

# Vermögensanlagen-Informationsblatt Sachzins-Nachrangdarlehen Nr. 2/2021 FMTG Services GmbH, gemäß §§ 2a, 13 Vermögensanlagengesetz (VermAnlG)

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

Stand: 19.10.2021 Anzahl der Aktualisierungen: 0

## 1. Art und genaue Bezeichnung der Vermögensanlage

Bei der Vermögensanlage handelt es sich um ein unbesichertes und unverbrieftes Sachzins-Nachrangdarlehen mit einem qualifizierten Rangrücktritt (nachfolgend: "**Sachzins-Nachrangdarlehen**"), welches als Nachrangdarlehen im Sinne von § 1 Abs. 2 Nr. 4 VermAnlG einzuordnen ist. Die genaue Bezeichnung der Vermögensanlage lautet Sachzins-Nachrangdarlehen Nr. 2/2021 FMTG Services GmbH.

## 2. Anbieter und Emittent der Vermögensanlage einschließlich seiner Geschäftstätigkeit und Internet-Dienstleistungsplattform

Anbieter und Emittent des Sachzins-Nachrangdarlehens ist die FMTG Services GmbH, Walcherstraße 1A, Stiege C2, Top 6.04, 1020 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch unter der Nummer FN 304169h beim zuständigen Handelsgericht Wien (nachfolgend: "**Emittent**"). Die Geschäftstätigkeit des Emittenten umfasst schwerpunktmäßig den Betrieb und das Management von Hotels und Residences sowie das Halten von Beteiligungen an ebensolchen.

Der Abschluss des Sachzins-Nachrangdarlehens wird durch die Finnest GmbH, Schleifmühlgasse 6-8, Top 815, 1040 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Registernummer FN 418310m (nachfolgend: "**Finnest GmbH**") über die Internet-Dienstleistungsplattform: <https://invesdor.de>, welche von der Finnest GmbH und von der Kapilendo AG, Joachimsthaler Str. 30, 10719 Berlin, Deutschland, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 165539 B, (nachfolgend: "**Kapilendo AG**") betrieben wird, vermittelt.

## 3. Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlageobjekte

**Anlagestrategie:** Die Anlagestrategie des Emittenten ist es, mit dem Emissionserlös aus der Schwarmfinanzierung die unter Ziffer 2 genannte Geschäftstätigkeit, welche sich aktuell schwerpunktmäßig auf den Betrieb und das Management von Hotels und Residences sowie das Halten von Beteiligungen an ebensolchen konzentriert, auszuweiten. Mit den Einnahmen aus der Vermögensanlage sollen Marketingmaßnahmen zum Ausbau der Markenbekanntheit in Deutschland und die Digitalisierung insbesondere in der Customer Journey ermöglicht werden, welche zur Umsetzung des geplanten Wachstumskurses erforderlich sind und die Absicherung beziehungsweise die Erhöhung der Auslastung der bestehenden sowie der geplanten neuen oder durch entsprechende Investitionen neu positionierte Hotel-, Camping- und Resort-Standorte, wie z.B. in das Falkensteiner Spa Resort Marienbad in Tschechien, die Hotel- und Resort-Anlagen in Kroatien und Italien sowie die Premium Campingprojekte in Österreich und Kroatien, ermöglichen.

**Anlagepolitik:** Die Anlagepolitik des Emittenten ist es, den Kunden der FMTG Services GmbH sowie anderen Anlegern die Gelegenheit zu geben, eine Vermögensanlage in die unter Ziffer 2 genannte Geschäftstätigkeit des Emittenten zu tätigen, um die geplanten Investitionen in Marketingmaßnahmen (für den weiteren Ausbau der Markenbekanntheit, speziell in Deutschland) und die Digitalisierung (insbesondere der Customer Journey, zum Beispiel die Implementierung eines Ticketingsystems und eines Webshop zum Buchen von Spa Behandlungen), zur Absicherung beziehungsweise zur Erhöhung der Auslastung der bestehenden sowie der geplanten neuen oder durch entsprechende Investitionen neu positionierte Hotel-, Camping- und Resort-Standorte gemäß der Anlagestrategie mit dem Ziel zu fördern trotz der noch bestehenden Covid Maßnahmen, der für den Emittenten relevanten Staaten, den geplanten Wachstumskurs zu ermöglichen, nachhaltige Erträge zu generieren und die Finanzausstattung des Emittenten zu stärken.

