

# **Kapitalmarktprospekt**

nach Schema A des Kapitalmarktgesetzes (KMG) der



FMTG Services GmbH

über das öffentliche Angebot von Veranlagungen in Form von qualifizierten  
Nachrangdarlehen im Gesamtbetrag von bis zu EUR 20.000.000,-- (in Worten:  
EURO Zwanzig Millionen)

21. Mai 2021

Dieser Prospekt wurde von der FMTG Services GmbH, FN 304169 h, Walcherstraße 1A, Stiege C2, Top 6.04, A-1020 Wien (die „Emittentin“ oder die „Gesellschaft“) gemäß den Vorschriften des KMG nach dessen in Anlage A enthaltenen Schema A erstellt, um es Anlegern zu ermöglichen, eine informierte Entscheidung über eine Investition in ein qualifiziert nachrangiges Darlehen (die „Veranlagung“) der Emittentin zu erwägen. Es ist verboten, diesen Prospekt zu kopieren oder weiterzugeben oder die hierin enthaltenen Informationen für andere Zwecke als eine Investition in die Veranlagung zu verwenden.

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

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

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

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                                                                |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Allgemeine Warnhinweise .....                                                                                                                  | 7  |
| Zusammenfassung der Veranlagung und des Angebots.....                                                                                          | 9  |
| Die Geschäftstätigkeit der Emittentin und ihre Position in der FMTG Gruppe .....                                                               | 13 |
| 1. Einleitung .....                                                                                                                            | 13 |
| 2. FMTG Gruppe.....                                                                                                                            | 13 |
| 2.1. Unternehmensgeschichte und Falkensteiner heute.....                                                                                       | 14 |
| 2.1.1. Vom Familienbetrieb zum internationalen Familienunternehmen .....                                                                       | 14 |
| 2.1.2. Falkensteiner Hotels und Residences heute: Fokus auf das Management von Hotels und Residences mittels Pacht und Managementvertrag ..... | 14 |
| 2.1.3. Auswirkungen der Corona-Krise auf den Tourismus .....                                                                                   | 15 |
| 2.1.4. Auswirkungen der Corona-Krise auf die FMTG Gruppe.....                                                                                  | 15 |
| 2.2. Die drei Geschäftsbereiche der FMTG Gruppe .....                                                                                          | 16 |
| 2.2.1. FMTG Services .....                                                                                                                     | 16 |
| 2.2.1.1. Geschäftsbereich FMTG Services .....                                                                                                  | 16 |
| 2.2.1.2. FMTG Services GmbH .....                                                                                                              | 16 |
| 2.2.2. FMTG Development .....                                                                                                                  | 19 |
| 2.2.3. Michaeler & Partner .....                                                                                                               | 19 |
| 3. Positionierung der Falkensteiner Hotels und Residences im Markt .....                                                                       | 19 |
| 4. Produkt und Leistungsspektrum.....                                                                                                          | 20 |
| 5. Wirtschaftliche Situation .....                                                                                                             | 21 |
| 5.1. FMTG Gruppe (Konzern) und FMTG Geschäftsbereiche .....                                                                                    | 21 |
| 5.2. FMTG Services GmbH.....                                                                                                                   | 22 |
| 6. Investitionen, Wachstum und Expansion der Falkensteiner Hotels und Residences .....                                                         | 22 |
| 6.1. Adria Raum .....                                                                                                                          | 22 |
| 6.2. Deutschland.....                                                                                                                          | 22 |
| 6.3. Österreich .....                                                                                                                          | 22 |
| 6.4. Kosten und deren Finanzierung.....                                                                                                        | 23 |
| 1. Angaben über jene, welche gemäß den §§ 7 und 22 KMG haften .....                                                                            | 24 |
| 1.1. Allgemeines .....                                                                                                                         | 24 |
| 1.2. Die Emittentin .....                                                                                                                      | 24 |
| 1.3. Der Prospektkontrollor .....                                                                                                              | 24 |
| 1.4. Der Abschlußprüfer.....                                                                                                                   | 24 |
| 1.5. Die Betreiberin der Plattform.....                                                                                                        | 24 |
| 1.6. Gemeinsame Bestimmungen für der Prospekthaftung unterliegende Personen.....                                                               | 25 |
| 2. Angaben über die Veranlagung .....                                                                                                          | 25 |
| 2.1. Die Veranlagungsbedingungen, insbesondere die Kündigungsfristen und die Ausstattung der Veranlagung,.....                                 | 25 |
| 2.1.1. Zweck und Grundlagen .....                                                                                                              | 25 |
| 2.1.2. Angebotslegung durch Anleger, Vertragsabschluss.....                                                                                    | 26 |

|         |                                                                                                                                                                                             |    |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.1.3.  | <i>Angebotsfrist, Verlängerungsmöglichkeit, vorzeitiges Schließen der Emission</i>                                                                                                          | 27 |
| 2.1.4.  | <i>Rücktrittsrecht der Anleger</i>                                                                                                                                                          | 27 |
| 2.1.5.  | <i>Verzinsung</i>                                                                                                                                                                           | 27 |
| 2.1.6.  | <i>Zinsperioden</i>                                                                                                                                                                         | 28 |
| 2.1.7.  | <i>Fälligkeit und Auszahlung laufender Zinsen</i>                                                                                                                                           | 28 |
| 2.1.8.  | <i>Informations- und Kontrollrechte, keine Mittelverwendungskontrolle</i>                                                                                                                   | 28 |
| 2.1.9.  | <i>Auszahlungskonto, Kosten (Bankspesen) in Zusammenhang mit Überweisungen</i>                                                                                                              | 29 |
| 2.1.10. | <i>Qualifizierte Nachrangigkeit</i>                                                                                                                                                         | 29 |
| 2.1.11. | <i>Übertragung / Abtretung</i>                                                                                                                                                              | 30 |
| 2.1.12. | <i>Anwendbares Recht, Gerichtsstand</i>                                                                                                                                                     | 30 |
| 2.1.13. | <i>Laufzeit, keine ordentliche Kündigungsmöglichkeit des Anlegers, vorzeitige Rückführung durch die Emittentin</i>                                                                          | 30 |
| 2.2.    | <i>die Zahl-, Einreichungs- und Hinterlegungsstellen,</i>                                                                                                                                   | 31 |
| 2.3.    | <i>Übersicht über die allenfalls bisher ausgegebenen Vermögensrechte,</i>                                                                                                                   | 31 |
| 2.4.    | <i>Rechtsform der Veranlagung (Anteils-, Gläubigerrecht oder Mischform), Gesamtbetrag, Stückelung sowie Zweck des Angebotes,</i>                                                            | 31 |
| 2.4.1.  | <i>Rechtsform der Veranlagung</i>                                                                                                                                                           | 31 |
| 2.4.2.  | <i>Gesamtbetrag und Stückelung</i>                                                                                                                                                          | 31 |
| 2.4.3.  | <i>Zweck des Angebots</i>                                                                                                                                                                   | 32 |
| 2.5.    | <i>Art der Veranlagung (offene oder geschlossene Form),</i>                                                                                                                                 | 32 |
| 2.6.    | <i>Art und Anzahl sonstiger Veranlagungsgemeinschaften des Emittenten oder sonstiger Veranlagungsgemeinschaften, die auf die Veranlagung von Einfluß sein können,</i>                       | 32 |
| 2.7.    | <i>Angabe der Börsen, an denen die Veranlagung, die Gegenstand des öffentlichen Angebotes ist, und sonstige Wertpapiere des Emittenten bereits notieren oder gehandelt werden,</i>          | 32 |
| 2.8.    | <i>allfällige Haftungserklärungen Dritter für die Veranlagung,</i>                                                                                                                          | 33 |
| 2.9.    | <i>Personen, die das Angebot fest übernommen haben oder dafür garantieren,</i>                                                                                                              | 33 |
| 2.10.   | <i>Angaben über die Personen, denen das aus der Emission erworbene Kapital zur wirtschaftlichen Verfügung zufließt, sofern diese Personen nicht mit dem Emittenten identisch sind, ....</i> | 33 |
| 2.11.   | <i>die auf die Einkünfte der Veranlagung erhobenen Steuern (beispielsweise Kapitalertragsteuer, ausländische Quellensteuern),</i>                                                           | 33 |
| 2.11.1. | <i>Allgemeines</i>                                                                                                                                                                          | 33 |
| 2.11.2. | <i>Natürliche Person hält Darlehensforderung im Privatvermögen</i>                                                                                                                          | 34 |
| 2.11.3. | <i>Natürliche Person hält Darlehensforderung im Betriebsvermögen</i>                                                                                                                        | 35 |
| 2.11.4. | <i>Nicht gemeinnützige Kapitalgesellschaft hält Darlehensforderung</i>                                                                                                                      | 36 |
| 2.12.   | <i>Zeitraum für die Zeichnung,</i>                                                                                                                                                          | 36 |
| 2.13.   | <i>etwaige Beschränkungen der Handelbarkeit der angebotenen Veranlagung und Markt, auf dem sie gehandelt werden kann,</i>                                                                   | 37 |
| 2.14.   | <i>Vertriebs- und Verwaltungskosten, Managementkosten, jeweils nach Höhe und Verrechnungsform,</i>                                                                                          | 37 |
| 2.15.   | <i>Angabe der Bewertungsgrundsätze,</i>                                                                                                                                                     | 37 |
| 2.16.   | <i>Angabe allfälliger Belastungen,</i>                                                                                                                                                      | 37 |
| 2.17.   | <i>nähere Bestimmungen über die Erstellung des Rechnungsabschlusses und etwaiger Rechenschaftsberichte,</i>                                                                                 | 37 |

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                             |    |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.18.  | Bestimmungen über die Ausschüttung und Verwendung des Jahresüberschusses/Jahresgewinnes, .....                                                                                                                                                                              | 38 |
| 2.19.  | letzter Rechenschaftsbericht samt Bestätigungsvermerk, .....                                                                                                                                                                                                                | 38 |
| 2.20.  | Darstellung des Kaufpreises der Veranlagung samt allen Nebenkosten, .....                                                                                                                                                                                                   | 38 |
| 2.21.  | Art und Umfang einer Absicherung der Veranlagung durch Eintragung in öffentliche Bücher, .....                                                                                                                                                                              | 38 |
| 2.22.  | Angabe über zukünftige Wertentwicklungen der Veranlagung, .....                                                                                                                                                                                                             | 38 |
| 2.23.  | Bedingungen und Berechnung des Ausgabepreises für Veranlagungen, die nach Schluß der Erstemission begeben werden, .....                                                                                                                                                     | 39 |
| 2.24.  | Angaben über allfällige Bezugsrechte der vorhandenen Anleger und deren Bezugspreise im Falle einer Erhöhung des Veranlagungsvolumens, Angaben, in welcher Form die Substanz- und Ertragszuwächse der bestehenden Anleger gegenüber den neuen Anlegern gesichert sind, ..... | 39 |
| 2.25.  | Darlegung der Möglichkeiten und Kosten einer späteren Veräußerung der Veranlagung, .....                                                                                                                                                                                    | 39 |
| 2.26.  | Leistungen der Verwaltungsgesellschaft und die dafür verrechneten Kosten, .....                                                                                                                                                                                             | 39 |
| 2.27.  | Kündigungsfristen seitens der Verwaltungsgesellschaften, .....                                                                                                                                                                                                              | 39 |
| 2.28.  | Bestimmungen über die Abwicklung und die Stellung der Anleger im Insolvenzfall, .....                                                                                                                                                                                       | 39 |
| 2.29.  | Wertpapierkennnummer (falls vorhanden) .....                                                                                                                                                                                                                                | 39 |
| 3.     | Angaben über den Emittenten .....                                                                                                                                                                                                                                           | 40 |
| 3.1.   | Firma, Sitz und Unternehmensgegenstand, .....                                                                                                                                                                                                                               | 40 |
| 3.1.1. | <i>Firma</i> .....                                                                                                                                                                                                                                                          | 40 |
| 3.1.2. | <i>Sitz</i> .....                                                                                                                                                                                                                                                           | 40 |
| 3.1.3. | <i>Unternehmensgegenstand</i> .....                                                                                                                                                                                                                                         | 40 |
| 3.2.   | Darstellung der rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse, insbesondere Angaben zum Stammkapital oder dem Stammkapital entsprechenden sonstigen Gesellschaftskapital, dessen Stückelung samt Bezeichnung etwaiger verschiedener Gattungen von Anteilsrechten, .....     | 40 |
| 3.3.   | Mitglieder der Organe der Geschäftsführung, der Verwaltung und der Aufsicht (Name, Stellung), .....                                                                                                                                                                         | 40 |
| 3.4.   | Angabe der Anteilseigner, die in der Geschäftsführung des Emittenten unmittelbar oder mittelbar eine beherrschende Rolle ausüben oder ausüben können, .....                                                                                                                 | 41 |
| 3.5.   | der letzte Jahresabschluss samt etwaiger Lageberichte und Bestätigungsvermerk(e). .....                                                                                                                                                                                     | 41 |
| 4.     | Angaben über die Depotbank (falls vorhanden) .....                                                                                                                                                                                                                          | 41 |
| 5.     | Weitere Angaben .....                                                                                                                                                                                                                                                       | 41 |
| 5.1.   | Art und Umfang der laufenden Informationen der Anleger über die wirtschaftliche Entwicklung der Veranlagung, .....                                                                                                                                                          | 41 |
| 5.2.   | Sonstige Angaben, die für den Anleger erforderlich sind, um sich ein fundiertes Urteil im Sinne des § 5 Abs. 1 zu bilden. ....                                                                                                                                              | 41 |
| 5.2.1. | <i>Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft</i> .....                                                                                                                                                                                            | 42 |
| 5.2.2. | <i>Risiken im Zusammenhang mit der Veranlagung</i> .....                                                                                                                                                                                                                    | 44 |
|        | Unterfertigung gemäß Kapitalmarktgesetz .....                                                                                                                                                                                                                               | 48 |
| 6.     | Kontrollvermerk des Prospektkontrollors .....                                                                                                                                                                                                                               | 49 |
| 7.     | Verzeichnis der Anhänge .....                                                                                                                                                                                                                                               | 50 |
|        | Anhang A .....                                                                                                                                                                                                                                                              | 51 |
|        | Abkürzungen und Definitionen .....                                                                                                                                                                                                                                          | 51 |
|        | Anhang B .....                                                                                                                                                                                                                                                              | 53 |
|        | Jahresabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2020 .....                                                                                                                                                                                                                  | 53 |
|        | Anhang C .....                                                                                                                                                                                                                                                              | 54 |

|                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Muster Darlehensverträge .....</b>                                        | <b>54</b> |
| <b>Abschnitt I – Darlehensvertrag mit Zinszahlungen in Euro .....</b>        | <b>54</b> |
| <b>Abschnitt II – Darlehensvertrag mit Zinszahlungen in Gutscheinen.....</b> | <b>55</b> |

## Allgemeine Warnhinweise

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

Dieser Prospekt enthält ferner bestimmte zukunftsgerichtete Aussagen, die sich auf die Geschäftstätigkeit, die finanzielle Entwicklung und die Erträge der Emittentin und ihrer verbundenen Unternehmen unter der einheitlichen Leitung der FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG, FN 154675 p (gemeinsam die „FMTG Gruppe“), beziehen. Zukunftsgerichtete Aussagen sind an Begriffen wie "sieht vor", "erwartet", "beabsichtigt", "plant", "ist der Ansicht", "ist bestrebt", "schätzt" und ähnlichen Ausdrücken erkennbar. Zukunftsgerichtete Aussagen betreffen zukünftige Tatsachen, Ereignisse sowie sonstige Umstände, die keine historischen Tatsachen sind. Solche Aussagen geben nur die Auffassungen der Gesellschaft hinsichtlich ihrer Einschätzung möglicher zukünftiger Ereignisse zum gegenwärtigen Zeitpunkt wieder und unterliegen daher Risiken und Unsicherheiten.

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

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

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

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

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

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

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

### **Emittentin**

Die FMTG Services GmbH, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht, eingetragen im Firmenbuch beim Handelsgericht Wien unter FN 304169 h, mit der Geschäftsanschrift Walcherstraße 1A, Stiege C2, Top 6.04, A-1020 Wien

### **Plattform**

Anleger können Angebote im Hinblick auf die Veranlagung über die Plattform unter [www.finnest.com](http://www.finnest.com) abgeben. Betreiberin der Plattform ist die Finnest GmbH (Finnest), eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht, registriert im Firmenbuch beim Handelsgericht Wien unter FN 418310m, und der Geschäftsanschrift Schleifmühlgasse 6-8, Top 815, A-1040 Wien. Finnest gehört als derzeit 100%-ige Tochter der Invesdor Oy, mit Sitz in Finnland, zur Invesdor Unternehmensgruppe. Finnest wird die Anleger über die Plattform informieren, sollten die Angebote über eine andere Plattform der Unternehmensgruppe abgegeben werden.

### **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 1.000 zu betragen hat. Jeder höhere Darlehensbetrag hat ein ganzes Vielfaches von EUR 1.000 zu betragen (das bedeutet eine Stückelung in EUR 1.000-Schritten). Die Emittentin kann in Abstimmung mit Finnest sowohl die Mindestinvestitionssumme als auch die Stückelung der Veranlagung abändern. Änderungen werden auf der Plattform veröffentlicht.

### **Angebotsfrist**

Die Angebotsfrist gliedert sich in 9 (neun) Zeichnungsfristen:

Zeichnungsfrist 1 beginnt mit dem der Veröffentlichung dieses Prospekts folgenden Bankarbeitstag (dieser ist geplant am 26.05.2021) und endet mit dem Ablauf des 30.06.2021.

Zeichnungsfrist 2 beginnt am 07.09.2021 und endet mit dem Ablauf des 14.10.2021.

Zeichnungsfrist 3 beginnt am 02.11.2021 und endet mit dem Ablauf des 09.12.2021.

Zeichnungsfrist 4 beginnt am 11.01.2022 und endet mit dem Ablauf des 17.02.2022.

Zeichnungsfrist 5 beginnt am 08.03.2022 und endet mit dem Ablauf des 14.04.2022.

Zeichnungsfrist 6 beginnt am 03.05.2022 und endet mit dem Ablauf des 09.06.2022.

Zeichnungsfrist 7 beginnt am 06.09.2022 und endet mit dem Ablauf des 13.10.2022.

Zeichnungsfrist 8 beginnt am 02.11.2022 und endet mit dem Ablauf des 08.12.2022.

Zeichnungsfrist 9 beginnt am 10.01.2023 und endet mit dem Ablauf des 16.02.2023.

Die Zeichnungsfristen können von der Emittentin im Falle der vorzeitigen Erreichung des Gesamtbetrags der Veranlagung, also einem Gesamtbetrag in Höhe von EUR 20.000.000,--, verkürzt werden oder, betreffend die Zeichnungsfristen 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 und 9, auch zur Gänze entfallen. Eine entsprechende Verkürzung oder ein gänzlicher Entfall wird von der Emittentin gegebenenfalls auf ihrer Website [www.falkensteiner.com](http://www.falkensteiner.com) und auf der Plattform veröffentlicht.

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

### **Internationales Angebot**

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

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

In der Schweizerischen Eidgenossenschaft ist das Angebot über einen Zeitraum von 12 Monaten mit EUR 1,9 Mio. begrenzt.

**Laufzeit**

Die Laufzeit des Darlehens beginnt jeweils nach Einlangen des Darlehensbetrages auf ein von der Emittentin auf der Plattform bekanntgegebenes Konto, 10 (zehn) Tage nach dem Datum der Anbotsannahme und endet wie folgt:

Für die Zeichnungsfristen 1, 2, 3, 4 und 5: am 30.09.2026.

Für die Zeichnungsfristen 6, 7, 8 und 9: am 30.09.2027.

**Verzinsung**

Die Verzinsung beträgt fix 4% p.a.

Nach Wahl des Anlegers werden die Zinsen als Geldüberweisung in Euro oder als Gutscheine für Leistungen der Emittentin mit einem Bruttowert in Höhe der Zinsen zuzüglich 50% des Bruttowertes geleistet.

**Zinsperioden**

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

Die Verzinsung des Darlehens beginnt nach Einlangen des Darlehensbetrages auf ein von der Emittentin auf der Plattform bekanntgegebenes Konto, 10 (zehn) Tage nach dem Datum der Anbotsannahme.

Die Zinsen werden auf Basis act/360 berechnet.

**Zinszahlungstermin**

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

Der erste Zinszahlungstermin ist für die

Zeichnungsfristen 1 und 2 der 31.03.2022,

Zeichnungsfristen 3, 4 und 5 der 30.09.2022,

Zeichnungsfristen 6 und 7 der 31.03.2023, und

Zeichnungsfristen 8 und 9 der 30.09.2023.

**Abschluss des Darlehensvertrags**

Anleger können über die Plattform ein Angebot zur Gewährung eines qualifizierten Nachrangdarlehens an die Emittentin nach Maßgabe des Darlehensvertrages zum fixen Zinssatz in Höhe von 4% p.a. stellen. Dieses Angebot kann von der Emittentin angenommen oder auch abgelehnt werden. Bei Annahme kommt der entsprechende Darlehensvertrag zustande.

**Nachrangigkeit**

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

**Kosten**

Für die Nutzung und sämtliche Dienstleistungen der Plattform [www.finnest.com](http://www.finnest.com) im Zusammenhang mit der gegenständlichen Veranlagung zahlen Investoren einmalig 1% der gewährten Darlehenssumme, mindestens aber EUR 25,-. Finnest steht es frei diese Kosten zu reduzieren oder zur Gänze darauf zu verzichten. Eine solche Reduktion oder ein Verzicht wird von Finnest auf der Plattform veröffentlicht.

**Übertragbarkeit**

Die Veranlagung ist nicht verbriefte. Eine Übertragung des Vertrages auf Dritte bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der Emittentin.

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

### 1. Einleitung

Die Emittentin ist innerhalb der FMTG Gruppe die Leitgesellschaft des Geschäftsbereiches FMTG Services. Dieser Geschäftsbereich ist der wesentliche Umsatzträger der gesamten FMTG Gruppe. Die Emittentin erwirtschaftet ihren operativen Betriebserfolg mit umsatzabhängigen Dienstleistungsgebühren (Fees) aus dem Betreiben und Managen von Hotels und Residences, die im Eigentum oder Teileigentum der FMTG Gruppe oder im Eigentum Dritter stehen.

Zum Verständnis des Geschäftsmodells der Emittentin ist es daher erforderlich, die gesamte FMTG Gruppe, sowie den Teilkonzern der Emittentin in der Folge im Überblick darzustellen.

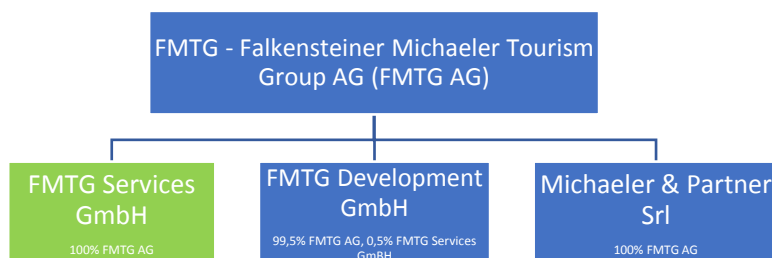
### 2. FMTG Gruppe

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. Das Mutterunternehmen des Konzerns und damit auch das Mutterunternehmen der Emittentin ist die FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG (FMTG AG) mit dem Sitz in Österreich, Walcherstraße 1A, Stiege 2C, Top 6.04, 1020 Wien, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien unter FN 154675 p. Die Aktionäre der FMTG AG sind die drei italienischen Gesellschaften MARIA s.r.l. (36,84%), THE ANTON s.r.l. (36,84%) sowie GFM s.r.l. (26,32%).

Die FMTG Gruppe gliedert sich in drei Geschäftsbereiche:

- ✚ FMTG Services
- ✚ FMTG Development
- ✚ Michaeler & Partner

Die Geschäftsbereiche werden durch die jeweiligen Leitgesellschaften geführt – siehe nachstehende Grafik:



Im Organigramm grün markiert ist die Emittentin

## **2.1. Unternehmensgeschichte und Falkensteiner heute**

### **2.1.1. Vom Familienbetrieb zum internationalen Familienunternehmen**

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

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

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

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

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

### **2.1.2. Falkensteiner Hotels und Residences heute: Fokus auf das Management von Hotels und Residences mittels Pacht und Managementvertrag**

Die FMTG Gruppe, mit einem gemanagten Umsatz von ca. EUR 174 Mio. (2019), bietet mit ihren ca. 4.200 Zimmern jährlich mehreren hunderttausenden Menschen aus allen Ländern der Welt die Möglichkeit zu Urlaub in 4-Sterne, 4-Sterne Superior und 5-Sterne Hotels.

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

In den letzten Jahren bis inklusive 2019 konnte die FMTG Gruppe profitabel wachsen und entwickelte sich zu einem bedeutenden Hotelbetreiber in der Premium Kategorie in Österreich und an der Adriaküste.

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

Das Management der FMTG Gruppe will den starken Wachstumskurs der letzten Jahre beibehalten und setzt auf Wachstum als Hotelbetreiber in den Kern-Märkten Österreich, Deutschland, Italien sowie der Adriaküste der Balkanhalbinsel. Neue Projektentwicklungen sollen mit starken strategischen Partnern zusammen abgewickelt werden. So konnte mit 23. März 2021 ein Pachtvertrag für ein Premium Familienhotel in Tschagguns, Vorarlberg, mit dem größten

Energieversorgungsunternehmen in Vorarlberg, der Illwerke vkw AG als Investor, abgeschlossen werden. Mit einem Investitionsvolumen von ca. EUR 46 Mio. soll das 130 Zimmer und Suiten fassende Haus bis zur Wintersaison 2022/2023 fertiggestellt sein.

