

Projekt Hotel Radnig CO² freies Hotelprojekt

Investitionsvorschlag

<https://www.projekthotelradnighof-co2frei.com/>



- **Lage:** Hermagor, Kärnten – Grenzgebiet Italien & Slovenien
 - Urlaubsregion Hermagor:** Es wird geboten mit dem Premium-Skigebiet Nassfeld, dem Pressegger See und Weissensee, jeweils eine **Winter-** und **Sommersaison**
 - Touristenankünfte im **Winter 2023:** **186263**
 - Übernachtungen im **Winter 2023:** **880716**
 - Die **Sommersaison 2023** statistisch noch nicht erfasst
 - Gegenüber der Vorjahressaison errechnet sich für den **WINTER 2023** bei den Ankünften **(+26 %)**, sowie bei den Übernachtungen **(+28 %)**, ein deutlicher Anstieg
- [Statistik - Touris Kärnten \(kaernten.at\)](https://www.kaernten.at) - Wintersaison 2022/2023



Offizielle Zahlen zur Region Hermagor bezeugen ein Defizit von 1500 Hotelbetten 4-Sterne-Segment



Bauphasen Radnig

Bauphase 1:

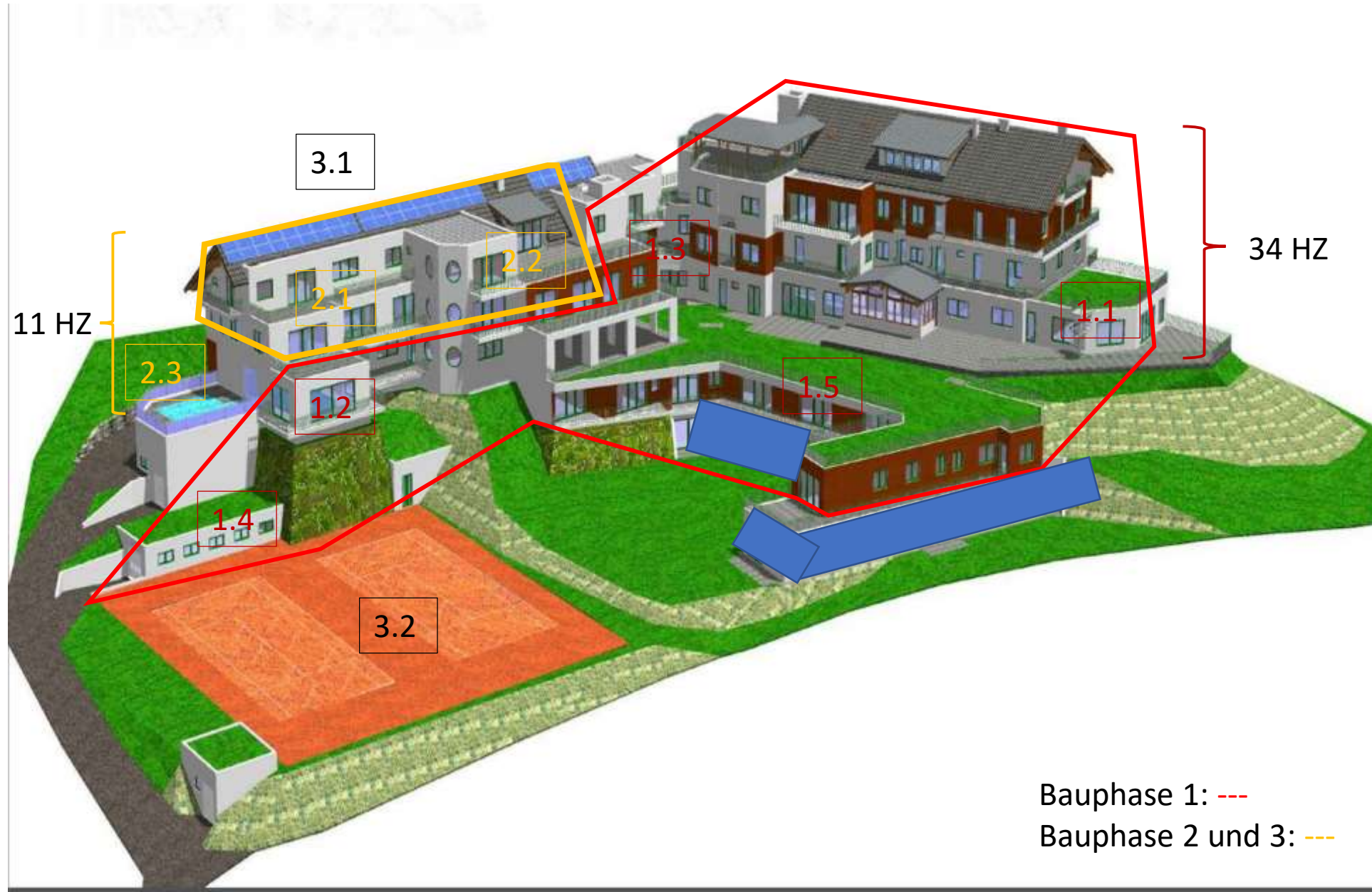
- 1.1. Ausbau Hauptgebäude
- 1.2. Pool
- 1.3. Zwischentrakt
- 1.4. Garage
- 1.5. Untergeschoss

Bauphase 2:

