR	Eigenkapital, zurechenbar den Aktionären der FMTG	Fremdanteile	Eigenkapital gesamt
Stand zum 31.12.2023	16.129	27.392	43.521
Gesamtergebnis nach Ertragsteuern	-1.096	-1.439	-2.535
Gewinnausschüttung	0	-155	-155
Stand zum 31.12.2024	15.033	25.798	40.831

V Konzern-Geldflussrechnung

in TEUR	Erläuterungen	2025	2024
Ergebnis nach Ertragsteuern		5.434	-2.544
Abschreibungen auf Sach- und immaterielles Anlagevermögen		14.810	13.921
Abschreibungen auf Nutzungsrechte		22.900	22.511
Abschreibungen auf Finanzanlagevermögen		10	0
Anteil am Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		1.906	-68
Veränderungen der langfristigen Rückstellungen		342	176
Übrige nicht zahlungswirksame Ergebnisbestandteile		-26.939	-11.798
Cashflow aus dem Ergebnis		18.464	22.198
Veränderung der Vorräte		-465	-177
Veränderung der Forderungen aus Lieferung und Leistung und sonstige Vermögenswerte		-3.722	560
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung und sonstige Verbindlichkeiten		18.301	10.510
Veränderung übriges Nettoumlaufvermögen		13.799	510
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	H.01	46.377	33.601
Auszahlungen für Investitionen in das Sach- und immaterielle Anlagevermögen		-31.489	-12.194
Veränderungen des Finanzanlagevermögens ohne Abschreibungen		-278	-233
Auszahlungen für Investitionen in assoziierte Unternehmen		-1.092	-5.013
Veränderung liquider Mittel aus der Veränderung des Konsolidierungskreises		-7.481	-492
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	H.02	-40.340	-17.932
Veränderung Finanzverbindlichkeiten und Finanzierungsforderungen		23.908	6.497
Veränderung Leasingverbindlichkeiten		-25.381	-23.316
Gewinnausschüttung an Minderheitsgesellschafter		-114	-155
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	H.03	-1.587	-16.974
Cashflow gesamt		4.450	-1.305
Anfangsbestand der liquiden Mittel		2.653	3.969
Veränderung der liquiden Mittel		4.450	-1.305
Veränderung der liquiden Mittel aufgrund von Wechselkursänderungen		29	-11
Endbestand der liquiden Mittel	F.11	7.132	2.653

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 Vermögenswertes eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt werden würde. Dies gilt unabhängig davon, ob der Preis direkt beobachtbar oder unter Anwendung einer Bewertungsmethode geschätzt worden ist.

Vermögenswerte werden als kurzfristig eingestuft, wenn

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

Alle anderen Vermögenswerte werden als langfristig eingestuft.

Eine Schuld ist als kurzfristig einzustufen, wenn

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

Alle anderen Schulden werden als langfristig eingestuft.

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

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

Gemäß IAS 1.25 hat der Vorstand bei der Aufstellung eines Abschlusses zu beurteilen, ob das Unternehmen über die Fähigkeit verfügt, den Geschäftsbetrieb fortzuführen, und ob die Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Unternehmensfortführung angemessen ist.

In Anbetracht der operativen Entwicklung des Unternehmens, wie auch das erste Quartal 2026 zeigt, sowie des positiven Ausblicks für das restliche Jahr 2026, bejaht der Vorstand unverändert die Fähigkeit der Unternehmensfortführung.

Die wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden nachfolgend erläutert.

C) Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis

(a) Tochterunternehmen

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

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

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

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

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

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

Sofern erforderlich, werden die Jahresabschlüsse der Tochterunternehmen angepasst, um die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden an die im Konzern zur Anwendung kommenden Methoden anzugleichen. Alle in den Konzernabschluss einbezogenen Jahresabschlüsse vollkonsolidierter Unternehmen wurden zum einheitlichen Konzernbilanzstichtag 31. Dezember 2025 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 diesen 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 24 (Vorjahr: 23) inländische und 21 (Vorjahr: 23) 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 1 (Vorjahr: 1) inländische und 4 (Vorjahr: 4) ausländische Beteiligungen miteinbezogen.

Der Konsolidierungskreis hat sich folgendermaßen entwickelt:

	Vollkonsolidierung	At-Equity Konsolidierung
Stand zum 31.12.2024	46	5
im Berichtsjahr erstmals einbezogen	1	0
im Berichtsjahr ausgeschieden	-2	0
Stand zum 31.12.2025	45	5

	Vollkonsolidierung	At-Equity Konsolidierung
Stand zum 31.12.2023	43	3
im Berichtsjahr erstmals einbezogen	4	2
im Berichtsjahr ausgeschieden	-1	0
Stand zum 31.12.2024	46	5

Zugänge 2025:

Mit 7. Jänner 2025 wurde die FMTG Camping Grubhof GmbH, St. Martin bei Lofer, gegründet, um mit 15. Mai 2025 den Geschäftsbetrieb des Campingplatzes inkl. der Immobilien zu folgenden beizulegenden Zeitwerten zu übernehmen:

in TEUR	Camping Grubhof
Langfristige Vermögenswerte	14.852
Nettovermögen	14.852

in TEUR	
Kaufpreis für die Immobilien und den Betrieb	18.680
Beizulegender Zeitwert des anteiligen Nettovermögens	14.852
Firmenwert	3.828

Im Zusammenhang mit der Übernahme des Betriebes und der Immobilien wurde mit 4. Februar 2026 noch ein weiterer Grundstücksplot um TEUR 320 erworben, da nun die aufschiebenden Bedingungen für den Erwerb erfüllt waren.

Mit 31. Dezember 2025 wurde der Geschäftsbetrieb und die Immobilien des Hotels Capo Boi auf Sardinien durch die Falkensteiner Hotel Capo Boi s.r.l., Vahrn, die bis dahin das Hotel als Pachtbetrieb geführt hat, erworben. Die Zeitwerte und der sich ergebende Unterschiedsbetrag zum 31. Dezember 2025 sind wie folgt:

in TEUR	Hotel Capo Boi
Langfristige Vermögenswerte	69.526
Langfristige Schulden	-4.510
Nettovermögen	65.016

in TEUR	
Kaufpreis für die Immobilien und den Betrieb	52.687
Beizulegender Zeitwert des anteiligen Nettovermögens	65.016
Unterschiedsbetrag	-12.329

Zugänge 2024:

Mit 24.12.2024 wurde die Aufhebung des Liquidationsstatus des Cesenatico Resort s.r.l., Vahrn, Italien beschlossen. Dadurch erlangte die FMTG-Gruppe die Kontrolle über die Gesellschaft und deren beiden Tochtergesellschaften Immobiliare Esmeralda s.r.l., Vahrn, Italien, und Frontemare s.r.l., Vahrn, Italien. Aufgrund der Kontrollübernahme wurden die Gesellschaften erstmalig in den Konzernabschluss einbezogen und wiesen folgende Buchwerte zum 24. Dezember 2024 auf:

	Cesenatico Resort s.r.l., Vahrn, Italien	Immobiliare Esmeralda s.r.l., Vahrn, Italien	Frontemare s.r.l., Vahrn, Italien		Teilkonzern
in TEUR	Beizulegender Zeitwert	Beizulegender Zeitwert	Beizulegender Zeitwert	Schulden- konsolidierung	Cesenatico Resort
Langfristige Vermögenswerte	14.087	1.210	4.513	-1.303	18.507
Kurzfristige Vermögenswerte	1.185	2	54	-1.026	215
Kurzfristige Schulden	-6.520	-201	-1.320	1.026	-7.015
Nettovermögen	8.752	1.011	3.247	-1.303	11.707

in TEUR	
Buchwert der Beteiligung	500
Beizulegender Zeitwert des anteiligen Nettovermögens	11.707
Unterschiedsbetrag	-11.207

Der Unterschiedsbetrag aus der Konsolidierung in Höhe von TEUR 11.207 wird als negativer Unterschiedsbetrag (badwill) innerhalb der sonstigen Erträge in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Seit der Kontrollübernahme haben die drei Gesellschaften im Geschäftsjahr 2024 weder einen Umsatz noch einen Ergebnisbeitrag erwirtschaftet.

Mit 17. Oktober 2024 wurde die Falkensteiner Hotel Grömitz GmbH, München, Deutschland, gegründet, um künftig ein Projekt an der Ostsee zu realisieren. Die Gründung der Gesellschaft hat, bis auf die geringfügigen Gründungskosten, keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

Abgänge 2025:

Mit 16. April 2025 wurde die Beteiligung an der Alba Invest d.o.o., Belgrad, von der MF Development B.V., Rotterdam, veräußert. Da ein Verkauf mit hoher Wahrscheinlichkeit stattfinden würde, wurden die Vermögenswerte und die Schulden der Alba Invest d.o.o. in der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2024 bereits als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte beziehungsweise als Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten bilanziert.

Aus der Veräußerung resultierte folgender Abgang von Vermögenswerten und Schulden sowie ein Gewinn aus deren Abgang:

in TEUR	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	40.340
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	-31.247
Nettovermögen	9.093

in TEUR	
Verkaufspreis	13.699
Nettovermögen	9.093
Gewinn aus Entkonsolidierung	4.606

Da die MF Development B.V., Rotterdam, als einzigen Geschäftszweck das Halten und die Verwaltung der Beteiligung an der Alba Invest d.o.o., Belgrad, hatte, und dieser mit dem Verkauf weggefallen ist, wurde am 16. Dezember 2025 die Liquidation der Gesellschaft beschlossen.

Die Zadar B.V., Rotterdam, diente als 100%ige Zwischenholding für die Beteiligung an der Punta Skala d.o.o., Zadar. Zur Reduktion der Kosten, wurde diese Gesellschaft auf deren Muttergesellschaft, Punta Skala Beteiligungs GmbH, Wien grenzüberschreitend mit 11. September 2025 verschmolzen und ging somit unter. Dieser Vorgang hatte keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der FMTG-Gruppe.

D) Erstmalige Anwendung neuer Rechnungslegungsstandards

1) Folgende von der EU bis zum 31. Dezember 2025 übernommenen Rechnungslegungsstandards, Änderungen und Interpretationen fanden im Geschäftsjahr 2025 erstmals Anwendung:

Änderungen an IAS 21 Auswirkungen von Wechselkursänderungen:

IAS 21 schreibt vor, welchen Wechselkurs ein Unternehmen verwendet, wenn es Fremdwährungstransaktionen oder die Vermögens- und Ertragslage eines ausländischen Geschäftsbetriebs in seinem Abschluss ausweist. Der Standard legt ferner fest, welcher Wechselkurs zu verwenden ist, wenn die Umtauschbarkeit einer Währung vorübergehend nicht gegeben ist.

Mangel an Umtauschbarkeit

Mit den nun veröffentlichten Änderungen werden Regelungen zu folgenden Bereichen im Standard ergänzt:

- wann eine Währung gegen eine andere Währung tauschbar ist und wann nicht;
- wie ein Unternehmen den Wechselkurs bestimmt, der anzuwenden ist, wenn eine Währung nicht umtauschbar ist;
- welche Informationen ein Unternehmen angeben muss, wenn eine Währung nicht umtauschbar ist.

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 2026 beginnen:

IFRS 19 Tochterunternehmen, die keiner öffentlichen Rechenschaftspflicht unterliegen: Angaben

IFRS 19 erlaubt es, bestimmten Tochtergesellschaften, in ihrem IFRS-Einzelabschluss die Abgabepflichten im Anhang deutlich zu verringern. Ziel des IFRS 19 ist es, die Berichterstattung dieser bestimmten Tochtergesellschaften zu vereinfachen und gleichzeitig den Informationsbedürfnissen der Abschlussadressaten gerecht zu werden.

IFRS 18 Darstellung und Offenlegung in Finanzberichten

IFRS 18 ersetzt IAS 1 Darstellung des Abschlusses und ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2027 beginnen, erstmalig anzuwenden. Ziel des Standards ist die Verbesserung der Vergleichbarkeit, Transparenz und Struktur. Der Standard sieht eine neue Gliederung der GuV in Kategorien und Zwischensummen vor.
Kategorien: Investitionskategorie, Operative Kategorie, Finanzierungskategorie
Zwischensummen: Bruttogewinn und ähnliche Zwischensummen (z.B. Nettozinsertrag), Operatives Ergebnis vor Abschreibungen, Operatives Ergebnis, Gewinn vor Steuern, Gewinn aus fortzuführenden Geschäftsbereichen, Gewinn
Außerdem sieht der Standard eine Pflicht zur Überleitung der Management-Kennzahlen auf die nächstgelegene IFRS-Zwischensumme vor. IFRS 18 konkretisiert auch wie Posten zusammengefasst und aufzuschlüsseln sind und welche Informationen in den primären Abschlussbestandteilen und den Anhang darzustellen sind.

Änderungen an IAS 21 Auswirkungen von Wechselkursänderungen:	IAS 21 schreibt vor, welchen Wechselkurs ein Unternehmen verwendet, wenn es Fremdwährungstransaktionen oder die Vermögens- und Ertragslage eines ausländischen Geschäftsbetriebs in seinem Abschluss ausweist. Der Standard legt ferner fest, welcher Wechselkurs zu verwenden ist, wenn die Umtauschbarkeit einer Währung vorübergehend nicht gegeben ist.
„Umrechnung Finanzberichte von einer Währung ohne Hyperinflation in eine Hyperinflationswährung“	Mit den nun veröffentlichten Änderungen werden Regelungen zu folgenden Bereichen im Standard ergänzt: • Verdeutlichung, wie Unternehmen Finanzberichte von einer Währung ohne Hyperinflation in eine Währung mit Hyperinflation umrechnen sollen
Änderungen an IFRS 19 Tochterunternehmen, die keiner öffentlichen Rechenschaftspflicht unterliegen: Angaben	IFRS 19 erlaubt es, bestimmten Tochtergesellschaften, in ihrem IFRS-Einzelabschluss die Abgabepflichten im Anhang deutlich zu verringern. Mit den nun veröffentlichten Änderungen werden Regelungen zu folgenden Bereichen im Standard ergänzt: • Verringerte Offenlegungspflichten für neue und geänderte IFRS-Rechnungslegungsstandards, die zwischen Februar 2021 und Mai 2020 erlassen wurden
Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7: Verträge mit Bezug auf naturabhängige Elektrizität	Mit den Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7 werden Regelungen für Verträge mit Bezug auf naturabhängige Elektrizität, insbesondere sogenannte Power Purchase Agreements (PPAs), ergänzt.
Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben. „Änderung an der Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten“	Mit den Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7 werden die Regelungen zur Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten präzisiert und erweitert. Die Änderungen betreffen insbesondere: • zusätzliche Anwendungsleitlinien zur Beurteilung vertraglicher Zahlungsströme („SPPI-Kriterium“) • Klarstellungen zu Zinskomponenten, variablen Zahlungsströmen, non-recourse Finanzinstrumenten und vertraglich verknüpften Instrumenten • erweiterte Angabepflichten nach IFRS 7 • Regelungen zur Ausbuchung finanzieller Verbindlichkeiten bei elektronischem Zahlungsverkehr • zusätzliche Angaben zu erfolgsneutral zum Fair Value bewerteten Eigenkapitalinstrumenten

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 Konzernberichtswährung 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	
		31.12.2025	31.12.2024	2025	2024
Tschechische Kronen	CZK	24,23700	25,18500	24,68580	25,11700
US-Dollar	USD	1,17500	1,03890	1,13000	1,08240
Serbische Dinar	RSD	117,22690	117,01490	117,15520	117,08590

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

2) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

a) Sachanlagen

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

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

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

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

Den sonstigen Sachanlagen liegen konzerneinheitlich folgende Nutzungsdauern zugrunde:

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

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

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

b) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

c) Leasingverhältnisse

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

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

d) Nutzungsrechte

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

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

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

e) Leasingverbindlichkeiten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

h) Unternehmenszusammenschlüsse und Geschäfts- oder Firmenwerte

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

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

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

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

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

Eine potenzielle Wertminderung wird durch die Ermittlung des erzielbaren Betrages der zahlungsmittelgenerierenden Einheit (oder der Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten) bestimmt, denen ein Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wurde. Sofern der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheit den Buchwert dieser Einheit unterschreitet, wird ein Wertminderungsaufwand erfasst. Ein für den Geschäfts- oder Firmenwert erfasster Wertminderungsaufwand darf in den nachfolgenden Berichtsperioden nicht aufgeholt werden. Zur Ermittlung des erzielbaren Betrages werden die erwarteten künftigen Cashflows unter Zugrundelegung des WACC der die aktuellen Markterwartungen hinsichtlich des Zinseffekts und der spezifischen Risiken der CGU widerspiegelt, auf ihren Barwert abgezinst. Die für die jeweiligen Länder beziehungsweise für den gesamten Konzern ermittelten gewichteten Kapitalkostensätze (WACC) wurden für das Geschäftsjahr extern von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ermittelt und weisen folgende Höhe auf: Konzern 9,55 % (Vorjahr: 9,38%), Österreich 8,73% (Vorjahr: 8,37%), Kroatien 9,48% (Vorjahr: 9,53%), Tschechien 9,15% (Vorjahr: 8,72%), Slowakei 9,67% (Vorjahr: 8,92%), und Italien 10,80% (Vorjahr: 10,22%). Für Serbien wurde im Geschäftsjahr 2024 ein gewichteter Kapitalkostensatz (WACC) von 10,14% angewendet. Aufgrund des Verkaufs der zahlungsmittelgenerierenden Einheit Alba Invest d.o.o., Belgrad, im Geschäftsjahr 2025 entfiel der Wertminderungstest.

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

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

i) Sonstige immaterielle Vermögenswerte

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

Immaterielle Vermögenswerte (außer Firmenwerte) 3 – 5 Jahre

j) Finanzanlagen

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

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

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

k) Langfristige Forderungen

Nach ihrer erstmaligen Erfassung werden diese finanziellen Vermögenswerte im Rahmen einer Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinismethode 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 Verlustvträge 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 Ausfallsrisiken 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.

o) Liquide Mittel

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

p) Rückstellungen

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

q) Rückstellungen für Abfertigungen und Jubiläumsgelder

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

r) Finanzierungsverbindlichkeiten

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

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

s) Liefer- und sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

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

t) Zuschüsse

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

u) Ausbuchen finanzieller Vermögenswerte und Schulden

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

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

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

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

Unter zu veräußerndem langfristigem 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 Vorscheurechnungen auf regelmäßiger Basis erstellt.

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

Marktrisiko

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

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

Ukraine-Krise, Konflikt in Palästina und Iran-Krieg

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

Diese Krise hat auch die Energiekosten im Verlaufe der letzten drei Jahre stark schwanken lassen, wovon auch die Hotellerie getroffen ist. Einhergehend mit der Dauer der Konflikte, insbesondere des Iran-Krieges, könnte die Inflation durch die gestiegenen Energiekosten wieder deutlich ansteigen, was auch zu höheren Kosten im Bereich von Speisen, Wäsche, Reinigung und im Personalbereich seinen Niederschlag finden würde.

y) Zukunftsgerichtete Annahmen

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

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

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

Die FMTG-Gruppe prüft regelmäßig ob Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte wertgemindert sind. Seit der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 Leasingverhältnisse mit 1. Jänner 2019, werden auch die Nutzungsrechte dem Wertminderungstest unterzogen. Dies erfordert die Ermittlung des erzielbaren Ertrages, der aus der Diskontierung von geplanten Free Cashflows errechnet wird. Die Diskontierung erfolgt mit dem gewichteten Kapitalkostensatz vor Steuern (WACC vor Steuern). Durch die Bilanzierung von Leasingverbindlichkeiten gemäß dem IFRS 16 verschiebt sich die Gewichtung des WACC zugunsten des Marktwertes für Fremdkapital, wodurch ceteris paribus der WACC sinkt. Für den Konzern bzw. für die einzelnen Länder wurden folgende gewichtete Kapitalkostensätze ermittelt: Konzern 9,55% (Vorjahr: 9,38%), Österreich 8,73% (Vorjahr: 8,37%), Kroatien 9,48% (Vorjahr: 9,53%), Tschechien 9,15% (Vorjahr: 8,72%), Slowakei 9,67% (Vorjahr: 8,92%), und Italien 10,80% (Vorjahr: 10,22%). Für Serbien wurde im Geschäftsjahr 2024 ein gewichteter Kapitalkostensatz (WACC) von 10,14% angewendet. Aufgrund des Verkaufs der zahlungsmittelgenerierenden Einheit Alba Invest d.o.o., Belgrad, im Geschäftsjahr 2025 entfiel der Wertminderungstest.

Ist der Buchwert eines Vermögenswertes höher als der erzielbare Betrag, so wird der Vermögenswert entsprechend auf den erzielbaren Betrag abgeschrieben. Ein in Vorperioden erfasster Wertminderungsaufwand wird wieder rückgängig gemacht, wenn die Änderungen von Schätzungen einen höheren erzielbaren Betrag ergeben.

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

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

F) Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz

Aktiva

1) Sachanlagen

Die Sachanlagen haben sich im Geschäftsjahr 2025 folgendermaßen entwickelt:

in TEUR	Grundstücke und Bauten	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	Nutzungsrechte - Sachanlagevermögen	Summe
Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2024	309.717	33.228	17.078	322.517	682.540
Währungsänderungen	281	100	169	1.397	1.948
Änderungen des Konsolidierungskreises	80.509	3.869	0	0	84.378
Zugänge	1.328	4.251	24.926	53.308	83.813
Abgänge	-20	-1.641	-94	-36.582	-38.337
Umbuchungen	928	1.085	-2.073	60	0
Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2025	392.742	40.891	40.007	340.700	814.340
Kumulierte Abschreibungen 31.12.2024	38.726	17.397	0	105.729	161.852
Währungsänderungen	28	72	0	487	587
Planmäßige Abschreibungen	7.476	6.179	0	22.162	35.817
Außerplanmäßige Abschreibungen	498	0	0	739	1.237
Abgänge	-3	-1.547	0	-10.075	-11.625
Kumulierte Abschreibungen 31.12.2025	46.725	22.101	0	119.042	187.867
Buchwerte 31.12.2025	346.017	18.790	40.007	221.658	626.473

Die Sachanlagen haben sich im Geschäftsjahr 2024 folgendermaßen entwickelt:

in TEUR	Grundstücke und Bauten	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	Nutzungsrechte – Sachanlagevermögen	Summe
Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2023	323.644	32.218	12.250	318.005	686.117
Währungsänderungen	-116	-45	-80	-583	-825
Änderungen des Konsolidierungskreises	6.283	0	0	0	6.283
Zugänge	1.565	2.885	6.834	10.145	21.428
Abgänge	-394	-80	-90	-4.187	-4.751
Umgliederungen in Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-22.156	-2.652	-41	-862	-25.712
Umbuchungen	892	903	-1.795	0	0
Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2024	309.717	33.228	17.078	322.517	682.540
Kumulierte Abschreibungen 31.12.2023	34.969	14.043	10	84.032	133.054
Währungsänderungen	-7	-27	0	-178	-213
Planmäßige Abschreibungen	7.691	5.787	0	22.511	35.990
Außerplanmäßige Abschreibungen	0	0	0	51	51
Abgänge	-392	-131	-10	-638	-1.171
Umgliederung in Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-3.535	-2.275	0	-50	-5.859
Kumulierte Abschreibungen 31.12.2024	38.726	17.397	0	105.729	161.852
Buchwerte 31.12.2024	270.990	15.832	17.077	216.788	520.687

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

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

2) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Diese Position betraf das Danube Business Center, Belgrad, das von der Alba Invest d.o.o. besessen und vermietet wird. Die Immobilie wurde seit 31. Juli 2019 in den Konzernabschluss einbezogen. Aufgrund dessen, dass die Anteile an der Alba Invest d.o.o. veräußert werden sollten, was auch mit 16. April 2025 geschah, erfolgte die Erfassung aller Vermögenswerte, und somit auch der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, bereits mit 31. Dezember 2024 in der Position zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (siehe dazu auch Abschnitt F.12 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten).