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

Die aktuelle Corona-Pandemie hat immense negative Auswirkungen auf die gesamte Wirtschaft und stellt alle Branchen vor enorme Herausforderungen. Es hat sich gezeigt, dass insbesondere die Tourismusbranche massive Einbußen erlitten hat. In Österreich und nahezu allen anderen europäischen Staaten kam es seit März 2020 zu monatelangen, gesetzlich vorgeschriebenen Betriebsschließungen und zum weitgehenden Erliegen der Reisebranche.

Die gegenwärtigen globalen Reisebeschränkungen stellen und stellen die Branche vor noch nie dagewesene Herausforderungen. Einzig die zwischenzeitliche Öffnung der europäischen Grenzen in den Sommermonaten 2020 sorgte dafür, dass in einigen Kernmärkten (das sind die Destinationen in Österreich, Kroatien und Italien) der Sommertourismus stattfinden konnte und aufgrund des Wegfalls außereuropäischer Reiseziele teilweise eine sehr gute Nachfrage nach regionalen Tourismusprodukten bestand.

Bis Mitte Mai 2021 durften Hotels an den meisten FMTG-Standorten nur unter bestimmten, sehr restriktiven Bedingungen oder gar nicht öffnen. So musste die gesamte Wintersaison 2020/2021 in Österreich ausfallen. Nach monatelangen Lockdown-Maßnahmen einhergehend mit dem Impffortschritt entspannt sich schrittweise die epidemiologische Lage. Neben aller Schwierigkeiten seit über einem Jahr ist hervorzuheben, dass nach Einschätzung der Gesellschaft der Wunsch der Gäste nach Urlaub nach wie vor hoch ist und wie rasant sich die Buchungslage nach den Schließungsphasen in 2020 und 2021 entwickelt hat. Auch 2021 kann nach Einschätzung der Gesellschaft nicht davon ausgegangen werden, dass epidemiologisch eine Rückkehr zur Reise-Freiheit wie in Vor-Covid-Zeiten möglich sein wird. Nach Einschätzung der Emittentin ist jedoch davon auszugehen, dass der inner-europäische Tourismus ab dem Frühsommer 2021 gut funktionieren wird.

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

Die FMTG Gruppe war im 1. Quartal 2020 positiv im Plan und mit ausreichend liquiden Mitteln ausgestattet. Aufgrund des ersten Lockdowns ab März 2020 gab es im 2. Quartal 2020 im operativen Hotel- und Resortbetrieb praktisch einen Total-Umsatzausfall. Zudem mussten Stornierungen und damit verbundene Anzahlungen abgewickelt werden, wobei hier ein bemerkenswerter Erfolg mit Umbuchungen und Gutscheinen statt Rückerstattungen erzielt werden konnte. In den Sommermonaten war die Buchungslage regional sehr verschieden und unmittelbar von der Reisebeschränkungs- und Grenzschießungspolitik einzelner Länder betroffen. So lief der Betrieb in den österreichischen Betrieben von Juni bis Oktober 2020 gut bis sehr gut. In Kroatien und Italien war sie geprägt von Unsicherheit und kurzfristigen politischen Ankündigungen in den Quellmärkten (Wohnsitzländer der Gäste). Insgesamt lag der konzernweite Umsatz im Sommer weit unter Budget und Vorjahreszahlen, hat aber dennoch einen wichtigen Beitrag zum Gesamtjahresergebnis beigesteuert.

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

Residences angedacht, da der Fokus auf die Ferienhotellerie gelegt wird.

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

Da die Sicherheit und Gesundheit der Falkensteiner Gäste oberste Priorität haben, wurde unter dem Motto „Safe Hotel“ das Falkensteiner Präventivkonzept von internen und externen Experten erarbeitet und in allen Hotelbetrieben implementiert. Es beinhaltet Sicherheits- und Hygienemaßnahmen, die Steuerung und Entzerrung von Besuchergruppen, Reinigungs- und Hygienevorschriften und die Schulung sämtlicher Hotelmitarbeiter im Rahmen der Falkensteiner Academy zu „COVID-19 Health & Safety Hosts“.

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

### **2.2.1. FMTG Services**

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

Im wichtigsten Geschäftsbereich der FMTG Gruppe, FMTG Services, betreibt und managt die Emittentin als Leitgesellschaft 30 Hotels und Apartmentanlagen sowie 3 Campingplätze auf Basis von Management- und Pachtverträgen. Die betriebenen Hotels und Residences sind in sieben europäischen Ländern (Österreich, Italien, Slowakei, Tschechische Republik, Kroatien, Serbien und Montenegro) angesiedelt.

Der vom Geschäftsbereich FMTG Services gemanagte Umsatz 2019 (das ist die Summe der Umsätze der Hotelbetriebe, Apartmentanlagen und Campingplätze, die von FMTG Services GmbH betrieben und gemanagt werden – unabhängig von den Beteiligungsverhältnissen) betrug rd. EUR 166 Mio. und ist die Basis (Bemessungsgrundlage) für den Umsatz und Betriebserfolg der Emittentin.

Corona bedingt ist der gemanagte Umsatz im Geschäftsbereich FMTG Services in 2020 auf EUR 97 Mio. zurückgegangen.

#### **2.2.1.2. FMTG Services GmbH**

Der Umsatz der FMTG Services GmbH in Höhe von EUR 10.515.522,36 in 2020 (EUR 14.148.373,20 in 2019) resultiert im Wesentlichen aus der Verrechnung von umsatzabhängigen Dienstleistungsgebühren (Fees) der seitens der Emittentin gemanagten Hotels und Residences an denen die Emittentin beteiligt ist (und somit zum Teilkonzern FMTG Services gehören) oder anderer seitens der Emittentin gemanagten Hotels und Residences der FMTG Gruppe oder Dritter.

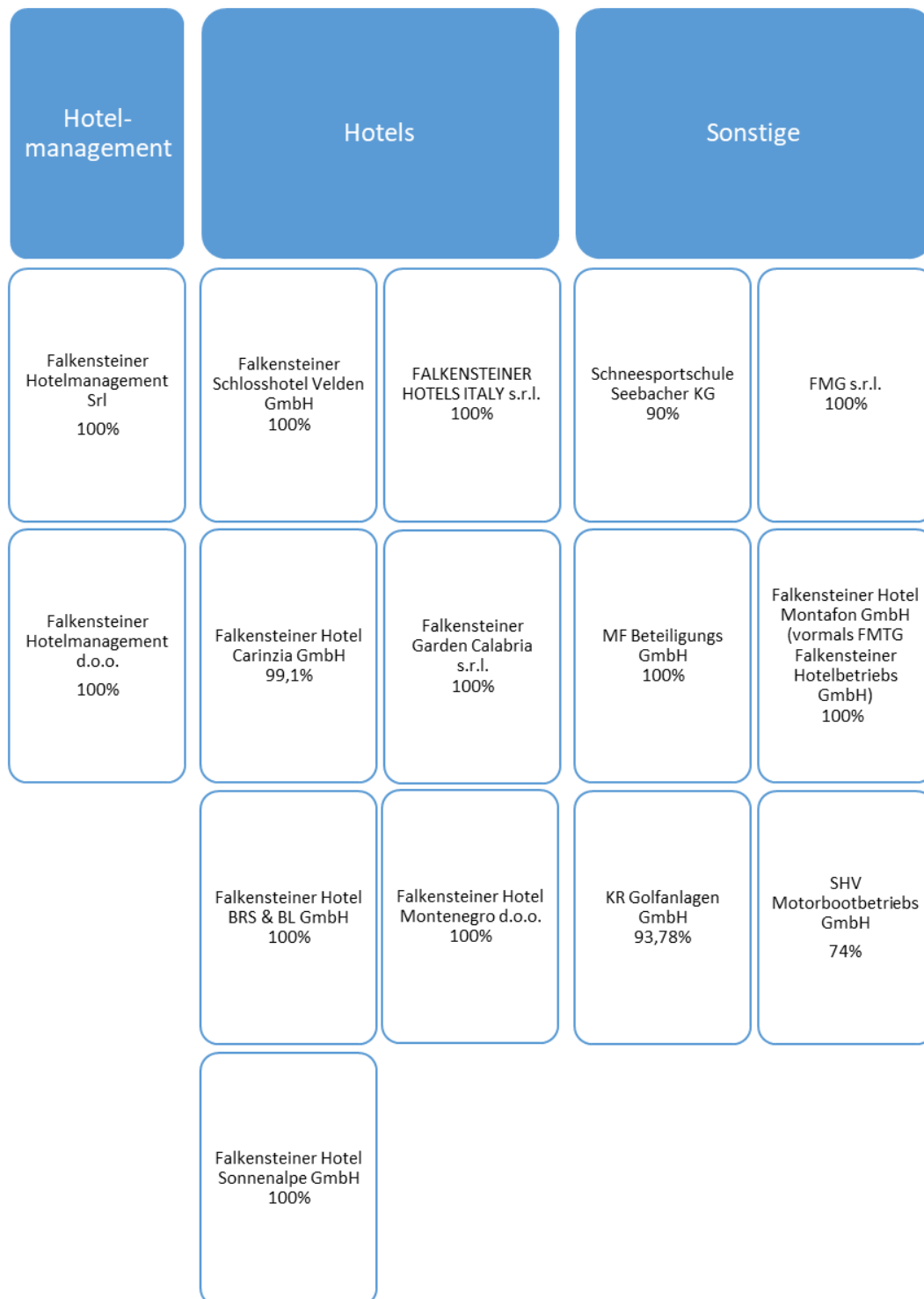
Die folgende Aufstellung enthält eine Liste der Hotels, für die die Emittentin direkt oder indirekt

über 100%ige Tochtergesellschaften Dienstleistungsgebühren (Fees) erhält:

| Hotelname                       | Land | Ort               |
|---------------------------------|------|-------------------|
| Club Funimation Katschberg      | AT   | Katschberghöhe    |
| Hotel Sonnenalpe                | AT   | Hermagor          |
| Hotel Cristallo                 | AT   | Katschberghöhe    |
| Hotel Carinzia                  | AT   | Hermagor          |
| Schlosshotel Velden             | AT   | Velden            |
| Hotel & Spa Bad Leonfelden      | AT   | Bad Leonfelden    |
| Balance Resort Stegersbach      | AT   | Stegersbach       |
| Hotel & Asia Spa Leoben         | AT   | Leoben            |
| Hotel Schladming                | AT   | Schladming        |
| edel:weiss Residences           | AT   | Katschberghöhe    |
| Hotel Prague                    | CZ   | Prag              |
| Spa Resort Marienbad            | CZ   | Marienbad         |
| Club Funimation Borik           | HR   | Zadar             |
| Hotel Adriana                   | HR   | Zadar             |
| Hotel Donut                     | HR   | Zadar             |
| Hotel Park Punat                | HR   | Punat             |
| Hotel & Spa Iadera              | HR   | Zadar             |
| Family Hotel Diadora            | HR   | Zadar             |
| Residences Senia                | HR   | Zadar             |
| Resort Capo Boi                 | IT   | Villasimius       |
| Club Funimation Garden Calabria | IT   | Vahrn             |
| Hotel Kronplatz                 | IT   | Reischach/Bruneck |
| Hotel & Spa Jesolo              | IT   | Jesolo            |
| Family Resort Lido              | IT   | Kiens             |
| Hotel & Spa Falkensteinerhof    | IT   | Valles            |
| Hotel & Spa Antholz             | IT   | Antholz           |
| Hoel & Spa Sonnenparadies       | IT   | Terenten          |
| Hotel Montenegro                | MNE  | Budvar            |
| Hotel Belgrade, Office          | RS   | Belgrad           |
| Hotel Bratislava                | SK   | Bratislava        |

Die Emittentin ist Mutter des Teilkonzerns FMTG Services. Im Teilkonzern FMTG Services hält die Emittentin wesentliche Beteiligungen an Hotelmanagementgesellschaften und Hotels und Residences wie folgt:

# FMTG Services GmbH



### 2.2.2. FMTG Development

In ihrem Geschäftsbereich FMTG Development unter der Führung der FMTG Development GmbH (einem Schwesterunternehmen der Emittentin) entwickelt und errichtet die FMTG Gruppe Hotels und Residences.

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 und Residences werden sodann von der Emittentin gemanagt und betrieben, auch wenn sie gesellschaftsrechtlich nicht zum Teilkonzern FMTG Services gehören. Die FMTG Services betreibt folgende Hotels, an denen die FMTG Development GmbH eine Mehrheits- oder Minderheitsbeteiligung hält:

| Hotelname                  | Land | Ort               |
|----------------------------|------|-------------------|
| Club Funimation Katschberg | AT   | Katschberghöhe    |
| Hotel Cristallo            | AT   | Katschberghöhe    |
| edel:weiss Residences      | AT   | Katschberghöhe    |
| Hotel Maria Prag           | CZ   | Prag              |
| Hotel Grand Spa Marienbad  | CZ   | Marienbad         |
| Club Funimation Borik      | HR   | Zadar             |
| Hotel Adriana              | HR   | Zadar             |
| Hotel Donut                | HR   | Zadar             |
| Hotel Park Punat           | HR   | Punat             |
| Hotel & Spa Iadera         | HR   | Zadar             |
| Family Hotel Diadora       | HR   | Zadar             |
| Residences Senia           | HR   | Zadar             |
| Hotel & Spa Jesolo         | IT   | Jesolo            |
| Hotel Kronplatz            | IT   | Reischach/Bruneck |
| Hotel Belgrade, Office     | RS   | Belgrad           |
| Hotel Bratislava           | SK   | Bratislava        |

### 2.2.3. Michaeler & Partner

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

## 3. Positionierung der Falkensteiner Hotels und Residences im Markt

Die Kernkompetenz der FMTG Gruppe ist, eine vollintegrierte Wertschöpfung sowohl im Winter- als auch im Sommertourismus zu generieren. Diese wird mit einheitlicher Marke, Marketing, IT- und Buchungssystemen und Management zentral gesteuert. Winter- und Sommertourismus sind

eine wirtschaftliche Einheit im Geschäftsmodell der FMTG-Gruppe.

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, 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 27 Hotels, 3 Apartmenthäuser und 3 Campingplätze in 7 europäischen Ländern, hiervon werden 10 Hotels mit 1.222 Betten in Österreich betrieben. Die FMTG Gruppe beschäftigte in 2020 durchschnittlich 1.359 (2019: 2.121) Mitarbeiter. Der durchschnittliche Mitarbeiterstand hat sich in 2020 im Vergleich zu 2019 insofern reduziert, da Hotelbetriebe coronabedingte Schließphasen hatten und somit die nicht fix angestellten Saisonmitarbeiter kürzer im Unternehmen beschäftigt waren.

Die Dachmarke „Falkensteiner Hotels & Residences“ ist mit einem gestützten Bekanntheitsgrad von 89% die bekannteste Ferienhotelmarke in Österreich (Quelle: Forsa Markenstudie 2019). 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. Das breite Leistungsspektrum grenzt die FMTG Gruppe auch deutlich von anderen, nationalen Mitbewerbern wie beispielsweise dem Thermenhotelbetreiber VAMED oder dem Familienhotelbetreiber Familux Resorts ab, die den Fokus jeweils nur auf ein Segment setzen.

Der außergewöhnliche Anstieg der Direkt-Buchungen (Direktbuchungen über die website falkensteiner.com oder via Email oder Telefon in der Reservierungsabteilung der FMTG Gruppe) im Geschäftsjahr 2020 ist der Situation rund um COVID 19 und den damit verbundenen größeren Unsicherheiten und dem erhöhten Informationsbedarf der Kunden geschuldet. Diese Entwicklung wird nach Einschätzung der Emittentin in 2021 anhalten, jedoch mit Entspannung der Lage wird dies auf einem niedrigeren Niveau als im Ausnahmejahr 2020 erfolgen. Der Bereich Leisure Individual Direkt (Direktbuchungen durch individuelle Freizeitgäste) wird nach Einschätzung der Emittentin mittelfristig weiter wachsen, insbesondere aufgrund neuer Produktkonzepte und neuer darauf ausgerichteter Projekte. Der Bereich Leisure Individual OTA (Online Portale wie beispielsweise booking.com) wird nach Einschätzung der Emittentin aufgrund der Flexibilität und stärkeren Kurzfristigkeit in Zukunft zu einem höheren Anteil am Gesamtvolumen der Buchungen führen, der zu Lasten des Bereichs FIT (Foreign Individual Traveller; Buchungen über Reiseveranstalter) gehen wird und damit den bisherigen negativen Trend in diesem Bereich fortsetzen wird. Der Anteil im Segment Leisure Groups (klassisch Busgeschäft) wird sich nach Einschätzung der Emittentin längerfristig nicht erholen, stellt aber zudem ein Segment dar, auf das aufgrund der Positionierung in Zukunft bewusst verzichtet wird. Das Veranstaltungsgeschäft (MICE/SPORT) wird sich nach Einschätzung der Emittentin mittelfristig wieder leicht erholen. Im Bereich Geschäftsreisen (Corporate) wird mit einer Erholung auf niedrigem Niveau gerechnet.

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

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

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

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

## **5. Wirtschaftliche Situation**

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

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

Die hier angeführten Zahlen beziehen sich auf den Konzernabschluss und die Geschäftsbereiche der FMTG Gruppe und sind nicht die Zahlen der Emittentin/des Darlehensnehmers. In dieser Darstellung ist die wirtschaftliche Bedeutung des Geschäftsbereiches FMTG Services ersichtlich, deren Leitgesellschaft die FMTG Services GmbH (Emittentin und Darlehensnehmer) ist.

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

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

Die Tabelle auf der folgenden Seite stellt die Umsatz- und EBITDA-Entwicklung der Geschäftsbereiche der FMTG-Gruppe gegenüber. Dabei ist anzumerken, dass die Werte für das Geschäftsjahr 2020 vorläufige und nicht vom Wirtschaftsprüfer geprüfte Daten darstellen.

|                      | FMTG Services |                | Sonstige Geschäftsbereiche und Konzerneliminierungen |              | FMTG Group    |                |
|----------------------|---------------|----------------|------------------------------------------------------|--------------|---------------|----------------|
| in TEUR              | 2020          | 2019           | 2020                                                 | 2019         | 2020          | 2019           |
| Außenumsatz *)       | 76.808        | 125.665        | 3.584                                                | 3.107        | 80.392        | 128.772        |
| Innenumsatz          | 122           | 65             | -122                                                 | -65          | 0             | 0              |
| <b>Segmentumsatz</b> | <b>76.930</b> | <b>125.730</b> | <b>3.462</b>                                         | <b>3.042</b> | <b>80.392</b> | <b>128.772</b> |
| EBITDA               | 20.237        | 27.133         | 570                                                  | 5.809        | 20.807        | 32.942         |
| EBITDA Marge         | 26,3%         | 21,6%          | 16,5%                                                | 191,0%       | 25,9%         | 25,6%          |

\*) Die Umsatzerlöse beinhalten die Umsätze der Hotelbetriebe, Apartmentanlagen und Campingplätze der Konzerngesellschaften sowie die Umsatzerlöse der Emittentin und der Hotelmanagementgesellschaften gegenüber nicht Konzernunternehmen

## 5.2. FMTG Services GmbH

Siehe dazu den Jahresabschluss per 31.12.2020 (inkl. Vergleich zu 2019) in Anhang B zu diesem Prospekt.

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

## 6. Investitionen, Wachstum und Expansion der Falkensteiner Hotels und Residences

### 6.1. Adria Raum

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

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

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

### 6.2. Deutschland

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

### 6.3. Österreich

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

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

#### **6.4. Kosten und deren Finanzierung**

Die FMTG Gruppe plant in den kommenden Jahren die Expansion und das Wachstum in den Kernmärkten Österreich, im Adria-Raum (Kroatien und Italien) und Deutschland und qualitätserhöhende Investitionen in bestehende Hotelbetriebe. So wird derzeit das Falkensteiner Spa Resort Marienbad, Tschechien, in ein 5\* Gesundheitsresort umgebaut. Investitionen in Hotel- und Resortanlagen in Kroatien sowie in Premium Camping in Österreich und Kroatien sind ebenfalls eingeplant.

Ein Teil der dafür beabsichtigten Finanzierung, soll über die aktuelle Veranlagung von der FMTG Services GmbH, als Emittentin, von den Investoren bis zu einem Betrag von EUR 20 Mio., aufgenommen werden.

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

### **1.1. Allgemeines**

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

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

### **1.2. Die Emittentin**

Die FMTG Services GmbH, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht, eingetragen im Firmenbuch beim Handelsgericht Wien unter FN 304169 h, mit der Geschäftsanschrift Walcherstraße 1A, Stiege C2, Top 6.04, A-1020 Wien, haftet den Anlegern als Emittentin gemäß § 22 Abs 1 Z 1 KMG für durch eigenes Verschulden oder durch Verschulden ihrer Leute oder sonstiger Personen, deren Tätigkeit zur Prospekterstellung herangezogen wurde, erfolgte unrichtige oder unvollständige Angaben in diesem Prospekt.

### **1.3. Der Prospektkontrollor**

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

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

### **1.4. Der Abschlussprüfer**

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

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

Anleger können Angebote im Hinblick auf die Veranlagung über die Plattform unter

www.finnest.com, oder über eine andere Plattform der Invesdor Unternehmensgruppe abgeben. Finnest wird die Anleger über die Plattform informieren, sollten die Angebote über eine andere Plattform der Unternehmensgruppe abgegeben werden können. Betreiberin der Plattform ist Finnest GmbH (in der Folge auch „Finnest“), eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht, registriert im Firmenbuch beim Handelsgericht Wien unter FN 418310m, und der Geschäftsanschrift Schleifmühlgasse 6-8, Top 815, A-1040 Wien. Die über die Plattform übermittelten Angebotserklärungen der Anleger nimmt Finnest entgegen, die sie in weiterer Folge jeweils zur Entscheidung über die Annahme des Angebots der Anleger an die Emittentin weiterleitet.

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.

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

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

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

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

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

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

#### **2.1.1. Zweck und Grundlagen**

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

Für weitere Ausführungen siehe auch unter im Abschnitt 6.4 „Kosten und deren Finanzierung“.

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

In den nachfolgenden Punkten werden die wesentlichen Bestimmungen dieses

Darlehensvertrages zusammengefasst. Anleger werden dennoch dringend aufgefordert, den Darlehensvertrag in seiner Gänze genauestens zu lesen und gegebenenfalls einen Rechtsanwalt bzw. Steuerberater zurate zu ziehen.

#### 2.1.2. Angebotslegung durch Anleger, Vertragsabschluss

Anleger können über die Plattform ein Angebot zur Gewährung eines qualifizierten Nachrangdarlehens an die Emittentin nach Maßgabe des Darlehensvertrages zum fixen Zinssatz in Höhe von 4% p.a. stellen. Dieses Angebot kann von der Emittentin angenommen oder auch abgelehnt werden. Bei Annahme kommt der entsprechende Darlehensvertrag zustande.

Anleger können die Höhe des Darlehensbetrags auf der Plattform wählen, wobei der Darlehensbetrag zumindest EUR 1.000 zu betragen hat. Jeder höhere Darlehensbetrag hat ein ganzes Vielfaches von EUR 1.000 zu betragen (das bedeutet: Stückelung in EUR 1.000 -Schritten). Die Emittentin kann in Abstimmung mit Finnest sowohl die Mindestinvestitionssumme als auch die Stückelung der Veranlagung abändern. Änderungen werden auf der Plattform veröffentlicht.

Der Anleger (als Darlehensgeber) stellt das Angebot zur Gewährung des qualifizierten Nachrangdarlehens nach Maßgabe des Darlehensvertrages (gem. Muster im Anhang C) an die Emittentin (als Darlehensnehmerin) und willigt gleichzeitig ein, dass die Emittentin den entsprechend angenommenen Darlehensbetrag über das SEPA Direct Debit Verfahren (SEPA-Lastschriftverfahren) vom Konto des Anlegers einziehen möge. Weiters willigt der Anleger ein, alle für das SEPA-Lastschriftverfahren notwendigen Unterlagen zu unterfertigen und an Finnest zu übermitteln.

Finnest kann auch ein anderes Verfahren als den Einzug mittels SEPA-Lastschriftmandat, zum Beispiel durch Überweisung des jeweiligen Darlehensbetrages durch den Anleger auf ein den Anlegern über die Plattform oder per E-Mail oder in einer übersandten Rechnung bekannt gegebenes Konto, erfolgen. Der Anleger hat in diesem Fall Zahlungen aufgrund des Darlehensvertrages ausschließlich auf dieses Konto vorzunehmen. Finnest kann sich dazu auch eines Zahlungsdienstleisters, wie zum Beispiel secupay AG Bank, bedienen. Die Anbieterin wird in einem solchen Fall mit dem seitens Finnest namhaft gemachten Zahlungsdienstleister einen Vertrag über die treuhändige Abwicklung der Zahlungen inklusive der Weiterleitung von Zinszahlungen an die Anleger, abschließen. Für die Anbieterin fallen bei der Abwicklung über einen Zahlungsdienstleister keine zusätzlichen Kosten an. Es obliegt Finnest das Verfahren für die Übermittlung des Darlehensbetrages für die jeweilige Zahlungsfrist festzulegen.

Durch die Auswahl eines Betrages auf der Plattform, den der Anleger in Form eines qualifizierten Nachrangdarlehens zu investieren beabsichtigt und elektronische Bestätigung der Abgabe dieses Angebotes durch Anklicken des entsprechenden Abschicken-Button auf der von Finnest betriebenen Plattform, stellt der Anleger das bis zur Annahme durch den Emittenten widerrufbare und veränderbare Angebot auf Abschluss eines qualifizierten Nachrangdarlehens.

Eine Annahme dieses Angebots auf Abschluss des Darlehensvertrags durch die Emittentin erfolgt am Ende der Angebotsfrist durch Übermittlung eines E-Mails an die vom Anleger bei Registrierung auf der von Finnest betriebenen Plattform bekanntgegebene E-Mail Adresse.

Die Emittentin ist nicht verpflichtet übermittelte Angebote von Anlegern anzunehmen.

