



DFV Hotel Oberursel GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (vormals: DFV Hotel Oberursel GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft)

Hamburg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

Lagebericht

Im Rahmen der seit Frühjahr 2020 in Deutschland aufgetretenen Infektionen mit dem SARS-COV2-Virus ist unter Anwendung gesetzlicher oder verwaltungsrechtlicher Instrumente der Betrieb von Hotels auch im Berichtsjahr eingeschränkt worden. Dieses führte auch im Anlageobjekt zu Einschränkungen des Geschäftsbetriebes. Seitens der Kapitalverwaltungsgesellschaft wurden werterhaltende Maßnahmen ergriffen, die in den folgenden Abschnitten des Jahresberichts erläutert sind.

1. Tätigkeitsbericht

a) Laufende und ausgelagerte Tätigkeiten

Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH (nachstehend Hanseatische genannt) ist am 18.09.2018 als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der DFV Hotel Oberursel GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg (nachstehend Fondsgesellschaft genannt) bestellt worden. Sie hat im Berichtsjahr auf Grundlage des Bestellungsvertrages Leistungen für die Fondsgesellschaft erbracht, die sich dabei in von ihr ausgelagerte und laufende Aufgaben unterteilen.

Auf Grundlage eines Auslagerungsverhältnisses wurde die NORDDEUTSCHE PROJEKT.REVISION GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, von der Hanseatischen mit der laufenden Buchhaltung und Jahresabschlussstellung der Fondsgesellschaft beauftragt.

Im Rahmen der laufenden Tätigkeiten übernahm die Hanseatische außerdem die Verwaltung der Fondsgesellschaft. Hierzu zählten unter anderem die Betreuung und die Information der Anleger, die Koordination der monatlichen Ausschüttungen und die Überwachung der Einhaltung der zwischen Fondsgesellschaft und Pächterin getroffenen Vereinbarungen. Die laufenden Pachtzahlungen sind ein wesentlicher Leistungsindikator, die von der Hanseatischen regelmäßig überwacht wurden. Die Prüfung des Kapitaldienstes und die Durchführung des zusätzlichen Zahlungsverkehrs waren ebenfalls Bestandteile der laufenden Tätigkeiten im Berichtsjahr.

Daneben übernahm die Hanseatische das laufende Objektmanagement. Ein wesentlicher Bestandteil des Objektmanagements war im Berichtsjahr die Überwachung der Umsetzung der seitens des Verkäufers gemäß Kaufvertrag zu erbringenden Bau- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Die Hanseatische führte ferner für die Fondsgesellschaft und das Objekt ein laufendes Risiko- und Liquiditätsmanagement durch, um Risiken frühzeitig zu erkennen und Gegensteuerungsmaßnahmen ergreifen zu können. Aufgrund der besonderen Entwicklung im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie wurden zusätzliche Überwachungsmechanismen, wie das Monitoring von Forecast-Werten der Betreiberin, weiterhin beibehalten, nachdem diese im Geschäftsjahr 2020 installiert wurden, um frühzeitig das risikomindernde Ergreifen weiterer Maßnahmen zu ermöglichen. Außerdem erfüllte die Hanseatische verpflichtende behördliche Meldepflichten für die Fondsgesellschaft.

Der Verwahrstellenvertrag der Fondsgesellschaft wurde im Berichtsjahr mit der DEHMEL Rechtsanwaltskanzlei mbH, Hamburg, geschlossen.

Der Steuerberatungsvertrag der Fondsgesellschaft wurde im Berichtsjahr mit der NORDDEUTSCHE PROJEKT.REVISION GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, geschlossen.

b) Anlageziel und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft

Das Anlageziel der Fondsgesellschaft besteht darin, aus der langfristigen Verpachtung und späteren Veräußerung einer Hotelimmobilie Überschüsse zu erzielen und diese an die Anleger auszuschütten.

Die Anlagepolitik zur Erreichung des Anlageziels war im Geschäftsjahr 2022 davon geprägt, die Einhaltung der bestehenden Verträge umzusetzen und zu überwachen. Dies betraf insbesondere die Pachtzahlungen, den Kapitaldienst sowie die Überwachung der durchzuführenden Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durch die Pächterin sowie den Verkäufer. Im Rahmen der Maßnahmen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie haben sich im Berichtsjahr zu den im Verkaufsprospekt vom 26.09.2018 zur Verfügung gestellten Informationen Änderungen (beispielsweise Aussetzung der Ausschüttungen und Möglichkeit für den Mieter zum Einbehalt von Mietanteilen) ergeben. Diese werden insbesondere in den Abschnitten 1 c), d) und f) sowie 2 b) aa), bb) und dd) dargestellt. Darüber hinaus sind auch die Angaben im Anhang im Kapitel Erläuterungen zur Bilanz und im Kapitel Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung entsprechend aufgeführt.

c) Wesentliche Risiken



Wesentliche Marktrisiken, die im Berichtszeitraum hinsichtlich des Investitionsobjektes zu berücksichtigen waren, sind das Betreiber-, Wertentwicklungs- und Wiedervermietungsrisiko. Dementsprechend wurde der objektseitigen Wertminderung durch die Überwachung der Instandhaltung und der versicherungstechnischen Absicherung entgegengewirkt.

Wertmindernde Faktoren am Objektstandort wurden im Berichtsjahr nicht festgestellt.

Dem Wiedervermietungsrisiko wurde durch einen Pachtvertrag mit dem Betreiber über eine Restdauer der Festlaufzeit von ursprünglich 20 Jahren bis zum 31.12.2037 nebst zwei Verlängerungsoptionen für die Pächterin begegnet, so dass bei geplantem Verlauf bis zum Pachtzeitende das Wiedervermietungsrisiko ausgeschlossen wird.

Im Rahmen des Adressenausfallrisikos besteht die Möglichkeit, dass Pachteinnahmen geringer als erwartet ausfallen. Im Berichtszeitraum verlief das Pachtverhältnis nicht störungsfrei. Die Einnahmen der Fondsgesellschaft konnten im ersten Halbjahr nicht in erwarteter Höhe generiert werden.