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

in TEUR	2025	2024
Buchwerte 01.01.	0	12.808
Berichtigung des beizulegenden Zeitwerts	0	385
Währungsänderungen	0	10
Umgliederung in Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	-13.203
Buchwerte 31.12.	0	0

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

in TEUR	2025	2024
Mieteinnahmen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	441	1.470
Direkte betriebliche Aufwendungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-129	-427

Es ist zu beachten, dass diese Positionen im Geschäftsjahr 2025 nur bis zum Verkauf am 16. April berücksichtigt wurden.

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 dazugehörenden Leasingverbindlichkeiten werden in den kurz- und langfristigen Finanzierungsverbindlichkeiten ausgewiesen.

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

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

in TEUR	2025	2024
Nutzungsrechte – Sachanlagevermögen	221.658	216.788
Grundstücke und Bauten	219.575	214.585
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.083	2.202
Nutzungsrechte - Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	813
Grundstücke und Bauten	0	813
Leasingverbindlichkeiten - Finanzierungsverbindlichkeiten	242.711	241.656
Langfristige Leasingverbindlichkeit	223.197	216.911
Kurzfristige Leasingverbindlichkeit	19.514	23.370
Leasingverbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	0	1.374
Abschreibungen auf Nutzungsrechte	22.162	22.511
Grundstücke und Bauten	21.358	21.855
Betriebs- und Geschäftsausstattung	804	657
Außerplanmäßige Abschreibungen auf Nutzungsrechte	739	51
Grundstücke und Bauten	739	51

in TEUR	2025	2024
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	-7.287	-6.323
Aufwand für kurzfristige Leasingverhältnisse	-27	-33
Aufwand für Leasingverhältnisse über einen Vermögenswert von geringem Wert	-39	-25
Aufwand für variable Leasingzahlungen	-1.360	-787
Ertrag aus dem Unterleasing von Nutzungsrechten	299	84
Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse	28.590	29.143
Zugänge zu Nutzungsrechten	53.308	10.145
Grundstücke und Bauten	52.613	9.028
Betriebs- und Geschäftsausstattung	695	1.117

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

in TEUR	31.12.2025	IFRS 16	31.12.2025 exkl. IFRS 16	31.12.2024	IFRS 16	31.12.2024 exkl. IFRS 16
Aktiva						
Langfristige Vermögenswerte						
Sachanlagen	626.473	219.176	407.297	520.688	213.037	307.651
Firmenwerte	9.343	0	9.343	5.515	0	5.515
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	2.071	0	2.071	1.744	0	1.744
Anteile an assoziierten Unternehmen	10.789	0	10.789	11.723	0	11.723
Finanzanlagen	4.552	0	4.552	4.500	0	4.500
Finanzierungsforderungen	13.439	0	13.439	9.462	0	9.462
Aktive latente Steuern	14.345	0	14.345	12.718	0	12.718
	681.013	219.176	461.837	566.349	213.037	353.313
Kurzfristige Vermögenswerte						
Vorräte	2.629	0	2.629	2.158	0	2.158
Liefer- und sonstige Forderungen	27.853	-1.226	29.079	24.015	-3	24.018
Finanzierungsforderungen	1.111	0	1.111	927	0	927
Liquide Mittel	7.133	0	7.133	2.653	0	2.653
	38.725	-1.226	39.951	29.753	-3	29.756
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	0	0	39.897	813	39.084
	719.738	217.949	501.788	636.000	213.847	422.153

in TEUR	31.12.2025	IFRS 16	31.12.2025 exkl. IFRS 16	31.12.2024	IFRS 16	31.12.2024 exkl. IFRS 16
Passiva						
Eigenkapital						
Grundkapital	70	0	70	70	0	70
Konzernrücklagen	21.737	-24.144	45.881	14.963	-25.326	40.289
Eigenkapital zurechenbar den Mehrheitseigentümern	21.807	-24.144	45.951	15.033	-25.326	40.359
Anteile in Fremdbesitz	24.204	0	24.204	25.798	0	25.798
	46.011	-24.144	70.154	40.831	-25.326	66.157
Langfristige Schulden						
Einlagen stiller Gesellschafter	200	0	200	200	0	200
Finanzierungsverbindlichkeiten	433.444	223.188	210.256	392.049	216.092	175.957
Passive latente Steuern	21.209	0	21.209	16.520	0	16.520
Rückstellungen	1.896	0	1.896	1.554	0	1.554
Sonstige Verbindlichkeiten	338	0	338	379	0	379
	457.087	223.188	233.899	410.702	216.092	194.610
Kurzfristige Schulden						
Liefer- und sonstige Verbindlichkeiten	125.005	17	124.988	56.673	-146	56.818
Finanzierungsverbindlichkeiten	83.371	18.984	64.387	93.821	23.320	70.500
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	1.223	0	1.223	809	0	809
Rückstellungen	7.041	-95	7.136	7.113	-1.468	8.581
	216.640	18.905	197.734	158.414	21.706	136.708
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	0	0	0	26.052	1.374	24.678
	719.738	217.949	501.788	636.000	213.846	422.153

in TEUR	2025	IFRS 16	2025 exkl.	2024	IFRS 16	2024 exkl.
			IFRS 16			IFRS 16
Umsatzerlöse	228.165	0	228.165	211.935	0	211.935
Aktiviert Eigenleistungen	2.464	0	2.464	1.885	0	1.885
Sonstige betriebliche Erträge	23.034	-2.452	20.583	16.239	-23	16.216
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen	-51.669	0	-51.669	-46.880	0	-46.880
Personalaufwand	-81.836	0	-81.836	-72.058	0	-72.058
Abschreibungen	-37.710	22.551	-15.159	-36.432	21.892	-14.540
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-50.854	-27.427	-78.281	-50.727	-26.777	-77.504
Betriebsergebnis	31.593	-7.327	24.266	23.961	-4.908	19.054

in TEUR	2025	IFRS 16	2025 exkl. IFRS 16	2024	IFRS 16	2024 exkl. IFRS 16
Finanzierungsaufwendungen	-26.048	6.145	-19.902	-26.426	6.822	-19.604
Finanzierungserträge	2.215	0	2.215	703	0	703
Anteil am Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-1.906	0	-1.906	68	0	68
Ergebnis vor Ertragsteuern	5.855	-1.182	4.673	-1.694	1.915	221
Ertragsteuern	-421	0	-421	-850	0	-850
Ergebnis nach Ertragsteuern	5.434	-1.182	4.252	-2.544	1.915	-629
EBITDA	69.304	-29.878	39.425	60.393	-26.800	33.593
EBITDA-Marge	30,37%		17,28%	28,50%		15,85%

4) Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte haben sich im Geschäftsjahr 2025 folgendermaßen entwickelt:

in TEUR	Firmenwert	Software	Sonstige immaterielle Vermögenswerte	Summe
Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2024	5.747	4.811	1.709	12.267
Währungsänderungen	0	6	0	6
Änderungen des Konsolidierungskreises	3.828	0	0	3.828
Zugänge	0	609	375	984
Umbuchungen	0	191	-191	0
Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2025	9.575	5.617	1.894	17.086
Kumulierte Abschreibungen 31.12.2024	232	3.913	863	5.009
Währungsänderungen	0	6	0	6
Planmäßige Abschreibungen	0	418	10	427
Außerplanmäßige Abschreibungen	0	230	0	230
Kumulierte Abschreibungen 31.12.2025	232	4.567	873	5.672
Buchwerte 31.12.2025	9.343	1.050	1.021	11.414

Die immateriellen Vermögenswerte haben sich im Geschäftsjahr 2024 folgendermaßen entwickelt:

in TEUR	Firmenwert	Software	Sonstige immaterielle Vermögenswerte	Summe
Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2023	12.028	4.342	1.486	17.856
Währungsänderungen	0	-3	0	-3
Zugänge	0	588	323	911
Abgänge	0	-161	-55	-216
Umgliederung in Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-6.281	0	0	-6.281
Umbuchungen	0	46	-46	0
Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2024	5.747	4.811	1.709	12.267
Kumulierte Abschreibungen 31.12.2023	1.120	3.747	777	5.645
Währungsänderungen	0	-3	0	-3
Planmäßige Abschreibungen	0	329	62	391
Abgänge	0	-160	24	-136
Umgliederung in Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-888	0	0	-888
Kumulierte Abschreibungen 31.12.2024	232	3.913	863	5.009
Buchwerte 31.12.2024	5.515	898	846	7.259

5) Anteile an assoziierten Unternehmen und Rückstellung für assoziierte Unternehmen

Die anteiligen Ergebnisse von assoziierten Unternehmen belaufen sich im Geschäftsjahr 2025 auf TEUR -1.906 (Vorjahr: TEUR 68).

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

in TEUR	2025	2024
Anteile an assoziierten Unternehmen 1.1.	11.723	4.560
Anteilige Ergebnisse nach Steuern	-1.543	188
Zugang	609	6.975
Anteile an assoziierten Unternehmen 31.12.	10.789	11.723

in TEUR	2025	2024
Rückstellungen für assoziierte Unternehmen 1.1.	-483	-563
Anteilige Ergebnisse nach Steuern	-363	-120
Zugang	483	200
Rückstellungen für assoziierte Unternehmen 31.12.	-363	-483

Die assoziierten Unternehmen weisen folgende Jahresabschlusspositionen auf:

in TEUR	2025	2024
Vermögenswerte	205.229	136.837
Schulden	179.510	109.380
Umsatzerlöse	21.236	20.718
Aufwendungen	-24.790	-23.002

6) Langfristige Finanzanlagen

Die Finanzanlagen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Dem Geschäftsmodell "Handel" zugeordnete Beteiligungen	29	29
Dem Geschäftsmodell "Handel" zugeordnete Wertpapiere	2.422	2.144
Derivative Finanzinstrumente	0	227
Geleistete Anzahlungen für Finanzanlagen	2.100	2.100
Langfristige Finanzanlagen	4.552	4.500

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

Die Geleisteten Anzahlungen für Finanzanlagen betreffen Zahlungen für Geschäftsanteile an einer italienischen Gesellschaft, die ein Grundstück für das Entwicklungsprojekt Cesenatico hält (siehe dazu auch Abschnitt C (c) Konsolidierungskreis).

7) Langfristige und kurzfristige Finanzierungsforderungen

In den langfristigen Finanzierungsforderungen sind per 31. Dezember 2025 Finanzierungsforderungen gegenüber assoziierten Unternehmen iHv TEUR 11.333 enthalten (Vorjahr: TEUR 7.819).

In den kurzfristigen Finanzierungsforderungen sind per 31. Dezember 2025 Finanzierungsforderungen gegenüber assoziierten Unternehmen iHv TEUR 116 enthalten (Vorjahr: TEUR 0)

8) Latente Steuern

Die Nettoposition aus latenten Steuern setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Aktive latente Steuern	14.345	12.718
Passive latente Steuern	-21.209	-16.520
Nettoposition latente Steuern	-6.864	-3.803

Die Nettoposition der latenten Steuern hat sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	2025	2024
Latente Steuern 1.1.	-3.803	-15.890
Währungsänderungen	-15	7
Veränderung des Konsolidierungskreises	-4.510	10.124
Erfolgswirksame Erfassung aufgrund Steuersatzänderungen	219	16
Erfolgswirksame Erfassung	1.209	141
Umgliederung in Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	36	1.799
Latente Steuern 31.12.	-6.864	-3.803

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						
in TEUR	Langfristige Vermögenswerte	Verlustvorträge	Kurzfristige Vermögenswerte	Langfristige Schulden	Kurzfristige Schulden	Gesamt
Latente Steuern 01.01.2025	12.287	1.645	305	47.686	5.094	67.016
Währungsänderungen	15	0	0	174	14	203
Veränderung des Konsolidierungskreises	-1	0	0	0	13.540	13.540
Erfolgswirksame Erfassung	-56	449	20	2.287	-803	1.896
Erfolgswirksame Erfassung aufgrund Steuersatzänderungen	222	0	0	-94	-3	125
Umgliederung in Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	0	0	3	0	3
Latente Steuern 31.12.2025	12.468	2.093	324	50.057	17.842	82.784

Passive latente Steuern						
in TEUR	Langfristige Vermögenswerte	Kurzfristige Vermögenswerte	Langfristige Schulden	Kurzfristige Schulden	Gesamt	
Latente Steuern 01.01.2025	70.235	0	160	425	70.819	
Währungsänderungen	218	0	0	0	218	
Veränderung des Konsolidierungskreises	18.050	0	0	0	18.049	
Erfolgswirksame Erfassung	1.115	1	-31	-397	688	
Erfolgswirksame Erfassung aufgrund Steuersatzänderungen	-93	0	0	0	-93	
Umgliederung in Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-33	0	0	0	-33	
Latente Steuern 31.12.2025	89.492	0	128	27	89.648	

Aktive latente Steuern

in TEUR	Langfristige Vermögenswerte	Verlustvorträge	kurzfristige Vermögenswerte	Langfristige Schulden	Kurzfristige Schulden	Gesamt
Latente Steuern 01.01.2024	2.021	1.621	382	50.518	5.302	59.843
Währungsänderungen	-5	0	0	-78	-7	-90
Veränderung des Konsolidierungskreises	10.124	0	0	0	0	10.124
Erfolgswirksame Erfassung	145	24	-77	-3.044	-244	-3.196
Erfolgswirksame Erfassung aufgrund Steuersatzänderungen	2	0	0	390	43	435
Umgliederung in Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	0	0	-100	0	-100
Latente Steuern 31.12.2024	12.287	1.645	305	47.686	5.094	67.016

Passive latente Steuern

in TEUR	Langfristige Vermögenswerte	Kurzfristige Vermögenswerte	Langfristige Schulden	Kurzfristige Schulden	Gesamt
Latente Steuern 01.01.2024	74.706	0	125	903	75.733
Währungsänderungen	-97	0	0	0	-97
Erfolgswirksame Erfassung	-2.894	0	35	-478	-3.337
Erfolgswirksame Erfassung aufgrund Steuersatzänderungen	419	0	0	0	419
Umgliederung in Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-1.899	0	0	0	-1.899
Latente Steuern 31.12.2024	70.235	0	160	425	70.819

In der FMTG-Gruppe stehen zum Jahresende TEUR 73.972 (Vorjahr: TEUR 70.283) an steuerlichen Verlustvorträgen zur Verfügung, worauf auf TEUR 63.242 (Vorjahr: TEUR 62.130) keine latenten Steuern aktiviert wurden, da die Wahrscheinlichkeit der Verwertung nicht ausreichend gegeben ist.

9) Vorräte

Die Vorräte betragen zum 31. Dezember 2025 TEUR 2.629 (Vorjahr: TEUR 2.158). Sie umfassen Verkaufs- und Verbrauchsmaterialien der Hotels & Residences.

10) Liefer- und sonstige kurzfristige Forderungen

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

in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.925	7.970
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber assoziierten Unternehmen	1.196	464
sonstige Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	109	218
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber nahestehenden Unternehmen	720	707
sonstige Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen	131	106
Forderungen aus Ertragsteuern	208	128
Forderungen aus Zuwendungen der öffentlichen Hand	12	0
Aktive Rechnungsabgrenzungen	9.749	7.887
Sonstige Steuern	3.263	3.402
Sonstige	3.541	3.134
Liefer- und sonstige Forderungen	27.853	24.015

Die Aufwendungen für Wertberichtigungen werden in den sonstigen Aufwendungen erfasst:

in TEUR	2025	2024
Wertberichtigungen zum 1.1.	216	611
Zugang Konsolidierungskreis	0	69
Zuführungen	94	19
Inanspruchnahmen	-59	-40
Umgliederung in Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	-16
Auflösungen	-3	-427
Wertberichtigungen zum 31.12.	248	216

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

in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
EUR	27.533	23.688
CZK	320	327
Liefer- und sonstige Forderungen	27.853	24.015

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

in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Weder wertberichtigt noch überfällig	1.544	1.607
<i>Nicht wertberichtigt und in folgenden Zeitbändern überfällig</i>		
Weniger als 30 Tage	959	937
Zwischen 30 und 60 Tage	676	928
Zwischen 61 und 90 Tage	774	443
Mehr als 91 Tage	2.623	1.748
Nicht wertberichtigte Lieferforderungen	6.576	5.663

11) Liquide Mittel

Die liquiden Mittel gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Kassabestände	318	242
Guthaben bei Kreditinstituten	6.815	2.412
Liquide Mittel	7.133	2.653

12) Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten

Mit 18. Dezember 2024 wurde der Vertrag für den Verkauf der Geschäftsanteile an der Alba Invest d.o.o., Belgrad, Serbien, gezeichnet. Die Vollzugsbedingungen (closing conditions) wurden mit 16. April 2025 erfüllt, womit der Verkaufstransaktion abgeschlossen und die Vermögenswerte und Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten ausgebucht wurden.

Passiva

13) Eigenkapital

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

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

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 60.501.600,35 (Vorjahr: EUR 56.014.177,65) wie im Vorjahr keine Ausschüttung vorzunehmen und den gesamten Betrag auf neue Rechnung vorzutragen.

In der Hauptversammlung vom 24. Juli 2025 wurde keine Gewinnausschüttung, wie vom Vorstand vorgeschlagen, beschlossen. Der Bilanzgewinn wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

14) Angaben zum Kapitalmanagement

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

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

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

in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Eigenkapital inklusive Minderheitenanteile	46.011	40.831
Einlagen atypisch stiller Gesellschafter	200	200
Investitionszuschüsse aus öffentlicher Hand	14	19
Wirtschaftliches Eigenkapital	46.225	41.050
Bilanzsumme	719.738	636.000
Wirtschaftliche Eigenkapitalquote in %	6,42%	6,45%

15) 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.

16) Finanzierungsverbindlichkeiten

Die Finanzierungsverbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	103.357	73.892
Sonstige Darlehen und Leasingverbindlichkeiten	226.513	229.572
Nachrangige Darlehen	103.574	88.585
Langfristige Finanzierungsverbindlichkeiten	433.444	392.049
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.269	59.451
Sonstige Darlehen und Leasingverbindlichkeiten	38.147	31.779
Nachrangige Darlehen	16.955	2.591
Kurzfristige Finanzierungsverbindlichkeiten	83.371	93.821
Finanzierungsverbindlichkeiten	516.815	485.870

In den langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von über fünf Jahren iHv TEUR 11.562 (Vorjahr: TEUR 44.444) enthalten.

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

	31.12.2025		31.12.2024	
	Währung	Finanzierungs- verbindlichkeit in TEUR	Währung	Finanzierungs- verbindlichkeit in TEUR
Verzinsung				
3-Monats-EURIBOR + Marge	EUR	32.985	EUR	23.802
6-Monats-EURIBOR + Marge	EUR	91.275	EUR	71.220
6-Monats-NRR3 + Marge	EUR	2.520	EUR	3.532
Fixe Verzinsung	EUR	4.620	EUR	34.699
Darlehen unverzinst	EUR	226	EUR	91
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		131.626		133.343
3-Monats-EURIBOR + Marge	EUR	1.261	EUR	1.261
Abgezinste Leasingverbindlichkeit gem. IFRS 16	CZK	6	CZK	12
Abgezinste Leasingverbindlichkeit gem. IFRS 16	EUR	242.706	EUR	240.269
Fixe Verzinsung	EUR	17.955	EUR	16.959
Darlehen unverzinst	EUR	1.345	EUR	1.221
Finanzwechsel (unverzinst)	EUR	1.387	EUR	1.629
Sonstige Darlehen		264.660		261.351
Darlehen unverzinst	EUR	2.007	EUR	1.719
Fixe Verzinsung	EUR	118.522	EUR	89.457
Nachrangige Darlehen		120.529		91.176
Finanzierungsverbindlichkeiten		516.815		485.870

Die Finanzierungsverbindlichkeiten sind iHv TEUR 229.243 (Vorjahr: TEUR 162.859) durch Hypotheken und Pfandrechte auf Liegenschaften besichert. Des Weiteren könnten Kreditinstitute einverleibungsfähige Pfandurkunden iHv TEUR 6.618 (Vorjahr: TEUR 6.618) im Grundbuch eintragen lassen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind um aktivierte Geldbeschaffungskosten bereinigt.

17) Rückstellungen

Die Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Abfertigungs- und Jubiläumsgeldrückstellungen	1.846	1.504
Sonstige langfristige Rückstellungen	50	50
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	7.041	7.112
Rückstellungen	8.937	8.666

Die Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	Abfertigungs- und Jubiläumsgeld- rückstellungen	Sonstige langfristige Rückstellungen	Sonstige kurzfristige Rückstellungen	Summe
Rückstellungen 31.12.2024	1.504	50	7.112	8.666
Zuführungen	585	0	2.211	2.796
Verbrauch	-101	0	-1.719	-1.820
Auflösung	-142	0	-563	-705
Rückstellungen 31.12.2025	1.846	50	7.041	8.937

in TEUR	Abfertigungs- und Jubiläumsgeld- rückstellungen	Sonstige langfristige Rückstellungen	Sonstige kurzfristige Rückstellungen	Summe
Rückstellungen 31.12.2023	1.328	50	7.365	8.743
Zuführungen	437	0	3.681	4.119
Verbrauch	-50	0	-2.036	-2.086
Auflösung	-211	0	-1.898	-2.109
Rückstellungen 31.12.2024	1.504	50	7.112	8.666

Für italienische Arbeitnehmer werden laufend, ab dem Unternehmens Eintritt, 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.