**Anlageobjekt:** Anlageobjekt sind sämtliche Maßnahmen, die der Verfolgung der unter Ziffer 2 genannten Geschäftstätigkeit des Emittenten und dessen Auf- und Ausbau dienlich sind. Dies sind Investitionen in Marketingmaßnahmen (50 % der Anlegergelder), und in die Digitalisierung (50% der Anlegergelder). Da es sich um geplante Maßnahmen handelt und die Anlegergelder noch nicht gesichert sind, wurden noch keinerlei rechtsverbindliche Verträge im Zusammenhang mit der Realisierung des Anlageobjekts abgeschlossen. Bezüglich vorgenannter Investitionen wurden jedoch bereits folgende Maßnahmen gesetzt: Bezüglich Marketingmaßnahmen für den Ausbau der Markenbekanntheit in Deutschland gibt es bereits konkrete Gespräche seit Beginn des 3. Quartals 2021 mit Partnern hinsichtlich folgender Umsetzungsschritte: mit Mediaagenturen für die Planung der Print-, TV-, Radiokampagnen in Deutschland; mit Medienhäusern und Verlagen (z.B. Falstaff) hinsichtlich geplanter Werbemaßnahmen in den Zielmärkten des Emittenten; mit Agenturen für digitale Werbung (z.B. e-dialog) zur Buchung von Display-Netzwerken und „Programmatic Ads“ zur individuellen User-Ansprache; mit PR-Agenturen zur Aktivierung von Medienkontakten und Kooperationspartnern in Deutschland; darüber hinaus werden bereits konkrete Budgets erstellt für die direkte Einbuchung der SEA (search engine advertising) - Kampagnen bei Google und der Social-Media-Kampagnen bei Facebook/ Instagram/ LinkedIn sowie für Direktakquisition von Influencern und Bloggern. Bezüglich der Digitalisierung werden seit September 2021 mit externen Dienstleistern Verhandlungen geführt und interne Ressourcen u.a. zur Umsetzung folgender Projekte aufgebaut: Customer Data Platform (= Verbindung von Webdaten mit CRM-Daten und Google-Daten zur effizienten Steuerung der Online-Kampagnen beim Performance-Marketing); mit TAC zur Implementierung eines Webshops zur Direktbuchung von Spa-Treatments und Zusatzleistungen (z.B. Tennisplatz); Ausbau von Tablet- oder BYOD (bring your own device) -Lösungen in den Premium Hotels zur Steuerung von TV - und Musikstation, als Telefonersatz und für Informationen über Hotelangebote; mit Hospitality Service Provider (z.B. Gustaffo) Ausbau eines automatisierten Angebotsmanagements; mit Rate Board zur Implementierung einer Revenue Management Software in allen Leisure Hotels; Einführung einer kompletten digitalen Check-in- Check-out Lösung sowie u.a. mit Premedia der Ausbau der Desktop Publishing Lösung zur Bereitstellung von Templates (Web to Print) für die Inhouse-Marketingmittel der Hotels. Die Nettoeinnahmen aus den Anlegergeldern werden für die vorbenannten Investitionen allein ausreichend sein. Die Nettoeinnahmen entsprechen dem Emissionsvolumen, da die unter Punkt 9 angegebene einmalige Vergütung für die Vermittlung nicht aus dem Nachrangdarlehen finanziert wird. Der Einsatz von Eigenkapitalmitteln des Emittenten ist für die als Anlagenobjekt bezeichneten Investitionen somit nicht geplant. Das Verhältnis von Eigen- und Fremdkapital des Emittenten in Bezug auf die Gesamtinvestition beträgt somit 0 % zu 100 %. Die Höhe der voraussichtlichen Gesamtkosten des Anlageobjekts bestimmt sich nach der Höhe der Anlegergelder, welche im Rahmen der Schwarmfinanzierung tatsächlich eingesammelt werden. Werden z.B. im Rahmen der Schwarmfinanzierung EUR 4.293.000,00 an Anlegergeldern eingesammelt, würden davon EUR 2.146.500,00 für Marketingmaßnahmen und EUR 2.146.500,00 für Digitalisierungsmaßnahmen, somit EUR 4.293.000,00, im Zusammenhang mit dem Anlageobjekt entstehen.

Weitergehende Vorgaben zur Anlagestrategie und -politik sowie über die Art und Weise der Verwendung des Emissionserlöses werden mit dem Emittenten nicht vereinbart.

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

Die Laufzeit des Sachzins-Nachrangdarlehens des jeweiligen Anlegers beginnt nach Ablauf von 14 Kalendertagen nach Abschluss des Vertrages mit dem jeweiligen Anleger über das Sachzins-Nachrangdarlehen und endet am 30.09.2026.

Der Abschluss des Vertrages über das Sachzins-Nachrangdarlehen kommt dadurch zustande, dass dem Anleger eine Annahmeerklärung des Emittenten bezüglich des vom Anleger abgegebenen Nachrangdarlehensgebotes seitens der Finnest GmbH als Vermittlerin der Vermögensanlage über die Website: <https://invesdor.de> (nachfolgend auch: "**Plattform**") übermittelt wird. Der Kampagnenzeitraum, während dessen die Abgabe des Nachrangdarlehensgebotes möglich ist, beträgt 36 Kalendertage. Die Kampagne endet nach Ablauf des 36-tägigen Zeitraumes. Die Finnest GmbH ist berechtigt die Dauer der Kampagne im Einvernehmen mit dem Emittenten entweder einmalig angemessen zu verkürzen oder auf Verlangen des Emittenten einmalig um bis zu weitere 28 Kalendertage zu verlängern.

