



DS 141 Hotel Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Dortmund

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

1. Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen

1.1. Unternehmen

Die DS 141 Hotel Aachen GmbH & Co. KG geschlossene Investment KG, Dortmund, (nachfolgend auch „Gesellschaft“ oder „DS 141“) ist ein geschlossener alternativer Publikumsfonds nach den Regelungen des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Die Gesellschaft wird von der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Dortmund, („KVG“) als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet.

Die Gesellschaft wurde am 21.02.2017 gegründet und am 28.02.2017 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Dortmund unter der Handelsregisternummer HRA 18392 eingetragen.

Gegenstand des Unternehmens ist die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger, insbesondere gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB der Erwerb von Anteilen oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne des § 261 Absatz 1 Nr. 1 (Sachwerte) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen sowie im Rahmen der Bildung einer Liquiditätsreserve die Anlage in Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

Unternehmensschwerpunkt ist der Erwerb einer 94,80 % Beteiligung an der Objektgesellschaft, die Eigentümer des Hampton by Hilton Hotels Aachen Tivoli, Merowinger Straße 2 in Aachen ist. Der Kaufvertrag über die Anteile an der Objektgesellschaft wurde am 28.03.2017 geschlossen und der Vollzug des Anteilkaufvertrages (Übertragung der 94,80 % Anteile an der Objektgesellschaft und Zahlung des Kaufpreises) fand am 11.12.2017 statt.

Die Objektgesellschaft, die Hotel Aachen Merowinger Straße GmbH & Co. KG, Dortmund (vormals: DAixKo Hotelbaugesellschaft mbH & Co. KG, Dortmund), soll das Hotel langfristig halten und Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen. Die Objektgesellschaft schüttet die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, soweit diese nicht zur Deckung laufender Kosten verwendet werden, anteilig an die Gesellschaft aus. Somit erzielt die Gesellschaft Erträge aus der Beteiligung sowie in geringem Umfang Erträge aus Kapitalvermögen.

Das Kommanditkapital der Gesellschaft wurde per 30.07.2018 ausplatziert. Insgesamt konnten 10,493 Mio. EUR am Markt platziert werden.

1.2. Einflussfaktoren auf das Geschäft

Die Entwicklung der Gesellschaft wird durch die Geschäftsentwicklung der Objektgesellschaft bestimmt, da der DS 141 keine anderen Geschäftstätigkeiten ausübt. Die wesentlichen Einflussfaktoren sind:

- Etablierung des Hampton by Hilton Hotel Aachen Tivoli im lokalen Markt,
- Vertragsgemäße Erfüllung der Verpflichtungen des Pächters aus dem Pachtvertrag,
- Zukünftige Entwicklung der Kosten für Verwaltung, Betriebskosten, Instandhaltung und der Zinsen,
- Entwicklung des Hotelmarktes insgesamt,
- Zukünftige Verkehrswertentwicklung von Hotels sowie
- Auswirkungen der Corona-Epidemie auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Pächterin.

Das Hotel verfügt über 164 Zimmer, 2 Konferenzräume und 59 PKW-Stellplätze. Es wurde Ende Juni 2017 fertiggestellt und am 04. Juli 2017 eröffnet. Die Entwicklung der Auslastungszahlen des Hampton by Hilton Hotels Aachen Tivoli seit Sommer 2017 bis zum Beginn der Corona-Pandemie im Frühjahr 2020 war erfreulich. Auch wenn das Hotel das gesamte Jahr über geöffnet blieb, sank die Auslastung in 2020 deutlich.



Der Verkehrswert des Hotels wurde von einem unabhängigen, zertifizierten Sachverständigen für Immobilienbewertungen mit Wertstichtag 31. Dezember 2020 mit 20,7 Mio. EUR ermittelt. Dies entspricht einer Wertminderung gegenüber dem Vorjahr um 0,6 Mio. EUR. Diese Minderung liegt im Wesentlichen in der aktuellen Corona-Pandemie begründet, da die investorensseitige Nachfrage nach Hotelinvestments stark nachgelassen hat.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Corona-Pandemie und der einhergehende weltweit zu beobachtende wirtschaftliche Shutdown im Frühjahr 2020 führten in Deutschland im zweiten Quartal mit -9,7 % zum größten Einbruch des Bruttoinlandsprodukts (BIP) seit Erfassung der vierteljährlichen BIP-Veränderungsraten im Jahre 1970. ¹ So fiel der Einbruch deutlich stärker aus als der bisherige Höchstwert aus dem zweiten Quartal 2009 (-3,8 %), in dem sich die Auswirkungen der weltweiten Finanzmarktkrise widerspiegeln. ² Zur Eindämmung der wirtschaftlichen Schäden sowie drohender Insolvenzen führte die Bundesregierung Hilfen für deutsche Unternehmen in Form von Steuererleichterungen, umfassende Kurzarbeitergeldzahlungen, Soforthilfen sowie unbegrenzten Kreditprogrammen ein. ³ Diese und die erhöhten Konsumausgaben des Staates verhinderten einen noch stärkeren Rückgang des BIP. Außerdem wurde die Insolvenzantragspflicht bis April 2021 und rückwirkend zum 01. März 2020 außer Kraft gesetzt.

Dadurch soll den Unternehmen, die durch die Folgen der Corona-Pandemie in Bedrängnis gekommen sind, mehr Zeit gegeben werden, durch die Inanspruchnahme der staatlichen Hilfen oder auch im Zuge von Sanierungs- und Finanzierungsvereinbarungen, die Insolvenz abzuwenden. Das Institut der deutschen Wirtschaft berichtet für 2020 von rund 16.300 Pleite gegangenen Unternehmen. Aufgrund der Aussetzung der Insolvenzantragspflicht wird jedoch mit weiteren 5.000 Insolvenzanträgen von Unternehmen gerechnet, für die es trotz der Hilfsmaßnahmen keine Perspektive mehr gibt. ⁴ Nach einer Wiederbelebung der Wirtschaft im dritten Quartal 2020, welche durch deutlich gestiegene Exporte und den privaten Konsum zu einem BIP-Wachstum zum Vorquartal von 8,5 % führte, stieg das BIP aufgrund des Ende Oktober beschlossenen zweiten Lockdowns im Schlussquartal 2020 um lediglich 0,3 % gegenüber dem Vorquartal. ⁵ Besonders stark betroffen sind (erneut) die Branchen Gastronomie und Gastgewerbe sowie der Einzelhandel. Einzelhandelsbetriebe, die nicht der Grundversorgung dienen, mussten schließen. Die Ausfälle, insbesondere des Weihnachtsgeschäfts, wiegen schwer. Die Lieferung und Abholung mitnahmefähiger Speisen für den Verehr zuhause ist der Gastronomie weiterhin gestattet. Der Schulbetrieb wurde unter Aufrechterhaltung einer Notfallbetreuung eingestellt. Unternehmen werden dazu angehalten großzügige Homeoffice-Lösungen anzubieten, um die Betriebsstätten in dieser Zeit schließen zu können. Ausfälle sollen durch staatliche Hilfen wie die sogenannten „Novemberhilfen“ und „Dezemberhilfen“ teilweise kompensiert werden. Zunehmend gerät jedoch auch der Arbeitsmarkt unter Druck: Trotz der massiven Inanspruchnahme der Kurzarbeit summierte sich die Anzahl der entfallenden Jobs bis Ende des Jahres 2020 auf 429.000 bzw. +0,9 % gegenüber 2019. Dies entspricht einer Gesamtzahl an Erwerbslosen von 2.695.000 sowie einer Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt von 5,9 %. ⁶

¹ Vgl. Destatis 2021: Pressemitteilung Nr. 081 vom 24. Februar 2021

² Vgl. tagesschau.de 2009: BIP sinkt um 3,8 Prozent - Talfahrt ohne Ende (<https://www.tagesschau.de/wirtschaft/rezession122.html>)

³ Vgl. Bundesministerium der Finanzen 2020: Kampf gegen Corona: Größtes Hilfspaket in der Geschichte Deutschlands, 22.05.2020

⁴ Vgl. IW 2021: Corona-Folgen - BIP schrumpft um eine Viertel Billion Euro, 14.03.2021 <https://www.iwkoeln.de/presse/iw-nachrichten/beitrag/michael-huether-michael-groemling-bip-schrumpft-um-eine-viertel-billion-euro.html>

⁵ Vgl. Destatis 2021: Pressemitteilung Nr. 081 vom 24. Februar 2021

⁶ Vgl. Bundesagentur für Arbeit 2021: Jahresrückblick 2020, Presseinfo Nr. 2 vom 05.01.2021

Die geltenden Kontaktbeschränkungen, welche sich auf den eigenen Haushalt und einen weiteren Haushalt beziehen, wurden lediglich über die Weihnachtsfeiertage ausgesetzt. Anfang März 2021 wurden erste Lockerungen ermöglicht, die jedoch durch erneut ansteigenden Fallzahlen teilweise wieder zurückgefahren wurden. Der schleppende Impfstart zu Jahresbeginn 2021, der über den Jahreswechsel andauernde zweite Lockdown sowie eine Verunsicherung der Bevölkerung in Bezug auf einzelne Impfstoffe lässt erwarten, dass eine Normalisierung erst in 2022 eintreten wird. Das BIP war im ersten Quartal 2021 um 1,7 % niedriger als im Vorquartal. ⁷ Aktuelle Prognosen rechnen jedoch auf Gesamtjahressicht mit einem BIP-Wachstum von 3,1 % ⁸ bzw. sogar 3,5 % ⁹.