Die sonstige langfristige Rückstellung von TEUR 50 bezieht sich auf die Bildung einer Rückbauverpflichtung der KR Golfanlagen GmbH, Österreich. Die sonstigen kurzfristigen Rückstellungen bestehen zum Großteil für Konzessionsgebühren der kroatischen Resorts und sonstigen Rückstellungen, die aufgrund von Annahmen und Schätzungen zum Bilanzstichtag gebildet wurden.

18) Sonstige langfristige Verbindlichkeiten

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten teilen sich wie folgt auf:

in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Investitionszuschüsse	14	19
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	323	360
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	338	379

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.

19) Liefer- und sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

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

in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Dritte	73.015	20.088
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen assoziierte Unternehmen	317	209
Erhaltene Anzahlungen	39.505	23.994
Verbindlichkeiten aus Personalverrechnung	6.322	6.720
Sonstige Steuern	3.483	3.271
Passive Rechnungsabgrenzungen	94	38
Sonstige	2.270	2.353
Liefer- und sonstige Verbindlichkeiten	125.005	56.673

20) Eventualverbindlichkeiten

Aus Garantien und Bürgschaften bestehen zum 31. Dezember 2025 Eventualverbindlichkeiten iHv TEUR 678 (Vorjahr: TEUR 0).

21) Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
bis 1 Jahr	75	75
2 bis 5 Jahre	300	300
über 5 Jahre	526	601
Kautionsverpflichtungen	901	976

G) Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

1) Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse teilen sich wie folgt auf folgende Geschäftsbereiche auf:

in TEUR	2025	2024
Umsatzerlöse des Geschäftsbereich FMTG Services	208.561	196.732
Umsatzerlöse des Geschäftsbereich FMTG Camping	15.504	10.911
Umsatzerlöse des Geschäftsbereich Michaeler & Partner	2.386	2.420
Umsatzerlöse des Geschäftsbereich FMTG Development	1.714	1.872
Umsatzerlöse	228.165	211.935

2) Aktivierte Eigenleistungen

Die aktivierten Eigenleistungen im Geschäftsjahr 2025 betreffen Dienstleistungen für folgende Gesellschaften (im Wesentlichen für Bau- und Umbauarbeiten sowie Software):

- FMTG – Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG, Wien, Österreich
- KI Katschberg Immobilien GmbH, Rennweg, Österreich
- BORIK d.o.o, Zadar, Kroatien
- HOTELI PUNAT d.d., Punat, Kroatien
- FMTG Camping Hafnersee GmbH, Wien, Österreich
- FMG s.r.l., Vahrn, Italien
- FMTG Camping Grubhof GmbH
- FMTG Services GmbH, Wien, Österreich
- Falkensteiner Hotel Capo Boi s.r.l.
- Falkensteiner Hotel Grömitz GmbH, München, Deutschland
- Punta Skala d.o.o., Zadar, Kroatien
- Falkensteiner Hotel BRS & BL GmbH, Wien, Österreich

Die aktivierten Eigenleistungen im Geschäftsjahr 2024 betreffen Dienstleistungen für folgende Gesellschaften (im Wesentlichen für Bau- und Umbauarbeiten sowie Software):

- FMTG – Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG, Wien, Österreich
- KI Katschberg Immobilien GmbH, Rennweg, Österreich
- BORIK d.o.o, Zadar, Kroatien
- HOTELI PUNAT d.d., Punat, Kroatien
- FMTG Camping Hafnersee GmbH, Wien, Österreich
- FMG s.r.l., Vahrn, Italien
- FMTG Services GmbH, Wien, Österreich
- Falkensteiner Hotel Grömitz GmbH, München, Deutschland
- Punta Skala d.o.o., Zadar, Kroatien
- Camping Lake Blagus d.o.o., Ljubljana, Slowenien
- Falkensteiner Hotel BRS & BL GmbH, Wien, Österreich

3) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2025	2024
Erträge aus negativem Firmenwert	12.329	11.207
Erträge aus dem Abgang von Sachanlage- und immateriellem Vermögen	57	3
Erträge aus der Beendigung von Leasingverträgen	2.505	41
Erträge aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	385
Erträge aus Weiterverrechnungen	555	276
Gewinn aus Entkonsolidierung	4.606	0
Versicherungsvergütungen	359	243
Zuwendungen der öffentlichen Hand	200	55
Erträge aus der Auflösung von Investitionszuschüssen	4	7
Erträge aus dem Abgang nicht eingelöster Wertgutscheine	204	442
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	351	1.566
Übrige	1.862	2.014
Sonstige betriebliche Erträge	23.034	16.239

Der Ertrag aus negativem Firmenwert betrifft im Geschäftsjahr 2025 den Ankauf des Betrieb und Anlagevermögens in Capo Boi und im Geschäftsjahr 2024 die erstmalige Einbeziehung der drei italienischen Gesellschaften Cesenatico Resort s.r.l., Frontemare s.r.l. und Immobiliare s.r.l. (siehe dazu auch Abschnitt C (c) Konsolidierungskreis). Die Erträge aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in 2024 stehen 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:

in TEUR	2025	2024
Löhne und Gehälter	60.831	53.637
Sozialaufwendungen	19.653	17.471
Übrige	1.353	950
Personalaufwand	81.836	72.058

In den Übrigen Personalaufwendungen sind Erträge aus Förderungen der öffentlichen Hand iHv TEUR 131 (Vorjahr: TEUR 217) enthalten.

Die Personalaufwendungen beinhalten unter anderem die Vorstandsbezüge der FMTG – Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG, Wien, Österreich. Die durchschnittliche Zahl der Beschäftigten des FMTG-Konzerns betrug 1,858 (Vorjahr: 1.838).

5) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen teilen sich wie folgt auf:

in TEUR	2025	2024
Miet- und Leasingaufwendungen	2.603	2.094
Variable Leasingaufwendungen	1.360	787
Verluste aus dem Abgang von Leasingverträgen	53	0
Marketing- und Vertriebsaufwendungen	18.616	17.922
Steueraufwendungen ohne Ertragsteuern	2.314	3.031
Instandhaltungsaufwendungen	4.159	3.858
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	3.037	3.021
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	1.793	1.661
Aufwendungen für Reisespesen	1.616	1.382
Forderungswertberichtigungen	250	288
Spesen des Geldverkehrs	1.704	1.455
Fremdleistungen	2.013	1.714
Versicherungsaufwendungen	1.772	1.693
EDV Aufwendungen	3.618	3.381
Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	61	13
Übrige	5.883	8.427
Sonstiger betrieblicher Aufwand	50.854	50.727

In 2024 sind in den übrigen betrieblichen Aufwendungen, Aufwendungen im Zusammenhang mit der Anpassung von öffentlichen Förderungen betreffend die COVID Pandemie mit TEUR 3.310 enthalten.

6) Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2025	2024
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-25.811	-24.854
Kursverluste/-gewinne	1.325	-1.014
Ergebnis aus der Marktwertbewertung von derivativen Finanzinstrumenten	-235	-558
Außerordentliche Abschreibung von Beteiligungen	-1	0
Dividenden von assoziierten Unternehmen	412	0
Gewinn aus dem Abgang von Beteiligungen	0	17
Zinsen und ähnliche Erträge	478	686
Finanzergebnis	-23.832	-25.723

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:

in TEUR	2025	2024
Tatsächlicher Steueraufwand	1.848	1.007
Latenter Steuerertrag	-1.427	-157
Ertragsteueraufwand	421	850

Der Ertragsteueraufwand iHv TEUR 421 (Vorjahr: TEUR 850) ist um 926 TEUR niedriger (Vorjahr: TEUR 1.240 höher) als der rechnerische Ertragsteueraufwand iHv TEUR 1.347 (Vorjahr: TEUR 390), der sich unter Verwendung des österreichischen Körperschaftssteuersatzes von 23% (Vorjahr: 23%) auf das Vorsteuerergebnis des FMTG-Konzerns ergeben würde.

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

in TEUR	2025	2024
Ergebnis vor Ertragsteuern	5.855	-1.694
Rechnerischer Ertragsteueraufwand/-ertrag	1.347	-390
Abweichende ausländische Steuersätze	535	164
Steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen	3.046	2.341
Steuerfreie Erträge	-854	-340
Minderung des tatsächlichen Ertragsteueraufwandes aufgrund der Nutzung bisher nicht angesetztter steuerlicher Verluste und temporärer Differenzen	-268	-342
Minderung des latenten Steueraufwandes aufgrund bisher nicht abgegrenzter steuerlicher Verluste und temporäre Differenzen	-1.207	-197
Nicht aktivierte steuerliche Verluste und temporärer Differenzen	1.482	2.257
Periodenfremde latente Ertragsteuern	-6	-31
Latenter Steuerertrag aufgrund der Rücknahme von Wertberichtigungen latenter Steuern in Vorjahren	-775	-103
Latenter Steueraufwand aufgrund verschlechterter Ertragsaussichten	352	29
Latenter Steueraufwand aufgrund geänderter Ertragsteuersätze	-219	-16
Überleitung aus Konzernanpassungen	-3.556	-2.593
Sonstige	544	71
Ertragsteueraufwand	421	850

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	31.12.2025		31.12.2024	
	Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzinstrumente				
Langfristige Finanzierungsforderungen	13.439	13.439	9.462	9.462
Kurzfristige Finanzierungsforderungen	1.111	1.111	927	927
Liefer- und sonstige kurzfristige Forderungen	14.814	14.814	12.711	12.711
Kredite und Forderungen	29.364	29.364	23.100	23.100
Kassabestände	318	318	242	242
Guthaben bei Kreditinstituten	6.815	6.815	2.412	2.412
Liquide Mittel	7.133	7.133	2.654	2.654
Einlagen stiller Gesellschafter	200	200	200	200
Langfristige Finanzierungsverbindlichkeiten	433.444	436.766	392.049	392.392
Liefer- und sonstige kurz- und langfristige Verbindlichkeiten	115.538	115.538	47.060	47.060
Kurzfristige Finanzierungsverbindlichkeiten	83.371	85.341	93.821	92.485
Finanzielle Verbindlichkeiten	632.553	637.845	533.130	532.137
Zum Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Ertragsteueraufwand/-ertrag	29	29	29	29
Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten	2.422	2.422	2.371	2.371
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzinstrumente	2.100	2.100	2.100	2.100
Langfristige Finanzierungsforderungen	4.552	4.552	4.500	4.500
Verbindlichkeiten aus zum Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten	0	0	0	0

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	31.12.2025		31.12.2024	
	Buchwert	Zeitwert Stufe 3	Buchwert	Zeitwert Stufe 3
Zum Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Anteile an nicht konsolidierten verbundenen Unternehmen	29	29	29	29
Wertpapiere	2.422	2.422	2.371	2.371
Anzahlungen für Beteiligungen	2.100	2.100	2.100	2.100
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	4.552	4.552	4.500	4.500
Verbindlichkeiten aus zum Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten	0	0	0	0

b) Nettoergebnis finanzieller Vermögenswerte und Schulden

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

in TEUR	2025	2024
Zinsen und ähnliche Erträge aus finanziellen Vermögenswerten	478	686
Ergebnis aus der Marktwertbewertung von derivativen Finanzinstrumenten	-235	-558
Zinsaufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten	-25.811	-24.854
Netto-Fremdwährungsverluste/-gewinne aus finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten	1.325	-1.014
Wertberichtigungen und Abschreibungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-250	-288
Nettoergebnis finanzieller Vermögenswerte und Schulden	-24.494	-26.028

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.

Die Nettofremdwährungspositionen sind in EUR und USD denominiert und setzen sich per 31.12.2025 wie folgt zusammen:

in TEUR	EUR	USD	Gesamt
Finanzielle Vermögenswerte	945	0	945
Finanzielle Schulden	-42.788	-4	-42.792
Nettofremdwährungsposition	-41.843	-4	-41.847

Die Nettofremdwährungspositionen sind in EUR, USD, CHF und GBP denominated und setzen sich per 31.12.2024 wie folgt zusammen:

in TEUR	EUR	USD	CHF	GBP	Gesamt
Finanzielle Vermögenswerte	1.117	0	0	0	1.117
Finanzielle Schulden	-35.381	-259	-9	-18	-35.667
Nettofremdwährungsposition	-34.264	-259	-9	-18	-34.550

Zu den Bilanzstichtagen 31. Dezember 2025 beziehungsweise 31. Dezember 2024 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 2025 (ohne Berücksichtigung von Ertragsteuern):

in TEUR	10%ige Aufwertung	10%ige Abwertung
CZK	4.649	-3.804

Die 10%igen Veränderungen der Wechselkurse hätten folgende Auswirkungen auf das Ergebnis sowie auf das Eigenkapital zum 31. Dezember 2024 (ohne Berücksichtigung von Ertragsteuern):

in TEUR	10%ige Aufwertung	10%ige Abwertung
CZK	3.807	-3.115
RSD	548	-448
USD	-31	21
CHF	-1	1
GBP	-3	2

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 2025 (ohne Berücksichtigung von Ertragsteuern):

in TEUR	Zunahme 100 Basispunkte		Abnahme 100 Basispunkte	
	Gewinn (Verlust)	Eigenkapital	Gewinn (Verlust)	Eigenkapital
	-1.215	-1.215	1.213	1.213

Eine Veränderung der Zinssätze um 100 Basispunkte hätte folgende Auswirkungen auf das Ergebnis sowie auf das Eigenkapital zum 31. Dezember 2024 (ohne Berücksichtigung von Ertragsteuern):

in TEUR	Zunahme 100 Basispunkte		Abnahme 100 Basispunkte	
	Gewinn (Verlust)	Eigenkapital	Gewinn (Verlust)	Eigenkapital
	-972	-972	972	972

2) Angaben zu nahestehenden Personen

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

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

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

in TEUR	Finanzierungsforderungen	
	Stand zum 31.12.2025	Stand zum 31.12.2024
Alberghiera Mediterranea s.r.l. (Licata)	4.500	1.500
Falkensteiner Ventures GmbH	0	99
FELIS-DOM Nekretnine d.o.o., Zadar, Kroatien	572	533
FFM GmbH, Wien, Österreich	339	176
Salo Resort s.r.l., Vahrn, Italien	5.296	4.284
RHE S.r.l., Vahrn, Italien	1.653	2.035
	12.360	8.627

in TEUR	Finanzierungsverbindlichkeiten	
	Stand zum 31.12.2025	Stand zum 31.12.2024
DOMM Management & Investment GmbH, Wien, Österreich	135	126
EF Invest srl, Vahrn, Italien	0	728
FAGMA srl	0	1.234
Maria srl	655	617
Falkensteiner & Partner-Consulting GmbH, Wien, Österreich	485	455
THE ANTON G.M.B.H. (vormals FMTG – Holding s.r.l.), Vahrn, Italien	1.260	1.190
Erich Falkensteiner	265	597
GFM GmbH, Vahrn, Italien	649	614
	3.450	5.560

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 31.12.2025	Stand zum 31.12.2024	Stand zum 31.12.2025	Stand zum 31.12.2024
Andreas Falkensteiner	0	0	8	8
Alberghiera Mediterranea s.r.l. (Licata)	312	1	0	0
DOMM Management & Investment GmbH, Wien, Österreich	27	13	0	0
Erich Falkensteiner	0	4	20	20
Falkensteiner Südtirol GmbH, Vahrn, Italien	44	57	23	24
Falkensteiner & Partner-Consulting GmbH, Wien, Österreich	0	36	21	249
Falkensteiner Ventures GmbH	12	0	0	0
Falk Tours AG ,Glattbrugg, Schweiz	166	151	3	0
Falktours DE GmbH, München, Deutschland	0	0	2	0
Falktours & Partner GmbH, Vahrn, Italien	34	0	4	2
FELIS-DOM Nekretnine d.o.o., Zadar, Kroatien	9	9	0	2
Falkensteiner Hotels Südtirol s.r.l., Vahrn, Italien	446	233	550	235
FTOUR GmbH, Recklinghausen, Deutschland	0	2	0	0
GES GmbH, Vahrn, Italien	0	0	153	0
EF Invest srl, Vahrn, Italien	2	0	1	14
Jesolo Lido Real Estate s.r.l., Vahrn, Italien	95	293	702	575
JLRE Service s.r.l., Italien	13	4	0	3
Michaeler Management & Investmens s.r.l., Vahrn, Italien	1	5	30	0
Planai Hotel Errichtungs- und Betriebs GmbH, Schladming, Österreich	260	79	2	13
RHE S.r.l., Vahrn, Italien	671	446	77	191
Salo Resort s.r.l., Vahrn, Italien	62	156	299	0
THE ANTON G.M.B.H. (vormals FMTG - Holding s.r.l.), Vahrn, Italien	0	7	14	0
Dr. Thomas Döring	0	0	16	16
	2.155	1.494	1.922	1.353

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	
	2025	2024	2025	2024
Andreas Falkensteiner	20	20	8	8
Dr. Otmar Michaeler	248	248	0	0
Erich Falkensteiner	80	50	20	20
Dr. Thomas Döring	23	22	16	16
	370	339	44	44

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

in TEUR	Erträge		Aufwendungen	
	2025	2024	2025	2024
Alberghiera Mediterranea s.r.l. (Licata)	410	206	0	0
DOMM Management & Investment GmbH, Wien, Österreich	0	15	-9	-9
Erich Falkensteiner	0	0	0	-40
EF Invest srl, Vahrn, Italien	0	0	-100	-284
Falkensteiner Südtirol GmbH, Vahrn, Italien	1	13	-41	-18
Falkensteiner & Partner-Consulting GmbH, Wien, Österreich	0	3	-290	-290
Falkensteiner Ventures GmbH	1	4	0	0
Falk Tours AG ,Glattbrugg, Schweiz	0	0	-3	0
Falktours & Partner GmbH, Vahrn, Italien	2	0	0	0
FAGMA srl	0	0	-4	-86
FELIS-DOM Nekretnine d.o.o., Zadar, Kroatien	19	19	-16	-17
FFM GmbH, Wien, Österreich	9	16	0	0
Falkensteiner Hotels Südtirol s.r.l., Vahrn, Italien	1.048	986	-1	-5
FTOUR GmbH, Recklinghausen, Deutschland	0	19	0	0
GES GmbH, Vahrn, Italien	0	10	0	0
GFM GmbH, Vahrn, Italien	0	0	-34	-42
Hotel Maria Prag Besitz s.r.o., Prag, Tschechien	12	13	0	0
JESOLO LIDO REAL ESTATE S.r.l., Vahrn, Italien	1.676	1.584	-40	-20
JLRE Service s.r.l., Italien	8	6	0	0
MARIA GmbH, Vahrn, Italien	0	0	-39	-41
Michaeler Management & Investmens s.r.l., Vahrn, Italien	7	7	-30	-113
Planai Hotel Errichtungs- und Betriebs GmbH, Schladming, Österreich	1.735	1.237	-1	-20
RHE S.r.l., Vahrn, Italien	1.613	1.505	-23	-32
Salo Resort s.r.l., Vahrn, Italien	2.529	2.530	0	0
THE ANTON G.M.B.H. (vormals FMTG - Holding s.r.l.), Vahrn, Italien	6	6	-232	-242
	9.075	8.180	-862	-1.261

3) Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

Das Management und die einhergehende laufende interne Berichterstattung der FMTG-Gruppe sind in vier 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 war bis Ende 2024 für das Management und den Betrieb der Hotels & Residences sowie der Campingplätze zuständig. Seit dem Geschäftsjahr 2025 wird FMTG Camping als eigenständige Geschäftseinheit und somit auch als Segment geführt. Die Vorjahreszahlen wurden bereits auf die beiden Geschäftsbereiche in den nachfolgenden Tabellen aufgesplittet. Bei den Hotels handelt es sich um konzernneigene Betriebe sowie um Häuser, die von der FMTG Services geführt werden, mit denen allerdings keine oder keine mehrheitliche Beteiligung besteht. Die für Finanzierungsagenden iZm Crowdfunding und privat platzierten Finanzierungen zuständige Abteilung FMTG Invest ist im Geschäftsbereich FMTG Services berücksichtigt. Aufgrund dessen, dass die Anteile an der Alba Invest d.o.o. veräußert wurden, erfolgt die Erfassung aller Vermögenswerte, in der Position zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und aller Schulden in der Position Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten (siehe dazu auch die Abschnitte C. (c) Konsolidierungskreis und F.12 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten).

Mit Beginn des Geschäftsjahres 2025 übernahm die eigenständige FMTG Camping Management GmbH das Management aller bestehenden und zukünftigen Campingstandorte von den Hotelmanagementgesellschaften. Daher wird ab 2025 der Campingbereich erstmals als eigenständiger Geschäftsbereich separat ausgewiesen. Hierzu bedient sich diese Gesellschaft teilweise noch der Dienstleistungen des Geschäftsbereiches FMTG Services (beispielsweise Buchhaltung, Einkauf, Marketing, etc.).

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. Im Geschäftsjahr 2024 wurde eine neue Abteilung Nachhaltige Innovation & ESG aufgebaut um einerseits die Nachhaltigkeitsstrategie und das Nachhaltigkeitsreporting für die FMTG weiterzuentwickeln und andererseits diese Dienstleistungen am Markt anzubieten.

Die folgende Tabelle stellt die Finanzkennzahlen nach Geschäftsbereichen dar:

	FMTG Services		FMTG Camping		FMTG Development		Michaeler & Partner		Eliminierungen		FMTG-Konzern	
in TEUR	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Außenumsatz	208.561	196.732	15.504	10.911	1.714	1.872	2.386	2.420	0	0	228.165	211.935
Innenumsatz	612	1.080	0	0	1.733	1.014	1.316	1.128	-3.661	-3.222	0	0
Segmentumsatz	209.173	197.812	15.504	10.911	3.447	2.886	3.702	3.548	-3.661	-3.222	228.165	211.935
EBITDA	57.296	42.562	6.203	5.258	5.216	11.944	589	629	0	0	69.304	60.393
EBIT	23.111	8.979	2.834	2.545	5.185	11.917	463	520	0	0	31.593	23.961
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	0	0	0	-1.906	68	0	0	0	0	-1.906	68
Vermögen	764.322	641.844	74.650	53.529	109.682	108.071	3.997	4.190	-232.913	-171.634	719.738	636.000
Anteile an assoziierten Unternehmen	0	0	0	0	10.789	11.723	0	0	0	0	10.789	11.723
Investitionen	28.475	9.673	2.110	1.510	835	977	69	34	0	0	31.489	12.194
Abschreibungen	-34.185	-35.745	-3.369	-550	-31	-28	-125	-109	0	0	-37.710	-36.432
Verbindlichkeiten	633.369	558.767	36.410	28.827	86.173	88.927	1.829	1.906	-84.054	-83.258	673.727	595.169

Der Ertrag aus negativem Firmenwert im Geschäftsjahr 2025 iHv TEUR 12.329 ist im EBIT und EBITDA des Geschäftsbereiches FMTG Services beziehungsweise iHv TEUR 11.207 im Geschäftsjahr 2024 im Geschäftsbereich FMTG Development enthalten. Weiters ist im Geschäftsjahr 2025 der Gewinn aus der Entkonsolidierung der Alba Invest d.o.o., Belgrad, iHv EUR 4.606 im EBIT und EBITDA enthalten. Siehe dazu auch Abschnitt C (c) Konsolidierungskreis.