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

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

Der Zeitraum, währenddessen Anleger Angebote im Hinblick auf die Veranlagung abgeben können (die „Angebotsfrist“), beginnt mit dem der Veröffentlichung dieses Prospekts folgenden Bankarbeitstag und endet mit dem Ablauf der Zeichnungsfrist 9 am 26.02.2023, es sei denn, diese Zeichnungsfrist wurde einmalig verlängert.

Die Angebotsfrist gliedert sich in neun Zeichnungsfristen:

Zeichnungsfrist 1 beginnt mit dem der Veröffentlichung dieses Prospekts folgenden Bankarbeitstag (dieser ist geplant am 26.05.2021) und endet mit dem Ablauf des 30.06.2021.

Zeichnungsfrist 2 beginnt am 07.09.2021 und endet mit dem Ablauf des 14.10.2021.

Zeichnungsfrist 3 beginnt am 02.11.2021 und endet mit dem Ablauf des 09.12.2021.

Zeichnungsfrist 4 beginnt am 11.01.2022 und endet mit dem Ablauf des 17.02.2022.

Zeichnungsfrist 5 beginnt am 08.03.2022 und endet mit dem Ablauf des 14.04.2022.

Zeichnungsfrist 6 beginnt am 03.05.2022 und endet mit dem Ablauf des 09.06.2022.

Zeichnungsfrist 7 beginnt am 06.09.2022 und endet mit dem Ablauf des 13.10.2022.

Zeichnungsfrist 8 beginnt am 02.11.2022 und endet mit dem Ablauf des 08.12.2022.

Zeichnungsfrist 9 beginnt am 10.01.2023 und endet mit dem Ablauf des 16.02.2023.

Die Zeichnungsfristen können von der Emittentin im Falle der vorzeitigen Erreichung des Gesamtbetrags der Veranlagung, also einem Gesamtbetrag in Höhe von EUR 20.000.000,--, verkürzt werden oder, betreffend die Zeichnungsfristen 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 und 9, auch zur Gänze entfallen. Die Emittentin behält sich das Recht vor, die Zeichnungsfristen zu verkürzen, beziehungsweise die Zeichnungsfristen 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 und 9 auch zur Gänze entfallen zu lassen, auch wenn der Gesamtbetrag von EUR 20.000.000,-- nicht zur Gänze erzielt wurde. Eine entsprechende Verkürzung oder ein gänzlicher Entfall wird von der Emittentin gegebenenfalls auf ihrer Website unter [www.falkensteiner.com](http://www.falkensteiner.com) und auf der Plattform veröffentlicht.

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

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

Die Angebotsfrist kann von der Emittentin im Falle der vorzeitigen Erreichung des Gesamtbetrags der Veranlagung, also einem Gesamtbetrag in Höhe von EUR 20.000.000 verkürzt werden.

### 2.1.4. Rücktrittsrecht der Anleger

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

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

### 2.1.5. Verzinsung

Das Darlehen wird für alle 9 Zeichnungsfristen jährlich mit einem fixen Zinssatz in Höhe von 4% verzinst. Der Zinssatz gilt für sämtliche von der Emittentin angenommene Angebote. Nach Wahl

des Anlegers werden die Zinsen als Geldüberweisung in Euro oder als Gutscheine für Leistungen der Emittentin mit einem Bruttowert in Höhe der Zinsen zuzüglich 50% des Bruttowertes geleistet.

#### 2.1.6. Zinsperioden

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

Die Verzinsung des Darlehens beginnt nach Einlangen des Darlehensbetrages auf ein von der Emittentin auf der Plattform bekanntgegebenes Konto ("Darlehensnehmerkonto"), 10 (zehn) Tage nach dem Datum der Anbotsannahme.

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

#### 2.1.7. Fälligkeit und Auszahlung laufender Zinsen

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

Der erste Zinsfälligkeitstag ist für die  
Zeichnungsfristen 1 und 2 der 31.03.2022,  
Zeichnungsfristen 3, 4 und 5, der 30.09.2022,  
Zeichnungsfristen 6 und 7, der 31.03.2023,  
Zeichnungsfrist 8 und 9, der 30.09.2023.

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

Im Falle der Zahlung der Zinsen in Gutscheinen, stehen die Gutscheine spätestens 7 Tage ab Fälligkeit im Investoren Profil auf der Falkensteiner Investoren-Seite [investors.falkensteiner.com](https://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 Email informiert, dass ihr Profil angelegt wurde und die Investoren nach Vergabe eines Passwortes Zugriff auf ihr Profil haben.

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

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

Gemäß Darlehensvertrag erhält der Anleger 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) einen Monat 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 in jedem Geschäftsjahr der Emittentin auf der Plattform oder per E-Mail bis

zur vollständigen Rückzahlung des Darlehensbetrages und aller fälligen Zinsen an den Investor jährliche Informationsschreiben in Form einer Kurzdarstellung, welche die wesentlichen Ereignisse der Emittentin, insbesondere deren Umsätze, wesentliche Änderungen der Aktiva und Passiva im Vergleich zur letzten Bilanz oder zum letzten Informationsschreiben, Personalstand, Marktsituation, Konkurrenzsituation, Marketing, Research and Development zusammenfasst.

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

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

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

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

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

#### 2.1.10. Qualifizierte Nachrangigkeit

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

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

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

Ansprüche von Anlegern aus der Veranlagung werden bei der Beurteilung, ob ein negatives

Eigenkapital vorliegt oder nicht, gleich behandelt. Die Befriedigung von Ansprüchen von Anlegern aus der Veranlagung erfolgt somit stets an sämtliche Anleger *pro rata* im Verhältnis ihrer jeweiligen Ansprüche aus der Veranlagung gegen die Emittentin.

#### 2.1.11. Übertragung / Abtretung

Die Veranlagung ist nicht verbriefte. Eine Übertragung auf Dritte bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der Emittentin.

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

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

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

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

#### 2.1.12. Anwendbares Recht, Gerichtsstand

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

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

Die Laufzeit des Darlehens beginnt jeweils dem auf das Datum der Anbotsannahme folgenden Tag und endet wie folgt:

Für die Zeichnungsfristen 1, 2, 3, 4 und 5: am 30.09.2026.

Für die Zeichnungsfristen 6, 7, 8 und 9: am 30.09.2027.

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

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

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

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

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

Gleichzeitig mit dem Angebot zur Gewährung des qualifizierten Nachrangdarlehen an die Emittentin willigt der Anleger ein, dass die Emittentin den entsprechend angenommenen Darlehensbetrag über das SEPA Direct Debit Verfahren (SEPA-Lastschriftverfahren) vom Konto des Anlegers einziehen möge. Weiters willigt der Anleger ein, alle für das SEPA-Lastschriftverfahren notwendigen Unterlagen zu unterfertigen und an Finnest zu übermitteln (siehe dazu auch den Punkt 2.1.2 der die Einwilligung des Anlegers zur Einziehung des Betrages beschreibt).

Der Darlehensbetrag wird in einer Tranche in bar erbracht und ist binnen 10 (zehn) Tagen ab Anbotsannahme fällig. Der Darlehensbetrag wird mittels SEPA-Lastschriftverfahren durch Abbuchung vom auf der Plattform seitens des Anlegers angegebenen Konto entrichtet.

Finnest kann auch ein anderes Verfahren als den Einzug mittels SEPA-Lastschriftmandat, zum Beispiel durch Überweisung des jeweiligen Darlehensbetrages durch den Anleger auf ein den Anlegern über die Plattform oder per E-Mail oder in einer übersandten Rechnung bekannt gegebenes Konto, erfolgen. Der Anleger hat in diesem Fall Zahlungen aufgrund des Darlehensvertrages ausschließlich auf dieses Konto vorzunehmen. Finnest kann sich dazu auch eines Zahlungsdienstleisters, wie zum Beispiel secupay AG Bank, bedienen. Es obliegt Finnest das Verfahren für die Übermittlung des Darlehensbetrages für die jeweilige Zeichnungsfrist festzulegen.

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

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

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

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

### **2.4.1. Rechtsform der Veranlagung**

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

### **2.4.2. Gesamtbetrag und Stückelung**

Anleger können die Höhe ihres jeweiligen Darlehensbetrags auf der Plattform wählen, wobei der Darlehensbetrag zumindest EUR 1.000 zu betragen hat. Jeder höhere Darlehensbetrag hat ein ganzes Vielfaches von EUR 1.000 zu betragen (das bedeutet: Stückelung in EUR 1.000-Schritten). Die Emittentin kann in Abstimmung mit Finnest sowohl die Mindestinvestitionssumme als auch die Stückelung der Veranlagung abändern. Änderungen werden auf der Plattform veröffentlicht.

Der Gesamtbetrag der von der Emittentin angebotenen Veranlagung beträgt einen Gesamtdarlehensbetrag von EUR 20.000.000,-.

#### 2.4.3. Zweck des Angebots

Die von Anlegern gewährten Darlehen werden für Zwecke der Finanzierung des Geschäftsbetriebs der Emittentin, insbesondere zur Expansion nach Deutschland und in die Adria Region verwendet. Für weitere Ausführungen siehe auch unter 7.4. im Abschnitt „Die Geschäftstätigkeit der Emittentin und ihre Position in der FMTG Gruppe“.

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

Die Veranlagung erfolgt in Form von qualifiziert nachrangigen, unbesicherten Darlehen, die Anleger nach Maßgabe des Darlehensvertrags der Emittentin anbieten und bei Annahme durch die Emittentin dieser gewähren. Die gesamte Veranlagung ist mit dem maximalen Gesamtdarlehensbetrag in der Höhe von EUR 20.000.000,- begrenzt, es handelt sich somit um eine geschlossene Form der Veranlagung.

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

Die Emittentin hat ebenfalls über die Plattform in den Geschäftsjahren 2017, 2018, 2019 und 2020 fünf Nachrangdarlehen in der Höhe von insgesamt EUR 16.695.000 aufgenommen. Die folgende Tabelle zeigt das Volumen und die Laufzeit dieser Nachrangdarlehen:

| Darlehensbetrag | Laufzeit bis |
|-----------------|--------------|
| EUR 2.503.000   | 30.09.2022   |
| EUR 2.448.000   | 30.09.2022   |
| EUR 3.392.000   | 30.09.2023   |
| EUR 4.708.000   | 30.09.2024   |
| EUR 3.644.000   | 30.09.2024   |

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

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

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

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

Es bestehen keinerlei Haftungserklärungen Dritter für die Veranlagung.

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

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

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

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

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

### *2.11.1. Allgemeines*

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

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

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

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

- durch Abzug von Kapitalertragsteuer mit Steuerabgeltung. Der Steuerpflichtige braucht in diesem Fall die Einkünfte nicht mehr in die Veranlagung aufnehmen;
- Besteuerung mit einem besonderen Steuersatz in Höhe von 27,5% und der Verpflichtung diese Kapitaleinkünfte in der Steuererklärung zu erklären;

- Hinzurechnung der Kapitaleinkünfte zur übrigen Bemessungsgrundlage. Diese Kapitaleinkünfte unterliegen der progressiven Einkommensteuer und müssen stets veranlagt werden (Tarifbesteuerung).

Bei der Veranlagung handelt es sich um ein Nachrangdarlehen, für welches weder ein Kapitalertragsteuerabzug mit Steuerabgeltung noch ein besonderer Steuersatz zur Anwendung gelangt. Die Zinsen aus dem Nachrangdarlehen fallen somit unter die dritte Form der Einkünfte aus Kapitalvermögen und werden mit einem Steuersatz von bis zu 50% besteuert. Bei einem Einkommen von über EUR 1.000.000 kann sich der Steuersatz in den Kalenderjahren 2016 bis 2020 bis auf 55% erhöhen.

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

#### 2.11.2. Natürliche Person hält Darlehensforderung im Privatvermögen

Stellt eine natürliche Person Kapital aus ihrem Privatvermögen zur Verfügung, unterliegen die Einkünfte aus der Veranlagung der Tarifbesteuerung und werden somit zum normalen Einkommensteuertarif mit bis zu 50% besteuert. Liegt das Einkommen der natürlichen Person über EUR 1.000.000, kann sich der Steuersatz in den Kalenderjahren 2016 bis 2020 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 nicht übersteigen. Werden neben den Zinsen aus der Veranlagung keine weiteren Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt, sind die Zinsen bis zur Freigrenze von EUR 22 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, kann sich der Steuersatz in den Kalenderjahren 2016 bis 2020 bis auf 55% erhöhen.

### 2.11.3. *Natürliche Person hält Darlehensforderung im Betriebsvermögen*

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

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

Stellt eine natürliche Person Kapital aus dem Betriebsvermögen zur Verfügung, erfolgt die Besteuerung der Zinsen des gegenständlichen Nachrangdarlehens im Rahmen der jeweiligen Gewinnermittlungsart des Unternehmers und unterliegt grundsätzlich der Tarifbesteuerung von bis zu 50%. Sofern der Unternehmer ein Einkommen von über EUR 1.000.000 erzielt, kann ein Steuersatz in den Kalenderjahren 2016 bis 2020 von bis zu 55% zur Anwendung gelangen.

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

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

Wertverluste der im Betriebsvermögen gehaltenen Veranlagung können unter anderem daraus entstehen, dass das zur Verfügung gestellte Kapital nicht bzw. nicht zur Gänze zurückbezahlt wird. Tritt ein solcher Wertverlust ein, ist dieser zunächst innerbetrieblich und sodann nach allgemeinen Grundsätzen des Ertragsteuerrechts innerhalb derselben Einkunftsart und danach übergreifend

zwischen den Einkunftsarten zu verrechnen. Letztendlich ist auch eine Verrechnung mit außerbetrieblichen Einkünften, nicht jedoch mit Kapitaleinkünften, die einem besonderen Steuersatz unterliegen, möglich.

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

Veräußerungsgewinne zählen zu den betrieblichen Einkünften und werden mit dem normalen Einkommensteuertarif mit bis zu 50% besteuert. Liegt das Einkommen des Unternehmers über EUR 1.000.000, kann sich der Steuersatz in den Kalenderjahren 2016 bis 2020 bis auf 55% erhöhen.

#### 2.11.4. Nicht gemeinnützige Kapitalgesellschaft hält Darlehensforderung

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

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

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

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

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

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

Der Zeitraum, währenddessen Anleger Angebote im Hinblick auf die Veranlagung abgeben können (die „Angebotsfrist“), beginnt mit dem der Veröffentlichung dieses Prospekts folgenden Bankarbeitstag und endet mit dem Ablauf der Zeichnungsfrist 9 am 16.02.2023, es sei denn, diese Zeichnungsfrist wurde einmalig verlängert.

Die Angebotsfrist gliedert sich in neuen Zeichnungsfristen:

Zeichnungsfrist 1 beginnt mit dem der Veröffentlichung dieses Prospekts folgenden Bankarbeitstag (dieser ist geplant am 26.05.2021) und endet mit dem Ablauf des 30.06.2021.

Zeichnungsfrist 2 beginnt am 07.09.2021 und endet mit dem Ablauf des 14.10.2021.

Zeichnungsfrist 3 beginnt am 02.11.2021 und endet mit dem Ablauf des 09.12.2021.

Zeichnungsfrist 4 beginnt am 11.01.2022 und endet mit dem Ablauf des 17.02.2022.

Zeichnungsfrist 5 beginnt am 08.03.2022 und endet mit dem Ablauf des 14.04.2022.

Zeichnungsfrist 6 beginnt am 03.05.2022 und endet mit dem Ablauf des 09.06.2022.

Zeichnungsfrist 7 beginnt am 06.09.2022 und endet mit dem Ablauf des 13.10.2022.

Zeichnungsfrist 8 beginnt am 02.11.2022 und endet mit dem Ablauf des 08.12.2022.

Zeichnungsfrist 9 beginnt am 10.01.2023 und endet mit dem Ablauf des 16.02.2023.

Die Zeichnungsfristen können von der Emittentin ohne Angabe von Gründen verkürzt werden oder, betreffend die Zeichnungsfristen 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 und 9, auch zur Gänze entfallen. Eine entsprechende Verkürzung oder ein gänzlicher Entfall wird von der Emittentin gegebenenfalls auf ihrer Website und auf der Plattform veröffentlicht.

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

Für weitere Ausführungen siehe auch Abschnitt 2.1.3

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

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

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

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

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

Für die Nutzung der Plattform [www.finnest.com](http://www.finnest.com) im Zusammenhang mit der gegenständlichen Veranlagung zahlt die Emittentin bei erfolgreichem Abschluss jeweils eines Darlehensvertrages einmalig zwischen 2,25% und 1,25% der angebotenen Summe an Finnest. Der Prozentsatz richtet sich nach einer Betragsstaffel bis zum Gesamtbetrag in Höhe von EUR 20.000.000.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Emittentin erstellt keinen Rechenschaftsbericht. Der letzte Jahresabschluss der Emittentin wurde zum Stichtag 31. Dezember 2020 erstellt und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers versehen (siehe Anhang B)

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

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

Für die Nutzung und sämtliche Dienstleistungen der Plattform [www.finnest.com](http://www.finnest.com), oder eine andere Plattform der Unternehmensgruppe, im Zusammenhang mit der gegenständlichen Veranlagung zahlen Investoren einmalig 1% der gewährten Darlehenssumme, mindestens aber EUR 25,-. Dieser Betrag wird gemeinsam mit dem Darlehensbetrag über das SEPA Direct Debit Verfahren (SEPA-Lastschriftverfahren) vom Konto des Anlegers durch die Emittentin eingezogen.

Finnest kann auch ein anderes Verfahren als den Einzug mittels SEPA-Lastschriftmandat, zum Beispiel durch Überweisung des Betrages durch den Anleger auf ein den Anlegern über die Plattform oder per E-Mail oder in einer übersandten Rechnung bekannt gegebenes Konto, erfolgen. Der Anleger hat in diesem Fall die Zahlungen ausschließlich auf dieses Konto vorzunehmen. Finnest kann sich dazu auch eines Zahlungsdienstleisters, wie zum Beispiel secupay AG Bank, bedienen.

Finnest kann die Nutzung und sämtliche Dienstleistungen der Plattform [www.finnest.com](http://www.finnest.com) für Anleger, im Zusammenhang mit der gegenständlichen Veranlagung, auch ohne Verrechnung einer Gebühr ermöglichen. Ob eine Gebühr für die Nutzung und sämtliche Dienstleistungen der Plattform [www.finnest.com](http://www.finnest.com), oder einer anderen Plattform der Unternehmensgruppe, im Zusammenhang mit der gegenständlichen Veranlagung den Anlegern seitens Finnest verrechnet wird, wird auf der Plattform ersichtlich gemacht.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Gesellschaft ist keine Verwaltungsgesellschaft, sondern selbst operativ tätig und investiert über Tochter- und Schwestergesellschaften die aufgenommenen Mittel abzüglich direkt entstandener Kosten für die Prospekterstellung, Prospektkontrolle sowie die Vertragsvermittlung über die Plattform der Finnest GmbH. 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-, Enkel- oder Schwestergesellschaften 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 Dienstleistungsgebühren (fees) profitiert. Für weitere Ausführungen zur umsatzabhängigen Dienstleistungsgebühren siehe auch unter 2.2.1.2. im Abschnitt „Die Geschäftstätigkeit der Emittentin und ihre Position in der FMTG Gruppe“.

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

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

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

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

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

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

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

### **3. Angaben über den Emittenten**

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

##### 3.1.1. Firma

Die Firma der Emittentin lautet FMTG Services GmbH

##### 3.1.2. Sitz

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

##### 3.1.3. Unternehmensgegenstand

Der Unternehmensgegenstand der Emittentin ist

- das Abschließen von Miet-, Pacht- und Managementverträgen, insbesondere von Hotels,
- der An- und Verkauf und die Verwaltung von Immobilien, insbesondere von Hotelbetrieben,
- das Halten und Verwalten von Beteiligungen,
- 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 Geschäftsweige.

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

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt EUR 35.000,- und ist zur Gänze einbezahlt. Alleingesellschafterin ist die FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG, eingetragen im Firmenbuch beim Handelsgericht Wien unter FN 154675p, mit der Geschäftsanschrift Walcherstraße 1A, Stiege C2, Top 6.04, 1020 Wien. Verschiedene Gattungen von Anteilsrechten bestehen nicht.

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

Die Geschäftsführer der Gesellschaft sind

- Christoph Crepaz, geb. 21.05.1973, vertritt die Gesellschaft seit 05.02.2020 gemeinsam mit einem weiteren Geschäftsführer oder einem Prokuristen; und
- Till Schäfer, geb. 08.06.1973, vertritt die Gesellschaft seit 05.02.2020 gemeinsam mit einem weiteren Geschäftsführer oder einem Prokuristen.

Prokurist der Gesellschaft ist:

- Stefan Unterlader, geb. 23.03.1981, vertritt die Gesellschaft seit 11.04.2018 gemeinsam mit einem Geschäftsführer oder einem weiteren Prokuristen; und

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

Die FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG (FMTG AG) ist Alleingesellschafterin der Emittentin. Als solche kann sie der Geschäftsführung der Emittentin gemäß § 20 Abs 1 GmbHG verbindliche Weisungen erteilen.

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

Der letzte Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 ist diesem Prospekt als Anhang B angeschlossen.

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

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

## **5. Weitere Angaben**

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

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

Gemäß § 5 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) einen Monat 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 in jedem Geschäftsjahr der Emittentin auf der Plattform oder per E-Mail bis zur vollständigen Rückzahlung des Darlehensbetrages und aller fälligen Zinsen an den Investor jährliche Informationsschreiben in Form einer Kurzdarstellung, welche die wesentlichen Ereignisse der Emittentin, insbesondere deren Umsätze, wesentliche Änderungen der Aktiva und Passiva im Vergleich zur letzten Bilanz oder zum letzten Informationsschreiben, Personalstand, Marktsituation, Konkurrenzsituation, Marketing, Research and Development zusammenfasst.

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

*Zusätzlich zu den übrigen in diesem Prospekt enthaltenen Informationen sollten Anleger vor der Entscheidung über die Investition in die Veranlagung insbesondere die nachfolgend beschriebenen Risiken sorgfältig lesen und berücksichtigen. Der Eintritt dieser Risiken kann, einzeln oder zusammen mit anderen Umständen, die Geschäftstätigkeit der Emittentin wesentlich beeinträchtigen und erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin sowie deren Fähigkeit zur Zins- und Kapitalrückzahlung aus der Veranlagung haben. Die Darstellung der nachfolgend beschriebenen Risiken erhebt keinen*

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

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

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

Die Emittentin ist mit ihren Hotels & Residences und Hotelmanagementgesellschaften der wichtigste Geschäftsbereich der FMTG Gruppe. Der Geschäftsbereich FMTG Services ist für das Management und den Betrieb der Hotels & Residences zuständig. Mit Ende 2017 betrieb die Gesellschaft für die FMTG Gruppe 32 Hotels und Apartmentanlagen („Hotels“). Die Gesellschaft generiert ihren Umsatz aus Dienstleistungsfees, die ihrerseits vom Umsatz - und damit vom wirtschaftlichen Erfolg – der einzelnen Hotels abhängt. Die Emittentin trägt damit allgemein die branchentypischen Risiko für die Hotellerie

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

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

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

Im Dezember 2019 tauchte das neuartige Coronavirus 2019 (COVID-19) in Wuhan, China, auf. Die Weltgesundheitsorganisation erklärte am 30. Januar 2020 einen globalen Notfall in Bezug auf den Ausbruch und stufte ihn am 11. März 2020 als Pandemie ein. Der Ausbruch hat sich über den gesamten Globus ausgebreitet, was Unternehmen und verschiedene internationale Gerichtsbarkeiten dazu veranlasst hat, Einschränkungen wie Quarantänen, Schließungen, Stornierungen und Reisebeschränkungen zu verhängen. Es wird zwar erwartet, dass diese Auswirkungen vorübergehend sind, aber die Dauer der internationalen Geschäftsunterbrechungen und die damit verbundenen finanziellen Auswirkungen können zum jetzigen Zeitpunkt nicht vernünftig abgeschätzt werden. Ebenso kann die Gesellschaft nicht abschätzen, ob und in welchem Umfang die Länder, in denen sie bzw. die Gesellschaften der Falkensteiner Gruppe tätig sind, von diesem Ausbruch und den möglichen finanziellen Auswirkungen betroffen sein werden.

Ein lokaler, regionaler, nationaler oder internationaler Ausbruch einer ansteckenden Krankheit, einschließlich, aber nicht beschränkt auf COVID-19, das Middle East Respiratory Syndrome, das Severe Acute Respiratory Syndrome, das H1N1-Grippevirus, die Vogelgrippe oder eine andere ähnliche Krankheit könnte zu einem allgemeinen oder akuten Rückgang der wirtschaftlichen Aktivität in den Regionen führen, in denen die Gesellschaft bzw. die Gesellschaften der

Falkensteiner Gruppe tätig sind. Darüber hinaus könnten der Gesellschaft im Zusammenhang mit solchen Ereignissen, die sich ihrer Kontrolle entziehen, Kosten oder Verzögerungen entstehen, die erhebliche nachteilige Auswirkungen auf ihre Geschäftstätigkeit, ihr Betriebsergebnis und ihre Finanzlage haben könnten. Obwohl das volle Ausmaß der Pandemie auf die Ergebnisse der Falkensteiner Gruppe noch nicht absehbar ist, muss davon ausgegangen werden, dass die Pandemie einen wesentlichen negativen Einfluss auf die konsolidierten Ergebnisse der Falkensteiner Gruppe haben wird.