Der im Dezember 2019 erstmals in China auftretende Corona-Virus (Covid-19) und die anschließende weltweite Verbreitung sorgen in der Hotel- und Tourismus-Branche für einen besorgten Blick in die Zukunft. Absagen oder Verschiebungen von Messen, Tagungen und Großveranstaltungen zeigten in den ersten Monaten des Geschäftsjahres 2020 bereits ihre Wirkung in verringerten Auslastungs- und Buchungszahlen. Seit März 2020 ergingen wiederholt durch behördliche Anordnungen erhebliche Reiseeinschränkungen oder sogar Hotelschließungen. Zunächst wurde nur von einer kurzfristigen Beeinträchtigung des Hotelmarktes ausgegangen. Aufgrund der durch die Bundes- und die Landesregierungen angekündigten staatlichen finanziellen Unterstützungsmaßnahmen für betroffene Betriebe, wurde auch nur eine geringfügige wirtschaftliche Belastung dieser angenommen. Im Verlauf des Geschäftsjahres zeigte sich jedoch, dass sowohl der Verlauf der Pandemie als auch die sich daraus ergebenden Auswirkungen wesentlich langfristiger zu berücksichtigen sind. Im Laufe der Antragsverfahren zeigte sich, dass Hotelbetriebe aufgrund ihrer Größe für die staatlichen Stützungsmaßnahmen teilweise nicht anspruchsberechtigt sind. Angekündigte Stützungsmaßnahmen konnten teilweise erst spät beantragt werden, weil die Voraussetzungen von den zuständigen Behörden zeitnah noch nicht geschaffen waren. Darüber hinaus sorgen verzögerte Auszahlungen bewilligter Leistungen auch bei den Hotelbetrieben für eine sich zuspitzende Liquiditätssituation.

Grundsätzlich können bei der Fondsgesellschaft höhere zu zahlende Zinsen als erwartet auftreten (Zinsänderungsrisiko). Um diesem Risiko zu begegnen, hat die Fondsgesellschaft langfristiges Fremdkapital mit einer Zinsbindung bis zum 30.06.2028 aufgenommen. Entsprechend wird ein Zinsänderungsrisiko erst mit Ablauf der Zinsbindung im Jahr 2028 wieder relevant. Ein zusätzliches Zwischenfinanzierungsdarlehen wurde als Teil der Pandemie-Maßnahmen aufgenommen. Dieses Darlehen dient ausschließlich dazu, den Kapitaldienst der langfristigen Finanzierung während des mit der Pächterin vereinbarten Stundungszeitraumes sicherzustellen.

Bei der Fondsgesellschaft können, wie bei jedem Unternehmen, Liquiditätsrisiken auftreten. Die finanzielle Ausstattung der Fondsgesellschaft ist sowohl für das Berichtsjahr als auch für die Zukunft so konzipiert, dass sämtliche planmäßigen Verpflichtungen, vorhersehbaren Kosten und Ausschüttungen durch das Eigen- und Fremdkapital und die laufenden Einnahmen gedeckt sind und damit eine dauerhafte Liquidität sichergestellt werden soll. Die Fondsgesellschaft generierte im Berichtszeitraum Pachteinnahmen in geringerer Höhe als geplant. Sie hatte keine wesentlichen, ungeplanten Kosten. Ferner wurde die Fremd- und Eigenkapitalausstattung der Fondsgesellschaft durch das vorstehend benannte Zwischenfinanzierungsdarlehen erhöht, so dass die Liquidität im Berichtszeitraum jederzeit gewährleistet war.

d) Portfoliostruktur

Das Investitionsobjekt befindet sich im Eigentum der Fondsgesellschaft, die in den bereits bestehenden Pachtvertrag mit der Pächterin eingetreten ist und einen Nachtrag zum Pachtvertrag mit der Pächterin geschlossen hat.

Das Hotel ist auf Basis eines langfristigen, zunächst gestaffelten und ab 2020 indexierten Pachtvertrages an die Pächterin verpachtet. Der Pachtvertrag stammt vom 27.11.2017, der Nachtrag zum Pachtvertrag vom 11.09.2018. Die unkündbare Laufzeit des Pachtverhältnisses endet am 31.12.2037 (Festlaufzeit). Im Pachtvertrag sind zwei Verlängerungsoptionen über jeweils 5 Jahre zu Gunsten der Pächterin vereinbart.

Im Hinblick auf die Portfoliostruktur zur Erreichung des Anlageziels ergaben sich seit Erwerb der vorgenannten Immobilie keine Veränderungen.

Angesichts der bereits im Vorjahr berichteten Teilschließung des Hotels ab Dezember 2020 (siehe auch nachstehenden Punkt), die in einer Größenordnung von rund 5 Prozent auch über den 31.12.2021 andauert, gab es unterschiedliche Standpunkte zwischen Fondsgesellschaft und Pächterin hinsichtlich eines Pachtminderungsanspruches. Im Laufe des Berichtsjahres wurden umfangreiche Verhandlungen mit der Pächterin geführt.

e) Weitere wesentliche Ereignisse

Weiterhin sind die seit September 2021 die 10 Juniorsuiten des Hotels noch nicht nutzbar. Entsprechend sind seitdem 5 Prozent der monatlichen Pachten als Minderung des Pächters zu verzeichnen. Darüber hinaus ergaben sich für die Anleger im Berichtszeitraum keine wesentlichen Ereignisse während der Verwaltung der Fondsgesellschaft durch die Hanseatische.

f) Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten

Vor dem Hintergrund der Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ergeben sich Hauptanlagerisiken daraus, dass die Mieterinnen ihren vertraglichen Verpflichtungen aus den Mietverträgen nicht nachkommen und die Fondsgesellschaft nur teilweise oder gänzlich keine Einnahmen von den Mieterinnen generieren kann.

