DS 142 HOTEL OBERPFAFFENHOFEN

GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG

JAHRESBERICHT

ZUM 31.12.2025

Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft | Stockholmer Allee 53 | 44269 Dortmund | +49 (0) 231.55 71 73-0 | kvg@dr-peters.de | www.dr-peters.de

INHALTSVERZEICHNIS

I. LAGEBERICHT 3
1. Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen 3
1.1. Unternehmen 3
1.2. Einflussfaktoren auf das Geschäft 3
1.3. Forschungs- und Entwicklungstätigkeit 4
2. WIRTSCHAFTSBERICHT 4
2.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen 4
2.2. Geschäftsverlauf 7
2.3. Ertragslage 8
2.4. Finanz- und Vermögenslage 8
2.5. Finanzielle Leistungsindikatoren 9
2.6. Gesamtaussage 9
3. TÄTIGKEITSBERICHT 9
4. WEITERE ANGABEN 13
5. RISIKOBERICHT 14
II. JAHRESABSCHLUSS 15
1. Bilanz 15
2. Gewinn- und Verlustrechnung 16
3. Anhang 17
III. VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS 28
IV. ERLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER 35

I. LAGEBERICHT

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 Fondsgesellschaft 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.

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,

Die Auslastungszahlen des Courtyard by Marriot haben sich im Geschäftsjahr stabilisiert. Insgesamt konnte eine Auslastung von 67,36 % erreicht werden, die somit leicht über dem Vorjahr (66,37 %) liegt.

Der Verkehrswert des Hotels wurde von einem unabhängigen, zertifizierten Sachverständigen für Immobilienbewertungen mit Wertstichtag 31. Dezember 2025 mit EUR 21,8 Mio. ermittelt, was einer Wertminderung gegenüber dem Vorjahr um 200 TEUR entspricht.

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 hatte im Jahr 2025 nach zwei Jahren mit rückläufiger Entwicklung wieder ein geringes Wachstum erreicht, nachdem das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahresvergleich um rund 0,2 % gestiegen ist und damit erstmals wieder über dem Vorjahresniveau lag. Diese leichte wirtschaftliche Erholung folgte auf eine Phase, in der die gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten stark unter Druck standen und das Wachstum nur moderat ausfiel.[1]

Die durchschnittliche Inflationsrate in Deutschland lag im Jahr 2025 bei 2,2 % und stabilisierte sich damit auf einem moderaten Niveau, das deutlich unter den hohen Preissteigerungsraten der Jahre 2022 und 2023 lag. Während insbesondere die Preise für Dienstleistungen weiterhin moderat anstiegen, wirkten im Jahresdurchschnitt vor allem rückläufige Energiepreise sowie ein insgesamt geringerer Preisauftrieb bei Waren dämpfend auf die Inflationsentwicklung. Insgesamt bestätigte sich damit im Jahr 2025 eine Phase der Preisstabilisierung nach den inflationsgeprägten Vorjahren.[2]

Der Außenhandel trug im Kalenderjahr 2025 nur begrenzt zur wirtschaftlichen Entwicklung bei. Nach den bis Ende 2025 veröffentlichten amtlichen Monatsdaten entwickelten sich die deutschen Exporte im Jahresverlauf insgesamt schwach und verharrten über weite Strecken auf dem Niveau des Vorjahres, während die Importe teilweise deutlich zunahmen. So lagen die kalender- und saisonbereinigten Warenausfuhren im November 2025 um 0,8 % unter dem Vorjahresmonat, während die Einfuhren im gleichen Zeitraum um 5,4 % stiegen. Die Außenhandelsbilanz blieb damit zwar weiterhin positiv, der Überschuss fiel jedoch spürbar geringer aus als im Vorjahr und lag im November 2025 bei rund 13,1 Mrd. EUR gegenüber 20,0 Mrd. EUR im November 2024. Insgesamt spiegeln die verfügbaren IST-Daten eine verhaltene Auslandsnachfrage wider, die insbesondere exportorientierte Branchen im Jahr 2025 belastete.[3]

Die Industrieproduktion zeigte im Jahresverlauf 2025 zwar vereinzelt leichte Erholungszeichen, blieb aber insgesamt schwach, was sich im Produktionsrückgang im dritten Quartal sowie in Stagnationen im produzierenden Gewerbe widerspiegelte. Parallel dazu zeigte der Arbeitsmarkt eine stabile, aber belastete Entwicklung mit einer hohen Arbeitslosigkeit und weitgehend stagnieren-

[1] Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2025 um 0,2 % gewachsen - Statistisches Bundesamt
[2] KORREKTUR: Inflationsrate im Jahr 2025 bei +2,2 % - Statistisches Bundesamt
[3] Exporte im November 2025: -2,5 % zum Oktober 2025 - Statistisches Bundesamt

der Erwerbstätigkeit, was Ausdruck der insgesamt noch nicht vollständig überwundenen gesamtwirtschaftlichen Schwäche ist.[4]

Die Industrieproduktion in Deutschland blieb im Jahr 2025 insgesamt schwach. Nach den amtlichen IST-Daten des Statistischen Bundesamtes lag die kalender- und saisonbereinigte Produktion im Produzierenden Gewerbe im Jahresdurchschnitt 2025 um rund 1,1 % unter dem Niveau des Vorjahres. Besonders im dritten Quartal kam es zu spürbaren Rückgängen, während sich in der zweiten Jahreshälfte lediglich eine Seitwärtsbewegung ohne nachhaltige Erholung abzeichnete. Auch zum Jahresende blieb die Produktion gedämpft; im Dezember 2025 lag sie 0,6 % unter dem Wert des Vorjahresmonats, was die anhaltende Schwäche der industriellen Konjunktur unterstreicht.

