DS 141 HOTEL AACHEN

GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG

Fassadengestaltung: CROSS Architecture*

JAHRESBERICHT

ZUM 31.12.2021

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

Dr. Peters
ASSET FINANCE GMBH & CO. KG
KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

INHALTSVERZEICHNIS

1. LAGEBERICHT ..... SEITE 3

2. JAHRESABSCHLUSS

A. BILANZ ..... SEITE 15

B. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG ..... SEITE 16

C. ANHANG ..... SEITE 17

3. VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS ..... SEITE 24

4. ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER ..... SEITE 30

* Foto Copyright: Olaf Rohl, Aachen

Dr. Peters
ASSET FINANCE GMBH & CO. KG
KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

DS 141 HOTEL AACHEN GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

1. GESCHÄFTSVERLAUF UND RAHMENBEDINGUNGEN

1.1. UNTERNEHMEN

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

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

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

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

Die Objektgesellschaft DAixKo Hotelbaugesellschaft mbH & Co. KG wurde zwischenzeitlich umfirmiert in Hotel Aachen Merowinger Straße GmbH & Co. KG. Es handelt sich um eine typische Doppelstockkonstruktion. Die Objektgesellschaft soll das Hotel langfristig halten und Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen. In der Folge erzielt auch die Fondsgesellschaft Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und in geringem Umfang aus Kapitalvermögen. Das Kommanditkapital der Gesellschaft wurde per 30.07.2018 ausplatziert. Insgesamt konnten 10.493 TEUR am Markt platziert werden.

Das Hotel verfügt über 164 Zimmer, 2 Konferenzräume und 59 PKW-Stellplätze. Es wurde Ende Juni 2017 fertiggestellt, am 04.07.2017 eröffnet und ist seitdem ununterbrochen, trotz teilweise erheblicher coronabedingter Auslastungseinbrüchen, in Betrieb.

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, Saebystr. 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 141 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 DS Immobilien GmbH & Co. KG, Dortmund, über das technische Property-Management sowie
- 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 der Objektgesellschaft bestimmt, da der DS 141 keine anderen Geschäftstätigkeiten ausübt. Die wesentlichen Einflussfaktoren sind:

- Konkurrenzsituation im lokalen Markt,
- vertragsgemäße Erfüllung der Verpflichtungen des Pächters aus dem Pachtvertrag,
- zukünftige Entwicklung der Kosten für Verwaltung, Betriebskosten, Instandhaltung und der Zinsen,
- Entwicklung des Hotelmarktes insgesamt,
- zukünftige Verkehrswertentwicklung von Hotels,
- gesamtwirtschaftliche oder partielle Einschränkungen des öffentlichen Lebens bspw. im Zusammenhang mit einer Virus-Pandemie sowie
- deren Auswirkungen auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Pächterin.

Die Entwicklung der Auslastungszahlen des Hampton by Hilton Hotels Aachen Tivoli seit Sommer 2017 bis zum Beginn der Corona-Pandemie im Frühjahr 2020 war erfreulich. Seit März 2020 belasten die Auswirkungen der Corona-Pandemie die Umsätze der Beherbergungsbranche insgesamt und entsprechend auch die dieses Hotels. Zwar konnte in den späten Sommermonaten 2021 eine ordentliche Auslastung erreicht werden, insgesamt lag diese im Gesamtjahr 2021 bei nur 50,42 %.

Der Verkehrswert des Hotels wurde von einem unabhängigen, zertifizierten Sachverständigen für Immobilienbewertungen mit Wertstichtag 31. Dezember 2021 mit 20,7 Mio. EUR ermittelt. Trotz der pandemiebedingten Unsicherheiten auf dem gewerblichen Investmentmarkt bleibt der Verkehrswert somit unverändert gegenüber dem Vorjahr.