Immobilienmarkt

Infolge des ersten Corona-Lockdowns im Frühjahr 2020 wurde europaweit ein deutlicher Rückgang der Investitionsaktivität registriert. Deutlicher noch als in Bezug auf das Volumen zeigte sich dies bei der Anzahl der Transaktionen, woraus ersichtlich wird, dass vor allem kleinere Transaktionen zurückgestellt wurden. Ein etwas positiveres Bild zeichnete sich auf dem deutschen Markt ab, welcher durch ein dynamisches erstes Quartal das Jahresergebnis vergleichsweise gut ausfallen ließ: Für das Gesamtjahr wurde ein Transaktionsvolumen von 78,6 Mrd. EUR ermittelt, was einem Rückgang zum Vorjahreszeitraum um 14 % entspricht. ¹⁰ Insgesamt profitiert der deutsche Markt vom hohen Anteil heimischer Investoren. Andere europäische Länder haben insbesondere dort starke Rückgänge erfahren müssen, wo ausländische Investoren das Investmentvolumen getragen haben.

Zweifelsehne hat sich die Pandemie signifikant auf das Hotelinvestmentvolumen ausgewirkt. Der positive Trend der Vorjahre wurde abrupt gestoppt. Nach einem rekordverdächtigem Jahr 2019, ging das Transaktionsvolumen im Berichtsjahr um 60 % auf 1,95 Mrd. EUR ¹¹ zurück. Somit lag die Quote gemessen am gewerblichen Gesamttransaktionsvolumen der Assetklasse Hotel bei knapp 3 % deutlich hinter dem Vorjahr, als der Anteil noch 7 % betrug ¹².

Hotelmarkt

Insgesamt hat die durch die Pandemie ausgelöste Krise die Hotellerie in Deutschland schwer getroffen. Der Deutsche Hotel- und Gaststättenverband (DEHOGA) teilte die folgenden Zahlen mit: Von Januar bis Dezember 2020 sank die Zahl der Gästeübernachtungen in der Hotellerie im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum um 46,4 % auf 164,3 Millionen. Davon entfielen 24,0 Millionen auf ausländische Gäste (-67,1 %) sowie 140,4 Millionen auf Gäste aus dem Inland (-40,0 %). Die durchschnittliche Zimmerauslastung in Betrieben der Hotellerie mit mehr als 25 Gästezimmern sank im Vorjahresvergleich - lag sie 2019 noch bei 63,0 %, so waren es in 2020 nur noch 37,8 %. ¹³

⁷ Vgl. Destatis: Pressemitteilung Nr. 211 vom 30. April 2021

⁸ Vgl. Sachverständigenrat 2021: Konjunkturprognose März 2021 - Deutsche Wirtschaft trotz längerem Shutdown robust - im Sommer weitere Erholung zu erwarten; 17.03.2020

⁹ Vgl. Tagesschau: Bundesregierung erwartet mehr Wachstum vom 27. April 2021



¹⁰ Vgl. Savills Research: Investmentmarkt Deutschland vom 8. Januar 2021

¹¹ Vgl. CBRE: Veröffentlichung vom 11. Januar 2021

¹² Vgl. Colliers International: Pressemitteilung vom 11. Januar 2021

In Anbetracht dieser erschreckenden Zahlen ist es nicht verwunderlich, dass sich die Anzahl der Insolvenzen von Hotelbetreibern inzwischen stetig erhöht. Viele Experten setzen große Hoffnungen auf die Corona-Schutzimpfungen, die den Weg aus der Pandemie und damit der Krise ebnen sollen - eine spürbare Erholung wird laut dem Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) jedoch trotz bereits begonnener Impfungen frühestens im kommenden Jahr erwartet.

Die Pandemie hatte im Jahr 2020 spürbare ökonomische Einflüsse auf den Hotelimmobilienmarkt. Es gab starke Einnahme- und Wertverluste, die zu einer Investmentunsicherheit geführt haben.¹⁴ Bedingt durch die zunehmende Ausbreitung der Pandemie und die damit verbundene staatlich verordnete Schließung von Hotels gingen die Belegungszahlen im Verlauf des Frühjahrs um bis zu 90 % zurück. Durch die Lockerungen in den Sommermonaten und eine deutliche Normalisierung im Bereich Tourismus setzte ein erkennbarer Aufwärtstrend ein. Im August betrug der deutschlandweite Rückgang bei den Belegungszahlen im Vergleich zum Vorjahresmonat nur noch 42 %.¹⁵

Die Freude hierüber währte jedoch nur kurz: Mit dem erneuten Anstieg der Infektionszahlen in nahezu allen europäischen Ländern sind auch die Belegungsraten ab Herbst 2020 wieder gefallen.¹⁶ Entsprechend mussten Hotel-Investments auch eine rückläufige Entwicklung des Transaktionsvolumens hinnehmen. Nachdem das erste Quartal noch ein Investmentergebnis von knapp EUR 1,1 Mrd. vorweisen konnte, ließen die Investmenttätigkeiten in dem folgenden Quartal immer mehr nach. Im zweiten Quartal lag das Volumen nur noch bei EUR 280 Mio., das schlechteste Ergebnis seit 2013. Im dritten Quartal zeichnete sich mit einem Transaktionsvolumen von EUR 450 Mio. jedoch wieder eine steigende Tendenz ab. Insgesamt wurde damit in den ersten neun Monaten 2020 ein Umsatz von gut EUR 1,8 Mrd. erreicht - rund ein Viertel weniger als im Jahresvergleich.¹⁷

2.2 Geschäftsverlauf

¹³ Vgl. DEHOGA Bundesverband: Zahlenspiegel IV/2020; S. 13; Veröffentlichung Februar 2021

¹⁴ Vgl. <https://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Marktdaten/PDF/Herbstgutachten-Immobilienwirtschaft-2020.pdf>

¹⁵ Vgl. <https://hotel-affairs.com/news/juni-2020/> - unter: Hotellerie - Das Geschäft zieht langsam an

¹⁶ Vgl. <https://www.jll.de/de/presse/vorsichtiger-optimismus-kehrt-zurueck>

¹⁷ Vgl. BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2020; Hotelinvestmentmarkt Deutschland Q3, Abschnitt Perspektiven, S. 2

Der Geschäftsverlauf der Gesellschaft wird maßgeblich durch die Geschäftsentwicklung der Objektgesellschaft bestimmt, die ihrerseits von der geschäftlichen Entwicklung des Hotels bzw. der Hotelpächterin abhängt. Die Geschäftsjahr 2020 wurde auf allen Ebenen maßgeblich durch die Corona-Krise beeinflusst.

Die Hotelpächterin, die Tristar GmbH aus Berlin, hat seit Mitte März mit enormen Einbußen zu kämpfen. Das Hotel war das gesamte Jahr über geöffnet, verzeichnete beispielsweise im April jedoch nur eine Auslastung unter 10 %. Aufgrund der Attraktivitäten in und um Aachen konnten ab Sommer vermehrt Städtetouristen begrüßt werden, sodass die Auslastungszahlen mit über 70 % im September ein überdurchschnittliches Niveau erreichten. Jedoch bewegen sich die Durchschnittspreise pro Zimmer aufgrund fehlender Messe- und Veranstaltungsgäste deutlich unter Vorjahresniveau. Zudem verzeichnet der Konferenz- und Bewirtungsbereich hohe Einbußen. Durch den seit Anfang November 2020 bestehenden zweiten Lockdown brachen die Belegungszahlen erneut ein, sodass im Dezember 2020 die Auslastung wieder deutlich unter 20 % lag. Auf das Gesamtjahr ergab sich eine Auslastung von 36,89 % (Vorjahr 77,09 %).

