



---

## DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG

### Dortmund

## Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

### Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Dortmund

#### Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

##### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG - bestehend aus Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 sowie den einschlägigen europäischen Verordnungen und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 159 Satz 1 KAGB 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 KAGB 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 dem Unternehmen 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, 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 - 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 Vorschriften 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 - 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 und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt 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 KAGB 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 des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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.

## Vermerk über die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

### Prüfungsurteil



Wir haben die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG zum 31. Dezember 2021 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 KAGB 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 ordnungsgemäß 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 KAGB 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 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 von 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, 22. Juni 2022

**Mazars GmbH & Co. KG**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**  
**Steuerberatungsgesellschaft**

*Jörn Dieckmann, Wirtschaftsprüfer*

*Kathrin Meier-Haskamp, Wirtschaftsprüferin*

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

### 1. Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen



## 1.1. Unternehmen

Die DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Dortmund, (nachfolgend auch „Gesellschaft“ oder „DS 142“) 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 26. Februar 2018 gegründet und am 6. März 2018 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Dortmund unter der Handelsregisternummer HRA 18571 eingetragen.

Gegenstand der Gesellschaft ist die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger, insbesondere der Erwerb und die Vermietung von Immobilien gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 1 (Sachwerte) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände sowie im Rahmen der Bildung einer Liquiditätsreserve die Anlage in (i) Wertpapiere gemäß § 193 KAGB (ii) Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und (iii) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

Die Gesellschaft soll das Hotel langfristig halten und Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen. Das Kommanditkapital der Gesellschaft konnte per 2. Mai 2019 ausplatziert werden. Insgesamt wurden EUR 12,5 Mio. am Markt platziert.

Das Hotel „Courtyard by Marriott Oberpfaffenhofen“ in Gilching verfügt über 174 Zimmer, davon 20 Apartments. Marriott lässt ihre Hotels nicht von der DeHoGa (Deutscher Hotel- und Gaststättenverband e.V.) mit Sternen klassifizieren. Marriott-intern wird ein Courtyard der Klasse „Classic Select“ zugeordnet. Dies entspricht weitestgehend einer 4-Sterne-Kategorie.

Die KVG ist als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Gesellschaft bestellt.

Die KVG hat im Berichtsjahr 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 sowie 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, Gegenparteirisiken, 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 hatte die Funktion des IT-Beauftragten seit dem 01.03.2020 an die Security Assist GmbH ausgelagert. Seit dem 01.01.2021 ist das Aufgabengebiet auf die Stellung des internen Sicherheitsbeauftragten ausgeweitet. Ferner ist die Interne Revision auf die Cordes + Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, ausgelagert. Die Funktion des Datenschutzbeauftragten ist an Thilo Noack, Shared IT Professional GmbH & Co.KG, Saebstr. 17a, 24576 Bad Bramstedt ausgelagert.

Außerdem sind seit 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. Zu den zuvor genannten und für die DS 142 relevanten Auslagerungen wurden jeweils Verträge geschlossen, deren Einhaltung vom Auslagerungscontroller der KVG überwacht wird. Unregelmäßigkeiten bzw. Nichteinhaltung gab es keine.

Zudem hat die KVG folgende Dienstleistungsverträge abgeschlossen:

- mit der DS-AIF Treuhand GmbH, Dortmund, über die Tätigkeit als Registertreuhand,
- mit der CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München, über die Verwahrstellentätigkeit.

## 1.2. Einflussfaktoren auf das Geschäft

Die Entwicklung der Gesellschaft wird durch die Geschäftsentwicklung des Hotels bestimmt, da der DS 142 keine anderen Geschäftstätigkeiten ausübt. Die wesentlichen Einflussfaktoren sind:

- Etablierung des Courtyard by Marriott Oberpfaffenhofen 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 sowie
- zukünftige Verkehrswertentwicklung von Hotels
- Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Pächterin

Die Entwicklung der Auslastungszahlen des Courtyard by Marriot wurden durch die Corona- Pandemie stark beeinträchtigt. Zwar konnte in den Sommermonaten durch touristische Gäste eine ordentliche Auslastung erreicht werden, insgesamt lag diese im Jahr 2021 bei nur 38,01 %.

Der Verkehrswert des Hotels wurde von einem unabhängigen, zertifizierten Sachverständigen für Immobilienbewertungen mit Wertstichtag 31. Dezember 2021 mit EUR 24,0 Mio. ermittelt. Dies entspricht einem Wertzuwachs gegenüber dem Vorjahr um EUR 0,1 Mio.



## 1.3. Forschungs- und Entwicklungstätigkeit

Als geschlossener inländischer Publikums-AIF betreibt die Gesellschaft keine Forschungs- und Entwicklungstätigkeit.

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat sich 2021 vom Corona-bedingten Einbruch des Vorjahres erholt, wenngleich weniger deutlich als ursprünglich erwartet. Laut der ersten amtlichen Schätzung des Statistischen Bundesamts ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2021 um 2,7 % gewachsen.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/konjunktur/bip-deutschland-wachstum-konjunktur-101.html>

Nach dem Rückgang des BIP im Jahr 2020 prognostizierte das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) für das Jahr 2021 zunächst ein Wirtschaftswachstum von 5,3 %.<sup>2</sup> Etwas zurückhaltender waren die Konjunkturerwartungen des Sachverständigenrats. Dieser erwartete für das Jahr 2021 einen Anstieg um 3,7 %.<sup>3</sup> Die Bundesregierung hatte ein Wachstum von 3,5 % erwartet.<sup>4</sup>

Mit den auslaufenden Infektionswellen und der steigenden Impfquote startete im Frühsommer 2021 ein Erholungskurs der deutschen Wirtschaft. Während des 2. Quartals wurden Eindämmungsmaßnahmen infolge sinkender Inzidenzen rasch zurückgeführt, was die personennahen Dienstleistungen und den Einzelhandel wiederbelebte. Bei gleichzeitig soliden Entwicklungen des produzierenden Gewerbes verzeichnete das Bruttoinlandsprodukt kräftige Zuwächse: Das Bruttoinlandsprodukt stieg preis-, saison- und kalenderbereinigt um 1,6% gegenüber dem Vorquartal und um 9,4% gegenüber dem Vorjahresquartal.<sup>5</sup>