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 Prozent gewachsen.[1]

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 %[2]. Etwas zurückhaltender waren die Konjunkturerwartungen des Sachverständigenrats. Dieser erwartete für das Jahr 2021 einen Anstieg um 3,7 %[3]. Die Bundesregierung hatte ein Wachstum von 3,5 Prozent erwartet.[4]

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.[5]

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

Auch im 3. Quartal führten die nach wie vor bestehenden Lieferengpässe bei Vorprodukten und Rohstoffen zu Produktionsbeschränkungen in der deutschen Industrie.[8] 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.[9]

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 %.[10]

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.[11]

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 %.[12]

[1] https://www.tagesschau.de/wirtschaft/konjunktur/bip-deutschland-wachstum-konjunktur-101.html
[2] https://de.statista.com/statistik/daten/studie/74644/umfrage/prognose-zur-entwicklung-des-bip-in-deutschland/
[3] https://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/fileadmin/dateiablage/gutachten/jg202021/JG202021_WichtigsteBotschaften.pdf
[4] https://www.tagesschau.de/wirtschaft/konjunktur/bip-deutschland-wachstum-konjunktur-101.html
[5] Destatis, Pressemitteilung Nr. 398 vom 24. August 2021; https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/08/PD21_398_811.html
[6] https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Dossier/konjunktur-und-wachstum.html
[7] DIW Berlin, DIW Wochenbericht Nr. 37/2021; S.1
[8] https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/Wirtschaftliche-Lage/2021/20211014-die-wirtschaftliche-lage-in-deutschland-im-oktober-2021.html
[9] https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/10/PD21_501_811.html
[10] https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/01/PD22_039_811.html
[11] https://www.tagesschau.de/wirtschaft/konjunktur/bip-deutschland-wachstum-konjunktur-101.html
[12] https://www.ey.com/de_de/news/2022-pressemitteilungen/01/ey-re-trendbarometer-2022

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. [13]

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.[14]

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.[15]

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. [16]

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. [17]

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 %.[18] Ein Grund für diesen Anstieg ist das Wachstum des stationären Lebensmitteleinzelhandels, dessen Umsatz hierzulande im Zeitraum 2009 bis 2020 um rund 61 Mrd. € zulegen konnte und damit in etwa gleichauf mit der Entwicklung des besonders wachstumsstarken Nonfood-Onlinesektors lag.[19,20]

Ein neuer Rekord wurde im vergangenen Jahr bei Healthcare-Immobilien erreicht. Mit einem Gesamtumsatz von gut 4,4 Mrd. € 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.[21]

HOTELMARKT

Laut dem weltweit führenden Immobiliendienstleister JLL stehen die Zeichen bei den Hotelimmobilien im Jahresvergleich zu 2020 wieder auf Erholung.[22] 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.[23] Diese Entwicklung, vor allem zum Jahresende, ist laut den Experten von BNP Paribas als Vertrauenssignal in den Hotelstandort Deutschland zu werten.[24]

[13] https://www.ey.com/de_de/news/2022-pressemitteilungen/01/ey-re-trendbarometer-2022
[14] https://www.ey.com/de_de/news/2022-pressemitteilungen/01/ey-re-trendbarometer-2022
[15] BNP Paribas Real Estate, Investmentmarkt Deutschland, At a Glance Q4 2021, S. 1
[16] BNP Paribas Real Estate, Investmentmarkt Deutschland, At a Glance Q4 2021, S. 1
[17] BNP Paribas Real Estate, Investmentmarkt Deutschland, At a Glance Q4 2021, S. 1
[18] BNP Paribas Real Estate, Retail-Investmentmarkt Deutschland, A ta Glance Q4 2021, S.1
[19] Scope Anlaysis, Einzelhandelsimmobilien im Fokus, 11.Mai2021, S.4 (HabonaReport2021; Scope Berechnungen auf Basis: bevh, destatis, GfK (2021))
[20] https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/01/PD22_002_45212.html
[21] BNP Paribas Real Estate, Healthcare-Investmentmarkt Deutschland, At a Glance, Q4 2021, S. 1
[22] https://www.jll.de/de/presse/hotelinvestmentmarkt-beendet-2021-mit-optimistischen-signalen
[23] https://www.hogapage.de/nachrichten/wirtschaft/hotellerie/deutscher-hotelinvestmentmarkt-waechst-2/?page=1
[24] https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/hotelmarkt/deutschland-in-a-nutshell