Um diese Krise gemeinsam zu bestehen, hat sich die Objektgesellschaft mit dem Hotelbetreiber darauf verständigt, teilweise auf Pachtzahlungen zu verzichten: Für die Monate April, Mai und Juni 2020 ist ein vollständiger Pachtverzicht von 288 TEUR sowie für den Monat August 2020 eine 50%ige Pachtstundung vereinbart worden. Im Gegenzug wird ab dem 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2030 die Pacht um 16,00 EUR pro Zimmer und Monat temporär angehoben. Die gestundete Pacht aus dem August 2020 wurde vereinbarungsgemäß zum 31. Dezember 2020 gezahlt.

Aufgrund des seit nunmehr Anfang November 2020 bestehenden zweiten Lockdowns und eines Anhaltens der Einschränkungen bis Mai 2021 sieht sich die Pächterin seither aufgrund ausbleibender Einnahmen und Staatshilfen außer Stande, die geschuldeten Pachtzahlungen wie vereinbart zu leisten. Die Pacht für den Monat Dezember 2020 wurde bisher zur Hälfte gezahlt. In den Monaten Januar bis April 2021 wurden keine Pachtzahlung mehr geleistet. Im Mai 2021 wurden 50 % der geschuldeten Pacht gezahlt. Die Vereinbarung in 2020 wurde mit der Erwartung von deutlich kürzeren coronabedingten Ausfällen abgeschlossen, sodass die Pächterin zu Jahresbeginn eindringlich um weitere Zugeständnisse gebeten hat. Im Mai 2021 konnten die erneuten Verhandlungen abgeschlossen werden. Diese Vereinbarung umfasst die Pachtzahlungen von November 2020 bis Juni 2021. Wir verweisen hierzu auf unsere Ausführungen im Nachtragsbericht des Anhangs.

Trotz regelmäßiger Gespräche mit der Pächterin bleibt zu erwarten, dass eine Normalität erst eintritt, wenn ein Ende der Krise spürbar ist.

Mit Stand Anfang März 2021 wurden für die gesamte Tristar GmbH staatliche Fördermittel in Form von KfW-Krediten sowie Überbrückungshilfen gewährt. Die erhaltenen KfW-Mittel belaufen sich auf knapp 10 Mio. EUR, die ausgezahlten Überbrückungshilfen auf 360 TEUR. Weitere Überbrückungshilfen wie die November- und Dezemberhilfen wurden beantragt. Auch wurden weitere 7,5 Mio. EUR an KfW-Krediten beantragt, die im Falle einer Auszahlung gemäß der auszahlenden Bank jedoch nicht für Pachtzahlungen genutzt werden dürfen.

Insgesamt ist die Hotelbetreiberin zuversichtlich, die Krise zu überstehen. Dennoch sind die langfristigen Folgen immens, da durch die KfW-Mittel nun neue Verbindlichkeiten getilgt und gestundete Pachten zurückgezahlt werden müssen. Eine Pächterinsolvenz oder die Kündigung des Pachtvertrages aufgrund der aufgelaufenen Rückstände hätte aus Sicht der Objektgesellschaft einen einschneidenderen Einfluss auf die geschäftliche Entwicklung, als ein teilweiser Pachtverzicht. Entsprechend wurden die Verhandlungen mit Augenmaß, unter Berücksichtigung der Interessen der Gesellschaft, aber auch mit Blick auf die besondere Situation des Vertragspartners geführt.



Auf Ebene der Objektgesellschaft bestehen langfristige Darlehensverbindlichkeiten in Form einer Festzinstranche i.H.v. 10,25 Mio. EUR, für die ein Festzins in Höhe von 2,279 % mit einer Laufzeit von 10 Jahren vereinbart wurde, und einer variablen Tranche über 0,75 Mio. EUR. Beide Tranchen werden rätierlich mit 1,5 % des anfänglichen Darlehensbetrages pro Jahr zurückgeführt; bei der Festzinstranche ist eine annuitätische Tilgung von 1,5 % des Darlehensbetrages p.a. zzgl. ersparter Zinsen vereinbart. Das Darlehen wurde im Geschäftsjahr 2020 vereinbarungsgemäß bedient.

Die Gesellschaft verzichtete im Berichtsjahr aufgrund der ausgesprochenen Pachtverzichte sowie der weiterhin unsicheren Gesamtlage aus kaufmännischer Vorsicht auf die Auszahlung der vorgesehenen Ausschüttung i.H.v. 5,0 %.

Die geschäftliche Entwicklung der Gesellschaft im Geschäftsjahr hat pandemiebedingt die Erwartungen nicht erfüllt. Derzeit verfügt die Gesellschaft noch über ausreichend liquide Mittel, um ihren eigenen kurzfristigen Verpflichtungen nachzukommen. Je nach Fortgang und Ausmaß der weiteren pandemiebedingten Einschränkungen des Hotel- und Gastgewerbes wird auch die künftige geschäftliche Entwicklung der Gesellschaft weiterhin negativ beeinflusst werden.

2.3. Ertragslage

Die Verwaltungsaufwendungen für das Geschäftsjahr belaufen sich auf rund 48 TEUR (Vorjahr 48 TEUR). Rund 23 TEUR (Vorjahr 23 TEUR) entfallen auf die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten sowie 10 TEUR (Vorjahr 10 TEUR) auf die Verwahrstellenvergütung.

Die sonstigen Aufwendungen belaufen sich auf rund 1 TEUR (Vorjahr 1 TEUR). Hieraus ergibt sich ein ordentlicher Nettoertrag von -80 TEUR (Vorjahr -83 TEUR). Aus der Neubewertung der Beteiligung ergibt sich ein Aufwand in Höhe von 30 TEUR (Vorjahr -1.297 TEUR). Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt -110 TEUR (Vorjahr 1.215 TEUR).

2.4. Finanz- und Vermögenslage

Der Wert der von der Objektgesellschaft gehaltenen Immobilie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,5 Mio. EUR auf 20,7 Mio. EUR vermindert. Zur Bewertung der Immobilie lag ein Gutachten eines externen Bewerbers vor.

Die ebenfalls von einem externen Bewerter bewertete Beteiligung der Gesellschaft an der Objektgesellschaft sieht einen um 172 TEUR vermindert Verkehrswert vor. Aus der Verpachtung der Immobilie wurde auf Ebene der Objektgesellschaft ein negatives Ergebnis erzielt. Entsprechend ist die Beteiligung an der Objektgesellschaft negativ im Wert beeinflusst, was sich in der negative Zeitwertänderung niederschlägt.

Die Bankguthaben der Gesellschaft belaufen per Stichtag auf 215 TEUR (Vorjahr 144 TEUR). Die Liquiditätssituation lässt auch unter Berücksichtigung der Corona-Krise derzeit keine Engpässe erwarten. Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen gezahlt. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Vermögens-, Finanzlage und Liquiditätssituation der Gesellschaft langfristig vom Erhalt von Auszahlungen aus der Objektgesellschaft beeinflusst wird. Die Lage der Gesellschaft könnte damit je nach Fortgang und Ausmaß der Auswirkungen der Ausbreitung des SARS-CoV 2-Virus auf die Hotel- und Reisebranche gefährdet sein, wenn die Tristar GmbH, Berlin nicht zur vertragsgemäßen Zahlung der Pachtraten an die Objektgesellschaft in der Lage sein sollte und ggf. eine Weitervermietung an einen anderen Pächter nicht möglich sein sollte und somit die eigenen vorhandenen liquiden Mittel der Objektgesellschaft nicht ausreichen sollten, um ihre eigenen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Dies stellt eine Unsicherheit im Zusammenhang mit den oben genannten Ereignissen und Gegebenheiten dar, die Zweifel an der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen könnten.

Die Verbindlichkeiten und Rückstellungen zum Stichtag betragen 40 TEUR (Vorjahr 31 TEUR).

2.5. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft ergibt sich aus dem Quotienten von Eigenkapital und Bilanzsumme und beträgt zum Bilanzstichtag 99,61 % (Vorjahr 99,70%).

Weitere wesentliche Steuerungsgröße während der gesamten Fondslaufzeit ist der Nettoinventarwert (Net-Asset-Value). Der Nettoinventarwert ergibt sich als Delta des bilanzierten Fondsvermögens abzüglich aller Fondsverbindlichkeiten und beträgt zum Bilanzstichtag rund 10.314 TEUR (Vorjahr 10.424 TEUR).