So konnte die FMTG Gruppe in 2020 einen Umsatz von TEUR 80.392 (2019: TEUR 128.772) bzw. ein EBITDA von TEUR 21.686 (2019: TEUR 32.942) erzielen. Dabei ist anzumerken, dass die Werte für das Geschäftsjahr 2020 vorläufige und nicht vom Wirtschaftsprüfer geprüfte Daten darstellen. Die Auswirkungen auf das Geschäftsjahr 2021 können derzeit aufgrund des Pandemieverlaufes nur schwer eingeschätzt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Gesellschaft hat derzeit eine besonders schlanke Personalstruktur und ist besonders von ihrem Management abhängig. Bei einem längeren Ausfall eines Geschäftsführers könnte es zu

Verzögerungen in der Umsetzung der Strategie der Gesellschaft kommen. Neue Projekte könnten nicht oder nicht rechtzeitig umgesetzt werden. Darüber hinaus könnte die Gesellschaft in Anbetracht des zunehmenden Wettbewerbs nicht oder nicht in ausreichendem Ausmaß in der Lage sein, qualifizierte Mitarbeiter zur Leitung und Entwicklung der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft zu rekrutieren. Der Verlust von Mitarbeitern in Schlüsselpositionen und die Unmöglichkeit, neue qualifizierte Mitarbeiter zu rekrutieren, könnte die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft erheblich negativ beeinflussen.

***Risiko durch fehlende externe Mittelverwendungskontrolle***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Es besteht das Risiko, dass aufgrund der qualifizierten Nachrangigkeit der Veranlagung im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Emittentin die mit der Veranlagung verbundenen Verpflichtungen zur Zinszahlung und zur Rückzahlung des Kapitals nicht mehr erfüllt werden können. Die

Zahlungsunfähigkeit der Emittentin kann somit zum Ausfall von Zinszahlungen, zu einer erhöhten Insolvenzgefahr und zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Steuerrechtslage kann sich zukünftig verändern. Eine Änderung der Steuergesetze, der Praxis ihrer Anwendung sowie ihre Auslegung durch Behörden und Gerichte kann einen negativen Einfluss auf den wirtschaftlichen Wert der Veranlagung sowie die von den Anlegern erzielte Rendite und auf das in die Veranlagung investierte Kapital haben. Die Höhe der Rendite nach Steuern hängt maßgeblich von der individuellen steuerrechtlichen Situation des Anlegers ab. Die diesbezüglichen Ausführungen im Prospekt basieren auf der derzeit gültigen Rechtslage, Rechtsprechung und Verwaltungspraxis der Abgabenbehörden. Zukünftige Änderungen durch den

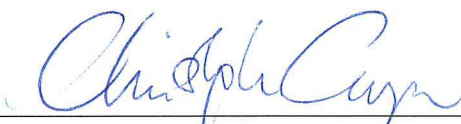
Gesetzgeber, die Abgabenbehörden oder höchstgerichtliche Entscheidungen können die dargestellte steuerliche Behandlung negativ beeinflussen oder verändern.

## Unterfertigung gemäß Kapitalmarktgesetz

Die Emittentin, die FMTG Services GmbH, FN 304169 h, Walcherstraße 1A, Stiege C2, Top 6.04, A-1020 Wien, ist für diesen Prospekt verantwortlich und erklärt, dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die im Prospekt genannten Angaben ihres Wissens nach richtig und vollständig sind und keine Tatsachen ausgelassen wurden, die Aussage des Prospekts wahrscheinlich verändern könnten. Soweit in diesem Prospekt Werturteile oder Prognosen über zukünftige Entwicklungen oder Ereignisse enthalten sind, liegen diesen Annahmen zugrunde, wie sie zum Zeitpunkt der Erstellung des Prospekts abschätzbar waren. Eine Haftung für den Eintritt solcher Annahmen wird nicht übernommen.

Die FMTG Services GmbH fertigt hiermit diesen Prospekt als Emittentin gemäß § 5 Abs. 4 KMG.

Wien, am 21. Mai 2021



---

Christoph Crepaz  
Geschäftsführer



---

Till Schäfer  
Geschäftsführer

## 6. Kontrollvermerk des Prospektkontrollors

Wir haben den vorliegenden Prospekt gemäß den Bestimmungen des § 8 Abs. 2 KMG auf seine Richtigkeit und Vollständigkeit kontrolliert.

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

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

Als Prospektkontrollor

Wien, am 21. Mai 2021

Grant Thornton Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft



Mag. (FH) Michael Szücs  
Wirtschaftsprüfer & Steuerberater

## **7. Verzeichnis der Anhänge**

Anhang A Abkürzungen und Definitionen

Anhang B Jahresabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2020

Anhang C Muster Darlehensverträge

## **Abkürzungen und Definitionen**

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

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

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

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>FMTG Gruppe</b>                            | die Emittentin gemeinsam mit ihren verbundenen Unternehmen unter der einheitlichen Leitung der FMTG - Falkensteiner MichaelerTourism Group AG, FN 154675 p;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Finnest</b>                                | <p>die Finnest GmbH, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht, registriert im Firmenbuch beim Handelsgericht Wien unter FN 418310m, und der Geschäftsanschrift Schleifmühlgasse 6-8, Top 815, A-1040 Wien;</p> <p>Finnest gehört als derzeit 100%-ige Tochter der Invesdor Oy, mit Sitz in Finnland, zur Invesdor Unternehmensgruppe;</p>                                                                                                                                                                 |
| <b>Gesellschaft</b>                           | die FMTG Services GmbH, FN 304169 h, Walcherstraße 1A, Stiege C2, Top 6.04, A-1020 Wien;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Gutscheine</b>                             | <p>die von der Gesellschaft - bei Wahl des Darlehensvertrags Anlage C Abschnitt II - an den Anleger als Zinszahlungen ausgegebenen Gutscheine für Leistungen der Emittentin in den Falkensteiner Hotels und Residences. Die Leistungen sind definiert als: „Übernachtungs-Gutscheine (Tagespreis inkl. Verpflegungsart der Basis-Inklusivleistung des jeweiligen Hauses)“</p> <p>Wählt der Anleger den Zinssatz in Gutscheinen entspricht dieser Zinssatz dem Bruttowert in Höhe der Basiszinsen zuzüglich 50% dieses Bruttowertes.</p> |
| <b>Investor/en / Anleger / Darlehensgeber</b> | die Zeichner bzw. Erwerber der Veranlagung einzelnen bzw. zusammen;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>KMG</b>                                    | das österreichische Kapitalmarktgesetz, BGBl 1991/625, in der derzeit geltenden Fassung;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Mio./Mn.</b>                               | Million/en;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Plattform</b>                              | bedeutet die von Finnest unter <a href="http://www.finnest.com">www.finnest.com</a> betriebene Internetseite oder eine andere von einem der Unternehmen der Invesdor Unternehmensgruppe betriebene Internetseite, über welche interessierte Investoren Angebote zur Zeichnung der Veranlagung abgeben können;                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Website</b>                                | bedeutet die von der Gesellschaft unter <a href="http://www.falkensteiner.com">www.falkensteiner.com</a> betriebene Internetseite, über welche interessierte Investoren Informationen über gegenständliche Veranlagung erhalten können;                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Prospekt</b>                               | dieser Prospekt einschließlich allfälliger Nachträge dazu;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>UGB</b>                                    | das österreichische Unternehmensgesetzbuch, DRGBI 1897 S 219, in der derzeit geltenden Fassung;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>UGB Rechnungslegungsvorschriften</b>       | die in der Republik Österreich anwendbaren Rechnungslegungsvorschriften gemäß dem Dritten Buch des UGB;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Veranlagung</b>                            | das von der Emittentin interessierten Investoren über die Plattform der Finnest GmbH angebotene qualifiziert nachrangige Darlehen im Betrag von bis zu EUR 20.000.000;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

**Anhang B**

**Jahresabschluss der Emittentin  
zum 31. Dezember 2020**

*[Der Rest der Seite bleibt frei – es folgt der Jahresabschluss der Emittentin  
zum 31. Dezember 2020]*

# **PRÜFUNGSBERICHT**

## **zum 31. Dezember 2020**

**FMTG Services GmbH**  
**Wien**

# **CONFIDA SÜD**

**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.**  
**Zweigstelle Klagenfurt**

**Herrengasse 13**  
**8010 Graz**

**Kardinalschütt 7**  
**9020 Klagenfurt**

---

## **B E R I C H T**

über die

**P R Ü F U N G**

des

**JAHRESABSCHLUSSES**

zum

**31. Dezember 2020**

**FMTG Services GmbH**  
**Wien**

Ausfertigungsnummer: PDF

# Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                  |   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| I. Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung .....                                                | 1 |
| II. Aufgliederung und Erläuterung von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses .....            | 3 |
| III. Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses .....                                               | 4 |
| 1. Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und zum Lagebericht ..... | 4 |
| 2. Erteilte Auskünfte .....                                                                      | 4 |
| 3. Stellungnahme zu Tatsachen nach § 273 Abs 2 und Abs 3 UGB (Ausübung der Redepflicht) .....    | 4 |
| IV. Bestätigungsvermerk .....                                                                    | 5 |

## **Anlagen:**

|                                                                               |     |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Bilanz zum 31. Dezember 2020 .....                                            | I   |
| Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2020 .....                  | II  |
| Anhang zum Jahresabschluss 31. Dezember 2020 .....                            | III |
| Lagebericht 2020 .....                                                        | IV  |
| Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB) 2018 ..... | V   |

An die Mitglieder der Geschäftsführung der  
FMTG Services GmbH  
Wien

Wir haben die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020 der

**FMTG Services GmbH,**

**Wien,**

(im Folgenden auch kurz "Gesellschaft" genannt)

abgeschlossen und erstatten über das Ergebnis dieser Prüfung den folgenden Bericht:

## **I. Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung**

Mit Gesellschafterumlaufbeschluss der FMTG Services GmbH, Wien, wurden wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2020 gewählt bzw. bestellt. Die Gesellschaft, vertreten durch die Geschäftsführung, schloss mit uns einen Prüfungsvertrag, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht gemäß den §§ 268 ff UGB zu prüfen.

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine mittelgroße Gesellschaft iSd § 221 UGB.

Bei der gegenständlichen Prüfung handelt es sich um eine Pflichtprüfung.

Diese Prüfung erstreckte sich darauf, ob bei der Erstellung des Jahresabschlusses und der Buchführung die gesetzlichen Vorschriften und die ergänzenden Vorschriften des Gesellschaftsvertrages beachtet wurden. Der Lagebericht ist darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Bei unserer Prüfung beachteten wir die in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und die berufsmäßigen Grundsätze ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der internationalen Prüfungsstandards (International Standards on Auditing (ISA)). Wir weisen darauf hin, dass die Abschlussprüfung mit hinreichender Sicherheit die Richtigkeit des Abschlusses gewährleisten soll. Eine absolute Sicherheit lässt sich nicht erreichen, weil jedem internen Kontrollsystem die Möglichkeit von Fehlern immanent ist und auf Grund der stichprobengestützten Prüfung ein unvermeidbares Risiko besteht, dass wesentliche falsche Darstellungen im Jahresabschluss unentdeckt bleiben. Die Prüfung erstreckte sich nicht auf Bereiche, die üblicherweise den Gegenstand von Sonderprüfungen bilden.

Wir führten die Prüfung mit Unterbrechungen von November bis Dezember 2020 (Vorprüfung) sowie im Zeitraum April bis Mai 2021 (Hauptprüfung) aufgrund der COVID 19 Maßnahmen überwiegend in den Räumen unserer Kanzlei in Klagenfurt am Wörthersee durch. Die Prüfung wurde mit dem Datum dieses Berichtes materiell abgeschlossen.

Für die ordnungsgemäße Durchführung des Auftrages ist Frau Mag. Sabina S. Kampfer, Wirtschaftsprüfer, verantwortlich.

Grundlage für unsere Prüfung ist der mit der Gesellschaft abgeschlossene Prüfungsvertrag, bei dem die von der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer herausgegebenen "Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe" vom 18. April 2018 (Anlage V) einen integrierten Bestandteil bilden. Diese Auftragsbedingungen gelten nicht nur zwischen der Gesellschaft und dem Abschlussprüfer, sondern auch gegenüber Dritten. Bezüglich unserer Verantwortlichkeit und Haftung als Abschlussprüfer gegenüber der Gesellschaft und gegenüber Dritten kommt § 275 UGB zur Anwendung.

**II. Aufgliederung und Erläuterung von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses**

Alle erforderlichen Aufgliederungen und Erläuterungen von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses sind im Anhang des Jahresabschlusses und im Lagebericht enthalten. Wir verweisen daher auf die entsprechenden Angaben der Geschäftsführung im Anhang des Jahresabschlusses und im Lagebericht.

### **III. Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses**

#### **1. Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und zum Lagebericht**

Bei unseren Prüfungshandlungen stellten wir die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung fest.

Im Rahmen unseres risiko- und kontrollorientierten Prüfungsansatzes haben wir - soweit wir dies für unsere Prüfungsaussage für notwendig erachteten - die internen Kontrollen in Teilbereichen des Rechnungslegungsprozesses in die Prüfung einbezogen.

Hinsichtlich der Gesetzmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichtes verweisen wir auf unsere Ausführungen im Bestätigungsvermerk.

#### **2. Erteilte Auskünfte**

Die gesetzlichen Vertreter erteilten die von uns verlangten Aufklärungen und Nachweise. Eine von den gesetzlichen Vertretern unterfertigte Vollständigkeitserklärung haben wir zu unseren Akten genommen.

#### **3. Stellungnahme zu Tatsachen nach § 273 Abs 2 und Abs 3 UGB (Ausübung der Redepflicht)**

Bei Wahrnehmung unserer Aufgaben als Abschlussprüfer haben wir keine Tatsachen festgestellt, die den Bestand der geprüften Gesellschaft gefährden oder ihre Entwicklung wesentlich beeinträchtigen können oder die schwerwiegende Verstöße der gesetzlichen Vertreter oder von Arbeitnehmern gegen Gesetz oder Gesellschaftsvertrag erkennen lassen. Wesentliche Schwächen bei der internen Kontrolle des Rechnungslegungsprozesses sind uns nicht zur Kenntnis gelangt. Die Voraussetzungen für die Vermutung eines Reorganisationsbedarfes (§ 22 Abs 1 Z 1 URG) sind nicht gegeben.

## IV. Bestätigungsvermerk

### **Bericht zum Jahresabschluss**

#### ***Prüfungsurteil***

Wir haben den Jahresabschluss der

**FMTG Services GmbH,  
Wien,**

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2020 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

#### ***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 Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft 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.

#### ***Hervorhebung eines besonderen Sachverhaltes***

Wir weisen auf folgenden Sachverhalt hin. Der Ausbruch der Covid19-Epidemie und die damit zusammenhängenden Einschränkungen haben weitreichende soziale und wirtschaftliche Auswirkungen weltweit, die insbesondere die Tourismusbranche negativ betreffen. Wir verweisen diesbezüglich auf die Ausführungen im Anhang (sonstige Angaben, Punkt 4.7) und im Lagebericht. Der Bestätigungsvermerk wird durch diesen Hinweis nicht modifiziert.

***Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss***

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig erachtet, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft 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, der gesetzliche Vertreter beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

***Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses***

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss 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 Jahresabschlusses 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 dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der vom gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der vom gesetzlichen Vertreter 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 den 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 der Gesellschaft 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 Jahresabschluss 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 der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

**Bericht zum Lagebericht**

Der Lagebericht ist aufgrund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichtes in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichtes durchgeführt.

**Urteil**

Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

**Erklärung**

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

Klagenfurt, am 12.05.2021

**CONFIDA SÜD**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.



Mag. Sabina S. Kampfer  
Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

**ANLAGE I: Bilanz zum 31. Dezember 2020**

| Aktiva                                                                             | 31.12.2020<br>EUR    | 31.12.2019<br>EUR    | Passiva                                                                                  | 31.12.2020<br>EUR    | 31.12.2019<br>EUR    |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>A. Anlagevermögen</b>                                                           |                      |                      | <b>A. Eigenkapital</b>                                                                   |                      |                      |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände                                               |                      |                      | I. eingefordertes Grundkapital                                                           | 35.000,00            | 35.000,00            |
| 1. gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile und Software          | 293.281,97           | 498.401,09           | übernommenes Grundkapital                                                                | 35.000,00            | 35.000,00            |
| 2. geleistete Anzahlungen                                                          | 40.236,97            | 26.253,47            | einbezahltes Grundkapital                                                                | 35.000,00            | 35.000,00            |
|                                                                                    | 333.518,94           | 524.654,56           | II. Kapitalrücklagen                                                                     |                      |                      |
| II. Sachanlagen                                                                    |                      |                      | 1. nicht gebundene                                                                       | 11.547.125,55        | 8.172.125,55         |
| 1. Bauten auf fremdem Grund                                                        | 391.239,82           | 440.135,67           | III. Bilanzverlust (Bilanzgewinn)                                                        | -1.415.020,15        | 1.389.648,06         |
| 2. Betriebs- und Geschäftsausstattung                                              | 440.730,21           | 529.589,83           | davon Gewinnvortrag                                                                      | 1.389.648,06         | 3.834.464,28         |
|                                                                                    | 831.970,03           | 969.725,50           |                                                                                          | <b>10.167.105,40</b> | <b>9.596.773,61</b>  |
| III. Finanzanlagen                                                                 |                      |                      | <b>B. Rückstellungen</b>                                                                 |                      |                      |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen                                              | 26.255.404,32        | 16.425.408,39        | 1. sonstige Rückstellungen                                                               | <b>205.085,93</b>    | <b>145.707,00</b>    |
|                                                                                    | <b>27.420.893,29</b> | <b>17.919.788,45</b> | <b>C. Verbindlichkeiten</b>                                                              |                      |                      |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>                                                           |                      |                      | 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                                          | 13.929.126,19        | 5.523.430,28         |
| I. Vorräte                                                                         |                      |                      | davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr                                       | 5.029.126,19         | 5.223.430,28         |
| 1. Waren                                                                           | 0,00                 | 17.319,57            | davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr                                     | 8.900.000,00         | 300.000,00           |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände                                  |                      |                      | 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                      | 780.072,32           | 1.358.163,46         |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                                      | 1.431.362,47         | 676.427,50           | davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr                                       | 780.072,32           | 1.358.163,46         |
| 2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen                                   | 18.710.567,50        | 20.819.818,74        | 3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen                                   | 1.051.586,45         | 4.378.038,09         |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr                               | 16.988.001,13        | 11.328.001,13        | davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr                                       | 1.051.586,45         | 4.378.038,09         |
| 3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 413.104,53           | 0,00                 | 4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 199,99               | 56.383,92            |
| davon aus Lieferungen und Leistungen                                               | 413.104,53           | 0,00                 | davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr                                       | 199,99               | 56.383,92            |
| 4. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände                                   | 1.222.208,29         | 105.003,99           | 5. sonstige Verbindlichkeiten                                                            | 23.838.527,69        | 19.355.869,75        |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr                               | 1.040,00             | 1.280,00             | davon aus Steuern                                                                        | 1.066.595,72         | 182.074,47           |
|                                                                                    | 21.777.242,79        | 21.601.250,23        | davon im Rahmen der sozialen Sicherheit                                                  | 725.416,98           | 95.848,14            |
| III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten                                  | 40.180,59            | 2.612,85             | davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr                                       | 7.143.527,69         | 4.614.257,90         |
|                                                                                    | <b>21.817.423,38</b> | <b>21.621.182,65</b> | davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr                                     | 16.695.000,00        | 14.741.611,85        |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                               | <b>175.255,83</b>    | <b>223.797,80</b>    | davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr                                       | <b>39.599.512,64</b> | <b>30.671.885,50</b> |
| <b>D. Aktive latente Steuern</b>                                                   | <b>701.162,00</b>    | <b>910.010,21</b>    | davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr                                     | 14.004.512,64        | 15.630.273,65        |
| <b>Summe Aktiva</b>                                                                | <b>50.114.734,50</b> | <b>40.674.779,11</b> | <b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                                     | <b>143.030,53</b>    | <b>260.413,00</b>    |
|                                                                                    |                      |                      | <b>Summe Passiva</b>                                                                     | <b>50.114.734,50</b> | <b>40.674.779,11</b> |

**ANLAGE II: Gewinn- und Verlustrechnung  
für das Geschäftsjahr 2020**

|                                                                                                                       | 2020<br>EUR          | 2019<br>EUR          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>1. Umsatzerlöse</b>                                                                                                | <b>10.515.522,36</b> | <b>14.148.373,20</b> |
| <b>2. sonstige betriebliche Erträge</b>                                                                               |                      |                      |
| a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen                                           | 0,00                 | 191,62               |
| b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen                                                                       | 3.668,00             | 3.084,00             |
| c) übrige                                                                                                             | 2.362.196,84         | 194.892,09           |
|                                                                                                                       | <b>2.365.864,84</b>  | <b>198.167,71</b>    |
| <b>3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen</b>                                      |                      |                      |
| a) Materialaufwand                                                                                                    | 2.035,46             | 0,00                 |
| b) Aufwendungen für bezogene Leistungen                                                                               | 3.528.486,76         | 3.609.960,40         |
|                                                                                                                       | <b>3.530.522,22</b>  | <b>3.609.960,40</b>  |
| <b>4. Personalaufwand</b>                                                                                             |                      |                      |
| a) Gehälter                                                                                                           | 3.301.812,48         | 3.406.629,94         |
| b) soziale Aufwendungen                                                                                               | 1.018.081,65         | 1.252.129,17         |
| aa) Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen                                                              | 52.491,74            | 52.373,65            |
| bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge | 924.502,53           | 909.985,27           |
|                                                                                                                       | <b>4.319.894,13</b>  | <b>4.658.759,11</b>  |
| <b>5. Abschreibungen</b>                                                                                              |                      |                      |
| a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen                                                   | <b>383.039,07</b>    | <b>500.822,39</b>    |
| <b>6. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>                                                                          |                      |                      |
| a) Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen                                                       | 7.200,64             | 53.635,72            |
| b) übrige                                                                                                             | 5.189.443,88         | 6.078.566,53         |
|                                                                                                                       | <b>5.196.644,52</b>  | <b>6.132.202,25</b>  |
| <b>7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis)</b>                                                              | <b>-548.712,74</b>   | <b>-555.203,24</b>   |
| <b>8. Erträge aus Beteiligungen</b>                                                                                   | <b>201.342,92</b>    | <b>902.173,28</b>    |
| <i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>                                                                              | <i>201.342,92</i>    | <i>902.173,28</i>    |
| <b>9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>                                                                        | <b>384.202,31</b>    | <b>259.480,38</b>    |
| <i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>                                                                              | <i>384.202,31</i>    | <i>259.479,89</i>    |
| <b>10. Aufwendungen aus Finanzanlagen</b>                                                                             | <b>1.297.799,52</b>  | <b>5.469.557,00</b>  |
| <i>davon Abschreibungen auf Finanzanlagen</i>                                                                         | <i>1.297.799,52</i>  | <i>5.469.557,00</i>  |
| <i>davon Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen</i>                                                                 | <i>1.297.799,52</i>  | <i>5.469.557,00</i>  |
| <b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>                                                                           | <b>1.334.852,97</b>  | <b>716.326,48</b>    |

|                                                          | 2020<br>EUR          | 2019<br>EUR          |
|----------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <i>davon betreffend verbundene Unternehmen</i>           | 0,00                 | 36.286,18            |
| <b>12. Zwischensumme aus Z 8 bis 11 (Finanzergebnis)</b> | <b>-2.047.107,26</b> | <b>-5.024.229,82</b> |
| <b>13. Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 7 und Z 12)</b> | <b>-2.595.820,00</b> | <b>-5.579.433,06</b> |
| <b>14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>          | <b>208.848,21</b>    | <b>865.383,16</b>    |
| <i>davon latente Steuern</i>                             | <i>208.848,21</i>    | <i>865.383,16</i>    |
| <b>15. Ergebnis nach Steuern</b>                         | <b>-2.804.668,21</b> | <b>-6.444.816,22</b> |
| <b>16. Jahresfehlbetrag</b>                              | <b>-2.804.668,21</b> | <b>-6.444.816,22</b> |
| <b>17. Auflösung von Kapitalrücklagen</b>                | <b>0,00</b>          | <b>4.000.000,00</b>  |
| <b>18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</b>                 | <b>1.389.648,06</b>  | <b>3.834.464,28</b>  |
| <b>19. Bilanzverlust (Bilanzgewinn)</b>                  | <b>-1.415.020,15</b> | <b>1.389.648,06</b>  |

**ANLAGE III:     Anhang zum Jahresabschluss  
31. Dezember 2020**

# **ANHANG**

## **1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Der Jahresabschluss ist unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln (§ 222 Abs. 2 UGB), aufgestellt.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses werden die Grundsätze der Vollständigkeit und der ordnungsmäßigen Bilanzierung eingehalten. Bei der Bewertung wird von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Bei Vermögensgegenständen und Schulden wird der Grundsatz der Einzelbewertung angewendet.

Dem Vorsichtsgrundsatz wird Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen werden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste, die im Geschäftsjahr 2020 oder in einem der früheren Geschäftsjahre entstanden sind, werden berücksichtigt.

### **1.1. Anlagevermögen**

#### **1.1.1. Immaterielles Anlagevermögen**

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten bewertet, vermindert um planmäßige Abschreibungen entsprechend der Nutzungsdauer. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear vorgenommen.

Als Nutzungsdauer wird ein Zeitraum von 3 bis 15 Jahren zugrunde gelegt.

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden nicht vorgenommen.

#### **1.1.2. Sachanlagevermögen**

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich der bisher aufgelaufenen und im Berichtsjahr 2020 planmäßig fortgeführten Abschreibungen bewertet. Zur Ermittlung der Abschreibungsätze wird generell die lineare Abschreibungsmethode gewählt.

Der Rahmen der Nutzungsdauer beträgt für die einzelnen Anlagegruppen:

- Mieterinvestitionen: 10 Jahre
- Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung: von 2 bis 10 Jahren

Geringwertige Wirtschaftsgüter im Sinne des § 13 EStG 1988 werden im Zugangsjahr jeweils voll abgeschrieben und sind in der Entwicklung des Anlagevermögens als Zugang und Abgang ausgewiesen.

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden nicht vorgenommen.