Zur Abgabe eines Nachrangdarlehensgebotes müssen sich die Anleger auf der Plattform registrieren und ein Nutzerkonto anlegen. Die Abgabe des Nachrangdarlehensgebotes erfolgt dadurch, dass der Anleger auf <https://invesdor.de> die persönliche Investitionssumme zu einem vom Emittenten vorgegebenen Zinssatz in Höhe von 4,00 % p.a. (nachfolgend auch der "**Zins**") festlegt. Der Emittent wählt nach Ablauf des Kampagnenzeitraums diejenigen Nachrangdarlehensgebote aus, die in Summe maximal das Emissionsvolumen gemäß Ziffer 6 erreichen. Sollte der – seitens des jeweiligen Anlegers zu zahlende - Nachrangdarlehensbetrag nicht innerhalb von 19 Kalendertagen ab Abschluss des jeweiligen Vertrages über das Sachzins-Nachrangdarlehen auf ein seitens des Emittenten bei der secupay AG, Pulsnitz (nachfolgend "**Zahlungsdienstleister**"), eingerichtetes Treuhandkonto eingehen oder die erforderliche geldwäscherechtliche Identifikation des jeweiligen Anlegers nicht innerhalb von 19 Kalendertagen ab Abschluss des jeweiligen Vertrages über das Sachzins-Nachrangdarlehen erfolgreich durchgeführt werden ("**auflösende Bedingung**"), wird der jeweilige Vertrag über das Sachzins-Nachrangdarlehen mit Eintritt der auflösenden Bedingung unwirksam und wird rückabgewickelt.

Der Emittent kann den Vertrag über das Sachzins-Nachrangdarlehen und somit die Vermögensanlage jederzeit vor dem Ende der Laufzeit vorzeitig mit einmonatiger Kündigungsfrist schriftlich kündigen (vorzeitiges Rückzahlungsrecht des Emittenten gemäß Ziffer 5). Eine ordentliche Kündigungsmöglichkeit der Vermögensanlage durch den Anleger besteht nicht. Das Recht des Anlegers sowie des Emittenten zur außerordentlichen Kündigung der Vermögensanlage aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Die Verzinsung beginnt nach Ablauf von 14 Kalendertagen nach Abschluss des Sachzins-Nachrangdarlehensvertrages. Die erste Zinszahlung ist am 30.09.2022 fällig. Mit Ablauf des 30.09.2022 erfolgt die Zinszahlung bis zum Ende der Laufzeit jeweils halbjährlich zum 31.03. und 30.09. eines Kalenderjahres, beginnend mit dem 31.03.2023. Die Zinsberechnung für die erste per 30.09.2022 fällige Zinszahlung erfolgt auf Basis act/360. Die Zinsberechnung für alle weiteren – halbjährlich fällig werdenden - Zinszahlungen erfolgt auf Basis von 30/360.

Aufgrund der bei der Abgabe des Angebotes zum Abschluss des Sachzins-Nachrangdarlehens für die gesamte Laufzeit verbindlich getroffenen Wahl des Anlegers wird der Zins in Form von Gutscheinen des Emittenten für Leistungen mit einem Bruttowert (= Nennwert der Gutscheine) in Höhe des Zinses zuzüglich 50 % des Bruttowertes p.a. geleistet. Diese Gutscheine sind jeweils nur für die Dauer ihrer Gültigkeit von 30 Jahren seit Ausstellung und bei Verfügbarkeit der in den Gutscheinen gewährten Sach- und Dienstleistungen beim Emittenten einlösbar. Die in den Gutscheinen gewährten Sach- und Dienstleistungen des Emittenten beinhalten Leistungen des Emittenten in den Falkensteiner Hotels & Residences des Emittenten. Die in den Gutscheinen gewährten Sach- und Dienstleistungen des Emittenten können durch Einsatz der Gutscheine in den jeweiligen, unter [www.falkensteiner.com](http://www.falkensteiner.com) ersichtlichen, Hotels und Apartments des Emittenten (Falkensteiner Hotels & Residences) erworben werden. Ein jederzeitiger Anspruch auf Einlösung der Gutscheine gegen den Emittenten besteht nicht.

Eine Auszahlung von Geldbeträgen auf die Gutscheine erfolgt nicht. Der für die Übermittlung der jeweils fälligen Zinszahlungen in Form von Gutscheinen des Emittenten an die Anleger seitens des Emittenten benötigte Zeitraum von 10 Kalendertagen wird bei der Verzinsung nicht berücksichtigt.