Parallel dazu zeigte sich der Arbeitsmarkt im Jahr 2025 insgesamt stabil, jedoch ohne nennenswerte Wachstumsimpulse. Die Zahl der Erwerbstätigen lag im Jahresdurchschnitt mit rund 46,1 Millionen Personen nur geringfügig über dem Vorjahresniveau, während die durchschnittliche Arbeitslosenquote bei etwa 5,9 % lag und damit höher als im Jahr 2024. Diese Entwicklung spiegelt die verhaltene wirtschaftliche Dynamik wider, bei der insbesondere die Schwäche der Industrie eine breitere Beschäftigungsdynamik begrenzte.[5]

Trotz dieser Belastungen entwickelten sich einzelne Bereiche der Binnenwirtschaft positiv. So konnte der privatwirtschaftliche Konsum leicht zulegen, da sich die Reallöhne stabilisierten und die Verbraucherpreise moderat blieben, was die Konsumbereitschaft unterstützte, auch wenn strukturelle Risiken und internationaler Wettbewerbsdruck weiterhin spürbar waren.[6]

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass sich trotz der angespannten gesamtwirtschaftlichen Lage im Jahr 2025 erste positive Impulse abzeichneten, die auf eine schrittweise Erholung hindeuten, zugleich aber strukturelle Herausforderungen im Außenhandel, in der Industrie und am Arbeitsmarkt bestehen blieben. Vor diesem Hintergrund bleiben die Prognosen zahlreicher Wirtschaftsforschungsinstitute vorsichtig und gehen für 2026 von einem moderaten weiteren Wachstum aus.[7]

Gewerbeimmobilienmarkt Deutschland

Der deutsche Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien zeigte im Jahr 2025 insgesamt eine stabilisierende Entwicklung, auch wenn das Investitionsvolumen im Vergleich zu den Spitzenjahren weiterhin moderat blieb. Nach vorliegenden Branchenberichten lag das gesamte Transaktionsvolumen im Jahr 2025 für gewerbliche Immobilien bei etwa 25,1 Mrd. EUR, was dem Vorjahresergebnis nahekommt und auf eine vergleichsweise stabile Marktaktivität hinweist, auch wenn das Niveau leicht unter dem von 2024 lag.[8]

Ein wesentlicher Treiber dieser Stabilisierung war der Einzelhandelsimmobiliensektor, der im Jahresverlauf erneut eine führende Rolle einnahm und bei Handelsimmobilien mit Transaktionsvolumina von rund 6,3 Mrd. EUR [9] einen robusten Anteil am Gesamtmarkt aufwies. Retail-Immobilien profitierten von anhaltender Nachfrage und einem stabilen Investoreninteresse, auch wenn struk-

[4] Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im November 2025 | BMWE
[5] Produktion im November 2025: +0,8 % zum Vormonat - Statistisches Bundesamt
[6] Konjunktur und Wachstum | BMWE
[7] Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Dezember 20251 | BMWE
[8] Investmentmarkt Deutschland Q4 2025 | BNP Paribas Real Estate
[9] https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/retail-investmentmarkt/deutschland-report

turelle Anpassungsprozesse, etwa im Hinblick auf den Onlinehandel und verändertes Konsumverhalten, spürbar blieben.[10]

Im Bereich der Logistikimmobilien zeigte der Markt zwar eine erhöhte Aktivität, blieb mit einem Jahresvolumen von etwa 6,0 Mrd. EUR[11] jedoch leicht unter dem Vorjahresniveau und unter dem langfristigen Durchschnitt. Die Transaktionsdynamik spiegelte eine anhaltend hohe Nachfrage nach kleineren und mittleren Objekten wider, während großvolumige Portfoliodeals seltener abgeschlossen wurden.[12]

Der Hotelsektor gehörte zu den wachstumsstärksten Assetklassen im Jahr 2025, mit einem deutlich gestiegenen Transaktionsvolumen von rund 1,8 Mrd. EUR[13], was einem der stärksten Zuwächse aller Segmente entspricht und den Hotelsektor als attraktives Investment hervorhebt. Diese Entwicklung wurde durch eine Erholung des Beherbergungsmarktes und ein gestiegenes Interesse von Investoren gestützt.[14]

Der Büroimmobiliensektor gewann im Jahr 2025 wieder an Bedeutung. Nach Angaben von BNP Paribas Real Estate belief sich das Transaktionsvolumen bundesweit auf rund 6,2 Mrd. EUR, was einem Anstieg von knapp 20 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Marktaktivität wurde dabei ausschließlich durch Einzelobjekttransaktionen getragen, während Portfoliodeals ausblieben. Insgesamt deutet diese Entwicklung auf eine beginnende Stabilisierung des Büroinvestmentmarktes hin, auch wenn das Volumen weiterhin unter früheren Höchstständen lag.[15]

Der Health-Care-Immobilienmarkt entwickelte sich im Jahr 2025 ebenfalls positiv. Das Transaktionsvolumen stieg auf rund 1,37 Mrd. EUR und lag damit rund 18 % über dem Vorjahr. Pflegeimmobilien dominierten das Marktgeschehen mit einem Volumen von rund 888 Mio. EUR, während Portfoliotransaktionen eine untergeordnete Rolle spielten. Die Entwicklung unterstreicht das weiterhin stabile Investoreninteresse an Health-Care-Assets.[16]

Das Jahr 2025 markiert somit für den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt eine Phase der langsamen Erholung und Konsolidierung, in der trotz eines weiterhin herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Umfelds das Interesse der Investoren nicht erlahmte und einzelne Assetklassen wieder signifikante Zuwächse erzielten. Vor dem Hintergrund eines insgesamt moderaten Wachstums und stabiler Fundamentaldaten bietet der Markt weiterhin Perspektiven, wobei die weitere Entwicklung stark von gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Finanzierungskosten abhängig bleibt.[17]

Hotelmarkt Deutschland

Für das Jahr 2025 wurde für den deutschen Hotel-Investmentmarkt ein Investmentvolumen von rund 1,8 Mrd. EUR [18] registriert. Zwar wurde damit der langjährige Durchschnitt weiterhin deutlich unterschritten (Ø 10 Jahre: ca. 3,2 Mrd. EUR), gleichzeitig zeigte sich gegenüber dem Vorjahr ein