#### **1.1.3. Finanzanlagen**

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bilanziert. Außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren am Abschlussstichtag beizulegenden Zeitwert werden vorgenommen, wenn die Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind. Bei Wegfall der Gründe für außerplanmäßige Abschreibungen werden Zuschreibungen durchgeführt.

## **1.2. Umlaufvermögen**

### **1.2.1. Vorräte**

#### **1.2.1.1. Waren**

Die Warenvorräte werden mit den Anschaffungskosten bei Anwendung von zulässigen Bewertungsvereinfachungsverfahren bewertet.

#### **1.2.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Bei der Bewertung von Forderungen werden erkennbare Risiken durch individuelle Abwertungen berücksichtigt.

## **1.3. Rückstellungen**

### **1.3.1. Sonstige Rückstellungen**

Die Rückstellungen werden mit dem bestmöglich zu schätzenden Erfüllungsbetrag bewertet. Rückstellungen aus Vorjahren werden, soweit sie nicht verwendet werden und der Grund für ihre Bildung weggefallen ist, über sonstige betriebliche Erträge aufgelöst.

## **1.4. Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht bewertet.

## **1.5. Latente Steuern**

Für Unterschiede zwischen unternehmensrechtlichen und den steuerrechtlichen Wertansätzen bei Vermögensgegenständen, Rückstellungen, Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen, bilden wir in Höhe der sich insgesamt ergebenden Steuerbelastung eine Rückstellung für passive latenten Steuern. Führen diese Unterschiede in Zukunft zu einer Steuerentlastung setzen wir diese als aktive latente Steuern in der Bilanz an.

## **1.6. Änderungen von Bewertungsmethoden**

Änderungen von Bewertungsmethoden wurden nicht durchgeführt.

## **1.7. Änderung der Form der Darstellung gegenüber dem Vorjahr**

Änderungen der Form der Darstellung gegenüber dem Vorjahr wurden nicht vorgenommen.

## **2. Erläuterungen zur Bilanz**

### **2.1. Anlagevermögen**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten ist aus dem Anlagespiegel ersichtlich.

#### **2.1.1. Immaterielle Vermögensgegenstände**

Als immaterielle Vermögensgegenstände werden Datenverarbeitungsprogramme, Rechte, die Internetpräsenz und Netzbereitstellungsentgelte ausgewiesen.

Im Bereich der immateriellen Vermögensgegenstände wurden planmäßige Abschreibungen in Höhe von EUR 216.369,12 (Vorjahr EUR 292.288,48) vorgenommen.

Die geleisteten Anzahlungen in Höhe von EUR 40.236,97 (Vorjahr EUR 26.253,47) betreffen eine Vertragsmanagementsoftware, eine Website, eine CAPEX/PURCHASE-Software und eine Teilautomatisierung der Buchungsanfragen.

### 2.1.2. Sachanlagen

Im Bereich des Sachanlagevermögens wurden nutzungsbedingte Abschreibungen in Höhe von EUR 166.669,95 (Vorjahr EUR 208.533,91) vorgenommen.

### 2.1.3. Finanzanlagen

Die Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen stellen sich wie folgt dar:

| Name und Sitz                                              | Anteil in % | Eigenkapital  | Ergebnis letztes Geschäftsjahr |
|------------------------------------------------------------|-------------|---------------|--------------------------------|
| Falkensteiner Hotelmanagement Srl, Vahrn, Italien          | 100         | 4.803.130,03  | -1.595.566,64                  |
| Falkensteiner Hotelmanagement doo,Zadar, Kroatien          | 100         | 348.664,59    | 313.336,52                     |
| Falkensteiner Hotel BRS & BL GmbH, Wien                    | 100         | -3.898.928,43 | -814.901,73                    |
| Schneesportschule Seebacher KG, Rennweg                    | 90          | 147.813,57    | 159.262,89                     |
| Falkensteiner Schlosshotel Velden GmbH, Wien               | 100         | 2.934.223,88  | 1.558.928,93                   |
| MF Beteiligungs GmbH, Wien                                 | 100         | 117.503,06    | -881,54                        |
| FMTG Falkensteiner Hotelbetriebs GmbH, Wien                | 100         | 85.306,87     | 7.298,95                       |
| Falkensteiner Hotel Montenegro d.o.o Podgorica, Montenegro | 100         | -2.231.066,56 | -1.924.553,36                  |
| KR Golfanlagen GmbH, Jenig                                 | 93,78       | -118.782,65   | -266.755,46                    |
| Falkensteiner Hotel Carinzia GmbH, Jenig                   | 99,1        | -650.498,45   | 1.042.247,94                   |
| Falkensteiner Hotel Sonnenalpe GmbH, Hermagor              | 100         | -53.296,81    | 259.000,82                     |

Die Beteiligungen waren um EUR 1.297.799,52 (Vorjahr EUR 5.469.557,00) abzuschreiben, da die Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind.

## 2.2. Umlaufvermögen

### 2.2.1. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Fristigkeit der Forderungen stellt sich folgendermaßen dar:

|                                                                                 | Summe         |               | davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr |               |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------------------------------------------|---------------|
|                                                                                 | 2020<br>EUR   | 2019<br>EUR   | 2020<br>EUR                                      | 2019<br>EUR   |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                                      | 1.431.362,47  | 676.427,50    | 0,00                                             | 0,00          |
| Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen                                   | 18.710.567,50 | 20.819.818,74 | 16.988.001,13                                    | 11.328.001,13 |
| Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 413.104,53    | 0,00          | 0,00                                             | 0,00          |
| sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände                                   | 1.222.208,29  | 105.003,99    | 1.040,00                                         | 1.280,00      |
| Summe                                                                           | 21.777.242,79 | 21.601.250,23 | 16.989.041,13                                    | 11.329.281,13 |

#### 2.2.1.1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden um Einzelwertberichtigungen in Höhe von EUR 37.089,41 (Vorjahr EUR 37.089,41) vermindert.

#### 2.2.1.2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen

Vom Gesamtbetrag der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen sind EUR 1.141.024,21 (Vorjahr EUR 1.787.103,16) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, EUR 17.370.001,39 (Vorjahr EUR 11.389.526,95) stammen aus Finanzierungsforderungen, EUR 199.541,90 (Vorjahr EUR 0,00) aus Gewinnausschüttungen und EUR 0,00 (Vorjahr EUR 7.643.188,63) sind sonstige Forderungen.

### 2.2.1.3. Sonstige Forderungen

Die sonstigen Forderungen gliedern sich in folgende Positionen:

|                                                     | Summe        |             | davon mit einer Restlaufzeit von<br>mehr als 1 Jahr |             |
|-----------------------------------------------------|--------------|-------------|-----------------------------------------------------|-------------|
|                                                     | 2020<br>EUR  | 2019<br>EUR | 2020<br>EUR                                         | 2019<br>EUR |
| Forderungen aus der Verrechnung mit Abgabenbehörden | 141,12       | 83.058,42   | 0,00                                                | 0,00        |
| andere sonstige Forderungen                         | 1.222.067,17 | 21.945,57   | 1.040,00                                            | 1.280,00    |
| Summe                                               | 1.222.208,29 | 105.003,99  | 1.040,00                                            | 1.280,00    |

Vom Gesamtbetrag der sonstigen Forderungen stammen EUR 1.143.870,45 (Vorjahr EUR 16.665,57) aus der Abgrenzung von Erträgen.

## 2.3. Aktive Rechnungsabgrenzung

### 2.3.1. Transitorische Posten

Die transitorischen Posten werden mit EUR 175.255,83 (Vorjahr EUR 223.797,80) ausgewiesen und umfassen alle Ausgaben, die erst im Folgejahr im Sinne einer periodenreinen Gewinnermittlung aufwandswirksam verrechnet werden.

## 2.4. Aktive latente Steuern

An aktiver Steuerabgrenzung werden EUR 701.162,00 (Vorjahr EUR 910.010,21) ausgewiesen. Diese werden für temporäre Differenzen zwischen dem steuerlichen und dem unternehmensrechtlichen Wertansatz für folgende Posten gebildet:

|                                                     | 2020<br>EUR  | 2019<br>EUR  |
|-----------------------------------------------------|--------------|--------------|
| offene Leasingaktivposten                           | 39.152,32    | 26.417,38    |
| zu verteilende Geldbeschaffungskosten               | 419.948,12   | 481.854,09   |
| offene Siebtel aus Abschreibungen von Beteiligungen | 2.727.221,53 | 3.505.521,47 |
| steuerlicher Firmenwert wegen Gruppenbesteuerung    | 15.843,80    | 23.765,70    |
| Differenzen aus Besserungsvereinbarungen            | -397.517,78  | -397.517,78  |
| Betrag Gesamtdifferenz                              | 2.804.647,99 | 3.640.040,86 |
| Daraus resultierende latente Steuern (25 %)         | 701.162,00   | 910.010,22   |

Die latenten Steuern entwickelten sich wie folgt:

|                                   | 2020<br>EUR | 2019<br>EUR  |
|-----------------------------------|-------------|--------------|
| Stand am 31.12.2019               | 910.010,21  | 1.775.393,37 |
| +/- erfolgswirksame Veränderungen | -208.848,21 | -865.383,16  |
| Stand am 31.12.2020               | 701.162,00  | 910.010,21   |

## 2.5. Eigenkapital

### 2.5.1. Eingefordertes Stammkapital

Das Stammkapital steht unverändert mit EUR 35.000,00 zu Buche und ist zur Gänze einbezahlt.

## 2.5.2. Kapitalrücklagen

### 2.5.2.1. Nicht gebundene Kapitalrücklagen

Die nicht gebundenen Kapitalrücklagen werden in Höhe von EUR 11.547.125,55 ausgewiesen (Vorjahr EUR 8.172.125,55).

Die nicht gebundenen Kapitalrücklagen resultieren aus durchgebuchten Großmutterzuschüssen an die Falkensteiner Hotel BRS & BL GmbH (ehemals FMTG Beteiligungs GmbH) und an die MF Beteiligungs GmbH in Höhe von insgesamt EUR 4.672.121,47, einer einbringungsbedingten Erhöhung um EUR 4,08 auf Grund einer Einlage von zwei Beteiligungen im Wirtschaftsjahr 2018, einem Gesellschafterzuschuss der FMTG AG in Höhe von EUR 7.500.000,00 im Wirtschaftsjahr 2019 und einem Gesellschafterzuschuss der FMTG AG in Höhe von EUR 3.375.000,00 im Wirtschaftsjahr 2020. Im Jahr 2019 wurden EUR 4.000.000,00 aufgelöst.

### 2.5.3. Bilanzverlust

Der Bilanzverlust für das Jahr 2020 beläuft sich auf EUR -1.415.020,15 (Vorjahr EUR 1.389.648,06).

In diesem Betrag ist ein Gewinnvortrag aus dem Jahr 2019 in Höhe von EUR 1.389.648,06 enthalten.

## 2.6. Rückstellungen

### 2.6.1. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen bestehen aus folgenden Positionen:

|                                                            | 2020<br>EUR | 2019<br>EUR |
|------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Rückstellungen für Verpflichtungen gegenüber Arbeitnehmern | 172.730,93  | 112.799,00  |
| Rückstellung für Abschlusserstellung und Abschlussprüfung  | 20.500,00   | 20.500,00   |
| Sonstige Rückstellungen                                    | 11.855,00   | 12.408,00   |
| Summe                                                      | 205.085,93  | 145.707,00  |

## 2.7. Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten gemäß § 225 Abs. 6 und § 237 Z 5 UGB stellt sich folgendermaßen dar:

|                                                                                       |      | Summe<br>EUR  | bis 1 Jahr<br>EUR | Restlaufzeit<br>zw. 1 und 5 J<br>EUR | über 5 Jahre<br>EUR |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------|-------------------|--------------------------------------|---------------------|
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                                          | 2020 | 13.929.126,19 | 5.629.126,19      | 8.300.000,00                         | 0,00                |
|                                                                                       | 2019 | 5.523.430,28  | 5.223.430,28      | 300.000,00                           | 0,00                |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                      | 2020 | 780.072,32    | 780.072,32        | 0,00                                 | 0,00                |
|                                                                                       | 2019 | 1.358.163,46  | 1.358.163,46      | 0,00                                 | 0,00                |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen                                   | 2020 | 1.051.586,45  | 1.051.586,45      | 0,00                                 | 0,00                |
|                                                                                       | 2019 | 4.378.038,09  | 4.378.038,09      | 0,00                                 | 0,00                |
| Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 2020 | 199,99        | 0,00              | 199,99                               | 0,00                |
|                                                                                       | 2019 | 56.383,92     | 4.682,01          | 51.701,91                            | 0,00                |
| sonstige Verbindlichkeiten                                                            | 2020 | 23.838.527,69 | 7.143.527,69      | 16.695.000,00                        | 0,00                |
|                                                                                       | 2019 | 19.355.869,75 | 4.614.257,90      | 14.741.611,85                        | 0,00                |
| Summe                                                                                 | 2020 | 39.599.512,64 | 14.604.312,65     | 24.995.199,99                        | 0,00                |
| Summe                                                                                 | 2019 | 30.671.885,50 | 15.578.571,74     | 15.093.313,76                        | 0,00                |

### 2.7.1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 8.405.695,91 auf EUR 13.929.126,19 (Vorjahr EUR 5.523.430,28).

### 2.7.2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR -3.326.451,64 und betragen zum 31.12.2020 EUR 1.051.586,45 (Vorjahr EUR 4.378.038,09).

Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind EUR 649.776,45 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr EUR 978.038,09).

### 2.7.3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

Die Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, verringerten sich um EUR 56.183,93 auf EUR 199,99 (Vorjahr EUR 56.383,92).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht sind zur Gänze Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr EUR 51.701,91).

### 2.7.4. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

|                                                        |      | Summe<br>EUR  | bis 1 Jahr<br>EUR | Restlaufzeit<br>zw. 1 und 5 J<br>EUR | über 5 Jahre<br>EUR |
|--------------------------------------------------------|------|---------------|-------------------|--------------------------------------|---------------------|
| Verbindlichkeiten gegenüber Abgabenbehörden            | 2020 | 1.066.595,72  | 1.066.595,72      | 0,00                                 | 0,00                |
|                                                        | 2019 | 182.074,47    | 182.074,47        | 0,00                                 | 0,00                |
| Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungsträgern | 2020 | 725.416,98    | 725.416,98        | 0,00                                 | 0,00                |
|                                                        | 2019 | 95.848,14     | 95.848,14         | 0,00                                 | 0,00                |
| Verbindlichkeiten gegenüber Dienstnehmern              | 2020 | 1.816,67      | 1.816,67          | 0,00                                 | 0,00                |
|                                                        | 2019 | 1.374,98      | 1.374,98          | 0,00                                 | 0,00                |
| Darlehen                                               | 2020 | 18.724.958,18 | 2.029.958,18      | 16.695.000,00                        | 0,00                |
|                                                        | 2019 | 16.408.611,85 | 1.667.000,00      | 14.741.611,85                        | 0,00                |
| sonstige Verbindlichkeiten                             | 2020 | 3.319.740,14  | 3.319.740,14      | 0,00                                 | 0,00                |
|                                                        | 2019 | 2.667.960,31  | 2.667.960,31      | 0,00                                 | 0,00                |
| Summe                                                  | 2020 | 23.838.527,69 | 7.143.527,69      | 16.695.000,00                        | 0,00                |
| Summe                                                  | 2019 | 19.355.869,75 | 4.614.257,90      | 14.741.611,85                        | 0,00                |

Vom Gesamtbetrag der sonstigen Verbindlichkeiten stammen EUR 2.047.059,54 (Vorjahr EUR 846.420,14) aus der Abgrenzung von Aufwendungen.

## 2.8. Haftungsverhältnisse

Folgende Haftungsverhältnisse sind gemäß § 237 UGB Abs 1 Z 2 UGB im Anhang anzugeben:

|                                                                | 2020         | 2019         |
|----------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Garantieerklärung für die Schlosshotel Velden GmbH             | 349.585,00   | 932.502,00   |
| Patronatserklärung für Falkensteiner Hotel Carinzia GmbH       | 198.135,00   | 764.362,00   |
| Patronatserklärung für KR Golfanlagen GmbH                     | 118.782,65   | 0,00         |
| Bürgschaft für KR Golfanlagen GmbH                             | 167.986,00   | 190.115,00   |
| Patronatserklärung für die Falk. Hotelmanagement d.o.o.        | 300.000,00   | 300.000,00   |
| Patronatserklärung für die Falkensteiner Hotel BRS & BL GmbH   | 3.898.928,43 | 6.501.526,70 |
| Besserungsvereinbarung Falkensteiner & Partner Consulting GmbH | 458.561,00   | 427.997,43   |
| Garantieerklärung für die Falkensteiner Hotel BRS & BL GmbH    | 0,00         | 410.303,00   |
| Garantieerklärung für Hotel Sonnenalpe GmbH                    | 710.604,00   | 423.748,00   |
| Summe Haftungen                                                | 6.202.582,08 | 9.950.554,13 |
| davon gegenüber verbundenen Unternehmen                        | 5.744.021,08 | 9.522.556,70 |

## 2.9. Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen

Der Gesamtbetrag der finanziellen Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen (Miete und Leasing) für die folgenden fünf Jahre beläuft sich auf EUR 2.876.088,00 (Vorjahr EUR 3.250.896,00), davon entfallen auf das nächste Geschäftsjahr EUR 634.456,00 (Vorjahr EUR 714.292,00).

## 3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 3.1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse betragen EUR 10.515.522,36 (Vorjahr EUR 14.148.373,20).

### 3.2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen EUR 2.365.864,84 (Vorjahr EUR 198.167,71) und gliedern sich wie folgt:

|                                              | 2020<br>EUR  | 2019<br>EUR |
|----------------------------------------------|--------------|-------------|
| Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen    | 0,00         | 191,62      |
| Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen | 3.668,00     | 3.084,00    |
| Übrige sonstige betriebliche Erträge         | 2.362.196,84 | 194.892,09  |
| Summe                                        | 2.365.864,84 | 198.167,71  |

### 3.2.1. Übrige betriebliche Erträge

Die übrigen betrieblichen Erträge betragen EUR 2.362.196,84 (Vorjahr EUR 194.892,09) und bestehen aus folgenden Positionen:

|                          | 2020<br>EUR  | 2019<br>EUR |
|--------------------------|--------------|-------------|
| Fremdwährungskursgewinne | 0,00         | 6.264,76    |
| Zuschüsse                | 2.047.267,75 | 36.616,68   |
| sonstige Erträge         | 314.929,09   | 152.010,65  |
| Summe                    | 2.362.196,84 | 194.892,09  |

Unter den übrigen Erträgen werden EUR 2.047.267,75 als Zuschüsse ausgewiesen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die Kurzarbeitsbeihilfe, den Fixkostenzuschuss I, den Ausfallsbonus und den Verlustersatz.

### 3.3. Materialaufwand

Der Materialaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 2.035,46 auf EUR 2.035,46 erhöht (Vorjahr 0,00).

### 3.4. Aufwendungen für bezogene Leistungen

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen verminderten sich um EUR 81.473,64 auf EUR 3.528.486,76 (Vorjahr 3.609.960,40).

### 3.5. Personalaufwand

Der Personalaufwand ist gegenüber dem Vorjahr um EUR 338.864,98 auf EUR 4.319.894,13 (Vorjahr EUR 4.658.759,11) gesunken.

### 3.6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

#### 3.6.1. Planmäßige Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen betragen im Geschäftsjahr EUR 383.039,07 und verringerten sich damit gegenüber dem Vorjahr um EUR 117.783,32 (Vorjahr EUR 500.822,39).

### 3.7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

#### 3.7.1. Steuern, soweit nicht Steuern vom Einkommen oder Ertrag

Die nicht ertragsabhängigen Steuern belaufen sich im Geschäftsjahr auf EUR 7.200,64 (Vorjahr EUR 53.635,72) und gliedern sich wie folgt:

|                              | 2020<br>EUR | 2019<br>EUR |
|------------------------------|-------------|-------------|
| sonstige Steuern und Abgaben | 7.200,64    | 53.635,72   |
| Summe                        | 7.200,64    | 53.635,72   |

#### 3.7.2. Übrige betriebliche Aufwendungen

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen betragen EUR 5.189.443,88 und verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 889.122,65 (Vorjahr EUR 6.078.566,53).

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

|                                                           | 2020<br>EUR  | 2019<br>EUR  |
|-----------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Instandhaltungen und Reparaturen                          | 98.193,58    | 62.288,47    |
| Reinigung durch Dritte                                    | 18.754,74    | 31.641,34    |
| Versicherungen                                            | 21.394,95    | 14.430,04    |
| Transporte durch Dritte                                   | 3.654,50     | 11.784,67    |
| Reise- und Fahrtspesen, Diäten                            | 91.106,23    | 238.072,91   |
| Porto-, Telefon- und Internetgebühren                     | 48.619,88    | 67.814,87    |
| Miet- und Pachtaufwand, Lizenzgebühren                    | 671.620,62   | 462.389,31   |
| Energieverbrauch Verwaltung u. Vertrieb                   | 2.462,29     | 1.971,38     |
| Kfz-Kosten PKW                                            | 108.396,62   | 114.529,67   |
| Kosten für beigestelltes Personal                         | 111.050,67   | 111.465,76   |
| Provisionen an Dritte                                     | 21.242,50    | 39.873,50    |
| Büromaterial, Aufwand für Buchhaltung und Lohnverrechnung | 60.407,35    | 78.053,40    |
| Aufwand für Fachliteratur und Zeitungen                   | 395,62       | 497,20       |
| Werbe- und Repräsentationsaufwand                         | 1.687.293,44 | 2.045.621,15 |
| Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand                   | 519.267,21   | 419.093,71   |
| Managementfee                                             | 300.000,00   | 300.000,00   |
| Markenlizenz                                              | 1.227.396,00 | 1.613.453,00 |
| Mitgliedsbeiträge                                         | 13.044,26    | 17.049,43    |
| Spesen des Geldverkehrs                                   | 153.787,94   | 194.128,77   |
| Fremdwährungskursverluste                                 | 1.801,02     | 0,00         |
| Spenden und Trinkgelder                                   | 0,00         | 2.000,00     |
| Forderungsausfälle (Einzelwertberichtigung)               | 0,00         | 72.606,31    |
| sonstige betriebsbedingte Schadensfälle                   | 5.630,32     | 23.354,33    |
| Verluste aus Anlagenabgängen                              | 0,22         | 114.311,91   |
| sonstige betriebliche Aufwendungen                        | 23.923,92    | 42.135,40    |
| Summe                                                     | 5.189.443,88 | 6.078.566,53 |

### 3.8. Betriebsergebnis

Das Betriebsergebnis beträgt EUR -548.712,74 und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um EUR 6.490,50 verbessert (Vorjahr EUR -555.203,24).

### 3.9. Finanzielles Ergebnis

Das finanzielle Ergebnis schlägt sich im Geschäftsjahr mit einem Verlust von EUR -2.047.107,26 nieder. Dies bedeutet gegenüber dem Vorjahr eine Verbesserung von EUR 2.977.122,56 (Vorjahr EUR -5.024.229,82).

#### 3.9.1. Erträge aus Beteiligungen

|                                                     | 2020<br>EUR | 2019<br>EUR |
|-----------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Erträge aus Beteiligungen an Personengesellschaften | 80.336,60   | 23.542,62   |
| Erträge aus Beteiligungen an Kapitalgesellschaften  | 121.006,32  | 878.630,66  |
| Summe                                               | 201.342,92  | 902.173,28  |

#### 3.9.2. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge gliedern sich wie folgt:

|             | 2020<br>EUR | 2019<br>EUR |
|-------------|-------------|-------------|
| Zinserträge | 384.202,31  | 259.480,38  |
| Summe       | 384.202,31  | 259.480,38  |

### 3.9.3. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

|                                                           | 2020<br>EUR  | 2019<br>EUR |
|-----------------------------------------------------------|--------------|-------------|
| Zuzählungs-, Bereitstellungs- und Überziehungsprovisionen | 2.178,75     | 0,00        |
| Zinsen für Bankkredite, Darlehen, Hypotheken              | 1.329.535,36 | 708.216,69  |
| Sonstige Zinsaufwendungen                                 | 2.905,13     | 941,40      |
| Aperiodische Zinsen und ähnliche Aufwendungen             | 233,73       | 7.168,39    |
| Summe                                                     | 1.334.852,97 | 716.326,48  |

### 3.10. Steuern vom Einkommen und Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag gliedern sich wie folgt:

|                 | 2020<br>EUR | 2019<br>EUR |
|-----------------|-------------|-------------|
| Latente Steuern | 208.848,21  | 865.383,16  |
| Summe           | 208.848,21  | 865.383,16  |

### 3.11. Bilanzverlust

Der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2020 beträgt EUR -2.804.668,21. Das Ergebnis verbesserte sich damit gegenüber dem Vorjahr um EUR 3.640.148,01 (Vorjahresergebnis EUR -6.444.816,22).

Durch die Auflösung des Gewinnvortrages aus dem Geschäftsjahr 2019 errechnet sich ein Bilanzverlust von EUR -1.415.020,15.

## 4. Sonstige Angaben

### 4.1. Anzahl der Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer betrug im Geschäftsjahr:

|                    |    |              |
|--------------------|----|--------------|
| insgesamt:         | 70 | Vorjahr (68) |
| davon Arbeiter:    | 0  | Vorjahr (0)  |
| davon Angestellte: | 70 | Vorjahr (68) |

### 4.2. Mitglieder der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung setzte sich aus folgenden Personen zusammen:

Agron Berisa (Funktion gelöscht mit 13.11.2020)

Till Schäfer (bestellt mit Gesellschafterbeschluss vom 5.2.2020)

Christoph Crepaz (bestellt mit Gesellschafterbeschluss vom 5.2.2020)

Die Gesamtbezüge der Mitglieder der Geschäftsführung betragen im Berichtsjahr EUR 302.010,69.

### **4.3. Name und Sitz des Mutterunternehmens**

Die Aufstellung des Konzernabschlusses mit dem größten Konsolidierungskreis erfolgt durch die FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG, Wien, Österreich. Die Offenlegung erfolgt beim Handelsgericht Wien.