Wirtschaftliche Unsicherheiten für die Fondsgesellschaft sind anzunehmen, wenn sich das Marktumfeld für die Erbringung von Dienstleistungen im Hotelsegment für die Mieterinnen negativ entwickeln und ihr wirtschaftlicher Erfolg ausbleiben sollte. Nach den von der COVID-19 Pandemie geprägten Geschäftsjahren 2020 und 2021 hat durch den Wegfall von Lockdowns und der Reduzierung bzw. Aufhebung von Reiseeinschränkungen auf der Betreiberseite eine deutliche Entspannung stattgefunden.

g) Anlagegeschäfte

Mit notarieller Urkunde vom 28.06.2018 hat die Fondsgesellschaft noch vor Platzierung des Eigenkapitals ein Grundstück mit einer Gesamtgröße von ca. 11.634 qm, bebaut mit dem Hotel „The Rilano Hotel Frankfurt Oberursel“ (nachfolgend auch „Hotel“ genannt), wiederum mit einer Bruttogrundfläche von ca. 14.790 qm bzw. einer Nutzfläche von ca. 11.148 qm, verzeichnet im Grundbuch des Amtsgerichts Bad Homburg, erworben. Das Hotel wird von der Rilano Group GmbH betrieben. Der Übergang von Nutzungen und Lasten erfolgte zum 01.08.2018. Es ist nicht beabsichtigt, weitere Anlagegeschäfte zu tätigen. Entsprechend besteht das Portfolio der Fondsgesellschaft seit dem Objekterwerb bis zum Ende des Berichtszeitraums aus dem im Jahr 2018 erworbenen Objekt.



Eine Übersicht über die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft erfolgt über einen Vergleich des Nettoinventarwertes zum Anfang und zum Ende eines Berichtszeitraums. Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft betrug zum Stichtag 31.12.2022 T€ 12.643,0 (Vorjahr: T€ 11.096,6). Der durchschnittliche Nettoinventarwert des Berichtsjahres 2022 betrug T€ 11.869,8 (Vorjahr: T€ 10.655,0).

2. Weitere Lageberichtsangaben

a) Grundlagen des Unternehmens

Die Fondsgesellschaft ist ein Immobilienfonds, der als nicht risikogemischter, geschlossener inländischer Publikums-AIF Anlegern ab November 2018 in Deutschland öffentlich angeboten und dessen Eigenkapital im Geschäftsjahr 2019 vollständig platziert wurde.

Zur anteiligen Finanzierung des Erwerbs des Investitionsobjektes wurde vor Fondsemission ein langfristiger Darlehensvertrag mit einer 10-jährigen Zinsbindung abgeschlossen. In dem Bestellsvertrag und weiteren Verträgen, die der Erwerbs- und Platzierungsphase zuzurechnen sind, wurden unbefristete Dienstleistungsvereinbarungen für die laufende Betreuung der Fondsgesellschaft, der Anleger und des Investitionsobjektes abgeschlossen.

Bei dem Investitionsobjekt handelt es sich um ein Hotel, das von einer überregionalen Betreibergesellschaft langfristig gepachtet und betrieben wird. Aufgrund der nach Abklingen der Pandemie erwarteten Entwicklung des Hotelmarkts und des steigenden Bedarfs an Hotelbetten kann mittelfristig wieder von einer auskömmlichen Auslastung des Hotels für den Betreiber gerechnet werden.

b) Wirtschaftsbericht

aa) Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

In Bezug auf die registrierten Übernachtungen nimmt Deutschland innerhalb der EU nach aktuellem Stand im Jahr 2020 den ersten Platz ein. Frankreich, Italien und Spanien folgten auf den Rängen zwei bis vier. Alle vier Länder zusammen konnten im Jahr 2020 mehr als 60 Prozent aller in der EU erfolgten Übernachtungen für sich verbuchen.[1]

Die Tourismusbranche ist insgesamt ein Wirtschaftszweig, der von der Corona-Pandemie besonders getroffen wurde. Damit einhergehend waren auch im Hotelmarkt weitreichende Einschnitte zu beobachten: In Deutschland entwickelte sich die Zahl der registrierten Übernachtungen 2020 nach zehn Jahren kontinuierlichen Wachstums das erste Mal rückläufig. Im Vergleich zum Vorjahr sank 2021 die Zahl der Ankünfte um -1,3 Prozent auf rund 96,8 Mio. und blieb damit unterhalb der 100 Mio.-Marke, die zuvor seit 1997 nicht unterschritten wurde. Nimmt man das Jahr 2000 als Basis, so ergibt sich ein prozentualer Rückgang von knapp -15 Prozent. Die Zahl der Übernachtungen stieg hingegen im Vergleich zu 2020 um 2,6% Prozent auf 310,2 Mio. an. Im Vergleich zum Jahr 2000 erfolgte hier ein Rückgang von knapp -11 Prozent.[2] Grund für diesen Rückgang sind u.a. pandemiebedingte Betriebsschließungen und internationale Reise- und Quarantänebestimmungen.

Im Jahr 2022 (Stand November) umfasste der gesamte Beherbergungsmarkt 50.292 Beherbergungsbetriebe mit zusammen knapp 3,3 Mio. Betten.[3] Die Hotellerie (Hotels, Hotels garnis, Gasthöfe und Pensionen) hat einen Marktanteil von rund 60,4 Prozent in Bezug auf die Betriebe am gesamten Beherbergungsmarkt. Zwischen 2012 und 2022 verzeichnete die Hotellerie in Bezug auf die Zahl der Betriebe einen Rückgang von rund -12 Prozent. Die absolute Zahl der Hotelleriebetriebe ging von 34.538 im Jahr 2012 auf 30.385 Betriebe im Jahr 2022 zurück. Im selben Zeitraum zeigt sich ein Wachstum der angebotenen Betten.[4] Entsprechend wird an dieser Stelle ein deutlicher Konsolidierungs- und Professionalisierungsprozess deutlich, bei dem die Unternehmens- und Markenkonzentration deutlich zugenommen hat.

Die Nachwirkungen der Corona-Pandemie, die aktuellen geopolitischen Spannungen sowie die Zinslage erschweren weiterhin den Aufschwung im Hotel-Investmentmarkt. Laut BNP Paribas Real Estate wurde in Bezug auf das Investmentvolumen in Deutschland im vierten Quartal 2022 jedoch das zweitbeste Quartalsergebnis seit Pandemiebeginn erzielt. Die Erholung der Übernachtungszahlen lassen ebenfalls auf einen Aufwärtstrend schließen, der ab Mitte des Jahres 2023 erwartet wird.[5]

bb) Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

Das Geschäftsjahr war das vierte volle Geschäftsjahr der Gesellschaft.