Trotz dieser positiven Entwicklung war die Wirtschaft in den ersten beiden Quartalen des vergangenen Jahres weiterhin beeinflusst von den weltweiten Auswirkungen der Pandemie.<sup>6</sup> So führten die immer wieder aufkommenden Störungen der internationalen Lieferketten, beispielsweise durch die Corona-bedingten Schließungen asiatischer Häfen oder die Suez-Kanal-Blockade, und Einschränkungen an wichtigen Produktionsstandorten für die Vorproduktherstellung zu Produktionsstörungen und steigenden Produzentenpreisen.<sup>7</sup>

Auch im 3. Quartal führten die nach wie vor bestehenden Lieferengpässe bei Vorprodukten und Rohstoffen zu Produktionsbeschränkungen in der deutschen Industrie.<sup>8</sup> Dennoch stieg das BIP gegenüber dem 2. Quartal 2021 - preis-, saison- und kalenderbereinigt - um 1,8 %. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft im Sommer weiter fort.<sup>9</sup>

Diese Erholung wurde durch die vierte Corona-Welle und damit einhergehende, erneute Verschärfungen der Corona-Schutzmaßnahmen zum Jahresende gestoppt. Entsprechend sank das BIP im 4. Quartal 2021 gegenüber dem 3. Quartal 2021 - preis-, saison- und kalenderbereinigt - um 0,7 %.<sup>10</sup>

<sup>2</sup> <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/74644/umfrage/prognose-zur-entwicklung-des-bip-in-deutschland/>

<sup>3</sup> [https://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/fileadmin/dateiablage/gutachten/jg202021/JG202021\\_WichtigsteBotschaften.pdf](https://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/fileadmin/dateiablage/gutachten/jg202021/JG202021_WichtigsteBotschaften.pdf)

<sup>4</sup> <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/konjunktur/bip-deutschland-wachstum-konjunktur-101.html>

<sup>5</sup> Destatis, Pressemitteilung Nr. 398 vom 24. August 2021; [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/08/PD21\\_398\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/08/PD21_398_811.html)

<sup>6</sup> <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Dossier/konjunktur-und-wachstum.html>

<sup>7</sup> DIW Berlin, DIW Wochenbericht Nr. 37/2021; S.1

<sup>8</sup> <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/Wirtschaftliche-Lage/2021/20211014-die-wirtschaftliche-lage-in-deutschland-im-oktober-2021.html>

<sup>9</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/10/PD21\\_501\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/10/PD21_501_811.html)

<sup>10</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/01/PD22\\_039\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/01/PD22_039_811.html)

Ein weiteres Minus erwartet der Commerzbank-Chefvolkswirt Jörg Krämer wegen der Omikron-Variante für das 1. Quartal 2022. Danach dürfte sich die deutsche Wirtschaft laut Krämer aber kräftig erholen.<sup>11</sup>

### Immobilienmarkt Deutschland

Nach einer trotz Corona zumindest stabilen Entwicklung im Jahr 2020 hat der deutsche Immobilienmarkt 2021 wieder voll auf Wachstum umgeschaltet und dabei mit einem Transaktionsvolumen von rund 114 Mrd. Euro ein neues Rekordergebnis erzielt. Gegenüber dem Ergebnis aus 2020 entspricht das einem Plus von 44 %.<sup>12</sup>

Zurückzuführen ist dieser Rekord vor allem auf die Entwicklung bei der Nutzungsklasse Wohnen, die mit einem Transaktionsvolumen von rund 53 Mrd. EUR im vergangenen Jahr zum ersten Mal als Nutzungsklasse mit dem höchsten Transaktionsvolumen abgeschnitten hat. Dies wiederum lag vor allem an der Fusion der beiden börsennotierten Großkonzerne Vonovia und Deutsche Wohnen - mit 23,5 Mrd. Euro die mit Abstand größte Portfoliotransaktion im gesamten deutschen Immobilienmarkt.<sup>13</sup>

Das um diesen Sondereffekt bereinigte Transaktionsvolumen lag 2021 mit 90,3 Mrd. EUR rund 14 % über dem Vorjahresumsatz (2020: 78,9 Mrd. EUR) und sogar leicht über dem Vor-Corona-Niveau von 89,5 Mrd. EUR aus dem Jahr 2019. Für das Jahr 2022 wird mit einem ähnlichen Niveau gerechnet.<sup>14</sup>



Mit 30,7 Mrd. Euro landeten die Büroimmobilien mit Blick auf den Gesamtmarkt auf dem zweiten Platz. Im Markt für Gewerbeimmobilien allein blieben sie auch weiterhin die unangefochtene Nummer eins. Das Bemerkenswerte an der Entwicklung dieser Immobilienklasse im vergangenen Jahr war, dass sie entgegen anderslautender Prognosen und trotz der nach wie vor Corona-bedingt weit verbreiteten Nutzung von Mobile Working und Home Office 2021 ein Comeback feiern konnte - mit dem drittbesten Ergebnis beim Transaktionsvolumen der vergangenen zehn Jahre.<sup>15</sup>

Auf Rang zwei bei den Gewerbeimmobilien folgten Logistikobjekte mit 9,9 Mrd. EUR. Damit legten Logistikimmobilien 2021 beim Transaktionsvolumen um rund ein Viertel zu und stellten ein neues Allzeithoch auf.<sup>16</sup>

<sup>11</sup> <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/konjunktur/bip-deutschland-wachstum-konjunktur-101.html>

<sup>12</sup> [https://www.ey.com/de\\_de/news/2022-pressemittelungen/01/ey-re-trendbarometer-2022](https://www.ey.com/de_de/news/2022-pressemittelungen/01/ey-re-trendbarometer-2022)

<sup>13</sup> [https://www.ey.com/de\\_de/news/2022-pressemittelungen/01/ey-re-trendbarometer-2022](https://www.ey.com/de_de/news/2022-pressemittelungen/01/ey-re-trendbarometer-2022)

<sup>14</sup> [https://www.ey.com/de\\_de/news/2022-pressemittelungen/01/ey-re-trendbarometer-2022](https://www.ey.com/de_de/news/2022-pressemittelungen/01/ey-re-trendbarometer-2022)

<sup>15</sup> BNP Paribas Real Estate, Investmentmarkt Deutschland, At a Glance Q4 2021, S. 1

<sup>16</sup> BNP Paribas Real Estate, Investmentmarkt Deutschland, At a Glance Q4 2021, S. 1