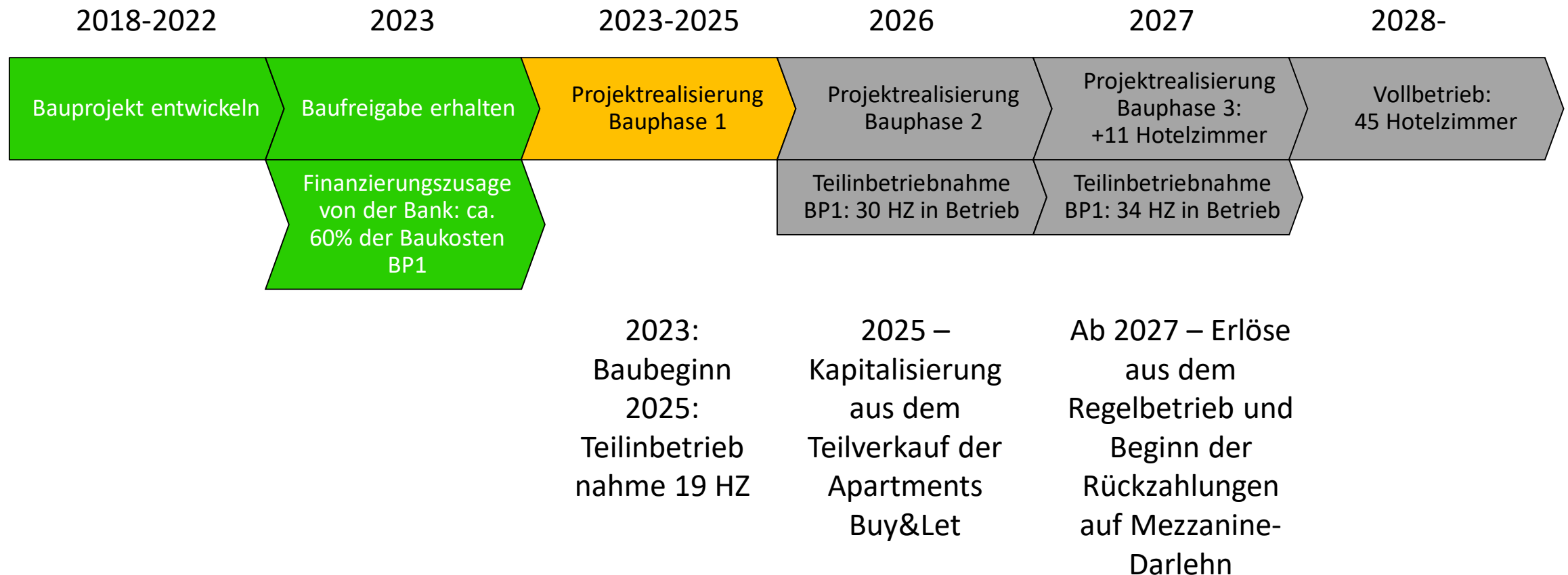
- 2.1 Rohbau Zusatzzimmer
- 2.2. Fitnessraum
- 2.3. Außenpool

Bauphase 3:

- 3.1 Ausbau Zusatzzimmer mit ÖHT Förderung + Bankfinanzierung
- 3.2 Oberflächenwasserprojekt