### **4.4. Aufwendungen für den Abschlussprüfer**

Auf das Geschäftsjahr entfallen Aufwendungen für die Abschlussprüfungsgesellschaft in Höhe von EUR 38.769,25. Sie betreffen Aufwendungen für die Prüfung des Jahresabschlusses in Höhe von EUR 11.000,00, sonstige Beratungskosten (KUA und BU) in Höhe von EUR 17.920,75 und EUR 9.848,50 für sonstige Prüfungskosten (FKZ I).

### **4.5. Beziehungen zu verbundenen Unternehmen**

Mit verbundenen Unternehmen bestehen vertragliche Beziehungen hinsichtlich Management- und Marketingleistungen sowie Konzernfinanzierungen.

### **4.6. Erforderliche Anhangangaben über die Gruppenbesteuerung**

Die FMTG Services GmbH hat mit der FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG, als Gruppenträger, erstmalig ab 2007 einen Gruppen- und Steuerumlagevertrag abgeschlossen.

Die FMTG - Falkensteiner Michaeler Tourism Group AG ist an der FMTG Services GmbH mit 100% am Stammkapital beteiligt.

Das Gruppenmitglied hat sein steuerliches Ergebnis selbst zu ermitteln. Das ermittelte steuerliche Ergebnis wird sodann dem Gruppenträger zugeordnet.

Die Verpflichtung zur Bezahlung der Körperschaftsteuer an das Finanzamt trifft allein den Gruppenträger. Als Methode des Steuerausgleichs zwischen dem Gruppenträger und dem inländischen Gruppenmitglied wurde die Belastungsmethode mit internem Verlustvortrag vereinbart. Somit wird im Innenverhältnis der Unternehmensgruppe die steuerliche Selbständigkeit des Gruppenmitgliedes fingiert. Das Gruppenmitglied hat jene Körperschaftsteuer zu tragen, die auf sein eigenes steuerliches Ergebnis unter Individualbetrachtung entfällt. Überrechnet das Gruppenmitglied einen steuerlichen Gewinn, so hat das Gruppenmitglied dem Gruppenträger jenen Betrag an Körperschaftsteuer zu ersetzen, der im Falle der Einzelveranlagung zu entrichten wäre.

Überrechnet das Gruppenmitglied einen steuerlichen Verlust, werden vom Gruppenträger an das Gruppenmitglied unabhängig von der Verlustverwertung beim Gruppenträger keine negativen Steuerumlagen entrichtet. Die Verluste werden auf einem Verlustvortragskonto evident gehalten.

Bei Ausscheiden des Mitgliedes oder nach Beendigung der Unternehmensgruppe erfolgt ein Schlussausgleich (Ausgleichszahlung) soweit auf dem Verlustvortragskonto noch nicht intern verrechnete, negative Ergebnisse des Gruppenmitgliedes enthalten sind.

Der Gruppen- und Steuerumlagevertrag wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

### **4.7. Angaben über wesentliche Ereignisse nach dem Abschlussstichtag, die weder in der Bilanz noch in der GuV berücksichtigt werden**

Der Ausbruch der COVID-19 Pandemie hat auch in das Jahr 2021 hinein weitreichende soziale und wirtschaftliche Auswirkungen weltweit. Speziell die Tourismusindustrie bleibt davon massiv betroffen. Der zweite Lockdown ab Anfang November 2020 hatte im Wesentlichen einen negativen Einfluss auf die Entwicklung der Umsätze und Ergebnisse in den österreichischen Hotels. Die Geschäftsleitung nutzt die zur Verfügung stehenden Förderungen um operative Verluste zu

minimieren. Das Unternehmen hat einen Antrag auf Verlustersatz in Höhe von 3,8 Mio. EUR bei der COFAG (COVID-19 Finanzierungsgagentur des Bundes GmbH) gestellt. Dieser ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch in Bearbeitung. Antragsberechtigte Tochtergesellschaften haben entsprechende Anträge auf Fixkostenzuschuss 800.000 bzw. Verlustersatz gestellt, welche sich ebenfalls noch in Bearbeitung durch die COFAG befinden. Das Unternehmen sowie alle antragsberechtigten Tochtergesellschaften in Österreich nehmen zusätzlich den Lockdown-Umsatzersatz bzw. den Ausfallbonus in Anspruch. Die diesbezüglichen Fördermittel wurden größtenteils bereits seitens der COFAG ausgezahlt. Die Geschäftsleitung erwartet, dass die Hotels in Österreich ihren Betrieb in der zweiten Hälfte Mai 2021 wieder aufnehmen werden. Dabei geht das Unternehmen von einer ähnlich guten Geschäftsentwicklung wie im Sommer 2020 aus. Darüber hinaus erwartet das Unternehmen Erleichterungen im internationalen Reiseverkehr ab ca. Juni 2021 sowie positive Effekten aus den in allen wichtigen Quellmärkten laufenden Impfkampagnen gegen das Corona-Virus, so dass mit, gegenüber dem Sommer 2020, deutlich besseren Ergebnissen in den ausländischen Hotelgesellschaften (speziell in Kroatien) gerechnet wird. In Kombination mit der Inanspruchnahme der zur Verfügung stehenden Förderungen erwartet die Geschäftsleitung trotz der momentan noch anhaltenden Schließung der Hotels in Österreich eine Verbesserung des Ergebnisses im Wirtschaftsjahr 2021 verglichen mit dem im Wirtschaftsjahr 2020 erzielten Ergebnis.

#### **4.8. Ergebnisverwendung**

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzverlust in Höhe von EUR -1.415.020,15 auf neue Rechnung vorzutragen.

Wien, den 12.05.2021

e.h. Till Schäfer

e.h. Christoph Crepaz

FMTG Services GmbH  
 Immobilienverwaltung u. Schischulbetrieb  
 Walcherstraße 1A/C2/6.04  
 1020 Wien

Firmenbuch-Nummer : 304169h  
 Firmenbuch-Gericht : Wien

## **ANLAGENSPIEGEL**

| Nr. Text                                                                                          | Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten |               |                      |            |             | Buchwerte     |               |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------|----------------------|------------|-------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                                                                   | 01. 01. 2020                          | Zugänge       | davon akt.<br>Zinsen | Abgänge    | Umbuchungen | 31. 12. 2020  | 31. 12. 2020  | 31. 12. 2019  |
|                                                                                                   | EUR                                   | EUR           | EUR                  | EUR        | EUR         | EUR           | EUR           | EUR           |
| <b>A. <u>ANLAGEVERMÖGEN</u></b>                                                                   |                                       |               |                      |            |             |               |               |               |
| I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>                                                       |                                       |               |                      |            |             |               |               |               |
| 1. gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile                                      | 1.421.576,86                          | 11.250,00     | 0,00                 | 0,00       | 0,00        | 1.432.826,86  | 293.281,97    | 498.401,09    |
| 2. geleistete Anzahlungen                                                                         | 26.253,47                             | 13.983,50     | 0,00                 | 0,00       | 0,00        | 40.236,97     | 40.236,97     | 26.253,47     |
| II. <u>Sachanlagen</u>                                                                            |                                       |               |                      |            |             |               |               |               |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund | 488.958,41                            | 0,00          | 0,00                 | 0,00       | 0,00        | 488.958,41    | 391.239,82    | 440.135,67    |
| 2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                                             | 707.541,61                            | 28.914,69     | 0,00                 | 50.834,04  | 0,00        | 685.622,26    | 440.730,21    | 529.589,83    |
| III. <u>Finanzanlagen</u>                                                                         |                                       |               |                      |            |             |               |               |               |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen                                                             | 37.762.344,69                         | 11.127.795,46 | 0,00                 | 137.651,00 | 0,00        | 48.752.489,15 | 26.255.404,32 | 16.425.408,39 |
| S U M M E                                                                                         | 40.406.675,04                         | 11.181.943,65 | 0,00                 | 188.485,04 | 0,00        | 51.400.133,65 | 27.420.893,29 | 17.919.788,45 |

Fortsetzung nächste Seite

FMTG Services GmbH  
Immobilienverwaltung u. Schischulbetrieb  
Walcherstraße 1A/C2/6.04  
1020 Wien

Firmenbuch-Nummer : 304169h  
Firmenbuch-Gericht : Wien

## **ANLAGENSPIEGEL**

| Nr.                                         | Text                                                                                           | Abschreibungsbewegungen             |                    |                       |                |                |                    | kumulierte AfA<br>31.12.2020<br>EUR |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------|-----------------------|----------------|----------------|--------------------|-------------------------------------|
|                                             |                                                                                                | kumulierte AfA<br>01.01.2020<br>EUR | AfA laufend<br>EUR | Zuschreibungen<br>EUR | Zugänge<br>EUR | Abgänge<br>EUR | Umbuchungen<br>EUR |                                     |
| <b>A. <u>ANLAGEVERMÖGEN</u></b>             |                                                                                                |                                     |                    |                       |                |                |                    |                                     |
| I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u> |                                                                                                |                                     |                    |                       |                |                |                    |                                     |
| 1.                                          | gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile                                      | 923.175,77                          | 216.369,12         | 0,00                  | 0,00           | 0,00           | 0,00               | 1.139.544,89                        |
| 2.                                          | geleistete Anzahlungen                                                                         | 0,00                                | 0,00               | 0,00                  | 0,00           | 0,00           | 0,00               | 0,00                                |
| II. <u>Sachanlagen</u>                      |                                                                                                |                                     |                    |                       |                |                |                    |                                     |
| 1.                                          | Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund | 48.822,74                           | 48.895,85          | 0,00                  | 0,00           | 0,00           | 0,00               | 97.718,59                           |
| 2.                                          | andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                                             | 177.951,78                          | 117.774,10         | 0,00                  | 0,00           | 50.833,83      | 0,00               | 244.892,05                          |
| III. <u>Finanzanlagen</u>                   |                                                                                                |                                     |                    |                       |                |                |                    |                                     |
| 1.                                          | Anteile an verbundenen Unternehmen                                                             | 21.336.936,30                       | 1.297.799,52       | 0,00                  | 0,00           | 137.650,99     | 0,00               | 22.497.084,83                       |
| S U M M E                                   |                                                                                                | 22.486.886,59                       | 1.680.838,59       | 0,00                  | 0,00           | 188.484,82     | 0,00               | 23.979.240,36                       |

**ANLAGE IV: Lagebericht 2020**

**LAGEBERICHT  
der FMTG Services GmbH  
für das Geschäftsjahr 2020**

**1. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage**

**1.1. Geschäftsverlauf**

Die FMTG Services ist eine Hotelmanagementgesellschaft, die Hotels im Rahmen von Betriebsführungsverträgen unter der Marke Falkensteiner Hotels & Residences betreibt. Darüber hinaus nimmt die Gesellschaft auch für Hotelbetriebe von verbundenen Unternehmen zentrale Funktionen wie Finanzbuchhaltung, Zentraleinkauf, Sales & Marketing, IT/Systems, Quality Management, Brandstrategie sowie Produktentwicklung wahr.

Der Ausbruch der COVID-19 Pandemie hat weitreichende soziale und wirtschaftliche Auswirkungen weltweit. Speziell die Tourismusindustrie ist davon stark betroffen. Zwischen Mitte und Ende März 2020 mussten alle Hotelbetriebe der FMTG-Gruppe aufgrund des Virusausbruches geschlossen werden. Das Unternehmen hat sofort alle notwendigen Maßnahmen eingeleitet um Kostenreduktionen für die Phase der Schließung, aber auch darüber hinaus zu erzielen. Das bedeutet auch, dass die Möglichkeit der Corona-Kurzarbeit oder ähnliche Beihilfen in ausländischen Gesellschaften in Anspruch genommen, Pachtreduktionen für die Hotelimmobilien erzielt, sowie Rückvergütungen aus der Betriebsunterbrechungsversicherung verhandelt wurden. Auch Anträge auf Fixkostenzuschüsse wurden seitens des Unternehmens und antragsberechtigter Tochtergesellschaften gestellt. Des Weiteren hat das Unternehmen um eine Überbrückungsfinanzierung von 8,3 Mio. EUR, gesichert durch eine Garantie der COVID-19 Finanzierungsagentur der Bundes GmbH, angesucht um den weiteren Fortbestand zu sichern und diese auch erhalten. Nach der Wiedereröffnung der Hotels ab 29. Mai 2020 konnten die Hotelbetriebe unterschiedlich starke Ergebnisbeiträge liefern. So konnten deutlich geringere Ergebnisse in der Sommersaison in Kroatien, speziell nachdem die österreichische Bundesregierung die Reisewarnstufe 6 für Kroatien mit Mitte August ausgesprochen hat, erzielt werden. Die Sommersaison in den österreichischen Betrieben war hingegen sehr gut. Der 2te Lockdown ab Anfang November 2020 hatte im Wesentlichen einen negativen Einfluss auf die Entwicklung der Umsätze und Ergebnisse in den österreichischen Hotels. Das Unternehmen hat einen Antrag auf Verlustersatz in Höhe von 3,8 Mio. EUR bei der COFAG (COVID-19 Finanzierungsagentur des Bundes GmbH) gestellt. Dieser ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch in Bearbeitung. Antragsberechtigte Tochtergesellschaften haben entsprechende Anträge auf Fixkostenzuschuss 800.000 bzw. Verlustersatz gestellt, welche sich ebenfalls noch in Bearbeitung durch die COFAG befinden. Alle antragsberechtigten Gesellschaften nehmen den Lockdown-Umsatzersatz sowie den Ausfallbonus in Anspruch. Die diesbezüglichen Fördermittel wurden größtenteils bereits seitens der COFAG ausgezahlt. Die Geschäftsleitung erwartet, dass die Hotels in Österreich ihren Betrieb in der zweiten Hälfte Mai 2021 wieder aufnehmen werden. Dabei geht das Unternehmen von einer ähnlich guten Geschäftsentwicklung wie im Sommer 2020 aus. Darüber hinaus erwartet das Unternehmen Erleichterungen im internationalen Reiseverkehr ab ca. Juni 2021 sowie positive Effekten aus den in allen wichtigen Quellmärkten laufenden Impfkampagnen gegen das Corona-Virus, so dass mit, gegenüber dem

Sommer 2020, deutlich besseren Ergebnissen in den ausländischen Hotelgesellschaften (speziell in Kroatien) gerechnet wird.

Im Jahr 2020 wurde das Hotel-Portfolio um den Falkensteiner Club Funimation Calabria erweitert.

Der Wachstumsfokus der Marke „Falkensteiner“ liegt singulär im Bereich der Ferienhotellerie. Um diese Strategie auch nach außen tragen zu können, wurden die beiden Wiener Hotelimmobilien im Jahr 2018 verkauft. Diese Strategie erfährt ihre Fortsetzung in der geplanten Abgabe der verbleibenden „City-Hotels“ in Bratislava (Slowakei), Prag (Tschechische Republik) und Belgrad (Serbien). Die wirtschaftlich sehr gute Entwicklung der Ferienhotels der Marke Falkensteiner Hotels & Residences zum Beispiel in Österreich in der Sommersaison 2020 bestärkt die Geschäftsführung in dem Glauben mit der Fokussierung auf den Bereich der Ferienhotellerie den richtigen Weg eingeschlagen zu haben.

Um ihren Wachstumskurs erfolgreich weiterführen zu können, hat die „Falkensteiner“ Gruppe den in 2018 gestarteten strategischen Markenprozess in den Jahren 2019 und 2020, trotz der Auswirkungen der COVID-19 Pandemie, konsequent fortgesetzt. Für Unternehmen kann die Marke – trotz immenser Wettbewerbsintensität – die Basis für außergewöhnliches Wachstum sein. Die große Stärke von „Falkensteiner“ ist es, eine bodenständige Südtiroler Hotelgruppe zu bleiben, die international agiert, aber bei den Hotelprodukten auf Spezifik und Individualität setzt. Das Produktportfolio umfasst „Familienhotels“, „Adults only“ Hotels, und „For All“ Hotels und bietet mit den Reisemotiven „Aktiv“, „Genuss“, „Unterhaltung“ und „Entschleunigung“ jeden Gast genau das richtige Hotel.

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte das Unternehmen, wie auch im Vorjahreszeitraum, eine Anzahl von 70 Mitarbeitern (Vorjahr: 68).

In 2020 wurde die 5. Tranche Crowdfunding realisiert. Im Rahmen dieser Aktivität wurden im Jahr 2020 3.644 TEUR aufgenommen.

## **1.2. Bericht über die Zweigniederlassungen**

Die Gesellschaft betreibt keine Zweigniederlassungen.

## **1.3. Finanzielle Leistungsindikatoren**

Durch maschinelle Rechenhilfen können Rundungsdifferenzen entstehen.

### **1.3.1. Kennzahlen zur Ertragslage**

Alle Beträge werden in TEUR angegeben.

|                           |                  | 2020   | 2019   | 2018   |
|---------------------------|------------------|--------|--------|--------|
| <b>Umsatzerlöse</b>       |                  | 10.516 | 14.148 | 15.375 |
| <b>Betriebsergebnis</b>   |                  | -549   | -555   | 41     |
| <b>Umsatzrentabilität</b> |                  |        |        |        |
|                           | Betriebsergebnis | -549   |        |        |
|                           | Umsatzerlöse     | 10.516 |        |        |
|                           |                  | -5,2%  | -3,9%  | 0,3%   |

Der Rückgang der Umsatzerlöse in 2020 gegenüber dem Vorjahr ist in erster Linie auf die andauernde COVID-19 Pandemie zurückzuführen.

### 1.3.2. Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage

Die Nettoverschuldung steigt per 31. Dezember 2020 auf TEUR 32 614 an. Dieser Anstieg ist in erster Linie auf die Auswirkungen der COVID-19 Pandemie zurückzuführen. Das verzinsliche Fremdkapital enthält einen COFAG-besicherten Kredit in Höhe von TEUR 8.300 (davon 90% oder TEUR 7.470 besichert).

|                            |        |        |        |        |
|----------------------------|--------|--------|--------|--------|
| <b>Nettoverschuldung</b>   |        | 2020   | 2019   | 2018   |
| verzinsliches Fremdkapital | 32.654 |        |        |        |
| - flüssige Mittel          | 40     |        |        |        |
| = Nettoverschuldung        | 32.614 | 32.614 | 21.932 | 21.956 |

|                                |        |        |        |         |
|--------------------------------|--------|--------|--------|---------|
| <b>Nettoumlaufvermögen</b>     |        | 2020   | 2019   | 2018    |
| Umlaufvermögen                 | 21.777 |        |        |         |
| - langfristiges Umlaufvermögen | 16.989 |        |        |         |
| = kurzfristiges Umlaufvermögen | 4.788  |        |        |         |
| - kurzfristiges Fremdkapital   | 14.604 |        |        |         |
| = Nettoumlaufvermögen          | -9.816 | -9.816 | -5.340 | -10.787 |

Die Erhöhung des negativen Nettoumlaufvermögens ist im Wesentlichen auf ein langfristig gewährtes Darlehen an ein verbundenes Unternehmen zurückzuführen.

|                          |        |       |       |       |
|--------------------------|--------|-------|-------|-------|
| <b>Eigenkapitalquote</b> |        | 2020  | 2019  | 2018  |
| Eigenkapital             | 10.167 |       |       |       |
| Gesamtkapital            | 50.115 | 20,3% | 23,6% | 20,0% |

Die Eigenkapitalquote verschlechterte sich aufgrund der Auswirkungen der COVID-19 Pandemie von im Vorjahr auf 23,6% auf 20,3% per 31. Dezember 2020. Der Rückgang des Eigenkapitals liegt begründet in den Auswirkungen der COVID-19 Pandemie auf die Geschäftsentwicklung im Jahr 2020. Der Anstieg des Gesamtkapitals ist im Wesentlichen getrieben durch die Aufnahme eines COFAG-besicherten Kredites in Höhe von TEUR. 8.300 (davon 90% oder TEUR 7.470 besichert).

|                               |        |        |        |        |
|-------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| <b>Nettoverschuldungsgrad</b> |        | 2020   | 2019   | 2018   |
| Nettoverschuldung             | 32.614 |        |        |        |
| Eigenkapital                  | 10.167 | 320,8% | 228,5% | 257,0% |

Der Anstieg des Nettoverschuldungsgrades ist in erster Linie das Resultat der COVID-19 Pandemie. Einer Reduzierung des Eigenkapitals als Resultat des negativen Ergebnisses im Jahr 2020 steht in erster Linie die Aufnahme eines COFAG-besicherten Kredites in Höhe von TEUR 8.300 gegenüber (davon 90% oder TEUR 7.470 besichert).

### 1.3.3. Cash-flow-Kennzahlen

|                                                                                                          | 01-12/2020    | 01-12/2019<br>in TEUR | 01-12/2018    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------|---------------|
| 1 Ergebnis vor Steuern                                                                                   | -2.596        | -5.579                | 2.302         |
| 2 +/- Abschreibungen / Zuschreibungen auf Vermögensgegenstände des Investitionsbereichs                  | 1.681         | 5.970                 | 8.732         |
| 3 -/+ Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Investitionsbereichs                 | 0             | 3.000                 | -1.800        |
| <b>4 Geldfluss aus dem Ergebnis</b>                                                                      | <b>-915</b>   | <b>3.391</b>          | <b>9.234</b>  |
| 5 +/- Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva | -110          | -1.216                | -5.798        |
| 6 +/- Zunahme / Abnahme von Rückstellungen                                                               | 59            | -3.878                | 339           |
| 7 +/- Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva       | -3.134        | -2.329                | 878           |
| <b>8 Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern</b>                                                    | <b>-4.100</b> | <b>-4.031</b>         | <b>4.653</b>  |
| 9 - Zahlungen für Ertragssteuern                                                                         | 0             | -258                  | -179          |
| <b>10 Netto-Geldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>                                               | <b>-4.100</b> | <b>-4.290</b>         | <b>4.474</b>  |
| 11 Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen)                                                   | 0             | 115                   | 11            |
| 12 - Auszahlungen für Anlagenzugang (ohne Finanzanlagen)                                                 | -54           | -1.193                | -451          |
| 13 - Auszahlungen für Finanzanlagenzugang und sonstige Finanzinvestitionen                               | -7.753        | -10.810               | -8.777        |
| <b>14 Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit</b>                                                  | <b>-7.807</b> | <b>-11.888</b>        | <b>-9.216</b> |
| 15 Einzahlungen von Eigenkapital                                                                         | 0             | 7.500                 | 0             |
| 16 - Auszahlungen zur Bedienung des Eigenkapitals                                                        | 0             | -195                  | -1.005        |
| 17 + Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Finanzkrediten                      | 11.944        | 9.415                 | 5.726         |
| 18 - Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten                                        | 0             | -600                  | 0             |
| <b>19 Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>                                                 | <b>11.944</b> | <b>16.120</b>         | <b>4.721</b>  |
| 20 Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Z 10+14+18)                                    | 37            | -58                   | -21           |
| 21 + Finanzmittelbestand am Beginn der Periode                                                           | 3             | 60                    | 81            |
| <b>22 Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>                                                        | <b>40</b>     | <b>3</b>              | <b>60</b>     |

Der negative Saldo im Geldfluss aus dem Ergebnis ist in erster Linie auf die Auswirkungen der COVID-19 Pandemie zurückzuführen. Eine nur geringe Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva in Kombination mit der Zunahme von Rückstellungen und Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva ergeben einen negativen Netto-Geldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit. Auszahlungen für Finanzanlagenzugänge stehen Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Finanzkrediten gegenüber, sodass sich eine positive Veränderung des Finanzmittelbestandes ergibt.

## **2. Bericht über die voraussichtliche Entwicklung und die Risiken des Unternehmens**

### **2.1. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens**

Für das Jahr 2021 erwartete das Management zunächst eine positive Entwicklung, sowohl der Umsätze als auch der Betriebsergebnisse. Durch die erneuten behördlichen Schließung aller Hotelbetriebe in Österreich ab November 2020 und den auch global wieder verstärkten Restriktionen im Zusammenhang mit der COVID-19 Pandemie (z.B. Reisebeschränkungen) hat sich die Situation jedoch wesentlich verschlechtert. In Anbetracht der aufgelegten Fördermaßnahmen der öffentlichen Hand geht das Management jedoch davon aus, dass die Einnahmeeinbußen aufgrund der COVID-19 Pandemie größtenteils kompensiert werden können.

Die konsequente Fortsetzung des im Jahr 2019 gestarteten strategischen Markenprozess sowie die stärkere Ausrichtung der Geschäftsleitung auf das operative Hotelgeschäft haben im Jahr 2020 bereits erste Früchte getragen. Sie sind und bleiben, trotz oder gerade aufgrund der Auswirkungen der COVID-19 Pandemie, ein wichtiger Treiber einer zukünftigen verbesserten Ergebnisentwicklung.

Die Einführung des neuen CRS/CRM Systems ermöglicht die Marketing- und Produktmaßnahmen noch maßgeschneiderter auf die Interessen und Bedürfnisse der Gäste anzustimmen und zu kommunizieren. Die neue Webseite ermöglicht eine stärker personalisierte Vermarktung der Produkte der Marke „Falkensteiner“. Das Projekt rund um die Verbesserung der Datenqualität im Bereich der Kundendaten befindet sich weiterhin in der Umsetzung. Hiervon erwartet sich die Geschäftsleitung eine verbesserte Konversion von Besuchern der eigenen Webseite in tatsächliche Konsumenten der Produkte der „Falkensteiner“-Gruppe, reduzierte Vertriebskosten, sowie mittelfristig positive Effekte auf das „Falkensteiner“ Kundenbindungsprogramm.

### **2.2. Wesentliche Risiken und Ungewissheiten**

Das Risiko für die FMTG Services GmbH ist in erster Linie vom branchentypischen Risiko für die Hotellerie geprägt. Durch die Streuung der Geschäftsfelder Family- und Wellnesshotels (sowie momentan auch noch City-Hotels) sowie Premium- und Camping-Produkte, als auch durch die Tätigkeit in mehreren geographischen Regionen, können singuläre Ereignisse in einzelnen Märkten nur bedingt auf die Gesellschaft durchschlagen.