Vervollständigt wird das Siegerpodest im Markt für Gewerbeimmobilien von Objekten aus dem Bereich des Einzelhandels, die 2021 auf ein Transaktionsvolumen von 8,7 Mrd. EUR kamen. Bedingt durch den Rückgang von Transaktionen bei großen Kaufhäusern und Shoppingcentern, die zum Teil erheblich unter den Corona-Beschränkungen litten, fiel der Einzelhandel gesamthaft gesehen gegenüber dem Vorjahr zurück. Ein sehr starkes Wachstum innerhalb dieser Immobilienklasse wiesen hingegen Discounter sowie Fach- und Supermärkte auf.<sup>17</sup>

Einer Marktstudie von BNP Paribas zufolge stieg allein der Anteil insbesondere lebensmittelgeankerter Investments, gemessen an den Gesamtinvestitionen in Einzelhandelsimmobilien, zwischen 2019 und 2021 deutschlandweit von 39 % auf stattliche 68 %.<sup>18</sup> Ein Grund für diesen Anstieg ist das Wachstum des stationären Lebensmitteleinzelhandels, dessen Umsatz hierzulande im Zeitraum 2009 bis 2020 um rund 61 Mrd. EUR zulegen konnte und damit in etwa gleichauf mit der Entwicklung des besonders wachstumsstarken Nonfood-Online-sektors lag.<sup>19</sup> Auch nach dem Rekordjahr 2020 konnte der systemrelevante Facheinzelhandel mit Lebensmitteln im vergangenen Jahr weiter leicht wachsen.<sup>20</sup>

Ein neuer Rekord wurde im vergangenen Jahr bei Healthcare-Immobilien erreicht. Mit einem Gesamtumsatz von gut 4,4 Mrd. EUR wurde die erst 2020 aufgestellte Bestmarke 2021 um 12 % übertroffen. Gleichzeitig liegt das Ergebnis mehr als doppelt so hoch wie der zehnjährige Durchschnitt. Ein wesentlicher Teil dieses Resultats entfällt dabei mit rund 1,1 Mrd. EUR auf Pflegeheime, die in der Übernahme der Deutsche Wohnen durch Vonovia enthalten sind.<sup>21</sup>

## Hotelmarkt

Laut dem weltweit führenden Immobiliendienstleister JLL stehen die Zeichen bei den Hotelimmobilien im Jahresvergleich zu 2020 wieder auf Erholung.<sup>22</sup> Sie konnten mit einem starken vierten Quartal 2021 fast 2,6 Mrd. EUR zum Gesamtmarkt beisteuern. Dies entspricht einer Steigerung um rund 26 % gegenüber dem sehr von Corona geprägten Jahr 2020.<sup>23</sup> Diese

<sup>17</sup> BNP Paribas Real Estate, Investmentmarkt Deutschland, At a Glance Q4 2021, S. 1

<sup>18</sup> BNP Paribas Real Estate, Retail-Investmentmarkt Deutschland, At a Glance Q4 2021, S. 1

<sup>19</sup> Scope Analysis, Einzelhandelsimmobilien im Fokus, 11.Mai2021, S.4 (HabonaReport2021; Scope Berechnungen auf Basis: bevh, destatis, GfK (2021))

<sup>20</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemittelungen/2022/01/PD22\\_002\\_45212.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemittelungen/2022/01/PD22_002_45212.html)

<sup>21</sup> BNP Paribas Real Estate, Healthcare-Investmentmarkt Deutschland, At a Glance, Q4 2021, S. 1

<sup>22</sup> <https://www.jll.de/de/presse/hotelinvestmentmarkt-beendet-2021-mit-optimistischen-signalen>

<sup>23</sup> <https://www.hogapage.de/nachrichten/wirtschaft/hotellerie/deutscher-hotelinvestmentmarkt-waechst-2/?page=1>

Entwicklung, vor allem zum Jahresende, ist laut den Experten von BNP Paribas als Vertrauenssignal in den Hotelstandort Deutschland zu werten.<sup>24</sup>

Dieser positive Trend beim Transaktionsvolumen fußt darauf, dass der Hotelmarkt im Jahr 2021 die Auswirkungen der Corona-Krise langsam abgeschüttelt hat.<sup>25</sup> Dennoch, so Rene Schappner, Head of Hotel beim internationalen Immobilienberater Colliers, dürfe man nicht vergessen, dass der Markt für Hotelimmobilien längst noch nicht wieder das Vorkrisenniveau erreicht habe und einige Herausforderungen biete.<sup>26</sup>

Alle Experten sind sich einig, dass mit einer dauerhaften und nachhaltigen Verbesserung der Situation am Hotelmarkt erst zu rechnen ist, wenn die aktuelle vierte Corona-Welle abgeflacht, die Reisebeschränkungen weitestgehend aufgehoben und das Vertrauen in sichere Reisen zurückgekehrt sind. Dies könnte frühestens ab dem Frühjahr 2022 der Fall sein.<sup>27</sup>

## 2.2 Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2021 wurde maßgeblich durch die Corona-Krise beeinflusst. Auch die Hotelpächterin, die Realotel Oberpfaffenhofen Hotelbetriebs GmbH aus Wiesbaden, hatte mit enormen Einbußen zu kämpfen. Insbesondere in den ersten fünf Monaten des Jahres lag die Auslastung aufgrund der Reise- und Kontaktbeschränkungen auf sehr niedrigem Niveau. Durch die attraktive Lage und teils vorhandene Beschränkungen für internationale Urlaubsreisen konnten wie im Vorjahr im Sommer vermehrt touristische Gäste begrüßt werden. Jedoch bewegten sich die Durchschnittspreise pro Zimmer aufgrund fehlender Messe- und Veranstaltungsgäste deutlich unter Vorkrisenniveau. Zudem verzeichnet der Konferenz- und Bewirtungsbereich hohe Einbußen. Durch die pandemiebedingte niedrige Auslastung und die verzögerte Auszahlung der durch die Pächterin bzw. ihre Muttergesellschaft beantragten staatlichen Fördermittel (u. a. November- und Dezember-Hilfen, Überbrückungshilfe III) wurde eine Stundung der Pachten im ersten Halbjahr 2021 vereinbart.