[10] Deutschland Investmentmarkt Q4 2025 | CBRE Germany
[11] https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/logistikmarkt/deutschland-report
[12] Logistikimmobilien-Investmentmarkt Deutschland Q4 2025 | BNP Paribas Real Estate
[13]https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/hotel-investmentmarkt/deutschland-report
[14] Deutschland Investmentmarkt Q4 2025 | CBRE Germany
[15] Büroimmobilien-Investmentmarkt Deutschland Q4 2025 | BNP Paribas Real Estate
[16] Healthcare-Investmentmarkt Deutschland Q4 2025 | BNP Paribas Real Estate
[17] https://www.jll.com/de-de/insights/market-dynamics/germany-investment
[18] Hotelimmobilien-Investmentmarkt Deutschland Q4 2025 | BNP Paribas Real Estate

spürbarer Anstieg des Transaktionsvolumens, was auf eine deutlich anziehende Marktdynamik im Jahresverlauf hindeutet.[19]

Die Markterholung setzte sich im Verlauf des Jahres 2025 weiter fort. Ein Beleg dafür, dass der Tiefpunkt überwunden ist, ist die erneut gestiegene Transaktionsaktivität, die sich insbesondere in einer Zunahme großvolumiger Einzeldeals widerspiegelte. Nach BNP-Angaben entfiel ein erheblicher Teil des Jahresumsatzes auf das erste Halbjahr 2025,[20] was die früh einsetzende Belebung des Hotelinvestmentmarktes unterstreicht.[21]

Der Hotelmarkt zählte damit im Jahr 2025 zu den wachstumsstärksten Assetklassen innerhalb des deutschen Gewerbeimmobilienmarktes.[22]

Tourismusmarkt

Der deutsche Hotelmarkt zeigte sich im Jahr 2025 insgesamt stabil und auf hohem Niveau konsolidierend. Nach den bis Ende November 2025 veröffentlichten Angaben des Statistischen Bundesamtes verzeichneten die Beherbergungsbetriebe in Deutschland 465,5 Millionen Gästeübernachtungen. Damit lagen die Übernachtungszahlen im bisherigen Jahresverlauf leicht über dem entsprechenden Vorjahreszeitraum und bestätigten die weiterhin robuste Nachfrageentwicklung nach den ausgeprägten Aufholeffekten der Vorjahre.[23]

Die Entwicklung wurde im Jahr 2025 überwiegend von der Inlandsnachfrage getragen. Die Übernachtungen von Gästen aus dem Ausland lagen im bisherigen Jahresverlauf unter dem außergewöhnlich hohen Niveau des Jahres 2024, das durch die in Deutschland ausgetragene Fußball-Europameisterschaft beeinflusst war. Im Vergleich zum Jahr 2023 bewegten sich die Auslandsübernachtungen hingegen auf einem ähnlichen Niveau, sodass der Rückgang gegenüber 2024 als Normalisierung nach einem Sondereffekt einzuordnen ist.[24]

Die monatlichen Ergebnisse der Beherbergungsstatistik zeigen zudem, dass sich die Nachfrage im Jahresverlauf 2025 insgesamt gleichmäßig entwickelte. Ausgeprägte Ausschläge nach oben oder unten blieben aus, sodass sich die Übernachtungszahlen über weite Teile des Jahres auf einem stabilen Niveau bewegten. Dies unterstreicht die fortschreitende Konsolidierung des Übernachtungsmarktes nach den starken Nachholeffekten der Vorjahre.[25]

2.2. Geschäftsverlauf

Auch im Geschäftsjahr 2025 verlief der Geschäftsbetrieb positiv. Dies spiegelt sich sowohl in den Auslastungs- als auch in den Umsatzzahlen der Hotelpächterin des Hotels in Oberpfaffenhofen, die Realotel Oberpfaffenhofen Hotelbetriebs GmbH aus Wiesbaden, wider.

Das Jahr 2025 konnte die stabilen Ergebnisse des Vorjahres bestätigen. Sowohl die (internationalen) Geschäftsreisenden als auch erneut zahlreiche Touristen konnten im Jahr 2025 in dem Hotel

[19] Investmentmarkt Deutschland Q4 2025 | BNP Paribas Real Estate
[20] Hotelimmobilien-Investmentmarkt Deutschland Q2 2025 | BNP Paribas Real Estate
[21] Hotelimmobilien-Investmentmarkt Deutschland Q4 2025 | BNP Paribas Real Estate
[22] Hotelimmobilien-Investmentmarkt Deutschland Q4 2025 | BNP Paribas Real Estate
[23] Tourismus in Deutschland im November 2025: 0,2 % mehr Übernachtungen als im Vorjahr - Statistisches Bundesamt
[2424] Tourismus in Deutschland im November 2025: 0,2 % mehr Übernachtungen als im Vorjahr - Statistisches Bundesamt
[25] https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Gastgewerbe-Tourismus/_inhalt.html

begrüßt werden. Dies spiegelt sich in den Auslastungszahlen des Geschäftsjahres 2025 wider, in denen in den Ferienmonaten eine hohe Auslastung von bis zu 84% erreicht werden konnte.

Sowohl die Auslastungszahlen als auch die Umsätze des Hotels in Oberpfaffenhofen sind im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr erneut gestiegen. Die durchschnittliche Auslastungsquote lag 2025 bei 67,4% und hat sich damit um 1-Prozentpunkt im Vergleich zum Vorjahr gesteigert. Die Umsatzzahlen konnten das Vorjahr ebenfalls übertreffen. Bezogen auf das Gesamtjahr 2025 lag der RevPar[26] bei 78,65 EUR und konnte somit um 4,75 EUR gesteigert werden.

Die Hotelbetreiberin sieht im Objekt Oberpfaffenhofen weiterhin ein zukunftsfähiges Haus. Auch für das Jahr 2026 gilt die Landeshauptstadt München als großer Anziehungspunkt für Messen, der voraussichtlich auch wieder vermehrt international Reisende in das Objekt ziehen wird.

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.

Die Fondsgesellschaft hat im Geschäftsjahr vierteljährlich ausgezahlt; Insgesamt wurden damit Auszahlungen in Höhe von 5,5 % p.a. vorgenommen.