Auch durch die gezielte Nutzung verschiedener Vertriebskanäle und vor allem der weiter erfolgreich forcierte Online-Vertrieb über eigene Buchungskanäle führen zu einer zunehmenden Verminderung der Abhängigkeiten von einzelnen Reiseveranstaltern und den damit eventuell verbundenen Ausfallsrisiken.

Die volkswirtschaftlichen und politischen Risiken in den bearbeiteten Märkten, schätzen wir trotz der aktuellen Krise als gering ein. Ebenso sind Ausfalls- und Währungsrisiken aus dem operativen Hotelbetrieb aufgrund der Kurzfristigkeit der Forderungen und der überwiegenden Fakturierung in der jeweiligen Landeswährung als eher gering einzustufen.

Die Gesellschaft verwendet keine derivativen Finanzinstrumente. Die eingesetzten originären Finanzinstrumente sind branchenüblich und unterliegen dementsprechend keinen besonderen Preisänderungs-, Ausfall-, Liquiditäts- oder Cashflow-Risiken.

Das Jahr 2021 wird aufgrund der immer noch andauernden Corona-Krise für den gesamten Tourismus herausfordernd und ist derzeit noch mit vielen Unbekannten behaftet, was eine Planung und Prognose äußerst schwierig macht. Auch die FMTG Services GmbH ist von den Auswirkungen der Krise in ihrer Entwicklung betroffen. Das Management hat auf die unmittelbaren Auswirkungen der COVID 19 Krise durch Ausnutzung von Förderungen und Überbrückungsfinanzierungen reagiert. Das Management sieht in der Krise insgesamt jedoch große Chancen, die es zu nutzen gilt. So ist davon auszugehen, dass Flug-, Fern- und Pauschalreisen teurer und weniger nachgefragt werden. Urlaubsdestinationen, die mittels Auto oder Zug erreichbar sind, werden eher bevorzugt werden. Auch das Bewusstsein, einheimische Marken zu stärken, tritt immer stärker in den Vordergrund. Darüber hinaus kann die Marke „Falkensteiner“ mit ihren Produkten im gehobenen Preissegment die Sicherheitsanforderungen sowie das großzügigere Platzangebot in exklusiven und isolierten Lagen (bspw. privater Strandzugang, freistehende Hotels...) besser bedienen als das billige Massensegment. Das Management wird versuchen, all diese Chancen und Standortvorteile zu nutzen und nachhaltig zu etablieren.

### **3. Bericht über die Forschung und Entwicklung**

Die Gesellschaft setzt keine Tätigkeiten im Bereich Forschung und Entwicklung.

### **4. Bericht über den Bestand sowie den Erwerb und die Veräußerung eigener Anteile**

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr keine eigenen Anteile gehalten, erworben oder veräußert.

Wien, 12.05.2021

Till Schäfer e.h.

Christoph Crepaz e.h.

**ANLAGE V:      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:

- 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.
- Prüfung der Bescheide zu den unter a) genannten Erklärungen.
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden.
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.
- 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 Auftragnehmer 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 Nicht- Prüfungsleistungen) zum Zweck der Überprüfung des Vorliegens von Befangenheits- oder Ausschlussgründen 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 Wissens- erklärungen) des Auftragnehmers, seiner Mitarbeiter, sonstiger Erfüllungs- gehilfen oder Substitute („berufliche Äußerungen“) sind nur dann verbind- lich, 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 Auf- traggeber erklärt, über die mit der Verwendung elektronischer Kom- munikation 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 elek- tronischer Kommunikationsmittel verursacht werden.

(4) (Kommunikation an den Auftragnehmer) Der Empfang und die Weiter- leitung von Informationen an den Auftragnehmer und seine Mitarbeiter sind bei Verwendung von Telefon – insbesondere in Verbindung mit auto- matischen 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 Lese- bestätigungen gelten nicht als solche ausdrücklichen Empfangs- bestätigungen. Dies gilt insbesondere für die Übermittlung von Bescheiden und anderen Informationen über Fristen. Kritische und wichtige Mit- teilungen 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 fort- geschrittene elektronische Signatur (Art. 26 eIDASVO, (EU) Nr. 910/2014) erfüllt das Erfordernis der Schriftlichkeit iSd § 886 ABGB (Unter- schriftlichkeit), soweit dies innerhalb der Parteiendisposition liegt.

(6) (Werbliche Information) Der Auftragnehmer wird dem Auftraggeber wie- derkehrend allgemeine steuerrechtliche und allgemeine wirtschafts- rechtliche Informationen elektronisch (zB per E-Mail) übermitteln. Der Auf- traggeber 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, Organi- sationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Berechnungen und dergleichen nur für Auftragszwecke (z.B. gemäß § 44 Abs 3 EStG 1988) verwendet werden. Im Übrigen bedarf 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 Äuße- rungen des Auftragnehmers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Auftraggeber zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

(3) Dem Auftragnehmer verbleibt an seinen Leistungen das Urheberrecht. Die Einräumung von Werknutzungsbevollmächtigungen bleibt der schriftlichen Zu- stimmung des Auftragnehmers vorbehalten.

### 6. Mängelbeseitigung

(1) Der Auftragnehmer ist berechtigt und verpflichtet, nachträglich hervor- kommende 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 Schadenersatz- ansprüche 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 Auftrag- nehmers 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 Fol- gen 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 betref- fenden 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 Auftrag- nehmers 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 Bestätigungs- vermerkes zu laufen.

(7) Wird die Tätigkeit unter Einschaltung eines Dritten, z.B. eines Daten ver- arbeitenden 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, un- beschadet 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 Zuorkommen 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 berufsbüchlich 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 Auskünfte 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 berufsbüchlichen 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 Abgabenverrechnung 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 Unternehmergeschäften 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 Abgabeverrechnung 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 Abgabenebemessungs- 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 Auftragsbefriedigung vom Auftragnehmer erstellten Arbeitspapieren und ähnlichen Unterlagen. Im Falle der Auftragsbefriedigung 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 zurückstelle 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 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]*

**VERTRAG**  
**über die Gewährung eines**  
**QUALIFIZIERTEN NACHRANGDARLEHENS**

(nachfolgend der "**Vertrag**")

abgeschlossen zwischen

Firma: FMTG Services GmbH  
Firmenbuchnummer: FN 304169h  
Adresse: Walcherstraße 1A, Stiege C2, Top 6.04  
1020 Wien  
Österreich

(nachfolgend der "**Darlehensnehmer**")

einerseits und

Name: \_\_\_\_\_  
Adresse: \_\_\_\_\_

E-Mail: \_\_\_\_\_

(nachfolgend auch "**Darlehensgeber**")

andererseits,

vereinbaren wie folgt:

**§ 1 Präambel**

Der Darlehensnehmer ist ein Unternehmen nach österreichischem Recht mit dem Sitz in Österreich und der Geschäftsadresse Walcherstraße 1A, Stiege C2, Top 6.04, 1020 Wien eingetragen im Firmenbuch des Handelsgericht Wien unter der **FN 304169h**.

2. Der Darlehensgeber ist bestehender Kunde, Mitarbeiter, Geschäftspartner, Gesellschafter oder Geschäftsführer des Darlehensnehmers, jeweiliger Angehöriger eines solchen oder eine Person, die aus anderen persönlichen Gründen an der weiteren Entwicklung des Unternehmens interessiert ist. Der Darlehensgeber hat sich für eine Unternehmensfinanzierung des Darlehensnehmers, insbesondere für den Zweck "Investition und Expansion" interessiert. Zu dieser Unternehmensfinanzierung wurden auf einer von Finnest GmbH mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Schleifmühlgasse 6-8, Top 815, 1040 Wien, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien unter der FN 418310 m (die "**Finnest**") zur Verfügung gestellten Website, [www.finnest.com](http://www.finnest.com), (die "**Plattform**") Informationen bereitgestellt. Der Darlehensgeber stellte nach entsprechender Information ein Angebot zur Gewährung eines qualifizierten Nachrangdarlehens an den Darlehensnehmer nach Maßgabe dieses Vertrages. Der Darlehensgeber erklärt ausdrücklich, dass er dieses Angebot lediglich aufgrund seiner besonderen Vorliebe für das Unternehmen des Darlehensnehmers und/oder seiner Stellung zum Darlehensnehmer als Kunde, Mitarbeiter, Geschäftspartner, Gesellschafter oder Geschäftsführer, jeweiliger Angehöriger eines solchen oder als Person, die aus anderen persönlichen Gründen an der weiteren Entwicklung des Unternehmens interessiert ist, gestellt hat.
3. Der Darlehensgeber beabsichtigt, mit diesem Vertrag dem Darlehensnehmer ein nachrangiges, unbesichertes, unverbrieftes Darlehen zu gewähren. Dem Darlehensgeber ist bewusst, dass damit eine uneingeschränkte qualifizierte Nachrangigkeit seiner Darlehensforderung gegenüber allen anderen Gläubigern des Darlehensnehmers, deren Forderungen nicht als nachrangig zu

1.

qualifizieren sind, besteht. Ein solch qualifiziertes nachrangiges Darlehen vermittelt keine gesellschaftsrechtliche Beteiligung am Darlehensnehmer und die Zahlungsansprüche des Darlehensgebers sind qualifiziert nachrangig. Das bedeutet insbesondere, dass der Darlehensnehmer (Rück-)Zahlungen an den Darlehensgeber jeweils nur insoweit ausführen wird, als die jeweiligen Zahlungen keine Insolvenz des Darlehensnehmers bewirken und auch nicht zu einem Insolvenzgrund führen. Die Forderung des Darlehensgebers kann daher erst nach Beseitigung eines allfälligen negativen Eigenkapitals des Darlehensnehmers oder – im Fall der Liquidation oder Insolvenz des Darlehensnehmers – erst nach Befriedigung aller anderen Gläubiger, deren Forderungen nicht als nachrangig zu qualifizieren sind, begehrt werden. Der Darlehensgeber erklärt ausdrücklich, sich dieses Risikos bewusst zu sein, die Bedingungen dieses Vertrages im Einzelnen ausgewählt und ausgehandelt zu haben, und dieses Darlehen ausdrücklich aufgrund seiner besonderen Beziehung und Stellung zum Unternehmen des Darlehensnehmers und aufgrund einer besonderen Vorliebe zu gewähren. Im Gegenzug erhält der Darlehensgeber insbesondere die Möglichkeit, die von ihm gewünschte Höhe der Verzinsung des Darlehens selbst auszuwählen.

4. **Der Darlehensgeber erklärt ausdrücklich und unwiderruflich, dass ihm bewusst ist, dass die Unternehmensfinanzierung in Form des qualifizierten Nachrangdarlehens nicht nur Chancen, sondern auch Risiken, bis hin zu einem möglichen Totalausfall des Investments, mit sich bringt. Der Darlehensgeber erklärt weiters ausdrücklich und unwiderruflich, dass er einen Totalausfall des investierten Betrags wirtschaftlich verkraften kann und wirtschaftlich auch nicht auf entsprechende Rückflüsse aus dem Vertrag angewiesen ist sowie, dass er dieses qualifizierte Nachrangdarlehen dem Darlehensnehmer erst nach Beratung (etwa durch Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwälte und entsprechend konzessionierte Vermögensberater), insbesondere im Hinblick auf die Frage, ob diese Investition für den Darlehensgeber überhaupt geeignet ist und inwieweit eine solche Investition zu seinem bestehenden Vermögens- und Veranlagungsportfolio passt, angeboten hat.**
5. Der Darlehensgeber stellt das Angebot zur Gewährung des qualifizierten Nachrangdarlehens nach Maßgabe dieses Vertrages an den Darlehensnehmer und willigt gleichzeitig ein, dass der Darlehensnehmer den entsprechend angenommenen Darlehensbetrag über das SEPA Direct Debit Verfahren (SEPA-Lastschriftverfahren) vom Konto des Darlehensgebers einziehen möge. Weiters willigt der Darlehensgeber ein, alle für das SEPA-Lastschriftverfahren notwendigen Unterlagen zu unterfertigen und an Finnest zu übermitteln.
6. Durch die Auswahl eines Betrages (samt der entsprechenden gewünschten Verzinsung) auf der Plattform, den der Darlehensgeber in Form eines qualifizierten Nachrangdarlehens nach den Bestimmungen dieses Vertrages zu investieren beabsichtigt und elektronische Bestätigung der Abgabe dieses Angebotes durch Anklicken des entsprechenden Abschicken-Button auf der Plattform, stellt der Darlehensgeber das bis zur Annahme durch den Darlehensnehmer widerrufbare und veränderbare Angebot auf Abschluss eines qualifizierten Nachrangdarlehens nach den Bestimmungen dieses Vertrages. Eine Annahme dieses Angebots auf Abschluss dieses Vertrages durch den Darlehensnehmer erfolgt am Ende der Angebotsfrist durch Übermittlung eines E-Mails an die vom Darlehensgeber bei Registrierung auf der Plattform bekanntgegebene E-Mail-Adresse ("**Anbotsannahme**"). Der Darlehensnehmer kann grundsätzlich auch einzelne Angebote von Investoren ohne weitere Gründe ablehnen. Dies erfolgt allfällig per E-Mail am Ende der Angebotsfrist. Der Darlehensgeber hat das Recht, binnen 14 Tagen ab Anbotsannahme durch den Darlehensnehmer von diesem Vertrag zurückzutreten.
7. Nach Anbotsannahme durch den Darlehensnehmer und entsprechendem Eingang des vom Darlehensgeber zu leistenden Darlehensbetrags auf dem Konto des Darlehensnehmers hat der Darlehensnehmer keine weiteren Ansprüche gegen den Darlehensgeber, insbesondere bestehen für den Darlehensgeber keinerlei Nachschussverpflichtungen.

## **§ 2 Darlehensgewährung und Datum der Angebotsannahme**

Der Darlehensgeber gewährt dem Darlehensnehmer mit Wirkung vom \_\_\_\_\_ das qualifiziert nachrangige Darlehen nach Maßgabe dieses Vertrages.

## **§ 3 Darlehensbetrag und Auszahlung**

1. Der Darlehensgeber verpflichtet sich ausdrücklich, dem Darlehensnehmer das qualifiziert nachrangige Darlehen in Höhe von **EUR \_\_\_\_\_** (in Worten Euro \_\_\_\_\_) zu gewähren und unwiderruflich auszubezahlen (das "**Darlehen**" oder der "**Darlehensbetrag**").
2. Der Darlehensbetrag wird in einer Tranche in bar erbracht und ist binnen 10 (zehn) Tagen ab Anbotsannahme fällig. Der Darlehensbetrag wird mittels SEPA-Lastschriftverfahren durch Abbuchung vom Darlehensgeberkonto (wie unten definiert) entrichtet. Mit Abschluss dieses Vertrages verpflichtet sich der Darlehensgeber insbesondere, das entsprechende schriftliche

SEPA-Mandat binnen 14 (vierzehn) Tagen ab Anbotsannahme durch den Darlehensnehmer an die Finnest schriftlich unterfertigt, wie auf der Plattform beschrieben, zur Weiterleitung an den Darlehensnehmer zu übermitteln.

3. Mit der Angebotsannahme ist der Darlehensgeber zudem verpflichtet, Finnest eine Gebühr in Höhe von 1% des Darlehensbetrages, mindestens aber EUR 25 zu zahlen (echter Vertrag zugunsten eines Dritten). Die Gebühr wird mittels SEPA Lastschriftverfahren durch Abbuchung vom Darlehensgeberkonto (§ 6 Abs. 4) entrichtet.

#### § 4 Verzinsung

1. Das Nachrangdarlehen wird für die gesamte Laufzeit mit einem fixen Zinssatz in Höhe von **4 % (Prozent) p.a.**

verzinst ("**Zinsen**"). Die Verzinsung des Darlehens beginnt, nach Einlangen des Darlehensbetrages auf ein vom Darlehensnehmer auf der Plattform bekanntgegebenes Konto ("**Darlehensnehmerkonto**"), 10 (zehn) Tage nach dem Datum der Anbotsannahme. Der Darlehensnehmer verpflichtet sich, die Information über das Darlehensnehmerkonto stets aktuell zu halten. Die Verzinsung ist zweimal im Jahr im Nachhinein, jeweils zum 31.03. und 30.09. ("**Zinsfälligkeitstage**"), fällig. Der erste Zinsfälligkeitstag ist der \_\_\_\_\_.

2. Die Zinsen werden auf Basis act/360 berechnet. Demnach werden die Zinsen auf Grundlage der tatsächlichen Anzahl an Tagen gerechnet und, um den entsprechenden Jahreszins zu berechnen, schließlich durch 360 geteilt.
3. Die Zinsen sind binnen einer Zahlungsfrist von 7 Tagen ab dem Zinsfälligkeitstag fällig und zahlbar.

#### § 5 Informations- und Kontrollrechte

Der Darlehensgeber erhält für jedes Geschäftsjahr des Darlehensnehmers bis zur vollständigen Rückzahlung des Darlehensbetrages und aller fälligen Zinsen an den Darlehensgeber die jeweiligen Jahresabschlüsse des Darlehensnehmers (einschließlich der Bilanz und allfälligen Gewinn und Verlustrechnung) spätestens einen Monat nach Feststellung des Jahresabschlusses durch die Gesellschafter des Darlehensnehmers jedoch spätestens 6 Monate nach dem jeweiligen Bilanzstichtag. Diese Informationen können elektronisch auf der Plattform oder per E-Mail (an die vom Darlehensgeber auf der Plattform zuletzt bekanntgegebene E-Mail-Adresse) zur Verfügung gestellt werden.

2. Der Darlehensgeber erhält in jedem Geschäftsjahr des Darlehensnehmers auf der Plattform oder per E-Mail bis zur vollständigen Rückzahlung des Darlehensbetrages und aller fälligen Zinsen an den Darlehensgeber jährliche Informationsschreiben in Form einer Kurzdarstellung, welche die wesentlichen Ereignisse des Darlehensnehmers, insbesondere dessen Umsätze, wesentliche Änderungen der Aktiva und Passiva im Vergleich zur letzten Bilanz oder zum letzten Informationsschreiben, Personalstand, Marktsituation, Konkurrenzsituation, Marketing, Research and Development zusammenfasst. Der Darlehensgeber hat im Rahmen der Registrierung eine **Vertraulichkeitsvereinbarung** abgeschlossen, welche auch ausdrücklich Inhalt und integrierender Bestandteil dieses Vertrages ist und sich auch ausdrücklich auf diese Informationen bezieht.
3. Weitergehende Informations- und Kontrollrechte bestehen nicht.

#### § 6 Laufzeit und Rückzahlung

1. Die Laufzeit des Darlehens beginnt jeweils an dem auf das Datum der Anbotsannahme folgenden Tag ("**Laufzeitbeginn**") gemäß § 2 und endet am

\_\_\_\_\_ (die "**Darlehensfälligkeit**").

2. Die Rückzahlung des Darlehensbetrages durch den Darlehensnehmer ist am Tag der Darlehensfälligkeit fällig und binnen 7 Tagen nach der Darlehensfälligkeit zahlbar.
3. Eine frühere Rückzahlung ist möglich. Vorzeitig getilgte Beträge können nicht wieder neu in Anspruch genommen werden.
4. Die Rückzahlung des Darlehens erfolgt auf ein von dem jeweiligen Darlehensgeber auf der Plattform bekanntgegebenes Konto (das "**Darlehensgeberkonto**"). Der Darlehensgeber verpflichtet sich, die Information über das Darlehensgeberkonto stets aktuell zu halten.
5. Für den Fall des Verzugs mit der Zahlung des Darlehensbetrages nach Laufzeitende schuldet der Darlehensnehmer Verzugszinsen in Höhe von 12 % p.a. berechnet auf Basis von act/360. Demnach werden diese Verzugszinsen auf Grundlage der tatsächlichen Anzahl an Tagen gerechnet und, um den Jahreszins zu berechnen, schließlich durch 360 geteilt.

1.

### **§ 7 Kündigung, Übertragung**

1. Eine ordentliche Kündigung des Vertrages während der Darlehenslaufzeit durch den Darlehensgeber ist nicht möglich.
2. Eine Übertragung dieses Vertrages auf Dritte bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Darlehensnehmers. Im Falle der Übertragung dieses Vertrages an einen Dritten, hat dieser der Vertraulichkeitsvereinbarung vollinhaltlich beizutreten. Dies ist eine Gültigkeitsvoraussetzung für die Übertragung dieses Vertrages.

1.

### **§ 8 Qualifizierte Nachrangigkeit**

Der Darlehensgeber erklärt hiermit ausdrücklich und unwiderruflich gemäß § 67 Abs. 3 österreichische Insolvenzordnung, dass er Befriedigung seiner Forderungen aus diesem Vertrag erst nach Beseitigung eines negativen Eigenkapitals (§ 225 Abs. 1 österreichisches UGB) oder im Fall der Liquidation nach Befriedigung aller Gläubiger begehrt und dass wegen dieser Verbindlichkeiten kein Insolvenzverfahren eröffnet zu werden braucht. Zahlungen durch den Darlehensnehmer erfolgen daher nur, wenn ein positives Eigenkapital vorliegt und soweit die Auszahlung des jeweils fälligen Betrags keine Insolvenz des Darlehensnehmers bewirken würde. Werden fällige Beträge aufgrund solcher Einschränkungen nicht ausbezahlt, erfolgt die Auszahlung jeweils zum nächstmöglichen Termin und wird bis dahin mit dem Zinssatz verzinst.

2. Die Geltendmachung sämtlicher Forderungen des Darlehensgebers aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag gegen den Darlehensnehmer (einschließlich der Forderungen auf Rückzahlung des Darlehensbetrages und auf Zahlung der Zinsen) sind soweit und solange ausgeschlossen wie die Geltendmachung der Ansprüche einen Insolvenzgrund beim Darlehensnehmer herbeiführen würde.
3. Für den Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Darlehensnehmers oder der Liquidation des Darlehensnehmers außerhalb eines Insolvenzverfahrens treten sämtliche Forderungen des Darlehensgebers aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag im Rang hinter die sonstigen Verbindlichkeiten des Darlehensnehmers zurück, für die kein entsprechender Rangrücktritt gilt. Damit dürfen die Forderungen des Darlehensgebers erst nach Beseitigung des Insolvenzgrundes oder – im Fall der Liquidation oder Insolvenz des Darlehensnehmers – erst nach Befriedigung aller anderen Gläubiger des Darlehensnehmers erfüllt werden, deren Forderungen nicht als entsprechend nachrangig zu qualifizieren sind.
4. Unbeschadet der Regelungen in den Absätzen 1 bis 3 kann der Darlehensgeber Zahlungen nur aus künftigen Gewinnen, einem etwaigen Liquidationsüberschuss oder aus einem die sonstigen Verbindlichkeiten des Darlehensnehmers übersteigenden freien Vermögen verlangen.
5. Etwaige Ansprüche der Darlehensgeber aus diesem Vertrag können von dem Darlehensnehmer nicht durch Aufrechnung erfüllt werden. Eine etwaige Aufrechnung durch den Darlehensnehmer wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.
6. Verweigert der Darlehensnehmer aus den, in diesem § 8 genannten Gründen eine Zahlung von Zinsen und / oder die Rückzahlung des Darlehensbetrages, so hat er den Darlehensgeber umfassend über die Gründe dergestalt zu informieren, dass der Darlehensgeber die Plausibilität dieser Verweigerung detailliert nachprüfen kann.

### **§ 9 Steuern**

Sämtliche Zahlungen des Darlehensnehmers an den Darlehensgeber aus diesem Vertrag, insbesondere Rückzahlungen des Darlehensbetrages und Zahlung der Zinsen, werden ohne Abzug oder Einbehalt gegenwärtiger oder zukünftiger Steuern, Abgaben oder Gebühren, welcher Art auch immer, insbesondere die von der Republik Österreich, einer dazu ermächtigten Gebietskörperschaft oder Behörde, oder für deren Rechnung durch Abzug oder Einbehalt an der Quelle, auferlegt, erhoben oder eingezogen werden, es sei denn, ein solcher Abzug ist gesetzlich vorgesehen. Sollte der Darlehensnehmer einen solchen Abzug oder Einbehalt durchführen, ist er nicht zur zusätzlichen Zahlung an den Darlehensgeber verpflichtet.

1.

## **§ 10 Schlussbestimmungen**

Alle Erklärungen gemäß diesem Vertrag sind, sofern nichts Anderes in diesem Vertrag festgehalten oder auf der Plattform angeordnet ist, schriftlich (bei Telefax mit schriftlicher Sendebestätigung) oder per E-Mail (als ein .pdf Scan als Anlage) abzugeben. Alle in diesem Vertrag genannten Fristen sind, sofern nicht ausdrücklich etwas Anderes vorgesehen ist, ab Absendung (Datum des Poststempels, der Telefax-Empfangsbestätigung oder der Absendung des E-Mails) zu rechnen.