Das Investitionsvolumen der Gesellschaft setzt sich aus T€ 13.480,0 Kommanditkapital, T€ 674,0 Ausgabebauschlag sowie dem aufgenommenen langfristigen Fremdkapital in Höhe von anfänglich T€ 13.000,0 zusammensetzen.

Nutzen und Lasten des Objektes sind am 01. August 2018 auf die Fondsgesellschaft übergegangen (Übergabe vom Verkäufer). Der Kaufpreis für das Hotel betrug T€ 19.150,0. Der Verkehrswert der Immobilie wurde im Ertragswertverfahren ermittelt und beträgt zum Stichtag T€ 22.168,0 (Vorjahr: T€ 21.231,0). Die Anschaffungsnebenkosten betragen zum Stichtag T€ 664,6 (Vorjahr: T€ 783,6). Hierin sind auch die vom Pächter bislang abgerufenen Instandhaltungszuschüsse für die Modernisierung und Ausstattung des Objektes enthalten. Insgesamt betragen diese bis zu T€ 2.700,0 (netto). Im Berichtsjahr wurden aus dem Zuschuss keine weiteren Beträge mit der Pächterin abgerechnet. Zum Stichtag sind somit wie im Vorjahr noch netto T€ 20 unverbraucht geblieben.

Der Zuschuss an den Verkäufer für die Umsetzung der vertraglichen Leistungen im Zusammenhang mit der Herstellung des Brandschutzes beläuft sich auf insgesamt T€ 750,0 (netto). Eine entsprechende Rechnung wurde seitens des Verkäufers im Geschäftsjahr 2020 gestellt. Im Berichtsjahr erfolgten keine weiteren Teilzahlungen des Zuschusses).

Die Barmittel betragen zum Stichtag T€ 1.035,9 (Vorjahr: T€ 715,8).

Das langfristige Fremdkapital reduzierte sich im Berichtsjahr um die Regeltilgung in Höhe von T€ 306,2 und betrug zum 31.12.2022 T€ 11.851,1 (Vorjahr: T€ 12.163,7). Das kurzfristige Fremdkapital wurde im Geschäftsjahr 2023 vollständig getilgt. Insgesamt betragen die Kreditverbindlichkeiten zum 31.12.2022 T€ 11.851,1 (Vorjahr: T€ 12.278,8).

Die Pachtzahlungen wurden unter Berücksichtigung des 3. Nachtrages im Wesentlichen vertrags- und fristgerecht geleistet. Die Pachtrückstände betragen unter Berücksichtigung der Regelungen der Nachträge Nr. 2 und Nr. 3 zum Pachtvertrag zum 31.12.2022 insgesamt T€ 1.124,3 (Brutto) und betreffen in Höhe von T€ 647,8 (Brutto) die Stundungsbeträge (April bis September 2020), die in den Jahren 2023 und 2024 fällig werden. Ein ebenfalls beinhalten Betrag in Höhe von T€ 411,2 (Brutto) wurde im 3. Nachtrag zum Pachtvertrag festgeschrieben und in drei Raten in den Monaten Februar, März und April im Geschäftsjahr 2022 nachgezahlt. In Höhe von T€ 71,6 (Brutto) betreffen die Mietminderungen für die behördliche Nutzungsuntersagung der 10 Juniorsuiten. Die Berechtigung zur Minderung



Die Vergütung für die laufende Verwaltungstätigkeit beträgt pro Jahr bis zu 1,50 Prozent p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwerts, maximal jedoch 8,00 Prozent p.a. der Pachteinnahmen inkl. Umsatzsteuer der Fondsgesellschaft. Im Geschäftsjahr betrug die laufende Gebühr € 69.089,06 (netto) (Vorjahr: € 66.018,39 (netto)). Dies entspricht 0,57 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes 2022 bzw. 4,35 % der Pachteinnahmen.

d) Angaben zu Vergütungen

Das Investmentvermögen der Fondsgesellschaft bezahlte an die Hanseatische im Berichtszeitraum die vorgenannten Vergütungen für die laufende Verwaltungstätigkeit. Aus dem Investmentvermögen wurden jedoch weder feste noch variable Vergütungen an die Mitarbeiter der Hanseatischen geleistet. Diese Mitarbeitervergütungen leistet die Hanseatische ausschließlich aus ihrem eigenen Vermögen.

Ein Carried Interest aus dem Investmentvermögen wurde ebenfalls nicht gezahlt, da ein solcher weder in den Anlagebedingungen vorgesehen noch vereinbart ist.

Hinsichtlich der Vergütungsgrundsätze und -praktiken der Hanseatischen stehen die festen und variablen Vergütungen der Mitarbeiter der Hanseatischen in einem angemessenen Verhältnis. Entsprechend wird die fixe Vergütung in einer ausreichenden Höhe gewählt und die variable Vergütung derart gestaltet, dass auch ganz auf ihre Zahlung verzichtet werden könnte. Dies gilt insbesondere für den Teil der variablen Vergütungskomponente, der sich einmalig aus den initialen Erlösen der Hanseatischen aus der Fondsemission errechnet.

Der Teil der variablen Vergütungskomponente, der sich aus den Erlösen für die laufende Verwaltung berechnet, ist an den langfristigen Erfolg der von ihr verwalteten Investmentvermögen ausgerichtet. Entsprechend wird Interessenidentität der Mitarbeiter mit den Anlegern an einer langfristigen, erfolgreichen Verwaltung des geschlossenen Investmentvermögens hergestellt.

Nach der Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist nicht vorgesehen, dass während der Bewirtschaftungsphase Immobilien bzw. andere Vermögenswerte für das Investmentvermögen an- oder verkauft werden. Demzufolge werden Anreize ausgeschlossen, durch An- und Verkäufe variable Vergütungen zu generieren.