Dieser positive Trend beim Transaktionsvolumen fußt darauf, dass der Hotelmarkt im Jahr 2021 die Auswirkungen der Corona-Krise langsam abgeschüttelt hat.[25] Dennoch, so René 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. [26]

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 sicheres Reisen zurückgekehrt ist. Dies könnte frühestens ab dem Frühjahr 2022 der Fall sein. [27]

2.2. GESCHÄFTSVERLAUF

Trotz einer schrittweisen Normalisierung des Hotelbetriebs – vor allem im zweiten und dritten Quartal – war das Geschäftsjahr 2021 weiter von den Auswirkungen der Corona-Pandemie und den damit einhergehenden Einschränkungen geprägt. Entsprechend hatte auch die Hotelpächterin des Hotels in Aachen, die tristar GmbH aus Berlin, erneut mit Einbußen zu kämpfen, da Touristen und Geschäftsreisende die Reisetätigkeiten deutlich einschränkten.

So lagen die durchschnittlichen monatlichen Auslastungsquoten im ersten Halbjahr deutlich unter 50 %. Erst von Juli bis Oktober konnten wieder vermehrt Städtetouristen begrüßt werden. Mit dem Ergebnis einer durchschnittlichen Auslastungsquote innerhalb dieses Zeitraums von über 70 %. Durch Besucher des internationalen Pferdesportturniers CHIO Aachen konnte im September sogar eine Auslastung von über 81 % erreicht werden.

Auch wenn das Sommergeschäft somit ordentlich verlief, konnte dies dem Gesamtjahr nicht zu einem positiven Ergebnis verhelfen. Dennoch war im Jahr 2021 eine Erholung im Logisgeschäft erkennbar und die Umsatzzahlen lagen über dem Vorjahr. Keine Erholung hingegen war im Konferenz- und Bewirtungsbereich erkennbar. Hier sind gegenüber dem Vorkrisenjahren weiterhin hohe Einbußen zu verzeichnen.

Dies lag nicht zuletzt an dem verschärften Infektionsgeschehen durch die Omikron-Variante, das ab Mitte November zu wieder deutlich sinkenden Buchungszahlen führte. Selbst der durchgehend geöffnete Aachener Weihnachtsmarkt konnte diesen Einbruch zum Jahresende nicht verhindern.

Bezogen auf das Gesamtjahr 2021 lag die Auslastung bei 50 % und der RevPar[28] bei 41,08 EUR. Insgesamt bewegen sich die Durchschnittpreise pro Zimmer aufgrund fehlender Messe- und Veranstaltungsgäste das zweite Jahr in Folge deutlich unter Vorkrisenniveau.

Aufgrund der zuvor beschriebenen, herausfordernden Situation ist die Pächterin schon zu Beginn des vergangenen Jahres auf die Fondsgeschäftsführung zugegangen, um eine Lösung zu finden, die für alle Beteiligten eine langfristig gute wirtschaftliche Perspektive aufrechterhält.

Mit Nachtrag Nummer 5 zum Pachtvertag vom 09.06.2015 wurde für die Monate Januar, Februar und März 2021 ein 50%iger Pachtverzicht erklärt, um die Liquiditätssituation der Pächterin zu entlasten. Für die Monate April, Mai und Juni 2021 wurde zunächst eine 50%ige Pachtstundung vereinbart, die in Abhängigkeit des wirtschaftlichen Erfolgs der Pächterin 2021 gegebenenfalls in einen Verzicht umgewandelt wird. Die Pachtstundung unterliegt den folgenden Umsatzschwellen:

[25] https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/hotelmarkt/deutschland-in-a-nutshell
[26] https://www.colliers.de/presse/staerkstes-quartal-seit-beginn-der-coronakrise-beschert-einen-anstieg-des-volumens-bei-hotelinvestitionen-um-26-prozent/
[27] https://www.cbre.de/de-de/research/Deutschland-Real-Estate-Market-Outlook-2022
[28] RevPar = Revenue per available Room / Umsatz je verfügbarem Zimmer