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	
	2025	2024	31.12.2025	31.12.2024
Österreich	98.936	90.041	190.173	165.014
Kroatien	65.123	61.962	279.876	267.344
Italien	39.365	30.697	114.807	47.771
Tschechien	15.952	14.579	39.264	31.936
Slowakei	6.102	5.657	13.078	14.147
Serbien	2.405	8.725	0	0
Slowenien	282	272	108	1.558
Deutschland	0	0	581	178
Gesamt	228.165	211.935	637.887	527.947

4) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit 30. Jänner 2026 wurde die FMTG Camping Klagenfurt GmbH von einer 100% Tochtergesellschaft der FMTG gegründet. Die Gesellschaft wird den Campingplatz in Klagenfurt am Wörthersee basierend auf einem 15jährigen Pachtvertrag betreiben. Die Übernahme des Pachtgegenstandes und somit die operative Führung ist für Juni 2026 geplant.

Mit 13. Jänner 2026 wurde die Falkensteiner Arbatax Park s.r.l., Vahrn, Italien, von einer 100% Tochtergesellschaft der FMTG gegründet. Die Gesellschaft hat mit 27. Jänner 2026 einen Pachtvertrag mit einer Laufzeit von bis zu 18 Jahren für die Resort Anlage abgeschlossen. Das Resort verfügt über circa 900 Zimmereinheiten und einem 40 ha großen Natur- und Wildtierpark.

Mit 14. April 2026 hat die Camping Lake Blagus d.o.o., Slowenien, den Campingbetrieb aufgegeben und den Pachtvertrag mit dem Verpächter aufgelöst, da die Wirtschaftlichkeit eines Betriebes unter der Marke Falkensteiner, Camping just better, auch künftig nicht darstellbar wäre.

5) Gesellschaften des FMTG-Konzerns

Der Anteilsbesitz des FMTG-Konzerns stellt sich zum 31. Dezember 2025 wie folgt dar:

Gesellschaften	Konsolidierungsart	Währung laut Firmenbuch	Stammkapital/ Nennkapital	Anteil
1 FMTG – Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG, Wien, Österreich	V	EUR	70.000,00	
2 FMTG Development GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	1.000.000,00	100,00%
3 FMTG Services GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
4 AEJO Beteiligungs GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	36.000,00	100,00%
5 Falkensteiner Hotel Club Funimation Katschberg GmbH (vormals RCB Hotelbeteiligungs-GmbH), Rennweg, Österreich	V	EUR	36.336,42	100,00%
6 Falkensteiner Hotel Montafon GmbH (vormals FMTG Falkensteiner Hotelbetriebs GmbH), Tschagguns, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%

Gesellschaften		Konsolidie- rungsart	Währung laut Firmenbuch	Stammkapital/ Nennkapital	Anteil
7	Punta Skala Beteiligungs GmbH (vormals Amphidamas Beteiligungs- verwaltungs GmbH), Wien, Österreich	V	EUR	50.000,00	70,00%
8	Falkensteiner Hotel Sonnenalpe GmbH, Wien, Österreich (vormals Evert Beteiligungs GmbH)	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 Betriebs GmbH (vormals Falkensteiner Hotel Palace Wien 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	Naturenergie Katschberg GmbH, Rennweg, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
23	FMTG Camping Management GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
24	FMTG Camping Hafnersee GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
25	FMTG Camping Grubhof GmbH, St. Martin bei Lofer, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
26	D & D Holding GmbH, Wien, Österreich	B	EUR	41.623,12	3,51%
27	Campstar GmbH, Wien, Österreich	B	EUR	63.935,62	20,44%
28	Planai Hotel Errichtungs- und Betriebs GmbH, Schladming, Österreich	E	EUR	1.000.000,00	41,23%
29	Falkensteiner Hotel Maria Prag Betriebs s.r.o., Prag, Tschechien	V	CZK	200.000,00	100,00%
30	Grand Hotel Marienbad Betriebs s.r.o., Prag, Tschechien	V	CZK	200.000,00	100,00%
31	Hotel Atlantis Besitz s.r.o.(vormals Hotel Maria Prag Betriebs s.r.o.), Prag, Tschechien	V	CZK	27.000.000,00	100,00%
32	Falkensteiner Hotel Grömitz GmbH, München, Deutschland	V	EUR	25.000,00	100,00%
33	FALKENSTEINER HOTELMANAGEMENT S.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	2.026.520,00	100,00%
34	Michaeler & Partner s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	25.825,00	100,00%
35	RHE S.r.l., Vahrn, Italien	E	EUR	150.000,00	33,33%
36	GDB S.r.l., Vahrn, Italien	B	EUR	16.000,00	5,21%
37	FALKENSTEINER HOTEL CAPO BOI s.r.l. (vormals FALKENSTEINER HOTELS ITALY S.r.l.), Vahrn, Italien	V	EUR	10.000,00	100,00%
38	FMG s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	10.000,00	100,00%

Gesellschaften	Konsolidie- rungsart	Währung laut Firmenbuch	Stammkapital/ Nennkapital	Anteil
39 Falkensteiner Garden Calabria s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	10.000,00	100,00%
40 Salò Resort s.r.l., Vahrn, Italien	E	EUR	1.000.000,00	39,70%
41 Salò Resort Services s.r.l., Vahrn, Italien	E	EUR	10.000,00	39,70%
42 Falkensteiner Hotel Bozen s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	10.000,00	100,00%
43 Alberghiera Mediterranea s.r.l., Messina, Italien	E	EUR	4.000.000,00	24,00%
44 FMTG Camping s.r.l. (vormals Aluna s.r.l.), Vahrn, Italien	V	EUR	10.000,00	100,00%
45 Cesenatico Resort s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	95.000,00	100,00%
46 Frontemare s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	100.000,00	100,00%
47 Immobiliare Esmeralda s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	50.000,00	100,00%
48 FALKENSTEINER Hotelmanagement d.o.o., Zagreb, Kroatien	V	HRK	40.000,00	100,00%
49 HOTELI PUNAT d.d., Punat, Kroatien	V	EUR	5.850.000,00	100,00%
50 PUNTA SKALA d.o.o., Zadar, Kroatien	V	EUR	12.041.880,00	70,00%
51 BORIK d.o.o (vormals BORIK dd), Zadar, Kroatien	V	EUR	9.086.920,00	100,00%
52 Falkensteiner Hotel Bratislava s.r.o., Bratislava, Slowakei	V	EUR	5.000,00	100,00%
53 MF Development B.V., Rotterdam, Niederlande – in Liquidation	V	EUR	7.163.243,58	100,00%
54 Jetcamp B.V., Delft, Niederlande	B	EUR	129,00	12,53%
55 Camping Lake Blagus d.o.o., Ljubljana, Slowenien	V	EUR	7.500,00	100,00%

Der Anteilsbesitz des FMTG-Konzerns stellt sich zum 31. Dezember 2024 wie folgt dar:

Gesellschaften	Konsolidie- rungsart	Währung laut Firmenbuch	Stammkapital/ Nennkapital	Anteil
1 FMTG – Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG, Wien, Österreich	V	EUR	70.000,00	
2 FMTG Development GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	1.000.000,00	100,00%
3 FMTG Services GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
4 AEJO Beteiligungs GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	36.000,00	100,00%
5 Falkensteiner Hotel Club Funimation Katschberg GmbH (vormals RCB Hotelbeteiligungs-GmbH), Rennweg, Österreich	V	EUR	36.336,42	100,00%
6 Falkensteiner Hotel Montafon GmbH (vormals FMTG Falkensteiner Hotelbetriebs GmbH), Tschagguns, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
7 Punta Skala Beteiligungs GmbH (vormals Amphidamas Beteiligungs-verwaltungs GmbH), Wien, Österreich	V	EUR	50.000,00	70,00%
8 Falkensteiner Hotel Sonnenalpe GmbH, Wien, Österreich (vormals Evert Beteiligungs GmbH)	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 Betriebs GmbH (vormals Falkensteiner Hotel Palace Wien Betriebs GmbH), Wien, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%

Gesellschaften		Konsolidie- rungsart	Währung laut Firmenbuch	Stammkapital/ Nennkapital	Anteil
11	KI Katschberg Immobilien GmbH, Rennweg, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
12	FMTG Financial Services GmbH (vormals FMTG Immo GmbH), Wien, Österreich	V	EUR	36.400,00	100,00%
13	FMTG Mitarbeiterhaus Katschberg GmbH, Rennweg, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
14	Falkensteiner Hotel BRS & BL GmbH (vormals FMTG Beteiligungs GmbH), Wien, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
15	MF Beteiligungs GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
16	Falkensteiner Hotel Carinzia GmbH (vormals Falkensteiner Hotel & Spa Carinzia Betriebs GmbH), Jenig, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
17	Falkensteiner Schlosshotel Velden GmbH (vormals CUP Touristic Ges.m.b.H.), Velden am Wörther See, Österreich	V	EUR	36.336,41	100,00%
18	Schneesportschule Seebacher KG, Rennweg, Österreich	V	EUR	5.000,00	90,00%
19	Tourismusregion Katschberg/Rennweg Marketing GmbH, Rennweg, Österreich	B	EUR	35.000,00	31,75%
20	KR Golfanlagen GmbH, Jenig, Österreich	V	EUR	1.762.000,00	93,78%
21	SHV Motorbootbetriebs GmbH, Velden, Österreich	V	EUR	35.000,00	74,00%
22	Naturenergie Katschberg GmbH, Rennweg, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
23	FMTG Camping Management GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
24	FMTG Camping Hafnersee GmbH, Wien, Österreich	V	EUR	35.000,00	100,00%
25	D & D Holding GmbH, Wien, Österreich	B	EUR	41.623,12	3,51%
26	Campstar GmbH, Wien, Österreich	B	EUR	56.186,61	19,00%
27	Planai Hotel Errichtungs- und Betriebs GmbH, Schladming, Österreich	E	EUR	1.000.000,00	41,23%
28	Falkensteiner Hotel Maria Prag Betriebs s.r.o., Prag, Tschechien	V	CZK	200.000,00	100,00%
29	Grand Hotel Marienbad Betriebs s.r.o., Prag, Tschechien	V	CZK	200.000,00	100,00%
30	Hotel Atlantis Besitz s.r.o.(vormals Hotel Maria Prag Betriebs s.r.o.), Prag, Tschechien	V	CZK	27.000.000,00	100,00%
31	Falkensteiner Hotel Grömitz GmbH, München, Deutschland	V	EUR	25.000,00	100,00%
32	FALKENSTEINER HOTELMANAGEMENT S.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	2.026.520,00	100,00%
33	Michaeler & Partner s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	25.825,00	100,00%
34	RHE S.r.l., Vahrn, Italien	E	EUR	150.000,00	33,33%
35	GDB S.r.l., Vahrn, Italien	B	EUR	16.000,00	5,21%
36	FALKENSTEINER HOTEL CAPO BOI s.r.l. (vormals FALKENSTEINER HOTELS ITALY S.r.l.), Vahrn, Italien	V	EUR	10.000,00	100,00%
37	FMG s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	10.000,00	100,00%
38	Falkensteiner Garden Calabria s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	10.000,00	100,00%
39	Salò Resort s.r.l., Vahrn, Italien	E	EUR	1.000.000,00	39,70%
40	Salo Resort Services s.r.l., Vahrn, Italien	E	EUR	10.000,00	39,70%
41	Falkensteiner Hotel Bozen s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	10.000,00	100,00%
42	Alberghiera Mediterranea s.r.l., Messina, Italien	E	EUR	1.461.500,00	24,00%
43	FMTG Camping s.r.l. (vormals Aluna s.r.l.), Vahrn, Italien	V	EUR	10.000,00	100,00%
44	Cesenatico Resort s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	95.000,00	100,00%

Gesellschaften	Konsolidie- rungsart	Währung laut Firmenbuch	Stammkapital/ Nennkapital	Anteil
45 Frontemare s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	100.000,00	100,00%
46 Immobiliare Esmeralda s.r.l., Vahrn, Italien	V	EUR	50.000,00	100,00%
47 FALKENSTEINER Hotelmanagement d.o.o., Zagreb, Kroatien	V	HRK	40.000,00	100,00%
48 HOTELI PUNAT d.d., Punat, Kroatien	V	EUR	5.850.000,00	100,00%
49 PUNTA SKALA d.o.o., Zadar, Kroatien	V	EUR	12.041.880,00	70,00%
50 BORIK d.o.o (vormals BORIK dd), Zadar, Kroatien	V	EUR	9.086.920,00	100,00%
51 Falkensteiner Hotel Bratislava s.r.o., Bratislava, Slowakei	V	EUR	5.000,00	100,00%
52 MF Development B.V., Rotterdam, Niederlande - in Liquidation	V	EUR	18.000,00	100,00%
53 Zadar B.V., Rotterdam, Niederlande	V	EUR	10.000,00	70,00%
54 Jetcamp B.V., Delft, Niederlande	B	EUR	129,00	12,53%
55 Alba Invest d.o.o., Belgrad, Serbien	V	RSD	267.380.044,97	100,00%
56 Camping Lake Blagus d.o.o., Ljubljana, Slowenien	V	EUR	7.500,00	100,00%

Legende

V = Vollkonsolidiert

E = At Equity konsolidiert

N = Nicht konsolidiert

B = Beteiligung

Wien, am 11. Mai 2026



Dr. Otmar Michaeler (CEO)

***Anlage II: Konzern-Lagebericht
zum 31. Dezember 2025***



Falkensteiner Hotel Schladming *****

2025 Konzern- lagebericht

1	Wirtschaftliches Umfeld	55	6	Risikomanagement	59
2	Ertragslage	55	7	Mitarbeiter	60
3	Geschäftsverlauf	55	8	Nachhaltigkeit	60
4	Vermögens- und Finanzlage, Cashflow	57	9	Ausblick	62
5	Analyse nicht finanzieller Leistungsindikatoren	58			

1) Wirtschaftliches Umfeld

Das geopolitische Umfeld blieb im Geschäftsjahr 2025 eine zentrale Belastungsgröße für die europäische Tourismus- und Freizeitwirtschaft. Der anhaltende Krieg in der Ukraine sowie die Ausweitung des Nahostkonflikts auf den Iran hielten die Energiemärkte unter Druck und trugen zu einem strukturell erhöhten Kostenniveau bei. Die Inflation in Europa hat sich gegenüber den Höchstständen der Vorjahre merklich abgekühlt, wirkt jedoch insbesondere im Personal- und Energiebereich weiterhin nach. Die Europäische Zentralbank hat den Einlagenzins im ersten Halbjahr 2025 in mehreren Schritten auf 2,0 % gesenkt und hält dieses Niveau seither stabil – eine Normalisierung, die sich entlastend auf variabel verzinste Finanzierungsverbindlichkeiten auswirkt.

Im Leisure-Segment zeigte sich die Reisenachfrage 2025 insgesamt resilient. Trotz anhaltender Kaufkraftbelastung im mittleren Segment – sichtbar in verkürzten Aufenthalten und einer Verschiebung in günstigere Reisezeiträume – entwickelten sich die höheren Qualitätssegmente stabil. Bemerkenswert ist eine geopolitisch bedingte Umlenkendynamik: Die rückläufige Attraktivität der USA als Reiseziel – ausgelöst durch die US-Zollpolitik, verschärfte Einreisebestimmungen und ein verändertes Konsumklima – hat europäische Destinationen als Alternative gestärkt. Für das Premium- und Luxussegment in Europa ergibt sich daraus eine strukturelle Chance, die sich in der Buchungsentwicklung 2025 bereits andeutete. Die Nachfrage aus dem Middle East und den asiatischen Märkten stabilisierte sich weiter; die CIS-Märkte bleiben konfliktbedingt weitgehend aus.

Das reale BIP ist im Jahr 2025 in Österreich mit +0,6 % nach zwei Rezessionsjahren moderat gewachsen (Vorjahr: -0,6 %), bleibt jedoch aufgrund struktureller Schwächen und handelspolitischer Unsicherheiten hinter dem europäischen Durchschnitt zurück. In Italien stieg das reale BIP leicht mit +0,5 % (Vorjahr: +0,7 %). Kroatien verzeichnete mit +3,3 % (Vorjahr: +3,6 %) erneut ein deutlich überdurchschnittliches Wachstum, getragen von privatem Konsum, Investitionen und einem weiteren Tourismusrekord.

2) Ertragslage

in TEUR	2025	2024	Abw.	Abw. in %
Umsatzerlöse	228.165	211.935	16.230	8
EBITDA	69.304	60.393	8.911	15
EBIT	31.593	23.961	7.632	32
Finanzergebnis	-23.832	-25.723	1.891	7
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-1.906	68	-1.974	2.903
Ergebnis vor Ertragsteuern	5.855	-1.694	7.549	446
Ertragsteuern	-421	-850	429	51
Ergebnis nach Ertragsteuern	5.434	-2.544	7.978	314

Ein Vergleich mit dem Vorjahr ist aufgrund des Verkaufs des Hotel- und Bürokomplexes in Belgrad im Geschäftsjahr 2025, dem Erwerb des Betriebs und der Immobilien in Capo Boi, Sardinien, beziehungsweise der erstmaligen Einbeziehung der Cesenatico Resort s.r.l., Italien, und deren beiden Tochtergesellschaften im Dezember 2024 (siehe dazu Abschnitt C (c) Konsolidierungskreis im Konzernanhang) nur eingeschränkt möglich.

3) Geschäftsverlauf

Geschäftsbereich FMTG Services

Die Wintersaison 2024/2025 war erneut die erfolgreichste in der Geschichte der FMTG-Gruppe. Die Umsätze konnten, verglichen mit dem bereits sehr erfolgreichen Vorjahr, noch einmal gesteigert werden. Auch in der Sommersaison 2025 konnte eine weitere Steigerung der Umsätze erzielt werden. Im Kostenbereich sind die Auswirkungen der internationalen Konflikte und der sich nach wie vor auswirkenden hohen Inflation der letzten Jahre auch im Jahr 2025 nach wie vor spürbar. Hier machten sich vor allen Dingen gestiegene Aufwendungen im Energiebereich und im Bereich des Personals, getrieben von vergleichsweise hohen Tarifabschlüssen, bemerkbar. Trotz der gestiegenen Kosten und der teilweise gestiegenen umsatzabhängigen Pacht aufwendungen konnte das

Ergebnis erneut verbessert werden. Die Teuerungsrate wird wahrscheinlich auch mittelfristig vor allem im Kostenbereich einen größeren Effekt auf das Ergebnis haben als in der Vergangenheit, 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. Positiv auswirken sollten sich die in den kommenden Jahren hinzukommenden neuen Hotelbetriebe, vornehmlich im 4S und 5-Sterne Segment. Nicht abzuschätzen ist, welchen Effekt geopolitische Turbulenzen möglicherweise auf das kurzfristige Buchungsverhalten haben werden.

Im Jahr 2025 konnten die wesentlichen Hotelkennzahlen der unter der Marke Falkensteiner geführten Hotels, bereinigt um das im Lauf des Jahres 2025 hinzugekommene Falkensteiner Hotel Bozen WaltherPark und das im Oktober 2025 ausgeschiedene Hotel in Belgrad, weiter gesteigert werden. Bei einer gleichbleibenden Zimmerauslastung (Occupancy) von rund 61% konnte der Durchschnittspreis (ADR) um 6,7% gesteigert werden, was zu einer Verbesserung des RevPar (Logisumsatz pro verfügbarem Zimmer) um ebenfalls 6,7% führte.

Mit Dezember 2025 betrieb die FMTG-Gruppe unter der Marke Falkensteiner Hotels & Residences 30 (Vorjahr: 30) Hotels und Apartmentanlagen und ein Hotel als sog. „white label“.

Mit Beginn des Jahres 2025 hat die FMTG Camping Management GmbH das Management aller Campingplätze von der FMTG Services übernommen. Hierzu bedient sich diese Gesellschaft teilweise der Dienstleistungen des Geschäftsbereiches FMTG Services (beispielsweise Buchhaltung, Einkauf, Marketing, etc.).

Geschäftsbereich FMTG Development

Das Projekt Salò am Gardasee befindet sich gerade im Abschluss der ersten Bauabschnittsphase, beziehungsweise wurden bereits mit der zweiten Phase begonnen. In Q2-Q3/2026 wird das 5* Hotel mit 97 Zimmern und die ersten 96 Apartments fertiggestellt werden. Bis Ende 2025 konnten bereits Kauf- beziehungsweise Kaufvorverträge von zirka 63% des Verkaufsvolumens der Phase eins beziehungsweise erste Verträge auch für die Phase zwei abgeschlossen werden. Die Phase zwei wird plangemäß in Q2/Q3 2027 fertiggestellt. Des Weiteren wurde für das Mitarbeiterhaus „Salò“ eine Immobilie für die künftige Errichtung von Mitarbeiterunterkünften erworben. Die Errichtung der Unterkünfte soll im Sommer 2026 starten und bis Ende Q2/2027 abgeschlossen werden. An der Projektgesellschaft Salò Resort s.r.l., ist die FMTG-Gruppe zu 39,7% beteiligt.

In Punta Skala wurde mit der Errichtung der Aurora Apartments begonnen. Es werden insgesamt 88 „Falkensteiner Residences“ errichtet, welche im zweiten Quartal 2026 fertiggestellt werden sollen. Der Verkauf der Apartments ist bereits erfolgreich gestartet, wobei bis Ende 2025 zirka 40 % der Einheiten verkauft, werden konnten.