**Der in Aussicht gestellte Ertrag ist nicht gewährleistet und kann auch niedriger ausfallen.**

Die Rückzahlung des Sachzins-Nachrangdarlehens ist nach Ablauf der Laufzeit unverzüglich fällig. Somit sind Tilgungszahlungen seitens des Emittenten während der Laufzeit des Sachzins-Nachrangdarlehens nicht geschuldet.

Die Rückzahlung erfolgt derart, dass der Emittent gegenüber dem jeweiligen Anleger leistet, wobei die von dem Emittenten geschuldete Rückzahlung über das bei dem Zahlungsdienstleister seitens des Emittenten geführte Treuhandkonto, auf das der Emittent die Tilgung zu überweisen hat, erfolgt. Von dem Treuhandkonto werden eingegangene Zahlungen von dem Zahlungsdienstleister anteilig an die Anleger - entsprechend der Höhe der dem Anleger gegenüber dem Emittenten zustehenden Ansprüche auf Rückzahlung - weitergeleitet. Zur Weiterleitung der von dem Emittenten geleisteten Rückzahlungen durch den Zahlungsdienstleister an den jeweiligen Anleger werden 10 Kalendertage benötigt. Der vorbenannte Zeitraum von 10 Kalendertagen wird bei der Verzinsung nicht berücksichtigt.

Im Falle der Rückabwicklung wegen Eintritts der auflösenden Bedingung erhält der Anleger den gegebenenfalls bereits gezahlten Nachrangdarlehensbetrag unverzüglich zurück, jedoch werden bereits seitens der Anleger eingezahlte Nachrangdarlehensbeträge nicht verzinst. Im Falle der außerordentlichen Kündigung ist der gesamte Nachrangdarlehensbetrag nebst bis dahin aufgelaufener – noch nicht gezahlter – Verzinsung zur Zahlung fällig. Der jeweilige Anleger erhält den Nachrangdarlehensbetrag nebst bis dahin aufgelaufener – noch nicht gezahlter – Verzinsung unverzüglich zurück. Im Falle der vorzeitigen Rückzahlung des Emittenten, ist der gesamte Nachrangdarlehensbetrag nebst bis dahin aufgelaufener, noch nicht gezahlter, Verzinsung zur Zahlung fällig und wird unverzüglich an den jeweiligen Anleger ausgezahlt, wobei jedoch ein Anspruch gegen den Emittenten auf Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung oder eines Vorfälligkeitsentgelts nicht besteht.

## 5. Risiken der Vermögensanlage

### Qualifizierter Nachrang / Totalausfallrisiko

Der qualifizierte Nachrang des Sachzins-Nachrangdarlehens bewirkt, dass die Geltendmachung sämtlicher Forderungen des Anlegers aus dem Sachzins-Nachrangdarlehen gegen den Emittenten (einschließlich der Forderungen auf Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages und auf Leistung des vertraglich vereinbarten Zinses) soweit und solange ausgeschlossen ist, wie die Geltendmachung der Forderungen einen Insolvenzgrund beim Emittenten herbeiführen würde. Zudem ordnet der qualifizierte Nachrang für den Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Emittenten oder der Liquidation des Emittenten außerhalb eines Insolvenzverfahrens an, dass sämtliche Forderungen des Anlegers aus dem Sachzins-Nachrangdarlehen im Rang hinter die sonstigen Verbindlichkeiten des Emittenten zurücktreten, für die kein entsprechender Rangrücktritt gilt. Damit dürfen die Forderungen des Anlegers erst nach Beseitigung des Insolvenzgrundes oder - im Fall der Liquidation oder Insolvenz des Emittenten - erst nach Befriedigung aller anderen Gläubiger des Emittenten erfüllt werden, deren Forderungen nicht als entsprechend nachrangig zu qualifizieren sind. Unbeschadet dessen kann der Anleger Leistungen nur aus künftigen Gewinnen, einem etwaigen Liquidationsüberschuss oder aus einem die sonstigen Verbindlichkeiten des Emittenten übersteigenden freien Vermögen verlangen. Der Anleger trägt das Ausfallrisiko des Emittenten (Totalausfallrisiko). Die Forderungen des Anlegers aus dem Sachzins-Nachrangdarlehen gegen den Emittenten können je nach den wirtschaftlichen Verhältnissen des Emittenten bis hin zu einem Totalausfall ganz oder teilweise ausfallen. Anleger unterliegen insbesondere dem Risiko, dass die Insolvenz- oder Liquidationsmasse des Emittenten nach Befriedigung aller nicht entsprechend nachrangigen Verbindlichkeiten (insgesamt oder teilweise) aufgezehrt ist und dadurch Forderungen des Anlegers aus dem Sachzins-Nachrangdarlehen nicht oder nur teilweise beglichen werden können. Zinsleistungen und die Rückzahlung des Sachzins-Nachrangdarlehens erfolgen nur unter den vorgenannten Voraussetzungen. An einem etwaigen Liquidationserlös des Emittenten ist der Anleger nicht beteiligt.