Weitere für die Geschäftsführung relevante Kenn- und Steuerungsgrößen sind der Marktwert des Hotels der Objektgesellschaft und das Ausfallrisiko des Pächters, da beide auf den Nettoinventarwert und somit auf das Kapital der Gesellschafter wesentlichen Einfluss haben. Schwankungen des Marktwertes wirken sich direkt auf den Nettoinventarwert aus, wohingegen die Änderung des Ausfallrisikos des Pächters den zukünftigen Nettoinventarwert beeinflussen kann. Der Marktwert des Hotels liegt bei 20.700 TEUR, ausgewiesen durch ein Gutachten eines externen Bewerbers zum Stichtag. Der Wert des wesentlichen Assets hat sich somit gegenüber dem Vorjahr reduziert (Vorjahr 21.300 TEUR). Im Rahmen der Corona-Krise hat sich aufgrund der Pachtstundungen das Ausfallrisiko des Pächters deutlich erhöht. Das Risiko ist abhängig von der weiteren Entwicklung der Corona-Krise und steht und steht unter enger Beobachtung des Risikomanagements.

2.6. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren werden nicht analysiert.

2.7. Gesamtaussage

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr insgesamt mit einem negativen Jahresergebnis ab. Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt -110 TEUR (Vorjahr 1.215 TEUR).

3. Tätigkeitsbericht

Anlageziel und Anlagepolitik, Anlagegeschäfte während des Geschäftsjahres

Als Anlageziel der Gesellschaft werden Erträge aus der Beteiligung an der Objektgesellschaft und damit aus der mittelbaren langfristigen Verpachtung des Hotels „Hampton by Hilton Aachen Tivoli“ in Aachen sowie aus dessen unmittelbarer bzw. mittelbarer Veräußerung angestrebt.



Die Anlagestrategie besteht in dem Erwerb von 94,80 % der Anteile an der Objektgesellschaft Hotel Aachen Merowinger Straße GmbH & Co. KG (vormals: DAixKo Hotel Krefelder Straße GmbH) und damit mittelbar eines Hotels und dadurch der Erzielung von Erträgen aus der Beteiligung an der Objektgesellschaft. Die Beteiligung an der Objektgesellschaft bzw. dem Hotel soll planmäßig bis Ende 2030 gehalten und anschließend veräußert werden. Je nach Entwicklung der aktuellen Marktlage ist auch ein früherer oder späterer Verkauf unter Berücksichtigung der Vorgaben der Anlagebedingungen möglich. Die Anlagepolitik der Gesellschaft besteht darin, sämtliche Maßnahmen zu treffen und durchzuführen, die der Anlagestrategie dienen.

Zu diesem Zweck hat die Gesellschaft eine Beteiligung an der Hotel Aachen Merowinger Straße GmbH & Co. KG (vormals: DAixKo Hotel Krefelder Straße GmbH) in Höhe von 94,80 % der Kommanditanteile erworben. Das geplante und im Verkaufsprospekt beschriebene Anlagegeschäft wurde wie geplant umgesetzt. Weitere Anlagegeschäfte darüber hinaus wurden nicht getätigt und sind auch nicht geplant.

Zur Stärkung der Liquidität der Objektgesellschaft wurde im Geschäftsjahr auf die Auszahlung der geplanten Ausschüttung verzichtet und stattdessen die auszahlungsfähigen Beträge als Sondereinzahlung in den Kapitalkonten der Objektgesellschaft belassen.

Hauptanlagerisiken

Die Anleger nehmen am Vermögen und Geschäftsergebnis (Gewinn und Verlust) der Gesellschaft gemäß ihrer Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen teil. Die Anlage in die Gesellschaft birgt neben der Chance auf Erträge auch Verlustrisiken. Da die Gesellschaft ohne Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung investiert, besteht ein erhöhtes Ausfallrisiko. Folgende Risiken können die Wertentwicklung der Gesellschaft und damit das Ergebnis des Anlegers wesentlich beeinträchtigen: Adressausfallrisiko, Weiterverwertungsrisiko/Marktpreisrisiko, Liquiditätsrisiko und Insolvenzrisiko. Die beschriebenen Risiken können einzeln oder kumulativ auftreten. Bei negativer Entwicklung besteht das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals sowie eine Verminderung seines sonstigen Vermögens erleidet bis hin zu einer Privatinsolvenz. Zur Darstellung der Risiken im Einzelnen verweisen wir auf den Chancen- und Risikobericht.

Struktur des Portfolios

Wesentlicher Vermögensgegenstand der Gesellschaft ist die in 2017 erworbene und übernommene Beteiligung an der Objektgesellschaft und damit mittelbar am Hampton by Hilton Hotel Aachen Tivoli. Weiterhin verfügt die Gesellschaft über liquide Mittel als Liquiditätsreserve.

Sonstige für den Anleger wesentliche Ereignisse

Sonstige für den Anleger wesentliche Ereignisse haben im Berichtszeitraum nicht stattgefunden.

Wertentwicklung des AIF während des Geschäftsjahres

Am Bilanzstichtag waren 295 Kommanditisten mit einem gezeichneten Kapital von 10.513.000,00 EUR an der Gesellschaft beteiligt. Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt damit 10.513.000. Jeder Gesellschafter hat pro 1,00 EUR seiner Pflichteinlage eine Stimme für Gesellschafterbeschlüsse nach § 14 des Gesellschaftsvertrages. Die Komplementärin hat 20.000 Stimmen; insgesamt sind somit 10.533.000 Stimmen vorhanden.

Der Nettoinventarwert (NAV) hat sich im Geschäftsjahr von 10,4 Mio. EUR auf 10,3 Mio. EUR reduziert. Ursächlich hierfür war im Wesentlichen die Neubewertung der Immobilie der Objektgesellschaft (-500 TEUR), die sich im mit 172 TEUR niedrigeren Verkehrswert der Beteiligung niedergeschlagen hat. Der Nettoinventarwert pro Anteil (Anteilwert) hat sich insofern von 0,99 auf 0,98 reduziert.

Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

4. Weitere Angaben

Die KVG ist als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Gesellschaft bestellt.

Der KVG hat die Portfolioverwaltung inklusive des Asset Managements für die Gesellschaft übernommen. Hierzu gehörten unter anderem das laufende Vertragscontrolling, die laufende Überwachung und Wahrung der gesetzlichen Pflichten, die laufende Überwachung der Zahlungsströme und die Überwachung der Aufgaben externer Dienstleister.

Das von der KVG im Rahmen der Verwaltung durchzuführende Risikomanagement umfasst insbesondere die Erfassung, Messung, Steuerung und Überwachung wesentlicher Risiken für die Gesellschaft, insbesondere von Marktrisiken, Liquiditätsrisiken, Gegenpartei Risiken, operationellen Risiken und Kreditrisiken, die Ermittlung der Auswirkungen wesentlicher Risiken auf das Gesamtrisiko der Gesellschaft, die Einrichtung quantitativer und qualitativer Risikolimits hinsichtlich wesentlicher Risiken der Gesellschaft sowie die Entwicklung von Gegenmaßnahmen bei tatsächlicher oder absehbarer Überschreitung der festgelegten Risikolimits.

Die KVG hat folgende Dienstleistungsverträge abgeschlossen:

- mit der DS-AIF Treuhand GmbH, Dortmund, über die Tätigkeit als Registertreuhand,
- mit der DS Immobilien GmbH & Co. KG, Dortmund, über das technische Asset-Management sowie
- mit der CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München, über die Verwahrstellenfähigkeit.

Grundlage für die Bestellung der KVG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ist der mit der Gesellschaft am 02.03.2017 geschlossene KVG-Bestellungsvertrag. Der Vertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann erstmals zum 31.12.2030 gekündigt werden. Die Vertragslaufzeit ist ungeachtet dessen begrenzt auf den Abschluss der Liquidation und die Auflösung der Gesellschaft. Daneben besteht ggfs. die Möglichkeit zur Kündigung aus wichtigem Grund.



In diesem Rahmen hat die Gesellschaft die KVG damit beauftragt, für sie die kollektive Vermögensverwaltung zu erbringen. Die kollektive Vermögensverwaltung umfasst dabei insbesondere die Konzeption des Beteiligungsangebotes, die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement, die Übernahme administrativer Tätigkeiten sowie sonstiger Tätigkeiten im Sinne des Anhang I der AIFM-Richtlinie.

Die KVG hatte die Funktion des IT-Beauftragten auf das Unternehmen Bechtle GmbH, Dortmund, ausgelagert. Seit dem 01.03.2020 hat die Security Assist GmbH diese Aufgabe übernommen. Vom 01.01.2021 an wurde das Aufgabengebiet auf die Stellung des Informationssicherheitsbeauftragten ausgeweitet. Ferner wurde die Interne Revision auf die Cordes + Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, ausgelagert.

Außerdem wurden ab dem 01.07.2018 die Bereiche Finanzen, Controlling, Strukturierung/Konzeption mit Produktentwicklung, Personalwesen, Rechnungswesen, Bereitstellen und Führen des Kundenportals, Beschwerdemanagement und Steuern an die Dr. Peters Holding GmbH ausgelagert, die sie an die Dr. Peters GmbH & Co. KG unterausgelagert hat. Auch der Bereich der IT wurde entsprechend ausgelagert.