Mit 18. Dezember 2024 wurde der Vertrag für den Verkauf der Geschäftsanteile an der Alba Invest d.o.o., Belgrad, Serbien, gezeichnet. Die Vollzugsbedingungen (closing conditions) wurden mit 16. April 2025 erfüllt, womit die Verkaufstransaktion abgeschlossen wurde. Mit dem Verkauf konnte die FMTG-Gruppe einerseits die Strategie des Rückzugs aus der Stadthotellerie weiter fortsetzen und andererseits einen wesentlichen Beitrag zur Rückführung von Covid-bedingten Überbrückungsfinanzierungen leisten. Bis 16. Oktober 2025 wurde der Betrieb auf Basis eines Managementvertrages noch unter der Marke Falkensteiner Hotels & Residences geführt.

Ebenfalls im Geschäftsjahr 2025 wurde der Großteil der im Rahmen der COVID-19-Pandemie erhaltenen staatlich besicherten Überbrückungsfinanzierungen rückgeführt und der restliche Teil auf fünf Jahre tilgend refinanziert – ein wesentlicher Meilenstein in der Stärkung der finanziellen Unabhängigkeit der Gruppe.

Das Falkensteiner Hotel Capo Boi auf Sardinien konnte Ende des Jahres 2025 erworben werden, welches bisher erfolgreich auf Basis eines Pachtvertrages seitens Falkensteiner betrieben worden ist. Durch den Zukauf des Hotels konnte man sich diesen Kernbetrieb für die Gruppe langfristig sichern, um auch die Weiterentwicklung dieses Resorts zu gewährleisten.

FMTG Camping

Mit Beginn des Geschäftsjahres 2025 übernahm die eigenständige FMTG Camping Management GmbH das Management aller bestehenden und zukünftigen Campingstandorte von den Hotelmanagementgesellschaften. Daher wird ab 2025 der Campingbereich erstmals als eigenständiger Geschäftsbereich separat ausgewiesen.

Die Umsatzerlöse der operativen Campinggesellschaften stiegen von TEUR 10.911 auf TEUR 15.504, was einem Anstieg von 42,1 % entspricht. Der Zuwachs ist maßgeblich auf den Campingplatz Grubhof (Übernahme per 15.5.2025) zurückzuführen.

Auf vergleichbarer Basis der bereits 2024 operativ tätigen Standorte (ohne Grubhof) erhöhten sich die Umsätze um 5,4 % von TEUR 10.911 auf TEUR 11.504.

Das EBIT erhöhte sich im Gesamtportfolio von TEUR 2.545 auf TEUR 2.834 (+11,4 %). Das EBITDA der operativen Gesellschaften verbesserte sich im Gesamtportfolio von TEUR 5.258 auf TEUR 6.203 (+18,0 %).

Insgesamt war das Geschäftsjahr 2025 im Geschäftsbereich Camping durch die strukturelle Verselbstständigung sowie die Erweiterung des Standortportfolios geprägt.

Geschäftsbereich Michaeler & Partner

Operativ konzentriert sich Michaeler & Partner auf die Bereiche Projektentwicklung, Baumanagement, Unternehmensberatung und seit 2024 auch auf Nachhaltige Innovation & ESG. Michaeler & Partner konnte Umsätze iHv TEUR 3.702 (Vorjahr: TEUR 3.548) und ein EBITDA iHv TEUR 589 (Vorjahr: TEUR 629) erzielen.

4) Vermögens- und Finanzlage, Cashflow

Bilanzstruktur

Die Sachanlagen haben sich um TEUR 105.785 auf TEUR 626.473 zum 31. Dezember 2025 erhöht. Die Erhöhung hängt im Wesentlichen mit dem Kauf von Capo Boi (siehe dazu Abschnitt C (c) Konsolidierungskreis im Konzernanhang), Zugängen in den Nutzungsrechten für Hotelimmobilien aufgrund Vertragsanpassungen, dem neuen Pachtvertrag für das Hotel in Bozen, Südtirol, sowie der Investitionen in die Apartments im Resort Punta Skala, Kroatien, zusammen.

Der Firmenwert hat sich aufgrund der Erstkonsolidierung des Camping Grubhofs zum 31. Dezember 2025 um TEUR 3.828 auf TEUR 9.343 erhöht.

Die Anteile an assoziierten Unternehmen sind um TEUR 934 auf TEUR 10.789 zum 31. Dezember 2025 gesunken.

Die Finanzierungsforderungen sind um TEUR 3.977 auf 13.439 per 31. Dezember 2025 gestiegen und hängen im Wesentlichen mit Finanzierungsvergaben an assoziierte Unternehmen zusammen.

Die aktiven latenten Steuern haben sich um TEUR 1.628 auf TEUR 14.345 zum 31. Dezember 2025 erhöht.

Die Liefer- und sonstige Forderungen sind haben sich um TEUR 3.838 auf TEUR 27.853 zum 31. Dezember 2025 erhöht.

Die Liquiden Mittel sind um TEUR 4.479 auf TEUR 7.133 zum 31. Dezember 2025 gestiegen.

Die übrigen Positionen der kurzfristigen Vermögenswerte haben sich zum 31. Dezember 2025 nur unwesentlich verändert.

In den Positionen Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten wurden im Geschäftsjahr 2024 die Vermögenswerte beziehungsweise Schulden der Alba Invest d.o.o., Serbien, erfasst (siehe dazu Abschnitt F.12 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte im Konzernanhang).

Das Konzerneigenkapital erhöht sich von TEUR 40.831 zum 31. Dezember 2024 um TEUR 5.180 auf TEUR 46.011 zum 31. Dezember 2025. Die Erhöhung ist auf das positive Jahresergebnis von TEUR 5.434, Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter und geringfügigen Veränderungen der Währungsumrechnungsrücklage zurückzuführen.

Die lang- und kurzfristigen Finanzierungsverbindlichkeiten erhöhten sich von TEUR 485.870 zum 31. Dezember 2024 auf TEUR 516.815 zum 31. Dezember 2025. Die Erhöhung ist im Wesentlichen auf nachrangige Darlehensverbindlichkeiten zurückzuführen.

Die passiven latenten Steuern haben sich im Geschäftsjahr 2025 um TEUR 4.689 auf TEUR 21.209 zum 31. Dezember 2025 erhöht. Dies ist im Wesentlichen auf die passiven latenten Steuern der Falkensteiner Hotel Capo Boi s.r.l., Sardinien, aufgrund der Zeitwertbewertung der Immobilien zurückzuführen.

Der Anstieg in den Liefer- und sonstigen Verbindlichkeiten von TEUR 68.332 im Geschäftsjahr 2025 enthält im Wesentlichen die Kaufpreisverbindlichkeit für den Ankauf des Betriebes und der Immobilien der Falkensteiner Hotel Capo Boi s.r.l., Sardinien, sowie gestiegene erhaltene Anzahlungen und ausgegebene Gutscheine sowie erhaltene Anzahlungen für zum Verkauf stehende Apartments in Punta Skala, Kroatien.

Vermögens- und Finanzlage

Die Eigenkapitalrentabilität spiegelt das Verhältnis des Ergebnisses nach Ertragsteuern im Verhältnis zum Eigenkapital wider. Die Eigenkapitalrentabilität beträgt im Geschäftsjahr 2025 11,8% (2024: 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 2025 bei 6,4% (Vorjahr: 6,5%).

Das negative Working Capital der FMTG-Gruppe ist aufgrund der Branche negativ, da hohe Anzahlungen und Zahlungsziele von bis zu drei Monaten geringeren Vorratshaltungen und Lieferforderungen gegenüberstehen. Im Geschäftsjahr 2025 ist der Anstieg weiters auf die Kaufpreisverbindlichkeit für den Ankauf des Betriebes und der Immobilien von Capo Boi zurückzuführen, die erst mit Ende des 1. Quartals 2026 Großteils fremdfinanziert wurden.

Nettoverschuldung

Die Nettoverschuldung hat sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Einlagen stiller Gesellschafter	200	200
Langfristige Finanzierungsverbindlichkeiten	329.870	303.464
Langfristige nachrangige Finanzierungsverbindlichkeiten	103.574	88.585
Kurzfristige Finanzierungsverbindlichkeiten	66.416	91.230
Kurzfristige nachrangige Finanzierungsverbindlichkeiten	16.955	2.591
Liquide Mittel	-7.133	-2.653
Langfristige Finanzierungsforderungen	-13.439	-9.462
Kurzfristige Finanzierungsforderungen	-1.111	-927
Nettoverschuldung	495.333	473.028

Cashflow

Der Cashflow 2025 stellt sich im Vergleich zu 2024 folgendermaßen dar:

in TEUR	2025	2024
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	46.377	33.601
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-40.340	-17.932
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.587	-16.974
Cashflow gesamt	4.450	-1.305

5) Analyse nicht finanzieller Leistungsindikatoren

Bisher betreibt die Gruppe zwei Premium Campingplätze in Zadar, Kroatien sowie in Lofer, Salzburg. Mit dem Aufbau von Managementstrukturen in Geschäftsjahr 2024, wurde begonnen Camping in einem eigenen Geschäftsbereich zu führen. Seit Beginn 2025 werden die Campingplätze nunmehr von der FMTG Camping Management GmbH und nicht wie zuvor durch die Hotelmanagementgesellschaften geführt. Trotzdem wird sich der Geschäftsbereich Camping weiterhin den Strukturen der Hotelmanagementgesellschaften für gewisse Dienstleistungen bedienen. Premium Camping soll in den nächsten Jahren verstärkt ausgebaut und weiterentwickelt werden.

Mit dem Abschluss der Transaktion Alba Invest d.o.o., Belgrad, im April 2025 hat die FMTG-Gruppe die über mehrere Jahre verfolgte Deinvestmentstrategie im Bereich Stadthotellerie und nicht-strategischer Immobilien konsequent zu Ende geführt. Der Verkauf markiert gleichzeitig einen strategischen Wendepunkt: An die Stelle selektiver Portfoliobereinigung tritt künftig das Prinzip der

langfristigen Sicherung und Entwicklung von Core Assets – jener Betriebe, die den Markenkern der Falkensteiner Hotels & Residences langfristig tragen. Erstes und symbolisches Beispiel dieser neuen Eigentümerstrategie ist der Erwerb des Falkensteiner Hotel Capo Boi auf Sardinien. Die Immobilie, die bislang auf Basis eines Pachtvertrages betrieben wurde, befindet sich nun im vollständigen Eigentum der Gruppe. Damit sichert sich die FMTG nicht nur den langfristigen Betrieb dieses Kernresorts, sondern schafft auch die Voraussetzung für dessen gezielte Weiterentwicklung als 5-Sterne-Destination im Raum Cagliari und Südsardinien – einer Region mit erheblichem Potenzial als Ganzjahresdestination.

Michaeler & Partner bleibt als integraler Bestandteil des 360°-Tourismusmodells der FMTG-Gruppe tätig, mit den Schwerpunkten Projektentwicklung, Baumanagement und Unternehmensberatung. Die 2024 gegründete Business Unit Nachhaltige Innovation & ESG hat im Geschäftsjahr 2025 ihre operative Reife erreicht. Sie unterstützt die gesamte Gruppe bei Strategieformulierung, Umsetzung und Reporting und hat im dritten Quartal 2025 den ersten freiwilligen ESG-Bericht der FMTG veröffentlicht.

Die gruppenweite Digitalstrategie verfolgt konsequent das Ziel, Systemabhängigkeiten zu reduzieren, die Gästekommunikation zu verbessern und neue Umsatzpotenziale zu erschließen. Zentrales Element ist eine ereignisgesteuerte Integrationsplattform, die alle angeschlossenen Systeme in Echtzeit verbindet und damit Flexibilität bei Softwareentscheidungen sowie Kosteneffizienz bei Systemwechseln gewährleistet.

Das 2024 eingeführte Managementinformationssystem, das Planung, Budgetierung, laufendes Finanzreporting und Konsolidierung in einer Software vereint, wurde im Geschäftsjahr 2025 auf die operative Planung und das laufende Reporting ausgerollt. Ein gruppenweites CRM-System für Hotels & Residences, Camping und FMTG Invest befindet sich in der finalen Implementierungsphase mit geplanter Produktivsetzung im ersten Halbjahr 2026. Parallel dazu wird die FalkensteinerID als einheitliche digitale Gästeidentität aufgebaut – die gemeinsame Datenbasis für CRM, digitalen Check-in, Direktbuchung und Gästebindungsprogramme über alle Kanäle und Geschäftsbereiche hinweg.

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 unterschiedliche regionale Destination in der 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 die Einführung eines neuen Management Informationssystems wird die zeitnahe und flexiblere Planung der operativen Hotel- und Campingbetriebe erhöht, wodurch Informationen früher zur Verfügung stehen und entsprechende Maßnahmen schneller abgeleitet und umgesetzt werden können.

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

Wechselkurs- und Finanzierungsrisiken

Die wesentlichen vom Konzern eingesetzten Finanzinstrumente umfassen Kontokorrent- und Bankkredite, nachrangige Darlehen aufgenommen durch Crowdinvesting oder durch private Platzierungen sowie Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen zur Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns.

Ausgehend von einem sehr niedrigen Zinsniveau, schlug sich der rasante Zinsanstieg in den Finanzierungskosten von variabel verzinsten Bankenfinanzierungen zahlungswirksam in den Jahren 2023 und 2024 nieder. Seit dem 2. Quartal 2024 ist der Zinssatz der Europäischen Zentralbank für die Einlagenfazilität laufend reduziert worden. Dies schlug sich auch in den variabel verzinsten Bankkrediten nieder.

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

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

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

7) Mitarbeiter

Im Jahr 2025 beschäftigte der FMTG-Konzern durchschnittlich 1.858 Mitarbeiter_innen (Vorjahr: 1.838). Mit den Häusern, die mittels Managementvertrag geführt werden, zählt die FMTG-Familie 2.348 Mitarbeiter_innen (Vorjahr: 2.232).

Der wirtschaftliche Erfolg des Konzerns beruht entscheidend auf dem großen Engagement der Mitarbeiter_innen. Vor allem im Hotelsektor ist qualifiziertes und serviceorientiertes Personal für die Reputation und die damit verbundene Auslastung eines Hauses ausschlaggebend. Nicht nur unsere Gäste, sondern auch unsere Mitarbeiter_innen sollen sich wie zu Hause fühlen. Auch die Mitarbeiterhäuser in den Ferienhotels mit starkem Saisonbetrieb sollen dazu beitragen, ein „Zuhause“ zu bieten (daher werden in Punta Skala, Kroatien, und in Capo Boi, Italien und Salò, Italien, weitere Mitarbeiterhäuser errichtet). 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_innen aus Einsaisonbetrieben die Möglichkeit während der Schließzeit ihres Stammhotels in einem anderen Betrieb zu arbeiten. Somit kann den Mitarbeitern eine ganzjährige Beschäftigung geboten werden. Dadurch können die Mitarbeiter_innen längerfristig ans Unternehmen gebunden werden und diese ihr Fachwissen weiter ausbauen.

Um den Hotelmitarbeiter_innen einen zusätzlichen finanziellen Anreiz zu bieten, hat die FMTG in einigen Hotels eine freiwillige Trinkgeldpauschale eingeführt. Das bedeutet, dass pro Nacht und Zimmer eine Trinkgeldpauschale von EUR 10,- verbucht wird. Die Gäste werden bereits vor Anreise und dann erneut beim Check-in über dieses Modell ausführlich informiert und können es ablehnen. Auch beim Check-out wird noch einmal nachgefragt, ob das Trinkgeld gezahlt werden möchte oder nicht. Darüber hinaus können die Gäste die Höhe des Betrags nach eigenen Wünschen jederzeit ändern. Mit dem Vorstoß soll das Trinkgeld für die Mitarbeiter_innen nicht nur erhöht, sondern dessen Verteilung auch gerechter gestaltet werden. Wo normalerweise nur diejenigen, die direkt mit dem Gast in Kontakt sind, etwas bekommen, wird das Trinkgeld mit dem neuen Modell fair unter allen aufgeteilt. Dazu gibt es in jedem Hotel, das an diesem Programm teilnimmt, ein eigenes Trinkgeld-Komitee, das sich ausschließlich aus Mitarbeiter_innen zusammensetzt. Dieses entscheidet, nach welchem Schlüssel aufgeteilt wird. Die Geschäftsführung und das Management sind hier nicht eingebunden. Das Modell kommt bei den Falkensteiner Mitarbeiter_innen sehr gut an, da auf diese Weise wirklich alle, die ihren Beitrag dazu leisten, dass die Gäste einen schönen Urlaub erleben, etwas bekommen. Nichtsdestotrotz steht es den Gästen auch weiterhin frei, individuell Trinkgeld zu geben, was für die Mitarbeiter_innen natürlich eine zusätzliche Motivation ist.

8) ESG & Nachhaltigkeit

Das Unternehmen ist sich seiner gesellschaftlichen Verantwortung als international tätige Tourismusgruppe im Hinblick auf Nachhaltigkeitsbelange bewusst und strebt an, einen Beitrag zur Erreichung der ambitionierten Ziele des Pariser Klimaabkommens sowie der Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen zu leisten. Vor diesem Hintergrund verfolgt die FMTG-Gruppe das Ziel, Kriterien aus den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (Environmental, Social und Governance – ESG) in ihre Unternehmensstrategie zu integrieren und ihr Geschäftsmodell entsprechend weiterzuentwickeln.

Für das Geschäftsjahr 2024 hat die FMTG erstmals einen Nachhaltigkeitsbericht erstellt und veröffentlicht. Im Rahmen der sogenannten „Omnibus“-Initiative der Europäischen Union wurden zwischenzeitlich weitreichende Änderungen hinsichtlich der ursprünglich ab dem Geschäftsjahr 2025 vorgesehenen verpflichtenden Nachhaltigkeitsberichterstattung gemäß der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) beschlossen. Infolge dieser Änderungen ist die FMTG für das Geschäftsjahr 2025 und die Folgejahre derzeit nicht unmittelbar von der gesetzlichen Berichtspflicht betroffen.

Ungeachtet des Wegfalls der gesetzlichen Verpflichtung beabsichtigt die FMTG, weiterhin jährlich einen freiwilligen Nachhaltigkeitsbericht zu veröffentlichen. Dementsprechend ist vorgesehen, im Jahr 2026 einen Nachhaltigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2025 zu publizieren. Inhaltlich soll dieser weiterhin an den Anforderungen der CSRD sowie der European Sustainability Reporting Standards (ESRS) ausgerichtet sein, wobei die geplanten regulatorischen Anpassungen auf Ebene der Europäischen Union berücksichtigt werden.

Die wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekte auf Basis der im Jahr 2024 durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse entsprechen jenen des vorangegangenen Geschäftsjahres und stellen sich wie folgt dar:

Nachhaltigkeitsaspekt	ESG-Bereich	ESRS
Klimawandel	Umwelt	E1
Wasser- und Meeresressourcen	Umwelt	E3
Biologische Vielfalt und Ökosysteme	Umwelt	E4
Ressourcennutzung & Kreislaufwirtschaft	Umwelt	E5
Arbeitskräfte des Unternehmens	Soziales	S1
Betroffene Gemeinschaften	Soziales	S3
Verbraucher und Endnutzer	Soziales	S4
Unternehmensführung	Unternehmensführung	G1

Folgende Maßnahmen und Entwicklungen in den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung konnten im Geschäftsjahr 2024 umgesetzt werden und bilden eine wesentliche Grundlage für die kontinuierliche Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsaktivitäten im Geschäftsjahr 2025 und den folgenden:

Umwelt (Environment)

- Ausschließlicher Bezug von zertifiziertem Ökostrom an allen Standorten in Österreich; zusätzlich Einsatz von Photovoltaikanlagen an ausgewählten Standorten sowie Nutzung von Fernwärme und Wärmepumpen zur Reduktion fossiler Energieträger.
- Einführung einer gruppenweiten CO₂-Bilanzierung (Scope 1 und Scope 2 sowie teilweise Scope 3) zur systematischen Erfassung der Emissionen des Hotelbetriebs.
- Zertifizierung der österreichischen Hotels mit dem Österreichischen Umweltzeichen sowie dem EU Ecolabel
- Erstmalige Durchführung einer Klimarisikoanalyse für sämtliche Standorte der Unternehmensgruppe.
- Maßnahmen zur nachhaltigen Wassernutzung, unter anderem durch Nutzung von Regen-, Grau- und Seewasser sowie den Start einer Wasserstressanalyse für die Standorte.
- Maßnahmen zur Abfall- und Ressourceneffizienz im Hotelbetrieb, unter anderem durch den Einsatz von mit Nachhaltigkeitslabels zertifizierten Amenity-Kits und Körperpflegeprodukten sowie Initiativen zur Reduktion von Einwegmaterialien und Lebensmittelabfällen.

Soziales (Social)

- Systematischer Ausbau der Mitarbeiterqualifizierung, unter anderem durch Leadership-Programme, Youngstar-Programme sowie digitale E-Learning-Formate.
- Initiativen zur Verbesserung der Arbeitsbedingungen, einschließlich Maßnahmen im Bereich Mitarbeiterunterkünfte.
- Förderung einer internationalen und vielfältigen Belegschaft innerhalb der Hotelgruppe.
- Stärkung der regionalen Wertschöpfung durch Zusammenarbeit mit lokalen Lieferanten und regionalen Partnern, insbesondere im Lebensmittelbereich.
- Integration von regionaler Kultur, Natur und Kulinarik in das touristische Angebot der Resorts und Hotels.

Unternehmensführung (Governance)

- Aufbau einer gruppenweiten ESG-Governance- und Reportingstruktur zur Steuerung von Nachhaltigkeitsthemen.
- Etablierung eines Code of Conduct für Mitarbeitende und Geschäftspartner.
- Weiterentwicklung des unternehmensweiten Hinweisgebersystems.
- Entwicklung von internen Prozessen zur Datenerhebung sowie zur Messung und Steuerung der ESG-Performance innerhalb der Gruppe.

Ausblick auf den Nachhaltigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2025 (geplante Veröffentlichung in Q2/2026)

- Berücksichtigung regulatorischer Änderungen im Zuge des EU-Omnibus-Pakets und entsprechende Anpassung der Nachhaltigkeitsstrategie sowie der Reportingstrukturen.
- Weiterentwicklung der gruppenweiten Klimarisikoanalyse, um physische und transitorische Klimarisiken systematischer zu identifizieren und stärker in strategische Entscheidungen einzubeziehen.
- Kontinuierliche Weiterentwicklung und Verbesserung der Datenqualität des Corporate Carbon Footprint der FMTG-Gruppe um eine belastbare Basis für die Formulierung von Zielen zu bilden als auch für das Monitoring des Fortschritts.
- Integration hoher Nachhaltigkeitsstandards in neue Entwicklungsprojekte, insbesondere durch DGNB-Zertifizierungen sowie EU-Taxonomie-Konformität bei Neubauten.
- Abschluss der flächendeckenden Zertifizierung aller österreichischen Hotelbetriebe mit dem österreichischen Umweltzeichen sowie dem EU-Ecolabel für Tourismusbetriebe.
- Implementierung der ESG-Strategie der FMTG-Gruppe mit qualitativen & quantitativen Zielen in den Bereichen Environmental, Social & Governance
- Stärkere Einbindung der Mitarbeitenden in Nachhaltigkeitsthemen, unter anderem durch interne Programme, Befragungen und Sensibilisierungsmaßnahmen.
- Verabschiedung und Implementierung zentraler ESG-Policies zur weiteren strukturellen Verankerung von Nachhaltigkeit in Governance, Prozessen und operativen Abläufen.