### Rückabwicklung des Sachzins-Nachrangdarlehens

Sollte der – seitens des jeweiligen Anlegers zu zahlende - Nachrangdarlehensbetrag nicht innerhalb von 19 Kalendertagen ab Abschluss des jeweiligen Vertrages über das Sachzins-Nachrangdarlehen auf ein seitens des Emittenten bei der secupay AG, Pulsnitz, eingerichtetes Treuhandkonto eingehen oder die erforderliche geldwäscherechtliche Identifikation des jeweiligen Anlegers nicht innerhalb von 19 Kalendertagen ab Abschluss des jeweiligen Vertrages über das Sachzins-Nachrangdarlehen erfolgreich durchgeführt werden („**auflösende Bedingung**“), wird der jeweilige Vertrag über das Sachzins-Nachrangdarlehen mit Eintritt der auflösenden Bedingung unwirksam und wird rückabgewickelt. Der jeweilige Anleger erhält dann den gegebenenfalls bereits gezahlten Nachrangdarlehensbetrag unverzüglich zurück, jedoch werden bereits seitens der Anleger eingezahlte Nachrangdarlehensbeträge nicht verzinst.

### Vorzeitiges Rückzahlungsrecht des Emittenten

Der Emittent hat während der Laufzeit des Sachzins-Nachrangdarlehens die Möglichkeit, dieses jederzeit mit einer Ankündigungsfrist von 1 Monat in einer Einmalzahlung vorzeitig zurückzuführen. In diesem Fall kommt es bereits vor Ablauf der vertraglichen Regellaufzeit des Sachzins-Nachrangdarlehens zu einer vollständigen Rückführung der Darlehensschuld. Der Anleger erhält dann den Nachrangdarlehensbetrag nebst der bis zum Zeitpunkt der vollständigen Rückzahlung angefallenen – noch nicht gezahlten – Zinsen unverzüglich zurück. Ein Anspruch gegen den Emittenten auf Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung oder eines Vorfälligkeitsentgelts besteht nicht, so dass sich die in Aussicht gestellten Zinszahlungen an den Anleger um die in den Zeitraum nach der vorzeitigen Rückzahlung fallenden Zinszahlungen reduzieren.

### Kein Recht des Anlegers zur vorzeitigen ordentlichen Kündigung

Der Anleger ist nicht berechtigt, das Sachzins-Nachrangdarlehen vor dem Ende der Laufzeit gemäß Ziffer 4 ordentlich zu kündigen. Eine vorzeitige Beendigung des Sachzins-Nachrangdarlehens durch den Anleger kommt demnach grundsätzlich nur bei Bestehen eines außerordentlichen Kündigungsrechts zu dessen Gunsten in Betracht.

### Zusätzliche Risiken wegen Zinsen in Form von Gutscheinen

Die Gutscheine, mittels welcher der Zins geleistet wird, sind nur für die Dauer Ihrer Gültigkeit von 30 Jahren seit Ausstellung und bei Verfügbarkeit der Sach- und Dienstleistungen beim Emittenten einlösbar. Ein jederzeitiger Anspruch auf Einlösung der Gutscheine gegen den Emittenten besteht nicht. Eine Auszahlung von Geldbeträgen auf die Gutscheine erfolgt nicht.

### Risiken aus möglicher Fremdfinanzierung und eingeschränkte Übertragbarkeit

Individuell können dem Anleger zusätzliche Vermögensnachteile, z.B. aus einer etwaigen persönlichen Fremdfinanzierung, entstehen (beispielsweise wenn der Anleger das Kapital, das er in der Schwarmfinanzierung investieren möchte, über einen privaten Kredit bei einer Bank aufnimmt). Ein Ausfall der Rückzahlung des Sachzins-Nachrangdarlehens kann dazu führen, dass der Anleger nicht in der Lage ist, die durch eine Fremdfinanzierung des Anlagekapitals entstehende Zins- und Tilgungslast zu tragen. Dies kann zur Privatinsolvenz des Anlegers führen. Die Sachzins-Nachrangdarlehen sind nicht verbrieft und können im Wege der Vertragsübernahme auf einen Dritten übertragen werden. Ein geregelter Zweitmarkt existiert nicht. Die Vermögensanlage ist damit nur eingeschränkt handelbar.