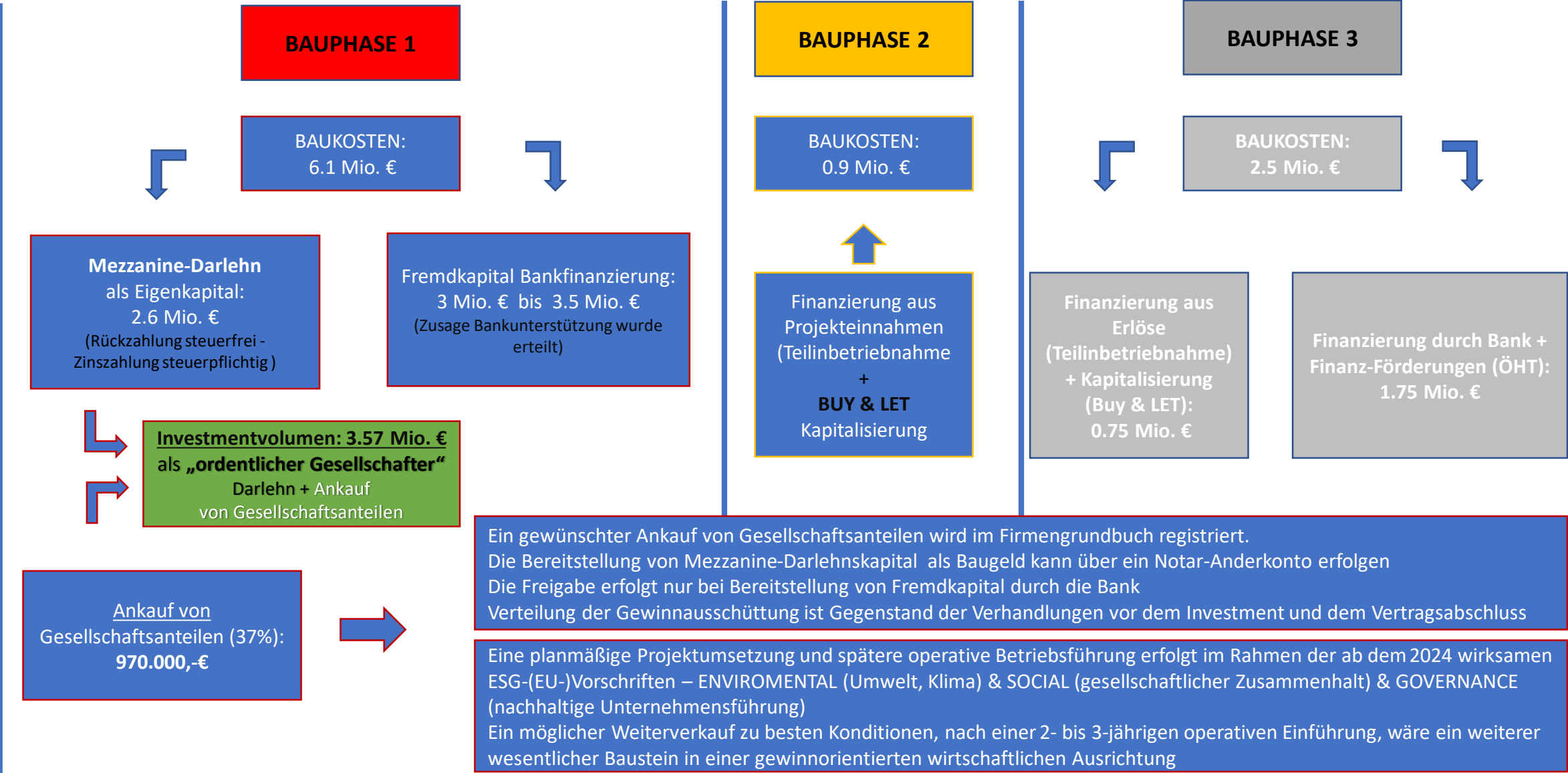


Projektstand und Projekt-Terminschiene



Alternative Szenarien

Szenario 1: Investition 3.57 Mio.-(2.6 Mio. Baudarlehn + 0.97 Mio. „Share Deal“- 37%)



PLAN Gewinn und Verlustrechnung

Plan GuV 2022 - 2029. HZ Zahl: 19 (2025), 30 (2026), 34 (2027), 45 (2028)							
<u>Auslastung HSS = Hauptsaison Sommer & Winter</u>	2023	Bauphase 1. 2024	Bauphase 1. Jahr 1 (2025): Teilinbetriebnahme 19 HZ	Bauphase 2. Jahr 2 (2026): Teilinbetriebnahme 30 HZ	Bauphase 3. Jahr 3 (2027): Teilinbetriebnahme 34 HZ	Jahr 4 (2028): Vollbetrieb 45 HZ	Jahr 5 (2029): Vollbetrieb 45 HZ
Jahresüberschuss/-fehlbetrag HSS von 40% bis 60% , Jahresauslastung von 20,15% bis 42,30%	- 33.300,00 €	- 35.000,00 €	- 356.357,20 €	1.286.019,78 €	1.258.029,15 €	1.620.190,69 €	455.135,06 €
Jahresüberschuss/-fehlbetrag HSS von 40% bis 65% , Jahresauslastung von 20,15% bis 44,52%	- 33.300,00 €	- 35.000,00 €	- 356.357,20 €	1.323.798,18 €	1.343.660,19 €	1.733.525,89 €	598.266,30 €
Jahresüberschuss/-fehlbetrag HSS von 40% bis 70% , Jahresauslastung von 20,15% bis 46,76%	- 33.300,00 €	- 35.000,00 €	- 356.357,20 €	1.333.242,78 €	1.365.067,95 €	1.818.527,29 €	742.859,78 €
Jahresüberschuss/-fehlbetrag HSS von 40% bis 75% , Jahresauslastung von 20,15% bis 48,95%	- 33.300,00 €	- 35.000,00 €	- 356.357,20 €	1.380.465,78 €	1.472.106,75 €	1.960.196,29 €	884..528,78 €
Jahresüberschuss/-fehlbetrag HSS von 40% bis 80% , Jahresauslastung von 20,15% bis 51,94%	- 33.300,00 €	- 35.000,00 €	- 356.357,20 €	1.380.465,78 €	1.472.106,75 €	2.126.263,84 €	1.074.994,88 €
Jahresüberschuss/-fehlbetrag HSS von 40% bis 85% , Jahresauslastung von 20,15% bis 58,4%	- 33.300,00 €	- 35.000,00 €	- 356.357,20 €	1.625.993,13 €	2.375.466,73 €	1.524.993,38 €	1.372.398,44 €

- **verschiedene Szenarien**, bei gleichzeitiger ANWENDUNG von dem Konzept BUY & LET und einer RÜCKFÜHRUNG an den Investor des MEZZANINE-KAPITALS –
- detaillierte Berechnungsunterlagen siehe Projektweb-Site: <https://www.projekthotelradnighof-co2frei.com/>

PLAN Cashflow

Plan Cash Flow: 2022 - 2029

Position/Jahr	2023	Bauphase 1. 2024	Bauphase 1. Jahr 1 (2025): Teilbetriebnahme 19 HZ	Bauphase 2. Jahr 2 (2026): Teilbetriebnahme 30 HZ	Bauphase 3. Jahr 3 (2027): Teilbetriebnahme 34 HZ	Jahr 4 (2028): Vollbetrieb 45 HZ	Jahr 5 (2029): Vollbetrieb 45 HZ
Liquide Mittel am Ende des Geschäftsjahres HSS von 40% bis 60%, Jahresauslastung von 20,15% bis 42,30%	41.030,00 €	38.130,00 €	308.422,73 €	1.818.842,45 €	2.205.373,20 €	2.703.038,40 €	1.821.940,08 €
Liquide Mittel am Ende des Geschäftsjahres HSS von 40% bis 65%, Jahresauslastung von 20,15% bis 44,52%	41.030,00 €	38.130,00 €	308.422,73 €	1.856.620,85 €	2.328.782,64 €	2.939.783,04 €	2.201.815,96 €
Liquide Mittel am Ende des Geschäftsjahres HSS von 40% bis 70%, Jahresauslastung von 20,15% bis 46,74%	41.030,00 €	38.130,00 €	308.422,73 €	1.866.065,45 €	2.359.635,00 €	3.055.636,80 €	2.462.263,20 €
Liquide Mittel am Ende des Geschäftsjahres HSS von 40% bis 75%, Jahresauslastung von 20,15% bis 48,95%	41.030,00 €	38.130,00 €	308.422,73 €	1.931.288,45 €	2.513.896,80 €	3.351.567,60 €	2.899.863,00 €
Liquide Mittel am Ende des Geschäftsjahres HSS von 40% bis 80%, Jahresauslastung von 20,15% bis 51,94%	41.030,00 €	38.130,00 €	308.422,73 €	2.513.896,80 €	3.114.505,15 €	4.118.243,50 €	3.857.005,01 €
Liquide Mittel am Ende des Geschäftsjahres HSS von 40% bis 85%, Jahresauslastung von 20,15% bis 58,44%	41.030,00 €	38.130,00 €	308.422,73 €	2.009.643,95 €	2.764.138,68 €	4.017.079,92 €	4.149.152,04 €