Eine variable Vergütung wird generell nur gezahlt, wenn das Ergebnis der Hanseatischen dies zulässt. Zudem sind in den Vergütungsregelungen Malusregelungen implementiert, die dazu führen, dass variable Vergütungen ganz oder teilweise nicht erworben werden.

[1] Eurostat (2022): Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben für Touristen. - Aufenthaltsland: Insgesamt. Online: https://ec.europa.eu/eurostat/de/web/products-datasets/-/TOUR_OCC_NINAT.

[2] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2023): Ergebnisse der Monatserhebung im Tourismus - November 2022, S. 1.1. Online: https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Gastgewerbe-Tourismus/Publikationen/_publikationen-innen-tourismus-monat.html.

[3] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2023): Ergebnisse der Monatserhebung im Tourismus - November 2022, S. 2.1. Online: https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Gastgewerbe-Tourismus/Publikationen/_publikationen-innen-tourismus-monat.html.

[4] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2023): Ergebnisse der Monatserhebung im Tourismus - November 2022, S. 2.1. Online: https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Gastgewerbe-Tourismus/Publikationen/_publikationen-innen-tourismus-monat.html. UND Statistisches Bundesamt (Destatis) (2020): Geöffnete Beherbergungsbetriebe und angebotene Schlafgelegenheiten in der Hotellerie: Deutschland, Jahre, Betriebsarten. Online: www.destatis.de.

[5] BNP Paribas Real Estate (2022): Hotel-Investmentmarkt Deutschland - At a glance Q4 2022. Online: <https://www.realestate.bnpparibas.de/sites/default/files/document/2023-01/bnppre-hotelimmobilen-investmentmarkt-deutschland-2022q4.pdf>.

[6] CBRE Viewpoint „Hotel Market Germany: Poised for Return“ (Stand: August 2021)

Bilanz

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN		
A. AKTIVA	25.040.370,01	23.619.584,67
1. Sachanlagen	22.168.000,00	21.231.000,00
2. Anschaffungsnebenkosten	664.532,41	783.553,17
3. Beteiligungen	25.000,00	25.000,00
4. Barmittel und Barmitteläquivalente	1.035.888,73	
a) Täglich verfügbare Barmittel	1.035.888,73	715.782,14



	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
5. Forderungen	1.135.871,69	
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	1.135.871,69	1.128.041,84
6. Sonstige Vermögensgegenstände	87,71	24.387,63
7. Aktive Rechnungsabgrenzung	10.989,47	9.988,07
B. PASSIVA	25.040.370,01	23.619.584,67
1. Rückstellungen	9.980,00	11.350,00
2. Kredite	11.851.128,83	
a) von Kreditinstituten	11.851.128,83	12.278.826,33
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	477.605,39	
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	477.605,39	504.810,71
4. Sonstige Verbindlichkeiten	33.704,95	
a) andere	33.704,95	1.167,08
5. Ausgleichsposten für aktivierte eigene Anteile	25.000,00	25.000,00
6. Eigenkapital	12.642.950,84	11.096.598,73
a) Kapitalanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	0,00	0,00
b) Kapitalanteile der Kommanditisten	13.622.730,07	12.894.357,20
- davon ausstehende Einlagen TEUR 1.553 (VJ.: TEUR 1.553)		
c) Rücklagenkonto für Zeitwertänderung	-979.779,23	-1.797.758,47

Gewinn- und Verlustrechnung

	2022	2021
	EUR	EUR
Investmenttätigkeit		
Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	1.588.608,95	1.172.655,00
b) sonstige Erträge	0,00	23.930,00
Summe der Erträge	1.588.608,95	1.196.585,00
Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-247.485,10	-261.731,69
b) Bewirtschaftungskosten	-101.436,06	-99.123,09



	2022 EUR	2021 EUR
c) Verwaltungsvergütung	-55.160,18	-52.708,32
d) Verwahrstellenvergütung	-17.829,00	-17.037,08
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-22.611,76	-27.810,16
f) Sonstige Aufwendungen	-22.548,06	-66.891,16
Summe der Aufwendungen	-467.070,16	-525.301,50
Ordentlicher Nettoertrag	1.121.538,79	671.283,50
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.121.538,79	671.283,50
Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	937.000,00	331.000,00
b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-119.020,76	-119.020,76
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	817.979,24	211.979,24
Ergebnis des Geschäftsjahres	1.939.518,03	883.262,74
Gutschrift / Belastung des Kapitalkontos	-1.121.538,79	-671.283,50
Gutschrift / Belastung des Rücklagenkontos für Zeitwertänderung	-817.979,24	-211.979,24
Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00	0,00

Anhang

Allgemeines

Die DFV Hotel Oberursel GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ist ein Alternativer Investmentfonds (Publikums-AIF) im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Die Fondsgesellschaft wird durch eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) im Sinne des § 1 Abs. 16 KAGB i.V.m. § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB verwaltet.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 der DFV Hotel Oberursel GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft wurde nach den Vorschriften des HGB unter Berücksichtigung des KAGB, der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags aufgestellt. Von den Erleichterungen für kleine Gesellschaften gemäß §§ 274a und 288 Abs. 1 i.V. mit §§ 267 Abs. 1 und 3 sowie 264a HGB wurde Gebrauch gemacht.

Die DFV Hotel Oberursel GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ist unter der Nummer HRA 122142 HH in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen. Der Sitz der Gesellschaft ist Hamburg. Vor dem 24.03.2022 firmierte die Gesellschaft unter dem Firmennamen DFV Hotel Oberursel GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft.

Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gliederung der Bilanz erfolgte im Rahmen der Vorschriften des § 158 KAGB i.V.m. § 135 Abs. 3 KAGB und § 21 KARBV in Staffelform.

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach § 158 KAGB i.V.m. § 22 KARBV in Staffelform. Die Aufwendungen und Erträge werden jeweils nach Sachbereichen getrennt untereinander angeordnet.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die **Sachanlagen des Investmentanlagevermögens** werden gemäß § 168 Abs. 3 KAGB mit dem Verkehrswert zugrunde gelegt, der sich bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ergibt. Als Bewertungsmodell wurde gemäß § 272 Abs. 1 KAGB das Ertragswertverfahren zugrunde gelegt. Der Verkehrswert wird durch die externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ermittelt und mitgeteilt.