Forschung und Entwicklung wird von der FMTG-Gruppe nicht betrieben. Allerdings verfügt die FMTG mit dem Beratungsunternehmen Michaeler & Partner und der FMTG Development über wichtige Know-how Träger im Bereich touristischer Entwicklungen. Speziell die im Jahr 2024 neu geschaffene Business-Unit Michaeler & Partner ESG, welche die gesamte FMTG als interne Beratungsfirma bei der Strategieformulierung & Umsetzung unterstützt und das operative ESG-Management übernimmt, zeigt das deutliche Bekenntnis des Unternehmens zu Nachhaltigkeit & ESG.

9) Ausblick

Was bringt die Zukunft?

Die Geschäftsentwicklung der FMTG-Gruppe lag, bereinigt um den Wegfall des Hotel- und Offices Komplexes in Belgrad und des neu übernommenen Resort Arbatax auf Sardinien im ersten Quartal 2026 auf Vorjahresniveau. Die positive Buchungslage für die bevorstehende Sommersaison bestärkt das Management in der Erwartung, die für das laufende Geschäftsjahr sowie die mittelfristige Planung gesetzten Wachstumsziele zu erreichen.

FMTG Services

Auch im Jahr 2026 verfolgt die FMTG-Gruppe eine klare Wachstums- und Qualitätsstrategie im Bereich Hotels & Residences. Mit den Eröffnungen des Falkensteiner Park Resort Lake Garda in Salò im Mai 2026 und dem Falkensteiner Family Resort Sicily in Licata im 4. Quartal 2026 wird das Produktportfolio erweitert. Mit dem Abschluss eines Pachtvertrages für das Arbatax Park Resort auf Sardinien mit zirka 900 Zimmereinheiten verteilt auf 7 Hotels innerhalb des Resorts, wird ein weiterer Meilenstein im Clubbereich gesetzt. Mit der Optimierung des Hotelportfolios, um künftig ausschließlich Hotels der 4-Sterne-Superior- und 5-Sterne-Kategorie unter der Marke Falkensteiner Hotels & Residences zu betreiben, wurden die ersten Hotelbetriebe im ersten Quartal 2026 debranded. Ergänzend wird das eigenständige Clubkonzept unter der Marke Falkensteiner Funimation für den 4-Sterne-Clubsegmentmarkt geführt. Parallel dazu bleibt die Vermarktung der Falkensteiner Residences im Fokus.

FMTG Camping

Der Geschäftsbereich Camping wird ab dem Geschäftsjahr 2025 als eigenständiger Geschäftsbereich geführt und strategisch weiter ausgebaut. Mit Juni 2026 wird das Campingangebot noch um den Campingplatz in Klagenfurt am Wörthersee mit 330 Stellplätzen einem Restaurant und In- und Outdoor Spielflächen für Kinder erweitert. Die bestehenden Anlagen in Pila (Insel Krk, Kroatien) und am Hafnersee (Kärnten) werden sukzessive zu Premium-Camping-Resorts entwickelt. Um das Wachstum in diesem kapitalintensiven Segment weiter zu beschleunigen, wird derzeit mit einem potenziellen Finanzinvestor die Due Diligence Phase abgeschlossen und das Vertragswerk im Detail verhandelt. Ein Signing der Vereinbarung ist noch im 2. Quartal 2026 geplant, um die Wachstumsprojekte rasch vorantreiben zu können.

FMTG Development

Im Geschäftsjahr 2026 wird die konsequente Umsetzung der laufenden Entwicklungsprojekte weiter forciert. Konkrete Projekte sind:

Falkensteiner Park Resort Lake Garda, Salò: Im ersten Bauabschnitt werden ein 5-Sterne-Hotel mit 97 Zimmern und 96 Falkensteiner Residences realisiert. Mit April 2026 waren ca. 66 % der Einheiten verkauft beziehungsweise vertraglich reserviert. Die Fertigstellung der Phase I ist im Sommer 2026 geplant. Der Baustart für die Phase II hat bereits begonnen. 74 weitere Apartments sollen in dieser Phase realisiert werden. Aus dieser Phase konnten bereits 16 % verkauft beziehungsweise vertraglich reserviert werden. Zusätzlich erfolgt die Errichtung eines Mitarbeiterhauses bis Mitte des Jahres 2027.

Licata, Sizilien: FMTG hält eine Beteiligung an einer Projektgesellschaft (24 %) für ein Premium Familienhotel mit 125 Zimmern und Suiten. Die Eröffnung des neuen Falkensteiner Family Resort Sicily ist für das 4. Quartal 2026 geplant.

Falkensteiner Resort Punta Skala, Zadar: Mit der mehrheitlichen Übernahme des Resorts im Sommer 2023 wurde nicht nur der Betrieb, sondern auch das Entwicklungspotenzial langfristig gesichert. Die Erweiterung um 88 Falkensteiner Residences Aurora, von denen mit Stand April 2026 bereits 61 % der Einheiten verkauft beziehungsweise vertraglich reserviert sind, sowie zusätzliche Infrastrukturmaßnahmen wie ein Mitarbeiterhaus, weitere 94 Falkensteiner Residences Azura, 6 Azura Villen, zusätzliche Pools, neue F&B-Outlets und Shops sind in mehreren Phasen vorgesehen. Auch die ersten drei von fünf Aurora Villen sind für den Verkauf im Jahr 2026 vorgesehen.

Cesenatico, Adriaküste: Mit dem Erwerb von Anteilen an drei Projektgesellschaften wurde der Markteintritt in der Region vorbereitet. Geplant ist die Entwicklung eines Premiumhotels mit Falkensteiner Residences. Die Konzeptionierung bzw. Genehmigungsprozesse werden in den Jahren 2026/27 forciert, sodass ein Baustart im Jahr 2028 avisiert werden kann.

Grömitz, Ostseeküste: Mit dem Abschluss eines aufschiebend bedingten Grundstückskaufvertrages im November 2024 wurde der Eintritt in den deutschen Markt vorbereitet. Das geplante Projekt umfasst ein Premiumhotel sowie Falkensteiner Residences. Der Baustart ist für 2027 vorgesehen.

Falkensteiner Hotel Saalbach-Hinterglemm, Salzburg: Nach Abschluss eines Managementvertrages wird das bestehende Hotel Alpine Palace umfassend renoviert und auf ca. 127 Zimmer erweitert. Die Wiedereröffnung als Falkensteiner Hotel Saalbach-Hinterglemm ist für Ende 2027 geplant.

Arbatax Park Resort, Sardinien: Das Resort verfügt aktuell über rd. 900 Zimmer und wird seit Q1/2026 auf Basis eines Pachtvertrages seitens Falkensteiner betrieben. Um die Wiedereröffnung im Mai 2026 zu ermöglichen, wurden bereits 2025 Teile der geplanten Investitionen realisiert. Dazu gehören die Renovierung sämtlicher Zimmer im südlich gelegenen Bereich Telis (über 500 renovierte Zimmer). Im Jahr 2026 wird das Resort als White Label betrieben. Bis 2027 sollen die vier bestehenden Hotels Ville del Parco, Telis, Cottage und Dune zu einer Einheit zusammengeführt und ab der Sommersaison 2027 als „Club Funimation by Falkensteiner“ mit 620 Zimmern und Suiten betrieben werden. Im Bereich Borgo Cala Moresca wird bis zur Wiedereröffnung im Mai 2026 ebenfalls ein Restyling abgeschlossen – unter Wahrung der sardischen Architektur und Identität. Und auch hier gehen die Pläne weiter: In dem, als authentisch interpretierten sardischen Dorf, mit typischen Plätzen, verwinkelten Gassen und traditionellen Steinhäusern, ist bis 2028 die Entwicklung eines Falkensteiner Hotels mit rund 250 Zimmern geplant.

Falkensteiner Residences

Die Weiterentwicklung des Produktes Falkensteiner Residences, steht auch 2026 im Fokus. Insbesondere die Eröffnung der neuen Apartments Aurora im Falkensteiner Resort Punta Skala und im Falkensteiner Resort Lake Garda haben die größte Aufmerksamkeit des Teams.

Michaeler & Partner

Die Business Unit Michaeler & Partner soll auch künftig gezielt im Wettbewerbsumfeld positioniert werden. Durch neue Entwicklungsprojekte in Italien und Deutschland der FMTG-Gruppe sowie durch die Etablierung der neuen Abteilung für Nachhaltige Innovation & ESG stärkt die Unternehmensberatung ihre Marktposition und unterstützt gleichzeitig die Umsetzung der unternehmensweiten Nachhaltigkeitsstrategie der FMTG. Im dritten Quartal 2025 wurde der erste freiwillige ESG-Bericht veröffentlicht.

FMTG Invest

Die außerordentlich zufriedenstellende Entwicklung wird auch 2026 weitergeführt. Die Erweiterung des Angebots auf die Heimatmärkte der FMTG-Gruppe sowie eine mögliche Erweiterung der Angebotspalette sind in Planung. Weiters arbeitet die FMTG Invest derzeit am Aufbau einer eigenen modernen und investorenorientierten Plattform, um einzelne Systeme anzubinden. Diese Plattform wird den Investoren über einen Zugangspunkt Zugriff auf seine Investments, seinen Loyalty Status, seine Gutscheine, sein sicheres Investorenpostfach für Kommunikation und vieles mehr ermöglichen.

Employer Branding

Zur Sicherung der langfristigen Wettbewerbsfähigkeit und Mitarbeiterbindung investiert die FMTG auch 2026 gezielt in die Stärkung ihrer Arbeitgebermarke. Neben einem breit gefächerten Benefit-Portfolio werden Aus- und Weiterbildungsprogramme, Mitarbeiterentwicklung, Arbeitsumfeld Gestaltung und Mitarbeiterbindung weiter ausgebaut. Die im Geschäftsjahr 2025 erhaltenen mehrfachen HR-Auszeichnungen als attraktiver Arbeitgeber in der Tourismusbranche bestätigen den eingeschlagenen Kurs und sollen als Basis für die weitere Positionierung im Wettbewerb um Fachkräfte genutzt werden.

Wien, am 11. Mai 2026



Dr. Otmar Michaeler (CEO)

***Anlage III: Allgemeine Auftragsbedingungen für
Wirtschaftstreuhandberufe***

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2018)

Empfohlen vom Vorstand der Kammer der Steuerberater und
Wirtschaftsprüfer zuletzt mit Beschluss vom 18.04.2018

Präambel und Allgemeines

(1) Auftrag im Sinne dieser Bedingungen meint jeden Vertrag über vom zur Ausübung eines Wirtschaftstreuhandberufes Berechtigten in Ausübung dieses Berufes zu erbringende Leistungen (sowohl faktische Tätigkeiten als auch die Besorgung oder Durchführung von Rechtsgeschäften oder Rechtshandlungen, jeweils im Rahmen der §§ 2 oder 3 Wirtschaftstreuhandberufsgesetz 2017 (WTBG 2017)). Die Parteien des Auftrages werden in Folge zum einen „Auftragnehmer“, zum anderen „Auftraggeber“ genannt).

(2) Diese Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe gliedern sich in zwei Teile: Die Auftragsbedingungen des I. Teiles gelten für Aufträge, bei denen die Auftragserteilung zum Betrieb des Unternehmens des Auftraggebers (Unternehmer iSd KSchG) gehört. Für Verbrauchergeschäfte gemäß Konsumentenschutzgesetz (Bundesgesetz vom 8.3.1979/BGBl Nr. 140 in der derzeit gültigen Fassung) gelten sie insoweit der II. Teil keine abweichenden Bestimmungen für diese enthält.

(3) Im Falle der Unwirksamkeit einer einzelnen Bestimmung ist diese durch eine wirksame, die dem angestrebten Ziel möglichst nahe kommt, zu ersetzen.

I. TEIL

1. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Der Umfang des Auftrages ergibt sich in der Regel aus der schriftlichen Auftragsvereinbarung zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer. Fehlt diesbezüglich eine detaillierte schriftliche Auftragsvereinbarung gilt im Zweifel (2)-(4):

(2) Bei Beauftragung mit Steuerberatungsleistungen umfasst die Beratungstätigkeit folgende Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommen- oder Körperschaftsteuer sowie Umsatzsteuer und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden oder (bei entsprechender Vereinbarung) vom Auftragnehmer erstellten Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise. Wenn nicht ausdrücklich anders vereinbart, sind die für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise vom Auftraggeber beizubringen.
- b) Prüfung der Bescheide zu den unter a) genannten Erklärungen.
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden.
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.
- e) Mitwirkung im Rechtsmittelverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Erhält der Auftragnehmer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(3) Soweit die Ausarbeitung von einer oder mehreren Jahressteuererklärung(en) zum übernommenen Auftrag zählt, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Prüfung, ob alle in Betracht kommenden insbesondere umsatzsteuerrechtlichen Begünstigungen wahrgenommen worden sind, es sei denn, hierüber besteht eine nachweisliche Beauftragung.

(4) Die Verpflichtung zur Erbringung anderer Leistungen gemäß §§ 2 und 3 WTBG 2017 bedarf jedenfalls nachweislich einer gesonderten Beauftragung.

(5) Vorstehende Absätze (2) bis (4) gelten nicht bei Sachverständigentätigkeit.

(6) Es bestehen keinerlei Pflichten des Auftragnehmers zur Leistungserbringung, Warnung oder Aufklärung über den Umfang des Auftrages hinaus.

(7) Der Auftragnehmer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages geeigneter Mitarbeiter und sonstiger Erfüllungsgehilfen (Subunternehmer) zu bedienen, als auch sich bei der Durchführung des Auftrages durch einen Berufsbefugten substituieren zu lassen. Mitarbeiter im Sinne dieser Bedingungen meint alle Personen, die den Auftragnehmer auf regelmäßiger oder dauerhafter Basis bei seiner betrieblichen Tätigkeit unterstützen, unabhängig von der Art der rechtsgeschäftlichen Grundlage.

(8) Der Auftragnehmer hat bei der Erbringung seiner Leistungen ausschließlich österreichisches Recht zu berücksichtigen; ausländisches Recht ist nur bei ausdrücklicher schriftlicher Vereinbarung zu berücksichtigen.

(9) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden schriftlichen als auch mündlichen beruflichen Äußerung, so ist der Auftraggeber nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgen hinzuweisen. Dies gilt auch für in sich abgeschlossene Teile eines Auftrages.

(10) Der Auftraggeber ist verpflichtet dafür Sorge zu tragen, dass die von ihm zur Verfügung gestellten Daten vom Auftragnehmer im Rahmen der Leistungserbringung verarbeitet werden dürfen. Diesbezüglich hat der Auftraggeber insbesondere aber nicht ausschließlich die anwendbaren datenschutz- und arbeitsrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

(11) Bringt der Auftragnehmer bei einer Behörde ein Anbringen elektronisch ein, so handelt er – mangels ausdrücklicher gegenteiliger Vereinbarung – lediglich als Bote und stellt dies keine ihm oder einem einreichend Bevollmächtigten zurechenbare Willens- oder Wissenserklärung dar.

(12) Der Auftraggeber verpflichtet sich, Personen, die während des Auftragsverhältnisses Mitarbeiter des Auftragnehmers sind oder waren, während und binnen eines Jahres nach Beendigung des Auftragsverhältnisses nicht in seinem Unternehmen oder in einem ihm nahestehenden Unternehmen zu beschäftigen, widrigenfalls er sich zur Bezahlung eines Jahresbezuges des übernommenen Mitarbeiters an den Auftragnehmer verpflichtet.

2. Aufklärungspflicht des Auftraggebers; Vollständigkeitserklärung

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Auftragnehmer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen zum vereinbarten Termin und in Ermangelung eines solchen rechtzeitig in geeigneter Form vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Auftragnehmers bekannt werden.

(2) Der Auftragnehmer ist berechtigt, die ihm erteilten Auskünfte und übergebenen Unterlagen des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig anzusehen und dem Auftrag zu Grunde zu legen. Der Auftragnehmer ist ohne gesonderten schriftlichen Auftrag nicht verpflichtet, Unrichtigkeiten fest zu stellen. Insbesondere gilt dies auch für die Richtigkeit und Vollständigkeit von Rechnungen. Stellt er allerdings Unrichtigkeiten fest, so hat er dies dem Auftraggeber bekannt zu geben. Er hat im Finanzstrafverfahren die Rechte des Auftraggebers zu wahren.

(3) Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen im Falle von Prüfungen, Gutachten und Sachverständigentätigkeit schriftlich zu bestätigen.

(4) Wenn bei der Erstellung von Jahresabschlüssen und anderen Abschlüssen vom Auftraggeber erhebliche Risiken nicht bekannt gegeben worden sind, bestehen für den Auftragnehmer insoweit diese Risiken schlagend werden keinerlei Ersatzpflichten.

(5) Vom Auftragnehmer angegebene Termine und Zeitpläne für die Fertigstellung von Produkten des Auftragnehmers oder Teilen davon sind bestmögliche Schätzungen und, sofern nicht anders schriftlich vereinbart, nicht bindend. Selbiges gilt für etwaige Honorarschätzungen: diese werden nach bestem Wissen erstellt; sie sind jedoch stets unverbindlich.

(6) Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer jeweils aktuelle Kontaktdaten (insbesondere Zustelladresse) bekannt zu geben. Der Auftragnehmer darf sich bis zur Bekanntgabe neuer Kontaktdaten auf die Gültigkeit der zuletzt vom Auftraggeber bekannt gegebenen Kontaktdaten verlassen, insbesondere Zustellung an die zuletzt bekannt gegebene Adresse vornehmen lassen.

3. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle Vorkehrungen zu treffen, um zu verhindern, dass die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Auftragnehmers gefährdet wird, und hat selbst jede Gefährdung dieser Unabhängigkeit zu unterlassen. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass seine hierfür notwendigen personenbezogenen Daten sowie Art und Umfang inklusive Leistungszeitraum der zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber vereinbarten Leistungen (sowohl Prüfungs- als auch Nichtprüfungsleistungen) zum Zweck der Überprüfung des Vorliegens von Befangenheits- oder Ausschließungsgründen und Interessenkollisionen in einem allfälligen Netzwerk, dem der Auftragnehmer angehört, verarbeitet und zu diesem Zweck an die übrigen Mitglieder dieses Netzwerkes auch ins Ausland übermittelt werden. Hierfür entbindet der Auftraggeber den Auftragnehmer nach dem Datenschutzgesetz und gemäß § 80 Abs 4 Z 2 WTBG 2017 ausdrücklich von dessen Verschwiegenheitspflicht. Der Auftraggeber kann die Entbindung von der Verschwiegenheitspflicht jederzeit widerrufen.

4. Berichterstattung und Kommunikation

(1) (Berichterstattung durch den Auftragnehmer) Bei Prüfungen und Gutachten ist, soweit nichts anderes vereinbart wurde, ein schriftlicher Bericht zu erstatten.

(2) (Kommunikation an den Auftraggeber) Alle auftragsbezogenen Auskünfte und Stellungnahmen, einschließlich Berichte, (allesamt Wissenserklärungen) des Auftragnehmers, seiner Mitarbeiter, sonstiger Erfüllungsgehilfen oder Substitute („berufliche Äußerungen“) sind nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich erfolgen. Berufliche Äußerungen in elektronischen Dateiformaten, welche per Fax oder E-Mail oder unter Verwendung ähnlicher Formen der elektronischen Kommunikation (speicher- und wiedergabefähig und nicht mündlich dh zB SMS aber nicht Telefon) erfolgen, übermittelt oder bestätigt werden, gelten als schriftlich; dies gilt ausschließlich für berufliche Äußerungen. Das Risiko der Erteilung der beruflichen Äußerungen durch dazu Nichtbefugte und das Risiko der Übersendung dieser trägt der Auftraggeber.

(3) (Kommunikation an den Auftraggeber) Der Auftraggeber stimmt hiermit zu, dass der Auftragnehmer elektronische Kommunikation mit dem Auftraggeber (zB via E-Mail) in unverschlüsselter Form vornimmt. Der Auftraggeber erklärt, über die mit der Verwendung elektronischer Kommunikation verbundenen Risiken (insbesondere Zugang, Geheimhaltung, Veränderung von Nachrichten im Zuge der Übermittlung) informiert zu sein. Der Auftragnehmer, seine Mitarbeiter, sonstigen Erfüllungsgehilfen oder Substitute haften nicht für Schäden, die durch die Verwendung elektronischer Kommunikationsmittel verursacht werden.

(4) (Kommunikation an den Auftragnehmer) Der Empfang und die Weiterleitung von Informationen an den Auftragnehmer und seine Mitarbeiter sind bei Verwendung von Telefon – insbesondere in Verbindung mit automatischen Anrufbeantwortungssystemen, Fax, E-Mail und anderen Formen der elektronischen Kommunikation – nicht immer sichergestellt. Aufträge und wichtige Informationen gelten daher dem Auftragnehmer nur dann als zugegangen, wenn sie auch physisch (nicht (fern-)mündlich oder elektronisch) zugegangen sind, es sei denn, es wird im Einzelfall der Empfang ausdrücklich bestätigt. Automatische Übermittlungs- und Lesebestätigungen gelten nicht als solche ausdrücklichen Empfangsbestätigungen. Dies gilt insbesondere für die Übermittlung von Bescheiden und anderen Informationen über Fristen. Kritische und wichtige Mitteilungen müssen daher per Post oder Kurier an den Auftragnehmer gesandt werden. Die Übergabe von Schriftstücken an Mitarbeiter außerhalb der Kanzlei gilt nicht als Übergabe.

(5) (Allgemein) Schriftlich meint insoweit in Punkt 4 (2) nicht anderes bestimmt, Schriftlichkeit iSd § 886 ABGB (Unterschriftlichkeit). Eine fortgeschrittene elektronische Signatur (Art. 26 eIDAS-VO, (EU) Nr. 910/2014) erfüllt das Erfordernis der Schriftlichkeit iSd § 886 ABGB (Unterschriftlichkeit), soweit dies innerhalb der Parteiendisposition liegt.