- **verschiedene Szenarien**, bei gleichzeitiger ANWENDUNG von dem Konzept BUY & LET und einer RÜCKFÜHRUNG an den Investor des MEZZANINE-KAPITALS –
 - detaillierte Berechnungsunterlagen siehe Projektweb-Site: <https://www.projekthotelradnighof-co2frei.com/>

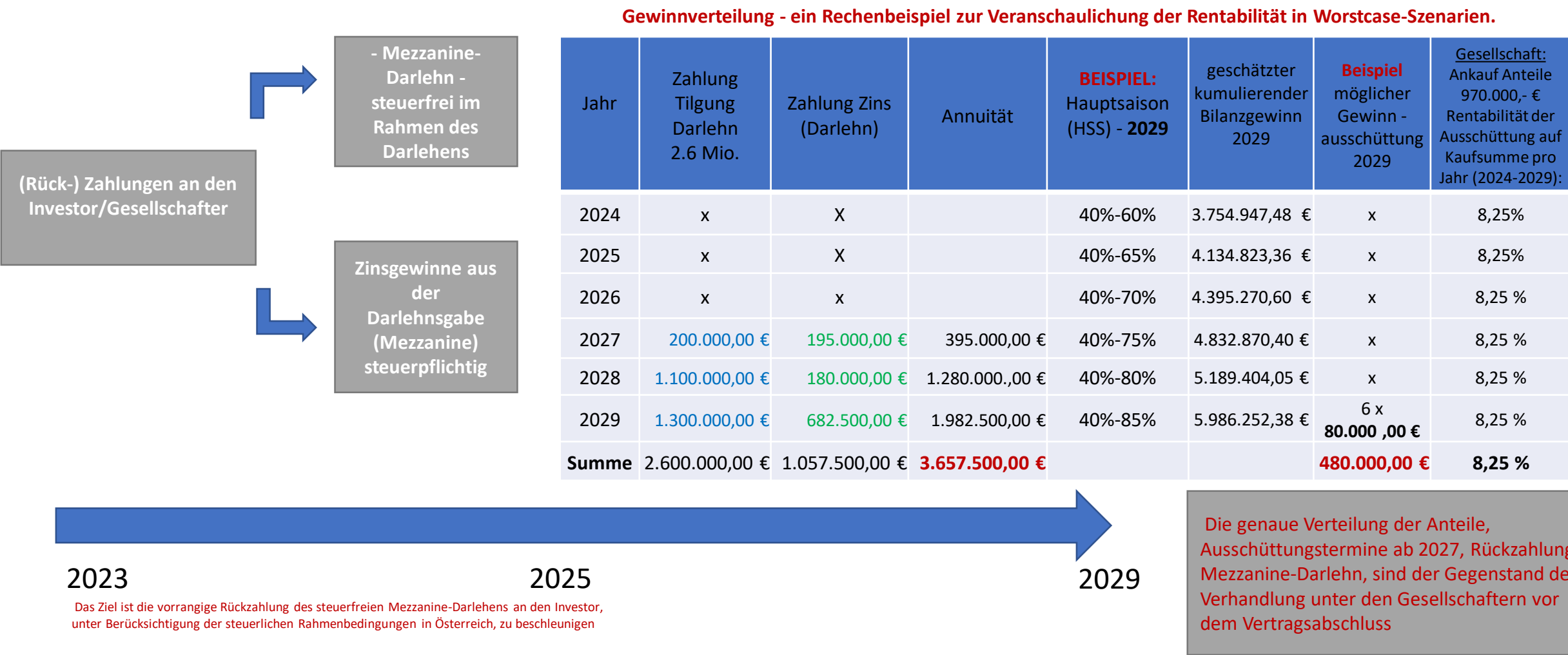
Plan Bilanz

Plan Bilanz 2022 - 2029. HZ Zahl: 19 (2025), 30 (2026), 34 (2027), 45 (2028)								
<u>Auslastung HSS = Hauptsaison Sommer & Winter</u>	2022	2023	Bauphase 1. 2024	Bauphase 1. Jahr 1 (2025): Teilinbetriebnahme 19 HZ	Bauphase 2. Jahr 2 (2026): Teilinbetriebnahme 30 HZ	Bauphase 3. Jahr 3 (2027): Teilinbetriebnahme 34 HZ	Jahr 4 (2028): Vollbetrieb 45 HZ	Jahr 5 (2029): Vollbetrieb 45 HZ
Bilanzgewinn/-verlust HSS von 40% bis 60%, Jahresauslastung von 20,15% bis 42,30% (kumuliert)	- 439.770,00 €	- 473.070,00 €	- 508.070,00 €	- 864.427,20 €	421.592,58 €	1.679.621,73 €	3.299.812,42 €	3.754.947,48 €
Bilanzgewinn/-verlust HSS von 40% bis 65%, Jahresauslastung von 20,15% bis 44,52% (kumuliert)	- 439.770,00 €	- 473.070,00 €	- 508.070,00 €	- 864.427,20 €	459.370,98 €	1.803.031,17 €	3.536.557,06 €	4.134.823,36 €
Bilanzgewinn/-verlust HSS von 40% bis 70%, Jahresauslastung von 20,15% bis 46,76% (kumuliert)	- 439.770,00 €	- 473.070,00 €	- 508.070,00 €	- 864.427,20 €	468.815,58 €	1.833.883,53 €	3.652.410,82 €	4.395.270,60 €
Bilanzgewinn/-verlust HSS von 40% bis 75%, Jahresauslastung von 20,15% bis 48,95% (kumuliert)	- 439.770,00 €	- 473.070,00 €	- 508.070,00 €	- 864.427,20 €	516.038,58 €	1.988.145,33 €	3.948.341,62 €	4.832.870,40 €