Die **Anschaffungsnebenkosten** wurden nach § 271 Abs.1 Nr. 2 KAGB gesondert ausgewiesen und werden über den Zeitraum von zehn Jahren abgeschrieben.

Die **Beteiligungen** wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und mit dem Verkehrswert bewertet.

Die **Forderungen, sonstigen Vermögensgegenstände** und **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** sind zum Nennwerten oder zu niedrigeren beizulegenden Werten bilanziert. Allen erkennbaren Risiken wird durch Bildung von angemessenen Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Die **Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind mit dem nach den Grundsätzen vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ermittelten Erfüllungsbetrag angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden zum Stichtag mit den von der Deutschen Bundesbank bekannt gegebenen laufzeitadäquaten Zinssätzen abgezinst. Die zu erwartenden zwischenzeitlichen Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt.

Verbindlichkeiten werden mit dem Rückzahlungsbetrag bilanziert.

Überblick

Die DFV Hotel Oberursel GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft hat in ein Grundstück, bebaut mit einem Hotel, investiert und dieses langfristig verpachtet.

Insgesamt ergibt sich für den Publikums-AIF unter Berücksichtigung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften zum Bilanzstichtag nachfolgender Vermögenüberblick:

	2022 T€	2021 T€
Verkehrswert Grundvermögen	22.168	21.231
Anschaffungsnebenkosten	664	784
Beteiligung an Komplementärin	25	25
Barmittel	1.036	716
Forderungen	1.136	1.128
Sonstige Vermögensgegenstände	0	24
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	11	10
Wert der Vermögensgegenstände	25.040	23.918
langfristige Kredite	-11.851	-12.164
kurzfristige Kredite	0	-115
Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Ausgleichsposten	-546	-542
Nettoinventarwert	12.643	11.097

Gemäß § 263 KAGB (Beschränkung von Leverage und Belastung) in der Fassung ab dem 18.03.2016 dürfen die Kredite der Fondsgesellschaft 150 Prozent des für die Investition zur Verfügung stehenden Eigenkapitals nicht übersteigen.

Entsprechend dieser Berechnungsgrundlage betrug die Belastung im Zeitpunkt der Vollplatzierung rund 117 Prozent und zum Ende des Berichtsjahres 2022 rund 107 Prozent des bei Vollplatzierung für die Investition zur Verfügung stehenden Eigenkapitals.

Erläuterungen zur Bilanz

Sachanlagen

Investitionen in Immobilien in gemischt genutzte Grundstücke

Mit der Urkunde des Notars Dr. Wolf Löffler Ur.-Nr. 1025/18 vom 28.06.2018 wurde das Hotel „Rilano“ belegen Zimmersmühlenweg 35, 61440 Oberursel zum Kaufpreis von T€ 19.150 erworben.

Nutzen und Lasten des Objektes gingen mit Kaufpreiszahlung am 01. August 2018 an die Fondsgesellschaft über.

Die Fondsgesellschaft hat den Pachtvertrag des Rechtsvorgängers vom 27.11.2017 übernommen und ist mit Übergang von Nutzen und Lasten des Kaufgegenstandes am 01. August 2018 in den Bestandspachtvertrag eingetreten. Das Pachtverhältnis endet am 31.12.2037. Die folgende Darstellung enthält sämtliche Informationen gemäß § 25 Abs. 5 KARBV:



a) Grundstücksgröße		11.634 m ²
b) Art		Hotel
		Zimmersmühlenweg 35, 61440 Oberursel
c) Baujahr		1999
Erwerbsjahr (Übergang von Nutzen und Lasten)		8/2018
d) Gebäudenutzfläche		11.148 m ²
e) Leerstandsquote		0 %
f) Nutzungsausfallentgeltquote		0 %
g) Fremdfinanzierungsquote		61,89%
h) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge		15 Jahre
i) Verkehrswert		€ 22.168.000,00
j) Anschaffungsnebenkosten		€ 664.532,41
Aufgliederung	% in Bezug auf den Kaufpreis	Betrag in €
Grunderwerbsteuer	6,00	1.149.000,00
Notargebühren	0,27	51.039,70
Sonstige Kosten	0,18	34.651,00
Summe ANK	6,45	1.234.690,70
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)	-2,98	-570.158,29
Buchwert	3,47	664.532,41
Kaufpreis	100,00	19.150.000,00
Kaufpreis zzgl. aktivierter Instandsetzung- und Modernisierungskosten bis zum Stichtag*		21.830.319,23
k) wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens		keine
l) etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen		keine

* Der Pächterin werden für die Modernisierung und Instandsetzung des Hotels bis zum 31.12.2020 Zuschüsse von insgesamt T€ 2.700 zzgl. Umsatzsteuer zur Verfügung gestellt. Davon sind bisher T€ 2.680 zzgl. Umsatzsteuer der Fondsgesellschaft in Rechnung gestellt worden. Dieser Betrag wurde zum Kaufpreis als Bemessungsgrundlage für den Verkehrswert hinzugerechnet. Der Restbetrag wurde bisher vom Pächter noch nicht abgerufen.

Beteiligungen

Die Beteiligungen betreffen die 100%-ige Beteiligung an der Komplementärin DFV Hotel Oberursel Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg. Das Stammkapital der Beteiligungsgesellschaft beträgt T€ 25,0. Das Jahresergebnis 2022 beträgt T€ 0,4. Das Eigenkapital beträgt T€ 24,0.

Forderungen

Die Forderungen betreffen im Wesentlichen die Forderungen aus der Bewirtschaftung. Der Geschäftsbetrieb des Pächters ist aufgrund der Corona-Pandemie betroffen. Dem Pächter wurden aufgrund seiner Einnahmefälle die Pachtzahlungen teilweise bis 2023 gestundet. Auf eine geduldete Mietminderung in Höhe von T€ 72 wurde gemäß des 3. Nachtrages zum Pachtvertrag eine Pauschalwertberichtigung in Höhe von 50% auf die Nettoforderung vorgenommen.

Aktive Rechnungsabgrenzung

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten wurde für im Geschäftsjahr gezahlte Vergütungen in Höhe von T€ 11 gebildet, die das Jahr 2023 betreffen.

Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen Kosten der Jahresprüfung, der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen sowie Verpflichtungen aus laufenden Verwaltungsverträgen.

Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten sind im nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

Verbindlichkeiten	2022 Restlaufzeit			2021 Restlaufzeit		
	bis 1 Jahr T€	1 bis 5 Jahre T€	über 5 Jahre T€	bis 1 Jahr T€	1 bis 5 Jahre T€	über 5 Jahre T€
Kredite	319	1.343	10.189	464	1.316	10.535
aus Lieferung und Leistung	477	0	0	505	0	0
sonstige	34	0	0	1	0	0

Die Kredite sind durch Grundschulden und Abtretungen von Miet- und Pachtzinsforderungen besichert.

Ausgleichsposten für aktivierte eigene Anteile

Die Bildung des Ausgleichspostens für aktivierte eigene Anteile erfolgte gemäß § 264c Abs. 4 HGB für die aktivierten Anteile an der Komplementärgesellschaft.

Fondsvermögen

Der Gesamtbetrag der angebotenen Anteile beträgt T€ 13.480. Die Mindestbeteiligungssumme an der Fondsgesellschaft beträgt T€ 20 an semiprofessionelle und professionelle Anleger gemäß § 262 Abs. 2 KAGB für den inländischen Publikums-AIF. Auf der Grundlage der Mindestbeteiligungssumme können 674 Anteile ausgegeben werden.

	Nettoinventarwert	Rechnerischer Anteilwert*	Durchschnittlicher	Nettoinventarwert
Zum Stichtag	€ 12.642.950,84	€ 18.758,09	Im Jahr 2022	€ 11.869.774,79
Zum 31.12.21	€ 11.096.598,73	€ 16.463,80	Im Jahr 2021	€ 10.654.967,36
Zum 31.12.20	€ 10.213.335,99	€ 15.153,32	Im Jahr 2020	€ 11.251.022,25

* Der rechnerische Anteilwert berechnet sich aus dem Nettoinventarwert jeweils zum 31.12. eines Jahres in Bezug auf einen Kommanditanteil mit einer Beteiligungssumme in Höhe von € 20.000,00 (Mindestbeteiligungssumme) und ergibt sich aus der Formel: {Nettoinventarwert / eingezahltes Kommanditkapital x Mindestbeteiligungssumme}.

Gemäß § 24 KARBV stellt sich die Verwendungsrechnung sowie die Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten wie folgt dar:

Verwendungsrechnung	2022	2021 €
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.121.538,79	671.283,50
2. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonto	-1.121.538,79	-671.283,50
3. Bilanzergebnis	0,00	0,00

	2022	2021 €
Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Komplementärin		
I. Wert des Eigenkapitals der Komplementärin am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	0,00
II. Veränderungen des Geschäftsjahres	0,00	0,00
III. Wert des Eigenkapitals der Komplementärin am Ende des Geschäftsjahres	0,00	0,00
Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten		
I. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Beginn des Geschäftsjahres	11.096.598,73	10.213.355,99
II. Veränderungen des Geschäftsjahres		
1. Zwischenentnahmen	-393.165,92	0,00
2. Mittelzufluss		
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	0,00	0,00
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendung	1.121.538,78	671.283,50
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	817.979,24	211.979,24
III. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Ende des Geschäftsjahres	12.642.950,84	11.096.598,73

Die Kapitalkonten gliedern sich gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen wie folgt:

	Komplementärin €	Gründungskommanditisten €	Kommanditisten diverse Kapitalanleger €	Summe €	Vorjahr
Haftkapitalkonto I	0,00	1.553.000,00	1.348.000,00	2.901.000,00	2.901.000,00
nicht geleistete Einlagen	0,00	-1.553.000,00	0,00	-1.553.000,00	-1.553.000,00
Kapitalrücklagekonto II	0,00	0,00	12.132.000,00	12.132.000,00	12.132.000,00
Entnahmekonto III	0,00	164.091,19	-196.946,12	-32.854,93	-504.086,32
Agiokonto IV	0,00	0,00	175.585,00	175.585,00	175.585,00
laufendes Konto V	0,00	0,00	0,00	0,00	-257.141,48
Fondsvermögen	0,00	164.091,19	13.458.638,88	13.622.730,07	12.894.357,2
Rücklage Zeitwertveränderung				-979.779,23	-1.797.578,47
Eigenkapital				12.642.950,84	11.096.598,73

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Erträge aus Sachwerten entsprechen den erzielten Pachteinahmen aus der Immobilie.

Gesonderte Darstellung der Gesamtkostenvergütungen des Publikumsvermögens



	Betrag in €	Prozentual zum Ø Nettoinventarwert
Durchschnittlicher Nettoinventarwert	11.869.774,79	
Gesamtkosten	467.070,16	3,93%
- laufende Verwaltungsgebühren an die KVG	55.160,18	0,46%
- laufende Verwaltungsgebühren an die KVG (Auslagerung)	13.928,88	0,12%
Gesamtvergütungen der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaften	69.089,06	0,58%
- Bewirtschaftungskosten	101.436,06	0,85%
- Vergütung für die Verwahrstelle	17.829,00	0,15%
- kurzfristige Fremdfinanzierung	1.053,27	0,01%
- langfristige Fremdfinanzierung	246.431,83	2,08%
Fremdfinanzierung	247.485,10	2,09%
sonstige Kosten	31.230,94	0,26%

Transaktionskosten für den Erwerb der Sachanlagen wurden, sofern diese im Geschäftsjahr anfielen, vorstehend nach § 25 Abs. 5 Nr. 1 lit. j KARBV dargestellt. Weitere Transaktionskosten sind im Berichtsjahr nicht angefallen.

Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und anderen Haftungsverhältnissen für fremde Verbindlichkeiten bestanden am Bilanzstichtag nicht.

Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigt keine Mitarbeiter.