Diese gewährten Stundungen wurden vereinbarungsgemäß bis zum 30. Juni 2021 (1,5 Kaltpachten) bzw. 31. Dezember 2021 (4,5 Kaltpachten) zurückgeführt. Für den darüberhinausgehenden Liquiditätsbedarf hat auch die Muttergesellschaft der Pächterin erhebliche Mittel zur Verfügung gestellt.

Insgesamt ist die Hotelbetreiberin zuversichtlich, die Krise zu überstehen. Dennoch sind die langfristigen Folgen immens, da nun neue Verbindlichkeiten getilgt und gestundete Pachten zurückgezahlt werden müssen. Um diese Krise gemeinsam zu bestehen, haben die Fondsgeschäftsführung und der Hotelbetreiber ein gemeinsames Konzept zur Abmilderung der Folgen aus der Pandemie erarbeitet: Zunächst wurde für die Monate April, Mai und Juni 2020 ein vollständiger und für die Monate Juli bis Dezember 2020 ein hälftiger Pachtverzicht erklärt. Im Gegenzug wurde vereinbart, dass die Pacht ab dem 1. Januar 2025 um 9,00 € pro Zimmer und Monat temporär angehoben wird. Darüber hinaus hat die Pächterin die Ausübung der ersten Verlängerungsoption erklärt, sodass der Pachtvertrag nunmehr bis zum 30. April 2043 läuft.

<sup>24</sup> <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/hotelmarkt/deutschland-in-a-nutshell>

<sup>25</sup> <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/hotelmarkt/deutschland-in-a-nutshell>

<sup>26</sup> <https://www.colliers.de/presse/staerkstes-quartal-seit-beginn-der-coronakrise-beschert-einen-anstieg-des-volumens-bei-hotelinvestitionen-um-26-prozent/>

<sup>27</sup> <https://www.cbre.de/de-de/research/Deutschland-Real-Estate-Market-Outlook-2022>

Darüber hinaus zahlt die Fondsgesellschaft einen einmaligen Betrag von 175 T€ in die FF&E- Rücklage („Furniture, Fixtures & Equipment“ - also die Ausstattung und Einrichtung von Hotels) ein, die die Pächterin während der Krise nicht wie vorgesehen besparen konnte.

Die Pächterin hat alle im Jahr 2021 gestundeten Beträge wie vereinbart gezahlt, allerdings ist sie aufgrund des seit Dezember andauernden Buchungseinbruchs erneut mit einer liquiditätsschonenden Stundungsbitte an die Gesellschaft herangetreten. Für die Monate Januar bis März 2022 hat die Geschäftsführung einer 50%igen kurzfristigen Pachtstundung zugestimmt. Eine vertragliche Regelung wurde umgesetzt.

Durch die gefundene Einigung mit der Pächterin und die vorzeitige Aufholung der gestundeten Beträge wurde die Fondsgesellschaft in die Lage versetzt, die ausgesetzte vierteljährliche Auszahlung wieder aufzunehmen. Für das II. Halbjahr 2021 wurde eine planmäßige Auszahlung in Höhe von 2,75% durchgeführt.

Die aufgenommenen Langfristdarlehen bestehen aus einer Tranche über EUR 13 Mio., für die ein Festzins in Höhe von 1,82 % mit einer Laufzeit von 10 Jahren vereinbart wurde, und einer zunächst variablen Tranche über EUR 1,5 Mio. Diese wurde mittlerweile zu einem Festzins von 1,79 % auf ebenfalls 10 Jahre festgeschrieben. Die jährliche Tilgung der größeren Tranche beträgt fix EUR 200.000 p.a. ab Februar 2019, die kleine Tranche ist tilgungsfrei bis zum Laufzeitende. Aufgrund der gestundeten Pachten wurde mit der Bank eine Tilgungsaussetzung für die Monate Juni bis einschließlich Oktober 2020 vereinbart, dieser Betrag wurde im Sommer 2021 zurückgeführt.

Die im Berichtsjahr vorgesehene Auszahlung von 5,5 % p.a. wurde aufgrund der Pachtstundungen nur zur Hälfte vorgenommen.

### 2.3. Ertragslage

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr Erträge aus der Verpachtung der Hotelimmobilie in Höhe von 1.595 TEUR (Vorjahr 1.012 TEUR) erzielt. Die Zinsaufwendungen betragen rund 260 TEUR (Vorjahr 292 TEUR). Die Bewirtschaftungskosten für das Geschäftsjahr lagen bei 274 TEUR (Vorjahr 283 TEUR) und die Verwaltungsaufwendungen bei rund 117 TEUR (Vorjahr 116 TEUR). Rund 20 TEUR (Vorjahr 14 TEUR) entfallen auf die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten sowie 8 TEUR (Vorjahr 8 TEUR) auf die Verwahrstellenvergütung. Die sonstigen Aufwendungen betragen 4 TEUR (Vorjahr 4 TEUR). Aus der Neubewertung der Hotelimmobilie und den Abschreibungen auf die Anschaffungsnebenkosten ergibt sich in Summe ein Aufwand in Höhe von 33 TEUR (Vorjahr 2.533 TEUR). Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt 885 TEUR (Vorjahr -2.237 TEUR).

### 2.4. Finanz- und Vermögenslage

Der Wert des Assets der Gesellschaft wurde zum Stichtag von einem externen Gutachter auf 24.000 TEUR (Vorjahr 23.900 TEUR) taxiert. Der Kaufpreis des Objektes lag bei 24.200 TEUR.

Die Bankguthaben der Gesellschaft belaufen sich per Stichtag auf TEUR 952 (Vorjahr 518 TEUR). Die Liquiditätssituation lässt unter Berücksichtigung der Corona-Krise kurzfristig keine Engpässe erwarten. Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen gezahlt.

Die Verbindlichkeiten und Rückstellungen der Fondsgesellschaft belaufen sich zum Stichtag auf 14.274 TEUR (Vorjahr 14.577 TEUR).

### 2.5. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft ergibt sich aus dem Quotienten von Eigenkapital und Bilanzsumme und beträgt zum Bilanzstichtag 45,29 %.