(6) (Werbliche Information) Der Auftragnehmer wird dem Auftraggeber wiederkehrend allgemeine steuerrechtliche und allgemeine wirtschaftsrechtliche Informationen elektronisch (zB per E-Mail) übermitteln. Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass er das Recht hat, der Zusendung von Direktwerbung jederzeit zu widersprechen.

5. Schutz des geistigen Eigentums des Auftragnehmers

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die im Rahmen des Auftrages vom Auftragnehmer erstellten Berichte, Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Berechnungen und dergleichen nur für Auftragszwecke (z.B. gemäß § 44 Abs 3 EStG 1988) verwendet werden. Im Übrigen besteht die Weitergabe schriftlicher als auch

mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers an einen Dritten zur Nutzung der schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers.

(2) Die Verwendung schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Auftragnehmer zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

(3) Dem Auftragnehmer verbleibt an seinen Leistungen das Urheberrecht. Die Einräumung von Werknutzungsbewilligungen bleibt der schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers vorbehalten.

6. Mängelbeseitigung

(1) Der Auftragnehmer ist berechtigt und verpflichtet, nachträglich hervorkommende Unrichtigkeiten und Mängel in seiner schriftlichen als auch mündlichen beruflichen Äußerung zu beseitigen, und verpflichtet, den Auftraggeber hiervon unverzüglich zu verständigen. Er ist berechtigt, auch über die ursprüngliche berufliche Äußerung informierte Dritte von der Änderung zu verständigen.

(2) Der Auftraggeber hat Anspruch auf die kostenlose Beseitigung von Unrichtigkeiten, sofern diese durch den Auftragnehmer zu vertreten sind; dieser Anspruch erlischt sechs Monate nach erbrachter Leistung des Auftragnehmers bzw. – falls eine schriftliche berufliche Äußerung nicht abgegeben wird – sechs Monate nach Beendigung der beanstandeten Tätigkeit des Auftragnehmers.

(3) Der Auftraggeber hat bei Fehlschlägen der Nachbesserung etwaiger Mängel Anspruch auf Minderung. Soweit darüber hinaus Schadenersatzansprüche bestehen, gilt Punkt 7.

7. Haftung

(1) Sämtliche Haftungsregelungen gelten für alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis, gleich aus welchem Rechtsgrund. Der Auftragnehmer haftet für Schäden im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis (einschließlich dessen Beendigung) nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Anwendbarkeit des § 1298 Satz 2 ABGB wird ausgeschlossen.

(2) Im Falle grober Fahrlässigkeit beträgt die Ersatzpflicht des Auftragnehmers höchstens das zehnfache der Mindestversicherungssumme der Berufshaftpflichtversicherung gemäß § 11 Wirtschaftstreuhänderberufsgesetz 2017 (WTBG 2017) in der jeweils geltenden Fassung.

(3) Die Beschränkung der Haftung gemäß Punkt 7 (2) bezieht sich auf den einzelnen Schadensfall. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinander folgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als eine einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. Ein einheitlicher Schaden bleibt ein einzelner Schadensfall, auch wenn er auf mehreren Pflichtverletzungen beruht. Weiters ist, außer bei vorsätzlicher Schädigung, eine Haftung des Auftragnehmers für entgangenen Gewinn sowie Begleit-, Folge-, Neben- oder ähnliche Schäden, ausgeschlossen.

(4) Jeder Schadenersatzanspruch kann nur innerhalb von sechs Monaten nachdem der oder die Anspruchsberechtigten von dem Schaden Kenntnis erlangt haben, spätestens aber innerhalb von drei Jahren ab Eintritt des (Primär)Schadens nach dem anspruchsbegründenden Ereignis gerichtlich geltend gemacht werden, sofern nicht in gesetzlichen Vorschriften zwingend andere Verjährungsfristen festgesetzt sind.

(5) Im Falle der (tatbestandsmäßigen) Anwendbarkeit des § 275 UGB gelten dessen Haftungsnormen auch dann, wenn an der Durchführung des Auftrages mehrere Personen beteiligt gewesen oder mehrere zum Ersatz verpflichtende Handlungen begangen worden sind und ohne Rücksicht darauf, ob andere Beteiligte vorsätzlich gehandelt haben.

(6) In Fällen, in denen ein förmlicher Bestätigungsvermerk erteilt wird, beginnt die Verjährungsfrist spätestens mit Erteilung des Bestätigungsvermerkes zu laufen.

(7) Wird die Tätigkeit unter Einschaltung eines Dritten, z.B. eines Daten verarbeitenden Unternehmens, durchgeführt, so gelten mit Benachrichtigung des Auftraggebers darüber nach Gesetz oder Vertrag be- oder entstehende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche gegen den Dritten als an den Auftraggeber abgetreten. Der Auftragnehmer haftet, unbeschadet Punkt 4. (3), diesfalls nur für Verschulden bei der Auswahl des Dritten.

(8) Eine Haftung des Auftragnehmers Dritten gegenüber ist in jedem Fall ausgeschlossen. Geraten Dritte mit der Arbeit des Auftragnehmers wegen des Auftraggebers in welcher Form auch immer in Kontakt hat der Auftraggeber diese über diesen Umstand ausdrücklich aufzuklären. Soweit

ein solcher Haftungsausschluss gesetzlich nicht zulässig ist oder eine Haftung gegenüber Dritten vom Auftragnehmer ausnahmsweise übernommen wurde, gelten subsidiär diese Haftungsbeschränkungen jedenfalls auch gegenüber Dritten. Dritte können jedenfalls keine Ansprüche stellen, die über einen allfälligen Anspruch des Auftraggebers hinausgehen. Die Haftungshöchstsumme gilt nur insgesamt einmal für alle Geschädigten, einschließlich der Ersatzansprüche des Auftraggebers selbst, auch wenn mehrere Personen (der Auftraggeber und ein Dritter oder auch mehrere Dritte) geschädigt worden sind; Geschädigte werden nach ihrem Zuvorkommen befriedigt. Der Auftraggeber wird den Auftragnehmer und dessen Mitarbeiter von sämtlichen Ansprüchen Dritter im Zusammenhang mit der Weitergabe schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers an diese Dritte schad- und klaglos halten.

(9) Punkt 7 gilt auch für allfällige Haftungsansprüche des Auftraggebers im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis gegenüber Dritten (Erfüllungs- und Besorgungshelfen des Auftragnehmers) und den Substituten des Auftragnehmers.

8. Verschwiegenheitspflicht, Datenschutz

(1) Der Auftragnehmer ist gemäß § 80 WTBG 2017 verpflichtet, über alle Angelegenheiten, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet oder gesetzliche Äußerungspflichten entgegen stehen.

(2) Soweit es zur Verfolgung von Ansprüchen des Auftragnehmers (insbesondere Ansprüche auf Honorar) oder zur Abwehr von Ansprüchen gegen den Auftragnehmer (insbesondere Schadenersatzansprüche des Auftraggebers oder Dritter gegen den Auftragnehmer) notwendig ist, ist der Auftragnehmer von seiner beruflichen Verschwiegenheitspflicht entbunden.

(3) Der Auftragnehmer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche berufliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen, es sei denn, dass eine gesetzliche Verpflichtung hierzu besteht.

(4) Der Auftragnehmer ist datenschutzrechtlich Verantwortlicher im Sinne der Datenschutz-Grundverordnung („DSGVO“) hinsichtlich aller im Rahmen des Auftrages verarbeiteter personenbezogenen Daten. Der Auftragnehmer ist daher befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Grenzen des Auftrages zu verarbeiten. Dem Auftragnehmer überlassene Materialien (Papier und Datenträger) werden grundsätzlich nach Beendigung der diesbezüglichen Leistungserbringung dem Auftraggeber oder an vom Auftraggeber namhaft gemachte Dritte übergeben oder wenn dies gesondert vereinbart ist vom Auftragnehmer verwahrt oder vernichtet. Der Auftragnehmer ist berechtigt Kopien davon aufzubewahren soweit er diese zur ordnungsgemäßen Dokumentation seiner Leistungen benötigt oder es rechtlich geboten oder berufssüblich ist.

(5) Sofern der Auftragnehmer den Auftraggeber dabei unterstützt, die den Auftraggeber als datenschutzrechtlich Verantwortlichen treffenden Pflichten gegenüber Betroffenen zu erfüllen, so ist der Auftragnehmer berechtigt, den entstandenen tatsächlichen Aufwand an den Auftraggeber zu verrechnen. Gleiches gilt, für den Aufwand der für Ankünfte im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis anfällt, die nach Entbindung von der Verschwiegenheitspflicht durch den Auftraggeber gegenüber Dritten diesen Dritten erteilt werden.

9. Rücktritt und Kündigung („Beendigung“)

(1) Die Erklärung der Beendigung eines Auftrags hat schriftlich zu erfolgen (siehe auch Punkt 4 (4) und (5)). Das Erlöschen einer bestehenden Vollmacht bewirkt keine Beendigung des Auftrags.

(2) Soweit nicht etwas anderes schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist, können die Vertragspartner den Vertrag jederzeit mit sofortiger Wirkung beenden. Der Honoraranspruch bestimmt sich nach Punkt 11.

(3) Ein Dauerauftrag (befristeter oder unbefristeter Auftrag über, wenn auch nicht ausschließlich, die Erbringung wiederholter Einzelleistungen, auch mit Pauschalvergütung) kann allerdings, soweit nichts anderes schriftlich vereinbart ist, ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes nur unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten („Beendigungsfrist“) zum Ende eines Kalendermonats beendet werden.

(4) Nach Erklärung der Beendigung eines Dauerauftrags – sind, soweit im Folgenden nicht abweichend bestimmt, nur jene einzelnen Werke vom Auftragnehmer noch fertigzustellen (verbleibender Auftragsstand), deren vollständige Ausführung innerhalb der Beendigungsfrist (grundsätzlich) möglich ist, soweit diese innerhalb eines Monats nach Beginn des Laufs der Beendigungsfrist dem Auftraggeber schriftlich im Sinne des Punktes 4 (2) bekannt gegeben werden. Der verbleibende Auftragsstand ist innerhalb der Beendigungsfrist fertig zu stellen, sofern sämtliche erforderlichen

Unterlagen rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden und soweit nicht ein wichtiger Grund vorliegt, der dies hindert.

(5) Wären bei einem Dauerauftrag mehr als 2 gleichartige, üblicherweise nur einmal jährlich zu erstellende Werke (z.B. Jahresabschlüsse, Steuererklärungen etc.) fertig zu stellen, so zählen die über 2 hinaus gehenden Werke nur bei ausdrücklichem Einverständnis des Auftraggebers zum verbleibenden Auftragsstand. Auf diesen Umstand ist der Auftraggeber in der Bekanntgabe gemäß Punkt 9 (4) gegebenenfalls ausdrücklich hinzuweisen.

10. Beendigung bei Annahmeverzug und unterlassener Mitwirkung des Auftraggebers und rechtlichen Ausführungshindernissen

(1) Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Auftragnehmer angebotenen Leistung in Verzug oder unterlässt der Auftraggeber eine ihm nach Punkt 2. oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Auftragnehmer zur fristlosen Beendigung des Vertrages berechtigt. Gleiches gilt, wenn der Auftraggeber eine (auch teilweise) Durchführung des Auftrages verlangt, die, nach begründetem Dafürhalten des Auftragnehmers, nicht der Rechtslage oder berufssüblichen Grundsätzen entspricht. Seine Honoraransprüche bestimmen sich nach Punkt 11. Annahmeverzug sowie unterlassene Mitwirkung seitens des Auftraggebers begründen auch dann den Anspruch des Auftragnehmers auf Ersatz der ihm hierdurch entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, wenn der Auftragnehmer von seinem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

(2) Bei Verträgen über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung oder Abgabeverrechnung ist eine fristlose Beendigung durch den Auftragnehmer gemäß Punkt 10 (1) zulässig, wenn der Auftraggeber seiner Mitwirkungspflicht gemäß Punkt 2. (1) zweimal nachweislich nicht nachkommt.

11. Honoraranspruch

(1) Unterbleibt die Ausführung des Auftrages (z.B. wegen Rücktritt oder Kündigung), so gebührt dem Auftragnehmer gleichwohl das vereinbarte Entgelt (Honorar), wenn er zur Leistung bereit war und durch Umstände, deren Ursache auf Seiten des Auftraggebers liegen, ein bloßes Mitverschulden des Auftragnehmers bleibt diesbezüglich außer Ansatz, daran gehindert worden ist; der Auftragnehmer braucht sich in diesem Fall nicht anrechnen zu lassen, was er durch anderweitige Verwendung seiner und seiner Mitarbeiter Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben unterlässt.

(2) Bei Beendigung eines Dauerauftrags gebührt das vereinbarte Entgelt für den verbleibenden Auftragsstand, sofern er fertiggestellt wird oder dies aus Gründen, die dem Auftraggeber zuzurechnen sind, unterbleibt (auf Punkt 11. (1) wird verwiesen). Vereinbarte Pauschalhonorare sind gegebenenfalls zu aliquotieren.

(3) Unterbleibt eine zur Ausführung des Werkes erforderliche Mitwirkung des Auftraggebers, so ist der Auftragnehmer auch berechtigt, ihm zur Nachholung eine angemessene Frist zu setzen mit der Erklärung, dass nach fruchtlosem Verstreichen der Frist der Vertrag als aufgehoben gelte, im Übrigen gelten die Folgen des Punkt 11. (1).

(4) Bei Nichteinhaltung der Beendigungsfrist gemäß Punkt 9. (3) durch den Auftraggeber, sowie bei Vertragsauflösung gemäß Punkt 10. (2) durch den Auftragnehmer behält der Auftragnehmer den vollen Honoraranspruch für drei Monate.

12. Honorar

(1) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit vereinbart ist, wird jedenfalls gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessene Entlohnung geschuldet. Höhe und Art des Honoraranspruchs des Auftragnehmers ergeben sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen.

(2) Die kleinste verrechenbare Leistungseinheit beträgt eine Viertelstunde.

(3) Auch die Wegzeit wird im notwendigen Umfang verrechnet.

(4) Das Aktenstudium in der eigenen Kanzlei, das nach Art und Umfang zur Vorbereitung des Auftragnehmers notwendig ist, kann gesondert verrechnet werden.

(5) Erweist sich durch nachträglich hervorgekommene besondere Umstände oder auf Grund besonderer Inanspruchnahme durch den Auftraggeber ein bereits vereinbartes Entgelt als unzureichend, so hat der Auftragnehmer den Auftraggeber darauf hinzuweisen und sind Nachverhandlungen zur Vereinbarung eines angemessenen Entgelts zu führen (auch bei unzureichenden Pauschalhonoraren).

(6) Der Auftragnehmer verrechnet die Nebenkosten und die Umsatzsteuer zusätzlich. Beispielhaft aber nicht abschließend im Folgenden (7) bis (9):

(7) Zu den verrechenbaren Nebenkosten zählen auch belegte oder pauschalierte Barauslagen, Reisespesen (bei Bahnfahrten 1. Klasse), Diäten, Kilometergeld, Kopierkosten und ähnliche Nebenkosten.

(8) Bei besonderen Haftpflichtversicherungserfordernissen zählen die betreffenden Versicherungsprämien (inkl. Versicherungssteuer) zu den Nebenkosten.

(9) Weiters sind als Nebenkosten auch Personal- und Sachaufwendungen für die Erstellung von Berichten, Gutachten uä. anzusehen.

(10) Für die Ausführung eines Auftrages, dessen gemeinschaftliche Erledigung mehreren Auftragnehmern übertragen worden ist, wird von jedem das seiner Tätigkeit entsprechende Entgelt verrechnet.

(11) Entgelte und Entgeltvorschüsse sind mangels anderer Vereinbarungen sofort nach deren schriftlicher Geltendmachung fällig. Für Entgeltzahlungen, die später als 14 Tage nach Fälligkeit geleistet werden, können Verzugszinsen verrechnet werden. Bei beiderseitigen Unternehmengeschäften gelten Verzugszinsen in der in § 456 1. und 2. Satz UGB festgelegten Höhe.

(12) Die Verjährung richtet sich nach § 1486 ABGB und beginnt mit Ende der Leistung bzw. mit späterer, in angemessener Frist erfolgter Rechnungslegung zu laufen.

(13) Gegen Rechnungen kann innerhalb von 4 Wochen ab Rechnungsdatum schriftlich beim Auftragnehmer Einspruch erhoben werden. Andernfalls gilt die Rechnung als anerkannt. Die Aufnahme einer Rechnung in die Bücher gilt jedenfalls als Anerkenntnis.

(14) Auf die Anwendung des § 934 ABGB im Sinne des § 351 UGB, das ist die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte für Geschäfte unter Unternehmern, wird verzichtet.

(15) Falls bei Aufträgen betreffend die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung oder Abgabenverrechnung ein Pauschalhonorar vereinbart ist, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarung die Vertretungstätigkeit im Zusammenhang mit abgaben- und beitragsrechtlichen Prüfungen aller Art einschließlich der Abschluss von Vergleichen über Abgabenbemessungs- oder Beitragsgrundlagen, Berichterstattung, Rechtsmittelerhebung uä. gesondert zu honorieren. Sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist, gilt das Honorar als jeweils für ein Auftragsjahr vereinbart.

(16) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen im Zusammenhang mit den im Punkt 12. (15) genannten Tätigkeiten, insbesondere Feststellungen über das prinzipielle Vorliegen einer Pflichtversicherung, erfolgt nur aufgrund eines besonderen Auftrages.

(17) Der Auftragnehmer kann entsprechende Vorschüsse verlangen und seine (fortgesetzte) Tätigkeit von der Zahlung dieser Vorschüsse abhängig machen. Bei Daueraufträgen darf die Erbringung weiterer Leistungen bis zur Bezahlung früherer Leistungen (sowie allfälliger Vorschüsse gemäß Satz 1) verweigert werden. Bei Erbringung von Teilleistungen und offener Teilhonorierung gilt dies sinngemäß.

(18) Eine Beanstandung der Arbeiten des Auftragnehmers berechtigt, außer bei offenkundigen wesentlichen Mängeln, nicht zur auch nur teilweisen Zurückhaltung der ihm nach Punkt 12. zustehenden Honorare, sonstigen Entgelte, Kostenersätze und Vorschüsse (Vergütungen).

(19) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Auftragnehmers auf Vergütungen nach Punkt 12. ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

13. Sonstiges

(1) Im Zusammenhang mit Punkt 12. (17) wird auf das gesetzliche Zurückbehaltungsrecht (§ 471 ABGB, § 369 UGB) verwiesen; wird das Zurückbehaltungsrecht zu Unrecht ausgeübt, haftet der Auftragnehmer grundsätzlich gemäß Punkt 7. aber in Abweichung dazu nur bis zur Höhe seiner noch offenen Forderung.

(2) Der Auftraggeber hat keinen Anspruch auf Ausfolgung von im Zuge der Auftragserfüllung vom Auftragnehmer erstellten Arbeitspapieren und ähnlichen Unterlagen. Im Falle der Auftragserfüllung unter Einsatz elektronischer Buchhaltungssysteme ist der Auftragnehmer berechtigt, nach Übergabe sämtlicher vom Auftragnehmer auftragsbezogen damit erstellter Daten, für die den Auftraggeber eine Aufbewahrungspflicht trifft, in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format an den Auftraggeber bzw. an den nachfolgenden Wirtschaftstreuhänder, die Daten zu löschen. Für die Übergabe dieser Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format hat der Auftragnehmer

Anspruch auf ein angemessenes Honorar (Punkt 12 gilt sinngemäß). Ist eine Übergabe dieser Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format aus besonderen Gründen unmöglich oder unzulässig, können diese ersatzweise im Vollausdruck übergeben werden. Eine Honorierung steht diesfalls dafür nicht zu.

(3) Der Auftragnehmer hat auf Verlangen und Kosten des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlass seiner Tätigkeit von diesem erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Auftragnehmer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die der Auftraggeber in Urschrift besitzt und für Schriftstücke, die einer Aufbewahrungspflicht nach den für den Auftragnehmer geltenden rechtlichen Bestimmungen zur Verhinderung von Geldwäsche unterliegen. Der Auftragnehmer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen. Sind diese Unterlagen bereits einmal an den Auftraggeber übermittelt worden so hat der Auftragnehmer Anspruch auf ein angemessenes Honorar (Punkt 12. gilt sinngemäß).

(4) Der Auftraggeber hat die dem Auftragnehmer übergebenen Unterlagen nach Abschluss der Arbeiten binnen 3 Monaten abzuholen. Bei Nichtabholung übergebener Unterlagen kann der Auftragnehmer nach zweimaliger nachweislicher Aufforderung an den Auftraggeber, übergebene Unterlagen abzuholen, diese auf dessen Kosten zurückstellen und/oder ein angemessenes Honorar in Rechnung stellen (Punkt 12. gilt sinngemäß). Die weitere Aufbewahrung kann auch auf Kosten des Auftraggebers durch Dritte erfolgen. Der Auftragnehmer haftet im Weiteren nicht für Folgen aus Beschädigung, Verlust oder Vernichtung der Unterlagen.

(5) Der Auftragnehmer ist berechtigt, fällige Honorarforderungen mit etwaigen Depotguthaben, Verrechnungsgeldern, Treuhandgeldern oder anderen in seiner Gewahrsame befindlichen liquiden Mitteln auch bei ausdrücklicher Inverwahrnehmung zu kompensieren, sofern der Auftraggeber mit einem Gegenanspruch des Auftragnehmers rechnen musste.

(6) Zur Sicherung einer bestehenden oder künftigen Honorarforderung ist der Auftragnehmer berechtigt, ein finanzamtliches Guthaben oder ein anderes Abgaben- oder Beitragsguthaben des Auftraggebers auf ein Anderkonto zu transferieren. Diesfalls ist der Auftraggeber vom erfolgten Transfer zu verständigen. Danach kann der sichergestellte Betrag entweder im Einvernehmen mit dem Auftraggeber oder bei Vollstreckbarkeit der Honorarforderung eingezogen werden.

14. Anzuwendendes Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand

(1) Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt ausschließlich österreichisches Recht unter Ausschluss des nationalen Verweisungsrechts.

(2) Erfüllungsort ist der Ort der beruflichen Niederlassung des Auftragnehmers.

(3) Gerichtsstand ist – mangels abweichender schriftlicher Vereinbarung – das sachlich zuständige Gericht des Erfüllungsortes.

II. TEIL

15. Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte

(1) Für Verträge zwischen Wirtschaftstreuhändern und Verbrauchern gelten die zwingenden Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes.