(i) Sofern der Nettogesamtumsatz des Hotels im Kalenderjahr 2021 den Betrag von EUR 3.400.000,00 übersteigt, entfällt die Stundung und die 1,5 gestundeten Nettokaltpachten der Monate April bis Juni 2021 sind bis zum 30. Juni 2022 nachzahlbar, werden aber bis dahin zinslos gestundet.
(ii) Sofern der Nettogesamtumsatz des Hotels im Kalenderjahr 2021 einen Betrag von EUR 3.400.000,00 unterschreitet, aber einen Betrag von EUR 3.000.000,00 überschreitet, entfällt die Stundung nur zu 50% und die gestundeten 1,5 Nettokaltpachten der Monate April bis Juni 2021 sind zu 50%, d.h. in Höhe von EUR 72.075,00 bis zum 30. Juni 2022 nachzahlbar, werden aber bis dahin zinslos gestundet. Die übrigen EUR 72.075,00 werden zu einem harten Verzicht.
(iii) Sofern der Nettogesamtumsatz des Hotels im Kalenderjahr 2021 den Betrag von EUR 3.000.000,00 unterschreitet, gilt der gestundete Betrag als nicht aufgeholt und wird endgültig und vollständig zu einem harten Verzicht.

Die Festlaufzeit des Pachtvertrages verlängert sich um zwei Jahre, sofern der gestundete Betrag vollständig zu einem harten Verzicht wird. In diesem Fall endet die Festlaufzeit gemäß Ziffer 5.7 des Pachtvertrages am 30. Juni 2039. Darüber hinaus wurde eine Regelung für die im Dezember 2020 gestundete 50%ige Pacht getroffen. Der Umsatz der Pächterin in 2021 lag unter EUR 3.000.000,00, sodass die Verzichtserklärung sowie der damit einhergehenden Verlängerung der Festlaufzeit eintritt.

Die Hotelpächterin hat im ersten Quartal 2021 zunächst keine Pachtzahlungen vorgenommen, ist dann jedoch ihren pachtvertraglichen Regelungen ordnungsgemäß nachgekommen. Auch die 50%ige Pachtstundung aus Dezember 2020 wurde zum 31. Dezember 2021 vereinbarungsgemäß aufgeholt.

Im Nachtrag Nummer 4, der die Auswirkungen der Corona-Pandemie im Jahr 2020 abfedern sollte, wurde unter anderem für den Zeitraum ab dem 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2030 eine Pachterhöhung um 16,00 Euro pro Zimmer und Monat vereinbart. Die Pachterhöhung wurde entsprechend gezahlt, allerdings ist der Pächter aufgrund des seit Dezember andauernden Buchungseinbruchs erneut mit einer liquiditätsschonenden Stundungsbitte an die Gesellschaft herangetreten. Im Nachtrag Nr. 6 vom 05./23. Mai 2022 wurde eine erneute Pachtstundung über 50% der Januar, Februar und März-Pachten geregelt. Eine Aufholung des gestundeten Betrags ist zum 30.06., 30.09. und 31.12. des laufenden Jahres vorgesehen.

Die tristar GmbH hat auf Gesamtunternehmensebene staatliche Fördermittel in Form von KfW-Krediten sowie Überbrückungshilfen gewährt bekommen. Die staatlichen Hilfen betragen laut Aussage der Pächterin bisher insgesamt rund 21 Mio. EUR, davon entfielen 7,5 Mio. EUR auf das Geschäftsjahr 2020 und 13,5 Mio. EUR auf das Geschäftsjahr 2021. Die Zahlungen stammen aus den sogenannten Überbrückungshilfen I, II und III sowie den November- und Dezemberhilfen und den Kleinbeihilferegelungen. Die Pächterin hat die Hilfen prozentual auf das Objekt in Aachen heruntergebrochen. Demnach sind für diesen Standort in den beiden Pandemiejahren rund 655 TEUR an staatlichen Hilfen geflossen.