Weitere wesentliche Steuerungsgröße während der gesamten Fondslaufzeit ist der Netto inventarwert (Net-Asset-Value). Der Nettoinventarwert ergibt sich als Delta des bilanzierten Fondsvermögens abzüglich aller Fondsverbindlichkeiten und beträgt zum Bilanzstichtag rund 11.828 TEUR (Vorjahr 11.289 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 Netto inventarwert 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 TEUR 24.000, ausgewiesen durch ein Gutachten eines externen Bewerter zum Stichtag. Im Rahmen der Corona-Krise hatte sich aufgrund der Pachtstundungen das Ausfallrisiko des Pächters deutlich erhöht, das Risiko ist abhängig von der weiteren Entwicklung der Corona-Krise 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 positiven Jahresergebnis ab. Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt 885 TEUR (Vorjahr -2.237TEUR).

## 3. Tätigkeitsbericht

### Anlageziel und Anlagepolitik, Anlagegeschäfte während des Geschäftsjahres

Als Anlageziel der Gesellschaft werden Erträge aus der langfristigen Verpachtung des Hotels „Courtyard by Marriott Oberpfaffenhofen“ in Gilching (inkl. der Stellplätze im benachbarten Parkhaus) sowie aus dessen Veräußerung angestrebt.

Die Anlagestrategie besteht in dem Erwerb des Anlageobjekts und der Erzielung von Erträgen aus der Verpachtung dieses Hotels. Das 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 hatte die Gesellschaft mit der Hotelprojekt Friedrichshafener Straße GmbH sowie der ASTO Besitz -und Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH am 18. Mai 2018 einen Grundstückskaufvertrag abgeschlossen. Von der Hotelprojekt Friedrichshafener Straße GmbH wurde der Grundbesitz eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Starnberg, Grundbuch von Gilching, Blatt 12637, Flurstücke 3244/22, 3239/27 und 3239 von der Gesellschaft erworben.

### Allgemeine und wesentliche Risiken

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. 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.

#### • Ausfallrisiko Pächter / 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 Mietpreiserisiko / 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 und um München 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 Courtyard by Marriott Oberpfaffenhofen, 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.

- Insolvenzzisiko/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 Zustimmungsbefürdigkeit 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.

#### Struktur des Portfolios

Wesentlicher Vermögensgegenstand der Gesellschaft ist die im Jahr 2018 erworbene Immobilie, das Hotel Courtyard by Marriott Oberpfaffenhofen. 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 239 Kommanditisten mit einem gezeichneten Kapital von 12.585.000,00 EUR an der Gesellschaft beteiligt. Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt damit 12.585.000. 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 12.605.000 Stimmen vorhanden.

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

	31. Dezember 2021	31. Dezember 2020	31. Dezember 2019
NAV (EUR)	11.827.669,84	11.289.184,24	13.527.452,20
NAV / Anteil (EUR)	0,94	0,90	1,07

Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

#### 4. Weitere Angaben

Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde die KVG beauftragt.

Grundlage für die Bestellung der KVG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ist der mit der Gesellschaft am 6. Juli 2018 geschlossene KVG-Bestellungsvertrag. Der Vertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann erstmals zum 31. Dezember 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.



Für ihre Tätigkeit in der Bewirtschaftungsphase der Gesellschaft erhält die KVG eine jährliche Pauschalvergütung in Höhe von anfänglich EUR 125.545 inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 19 %, höchstens jedoch bis zu 1,5 % des jeweiligen durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer, welche für Zwecke des pauschalen Inflationsausgleiches jährlich ab dem Jahr 2020 mit 1,75 % indexiert wird. Die Vergütung der KVG im Jahr 2021 betrug rund 109 TEUR (zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 19 %).

Die Gesellschaft hat mit Zustimmung der KVG mit der DS Immobilien GmbH & Co. KG, Dortmund, einen Vertrag über das Facility Management geschlossen. Durch den Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der Gesellschaft und der KVG ist die KVG mit der Vertretung der Gesellschaft aus dem Facility Management Vertrag betraut.

## 5. Risikobericht

Der DS 142 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. Die Risiken werden im Rahmen des Vertrages beobachtet und bewertet (zu den Einzelrisiken siehe „Tätigkeitsbericht“).

Zu den Risikomanagementsystemen siehe die Erläuterungen unter dem nachfolgenden Punkt

## 6. Zusätzliche Informationspflichten gemäß § 300 KAGB zum Stichtag 31.12.2021

### Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände

Bei allen Vermögensgegenständen des AIF mit Ausnahme der kurzfristig verfügbaren Bankguthaben von 952.197,39 EUR handelt es sich um schwer liquidierbare Vermögensgegenstände. Dies entspricht einem Anteil von schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen am Gesamtvermögen von 96,35%.

### 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 dargestellten Regelungen des Liquiditätsmanagementsystems der Gesellschaft.

### 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 Adressausfallrisiko des Haftungsübernehmers (Muttergesellschaft des Pächters) 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 Adressausfallrisikos des Haftungsübernehmers wird laufend die Bonität der Muttergesellschaft des Pächters überprüft, um das Risiko einer Insolvenz der Gesellschaft abschätzen zu können. 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 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 2021 jedoch Risikosteuerungsmaßnahmen in Form eines Verzichts mehrerer Pachten und einer Stundung mehrerer Teilpachten vorgenommen werden.

### Leverage



Die Gesellschaft verfügt nach Vollplatzierung planmäßig über langfristige Bankdarlehen von anfänglich EUR 14,5 Mio. Während der Investitions- und Platzierungsphase waren Eigenkapitalzwischenfinanzierungen vorhanden, die nach der Platzierungsphase getilgt werden konnten.

Die Leverage-Quote des AIF ermittelt sich zum 31.12.2021 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

	31. Dezember 2021	31. Dezember 2020
Brutto-Methode	212,72 %	226,21 %
Commitment-Methode	220,84 %	230,85 %

#### 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 22.06.2022

*DS Hotelimmobilien I GmbH  
als Komplementärin*

*Fabian Schultheis*

*Björn Juhnke*

*DS Hotelimmobilien Management I GmbH  
als geschäftsführende Kommanditistin*

*Marc Bartels*

*Stefan Gerth*

## Bilanz zum 31. Dezember 2021

### A. Aktiva

Investmentanlagevermögen	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
1. Sachanlagen	24.000.000,00	23.900.000,00
2. Anschaffungsnebenkosten	863.296,09	996.110,89
3. Barmittel und Barmitteläquivalente	952.197,39	518.303,23
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	952.197,39	518.303,23
4. Forderung	0,00	15.704,95
a) Forderung aus der Bewirtschaftung	0,00	15.704,95
5. Sonstige Vermögensgegenstände	279.015,51	421.417,90
6. Aktive Rechnungsabgrenzung	25.759,44	33.450,28