Angabe nach Art. 7 der Verordnung (EU) 2020/852

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Gesellschaftsorgane

Persönlich haftende Gesellschafterin

Komplementärin der Gesellschaft ist die DFV Hotel Oberursel Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, mit einem gezeichneten Kapital in Höhe von T€ 25. Geschäftsführer der Gesellschaft sind Herr Jörn Griffel, Rechtsanwalt, Hamburg, und Herr Peter Stein, Rechtsanwalt, Hamburg.

Geschäftsführung

Neben der Komplementärin ist die Kommanditistin JGL Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, zur Vertretung und Geschäftsführung der DFV Hotel Oberursel GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft berechtigt. Geschäftsführer der JGL Verwaltungsgesellschaft mbH ist Herr Jörn Griffel, Rechtsanwalt, Hamburg.

Anlegerkommission

Als weitere Mitglieder der Anlegerkommission wurden die Herren Dr. Rolf Stoecker, Privatier, Hamburg, und Jürgen Jung, Diplom-Ökonom, Oberursel, gewählt. Des Weiteren gehört Herr Richard Huber, Regierungsdirektor a.D. und Vorstand zweier Stiftungen, Esslingen am Neckar, weiterhin der Anlegerkommission an.

Gesamtbezüge für Gesellschaftsorgane

Die persönlich haftende Gesellschafterin und die geschäftsführende Kommanditistin haben im Geschäftsjahr eine Haftungsvergütung und eine Geschäftsführungsvergütung in Höhe von je T€ 2,5 erhalten.



Angaben zu Vergütungen

Das Investmentvermögen der Fondsgesellschaft bezahlte an die Hanseatische im Berichtszeitraum die im Lagebericht genannten Vergütungen für die laufende Verwaltungstätigkeit. Aus dem Investmentvermögen wurden jedoch weder feste noch variable Vergütungen an die Mitarbeiter der Hanseatischen geleistet. Diese Mitarbeitervergütungen leistet die Hanseatische ausschließlich aus ihrem eigenen Vermögen.

Ein Carried Interest aus dem Investmentvermögen wurde ebenfalls nicht gezahlt, da ein solcher weder in den Anlagebedingungen vorgesehen noch vereinbart ist.

Hinsichtlich der Vergütungsgrundsätze und -praktiken der Hanseatischen stehen die festen und variablen Vergütungen der Mitarbeiter der Hanseatischen in einem angemessenen Verhältnis. Entsprechend wird die fixe Vergütung in einer ausreichenden Höhe gewählt und die variable Vergütung derart gestaltet, dass auch ganz auf ihre Zahlung verzichtet werden könnte. Dies gilt insbesondere für den Teil der variablen Vergütungskomponente, die sich einmalig aus den initialen Erlösen der Hanseatischen aus der Fondsemission errechnet.

Der Teil der variablen Vergütungskomponente, der sich aus den Erlösen für die laufende Verwaltung berechnet, ist an dem langfristigen Erfolg der von ihr verwalteten Investmentvermögen ausgerichtet. Entsprechend wird Interessenidentität der Mitarbeiter mit den Anlegern an einer langfristigen, erfolgreichen Verwaltung des geschlossenen Investmentvermögens hergestellt.

Nach der Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist nicht vorgesehen, dass während der Bewirtschaftungsphase Immobilien bzw. andere Vermögenswerte für das Investmentvermögen an- oder verkauft werden. Demzufolge werden Anreize ausgeschlossen, durch An- und Verkäufe variable Vergütungen zu generieren.

Eine variable Vergütung wird generell nur gezahlt, wenn das Ergebnis der Hanseatischen dies zulässt. Zudem sind in den Vergütungsregelungen Malusregelungen implementiert, die dazu führen, dass variable Vergütungen ganz oder teilweise nicht erworben werden.

Hinsichtlich der Angaben über Vergütungen und hinsichtlich der Angaben gemäß § 300 KAGB verweisen wir auf die Erklärung der Kapitalverwaltungsgesellschaft, HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Darüber hinaus haben sich nach dem Schluss des Berichtsjahres 2022 keine Vorgänge ereignet, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind.

Hamburg, den 30. Juni 2023

DFV Hotel Oberursel Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH
Komplementärin
gez. Jörn Griffel JGL Verwaltungsgesellschaft mbH
geschäftsführende Kommanditistin

Die Geschäftsführung

gez. Peter Stein

gez. Jörn Griffel

Bestätigungsvermerk

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die DFV Hotel Oberursel GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der DFV Hotel Oberursel GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der DFV Hotel Oberursel GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.



Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

Gemäß § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten sonstigen Informationen umfassen die nach § 135 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 KAGB, § 264 Abs. 2 Satz 3 und § 289 Abs. 1 Nr. 5 HGB von den gesetzlichen Vertretern nach bestem Wissen abgegebene Versicherung, dass der Jahresabschluss und der Lagebericht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermittelt, sowie die zusätzlichen Angaben der gesetzlichen Vertreter nach § 300 KAGB, aber nicht den Jahresabschluss, die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben und unseren dazugehörigen Vermerk.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen:

wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus



identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.

beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

beurteilen wir die Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u.a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DER ORDNUNGSGEMÄSSEN ZUWEISUNG VON GEWINNEN, VERLUSTEN, EINLAGEN UND ENTNAHMEN ZU DEN EINZELNEN KAPITALKONTEN

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der DFV Hotel Oberursel GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg, zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsmäßig ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus dolosen Handlungen und Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.



Darüber hinaus identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Hamburg, den 29. Juni 2023

Baker Tilly GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg

Britta Martens, Wirtschaftsprüferin

Mathias Klattenberg, Wirtschaftsprüfer

Erklärung der gesetzlichen Vertreter

Gemäß § 158 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 135 Abs. 1 S. 2 Ziff. 3 KAGB i.V.m. §§ 264 Abs. 2 S. 3, 289 Abs. 1 S. 5 HGB

Wir versichern nach bestem Wissen, dass der Jahresabschluss 2022 gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht 2022 der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, und die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Hamburg, den 30. Juni 2023

DFV Hotel Oberursel Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH
Komplementärin
gez. Jörn Griffel/JGL Verwaltungsgesellschaft mbH
geschäftsführende Kommanditistin

Die Geschäftsführung

gez. Peter Stein

gez. Jörn Griffel