Bilanzgewinn/-verlust HSS von 40% bis 80%, Jahresauslastung von 20,15% bis 51,94% (kumuliert)	- 439.770,00 €	- 473.070,00 €	- 508.070,00 €	- 864.427,20 €	516.038,58 €	1.988.145,33 €	4.114.409,17 €	5.189.404,05 €
Bilanzgewinn/-verlust HSS von 40% bis 85%, Jahresauslastung von 20,15% bis 58,44%	- 439.770,00 €	- 473.070,00 €	- 508.070,00 €	- 864.427,20 €	612.394,08 €	2.238.387,21 €	4.613.853,94 €	5.986.252,38 €

- **verschiedene Szenarien**, bei gleichzeitiger ANWENDUNG von dem Konzept BUY & LET und einer RÜCKFÜHRUNG an den Investor des MEZZANINE-Kapitals –
- detaillierte Berechnungsunterlagen siehe Projektweb-Site: <https://www.projekthotelradnighof-co2frei.com/>

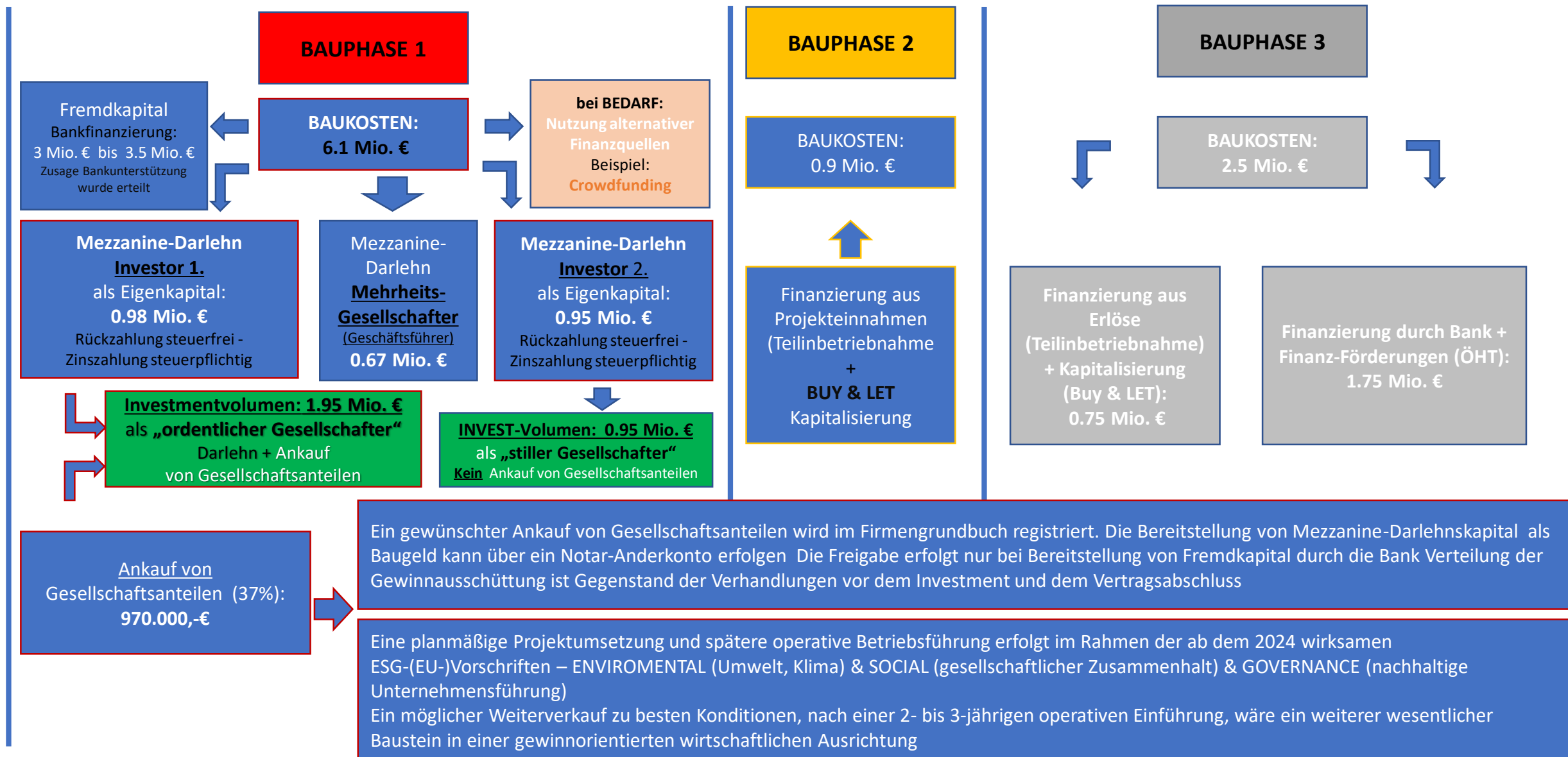
INVESTITIONSGEWINN (Rechenbeispiel): Bis 2029 ist eine Gewinnverteilung in zwei Schritten geplant: Erster Schritt eine 100% Rückführung des Mezzanine-Darlehns zuzüglich Zinsen
Als zweiter Schritt 2029 eine Gewinnausschüttung im Rahmen des kumulierenden Bilanzgewinns Während der Bauphasen 1. + 2.) (2024 bis 2026) soll keine Zinszahlung und keine Tilgung erfolgen
Jahr **2027** – Annuität für den Investor **395.000,00 €** // Jahr **2028** Annuität für den Investor **1.280.000,00 €** // Jahr **2029** Annuität für den Investor **1.982.500,00 €**
Damit wäre das Mezzanine-Darlehn (2.6 Mio.) zurückgezahlt, zuzüglich 1.057.500,00 € Zinsen.
Dies entspricht einer Verzinsung über den Zeitraum von 6 Jahren, von mehr als **> 10%**
Die 100 %-tge Rückzahlung des Mezzanine-Darlehns an den Investor, steht nicht weiteren kumulierenden Bilanzgewinnen im Zeitraum bis 2029 entgegen