## 6. Emissionsvolumen und Art sowie Anzahl der Anteile

Der Emittent beabsichtigt, im Wege einer Schwarmfinanzierung über <https://investor.de> Vermögensanlagen mit einem Emissionsvolumen in einer maximalen Gesamthöhe von EUR 4.293.000,00 an Anleger zu begeben. Bei den Vermögensanlagen handelt es sich um Nachrangdarlehen in Form von unbesicherten und unverbrieften Sachzins-Nachrangdarlehen gemäß diesem Vermögensanlagen-Informationsblatt sowie in Form von parallel angebotenen unbesicherten und unverbrieften Geldzins-Nachrangdarlehen (Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt und einem ausschließlich in Form von Geldleistungen zu zahlenden Zins, nachfolgend "**Geldzins-Nachrangdarlehen**"). Das in Satz 1 genannte Emissionsvolumen soll im Rahmen der parallelen Emission der Geldzins-Nachrangdarlehen sowie der Sachzins-Nachrangdarlehen zusammen erreicht werden. Die einzelnen Geldzins-Nachrangdarlehen und Sachzins-Nachrangdarlehen können zu Nachrangdarlehensbeträgen von jeweils mindestens EUR 500,00 bis – bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 2a Abs. 3 Nr. 3 VermAnlG – höchstens EUR 25.000,00 (wenn der Anleger keine Kapitalgesellschaft ist) abgeschlossen werden. Das tatsächliche Emissionsvolumen und die Anzahl der tatsächlich begebenen Geldzins-Nachrangdarlehen und Sachzins-Nachrangdarlehen hängen neben der genannten maximalen Gesamthöhe des Emissionsvolumens insbesondere von Anzahl und Höhe der durch die Anleger über <https://investor.de> abgegebenen Nachrangdarlehensgebote ab, wobei die maximale Anzahl der durch den Emittenten im Wege der Schwarmfinanzierung insgesamt begebenen Geldzins-Nachrangdarlehen und Sachzins-Nachrangdarlehen zusammengenommen 8.586 beträgt.

Das Angebot im Rahmen des vorliegenden Vermögensanlagen-Informationsblattes findet in der Bundesrepublik Deutschland statt. Neben dem Angebot in der Bundesrepublik Deutschland beabsichtigt der Emittent in Österreich ein Angebot zu denselben Konditionen, aber mit einem Emissionsvolumen in einer maximalen Gesamthöhe von EUR 15.671.000,00 im Rahmen eines Kapitalmarktprospektes mit einer Kapitalmarktprospektlaufzeit bis zum 16.02.2023 nach den in Österreich geltenden anwendbaren Gesetzen durchzuführen. Der Emittent behält sich zudem vor, auch in der Schweiz ein Angebot zu denselben Konditionen mit einem Emissionsvolumen in einer maximalen Gesamthöhe von EUR 1.900.000,00 und einem Angebotszeitraum von 12 Monaten nach den in der Schweiz geltenden anwendbaren Gesetzen durchzuführen.

## 7. Verschuldungsgrad des Emittenten auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses

Der auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses vom 31.12.2020 berechnete Verschuldungsgrad des Emittenten beträgt 392,91 %.

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

Die Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages und die Leistung von Zinsen hängen vom wirtschaftlichen Erfolg des Emittenten ab. Sie erfolgen nur, wenn der Emittent ausreichend Liquidität für die Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages und die Leistung von Zinsen an die Anleger erwirtschaftet. Damit sind die Aussichten für die vertragsgemäße Zins- und Rückzahlung insbesondere vom wirtschaftlichen Erfolg des Emittenten mit seiner unter Ziffer 2 beschriebenen Geschäftstätigkeit abhängig. Maßgebliche Faktoren für die Aussichten auf Zins- und Rückzahlung sind daher die Entwicklung des Tourismusmarktes, insbesondere in Österreich, Deutschland, Italien, Kroatien und Montenegro, sowie die Stellung des Emittenten auf diesem Markt. Positiven Einfluss auf diesen Markt können sinkende Personalkosten sowie eine erhöhte Nachfrage nach Hotelübernachtungen in den Regionen und Sternkategorien, in denen der Emittent aktiv ist, sowie eine Eindämmung der aktuellen Covid-19-Pandemie, beispielsweise durch die Reduzierung von Ansteckungen in Folge höherer Durchimpfungsraten, haben. Negativ beeinflusst werden kann dieser Markt durch in Folge der Covid-19-Pandemie ausgelöste, unvorhersehbare Ein- und Ausreisbeschränkungen von Ländern, insbesondere Italien, Kroatien und Montenegro, bzw. Reisewarnungen in Quellmärkten wie insbesondere Deutschland und Österreich für Destinationen, in denen der Emittent tätig ist, sowie nicht vorhersehbare behördliche Maßnahmen und Auflagen in diesen Ländern. Außerdem kann dieser Markt negativ beeinflusst werden durch eine generell abnehmende Nachfrage nach Hotelübernachtungen in den Regionen und Sternkategorien, in denen der Emittent aktiv ist, makroökonomische Veränderungen wie Inflation, verschlechterte klimatische Bedingungen, Verschlechterungen der Sicherheitslage oder erhöhte Attraktivität anderer Reiseziele. Auch makroökonomische Veränderungen wie Inflation, Verschlechterungen der Sicherheitslage sowie Veränderungen politischer und regulatorischer Rahmenbedingungen können sich auf den Markt positiv oder negativ auswirken. Eine positive Entwicklung dieses Marktes und/oder die Stellung des Emittenten auf diesem Markt wirken sich positiv auf die Aussichten für die vertragsgemäße Zahlung des Zinses sowie die Rückzahlung aus. Auch im Falle einer neutralen Entwicklung des genannten Marktes und/oder der Stellung des Emittenten auf diesem Markt geht der Emittent davon aus, die Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrags sowie die Zahlung der geschuldeten Zinsen vollständig und rechtzeitig bewirken zu können. Eine negative Entwicklung des genannten Marktes und/oder der Stellung des Emittenten auf diesem Markt können sich hingegen negativ auf das Marktumfeld und damit auf die Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung sowie die Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages auswirken. In diesem Fall besteht die Gefahr, dass der Emittent nicht zur vollständigen Zins- und Rückzahlung in der Lage ist und der Anleger mit sämtlichen oder einem Teil seiner Forderungen ausfällt.