Die Hotelbetreiberin ist zuversichtlich, die Krise zu überstehen und sieht im Objekt Aachen ein weiterhin zukunftsfähiges Haus. Die tristar Gruppe expandiert weiter und ist auch in der jetzigen Pandemie Willens und in der Lage, neue Häuser mietvertraglich anzubinden. Dies erfolgte zuletzt für eine Projektentwicklung „Testa" am Hauptstadtflughafen BER: Hier wurde im Januar 2022 ein Pachtvertrag für ein 200-Zimmer-Hotel unterzeichnet, das in 2024 fertiggestellt werden soll.[29] Die Geschäftsführer der tristar Gruppe sind davon überzeugt, dass sich das Reiseverhalten nach Überwindung der Pandemie in den gewohnten Bahnen bewegen wird: „Geschäftskunden möchten raus aus dem Homeoffice und ihr Business von Mensch zu Mensch abschließen. Privatreisende möchten mit guten Konzepten Städte entdecken und dabei ein schönes Ambiente im Hotel erleben."[30]

[29] Thomas Daily: Berlin: Tristar betreibt neues Hotel im „Testa" am BER; erschienen am 19.01.2022
[30] Matthias Koerber, Geschäftsführer der tristar Hotelgruppe im Interview mit der Immactuell, erschienen am 04.01.2022

2.3. ERTRAGSLAGE

Die Verwaltungsaufwendungen für das Geschäftsjahr belaufen sich auf rund 50 TEUR (Vorjahr: 48 TEUR). Rund 25 TEUR (Vorjahr: 23 TEUR) entfallen auf die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten sowie 10 TEUR (Vorjahr: 10 TEUR) auf die Verwahrstellenvergütung. Die sonstigen Aufwendungen belaufen sich auf rund 5 TEUR (Vorjahr: 1 TEUR). Aus der Neubewertung der Beteiligung ergibt sich ein nicht realisierter Ertrag in Höhe von 553 TEUR (Vorjahr: -30 TEUR). Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt insgesamt 464 TEUR (Vorjahr -110 TEUR).

2.4. FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Der Wert des Assets der Objektgesellschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Die Wertermittlung wurden von einem externen Gutachter zum Stichtag vorgenommen. Aus der Verpachtung der Immobilie wurde auf Ebene der Objektgesellschaft ein negatives Ergebnis erzielt.

Hinsichtlich der Neubewertung der Beteiligung wird darauf verwiesen, dass die Objektgesellschaft aufgrund des negativen Ergebnisses im Berichtsjahr ausschließlich Liquiditätsausschüttungen an die Gesellschaft vorgenommen hat. Diese haben das unrealisierte Ergebnis des Berichtsjahres erhöht.

Die Bankguthaben der Gesellschaft belaufen per Stichtag auf 166 TEUR (Vorjahr 215 TEUR). Die Liquiditätssituation lässt unter Berücksichtigung der Corona-Krise derzeit keine Engpässe erwarten. Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen gezahlt.

Die Verbindlichkeiten und Rückstellungen zum Stichtag betragen 47 TEUR (Vorjahr 40 TEUR).

2.5. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft ergibt sich aus dem Quotienten von Eigenkapital und Bilanzsumme und beträgt zum Bilanzstichtag 99,55 % (Vorjahr 99,61%).

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 TEUR 10.515 (Vorjahr 10.314 TEUR).

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

2.6. GESAMTAUSSAGE

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr insgesamt mit einem positiven Jahresergebnis ab. Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt 464 TEUR (Vorjahr: -100 TEUR).

3.TÄTIGKEITSBERICHT

ANLAGEZIEL UND ANLAGEPOLITIK, ANLAGEGESCHÄFTE WÄHREND DES GESCHÄFTSJAHRES

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

Die Anlagestrategie besteht in dem Erwerb von 94,80 % der Anteile an der Objektgesellschaft und damit mittelbar einer Hotelimmobilie und dadurch der Erzielung von Erträgen aus der Beteiligung an der Objektgesellschaft. Die Beteiligung an der Objektgesellschaft bzw. dem Hotel soll planmäßig bis Ende 2030 gehalten und anschließend veräußert werden. Je nach Entwicklung der aktuellen Marktlage ist auch ein früherer oder späterer Verkauf unter Berücksichtigung der Vorgaben der Anlagebedingungen möglich. Die Anlagepolitik der Gesellschaft besteht darin, sämtliche Maßnahmen zu treffen und durchzuführen, die der Anlagestrategie dienen.