VERTEILUNGSSCHEMATA bezüglich ausgewiesener Bilanzgewinne:
1.) Zug um Zug Rückführung des Mezzanine-Darlehns des Mehrheitsgesellschafters 2.) zusätzliche Tilgung des Fremdkapitalkredits der Bank (ab dem Zeitraum 2027 möglich);
3.) Kapitalrückstellungen der Gesellschaft 4.) Maßnahmen der Gewinn-Ausschüttung über einen Bilanzgewinn, werden durch die Gesellschafterversammlung verantwortungsvoll entschieden



Szenario 2: gemischt-gestaffeltes Investitionsmodell

a) ordentlicher Gesellschafter und b.) „stiller Gesellschafter“ und c.) alternative Finanzquellen (bei Bedarf)



Das primäre Ziel ist,
zusammen mit einem oder mehreren geeigneten Projekt-Teilhabern, das vorliegende „**grüne Hotelprojekt**“ in Eigenverantwortung umzusetzen
Um dies Ziel zu erreichen, müssen auch kreative Finanzierungslösungen möglich sein

Das **Szenario 2.)** zeigt ein **gemischt-gestaffeltes Finanzierungsmodell**

Es ist erwünscht, dass mindestens ein „ordentlicher Gesellschafter“ als Projektpartner in die Hotel GmbH eintritt
Der Eintritt in die GmbH ist eine Bedingung für das Szenario 2.) und erfolgt durch den Ankauf von Gesellschaftsanteilen
Die heutige Planung sieht vor, über einen Ankauf von mindestens 25% bis maximal 37% zu verhandeln
(Hier im Finanzierungsbeispiel: Ankauf 37% für 970 tausend Euro)

Für die Finanzierung des erforderlichen Eigenkapitals der Gesellschaft (echtes Baugeld),
wird durch den neuen „ordentlichen Gesellschafter“ ein zu fixierendes Darlehn bereitgestellt.
(Hier im Finanzierungsbeispiel: Darlehn 980 tausend Euro)

Die weitere Finanzierung des Eigenkapitals der Gesellschaft (echtes Baugeld) erfolgt teilweise durch ein Darlehn an die Gesellschaft,
in Höhe von 670 tausend Euro
Das Darlehn wird vom Mehrheitsgesellschafter (Geschäftsführer) bereitgestellt

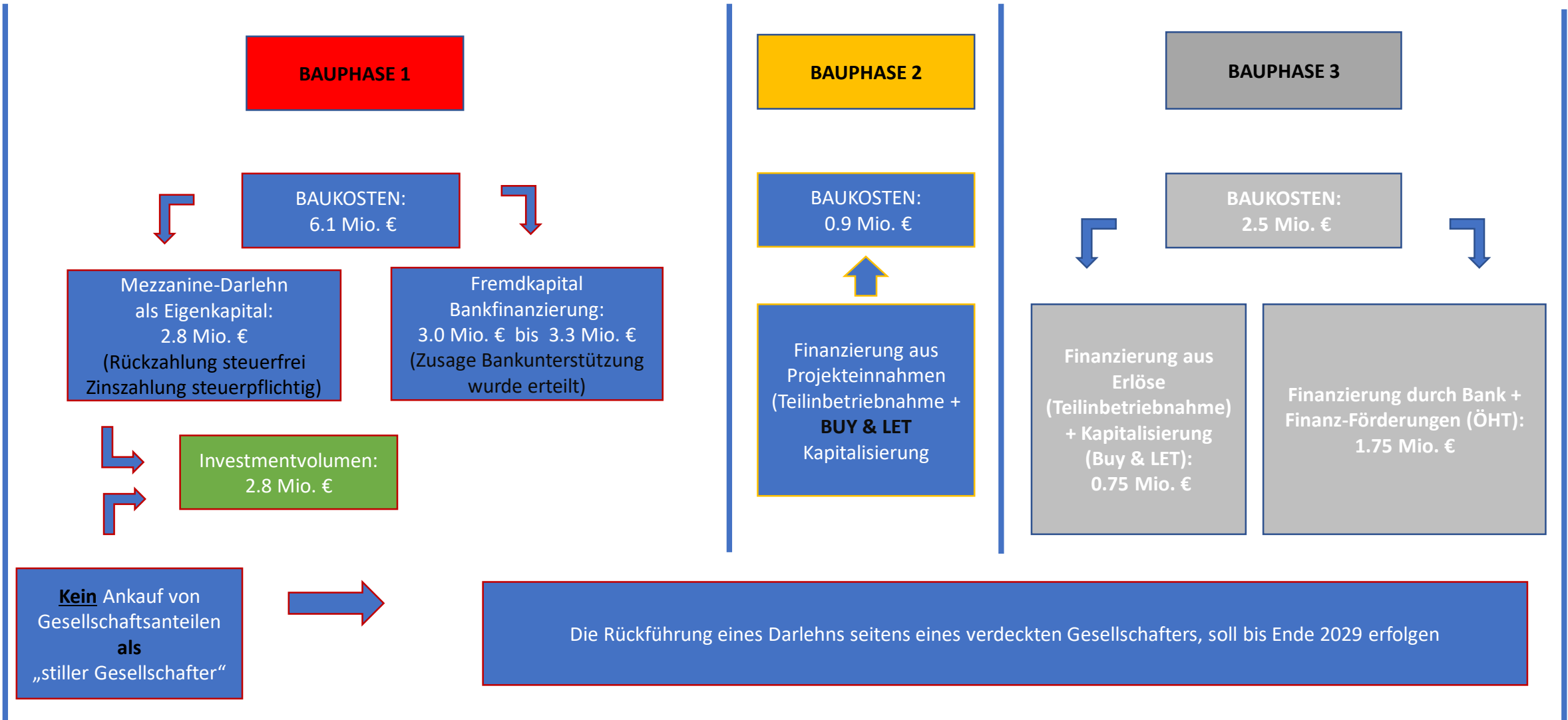
Eine restliche Finanzierungslücke soll durch ein Darlehn eines „stillen Gesellschafters“ geschlossen werden und/oder
durch eine alternative Finanzierungsquelle, zum Beispiel Crowdfunding
Hier im Finanzierungsbeispiel ist eine Finanzierungslücke in Höhe von 950 tausend Euro zu schließen