Darüber hinaus erfolgt seit dem 01.07.2018 eine Auslagerung des Datenschutzbeauftragten an Shared IT (Herrn Thilo Noack).

Zu den Auslagerungen wurden jeweils Verträge geschlossen, deren Einhaltung vom Auslagerungscontroller der KVG überwacht wird. Unregelmäßigkeiten bzw. Nichteinhaltung gab es keine.

Für ihre Tätigkeit in der Bewirtschaftungsphase der Gesellschaft erhält die KVG eine jährliche Pauschalvergütung in Höhe von 37.655 EUR zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 19 %, welche für Zwecke des pauschalen Inflationsausgleiches jährlich ab dem Jahr 2019 mit 1,5 % indexiert wird, höchstens jedoch bis zu 1,05 % des jeweiligen durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft. Bei der Berechnung der Höchstgrenze von 1,05 % wird die Vergütung der KVG von der Objektgesellschaft in Abzug gebracht. Die Vergütung der KVG im Jahr 2020 betrug rund 46 TEUR (inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer in Höhe von 19 % bzw. 16 %).

Die Gesellschaft hat mit Zustimmung der KVG mit der DS-AIF Treuhand GmbH, Dortmund, einen Vertrag über die Tätigkeit als Registertreuhand geschlossen. Des Weiteren hat die Objektgesellschaft mit der DS Immobilien GmbH & Co. KG, Dortmund, einen Vertrag über das technische Asset-Management geschlossen. Durch den Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der Objektgesellschaft und der KVG ist die KVG mit der Vertretung der Objektgesellschaft aus dem technischen Asset-Management Vertrag betraut.

5. Angaben zur Vergütung

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat im Geschäftsjahr 2020 die folgenden Vergütungen gezahlt:

Vergütungen*	Betrag in EUR	Anzahl der Begünstigten
Konto		
60200000 Gehälter	263.128,50	5
Gesamt	289.795,17	15
davon an Risktaker (hier: Geschäftsführung)		
60200000 Gehälter	183.750,00	3
Gesamt	183.750,00	3

* Es werden keine variablen Vergütungen gezahlt.

6. Chancen- und Risikobericht

Der DS 141 ist Bestandteil des Risikomanagementsystems der KVG, die adäquate Systeme zur Planung, Steuerung und Kontrolle der Risiken im Einsatz hat. Im Berichtszeitraum bestanden keine den Fortbestand der Gesellschaft gefährdenden Risiken. Zu den Auswirkungen der SARS-Cov-2 Pandemie verweisen wir auf den Wirtschaftsbericht. Die Risiken werden im Rahmen des Vertrages beobachtet und bewertet. Dabei werden direkte und indirekte Risiken (auf Ebene der Objektgesellschaft) gleichermaßen einbezogen.

• Ausfallrisiko Leasingnehmer / Adressausfallrisiko

Beim Adressausfallrisiko handelt es sich um das Risiko des Ausfalls oder Verzögerung von Zahlungsverpflichtungen des Pächters. Diese können beispielsweise durch Insolvenz oder Liquiditätsprobleme aufgrund von signifikanten Bonitätsverschlechterungen ausgelöst werden. Zur Überwachung des Ausfallrisikos werden die laufenden Pachtingänge überwacht. Zudem werden regelmäßig die vom Pächter veröffentlichten Finanzdaten ausgewertet, um so eventuelle Hinweise auf Zahlungsstörungen oder sogar Zahlungsausfälle frühzeitig erkennen zu können.

• Weiterverwertungsrisiko und Mietpreisrisiko / Marktrisiko

Hierbei handelt es sich um das Risiko, dass während der Pachtlaufzeit geringere Mieteinnahmen erzielt werden als erwartet oder nach Ablauf der Pachtlaufzeit eine Verschlechterung der erzielbaren Einnahmen bei Anschlussverpachtung erzielt werden kann. Des Weiteren besteht das Risiko, dass beim Verkauf nur ein Veräußerungserlös unter dem kalkulierten Verkehrswert erzielt wird oder erst gar kein Käufer gefunden werden kann. Während der Fondslaufzeit wird der Immobilienmarkt laufend beobachtet, um eventuelle Wertverluste der Assets erkennen zu können.

• Kostenüberschreitungsrisiko / Liquiditätsrisiko



Es besteht das Risiko, dass die tatsächlichen Kosten der Immobilie und des Fonds (Property Management, nicht umlagefähige Kosten, Verwaltungskosten etc.) die ursprünglich kalkulierten Kosten übersteigen. Für die Überwachung des Kostenüberschreitungsrisikos werden laufend die nicht umlagefähigen Kosten, Property Management und die Verwaltungskosten kontrolliert.

• **Geschäftsrisiko/Spezifische Risiken der Vermögensgegenstände**

Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investitionen der Gesellschaft und damit auch der Erfolg der Kapitalanlage kann nicht vorhergesehen werden. Weder die KVG noch die Gesellschaft können Höhe und Zeitpunkte von Rückflüssen zusichern oder garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von mehreren Einflussgrößen ab, insbesondere von der Bonität und Zahlungsbereitschaft der Pächterin und der Entwicklung des Hotelmarktes in Aachen und der zukünftigen Wertentwicklung von Hotels im Allgemeinen. Die Erträge der Gesellschaft können infolge eines Zahlungsausfalls der Pächterin sinken oder ausfallen. Ferner können der Gesellschaft zusätzliche Kosten entstehen, sofern die Pächterin ihren vertraglichen Verpflichtungen (insbesondere Übernahme von Betriebs-, Wartungs- und anteiliger Instandhaltungskosten) nicht oder nicht vollumfänglich nachkommt.

Der tatsächlich erzielbare Veräußerungserlös der Beteiligung an der Objektgesellschaft Ende 2030 hängt im Wesentlichen von den zum Veräußerungszeitpunkt vorherrschenden generellen Marktbedingungen für Hotels, der speziellen Nachfragesituation für das Hampton by Hilton Aachen Tivoli, vom Zustand des Hotels sowie von evtl. ausstehenden Modernisierungs- und/oder Renovierungsmaßnahmen ab.

Auch rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen können sich ändern und negative Auswirkungen auf den Ertrag des AIF haben.

• **Fremdfinanzierung**

Die Objektgesellschaft finanziert das Hotel zum Teil durch ein langfristiges Darlehen. Dieses ist unabhängig von der Einnahmesituation der Objektgesellschaft zu bedienen. Durch die Fremdfinanzierung erhöht sich bei plangemäßigem Verlauf der Gesellschaft deren Rentabilität, bei negativem Verlauf führen die Zins- und Tilgungszahlungen jedoch dazu, dass das Eigenkapital der Objektgesellschaft schneller aufgezehrt wird.

• **Insolvenzrisiko/Fehlende Einlagensicherung**

Die Gesellschaft kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn die Gesellschaft geringere Erträge und/oder höhere Aufwendungen als erwartet hat. Die daraus folgende Insolvenz der Gesellschaft kann zum Verlust der Einlage des Anlegers (Totalverlust) führen, da die Gesellschaft keinem Einlagensicherungssystem angehört.

• **Allgemeines Haftungsrisiko**

Anleger, die sich als Kommanditisten beteiligen, haften direkt gegenüber Gläubigern der Gesellschaft in Höhe ihrer im Handelsregister eingetragenen Haftsumme. Die Haftsumme entspricht 1 % der Pflichteinlage ohne Ausgabeaufschlag. Hat der Anleger seine Einlage mindestens in Höhe dieser Haftsumme geleistet, ist seine persönliche Haftung ausgeschlossen. Eine Rückgewähr der Einlage oder Auszahlungen bzw. Entnahmen des Anlegers, die den Betrag der Kommanditeinlage unter den im Handelsregister eingetragenen Betrag der Hafteinlage herabmindern, führen gemäß § 172 Abs. 4 HGB zu einem Wiederaufleben der Haftung gegenüber Gesellschaftsgläubigern. Anleger, die als Treugeber beteiligt sind, haften nicht unmittelbar, sondern haften durch ihre Ausgleichsverpflichtung gegenüber der Treuhänderin indirekt.

• **Eingeschränkte Handelbarkeit**

Für Anteile an der Gesellschaft existiert kein Handelsplatz, der mit einer Wertpapierbörse vergleichbar ist. Eine Veräußerung des Anteils durch den Anleger ist grundsätzlich möglich, insbesondere über sogenannte Zweitmarktplattformen.

