Stubenvollstraße 2 Besitzgesellschaft mbH

Stubenvollstr 2 81667 München Telefon +49 171 1450050
GF Alexander Kaufmann Registergericht München HRB 229165 USt- D DE 309915082
Bank Raiffeisenlandesbank OÖ Aktiengesellschaft BAN AT25 3400 0000 0004 8900 B C RZOOAT2L

Stubenvollstraße 2 Besitzgesellscha t mbH Stubenvollstr 2 D-81667 München

Exporo AG
[redacted]
Am Sandtorkai 70

20457 Hamburg

22.12.2021

Liebe Anleger,
sehr geehrte [redacted],

zuletzt hatten wir Sie am 26.10.2021 über den aktuellen Stand unseres Projekts „Hotel am Gasteig" informiert. Hierin hatten wir die Rückzahlung des Darlehens für Dezember 2021 avisiert. Dies wird jedoch leider nicht möglich sein.

Die vergangenen Monate waren wieder ein Auf und Ab, verursacht durch einen ständigen Wechsel der Coronapolitik der Staatsobrigen. Nachdem wir nach siebenmonatiger Betriebsschliessung aufgrund der Mitteilung, dass es zu keinen Einschränkungen mehr kommen würde, das Hotel sehr kurzfristig im Juli 2021 wieder geöffnet hatten, konnten wir recht schnell in die Erfolgsspur finden und uns über rasch steigende Einkommenszahlen freuen. Es hat sich erneut gezeigt, dass JAMS ein Erfolgsmodell ist.

Aufgrund der Ereignisse der letzten 4 Wochen in Deutschland, ähnlich wie in Österreich, gab es keine andere Möglichkeit als das Hotel zum 1.12.2021 wieder zu schliessen. Eine grosse Stornowelle für Zimmerbuchungen, aber auch insbesondere für alle Weihnachtsfeiern, in einem Wert von mehr als 200.000 € alleine im Dezember, zwangen uns zur Schliessung. Diese haben wir bis Ende Februar 22 geplant.

Ab Dezember 21 gibt es wieder die Förderung durch den Staat, welche die Bezahlung sämtlicher Kosten, inklusive Miete beinhaltet. Der Antrag wurde bereits gestellt, mit Geldern kann aber erst in ein paar Wochen gerechnet werden. In der Zwischenzeit werde ich Gehälter und Kosten vorfinanzieren.

Für das Jahr 2022 haben wir einen datenbasierten Forecast erstellt, d.h. die tatsächliche Förderung für Januar und Februar 22 sind eingestellt, die weiteren Monate beruhen auf Erfahrungswerten aus der Vergangenheit. Diese guten Annahmen und die bestehenden guten Zahlen sind weiterhin Grundlage unserer Verhandlungsgespräche mit Banken und Investoren.

Die Investorenlandschaft sowie Banken zeigten in den vergangenen Monaten wieder Interesse an Investitionen und einer Zusammenarbeit. Die guten Ergebnisse in dieser kurzen Zeit haben die Möglichkeiten auf eine Umschuldung deutlich erhöht.

Zu den relevanten Entwicklungen und geplanten Ende der Finanzierung:

1. Umfinanzierung des gesamten Engagements inklusive aller Gebühren spätestens zum 30.06.2022, nach Möglichkeit schon eher.

Mit der Oberbank wird nun in die Projektprüfung gegangen, die bereits eine Finanzierung in Höhe des Darlehensbetrages in Aussicht gestellt hatte. Der Abschluss ist im ersten Quartal 2022 eventuell bereits möglich.

Eine Versicherung hat bereits eine Finanzierung in Aussicht gestellt, allerdings betont, dass sie in diesem Jahr keine Detailprüfung mehr vornehmen kann. Der Finanzierungsantrag läuft direkt über den Vorstand. Wir erwarten ein Bestätigungsschreiben.

2. Verkauf bis spätestens zum 30.06.2022

Durch die sich positiv entwickelten, vergangenen Monate, rückte der Fokus des Verkaufs deutlich in den Hintergrund. Dennoch wurde über die Sparkasse München ein Verkaufsmandat gegeben. Es finden derzeit intensive Verkaufsgespräche statt, Ergebnisse lassen sich noch nicht vermelden.

Zudem führe ich selber Gespräche mit privaten Investoren die in den nächsten Wochen zu positiven Ergebnissen sollten.

3. Umwidmung in Wohneigentum

Der Bauantrag ist weiterhin in Bearbeitung. Die Behörde hatte nochmals Wünsche geäussert, wie etwas mehr Begrünung im Vorgarten und einen kleinen Kinderspielplatz im Innenhof. Wir setzen dies bereits planerisch um und müssen den Antrag leider neu stellen. Dies wurde offenbar vor allem deshalb so beanstandet, damit die Behörde eine nochmalige 3 Monatsfrist zu Erteilung der Genehmigung erhält, die Ämter sind überlastet.

4. Ablöse Exporo AG

Die Ablöse war für Dezember 2021 fest eingeplant. Der neue Mezzaningeber hatte mehrfach dies als machbar bestätigt gehabt, aber vor wenigen Tagen die derzeitige Stellung des Kapitals abgesagt, weil die Geschäftslage zu ungewiss sei. Hier ein Auszug aus den Schreiben:

Wir haben diesbezüglich noch einmal eingehend Rücksprache mit unserem Analystenteam gehalten. Leider ist das gesamte Risiko derzeit zu hoch.

Insgesamt weist unser Prüfungsteam vor dem Hintergrund der aktuellen Corona-Pandemie deutlich darauf hin, dass der Hotelmarkt ein derzeit schwieriger Markt, mit relativ ungewisser Zukunft ist. Auch wenn zu erwarten ist, dass sich die Lage, aufgrund erhöhter Impfquoten und verbesserten Impfstoffen, in den nächsten Jahren sukzessive erholt, ist mit einem Niveau von 2019 in den nächsten drei Jahren nicht zu rechnen

Die aktuelle Corona-Pandemie mit den derzeit sehr hohen Infektionszahlen und den damit verbundenen Maßnahmen der Politik, lässt für uns derzeit eine Finanzierung in Hotel-Projekte leider nicht zu.

Ich habe bereits begonnen diverse andere Möglichkeiten wegen Mezzaninkapitals zu prüfen, aber über Weihnachten und bis Heilig Drei König, wird sich nicht viel bewerkstelligen lassen.

Es ist mir nicht möglich heute einen verbindlichen Termin für die Rückführung des Darlehens zu benennen, aber wie auch in der Vergangenheit, wird alles unternommen um den Verpflichtungen nachzukommen. Diese Situation ist nicht durch ein Fehlverhalten oder schlechtes Management entstanden, sie ist ausschliesslich der aktuellen Coronalage geschuldet. Wären die Massnahmen des Staates etwas später gekommen, hätten wir das Darlehen bereits abgelöst, aber so muss ich erneut für den Fortbestand und die Weiterfinanzierung des Jams kämpfen.

Es tut mir sehr leid, dass ich keine besseren Nachrichten für Sie habe, aber Sie werden natürlich, wie auch in der Vergangenheit, über alle relevanten Entwicklungen informiert. Ich bin sicher bald mit besseren Nachrichten auf Sie zukommen zu können.

Herzliche Grüsse aus München, frohe und gesunde Weihnachten.

Alexander Kaufmann
Geschäftsführer