2.3. Ertragslage

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr Erträge aus Sachwerten in Höhe von 1.817 TEUR (Vorjahr 1.826 TEUR) erzielt. Die Zinsaufwendungen betragen rund 244 TEUR (Vorjahr 247 TEUR). Die Bewirtschaftungskosten für das Geschäftsjahr lagen bei 395 TEUR (Vorjahr 342 TEUR) und die Verwaltungsvergütungen bei 147 TEUR (Vorjahr 145 TEUR). Rund 19 TEUR (Vorjahr 22 TEUR) entfallen auf die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten sowie 8 TEUR (Vorjahr 8 TEUR) auf die Verwahrstellenvergütung. Die sonstigen Aufwendungen betragen 194 TEUR (Vorjahr 152 TEUR). Aus der Neubewertung der Hotelimmobilie und den Abschreibungen auf die Anschaffungsnebenkosten ergibt sich in Summe ein Aufwand in Höhe von 333 TEUR (Vorjahr 433 TEUR). Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt 477 TEUR (Vorjahr 476 TEUR).

Die Gesamtkosten des Geschäftsjahres 2025 betragen 10,37 % 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 1,8 % im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert.

2.4. Finanz- und Vermögenslage

Der Wert des Assets der Gesellschaft wurde zum Stichtag von einem externen Gutachter auf 21.800 TEUR (Vorjahr 22.00 TEUR) taxiert. Der Kaufpreis des Objektes lag bei 24.200 TEUR.

Die sonstigen Vermögensgegenständen beinhalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 353 TEUR (Vorjahr 368 TEUR).

[26] RevPar = Revenue per available room / Umsatz je verfügbarem Zimmer

Die Bankguthaben der Gesellschaft belaufen sich per Stichtag auf TEUR 427 (Vorjahr 551 TEUR). Die Liquiditätssituation lässt auch unter Berücksichtigung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Folgen des Ukraine-Krieges keine Engpässe erwarten. Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen gezahlt.

Die Verbindlichkeiten und Rückstellungen der Fondsgesellschaft beliefen sich insgesamt zum Stichtag auf 13.574 TEUR (Vorjahr 13.832 TEUR).

2.5. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft ergibt sich aus dem Quotienten von Eigenkapital und Bilanzsumme und beträgt zum Bilanzstichtag 41,4 %.

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 9.605 TEUR (Vorjahr 9.820 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 TEUR 21.800, ausgewiesen durch ein Gutachten eines externen Bewerters zum Stichtag.

2.6. Gesamtaussage

Die Gesellschaft schließt das Berichtsjahr mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 477 TEUR (Vorjahr 476 TEUR) ab. Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 810 TEUR weicht um 227 TEUR von der Prognose (583 TEUR) ab. Grund hierfür sind reduzierte Instandhaltungskosten im Geschäftsjahr 2025 für die Sanierung der Bäder. Für das Geschäftsjahr 2026 sieht die Anfang 2026 aufgestellte Prognose einen positiven Geschäftsverlauf mit einem realisierten Ergebnis von 644 TEUR vor.

3. TÄTIGKEITSBERICHT

Die KVG ist als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Gesellschaft bestellt.

Die KVG hat mit Vertrag vom 6. Juli 2018 die Portfolioverwaltung inklusive des Asset Managements für die Gesellschaft übernommen. Hierzu gehörten unter anderem das laufende Vertragscontrolling, die laufende Überwachung sowie 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 wesentli-

cher Risiken der Gesellschaft sowie die Entwicklung von Gegenmaßnahmen bei tatsächlicher oder absehbarer Überschreitung der festgelegten Risikolimits.

Hinsichtlich der bestehenden Auslagerungen verweisen wir auf Abschnitt 4 (Weitere Angaben).

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 Property-Management sowie
- mit der CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München, über die Verwahrstellentätigkeit.

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. Die nachfolgend dargestellten Risiken können die Wertentwicklung der Gesellschaft und damit das Ergebnis der Anleger wesentlich beeinträchtigen. Die Risiken können einzeln oder kumulativ auftreten. Bei negativer Entwicklung besteht das Risiko eines Totalverlustes des eingesetzten Kapitals sowie einer Verminderung des sonstigen Vermögens bis hin zu Privatinsolvenz.

• Ausfallrisiko Leasingnehmer / Adressausfallrisiko

Beim Adressausfallrisiko handelt es sich um das Risiko des Ausfalls oder Verzögerung von Zahlungsverpflichtungen des Pächters, beispielsweise infolge von Insolvenz oder Liquiditätsengpässen. Zur Überwachung werden die laufenden Pachteingänge sowie veröffentlichte Finanzkennzahlen regelmäßig analysiert, um so eventuelle Hinweise auf Zahlungsstörungen oder sogar Zahlungsausfälle frühzeitig erkennen zu können.

Im Berichtsjahr zeigte sich der Hotelbetrieb stabil; es bestehen derzeit keine konkreten Hinweise auf erhöhte Ausfallrisiken.

• Weiterverwertungsrisiko und Mietpreisrisiko / Marktrisiko

Es besteht das Risiko, dass während der Pachtlaufzeit geringere Einnahmen erzielt werden oder sich nach Ablauf der Pachtlaufzeit Anschlussvermietungen zu ungünstigeren Konditionen ergeben. Ebenso kann der erzielbare Veräußerungserlös unter den Erwartungen liegen. Während der Fondslaufzeit wird der Immobilienmarkt laufend beobachtet, um eventuelle Wertverluste der Assets erkennen zu können.

• Kostenüberschreitungsrisiko / Liquiditätsrisiko

Es besteht das Risiko, dass tatsächliche Kosten (z. B. Instandhaltung, Property Management, Verwaltungskosten) die kalkulierten Ansätze übersteigen. Zur Überwachung erfolgt eine laufende Kontrolle der nicht umlagefähigen Kosten.

Für das Jahr 2026 sind Sanierungsmaßnahmen an Badezimmern und Fassade vorgesehen. Die hierfür erwarteten Kosten wurden in der Risikobetrachtung berücksichtigt. Abhängig vom Umsetzungszeitraum können temporäre Auswirkungen auf Liquidität und Erträge entstehen.