Die Zinssätze für die Darlehn und die Modalitäten für eine Rückzahlung der Kredite an die Gesellschaft, sind Verhandlungssache
Die Tabellen und Finanzaufstellungen im Rahmen der gezeigten Szenarien sind Beispiele, aber auch Grundlage möglicher Verhandlungsgespräche

Eine planmäßige Projektumsetzung und spätere operative Betriebsführung erfolgt im Rahmen der 2024 wirksamen
ESG-(EU-)Vorschriften –
ENVIRONMENTAL (Umwelt, Klima) & SOCIAL (gesellschaftlicher Zusammenhalt) & GOVERNANCE (nachhaltige Unternehmensführung)

Ein möglicher Weiterverkauf zu besten Konditionen, nach einer 2- bis 3-jährigen operativen Einführung,
ist ebenfalls Bestandteil der konkreten Überlegungen und wäre dann ein weiterer wesentlicher Baustein,
in einer gewinnorientierten wirtschaftlichen Ausrichtung

Szenario 3: Investitionsbedarf – 2.8 Mio. Baugeld - Investition als „stiller Gesellschafter“



Alternative Investition als „stiller Gesellschafter“

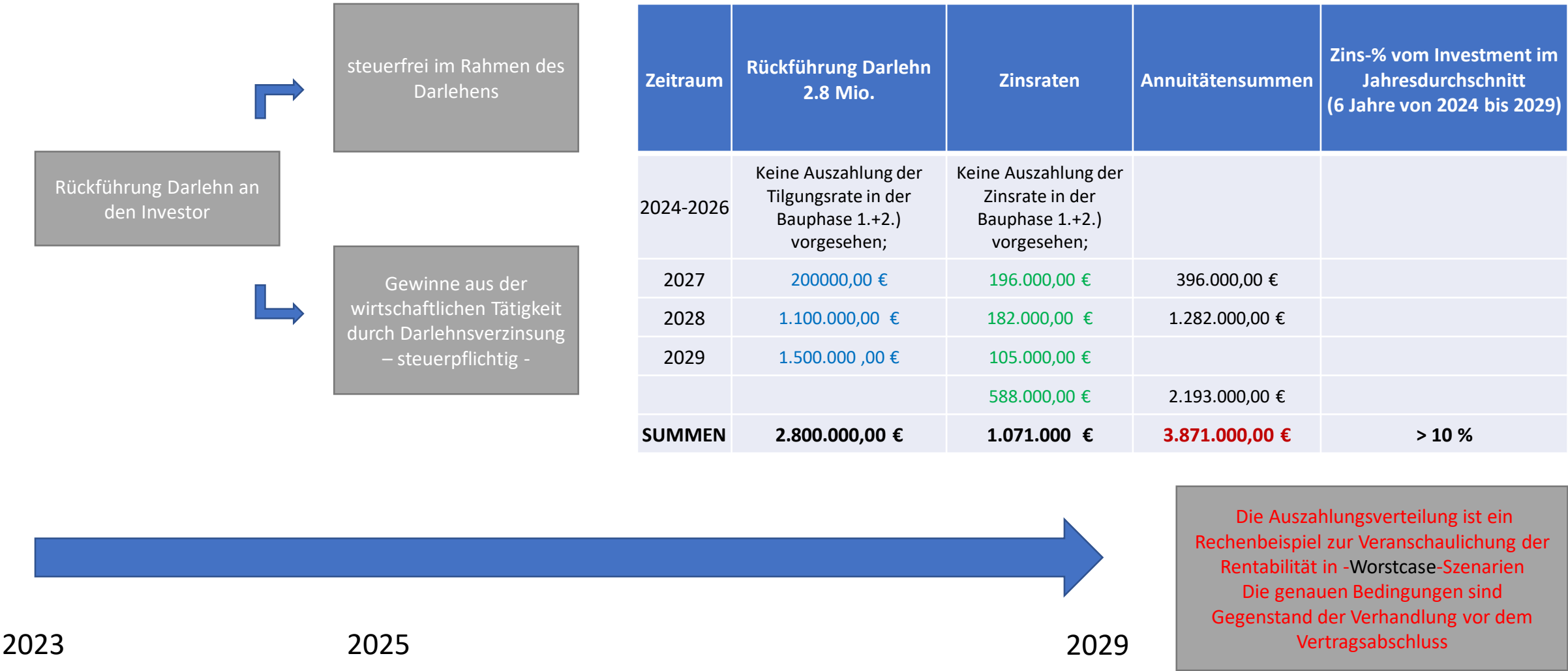
Das primäre Ziel ist, das vorliegende „grüne Hotelprojekt“ in Eigenverantwortung umzusetzen und dabei „ordentliche Gesellschafter“ als mögliche Partner an der Seite zu haben