2. Die im Zeitpunkt der Unterfertigung dieses Vertrags vom Darlehensnehmer angewendeten Rechnungslegungsstandards sind für die gesamte Vertragslaufzeit unverändert beizubehalten, solange nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen anderes vorsehen.
3. Alle Ansprüche auf Zahlung der Zinsen aufgrund dieses Vertrages verjähren nach Ablauf von drei Jahren ab Fälligkeit. Ansprüche auf Zahlung von Kapital verjähren nach dreißig Jahren ab Fälligkeit.
4. Der Darlehensgeber stimmt ausdrücklich zu, dass sämtliche seiner auf der Plattform registrierten Daten an den Darlehensnehmer für Zwecke der Annahme dieses Angebots und der Umsetzung dieses Vertrags übermittelt werden dürfen.
5. Der Darlehensgeber ist verpflichtet die bekanntgegebene Kontoverbindung stets aktuell zu halten. Im Falle einer Änderung der Kontoverbindung hat der Darlehensgeber die Registrierung des Bankkontos auf der Website [www.finnest.com](http://www.finnest.com) entsprechend zu aktualisieren.
6. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Von diesem Formerfordernis kann nur schriftlich abgegangen werden. Es bestehen keine mündlichen Nebenabreden.
7. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags unwirksam sein, so haben die Vertragsparteien den Vertrag so abzuändern, dass er um eine der unwirksamen Bestimmung in Wirkung und wirtschaftlichem Gehalt möglichst nahe kommende Bestimmung ergänzt wird und/oder der mit der unwirksamen Bestimmung verfolgte Zweck durch Vereinbarungen außerhalb dieses Vertrags erreicht wird. Sollten wesentliche Bestimmungen dieses Vertrages nichtig sein, gilt der Vertrag als niemals zustande gekommen und ist rückabzuwickeln, sofern die Parteien schriftlich nichts Anderes vereinbaren.
8. Für alle Rechtsstreitigkeiten aus diesem Vertrag, einschließlich von Streitigkeiten über die Frage seines Zustandekommens, wird als ausschließlicher Gerichtsstand sofern gesetzlich zulässig das für Handelssachen sachlich zuständige Gericht am Sitz des Darlehensnehmers vereinbart. Dieser Vertrag unterliegt österreichischem Recht.

Wien, am \_\_\_\_\_

FMTG Services GmbH

\_\_\_\_\_

[Darlehensnehmer]

[Darlehensgeber]

## **Abschnitt II – Darlehensvertrag mit Zinszahlungen in Gutscheinen**

*[Der Rest der Seite bleibt frei – es folgt der Musterdarlehensvertrag mit Zinszahlungen in Gutscheinen]*

**VERTRAG**  
**über die Gewährung eines**  
**QUALIFIZIERTEN NACHRANGDARLEHENS**

(nachfolgend der "**Vertrag**")

abgeschlossen zwischen

Firma: FMTG Services GmbH  
Firmenbuchnummer: FN 304169h  
Adresse: Walcherstraße 1A, Stiege C2, Top 6.04  
1020 Wien  
Österreich

(nachfolgend der "**Darlehensnehmer**")

einerseits und

Name: \_\_\_\_\_  
Adresse: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
E-Mail: \_\_\_\_\_

(nachfolgend auch "**Darlehensgeber**")

andererseits,

vereinbaren wie folgt:

**§ 1 Präambel**

1. Der Darlehensnehmer ist ein Unternehmen nach österreichischem Recht mit dem Sitz in Österreich und der Geschäftsadresse Walcherstraße 1A, Stiege C2, Top 6.04, 1020 Wien eingetragen im Firmenbuch des Handelsgericht Wien unter der **FN 304169h**.
2. Der Darlehensgeber ist bestehender Kunde, Mitarbeiter, Geschäftspartner, Gesellschafter oder Geschäftsführer des Darlehensnehmers, jeweiliger Angehöriger eines solchen oder eine Person, die aus anderen persönlichen Gründen an der weiteren Entwicklung des Unternehmens interessiert ist. Der Darlehensgeber hat sich für eine Unternehmensfinanzierung des Darlehensnehmers, insbesondere für den Zweck "Investition und Expansion" interessiert. Zu dieser Unternehmensfinanzierung wurden auf einer von Finnest GmbH mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Schleifmühlgasse 6-8, Top 815, 1040 Wien, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien unter der FN 418310 m (die "**Finnest**") zur Verfügung gestellten Website, [www.finnest.com](http://www.finnest.com), (die "**Plattform**") Informationen bereitgestellt. Der Darlehensgeber stellte nach entsprechender Information ein Angebot zur Gewährung eines qualifizierten Nachrangdarlehens an den Darlehensnehmer nach Maßgabe dieses Vertrages. Der Darlehensgeber erklärt ausdrücklich, dass er dieses Angebot lediglich aufgrund seiner besonderen Vorliebe für das Unternehmen des Darlehensnehmers und/oder seiner Stellung zum Darlehensnehmer als Kunde, Mitarbeiter, Geschäftspartner, Gesellschafter oder Geschäftsführer, jeweiliger Angehöriger eines solchen oder als Person, die aus anderen persönlichen Gründen an der weiteren Entwicklung des Unternehmens interessiert ist, gestellt hat.
3. Der Darlehensgeber beabsichtigt, mit diesem Vertrag dem Darlehensnehmer ein nachrangiges, unbesichertes, unverbrieftes Darlehen zu gewähren. Dem Darlehensgeber ist bewusst, dass damit eine uneingeschränkte qualifizierte Nachrangigkeit seiner Darlehensforderung gegenüber allen anderen Gläubigern des Darlehensnehmers, deren Forderungen nicht als nachrangig zu qualifizieren sind, besteht. Ein solch qualifiziertes nachrangiges Darlehen vermittelt keine gesellschaftsrechtliche Beteiligung

am Darlehensnehmer und die Zahlungsansprüche des Darlehensgebers sind qualifiziert nachrangig. Das bedeutet insbesondere, dass der Darlehensnehmer (Rück-)Zahlungen an den Darlehensgeber jeweils nur insoweit ausführen wird, als die jeweiligen Zahlungen keine Insolvenz des Darlehensnehmers bewirken und auch nicht zu einem Insolvenzgrund führen. Die Forderung des Darlehensgebers kann daher erst nach Beseitigung eines allfälligen negativen Eigenkapitals des Darlehensnehmers oder – im Fall der Liquidation oder Insolvenz des Darlehensnehmers – erst nach Befriedigung aller anderen Gläubiger, deren Forderungen nicht als nachrangig zu qualifizieren sind, begehrt werden. Der Darlehensgeber erklärt ausdrücklich, sich dieses Risikos bewusst zu sein, die Bedingungen dieses Vertrages im Einzelnen ausgewählt und ausgehandelt zu haben, und dieses Darlehen ausdrücklich aufgrund seiner besonderen Beziehung und Stellung zum Unternehmen des Darlehensnehmers und aufgrund einer besonderen Vorliebe zu gewähren. Im Gegenzug erhält der Darlehensgeber insbesondere die Möglichkeit, die von ihm gewünschte Höhe der Verzinsung des Darlehens selbst auszuwählen.

4. Die Zinsen gemäß diesem Vertrag (mit Ausnahme von allfälligen Verzugszinsen) werden ausschließlich in Gutscheinen des Darlehensnehmers, deren Nominalwert den Beträgen der Zinsen entspricht, ausbezahlt. Der Darlehensgeber erklärt ausdrücklich, dass ihm bewusst ist, dass sich die Angebote, das Produktsortiment und die entsprechenden Produkte und Leistungen, zu deren Erwerb die Gutscheine berechtigen, jederzeit – auch umfassend – ändern können.
5. **Der Darlehensgeber erklärt ausdrücklich und unwiderruflich, dass ihm bewusst ist, dass die Unternehmensfinanzierung in Form des qualifizierten Nachrangdarlehens nicht nur Chancen, sondern auch Risiken, bis hin zu einem möglichen Totalausfall des Investments, mit sich bringt. Der Darlehensgeber erklärt weiters ausdrücklich und unwiderruflich, dass er einen Totalausfall des investierten Betrags wirtschaftlich verkraften kann und wirtschaftlich auch nicht auf entsprechende Rückflüsse aus dem Vertrag angewiesen ist sowie, dass er dieses qualifizierte Nachrangdarlehen dem Darlehensnehmer erst nach Beratung (etwa durch Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwälte und entsprechend konzessionierte Vermögensberater), insbesondere im Hinblick auf die Frage, ob diese Investition für den Darlehensgeber überhaupt geeignet ist und inwieweit eine solche Investition zu seinem bestehenden Vermögens- und Veranlagungsportfolio passt, angeboten hat.**
6. Der Darlehensgeber stellt das Angebot zur Gewährung des qualifizierten Nachrangdarlehens nach Maßgabe dieses Vertrages an den Darlehensnehmer und willigt gleichzeitig ein, dass der Darlehensnehmer den entsprechend angenommenen Darlehensbetrag über das SEPA Direct Debit Verfahren (SEPA-Lastschriftverfahren) vom Konto des Darlehensgebers einziehen möge. Weiters willigt der Darlehensgeber ein, alle für das SEPA-Lastschriftverfahren notwendigen Unterlagen zu unterfertigen und an Finnest zu übermitteln.
7. Durch die Auswahl eines Betrages (samt der entsprechenden gewünschten Verzinsung) auf der Plattform, den der Darlehensgeber in Form eines qualifizierten Nachrangdarlehens nach den Bestimmungen dieses Vertrages zu investieren beabsichtigt und elektronische Bestätigung der Abgabe dieses Angebotes durch Anklicken des entsprechenden Abschicken-Button auf der Plattform, stellt der Darlehensgeber das bis zur Annahme durch den Darlehensnehmer widerrufbare und veränderbare Angebot auf Abschluss eines qualifizierten Nachrangdarlehens nach den Bestimmungen dieses Vertrages. Eine Annahme dieses Angebots auf Abschluss dieses Vertrages durch den Darlehensnehmer erfolgt am Ende der Angebotsfrist durch Übermittlung eines E-Mails an die vom Darlehensgeber bei Registrierung auf der Plattform bekanntgegebene E-Mail-Adresse ("**Anbotsannahme**"). Der Darlehensnehmer kann grundsätzlich auch einzelne Angebote von Investoren ohne weitere Gründe ablehnen. Dies erfolgt allfällig per E-Mail am Ende der Angebotsfrist. Der Darlehensgeber hat das Recht, binnen 14 Tagen ab Anbotsannahme durch den Darlehensnehmer von diesem Vertrag zurückzutreten.
8. Nach Anbotsannahme durch den Darlehensnehmer und entsprechendem Eingang des vom Darlehensgeber zu leistenden Darlehensbetrags auf dem Konto des Darlehensnehmers hat der Darlehensnehmer keine weiteren Ansprüche gegen den Darlehensgeber, insbesondere bestehen für den Darlehensgeber keinerlei Nachschussverpflichtungen.

## **§ 2 Darlehensgewährung und Datum der Angebotsannahme**

Der Darlehensgeber gewährt dem Darlehensnehmer mit Wirkung vom \_\_\_\_\_ das qualifiziert nachrangige Darlehen nach Maßgabe dieses Vertrages.

## **§ 3 Darlehensbetrag und Auszahlung**

1. Der Darlehensgeber verpflichtet sich ausdrücklich, dem Darlehensnehmer das qualifiziert nachrangige Darlehen in Höhe von **EUR \_\_\_\_\_** (in Worten Euro \_\_\_\_\_) zu gewähren und unwiderruflich auszubezahlen (das "**Darlehen**" oder der "**Darlehensbetrag**").

2. Der Darlehensbetrag wird in einer Tranche in bar erbracht und ist binnen 10 (zehn) Tagen ab Anbotsannahme fällig. Der Darlehensbetrag wird mittels SEPA-Lastschriftverfahren durch Abbuchung vom Darlehensgeberkonto (wie unten definiert) entrichtet. Mit Abschluss dieses Vertrages verpflichtet sich der Darlehensgeber insbesondere, das entsprechende schriftliche SEPA-Mandat binnen 14 (vierzehn) Tagen ab Anbotsannahme durch den Darlehensnehmer an die Finnest schriftlich unterfertigt, wie auf der Plattform beschrieben, zur Weiterleitung an den Darlehensnehmer zu übermitteln.
3. Mit der Angebotsannahme ist der Darlehensgeber zudem verpflichtet, Finnest eine Gebühr in Höhe von 1% des Darlehensbetrages, mindestens aber EUR 25 zu zahlen (echter Vertrag zugunsten eines Dritten). Die Gebühr wird mittels SEPA Lastschriftverfahren durch Abbuchung vom Darlehensgeberkonto (§ 6 Abs. 4) entrichtet.

#### § 4 Verzinsung

1. Das Nachrangdarlehen wird für die gesamte Laufzeit mit einem fixen Zinssatz in Höhe von **4 % (Prozent) p.a.** zuzüglich eines 50 %igen Aufschlags auf diesen Zinssatz für die Auszahlung in Gutscheinen, somit mit dem Betrag von EUR \_\_\_\_\_ p.a. verzinst ("**Zinsen**"). Die Verzinsung des Darlehens beginnt, nach Einlangen des Darlehensbetrages auf ein vom Darlehensnehmer auf der Plattform bekanntgegebenes Konto ("**Darlehensnehmerkonto**"), 10 (zehn) Tage nach dem Datum der Anbotsannahme. Der Darlehensnehmer verpflichtet sich, die Information über das Darlehensnehmerkonto stets aktuell zu halten. Die Verzinsung ist zweimal im Jahr im Nachhinein, jeweils zum 31.03. und 30.09. ("**Zinsfälligkeitstage**"), fällig. Der erste Zinsfälligkeitstag ist der \_\_\_\_\_.
2. Die Zinsen werden auf Basis act/360 berechnet. Demnach werden die Zinsen auf Grundlage der tatsächlichen Anzahl an Tagen gerechnet und, um den entsprechenden Jahreszins zu berechnen, schließlich durch 360 geteilt.
3. Die Zinsen sind binnen einer Zahlungsfrist von 7 Tagen ab dem Zinsfälligkeitstag fällig und zahlbar.
4. Die Zinsen, nicht jedoch allfällige Verzugszinsen gemäß § 6 Abs. 5 dieses Vertrages, werden dem Darlehensgeber ausschließlich in Form von Gutscheinen für Leistungen des Darlehensnehmers in den Falkensteiner Hotels & Residences des Darlehensnehmers ("**Gutscheine**") ausbezahlt. Der Nennwert der jeweiligen Gutscheine in Euro entspricht der Höhe der jeweiligen Zinsen in Euro. Die Gutscheine sind für die Dauer ihrer Gültigkeit von 30 Jahren seit Ausstellung und bei Verfügbarkeit der Leistungen des Darlehensnehmers in den Falkensteiner Hotels & Residences ausschließlich beim Darlehensnehmer einlösbar. Ein jederzeitiger Anspruch auf Einlösung der Gutscheine gegen den Darlehensnehmer besteht nicht. Eine Auszahlung von Geldbeträgen auf die Gutscheine erfolgt nicht.
5. Sollten die Zinsen in Gutscheinen für Leistungen des Darlehensnehmers in den Falkensteiner Hotels & Residences des Darlehensnehmers ausbezahlt werden, verpflichtet sich der Darlehensnehmer, die Gutscheine persönlich zu Händen des Darlehensgebers, an seine in diesem Vertrag näher bezeichnete Adresse, oder eine andere dem Darlehensnehmer schriftlich mitgeteilte Adresse (die "**Zustelladresse**"), zuzustellen. Der Darlehensnehmer kann die Gutscheine auch an die über die Plattform mitgeteilte E-Mail-Adresse des Darlehensgebers zustellen oder den Wert in Euro dem Darlehensgeber in einer anderen für den Darlehensgeber gleichwertigen Art und Weise zur Verfügung stellen (z.B. auf einer Kundenkarte). Der Darlehensgeber verpflichtet sich, dem Darlehensnehmer allfällige Änderungen seiner Zustelladresse bzw. seiner E-Mail-Adresse unverzüglich, spätestens jedoch 14 (vierzehn) Tage vor Zinsfälligkeitstag, per eingeschriebenen Brief (und vorab per E-Mail) mitzuteilen (Mag. Norbert Ratzinger; FMTG Services GmbH; Walcherstraße 1A, Stiege C2, Top 6.04; 1020 Wien; Österreich; [norbert.ratzinger@fmtg.com](mailto:norbert.ratzinger@fmtg.com)).

#### § 5 Informations- und Kontrollrechte

1. Der Darlehensgeber erhält für jedes Geschäftsjahr des Darlehensnehmers bis zur vollständigen Rückzahlung des Darlehensbetrages und aller fälligen Zinsen an den Darlehensgeber die jeweiligen Jahresabschlüsse des Darlehensnehmers (einschließlich der Bilanz und allfälligen Gewinn und Verlustrechnung) spätestens einen Monat nach Feststellung des Jahresabschlusses durch die Gesellschafter des Darlehensnehmers jedoch spätestens 6 Monate nach dem jeweiligen Bilanzstichtag. Diese Informationen können elektronisch auf der Plattform oder per E-Mail (an die vom Darlehensgeber auf der Plattform zuletzt bekanntgegebene E-Mail-Adresse) zur Verfügung gestellt werden.
2. Der Darlehensgeber erhält in jedem Geschäftsjahr des Darlehensnehmers auf der Plattform oder per E-Mail bis zur vollständigen Rückzahlung des Darlehensbetrages und aller fälligen Zinsen an den Darlehensgeber jährliche Informationsschreiben in Form einer Kurzdarstellung, welche die wesentlichen Ereignisse des Darlehensnehmers, insbesondere dessen Umsätze, wesentliche Änderungen der Aktiva und Passiva im Vergleich zur letzten Bilanz oder zum letzten Informationsschreiben, Personalstand, Marktsituation, Konkurrenzsituation, Marketing, Research and Development zusammenfasst. Der Darlehensgeber hat im Rahmen der Registrierung eine **Vertraulichkeitsvereinbarung** abgeschlossen, welche auch ausdrücklich Inhalt und integrierender Bestandteil dieses Vertrages ist und sich auch ausdrücklich auf diese Informationen bezieht.

3. Weitergehende Informations- und Kontrollrechte bestehen nicht.

### **§ 6 Laufzeit und Rückzahlung**

1. Die Laufzeit des Darlehens beginnt jeweils an dem auf das Datum der Anbotsannahme folgenden Tag ("**Laufzeitbeginn**") gemäß § 2 und endet am \_\_\_\_\_ (die "**Darlehensfälligkeit**").
2. Die Rückzahlung des Darlehensbetrages durch den Darlehensnehmer ist am Tag der Darlehensfälligkeit fällig und binnen 7 Tagen nach der Darlehensfälligkeit zahlbar.
3. Eine frühere Rückzahlung ist möglich. Vorzeitig getilgte Beträge können nicht wieder neu in Anspruch genommen werden.
4. Die Rückzahlung des Darlehens erfolgt auf ein von dem jeweiligen Darlehensgeber auf der Plattform bekanntgegebenes Konto (das "**Darlehensgeberkonto**"). Der Darlehensgeber verpflichtet sich, die Information über das Darlehensgeberkonto stets aktuell zu halten.
5. Für den Fall des Verzugs mit der Zahlung des Darlehensbetrages nach Laufzeitende schuldet der Darlehensnehmer Verzugszinsen in Höhe von 12 % p.a. berechnet auf Basis von act/360. Demnach werden diese Verzugszinsen auf Grundlage der tatsächlichen Anzahl an Tagen gerechnet und, um den Jahreszins zu berechnen, schließlich durch 360 geteilt.

### **§ 7 Kündigung, Übertragung**

1. Eine ordentliche Kündigung des Vertrages während der Darlehenslaufzeit durch den Darlehensgeber ist nicht möglich.
2. Eine Übertragung dieses Vertrages auf Dritte bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Darlehensnehmers. Im Falle der Übertragung dieses Vertrages an einen Dritten, hat dieser der Vertraulichkeitsvereinbarung vollinhaltlich beizutreten. Dies ist eine Gültigkeitsvoraussetzung für die Übertragung dieses Vertrages.

### **§ 8 Qualifizierte Nachrangigkeit**

1. Der Darlehensgeber erklärt hiermit ausdrücklich und unwiderruflich gemäß § 67 Abs. 3 österreichische Insolvenzordnung, dass er Befriedigung seiner Forderungen aus diesem Vertrag erst nach Beseitigung eines negativen Eigenkapitals (§ 225 Abs. 1 österreichisches UGB) oder im Fall der Liquidation nach Befriedigung aller Gläubiger begehrt und dass wegen dieser Verbindlichkeiten kein Insolvenzverfahren eröffnet zu werden braucht. Zahlungen durch den Darlehensnehmer erfolgen daher nur, wenn ein positives Eigenkapital vorliegt und soweit die Auszahlung des jeweils fälligen Betrags keine Insolvenz des Darlehensnehmers bewirken würde. Werden fällige Beträge aufgrund solcher Einschränkungen nicht ausbezahlt, erfolgt die Auszahlung jeweils zum nächstmöglichen Termin und wird bis dahin mit dem Zinssatz verzinst.
2. Die Geltendmachung sämtlicher Forderungen des Darlehensgebers aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag gegen den Darlehensnehmer (einschließlich der Forderungen auf Rückzahlung des Darlehensbetrages und auf Zahlung der Zinsen) sind soweit und solange ausgeschlossen wie die Geltendmachung der Ansprüche einen Insolvenzgrund beim Darlehensnehmer herbeiführen würde.
3. Für den Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Darlehensnehmers oder der Liquidation des Darlehensnehmers außerhalb eines Insolvenzverfahrens treten sämtliche Forderungen des Darlehensgebers aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag im Rang hinter die sonstigen Verbindlichkeiten des Darlehensnehmers zurück, für die kein entsprechender Rangrücktritt gilt. Damit dürfen die Forderungen des Darlehensgebers erst nach Beseitigung des Insolvenzgrundes oder – im Fall der Liquidation oder Insolvenz des Darlehensnehmers – erst nach Befriedigung aller anderen Gläubiger des Darlehensnehmers erfüllt werden, deren Forderungen nicht als entsprechend nachrangig zu qualifizieren sind.
4. Unbeschadet der Regelungen in den Absätzen 1 bis 3 kann der Darlehensgeber Zahlungen nur aus künftigen Gewinnen, einem etwaigen Liquidationsüberschuss oder aus einem die sonstigen Verbindlichkeiten des Darlehensnehmers übersteigenden freien Vermögen verlangen.
5. Etwaige Ansprüche der Darlehensgeber aus diesem Vertrag können von dem Darlehensnehmer nicht durch Aufrechnung erfüllt werden. Eine etwaige Aufrechnung durch den Darlehensnehmer wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.
6. Verweigert der Darlehensnehmer aus den, in diesem § 8 genannten Gründen eine Zahlung von Zinsen und / oder die Rückzahlung des Darlehensbetrages, so hat er den Darlehensgeber umfassend über die Gründe dergestalt zu informieren, dass der Darlehensgeber die Plausibilität dieser Verweigerung detailliert nachprüfen kann.

## § 9 Steuern

Sämtliche Zahlungen des Darlehensnehmers an den Darlehensgeber aus diesem Vertrag, insbesondere Rückzahlungen des Darlehensbetrages und Zahlung der Zinsen, werden ohne Abzug oder Einbehalt gegenwärtiger oder zukünftiger Steuern, Abgaben oder Gebühren, welcher Art auch immer, insbesondere die von der Republik Österreich, einer dazu ermächtigten Gebietskörperschaft oder Behörde, oder für deren Rechnung durch Abzug oder Einbehalt an der Quelle, auferlegt, erhoben oder eingezogen werden, es sei denn, ein solcher Abzug ist gesetzlich vorgesehen. Sollte der Darlehensnehmer einen solchen Abzug oder Einbehalt durchführen, ist er nicht zur zusätzlichen Zahlung an den Darlehensgeber verpflichtet.

## § 10 Schlussbestimmungen

1. Alle Erklärungen gemäß diesem Vertrag sind, sofern nichts Anderes in diesem Vertrag festgehalten oder auf der Plattform angeordnet ist, schriftlich (bei Telefax mit schriftlicher Sendebestätigung) oder per E-Mail (als ein .pdf Scan als Anlage) abzugeben. Alle in diesem Vertrag genannten Fristen sind, sofern nicht ausdrücklich etwas Anderes vorgesehen ist, ab Absendung (Datum des Poststempels, der Telefax-Empfangsbestätigung oder der Absendung des E-Mails) zu rechnen.
2. Die im Zeitpunkt der Unterfertigung dieses Vertrags vom Darlehensnehmer angewendeten Rechnungslegungsstandards sind für die gesamte Vertragslaufzeit unverändert beizubehalten, solange nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen anderes vorsehen.
3. Alle Ansprüche auf Zahlung der Zinsen (insbesondere auch auf Übermittlung der Gutscheine) aufgrund dieses Vertrages verjähren nach Ablauf von drei Jahren ab Fälligkeit. Ansprüche auf Zahlung von Kapital verjähren nach dreißig Jahren ab Fälligkeit.
4. Der Darlehensgeber stimmt ausdrücklich zu, dass sämtliche seiner auf der Plattform registrierten Daten an den Darlehensnehmer für Zwecke der Annahme dieses Angebots und der Umsetzung dieses Vertrags übermittelt werden dürfen.
5. Der Darlehensgeber ist verpflichtet die bekanntgegebene Kontoverbindung stets aktuell zu halten. Im Falle einer Änderung der Kontoverbindung hat der Darlehensgeber die Registrierung des Bankkontos auf der Website [www.finnest.com](http://www.finnest.com) entsprechend zu aktualisieren.
6. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Von diesem Formerfordernis kann nur schriftlich abgegangen werden. Es bestehen keine mündlichen Nebenabreden.
7. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags unwirksam sein, so haben die Vertragsparteien den Vertrag so abzuändern, dass er um eine der unwirksamen Bestimmung in Wirkung und wirtschaftlichem Gehalt möglichst nahe kommende Bestimmung ergänzt wird und/oder der mit der unwirksamen Bestimmung verfolgte Zweck durch Vereinbarungen außerhalb dieses Vertrags erreicht wird. Sollten wesentliche Bestimmungen dieses Vertrages nichtig sein, gilt der Vertrag als niemals zustande gekommen und ist rückabzuwickeln, sofern die Parteien schriftlich nichts Anderes vereinbaren.
8. Für alle Rechtsstreitigkeiten aus diesem Vertrag, einschließlich von Streitigkeiten über die Frage seines Zustandekommens, wird als ausschließlicher Gerichtsstand sofern gesetzlich zulässig das für Handelssachen sachlich zuständige Gericht am Sitz des Darlehensnehmers vereinbart. Dieser Vertrag unterliegt österreichischem Recht.

Wien, am \_\_\_\_\_

FMTG Services GmbH  
[Darlehensnehmer]

\_\_\_\_\_  
[Darlehensgeber]