• Geschäftsrisiko/Spezifische Risiken der Vermögensgegenstände

Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Gesellschaft und damit auch der Erfolg der Kapitalanlage hängt insbesondere von der Bonität des Pächters sowie der Entwicklung des Hotelmarktes in Oberpfaffenhofen. Der tatsächlich erzielbare Veräußerungserlös Ende 2030 hängt im Wesentlichen von den zum Veräußerungszeitpunkt vorherrschenden generellen Marktbedingungen für Hotels, der speziellen Nachfragesituation für das Courtyard by Mariott Oberpfaffenhofen, vom Zustand des Hotels sowie von evtl. ausstehenden Modernisierungs- und/oder Renovierungsmaßnahmen ab. Höhe und Zeitpunkt von Rückflüssen können nicht garantiert werden

Die für 2026 geplanten Sanierungsmaßnahmen können temporär zu betrieblichen Einschränkungen führen und sich kurzzeitig auf Pachteinnahmen auswirken. Diese Effekte werden im weiteren Projektverlauf konkretisiert und fortlaufend bewertet.

Darüber hinaus können sich Änderungen rechtlicher und steuerlicher Rahmenbedingungen negativ Auswirkungen auf die Ertragslage auswirken.

• Fremdfinanzierung

Die Gesellschaft finanziert das Hotel zum Teil durch ein langfristiges Darlehen. Durch die Fremdfinanzierung erhöht sich bei plangemäßem Verlauf der Gesellschaft deren Rentabilität, bei negativem Verlauf führen die Zins- und Tilgungszahlungen jedoch dazu, dass das Eigenkapital schneller aufgezehrt wird.

Die laufenden Zins- und Tilgungsverpflichtungen werden planmäßig erfüllt; erhöhte Risiken aus der Fremdfinanzierung bestehen zum Stichtag nicht.

• 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.

Zum Stichtag bestehen keine Hinweise auf eine bestandsgefährdende Entwicklung.

• 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 eingetragen 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.

Struktur des Portfolios

Wesentlicher Vermögensgegenstand der Gesellschaft ist die im Jahr 2018 erworbene Immobilie, das Hotel Courtyard by Mariott Oberpfaffenhofen. Weiterhin verfügt die Gesellschaft über liquide Mittel als Liquiditätsreserve.

Sonstige für den Anleger wesentliche Ereignisse

Wie bereits zuvor berichtet, ist im Sommer des Geschäftsjahres 2023 ist ein Feuchtigkeitsschaden an einer Rigips-Wand zwischen Gäste- und Badezimmer entdeckt worden. Zudem wurde an der Nord-West-Fassade ein Mangel festgestellt, der im Rahmen der Gewährleistung durch den Generalunternehmer beseitigt wurde. Da das Schadensbild jedoch erneut aufgetreten ist, wurde seit März 2026 die Nord-West-Fassade durch den Generalunternehmer im Rahmen der Gewährleistung vollständig ausgetauscht. Da nicht ausgeschlossen werden konnte, dass auch andere Fassadenseiten betroffen sind, wurden weitere Bauteilöffnungen vorgenommen. Das Schadensbild hat sich jedoch nicht bestätigt, so dass ein für den Hotelbetrieb durchführbares Sanierungskonzept für die betroffene Fassadenseite erstellt wurde. Die Fassadensanierung wurde im Wesentlichen im Juni 2026 abgeschlossen. Im Rahmen der Fassadensanierung wurden zudem 60 weitere Badsanierungen für die an der Nord-West-Fassade liegende Zimmer vorgenommen.

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 Gesell-

schafterbeschlüsse 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:

	31.12.2025	31.12.2024
NAV EUR	9.604.515,80	9.819.540,96
NAV / Anteil EUR	0,76	0,78

Der Nettoinventarwert (NAV) hat sich im Geschäftsjahr von 9.819.540,96 EUR auf 9.604.515,80 EUR verringert. Der Nettoinventarwert pro Anteil (Anteilwert) ist von 0,78 auf 0,76 gesunken.

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.

Die KVG hat die Funktion des IT-Beauftragten seit dem 01.03.2020 an die Security Assist GmbH ausgelagert. Seit dem 01.01.2021 wurde das Aufgabengebiet auf die Stellung des Informationssicherheitsbeauftragten ausgeweitet. Ferner ist die Interne Revision an die Cordes + Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, 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 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 2025 betrug rund 139 TEUR.

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".

Zum Risikomanagementsystem wird auf die Ausführungen im Anhang verwiesen.

Im Berichtsjahr zeigte sich das Risikoprofil insgesamt stabil; die Risikotragfähigkeit ist uneingeschränkt gegeben.

Dortmund, den 29. Juni 2026

DS Hotelimmobilien I GmbH
(als Komplementärin)

Fabian Schultheis Thomas Munck

DS Hotelimmobilien Management I GmbH
(als geschäftsführende Kommanditistin)

Fabian Schultheis Thomas Munck

II. JAHRESABSCHLUSS

1. BILANZ

BILANZ ZUM 31.12.2025			
INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN		31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
A.	**AKTIVA**	**23.177.292,44**	**23.651.470,99**
1.	SACHANLAGEN	21.800.000,00	22.000.000,00
2.	ANSCHAFFUNGSNEBENKOSTEN	332.036,89	464.851,69
3.	BARMITTEL UND BARMITTELÄQUIVALENTE	427.356,20	550.731,97
a)	Täglich verfügbare Bankguthaben	427.356,20	550.731,97
4.	FORDERUNG	73.760,97	76.446,29
a)	Forderung aus der Bewirtschaftung	73.760,97	76.446,29
5.	SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	386.704,44	385.780,06
6.	AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNG	157.433,94	173.660,98
B.	**PASSIVA**	**23.177.292,44**	**23.651.470,99**
1.	RÜCKSTELLUNGEN	54.770,00	78.470,00
2.	KREDITE	13.116.666,39	13.316.666,43
a)	Von Kreditinstituten	13.116.666,39	13.316.666,43
3.	VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	79.045,56	39.424,39
a)	aus anderen Lieferungen und Leistungen	79.045,56	39.424,39
4.	SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN	322.294,69	397.369,21
a)	gegenüber Gesellschaftern	8.387,50	21.450,00
b)	andere	313.907,19	375.919,21
5.	EIGENKAPITAL	9.604.515,80	9.819.540,96
a)	Kapitalanteile	11.728.200,29	12.276.040,25
aa)	Kapitalanteile der Kommanditisten	11.728.200,29	12.276.040,25
b)	Rücklagen	562.350,00	562.350,00
c)	Nicht realisierte Gewinne / Verluste aus der Neubewertung	-2.686.034,49	-3.018.849,29