(2) Der Auftragnehmer haftet nur für vorsätzliche und grob fahrlässig verschuldete Verletzung der übernommenen Verpflichtungen.

(3) Anstelle der im Punkt 7 Abs 2 normierten Begrenzung ist auch im Falle grober Fahrlässigkeit die Ersatzpflicht des Auftragnehmers nicht begrenzt.

(4) Punkt 6 Abs 2 (Frist für Mängelbeseitigungsanspruch) und Punkt 7 Abs 4 (Geltendmachung der Schadenersatzansprüche innerhalb einer bestimmten Frist) gilt nicht.

(5) Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG:

Hat der Verbraucher seine Vertragserklärung nicht in den vom Auftragnehmer dauernd benützten Kanzleiräumen abgegeben, so kann er von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten. Dieser Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche erklärt werden; die Frist beginnt mit der Ausfolgung einer Urkunde, die zumindest den Namen und die Anschrift des Auftragnehmers sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält, an den Verbraucher, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrages zu laufen. Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu,

1. wenn er selbst die geschäftliche Verbindung mit dem Auftragnehmer oder dessen Beauftragten zwecks Schließung dieses Vertrages angebahnt hat,

2. wenn dem Zustandekommen des Vertrages keine Besprechungen zwischen den Beteiligten oder ihren Beauftragten vorangegangen sind oder

3. bei Verträgen, bei denen die beiderseitigen Leistungen sofort zu erbringen sind, wenn sie üblicherweise von Auftragnehmern außerhalb ihrer Kanzleiräume geschlossen werden und das vereinbarte Entgelt € 15 nicht übersteigt.

Der Rücktritt bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform. Es genügt, wenn der Verbraucher ein Schriftstück, das seine Vertragserklärung oder die des Auftragnehmers enthält, dem Auftragnehmer mit einem Vermerk zurückstellt, der erkennen lässt, dass der Verbraucher das Zustandekommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt. Es genügt, wenn die Erklärung innerhalb einer Woche abgesendet wird.

Tritt der Verbraucher gemäß § 3 KSchG vom Vertrag zurück, so hat Zug um Zug

1. der Auftragnehmer alle empfangenen Leistungen samt gesetzlichen Zinsen vom Empfangstag an zurückzuerstatten und den vom Verbraucher auf die Sache gemachten notwendigen und nützlichen Aufwand zu ersetzen,

2. der Verbraucher dem Auftragnehmer den Wert der Leistungen zu vergüten, soweit sie ihm zum klaren und überwiegenden Vorteil gereichen.

Gemäß § 4 Abs 3 KSchG bleiben Schadenersatzansprüche unberührt.

(6) Kostenvoranschläge gemäß § 5 KSchG:

Für die Erstellung eines Kostenvoranschlages im Sinn des § 1170a ABGB durch den Auftragnehmer hat der Verbraucher ein Entgelt nur dann zu zahlen, wenn er vorher auf diese Zahlungspflicht hingewiesen worden ist.

Wird dem Vertrag ein Kostenvoranschlag des Auftragnehmers zugrunde gelegt, so gilt dessen Richtigkeit als gewährleistet, wenn nicht das Gegenteil ausdrücklich erklärt ist.

(7) Mängelbeseitigung: Punkt 6 wird ergänzt:

Ist der Auftragnehmer nach § 932 ABGB verpflichtet, seine Leistungen zu verbessern oder Fehlendes nachzutragen, so hat er diese Pflicht zu erfüllen, an dem Ort, an dem die Sache übergeben worden ist. Ist es für den Verbraucher tunlich, die Werke und Unterlagen vom Auftragnehmer gesendet zu erhalten, so kann dieser diese Übersendung auf seine Gefahr und Kosten vornehmen.

(8) Gerichtsstand: Anstelle Punkt 14. (3) gilt:

Hat der Verbraucher im Inland seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt oder ist er im Inland beschäftigt, so kann für eine Klage gegen ihn nach den §§ 88, 89, 93 Abs 2 und 104 Abs 1 JN nur die Zuständigkeit eines Gerichtes begründet werden, in dessen Sprengel der Wohnsitz, der gewöhnliche Aufenthalt oder der Ort der Beschäftigung liegt.

(9) Verträge über wiederkehrende Leistungen:

(a) Verträge, durch die sich der Auftragnehmer zu Werkleistungen und der Verbraucher zu wiederholten Geldzahlungen verpflichten und die für eine unbestimmte oder eine ein Jahr übersteigende Zeit geschlossen worden sind, kann der Verbraucher unter Einhaltung einer zweimonatigen Frist zum Ablauf des ersten Jahres, nachher zum Ablauf jeweils eines halben Jahres kündigen.

(b) Ist die Gesamtheit der Leistungen eine nach ihrer Art unteilbare Leistung, deren Umfang und Preis schon bei der Vertragsschließung bestimmt sind, so kann der erste Kündigungstermin bis zum Ablauf des zweiten Jahres hinausgeschoben werden. In solchen Verträgen kann die Kündigungsfrist auf höchstens sechs Monate verlängert werden.

(c) Erfordert die Erfüllung eines bestimmten, in lit. a) genannten Vertrages erhebliche Aufwendungen des Auftragnehmers und hat er dies dem Verbraucher spätestens bei der Vertragsschließung bekannt gegeben, so können den Umständen angemessene, von den in lit. a) und b) genannten abweichende Kündigungstermine und Kündigungsfristen vereinbart werden.

(d) Eine Kündigung des Verbrauchers, die nicht fristgerecht ausgesprochen worden ist, wird zum nächsten nach Ablauf der Kündigungsfrist liegenden Kündigungstermin wirksam.

Muster Darlehensverträge

Abschnitt I – Darlehensvertrag mit Zinszahlungen in Euro

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

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

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

ANGEBOT

eines Crowdinvestors

zur Gewährung eines Nachrangdarlehens

an

FMTG – Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG

FN 154675 p

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

(nachfolgend „**Emittentin**“ genannt)

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

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

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

1. Zusammenfassung der Konditionen

Darlehensvaluta	wird auf der Crowd-Investing Plattform eingegeben, bestätigt und dargestellt (mind. EUR 500 oder ein ganzes Vielfaches davon)	Zinszahlungstermine (nicht Tilgung)	31.3. und 30.9. eines jeden Jahres bis zum Laufzeitende. Die erste Zinszahlung erfolgt am 30.09.2027
Zinssatz	5,50% p.a. (Verzinsung lt. Pkt. 5.1)	Funding-Schwelle	EUR 300.000 (Euro dreihunderttausend)
Zeichnungsfristbeginn	ab 29.09.2026	Zeichnungsfristende	am 29.11.2026 um maximal 28 Tage verlängerbar
Laufzeitende und Tilgungstermin	am 31.03.2032	Funding-Limit	maximal EUR 18.000.000,00 (Euro achtzehn Millionen)

2. Rechtsverhältnisse, Risikohinweis und Zahlungsdienstleister

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

Gesellschafter	Quote
----------------	-------

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

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

- 2.3. Die Crowd-Investment Plattform wird von der CONDA Crowdinvesting Austria GmbH, FN 477829 s (in der Folge „CONDA“), als Betreiber im Sinne des § 2 Z 5 AltFG betrieben. Für die Nutzung der Crowd-Investment Plattform gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen und Datenschutzerklärungen von CONDA, welche dem Crowdinvestor auf der Crowd-Investment Plattform zur Verfügung gestellt werden. CONDA ist nicht Vertragspartei dieses Nachrangdarlehensvertrags.
- 2.4. Die Angebotsstellung an die Emittentin von Personen, die ihren Sitz, Wohnsitz und gewöhnlichen Aufenthalt in einem Land außerhalb Österreichs haben, ist unzulässig.
- 2.5. Dem Crowdinvestor ist bewusst, dass die Gewährung des NACHRANGDARLEHENS NICHT NUR CHANCEN, SONDERN AUCH RISIKEN, BIS HIN ZU EINEM MÖGLICHEN **TOTALAUSFALL DES INVESTMENTS**, MIT SICH BRINGT. ES SOLLEN DAHER NUR INVESTOREN ENTSPRECHENDE ANGEBOTE ZUR GEWÄHRUNG EINES NACHRANGDARLEHENS ABGEBEN, DIE EINEN TOTALAUSFALL DES INVESTIERTEN BETRAGS VERKRAFTEN KÖNNEN UND WIRTSCHAFTLICH NICHT AUF ENTSPRECHENDE RÜCKFLÜSSE AUS DEM INVESTMENT ANGEWIESEN SIND.
- 2.6. Zahlungsdienstleister und Wallet: Die Zahlungen aus und im Zusammenhang mit diesem Nachrangdarlehensvertrag erfolgen über den Zahlungsdienstleister secupay AG (Aktiengesellschaft), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dresden unter HRB 27612, mit Sitz in Goethestraße 6, 01896 Pulsnitz, Deutschland, welcher über ein Bankkonto mit dem IBAN DE25850400611006377106, BIC COBADEFFXXX bei der Commerzbank AG, Commerzbank CC Dresden, Dr.-Külz-Ring 12, 01067 Dresden, sämtliche Zahlungen treuhändig für den Crowdinvestor und die Emittentin verwahrt und abwickelt. Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen von secupay AG sind auf der Crowd-Investment Plattform veröffentlicht.

3. Vertragsgegenstand

- 3.1. Die Emittentin beabsichtigt zum Zweck der Finanzierung des auf der Crowd-Investment Plattform näher beschriebenen Projekts (das „Projekt“) qualifiziert nachrangige (siehe Punkt 9. zu den insolvenzrechtlichen Folgen und auch Punkt 2.5. zum Risiko des Totalverlusts) Darlehen (kurz „Nachrangdarlehen“) aufzunehmen. Zu diesem Zweck lädt die Emittentin Crowdinvestoren über eine oder mehrere Crowd-Investment Plattformen ein, sich für ein solches Nachrangdarlehen zu interessieren und ein Angebot zur Gewährung eines Nachrangdarlehens an die Emittentin zu stellen. Das Nachrangdarlehen ist Teil mehrerer durch weitere Crowdinvestoren gewährte Nachrangdarlehen.
- 3.2. Der Crowdinvestor gewährt nach den Bestimmungen und Bedingungen dieses Vertrags ein nachrangiges, unbesichertes Darlehen in der über die Crowd-Investment Plattform ausgewählten bzw. oben angeführten Höhe (die „Darlehensvaluta“). Sämtliche Nachrangdarlehen bilden eine Einheit, soweit und sofern sie im unmittelbaren Zusammenhang mit dem gegenständlichen Projekt stehen.
- 3.3. Der Crowdinvestor wird zeitgleich mit der Angebotsstellung an die Emittentin die Darlehensvaluta vollständig und frei von Abzügen durch die auf der Crowd-Investment Plattform eingerichtete Bezahlungsfunktion oder durch Überweisung auf das auf der Website angegebene Bankkonto bezahlen. Es besteht keine NACHSCHUSSPFLICHT für den Crowdinvestor.

4. Dauer, Rückzahlungssperre und Tilgung, vorzeitige Tilgung

- 4.1. Für das Nachrangdarlehen wird eine Laufzeit gemäß Punkt 1. vereinbart (die „Laufzeit“). Es besteht kein ordentliches Kündigungsrecht des Crowdinvestors. Zu einer allfälligen vorzeitigen Beendigung siehe Punkt 7. Die Laufzeit beginnt mit dem Tag der Annahme durch die Emittentin, frühestens jedoch mit Bezahlung der Darlehensvaluta durch den Crowdinvestor.
- 4.2. Das Nachrangdarlehen wird gemäß Punkt 1. ab dem dort genannten Datum und zu den dort genannten Termin(en) zurückbezahlt und zu dem(n) dort genannten Zahlungstermin(en) fällig.

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

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

5. Zinsen und Zinszahlung

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

Kein Verzug ist, wenn die Zahlungsvoraussetzungen nach Punkt 9.3 nicht vorliegen.

6. Zeichnungsfrist / Annahmeverbehalt / Auflösende Bedingung

- 6.1. Die Emittentin ist berechtigt im Zeitraum der Zeichnungsfrist Angebote von Crowdinvestoren anzunehmen. Die Emittentin behält sich das Recht vor, die Zeichnungsfrist bis zur in Punkt 1. genannten Verlängerungsoptionsfrist zu verlängern. Der Crowdinvestor ist – vorbehaltlich gesetzlicher Rücktrittsrechte – bis zur allenfalls verlängerten Zeichnungsfrist an sein Angebot gebunden.

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

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

7. Keine ordentliche Kündigung / Vorzeitige Kündigung

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

8. Rücktrittsrecht

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

9. Qualifizierte Nachrangklausel

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

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

die Auszahlung jeweils zum nächstmöglichen Zahlungstermin und wird bis dahin mit dem in Punkt 1 genannten Zinssatz verzinst.

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

10. Informations- und Kontrollrechte, Pflichten der Emittentin

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

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

II. Zusicherungen und Garantien der Emittentin

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

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

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

12. Abtretung und Aufrechnungsverbot

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

13. Vertraulichkeit und Geheimhaltung

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

Nicht als vertrauliche Informationen gelten solche Informationen, die

- (a). dem Investor zum Zeitpunkt der 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.

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

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

14. Schlussbestimmungen

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

Abschnitt II – Darlehensvertrag mit Zinszahlungen in Gutscheinen

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

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

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

ANGEBOT

eines Crowdinvestors

zur Gewährung eines Nachrangdarlehens

an

FMTG – Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG

FN 154675 p

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

(nachfolgend „**Emittentin**“ genannt)

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

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

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

1. Zusammenfassung der Konditionen

Darlehensvaluta	wird auf der Crowd-Investing Plattform eingegeben, bestätigt und dargestellt (mind. EUR 500 oder ein ganzes Vielfaches davon)	Zinszahlungstermine (nicht Tilgung)	31.3. und 30.9. eines jeden Jahres bis zum Laufzeitende. Die erste Zinszahlung erfolgt am 30.09.2027
Zinssatz	7,50% p.a. (Zinszahlung in Wertgutscheinen lt. Pkt. 5.2)	Funding-Schwelle	EUR 300.000 (Euro dreihunderttausend)
Zeichnungsfristbeginn	ab 29.09.2026	Zeichnungsfristende	am 29.11.2026 um maximal 28 Tage verlängerbar
Laufzeitende und Tilgungstermin	am 31.03.2032	Funding-Limit	maximal EUR 18.000.000,00 (Euro achtzehn Millionen)

2. Rechtsverhältnisse, Risikohinweis und Zahlungsdienstleister

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

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

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

- 2.3. Die Crowd-Investment Plattform wird von der CONDA Crowdinvesting Austria GmbH, FN 477829 s (in der Folge „CONDA“), als Betreiber im Sinne des § 2 Z 5 AltFG betrieben. Für die Nutzung der Crowd-Investment Plattform gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen und Datenschutzerklärungen von CONDA, welche dem Crowdinvestor auf der Crowd-Investment Plattform zur Verfügung gestellt werden. CONDA ist nicht Vertragspartei dieses Nachrangdarlehensvertrags.
- 2.4. Die Angebotsstellung an die Emittentin von Personen, die ihren Sitz, Wohnsitz und gewöhnlichen Aufenthalt in einem Land außerhalb Österreichs haben, ist unzulässig.
- 2.5. Dem Crowdinvestor ist bewusst, dass die Gewährung des NACHRANGDARLEHENS NICHT NUR CHANCEN, SONDERN AUCH RISIKEN, BIS HIN ZU EINEM MÖGLICHEN **TOTALAUSFALL DES INVESTMENTS**, MIT SICH BRINGT. ES SOLLEN DAHER NUR INVESTOREN ENTSPRECHENDE ANGEBOTE ZUR GEWÄHRUNG EINES NACHRANGDARLEHENS ABGEBEN, DIE EINEN TOTALAUSFALL DES INVESTIERTEN BETRAGS VERKRAFTEN KÖNNEN UND WIRTSCHAFTLICH NICHT AUF ENTSPRECHENDE RÜCKFLÜSSE AUS DEM INVESTMENT ANGEWIESEN SIND.
- 2.6. Zahlungsdienstleister und Wallet: Die Zahlungen aus und im Zusammenhang mit diesem Nachrangdarlehensvertrag erfolgen über den Zahlungsdienstleister secupay AG (Aktiengesellschaft), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dresden unter HRB 27612, mit Sitz in Goethestraße 6, 01896 Pulsnitz, Deutschland, welcher über ein Bankkonto mit dem IBAN DE25850400611006377106, BIC COBADEFFXXX bei der Commerzbank AG, Commerzbank CC Dresden, Dr.-Külz-Ring 12, 01067 Dresden, sämtliche Zahlungen treuhändig für den Crowdinvestor und die Emittentin verwahrt und abwickelt. Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen von secupay AG sind auf der Crowd-Investment Plattform veröffentlicht.

3. Vertragsgegenstand

- 3.1. Die Emittentin beabsichtigt zum Zweck der Finanzierung des auf der Crowd-Investment Plattform näher beschriebenen Projekts (das „Projekt“) qualifiziert nachrangige (siehe Punkt 9. zu den insolvenzrechtlichen Folgen und auch Punkt 2.5. zum Risiko des Totalverlusts) Darlehen (kurz „Nachrangdarlehen“) aufzunehmen. Zu diesem Zweck lädt die Emittentin Crowdinvestoren über eine oder mehrere Crowd-Investment Plattformen ein, sich für ein solches Nachrangdarlehen zu interessieren und ein Angebot zur Gewährung eines Nachrangdarlehens an die Emittentin zu stellen. Das Nachrangdarlehen ist Teil mehrerer durch weitere Crowdinvestoren gewährte Nachrangdarlehen.
- 3.2. Der Crowdinvestor gewährt nach den Bestimmungen und Bedingungen dieses Vertrags ein nachrangiges, unbesichertes Darlehen in der über die Crowd-Investment Plattform ausgewählten bzw. oben angeführten Höhe (die „Darlehensvaluta“). Sämtliche Nachrangdarlehen bilden eine Einheit, soweit und sofern sie im unmittelbaren Zusammenhang mit dem gegenständlichen Projekt stehen.
- 3.3. Der Crowdinvestor wird zeitgleich mit der Angebotsstellung an die Emittentin die Darlehensvaluta vollständig und frei von Abzügen durch die auf der Crowd-Investment Plattform eingerichtete Bezahlungsfunktion oder durch Überweisung auf das auf der Website angegebene Bankkonto bezahlen. Es besteht keine NACHSCHUSSPFLICHT für den Crowdinvestor.

4. Dauer, Rückzahlungssperre und Tilgung, vorzeitige Tilgung

- 4.1. Für das Nachrangdarlehen wird eine Laufzeit gemäß Punkt 1. vereinbart (die „Laufzeit“). Es besteht kein ordentliches Kündigungsrecht des Crowdinvestors. Zu einer allfälligen vorzeitigen Beendigung siehe Punkt 7. Die Laufzeit beginnt mit dem Tag der Annahme durch die Emittentin, frühestens jedoch mit Bezahlung der Darlehensvaluta durch den Crowdinvestor.
- 4.2. Das Nachrangdarlehen wird gemäß Punkt 1. ab dem dort genannten Datum und zu den dort genannten Termin(en) zurückbezahlt und zu dem(n) dort genannten Zahlungstermin(en) fällig.

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

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

5. Zinsen und Zinszahlung

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

Kein Verzug ist, wenn die Zahlungsvoraussetzungen nach Punkt 9.3 nicht vorliegen.

6. Zeichnungsfrist / Annahmeverbehalt / Auflösende Bedingung

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

- 6.1. Die Emittentin ist berechtigt im Zeitraum der Zeichnungsfrist Angebote von Crowdinvestoren anzunehmen. Die Emittentin behält sich das Recht vor, die Zeichnungsfrist bis zur in Punkt 1. genannten Verlängerungsoptionsfrist zu verlängern. Der Crowdinvestor ist – vorbehaltlich gesetzlicher Rücktrittsrechte – bis zur allenfalls verlängerten Zeichnungsfrist an sein Angebot gebunden.
- 6.2. Die Emittentin ist nicht verpflichtet das Angebot des Crowdinvestors anzunehmen. Die Emittentin wird das Angebot insbesondere ablehnen, wenn der Crowdinvestor seinen gewöhnlichen Aufenthalt außerhalb Österreichs hat (siehe dazu auch Punkt 2.4.) oder der Crowdinvestor aufgrund von gesetzlichen Investorenschutzbestimmungen nicht investieren durfte.
- 6.3. Das Angebot des Crowdinvestors ist auflösend bedingt mit dem Nicht-Erreichen der Funding-Schwelle bis zum Ende der – allenfalls verlängerten – Zeichnungsfrist oder deren Unterschreiten aufgrund von erfolgten Rücktritten oder Widerrufen von Crowdinvestoren.
- 6.4. Nimmt die Emittentin das Angebot des Crowdinvestors an, wird die Darlehensvaluta an die Emittentin über einen Zahlungsdienstleister ausgezahlt.

7. Keine ordentliche Kündigung / Vorzeitige Kündigung

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

8. Rücktrittsrecht

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

9. Qualifizierte Nachrangklausel

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

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

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

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

10. Informations- und Kontrollrechte, Pflichten der Emittentin

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

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

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

11. Zusicherungen und Garantien der Emittentin

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

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

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

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

12. Abtretung und Aufrechnungsverbot

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

13. Vertraulichkeit und Geheimhaltung

- 13.1. Der Inhalt dieses Vertrags sowie alle dem Crowdinvestor zugänglich gemachten vertraulichen Informationen oder sonstige Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse betreffend die Emittentin, deren Technologien, gewerblichen Schutzrechte, geistiges Eigentum und Know-How, Mitarbeiter, Kunden oder Kooperationspartner, (nachfolgend „vertrauliche Informationen“ genannt) sind vom Crowdinvestor streng geheim zu halten und dürfen von ihm ohne die vorherige Zustimmung der Emittentin Dritten gegenüber nicht offengelegt werden. Der Crowdinvestor darf vertrauliche Informationen im Übrigen nur für die Zwecke dieses Vertrags, insbesondere nicht für eigene oder fremde Wettbewerbszwecke verwerten. 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 der Offenlegung durch die Gesellschaft bereits nachweislich bekannt waren;
- (b). ohne Verletzung einer vertraglichen oder gesetzlichen Geheimhaltungsverpflichtung allgemein öffentlich bekannt sind oder werden;

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

- (c). der Investor von einem Dritten nachweislich rechtmäßig ohne Verstoß gegen vertragliche oder gesetzliche Geheimhaltungsverpflichtungen erhalten hat.

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

14. Schlussbestimmungen

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