Soweit ein grundsätzliches INTERESSE Dritter am vorliegenden Projekt besteht, jedoch eine Projektbeteiligung als ordentlicher Gesellschafter („Share Deal“ unter 50% - Anteile), nicht in Frage kommt, wäre eine alternative Variante, die Projektbeteiligung als „stiller Gesellschafter“

alternativer Investitionsvorschlag:

- a. Darlehnseinlage als „stiller Gesellschafter“ – 2.8 Mio. Euro
- b. ohne Ankauf von Gesellschaftsanteilen
- c. mit Verringerung des Kapitalanteils der fremdfinanzierenden Bank auf 3.3 Mio.

Rechenbeispiel zur Rückführung des Investor-Darlehns (Einlage als „stiller Gesellschafter“)



Finanzzahlen – Einlage Mezzanine-Darlehn 2.8 Mio. durch „stillen Gesellschafter“

- detaillierte Berechnungsunterlagen siehe Projektweb-Site: <https://www.projekthotelradnighof-co2frei.com/>

Mezzanine-Darlehn 2.8 Mio. /Fremdkapital Bank 3.3 -- Bilanzgewinn + Cash-Flow (Rahmen 40% bis 85% Auslastung in der Hauptsaison)
ANWENDUNG vom Kapitalisierungskonzept BUY & LET - (angenommen 12 HZ-Zimmer konzeptionell veräußert - 2026 -5HZ / 2027 - 4 HZ
/ 2028 - 3 HZ) und gleichzeitiger Rückführung Mezzanine-Darlehn 2.8 Mio bis Jahr 2029

	Jahr 2026	Jahr 2027	Jahr 2028	Jahr 2029
Jahresauslastung	29,98%	34,58%	38,63%(HSS 58%)	42,30% (HSS 60%)
Bilanzgewinn	439.592,58 €	1.705.621,73 €	3.332.379,39 €	3.785.128,92 €
Cash-Flow	1.836.842,45 €	2.240.995,96 €	2.755.283,92 €	1.682.308,37 €
Jahresauslastung	30,88%	36%	40,51% (62 %HSS)	44,52% (65% HSS)
Bilanzgewinn	477.370,98 €	1.829.031,17 €	3.569.124,03 €	4.165.004,80 €
Cash-Flow	1.874.620,85 €	2.364.405,40 €	2.992.028,56 €	2.062.184,25 €
Jahresauslastung	31,11%	36,81%	41,74%(HSS 65%)	46,74% (HSS 70%)
Bilanzgewinn	486.815,58 €	1.859.883,53 €	3.684.977,79 €	4.425.452,04 €
Cash-Flow	1.884.065,45 €	2.395.257,76 €	3.107.882,32 €	2.322.631,49 €
Jahresauslastung	32,24%	39,03%	43,95% (70% HSS)	48,95% (75% HSS)
Bilanzgewinn	534.038,58 €	2.014.145,33 €	3.980.908,59 €	4.863.051,84 €
Cash-Flow	1.931.288,45 €	2.549.519,56 €	3.403.813,12 €	2.760.231,29 €
Jahresauslastung	32,24%	39,03%	46,55% (HSS 75%)	51,94 % (HSS 80 %)
Bilanzgewinn	534.038,58 €	2.264.387,21 €	4.146.976,14 €	5.219.585,49 €
Cash-Flow	2.513.896,80 €	3.132.127,91 €	4.152.489,03 €	3.699.373,29 €
Jahresauslastung	34,60%	42,82%	51,57% (HSS 80%)	58,44% (HSS 85%)
Bilanzgewinn	630.394,08 €	2.238.387,21 €	4.646.420,91 €	6.016.433,82 €
Cash-Flow	2.027.643,95 €	2.799.761,44 €	4.069.325,44 €	3.913.613,27 €

Szenario 4: GESAMTÜBERNAHME durch DRITTE - 3.6 Millionen Euro

Das primäre Ziel ist, das vorliegende „grüne Hotelprojekt“ in Eigenverantwortung umzusetzen

Soweit ein grundsätzliches INTERESSE Dritter am vorliegenden Projekt besteht, jedoch eine Projektbeteiligung als ordentlicher Gesellschafter („Share Deal“ unter 50% - Anteile), oder

als „stiller Gesellschafter“ – ohne Ankauf von Gesellschaftsanteilen –, nicht in Frage kommt,

wird als eine weitere Alternative nicht ausgeschlossen, auch in solche Verhandlungen einzusteigen, die auf eine **GESAMTÜBERNAHME des Projektes** hinauslaufen

Das heißt im Umkehrschluss, Übergabe der GmbH-Firma mit Bestandsgebäude und Grundfläche, dazu die Projektplanungen, inklusive der behördlichen Genehmigungen

Als **Verhandlungsbasis** für mögliche Gespräche über ein Übernahme-Angebot, in der sich perspektivisch der wirtschaftliche Wert des genehmigten Gesamtprojektes tatsächlich widerspiegelt, wird ein Betrag von 3.6 Millionen Euro festgesetzt