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

GUV FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2025 BIS 31. DEZEMBER 2025			
INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN		2025 EUR	2024 EUR
1.	ERTRÄGE		
	a) Erträge aus Sachwerten	1.763.661,59	1.794.538,06
	b) Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	3.230,54
	c) Sonstige betriebliche Erträge	53.201,08	28.065,95
	Summe der Erträge	**1.816.862,67**	**1.825.834,55**
2.	AUFWENDUNGEN		
	a) Zinsen aus Kreditaufnahme	243.740,39	247.434,76
	b) Bewirtschaftungskosten	394.668,05	341.643,08
	c) Verwaltungsvergütung	147.307,45	144.773,90
	d) Verwahrstellenvergütung	8.400,00	8.400,00
	e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	18.539,51	22.300,00
	f) Sonstige Aufwendungen	194.242,63	152.164,04
	Summe der Aufwendungen	**1.006.898,03**	**916.715,78**
3.	ORDENTLICHER NETTOERTRAG	**809.964,64**	**909.118,77**
4.	REALISIERTES ERGEBNIS DES GESCHÄFTS-JAHRES	**809.964,64**	**909.118,77**
5.	ZEITWERTÄNDERUNG		
	a) Erträge aus der Neubewertung	0,00	0,00
	b) Aufwendungen aus der Neubewertung	200.000,00	300.000,00
	c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	132.814,80	132.814,80
	Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	**-332.814,80**	**-432.814,80**
6.	**ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES**	**477.149,84**	**476.303,97**

3. ANHANG

A. Allgemeine Hinweise

Die DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Dortmund, ist ein Alternativer Investmentfonds (AIF) im Sinne des Kapitalanlagengesetzbuches (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.

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. Der Sitz der Gesellschaft ist Dortmund.

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 21.800 TEUR. Anschaffungsnebenkosten werden gesondert erfasst und gem. § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB über zehn Jahre linear abgeschrieben.

Herr Manuel Alberts von der einwert GmbH hat mit Datum vom 31.12.2025 ein externes Verkehrswertgutachten 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. Im Vergleich zum Vorjahr ergab sich eine geringfügige Reduktion des Gutachtenwertes.

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. Noch nicht abgerechnete Nebenkosten werden zu Anschaffungskosten bilanziert.

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 im Jahr 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 m² (nur Hotel) 588 m² (Teileigentum Parkhaus) 1.770 m² (Ausgleichsfläche sowie Grünstreifen)
b)	Art und Lage	Hotelgebäude an der Friedrichshafener Str. 3a, Gilching. Das Hotel verfügt über 174 Gästezimmer, davon 20 Apartments. Zum Hotelbetrieb gehören 110 Stellplätze 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 im Jahr 2018 erworben.
d)	Gebäudenutzfläche	Vermietbare Nutzfläche 6.518 m² (ohne Parkhaus)
e)	Leerstandsquote	0 %
f)	Nutzungsausfallentgeltquote	0 %
g)	Fremdfinanzierungsquote	60,09 % (13,1 Mio. EUR langfristiges Darlehen bei 21,8 Mio. EUR Verkehrswert)

h)	Restlaufzeit Mietvertrag	fest bis 30.04.2043
i)	Verkehrswert	Das Wertgutachten hat als wesentliches Ergebnis einen Marktwert des Hotels in Höhe von 21.800 TEUR ermittelt.
j)	Anschaffungsnebenkosten	1.254.770,98€
k)	Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	Sanierung aufgrund von Feuchtigkeitsschäden (vgl. Ausführungen im Nachtragsbericht)

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 nach Ausübung der ersten Option und der Addenden zum Pachtverhältnis 25 Jahre. Es besteht seitens der Pächterin die Möglichkeit, das Pachtverhältnis durch Ausübung einer Option um weitere fünf Jahre zu verlängern.

Der Verkehrswert des Objektes entspricht dem Gutachterwert von 21.800 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 427 TEUR.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 353 TEUR ausgewiesen. Die Restlaufzeit der Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände beträgt wie im Vorjahr weniger als ein Jahr.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Unter dem Posten wird ein FF&E-Zuschuss (TEUR 142) gegenüber dem Pächter ausgewiesen, der im Jahr 2022 ausgezahlt wurde und ratierlich über die Grundpachtzeit als Aufwand erfasst wird. Daneben beinhaltet der Posten ein bei der Auszahlung der Darlehen fälliges Disagio (TEUR 9), das über die Kreditlaufzeit abgeschrieben wird.

Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen hauptsächlich die Nebenkostenabrechnungen für 2024 und 2025 (33 TEUR), die Kosten der Jahresabschlussprüfung (14 TEUR) sowie die Kosten für die Erstellung des Gutachtens (4 TEUR).

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten setzen sich zum 31.12.2025 zusammen wie nachfolgend dargestellt:

	RESTLAUFZEIT			GESAMT	
ART DER VERBINDLICHKEIT	**BIS 1 JAHR IN TEUR**	**ÜBER 1 BIS 5 JAHRE IN TEUR**	**ÜBER 5 JAHRE IN TEUR**	**31.12.2025 IN TEUR**	**31.12.2024 IN TEUR**
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	200	12.917	0	13.117	
(Vorjahr)	(200)	(13.117)	(0)		(13.317)
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gezahlte Vergütung	79	0	0	79	
(Vorjahr)	(39)	(0)	(0)		(39)
3. Sonstige Verbindlichkeiten	322	0	0	322	
(Vorjahr)	(397)	(0)	(0)		(397)
davon aus Steuern	20	0	0	20	
(Vorjahr)	(82)	(0)	(0)		(82)
				13.518	**13.753**

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 322 TEUR (Vorjahr: 397 TEUR) bestehen in Höhe von TEUR 8 (Vorjahr: TEUR 21) gegenüber Gesellschaftern.