## 9. Kosten und Provisionen

Dem Anleger entstehen für die Eröffnung eines Nutzerkontos auf der Plattform (s. Ziffer 4) keine Kosten. Die Finnest GmbH erhält von dem Anleger für ihre Tätigkeit als Anlagevermittler keine Vergütung. Es können für den Anleger über den Anlagebetrag hinaus die nachfolgend beschriebenen Kosten/Provisionen/sonstigen Entgelte in Verbindung mit der Vermögensanlage anfallen. Wird die Bezahlung des Nachrangdarlehensbetrages mittels SEPA-Lastschriftauftrag vorgenommen, hat der Anleger für ausreichende Deckung seines Kontos Sorge zu tragen. Kosten, die aufgrund von Nichteinlösung oder Rückbuchung der Lastschrift entstehen, hat der Anleger zu tragen, soweit die Nichteinlösung oder Rückbuchung durch den Anleger verursacht wurde. Für Kosten oder Gebühren, die dem Anleger gegenüber Banken oder anderen Finanzinstituten entstehen (z.B. Transaktionsgebühren für die Zahlung des Nachrangdarlehensbetrages) ist der Anleger selbst verantwortlich. Der Emittent zahlt für die Vermittlung der Nachrangdarlehen eine Vergütung in Höhe von einmalig 2,25 % bis 1,25 % des jeweils angenommenen Nachrangdarlehensbetrages der angebotenen Nachrangdarlehen an die Finnest GmbH, mindestens jedoch - unabhängig vom Abschluss eines Nachrangdarlehens EUR 9.500. Die konkrete Höhe dieser Vergütung hängt von der Erreichung bestimmter Emissionsvolumenschwellen ab, für deren Berechnung die im Rahmen des Gesamtangebotes in Deutschland, Österreich und der Schweiz innerhalb des Gesamtangebotszeitraumes (d.h. ab dem Beginn des geplanten öffentlichen Angebots in Deutschland, Österreich und der Schweiz bis zum Ende der Laufzeit des Österreichischen Kapitalmarktprospektes am 16.02.2023) insgesamt von Anlegern aus Deutschland, Österreich und der Schweiz gezeichneten Nachrangdarlehen. Dem Emittenten entstehen keine weiteren Kosten für die Emission der Vermögensanlage.

## 10. Nichtvorliegen von maßgeblichen Interessenverflechtungen zwischen dem Emittenten und dem Unternehmen, das die Internet-Dienstleistungsplattform betreibt

Zwischen dem Emittenten und der Finnest GmbH bzw. zwischen dem Emittenten und der Kapilendo AG bestehen keine maßgeblichen Interessensverflechtungen im Sinne des § 2a Abs. 5 VermAnlG. Insbesondere ist weder ein Mitglied der Geschäftsführung oder des Vorstands des Emittenten oder deren Angehöriger im Sinne des § 15 Abgabenordnung auch Mitglied der Geschäftsführung der Finnest GmbH oder Mitglied des Vorstands der Kapilendo AG noch ist der Emittent mit der Finnest GmbH oder mit der Kapilendo AG gemäß § 15 Aktiengesetz verbunden.