<b>Investmentanlagevermögen</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Summe der Aktiva	26.120.268,43	25.884.987,25
<b>B. Passiva</b>		
	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. Rückstellungen	18.700,00	19.300,00
2. Kredite	13.916.666,55	14.199.999,94
a) von Kreditinstituten	13.916.666,55	14.199.999,94
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	27.235,09	82.503,07
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	27.235,09	82.503,07
4. Sonstige Verbindlichkeiten	329.996,95	294.000,00
a) gegenüber Gesellschaftern	3.712,50	0,00
b) andere	326.284,45	294.000,00
5. Eigenkapital	11.827.669,84	11.289.184,24
a) Kapitalanteile	11.885.724,73	11.314.424,33
aa) Kapitalanteile der Kommanditisten	11.885.724,73	11.314.424,33
b) Rücklagen	562.350,00	562.350,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-620.404,89	-587.590,09
Summe der Passiva	26.120.268,43	25.884.987,25

## Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	1.595.353,32	1.688.648,38
abzgl. Ausbuchung aufgrund Forderungsverzicht	0,00	-676.800,00
b) Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00
c) Sonstige betriebliche Erträge	4.500,00	0,00
Summe der Erträge	1.599.853,32	1.011.848,38
2. Aufwendungen		



	2021	2020
	EUR	EUR
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	259.524,94	291.562,95
b) Bewirtschaftungskosten	273.777,82	282.570,45
c) Verwaltungsvergütung	116.679,03	116.060,35
d) Verwahrstellenvergütung	8.400,00	8.400,00
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	20.208,38	13.984,30
f) Sonstige Aufwendungen	3.875,25	3.898,49
Summe der Aufwendungen	682.465,42	716.476,54
3. Ordentlicher Nettoertrag	917.387,90	295.371,84
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	917.387,90	295.371,84
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	100.000,00	0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00	2.400.000,00
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	132.814,80	132.814,80
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-32.817,80	-2.532.814,80
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	884.573,10	-2.237.442,96

## Anhang für das Geschäftsjahr 2021

### A. Allgemeine Hinweise

Die DS 142 Hotel Oberpuffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Dortmund, ist ein Alternativer Investmentfonds (AIF) im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Die Fondsgesellschaft wird durch eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) im Sinne des § 1 Abs. 16 i. V. m. § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB verwaltet.

Der Jahresabschluss 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 § 288 i. V. m. §§ 267 Abs. 2, 3 und 264a HGB wurde Gebrauch gemacht.

Die Gesellschaft wurde am 26.02.2018 gegründet und am 06.03.2018 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Dortmund unter der Handelsregisternummer HRA 18571 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 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.

### C. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden



Im Jahresabschluss sind sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Aufwendungen und Erträge enthalten, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist.

Rückstellungen sind entsprechend des § 249 HGB gebildet. Die Auflösung der Rückstellungen erfolgt nach bestimmungsgemäßem Verbrauch.

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

Das Sachanlagevermögen ist zum Verkehrswert angesetzt. Der Verkehrswert entspricht zum Stichtag dem Wert eines von einem externen Bewerter eingeholten Gutachtens von 24.000 TEUR. Anschaffungsnebenkosten werden gesondert erfasst und gem. § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB über zehn Jahre linear abgeschrieben.

Das Unternehmen TÜV SÜD ImmoWert GmbH hat mit Datum vom 28.01.2022 ein externes Verkehrs wertgutachten erstellt. Das Gutachten wurde gemäß den Vorschriften des KAGB und der KARBV angefertigt. Die Immobilie wurde in Höhe des Verkehrswerts, der nach dem Ertragswertverfahren ermittelt wurde, angesetzt.

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Verkehrswert angesetzt, der dem Nennwert entspricht.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten werden vor dem Bilanzstichtag geleistete Zahlungen aktiviert, die Aufwendungen für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

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

### Sachanlagevermögen

Die Gesellschaft hat in 2018 das 3-Sterne-Superior Standard geführte Hotel „Courtyard by Marriot Oberpfaffenhofen“ in der Gemeinde Gilching erworben. Somit hat die Gesellschaft das Volleigentum an den Grundstücken (Blatt 12637 und Blatt 13474), das mit einer Hotelimmobilie mit Parkhaus bebaut ist. Nachfolgend einige Angaben zum Objekt:

a) Grundstücksgröße	2.837 m <sup>2</sup> (nur Hotel) 588 m <sup>2</sup> (Teileigentum Parkhaus) 1.770 m <sup>2</sup> (Ausgleichsfläche sowie Grünstreifen)
b) Art und Lage	Hotelgebäude an der Friedrichshafener Str. 3a, Gilching. Das Hotel verfügt über 174 Gästezimmern, davon 20 Apartments. Zum Hotelbetrieb gehören 110 Stpl. im Teileigentum in einem ca. 100 m entfernten Parkhaus (Bj. 2003) plus 8 Außenstellplätze am Hotel.
c) Bau- und Erwerbsjahr	Die Hotelimmobilie wurde 2017/2018 in einer funktionalen Gegenwartsarchitektur und gehobenen Ausstattung errichtet und in 2018 erworben.
d) Gebäudenutzfläche	Vermietbare Nutzfläche 6.518 m <sup>2</sup> (ohne Parkhaus)
e) Leerstandsquote	0%
f) Nutzungsausfallentgeltquote	0%
g) Fremdfinanzierungsquote	53,28%
h) Restlaufzeit Mietvertrag	fest bis 30.04.2043
i) Verkehrswert	Das Wertgutachten hat als wesentliches Ergebnis einen Marktwert des Hotels in Höhe von 24.000 TEUR ermittelt.
j) Anschaffungsnebenkosten	1.254.770,98€
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	derzeit keine Maßnahmen geplant

Der Erwerb des Objekts durch die Gesellschaft fand am 18. Mai 2018 und der Nutzen- und Lastenübergang am 2. August 2018 statt. Der Hotelbetrieb wurde durch die Pächterin Realotel Oberpfaffenhofen Hotelbetriebs GmbH, Wiesbaden, am 1. Mai 2018 aufgenommen. Das durch die Gesellschaft vereinbarte Pachtverhältnis läuft 25 Jahre zzgl. zwei Option von jeweils 5 Jahren. Die erste Option wurde mit Nachtrag Nr. 5 zum Pachtverhältnis ausgeübt.