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 zum Stichtag beträgt 12.585 TEUR. Das realisierte Ergebnis wurde entsprechend dem Gesellschaftsvertrag den Verlustausgleichskonten der Gesellschafter gutgeschrieben.

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

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

		EUR	EUR
I.	Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres		9.819.540,96
1.	Entnahmen für das Vorjahr		-692.175,00
2.	Zwischenentnahmen		0,00
3.	Mittelzufluss (netto)		0,00
a.	Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	
b.	Mittelzuflüsse aus Gesellschafteraustritten	0,00	
4.	Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		809.964,64
5.	Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-332.814,80
II.	Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		9.604.515,80

Der Anteil der Komplementärin am Eigenkapital beträgt 0,00 EUR, da sie keine Einlage geleistet hat und somit nicht am Gewinn und Verlust der Gesellschaft beteiligt ist.

Die Kapitalkonten gliedern sich am 31.12.2025 gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen wie nachfolgend dargestellt:

	KOMPLE-MENTÄRIN EUR	**GRÜNDUNGS-KOMMAN-DITISTIN EUR**	**DIVERSE KAPITAL-ANLEGER EUR**	**SUMME EUR**
Kapitalkonto I	0,00	663.930,00	11.921.070,00	12.585.000,00
Gesamthänderisch gebun-denes Rücklagenkonto (Agio)	0,00	0,00	562.350,00	562.350,00
Kapitalkonto II	0,00	0,00	0,00	0,00
Kapitalkonto III	0,00	-10.085,31	-181.084,80	-191.170,11
Kapitaleinlage inkl. Agio	**0,00**	**653.844,69**	**12.302.335,20**	**12.956.179,89**
Zeitwertänderung				-3.351.664,09
Eigenkapital				**9.604.515,80**

Das Ergebnis des Geschäftsjahres wird entsprechend dem Gesellschaftsvertrag verwendet wie in der nachfolgenden Verwendungsrechnung gemäß § 24 Abs. 1 KARBV dargestellt:

		EUR
1.	Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	809.964,64
2.	Gutschrift auf den Kapitalkonten	-809.964,64
3.	Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00

Erläuterung der Kapitalkontenentwicklung

Die Kapitalkonten der Kommanditisten und des Komplementärs werden entsprechend den 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 6,6 TEUR.

E. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Erträge aus Sachwerten

Im Geschäftsjahr 2025 erzielte die Gesellschaft im Wesentlichen Erträge aus der Verpachtung der Immobilie.

Zinsen aus Kreditaufnahmen

Die Zinsaufwendungen in Höhe von 244 TEUR resultieren im Wesentlichen aus der langfristigen Finanzierung der Immobilie.

Verwaltungsvergütung

Die Vergütung für die laufende Verwaltung setzt sich im Wesentlichen zusammen aus der Vergütung der KVG in Höhe von 139 TEUR sowie der Geschäftsführungsvergütung in Höhe von 4 TEUR.

Verwahrstellenvergütung

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

Prüfungs- und Veröffentlichungskosten

Es handelt sich im Wesentlichen um die Kosten für die Jahresabschlussprüfung 2025 (14 TEUR).

Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Instandhaltungskosten (135 TEUR), Beratungskosten (12 TEUR) und Versicherungsbeiträge (21 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 4 TEUR erhalten.

Die geschäftsführende Kommanditistin, die DS Hotelimmobilien Management GmbH, Dortmund, hat für das Geschäftsjahr eine Vergütung in Höhe von 4 TEUR erhalten.

Die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Dortmund, hat für die laufende Verwaltung eine Vergütung in Höhe von 139 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 2025 betragen 10,37 % 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 1,8 % im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert.

G. Sonstige Angaben

Am Bilanzstichtag waren 236 Kommanditisten mit einem Kommanditkapital von insgesamt 12.585.000,00 EUR an der Gesellschaft beteiligt. Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt damit 12.585.000. Jeder Gesellschafter hat pro 1,0 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:

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
NAV EUR	9.604.515,80	9.819.540,96	9.690.176,54
NAV / Anteil EUR	0,76	0,78	0,77

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

Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtszeitraum keine Mitarbeiter.

§ 285 Nr. 17 HGB: Honorare des Abschlussprüfers

Die im Geschäftsjahr unter den Prüfungs- und Veröffentlichungskosten erfassten Honorare des Abschlussprüfers beinhalten 14 TEUR für die Prüfung des Jahresabschlusses (aus der Zuführung zu den Rückstellungen).

H. Nachtragsbericht

Wie bereits zuvor berichtet, ist im Sommer des Geschäftsjahres 2023 ist ein Feuchtigkeitsschaden an einer Rigips-Wand zwischen Gäste- und Badezimmer entdeckt worden. Zudem wurde an der Nord-West-Fassade ein Mangel festgestellt, der im Rahmen der Gewährleistung durch den Generalunternehmer beseitigt wurde. Da das Schadensbild jedoch erneut aufgetreten ist, wurde seit März 2026 die Nord-West-Fassade durch den Generalunternehmer im Rahmen der Gewährleistung vollständig ausgetauscht. Da nicht ausgeschlossen werden konnte, dass auch andere Fassadenseiten betroffen sind, wurden weitere Bauteilöffnungen vorgenommen. Das Schadensbild hat sich jedoch nicht bestätigt, so dass ein für den Hotelbetrieb durchführbares Sanierungskonzept für die betroffene Fassadenseite erstellt wurde. Die Fassadensanierung wurde im Wesentlichen im Juni 2026 abgeschlossen. Im Rahmen der Fassadensanierung wurden zudem 60 weitere Badsanierungen für die an der Nord-West-Fassade liegende Zimmer vorgenommen.

Darüber hinaus haben sich nach dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Entwicklungen und Ereignisse ergeben, die sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirkten.

Aus Sicht der Gesellschaft ergeben sich bisher keine negativen Auswirkungen aus den geopolitischen Risiken und Unsicherheiten.