Aufgrund deren geringer Handelsvolumina und der Zustimmungsbedürftigkeit durch die Geschäftsführung der Gesellschaft zum Verkauf ist ein Verkauf nicht sichergestellt. Der Anleger geht mit dieser unternehmerischen Beteiligung ein langfristiges Engagement ein. Er sollte daher bei seiner Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbeziehen.

Alle Risiken werden vom Risikomanagement laufend überwacht.

7. „Zusätzliche Informationspflichten gemäß § 300 KAGB zum Stichtag 31.12.2020“.

Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände

Bei allen Vermögensgegenständen des AIF mit Ausnahme der kurzfristig verfügbaren Bankguthaben von 214.730,63 EUR handelt es sich um schwer liquidierbare Vermögensgegenstände. Dies entspricht einem Anteil von schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen am Gesamtvermögen von 97,93 %.

Liquiditätsmanagement

Das Liquiditätsmanagementsystem der KVG erfasst seit Auflegung des Investmentvermögens die Liquiditätsrisiken, überwacht sie und gewährleistet, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlage der Fondsgesellschaft mit seinen Verbindlichkeiten deckt.

Es ergaben sich im Berichtsjahr keine Änderungen zu den ursprünglichen, im Verkaufsprospekt vom 30.06.2017 dargestellten Regelungen des Liquiditätsmanagementsystems der Gesellschaft. Im Geschäftsjahr 2020 wurden die Anpassungen in der Regulierungsvorschriften so umgesetzt, dass im Rahmen der Liquiditätsstresstests mehrere Szenarien beurteilt wurden, u.a. der Ausfall mehrerer Pachten sowie zwei multivariable Szenarien.

Risikomanagement



Zur Steuerung der Risiken des AIF setzt die Kapitalverwaltungsgesellschaft ein den gesetzlichen Anforderungen entsprechendes Risikomanagementsystem ein. Hierzu hat sich die Kapitalverwaltungsgesellschaft für den Einsatz eines IT-gestützten Risikomanagementsystems entschieden. Zudem soll das Risikomanagement nicht nur der Überwachung und Steuerung von Risiken dienen, sondern der Geschäftsführung beim Entscheidungsprozess dienen.

Die Geschäftsführung der KVG hat es sich, der gesetzlichen Intention und der betriebswirtschaftlichen Notwendigkeit folgend, zur Aufgabe gemacht, ein Konzept nach dem Prinzip der Regelkreissystematik einzuführen. Hierzu erfolgt turnusgemäß eine quartalsweise Prozessabfolge, die jedoch auch bei wesentlichen Ereignissen ad-hoc angestoßen wird. Die vier Phasen der Regelkreissystematik bzw. der Prozessabfolge sind im Einzelnen:

1. Risikoidentifikation
2. Risikobewertung
3. Risikosteuerung
4. Risikoüberwachung und -berichterstattung

Im Berichtsjahr wurden im Rahmen der Corona-Krise als Hauptrisiken der Gesellschaft das Adressausfallrisiko des Pächters, das Weiterverwertungsrisiko sowie das Kostenüberschreitungsrisiko identifiziert.

Zur Einschätzung des Adressausfallrisikos des Pächters wird laufend die Bonität des Pächters überprüft, um eine Insolvenz des Pächters abschätzen zu können. Im Rahmen der Corona-Krise werden außerdem laufend Gespräche mit dem Pächter geführt, um die Situation besser einschätzen zu können. Hinsichtlich des Weiterverwertungsrisikos wird laufend der Wert der Immobilie überwacht, um einen vorzeitigen Werteverlust des Assets erkennen zu können. Für die Überwachung des Kostenüberschreitungsrisikos werden laufend die nicht umlagefähigen Kosten, Property Management und die Verwaltungskosten kontrolliert.

Innerhalb des Geschäftsjahres gab es keine Überschreitungen des anhand der Geschäfts- und Risikostrategie festgelegten Gesamt-Risikolimits. Auch in Zukunft ist aus heutiger Sicht nicht mit einem Überschreiten zu rechnen, allerdings kann die Entwicklung der Corona-Krise eine deutliche Auswirkung auf die Einschätzung einzelner Risiken haben. Das aktuelle Risikoprofil des Fonds deckt sich nach wie vor mit der Geschäfts- und Risikostrategie. Auch eine Abänderung der Geschäfts- und Risikostrategie aufgrund von deutlich geänderten Rahmenbedingungen war bisher nicht notwendig.

Vordefinierte Limits zur Risikosteuerung, insbesondere Einnahmen-Ausgaben-Abweichungen, wurden im Berichtsjahr nicht überschritten und es wurden keine wertmindernden Faktoren am Objekt festgestellt. Im Rahmen der Corona-Krise mussten im Berichtsjahr 2020 jedoch Risikosteuerungsmaßnahmen in Form eines Verzichts mehrerer Pachten und einer Stundung mehrerer Teilpachten vorgenommen werden.

Leverage

Die Gesellschaft verfügt nach Vollplatzierung planmäßig über keine langfristige Bankdarlehen. Die Finanzierung erfolgt ausschließlich auf Ebene der Objektgesellschaft (anfänglich 11 Mio. EUR). Während der Investitions- und Platzierungsphase waren Eigenkapitalzwischenfinanzierungen vorhanden, die nach der Platzierungsphase getilgt werden konnten.

Die Leverage-Quote des AIF ermittelt sich zum 31.12.2020 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

	31. Dezember 2020	31. Dezember 2019
Brutto-Methode	98,31 %	98,62 %
Commitment-Methode	100,39 %	100,30 %

Änderungen zu den im Verkaufsprospekt gemachten Angaben



Im Berichtsjahr haben sich gegenüber den im Verkaufsprospekt gemachten Angaben keine wesentlichen Änderungen gemäß Art 105 Abs. 1c EU-VO Nr. 231/2013 ergeben.

Dortmund, den 26. Mai 2021

DS Hotelimmobilien GmbH

Godrik Stöcker

Fabian Schultheis

DS Hotelimmobilien Management GmbH

Stefan Lammerding

Marc Bartels

Bilanz zum 31. Dezember 2020

Investmentanlagevermögen

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
A. Aktiva	10.354.189,65	10.455.753,72
1. Beteiligungen	10.139.459,02	10.311.423,70
2. Barmittel und Barmitteläquivalente	214.730,63	144.330,02
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	214.730,63	144.330,02
B. Passiva	10.354.189,65	10.455.753,72
1. Rückstellungen	37.943,51	29.038,51
2. Sonstige Verbindlichkeiten	2.436,00	2.499,00
a) Andere	2.436,00	2.499,00
3. Eigenkapital	10.313.810,14	10.424.216,21
a) Kapitalanteile	7.232.609,80	7.313.251,19
aa) Kapitalanteile der persönlich haftenden Gesellschafterin	0,00	0,00
bb) Kapitalanteile der Kommanditisten	7.232.609,80	7.313.251,19
b) Rücklagen	524.650,00	524.650,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	2.556.550,34	2.586.315,02

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

Investmenttätigkeit

	2020	2019
	EUR	EUR
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	0,00	0,00
b) Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00
c) Sonstige betriebliche Erträge	1.089,25	6,51
Summe der Erträge	1.089,25	6,51
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	0,00
b) Bewirtschaftungskosten	0,00	0,00
c) Verwaltungsvergütung	48.487,17	48.380,43
d) Verwahrstellenvergütung	9.744,00	9.996,00
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	22.519,00	23.290,59
f) Sonstige Aufwendungen	980,47	1.257,65
Summe der Aufwendungen	81.730,64	82.924,67
3. Ordentlicher Nettoertrag	-80.641,39	-82.918,16
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-80.641,39	-82.918,16
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00	1.297.242,31
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	29.764,68	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	29.764,68	1.297.242,31
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-110.406,07	1.214.324,15

Anhang für das Geschäftsjahr 2020

A. Allgemeine Hinweise

Die DS 141 Hotel Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Dortmund, ist ein Alternativer Investmentfonds (AIF) im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Die Gesellschaft wird durch eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) im Sinne des § 1 Abs. 16 i. V. m. § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB verwaltet.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 wurde gemäß § 158 Satz 1 i.V.m. § 135 KAGB nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen aufgestellt. Des Weiteren wurde der Jahresabschluss unter Beachtung der ergänzenden Regelungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt. Von den Erleichterungen für kleine Gesellschaften gemäß §§ 274a, 288 i. V. m. §§ 267 Abs. 1 und 264a HGB wurde Gebrauch gemacht.

Die Gesellschaft wurde am 21.02.2017 gegründet und am 28.02.2017 in das Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter der Handelsregisternummer HRA 18392 eingetragen.

Aus rechentechnischen Gründen können in den aufgeführten Tabellen Rundungsdifferenzen in Höhe von +/- einer Einheit (EUR, %) auftreten.



B. Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gliederung der Bilanz erfolgte im Rahmen der Vorschriften des § 158 Satz 1 KAGB i. V. m. § 135 Abs. 3 KAGB und § 21 Abs. 4 KARBV in Staffelform.

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach § 158 Satz 1 KAGB i. V. m. § 135 Abs. 4 KAGB und § 22 Abs. 3 KARBV in Staffelform. Die Aufwendungen und Erträge werden jeweils nach Sachbereichen getrennt untereinander angeordnet.

C. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung der Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten erfolgt unter Berücksichtigung der Bewertungsvorschriften des KAGB und der spezifischen Regelungen der KARBV.

Die Bewertung der Beteiligung erfolgt zum Verkehrswert. Dem Verkehrswert zum Stichtag liegt der Wert des von einem externen Bewerter erstellten Gutachtens für die Objektgesellschaft insgesamt zugrunde (10.696 TEUR). Der auf die Gesellschaft entfallende Anteil wurde mit 10.139 TEUR angegeben.

Das Unternehmen BLS Audit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat mit Datum vom 19. März 2021 ein Verkehrswertgutachten erstellt. Das Gutachten wurde gemäß den Vorschriften des KAGB und der KARBV angefertigt, die vorsehen, dass die in der Beteiligung gehaltene Immobilie mit ihrem Verkehrswert zu bewerten ist. Der Bewertung der von der Objektgesellschaft gehaltenen Immobilie liegt ein Wertgutachten des externen Bewerter LEHN & PARTNER GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG, München, zugrunde (EUR 20,7 Mio). Der Verkehrswert der Immobilie wurde nach dem Ertragswertverfahren ermittelt. Der Ansatz der Bankguthaben, übrigen Vermögensgegenstände der Objektgesellschaft erfolgt grundsätzlich mit dem Nennwert, sofern keine Neubewertungen erforderlich sind; die Bewertung der Rückstellungen und Verbindlichkeiten der Objektgesellschaft erfolgt mit dem Erfüllungs- bzw. Rückzahlungsbetrag.

Die Barmittel und Barmitteläquivalente sind gem. § 29 Abs. 2 KARBV zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen angesetzt.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und drohende Verluste aus schwebenden Geschäften. Sie sind unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Inanspruchnahme in der Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Verbindlichkeiten sind gem. § 29 Abs. 3 KARBV zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

D. Erläuterungen zur Bilanz

Beteiligungen

Die Gesellschaft hält eine Beteiligung an der Objektgesellschaft Hotel Aachen Merowinger Straße GmbH & Co. KG (vormals: DAixKo Hotelbaugesellschaft mbH & Co. KG, Aachen) mit Sitz in Dortmund. Mit Kaufvertrag vom 28.03.2017 hat die Gesellschaft 94,8 % der Gesellschaftsanteile der Objektgesellschaft erworben. Der Anteilskaufvertrag wurde am 11.12.2017 vollzogen. Zum Bilanzstichtag weist die Beteiligung an der Objektgesellschaft einen Verkehrswert von 10.139 TEUR auf. Das handelsrechtliche Gesellschaftskapital der Objektgesellschaft beträgt 4.830 TEUR.

Die Objektgesellschaft ist wiederum Eigentümer eines Hotels und hat dieses an eine Betreiber-Gesellschaft verpachtet. Die Hotelimmobilie wurde im Jahr 2017 fertiggestellt und in Betrieb genommen und war seither ununterbrochen in geöffnet, auch wenn die Auslastung in 2020 weit unterdurchschnittlich war.

Durch die Viruspanemie Covid-19 bedingt ist für die Monate April, Mai und Juni 2020 ein vollständiger Pachtverzicht sowie für den Monat August 2020 eine 50%ige Pachtstundung vereinbart worden. Die gestundete Pacht wurde vereinbarungsgemäß zum 31.12.2020 gezahlt. Im Gegenzug wird ab dem 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2030 die Pacht um 16,00 Euro pro Zimmer und Monat temporär angehoben. Wir verweisen auf unsere Ausführungen im Nachtragsbericht.

Nachfolgend einige Angaben zur Immobilie (bezogen auf 100%):

a) Grundstücksgröße	3.046 m ²
b) Art und Lage	Hotelgebäude mit Tiefgarage an der Krefelder Straße (B57). Das Hotel verfügt über 164 Gästezimmer, 52 Tiefgaragen- und 7 Außenstellplätze
c) Bau- und Erwerbsjahr	gebaut 2016 - 2017, fertiggestellt Ende Juni 2017, Hotel wurde in Betrieb genommen am 4. Juli 2017
d) Gebäudenutzfläche	Vermietbare Nutzfläche 5.481 m ² (ohne Tiefgarage)
e) Leerstandsquote	0%
f) Nutzungsausfallentgeltquote	0%



g) Fremdfinanzierungsquote	50,7 % (10,5 Mio. EUR langfristiges Darlehen bei 20,7 Mio. EUR Verkehrswert)
h) Restlaufzeit Mietvertrag	fest bis 30.06.2037
i) Verkehrswert	Das Wertgutachten hat als wesentliches Ergebnis einen Marktwert des Hotels in Höhe von EUR 20,7 Mio. ermittelt. Das Wertgutachten hat darüber hinaus keine außergewöhnlichen Feststellungen getroffen; es handelt sich um ein modernes Mittelklassehotel mit langfristigem Pachtvertrag und gemeinsamer Nutzung der Tiefgarage mit zwei Nachbarn.
j) Anschaffungsnebenkosten	keine
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	derzeit keine Maßnahmen geplant

Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen Kaufpreiseinbehalte (16 TEUR), Kosten für Bewertungen (10 TEUR) sowie Abschluss- und Prüfungskosten (12 TEUR).

Kredite und Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 2 TEUR (Vorjahr 2 TEUR) betreffen Vergütungen an die Verwahrstelle und haben eine Laufzeit von bis zu einem Jahr.

Eigenkapital

Die Komplementärin hat keine Einlage geleistet. Das Kommanditkapital per Stichtag beträgt 7.233 TEUR. Die realisierten Verluste wurden entsprechend des Gesellschaftsvertrages den Verlustausgleichskonten der Gesellschafter belastet und somit mit dem Gesellschaftskapital verrechnet.

Zusätzlich haben die Kommanditisten ein Agio von 5 % bezogen auf das Kommanditkapital geleistet (525 TEUR).

Käufe und Verkäufe von Beteiligungen oder Immobilien ergaben sich im Berichtszeitraum nicht. Das unrealisierte Ergebnis beträgt zum Stichtag EUR 2,6 Mio.

Die Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten gem. § 24 Abs. 2 KARBV stellt sich wie folgt dar:

	EUR	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres		10.424.216,21
1. Entnahmen für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenentnahmen		0,00
3. Mittelzufluss (netto)		0,00
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung		-80.641,39
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-29.764,68
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		10.313.810,14

Die einzige Komplementärin hat keinerlei Einlage geleistet und nimmt am Gewinn und Verlust der Gesellschaft nicht teil, insofern beträgt das Vermögen der Komplementärin 0,00 EUR.

Die Kapitalkonten der Kommanditisten gliedern sich gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen wie folgt:



	Komplementärin	Gründungskommanditisten	diverse Kapitalanleger	Summe
	EUR	EUR	EUR	EUR
Kapitalkonto I (Festkapitalkonto)	0,00	20.000,00	10.493.000,00	10.513.000,00
Gesamthänderisch gebundenes Rücklagenkonto (Agio)	0,00	0,00	524.650,00	524.650,00
Kapitalkonto II (Verlustausgleichskonto)	0,00	-6.477,50	-3.273.912,70	-3.280.390,20
Kapitalkonto III (Verrechnungskonto)	0,00	0,00	0,00	0,00
Kapitalanteile inkl. Agio	0,00	13.522,50	7.743.737,30	7.757.259,80
Rücklage Zeitwertveränderung		4.863,60	2.551.686,74	2.556.550,34
Eigenkapital		18.386,10	10.295.424,04	10.313.810,14

Das Ergebnis des Geschäftsjahres wird entsprechend des Gesellschaftsvertrages verwendet.

Die Verwendungsrechnung gem. § 24 Abs. 1 KARBV stellt sich wie folgt dar:

	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-80.641,39
2. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	80.641,39
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

E. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Verwaltungsvergütung

Die Vergütung für die laufende Verwaltung setzt sich zusammen aus der Vergütung der KVG in Höhe von 46 TEUR sowie Geschäftsführungsvergütungen in Höhe von 3 TEUR.

Verwahrstellenvergütung

Die laufenden Kosten für die Verwahrstelle belaufen sich im Berichtszeitraum auf 10 TEUR.