Der Verkehrswert des Objektes entspricht dem Gutachterwert von 24.000 TEUR.

#### **Anschaffungsnebenkosten**

Die Anschaffungsnebenkosten beinhalten im Wesentlichen Vermittleraufwendungen und Aufwendungen für die Kaufvertragsberatung sowie die Grunderwerbsteuer. Die Kaufnebenkosten werden gem. § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB über die Dauer von zehn Jahren in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben.

#### **Barmittel**

Es bestehen kurzfristig verfügbare Bankguthaben in Höhe von 952 TEUR.

#### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Restlaufzeit der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände beträgt wie im Vorjahr weniger als ein Jahr.

#### **Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten**

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet im Wesentlichen ein bei Auszahlung der Darlehen fälliges Disagio, das über die Kreditlaufzeit abgeschrieben wird.

#### **Rückstellungen**

Die Rückstellungen betreffen die Kosten des Wertgutachtens in Höhe von 4 TEUR; zusätzlich wurde eine Rückstellung für die Kosten der Jahresabschlussprüfung in Höhe von 15 TEUR gebildet.

#### **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten setzen sich zum 31.12.2021 zusammen wie nachfolgend dargestellt:

Art der Verbindlichkeit	Restlaufzeit			Gesamt	
	bis 1 Jahr TEUR	über 1 Jahr TEUR	über 5 Jahre TEUR	31.12.2021 TEUR	31.12.2020 TEUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	200	800	12.917	13.917	
(Vorjahr)	(200)	(800)	(13.200)		(14.200)
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	27	0	0	27	
(Vorjahr)	(82)	(0)	(0)		(82)
3. Sonstige Verbindlichkeiten	330	0	0	330	
(Vorjahr)	(294)	(0)	(0)		(294)
davon aus Steuern	33	0	0	33	
(Vorjahr)	(0)	(0)	(0)		(0)
	557	800	12.917	14.274	14.576

#### **Sicherheiten**

Die Kredite sind vollständig besichert. Für das Langfristdarlehen zur Finanzierung der Immobilie wurde eine erstrangige Grundschuld zugunsten der finanzierenden Bank im Grundbuch eingetragen. Weiterhin wurde die Abtretung der Miet- und Pachtansprüche vereinbart.

#### **Eigenkapital**



Die Komplementärin hat keine Einlage geleistet. Das Kommanditkapital per Stichtag beträgt 12.585 TEUR. Das realisierte Ergebnis wurde entsprechend des Gesellschaftsvertrages den Verlustausgleichskonten der Gesellschafter belastet.

Zusätzlich haben die Kommanditisten ein Agio von 5 % bezogen auf das Kommanditkapital geleistet (562 TEUR).

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		11.289.184,24
1. Entnahmen für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenentnahmen		-346.087,50
3. Mittelzufluss (netto)		0,00
a. Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	
b. Mittelabflüsse aus Gesellschafteraustritten	0,00	
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung		917.387,90
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-32.814,80
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		11.827.669,84

Die Komplementärin hat keinerlei Einlage geleistet und nimmt am Gewinn und Verlust der Gesellschaft nicht teil, insofern beträgt das Vermögen der Komplementärin gemäß § 24 Abs. 2 KARBV EUR 0,00.

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

	Komplementärin EUR	Gründungskommanditisten EUR	diverse Kapitalanleger EUR	Summe EUR
Kapitalkonto I (Festkapitalkonto)	0,00	663.930,00	11.921.070,00	12.585.000,00
Gesamthänderisch gebundenes Rücklagenkonto (Agio)	0,00	0,00	562.350,00	562.350,00
Kapitalkonto II (Verlustausgleichskonto)	0,00	-7.027,63	-684.822,54	-691.850,17
Kapitalkonto III (Verrechnungskonto)	0,00	0,00	0,00	0,00
Kapitalanteile inkl. Agio	0,00	656.902,37	11.791.172,46	12.448.074,73
Rücklage Zeitwertveränderung		-32.729,87	-587.675,02	-620.404,89
Eigenkapital		624.172,40	11.203.497,44	11.827.669,84

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	+917.380,90
2. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-917.380,90
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

#### Erläuterung der Kapitalkontenentwicklung

Die Kapitalkonten der Kommanditisten und des Komplementärs werden entsprechend der gesellschaftsvertraglichen Regelungen geführt.

Für jeden Kommanditisten werden drei Kapitalkonten geführt. Auf dem Kapitalkonto I wird die Pflichteinlage des Gesellschafters erfasst. Diese ist während der Dauer der Beteiligung unveränderlich, gesetzt dem Fall, dass keine Teilung einer Beteiligung vorgenommen wird. Auf dem Kapitalkonto II werden anteilig auf den Gesellschafter entfallende Verluste sowie Gewinne bis zum vollständigen Ausgleich der vorgetragenen Verluste gebucht. Auf dem Kapitalkonto III werden anteilig auf den Gesellschafter entfallende Gewinne gutgeschrieben, sofern sie nicht zum Ausgleich der Verluste auf dem Kapitalkonto II benötigt werden. Zusätzlich werden dort gegebenenfalls anfallende weitere Einlagen, sämtliche Entnahmen sowie sonstige auf gesellschaftsrechtlicher Grundlage beruhende Geschäftsvorfälle zwischen der Gesellschaft und ihren Gesellschaftern gebucht.

Komplementärin der Gesellschaft ist die DS Hotelimmobilien I GmbH, Dortmund. Die Komplementärin leistet keine Einlage und ist am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt.

Geschäftsführende Kommanditistin der Gesellschaft ist die DS Hotelimmobilien Management I GmbH, Dortmund, mit einer Hafteinlage von TEUR 6,6.

#### **E. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

##### **Erträge aus Sachwerten**

Im Geschäftsjahr 2021 erzielte die Gesellschaft Pächterträge in Höhe von 1.600 TEUR.

##### **Zinsen aus Kreditaufnahmen**

Die Zinsaufwendungen in Höhe von 260 TEUR resultieren aus der langfristigen Finanzierung der Immobilie und den Darlehensgebühren für die Finanzierungen.

##### **Verwaltungsvergütung**

Die Vergütung für die laufende Verwaltung setzt sich im Wesentlichen zusammen aus der Vergütung der KVG in Höhe von 109 TEUR sowie der Geschäftsführungsvergütung in Höhe von 4 TEUR.