I. 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.

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

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

- Herr Fabian Schultheis, Werne
- Herr Thomas Munck, Dortmund

Geschäftsführer der geschäftsführenden Kommanditistin, der DS Hotelimmobilien Management I GmbH, Dortmund, waren im Berichtsjahr bzw. sind:

- Herr Stefan Gerth, Seligenstadt (bis 30.09.2025)
- Herr Thomas Munck, Dortmund (seit 30.09.2025)
- Herr Fabian Schultheis, Werne

J. Verwaltung

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

- Herrn Dennis Gaidosch, Hemdingen
- Frau Vanessa Meinker, Dortmund
- Herrn Fabian Schultheis, Werne
- Herr Sebastian Wiegand, Waltrop

K. ANGABEN ZUR VERGÜTUNG

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 2025 die folgenden Vergütungen gezahlt:

FESTE VERGÜTUNGEN*	BETRAG IN EUR	ANZAHL DER BEGÜNSTIGTEN
Gezahlte Vergütungen	374.166	5
Davon an Risktaker gezahlte Vergütungen	374.166	5

* Es werden keine variablen Vergütungen gezahlt.

L. Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB / § 135 KAGB

Im Folgenden werden die zusätzlichen Informationen nach § 300 KAGB wiedergegeben. Zu weiteren Ausführungen im Zusammenhang mit den Informationen nach § 300 Abs. 1 KAGB verweisen wir auf den Lagebericht.

Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände

Bei allen Vermögensgegenständen des AIF mit Ausnahme der kurzfristig verfügbaren Bankguthaben in Höhe von 427 TEUR handelt es sich um schwer liquidierbare Vermögensgegenstände. Dies entspricht einem Anteil von schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen am Gesamtvermögen von 98,16 %.

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 Informationsdokument 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 Risikomanagement-systems entschieden. Zudem soll das Risikomanagement nicht nur der Überwachung und Steuerung von Risiken dienen, sondern auch 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 Rahmen der aktuellen objektspezifischen Entwicklungen im Berichtsjahr wurden das Adressausfallrisiko des Pächters, das Weiterverwertungsrisiko sowie das Kostenüberschreitungsrisiko als wesentliche Risken der Gesellschaft identifiziert. Ergänzend wurde das Objektzustandsrisiko, insbesondere im Zusammenhang mit den geplanten Sanierungsmaßnahmen sowie dem aktualisierten Verkehrswertgutachten, als wesentlich eingestuft.

Zur Einschätzung des Adressausfallrisikos des Pächters wird laufend die Bonität des Pächters überprüft, um Zahlungsschwierigkeiten des Pächters abschätzen 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. Das Objektzustandsrisiko wird insbesondere im Hinblick auf die geplanten Sanierungsmaßnahmen fortlaufend überwacht.

Innerhalb des Geschäftsjahres gab es keine Überschreitungen des anhand der Geschäfts- und Risikostrategie festgelegten Gesamt-Risikolimits. Aus heutiger Sicht ist auch in Zukunft nicht von einem Überschreiten auszugehen; entsprechende Anhaltspunkte liegen derzeit nicht vor. 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. Die vordefinierten Grenzen zur Risikosteuerung, insbesondere im Hinblick auf Abweichungen von Einnahmen und Ausgaben, wurden im Berichtsjahr nicht überschritten. Im Berichtsjahr wurden ein aktualisiertes Verkehrswertgutachten sowie geplante Sanierungsmaßnahmen (insbesondere Badezimmer und Fassade) berücksichtigt, die sich auf die Bewertung des Objekts sowie die Risikoeinschätzung auswirken.

Leverage

Die Gesellschaft verfügt nach Vollplatzierung planmäßig über langfristige Bankdarlehen von anfänglich 14,5 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 31.12.2025 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Brutto-Methode	236,87%	233,50%	242,13%
Commitment-Methode	241,32%	239,02%	244,30%

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, 29. Juni 2026

DS Hotelimmobilien I GmbH
(als Komplementärin)

Fabian Schultheis Thomas Munck

DS Hotelimmobilien Management I GmbH
(als geschäftsführende Kommanditistin)

Fabian Schultheis Thomas Munck

III. VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Docusign Envelope ID: 7CABA5F1-4509-8BBD-811C-BEFFEC9B3CCA

forvis mazars

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, Dortmund, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem 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 2025 bis zum 31. Dezember 2025 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen" unseres Vermerks genannten Bestandteile des Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich 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 der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen" genannten Bestandteile des Lageberichts.

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.

Docusign Envelope ID: 7CABA5F1-4509-8BBD-811C-BEFFEC9B3CCA

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 zum Datum des Vermerks erlangten sonstigen Informationen umfassen:

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

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und 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, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Docusign Envelope ID: 7CABA5F1-4509-8BBD-811C-BEFFEC9B3CCA

forvis mazars

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Personenhandelsgesellschaften nach § 264a HGB geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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 den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen 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 zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

Docusign Envelope ID: 7CABA5F1-4509-8BBD-811C-BEFFEC9B3CCA

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 dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

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

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 besonderen 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 besonderen Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

Docusign Envelope ID: 7CABA5F1-4509-8BBD-811C-BEFFEC9B3CCA

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben, sowie, ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage 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 bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, 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 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 2025 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.

Docusign Envelope ID: 7CABA5F1-4509-8BBD-811C-BEFFEC9B3CCA

forvis mazars

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 dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Docusign Envelope ID: 7CABA5F1-4509-8BBD-811C-BEFFEC9B3CCA

forvis mazars

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

Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentliche [illegible]sungen 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen 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 der relevanten internen Kontrollen und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Hamburg, 30. Juni 2026

Forvis Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Forvis Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft · Steuerberatungsgesellschaft
WIRTSCHAFTS-PRÜFUNGS-GESELLSCHAFT
SIEGEL
Hamburg

Signed by:
Jörn Dieckmann
Wirtschaftsprüfer

Signed by:
Kathrin Meier-Haskamp
Wirtschaftsprüferin

IV. ERLÄRUNG 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 2025 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentkommanditgesellschaft vermittelt und im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Dortmund, den 29. Juni 2026

DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Fabian Schultheis

Thomas Munck

Fabian Schultheis

Thomas Munck

DR. PETERS ASSET FINANCE GMBH & CO. KG
KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Stockholmer Allee 53
44269 Dortmund

Telefon: +49 231 557173-0
Telefax: +49 231 557173-99

E-Mail: info@dr-peters.de
Internet: www.dr-peters.de