## 11. Anlegergruppe, auf die die Vermögensanlage abzielt

Die Vermögensanlage richtet sich an Privatkunden gemäß § 67 Absatz 3 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG), die das Ziel der allgemeinen Vermögensbildung verfolgen. Eine Zeichnung durch professionelle Kunden und/oder geeignete Gegenparteien gemäß § 67 Absatz 2, 6 und 4 WpHG ist nicht vorgesehen. Im Hinblick auf den Ablauf der Laufzeit des Sachzins-Nachrangdarlehens am 30.09.2026 muss der Anleger einen mittelfristigen Anlagehorizont haben. Aufgrund der mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken handelt es sich um eine Vermögensanlage für Anleger mit Grundkenntnissen und / oder Erfahrungen mit Vermögensanlagen. Der Anleger muss fähig sein, die Verluste, die sich aus der Vermögensanlage ergeben können, bis hin zu 100 % des Gesamtbetrages des eingesetzten Kapitals (Totalverlust), ggf. zuzüglich einer durch eine etwaige Fremdfinanzierung des Anlagekapitals entstehenden Zins- und Tilgungslast, zu tragen. Andernfalls können entsprechende Verluste und Belastungen zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.

## 12. Angaben zur schuldrechtlichen oder dinglichen Besicherung der Rückzahlungsansprüche von zur Immobilienfinanzierung veräußerten Vermögensanlagen

Die Vermögensanlage wird nicht zur Immobilienfinanzierung veräußert.

## 13. Verkaufspreis sämtlicher in einem Zeitraum von zwölf Monaten angebotenen, verkauften und vollständig getilgten Vermögensanlagen des Emittenten

Der Emittent hat im Zeitraum der letzten 12 Monate Vermögensanlagen zum Verkaufspreis von EUR 6.000.000,00 angeboten. Von diesen Vermögensanlagen wurden insgesamt EUR 1.707.000,00 verkauft. Im Zeitraum der letzten 12 Monate wurden keine Vermögensanlagen vollständig getilgt.

## 14. Nichtvorliegen von Nachschusspflichten

Mit der Vermögensanlage sind keine Nachschusspflichten im Sinne des § 5 b Abs. 1 VermAnlG für die Anleger verbunden.

## 15. Angaben zur Identität des Mittelverwendungskontrolleurs

Die Pflicht nach § 5 c VermAnlG, einen Mittelverwendungskontrolleur zu bestellen, liegt nicht vor.

## 16. Nichtvorliegen eines Blindpool-Modells

Ein Blindpool-Modell im Sinne des § 5 b Abs.2 VermAnlG liegt bei der Vermögensanlage nicht vor, da das Anlageobjekt zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Vermögensanlagen – Informationsblattes konkret - wie unter Ziffer 3 beschrieben – bestimmt ist.

## 17. Gesetzliche Hinweise

Die inhaltliche Richtigkeit dieses Vermögensanlagen-Informationsblattes unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Für die Vermögensanlage wurde kein von der BaFin gebilligter Verkaufsprospekt hinterlegt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar vom Anbieter oder Emittenten der Vermögensanlage.

Der letzte offengelegte Jahresabschluss des Emittenten vom 31.12.2019 sowie zukünftige offengelegte Jahresabschlüsse können unter [www.bundesanzeiger.de](http://www.bundesanzeiger.de) online abgerufen werden. Offengelegte Jahresabschlüsse werden ebenfalls im österreichischen Firmenbuch veröffentlicht und können bei vom österreichischen Bundesministerium für Justiz beauftragten Verrechnungsstellen online abgerufen werden. Ein Verzeichnis dieser Verrechnungsstellen kann auf [www.justiz.gv.at](http://www.justiz.gv.at) eingesehen werden.

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

## 18. Zusätzliche Informationen

Die in diesem Vermögensanlagen-Informationsblatt enthaltenen Produktinformationen enthalten keine Empfehlung zur Investition in die Vermögensanlage. Der Emittent und/oder die Finnest GmbH erbringen keine Anlageberatung und können nicht beurteilen, ob die Vermögensanlage den Anlagezielen des Anlegers entspricht, die hieraus erwachsenden Anlagerisiken für den Anleger dessen Anlagezielen entsprechend finanziell tragbar sind und er mit seinen Kenntnissen und Erfahrungen die hieraus erwachsenden Anlagerisiken verstehen kann. Dem Anleger wird darüber hinaus empfohlen, sich zu etwaigen steuerlichen Folgen des Sachzins-Nachrangdarlehens in eigener Verantwortung ggf. qualifiziert steuerlich beraten zu lassen. Wichtiger Hinweis: Anleger / Nachrangdarlehensgeber mit Sitz / gewöhnlichem Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland, die natürliche Personen sind, sind zum Abschluss von Nachrangdarlehen über <https://investor.de> nur berechtigt, soweit dies nicht gewerbsmäßig erfolgt und nicht in einem Umfang erfolgt, der einen in kaufmännischer Weise eingerichteten Geschäftsbetrieb erfordert.

## Bestätigung der Kenntnisnahme des Warnhinweises:

Die Bestätigung der Kenntnisnahme des auf Seite 1 befindlichen Warnhinweises vor Vertragsschluss nach § 13 Abs. 4 S. 1 VermAnlG erfolgt elektronisch in einer der Unterschriftsleistung gleichwertigen Art und Weise (§ 15 Abs. 4 VermAnlG).