##### **Verwahrstellenvergütung**

Die laufenden Kosten für die Verwahrstelle belaufen sich im Berichtszeitraum auf 8 TEUR.

##### **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten**

Die Kosten für die Jahresabschlussprüfung, die Veröffentlichung des Jahresabschlusses sowie die Kosten der externen Bewertung betragen 20 TEUR.

##### **Sonstige Aufwendungen**

Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen nicht abziehbare Vorsteuern.

#### **F. Vergütung Geschäftsführung / Verwalterin / Verwahrstelle und weitere Kosten**

Die persönlich haftende Gesellschafterin, die DS Hotelimmobilien I GmbH, Dortmund, hat eine Haftungsvergütung für das Geschäftsjahr in Höhe von 4 TEUR erhalten.

Die geschäftsführende Kommanditistin, die DS Hotelimmobilien Management I GmbH, Dortmund, hat eine Geschäftsführungsvergütung in Höhe von 4 TEUR erhalten.

Die KVG hat für die laufende Verwaltung eine Vergütung in Höhe von 109 TEUR erhalten.

Die Verwahrstelle, die CACEIS Bank S. A., Germany Branch, München, hat für ihre Verwahrstellentätigkeit eine Vergütung in Höhe von 8 TEUR erhalten.

Die Gesamtkosten des Geschäftsjahres 2021 betragen 5,77 % im Verhältnis zum 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 1,23 % im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert.

#### **G. Sonstige Angaben**

Am Bilanzstichtag waren 239 Kommanditisten mit einem gezeichneten Kapital von 12.585.000,00 EUR an der Gesellschaft beteiligt. Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt damit 12.585.000. 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 12.605.000 Stimmen vorhanden.

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

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
NAV (EUR)	11.827.669,84	11.289.184,24	13.527.452,20	3.165.849,50

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
NAV / Anteil (EUR)	0,94	0,90	1,07	1,99

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

#### **H. Nachtragsbericht**

Durch die Eskalation des russisch-ukrainischen Konflikts und den darauffolgenden Ausbruch des Krieges am 24. Februar 2022 ändert sich die wirtschaftliche Lage in Deutschland.

Bereits vor Ausbruch des Krieges war die Inflation im Euro-Raum zu Jahresbeginn 2022 überraschend weiter gestiegen. Dienstleistungen und Waren kosteten im Januar durchschnittlich 5,1 % mehr als ein Jahr zuvor, wie das Statistische Bundesamt Eurostat ermittelte. Experten hatten mit einem Rückgang auf 4,4 nach 5,0 % im Dezember gerechnet. Damit entfernt sich die Inflation noch weiter vom Ziel der Europäischen Zentralbank (EZB), die eine Rate von 2,0 % als optimalen Wert für die Wirtschaft anpeilt. Aufgrund des Einmarsches russischer Truppen in die Ukraine am 24. Februar 2022 und des damit begonnenen Krieges kann die weitere Entwicklung der Inflationsrate aktuell nicht zuverlässig eingeschätzt werden.

Wie sich der Krieg in der Ukraine auf den deutschen Hotelimmobilienmarkt auswirken wird, ist zum heutigen Zeitpunkt nur schwer absehbar. Es kann aber sein, dass international Reisende, insbesondere aus dem Asiatischen und Nordamerikanischen Raum, ausbleiben. Die energieintensive Hotelimmobilienbranche kann zusätzlich von den derzeit stark steigenden Energiekosten belastet werden, die Auswirkungen auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Pächter haben.

Mit Nachtrag Nr. 7 zum Pachtvertrag vom 18. März 2022 wurde eine Stundung der Mietzahlungen für Januar bis April 2022 in Höhe von 50 % und für Mai und Juni in Höhe von 25 % vereinbart. Die Rückzahlung soll bis Ende 2022 erfolgen. Aufgrund der aktuell positiven Entwicklung des Hotelmarktes nach der Corona-Krise, ist derzeit von einer entsprechenden Erfüllung der Rückzahlungsverpflichtung des Mieters auszugehen.

#### **I. Sonstige Pflichtangaben**

Es bestehen zum Bilanzstichtag sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 175 TEUR. Es handelt sich um einen mit dem 5. Nachtrag zum Pachtvertrag mit dem Pächter verhandelten Zuschuss zum FF&E, dessen Anspruch im Geschäftsjahr 2022 entsteht.

#### **J. Geschäftsführung und Vertretung**

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die DS Hotelimmobilien I 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, DS Hotelimmobilien Management I GmbH, Dortmund.

Die Geschäftsführung obliegt der geschäftsführenden Kommanditistin DS Hotelimmobilien Management I GmbH; die persönlich haftende Gesellschafterin ist von der Geschäftsführung ausgeschlossen.

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

–Herr Stefan Lammerding, Dortmund (bis 27.03.2022)

–Herr Fabian Schultheis, Werne (ab 28.03.2022)

–Herr Björn Juhnke, Dortmund

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

–Herr Marc Bartels, Dortmund

–Herr Stefan Gerth, Dortmund

#### **K. 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 Stefan Lammerding, Dortmund (bis 31.03.2022)

–Herr Sebastian Wiegand, Waltrop (seit 01.04.2022)

–Herr Fabian Schultheis, Werne (seit 01.04.2022)



**L. Angaben zu Vergütungen**

Die Vergütungspolitik der KVG verfolgt im Sinne des Risikomanagements das Ziel, die Übernahme vermeidbarer Risiken bzw. die Schaffung entsprechender Anreize zu verhindern, und bezieht auch Nachhaltigkeitsrisiken ein.

**Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat im Geschäftsjahr 2021 die folgenden Vergütungen gezahlt:**

<b>Feste Vergütungen*</b>	<b>Betrag in EUR</b>	<b>Anzahl der Begünstigten</b>
Gezahlte Vergütungen	267.422	4
davon an Risktaker	267.422	4

\* Es werden keine variablen Vergütungen gezahlt.

Dortmund, 22.06.2022

*DS Hotelimmobilien I GmbH*

*Fabian Schultheis*

*Björn Juhnke*

*DS Hotelimmobilien Management I GmbH*

*Marc Bartels*

*Stefan Gerth*

Der Jahresabschluss wurde durch Beschluss der Gesellschafterversammlung am 06.09.2022 festgestellt.