Prüfungs- und Veröffentlichungskosten

Die Kosten für die Jahresabschlussprüfung sowie die Veröffentlichung des Jahresabschlusses betragen 23 TEUR.

F. Vergütung Geschäftsführung / Verwalterin / Verwahrstelle und weitere Kosten

Die persönlich haftende Gesellschafterin, die DS Hotelimmobilien GmbH, Dortmund, hat eine Haftungsvergütung für das Geschäftsjahr in Höhe von 1.452,62 EUR erhalten.

Die geschäftsführende Kommanditistin, die DS Hotelimmobilien Management GmbH, Dortmund, hat für das Geschäftsjahr eine Vergütung in Höhe von 1.452,62 EUR erhalten.

Die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Dortmund, hat für die laufende Verwaltung eine Vergütung in Höhe von 45.581,93 EUR erhalten. Diese setzt sich zusammen aus der für das Geschäftsjahr 2020 ermittelten Pauschalvergütung in Höhe von 39 TEUR zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Die Verwahrstelle, die CACEIS Bank S. A., Germany Branch, München, hat für ihre Verwahrstellentätigkeit eine Vergütung in Höhe von 10 TEUR erhalten. Die Verwahrstelle erhält eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,066 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts, mindestens jedoch 10 TEUR.

Die Gesamtkosten des Geschäftsjahres 2020 betragen 0,79 % im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert. Hierin enthalten sind laufende Vergütungen für die Verwaltung (laufende KVG-Vergütung, Kosten der Verwahrstelle, Abschluss- und Prüfungskosten und Kosten für die geschäftsführende Kommanditistin) in Höhe von 0,78 % im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert.

G. Sonstige Angaben

Am Bilanzstichtag waren 301 Kommanditisten mit einem gezeichneten Kapital von 10.513.000,00 EUR an der Gesellschaft beteiligt. Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt damit 10.513.000. Jeder Gesellschafter hat pro 1,00 EUR seiner Pflichteinlage eine Stimme für Gesellschafterbeschlüsse nach § 14 des Gesellschaftsvertrages. Die Komplementärin hat 20.000 Stimmen; insgesamt sind somit 10.533.000 Stimmen vorhanden.

Dreijahresvergleich

Der Nettoinventarwert (NAV) und der Nettoinventarwert pro umlaufenden Anteil (NAV / Anteil) haben sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
NAV (EUR)	10.313.810,14	10.424.216,21	9.750.448,31	4.642.053,23
NAV / Anteil (EUR)	0,98	0,99	0,93	0,78

H. Geschäftsführung und Vertretung

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die DS Hotelimmobilien GmbH, Dortmund. Sie verfügt über ein gezeichnetes Kapital in Höhe von 25 TEUR. Sie leistet keine Einlage und ist am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt.

Die Vertretung der Gesellschaft obliegt der persönlich haftenden Gesellschafterin, der DS Hotelimmobilien GmbH, Dortmund, und - kraft ausdrücklich erteilter Bevollmächtigung - der geschäftsführenden Kommanditistin, der DS Hotelimmobilien Management GmbH, Dortmund.

Die Geschäftsführung obliegt der geschäftsführenden Kommanditistin; die persönlich haftende Gesellschafterin ist im Innenverhältnis von der Geschäftsführung ausgeschlossen.

Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin, der DS Hotelimmobilien GmbH, Dortmund, sind:

- Herr Joachim Brandt, Gelsenkirchen (bis 30.06.2020)
- Herr Herbert Vogel, Velbert (bis 30.06.2020)
- Herr Fabian Schultheis, Werne (ab 01.07.2020)
- Herr Godrik Stöcker, Essen (ab 01.07.2020)

Geschäftsführer der geschäftsführenden Kommanditistin, der DS Hotelimmobilien Management GmbH, Dortmund, sind:

- Herr Marcel Dee, Erkrath (bis zum 06.04.2020)
- Herr Jochen Gedwien, Dortmund (bis zum 06.04.2020)
- Herr Marc Bartels, Dortmund (seit 07.04.2020)
- Herr Stefan Lammerding, Dortmund (seit 07.04.2020)

I. Verwaltung

Die geschlossene Investment KG wird von der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Dortmund, verwaltet. Geschäftsführer der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die Dr. Peters Asset Finance Verwaltungs-GmbH, Dortmund, als Komplementärin. Diese wiederum wurde im Berichtsjahr vertreten durch:

- Herrn Marc Bartels, Dortmund
- Herrn Christoph Bernd Seeger, Düsseldorf (bis zum 31.05.2020)
- Herrn Stefan Lammerding, Dortmund

Nachtragsbericht

Die Ausbreitung des SARS-CoV 2-Virus hat erhebliche Auswirkungen auf den globalen Reiseverkehr und die Geschäftstätigkeit des Pächters tristar GmbH, Berlin. Zwischen der Objektgesellschaft und dem Pächter wurde im Geschäftsjahr 2020 sowohl ein Forderungsverzicht über die Pachtzahlungen von drei Monaten sowie einer Stundungsvereinbarung über ein halbes Jahr getroffen. Die Geschäftsführungen der Gesellschaft und der Objektgesellschaft befinden sich weiterhin im laufenden Austausch mit der Pächterin.



Am 11.05.2021 wurde in einem weiteren Nachtrag zum Pachtvertrag vereinbart, dass die Pachtzahlungen der Monate April bis Juni 2021 bis zum 30.06.2021 zinslos gestundet werden. Darüber hinaus wurde ein Teilpachtverzicht für die Monate Januar bis März 2021 ausgesprochen (144 TEUR). Die Vereinbarung hat keine unmittelbare Auswirkung auf die Gesellschaft, allerdings könnte die Vereinbarung künftige Auszahlungen an die Gesellschaft mindern. Darüber hinaus sind Auswirkungen auf den Verkehrswert der Beteiligung nicht ausgeschlossen, sofern die geänderten Pachtzahlungen den Verkehrswert der Immobilie negativ beeinflussen.

Der Entwicklung der Gesellschaft könnte je nach Fortgang und Ausmaß der Auswirkungen der Ausbreitung des SARS-CoV 2-Virus auf die Hotel- und Reisebranche beeinträchtigt sein, wenn die tristar GmbH, Berlin nicht zur vertragsgemäßen Zahlung der Pachtraten an die Objektgesellschaft in der Lage sein sollte und ggf. eine Weitervermietung an einen anderen Pächter nicht möglich sein sollte und somit die eigenen vorhandenen liquiden Mittel der Objektgesellschaft nicht ausreichen sollten, um ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Dies stellt in Bezug auf die Objektgesellschaft eine Unsicherheit im Zusammenhang mit den oben genannten Ereignissen und Gegebenheiten dar, die Zweifel an der Fähigkeit des Unternehmens an der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen könnten, die dann auch Einfluss auf den Verkehrswert der Beteiligung der Gesellschaft haben könnten.

Insgesamt geht die Geschäftsführung derzeit davon aus, dass wesentliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Unternehmensfortführung nicht bestehen. Sollten sich die negativen Auswirkungen der Viruspandemie fortsetzen, könnte dies die geplante Entwicklung der Finanz- und Ertragslage jedoch negativ beeinträchtigen.

Dortmund, 26.05.2021

DS Hotelimmobilien GmbH

Godrik Stöcker

Fabian Schultheis

DS Hotelimmobilien Management GmbH

Stefan Lammerding

Marc Bartels

Der Jahresabschluss wurde durch Beschluss der Gesellschafter am 30. Juni 2021 festgestellt.

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die DS 141 Hotel Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Dortmund

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der DS 141 Hotel Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Dortmund, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der DS 141 Hotel Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 sonstigen Informationen umfassen den Jahresbericht - ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses, des geprüften Lageberichts sowie unseres Vermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum 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 sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht 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 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 - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen 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 den 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 - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches 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 dieser Systeme 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 Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses 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 unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger 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 DS 141 Hotel Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment KG zum 31. Dezember 2020 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 Satz 1 i.V.m. § 136 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 Satz 1 i.V.m. § 136 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, 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 wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches 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 27. Mai 2021

PricewaterhouseCoopers GmbH



Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anita Dietrich, Wirtschaftsprüfer

ppa. Ruth Koddebusch, Wirtschaftsprüferin

ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Gemäß § 158 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 135 Abs. 1 Satz 2 Ziff. 3 KAGB i.V.m. § 264 Abs. 2 Satz 3, § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB erklären wir folgendes:

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß der anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätze der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentkommanditgesellschaft vermittelt und im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Dortmund, den 26. Mai 2021

DS 141 Hotel Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Godrik Stöcker

Fabian Schultheis

Stefan Lammerding

Marc Bartels