Zu diesem Zweck hat die Gesellschaft mit der DAixKo Hotel Krefelder Straße GmbH am 28.03.2017 einen Vertrag über den Kauf und die Abtretung von 94,80 % der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft DAixKo Hotelbaugesellschaft mbH & Co. KG, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Aachen unter HRA 8523 (umfirmiert Anfang 2018 in Hotel Aachen Merowinger Straße GmbH & Co. KG) geschlossen und am 11.12.2017 diesen Vertrag vollzogen und anschließend eine Erhöhung der gesamthänderischen Rücklagen der Objektgesellschaft vollzogen. Das geplante und im Verkaufsprospekt beschriebene Anlagegeschäft wurde wie geplant umgesetzt. Weitere Anlagegeschäfte darüber hinaus wurden nicht getätigt.

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

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

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

- **Geschäftsrisiko/Spezifische Risiken der Vermögensgegenstände**
  Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investitionen der Gesellschaft und damit auch der Erfolg der Kapitalanlage kann nicht vorhergesehen werden. Weder die KVG noch die Gesellschaft können Höhe und Zeitpunkte von Rückflüssen zusichern oder garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von mehreren Einflussgrößen ab, insbesondere von der Bonität und Zahlungsbereitschaft der Pächterin und der Entwicklung des Hotelmarktes in Aachen und der zukünftigen Wertentwicklung von Hotels im Allgemeinen. Die Erträge der Gesellschaft können infolge eines Zahlungsausfalls der Pächterin sinken oder ausfallen. Ferner können der Gesellschaft zusätzliche Kosten entstehen, sofern die Pächterin ihren vertraglichen Verpflichtungen (insbesondere Übernahme von Betriebs-, Wartungs- und anteiliger Instandhaltungskosten) nicht oder nicht vollumfänglich nachkommt. Der tatsächlich erzielbare Veräußerungserlös der Beteiligung an der Objektgesellschaft Ende 2030 hängt im Wesentlichen von den zum Veräußerungszeitpunkt vorherrschenden generellen Marktbedingungen für Hotels, der speziellen Nachfragesituation für das Hampton by Hilton Aachen Tivoli, vom Zustand des Hotels sowie von evtl. ausstehenden Modernisierungs-und/oder Renovierungsmaßnahmen ab.

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

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

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

- **Allgemeines Haftungsrisiko**
  Anleger, die sich als Kommanditisten beteiligen, haften direkt gegenüber Gläubigern der Gesellschaft in Höhe ihrer im Handelsregister eingetragenen Haftsumme. Die Haftsumme entspricht 1 % der Pflichteinlage ohne Ausgabeaufschlag. Hat der Anleger seine Einlage mindestens in Höhe dieser Haftsumme geleistet, ist seine persönliche Haftung ausgeschlossen. Eine Rückgewähr der Einlage oder Auszahlungen bzw. Entnahmen des Anlegers, die den Betrag der Kommanditeinlage unter den im Handelsregister 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 in 2017 erworbene und in 2017 übernommene Beteiligung an der Objektgesellschaft und damit mittelbar am Hampton by Hilton Hotel Aachen Tivoli. Weiterhin verfügt die Gesellschaft über liquide Mittel als Liquiditätsreserve.

SONSTIGE FÜR DEN ANLEGER WESENTLICHE EREIGNISSE

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

WERTENTWICKLUNG DES AIF WÄHREND DES GESCHÄFTSJAHRES

Am Bilanzstichtag waren 302 Kommanditisten mit einem gezeichneten Kapital von 10.513.000,00 EUR an der Gesellschaft beteiligt. Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt damit 10.513.000. Jeder Gesellschafter hat pro 1,00 EUR seiner Pflichteinlage eine Stimme für Gesellschafterbeschlüsse nach § 14 des Gesellschaftsvertrages. Die Komplementärin hat 20.000 Stimmen; insgesamt sind somit 10.533.000 Stimmen vorhanden.

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

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
NAV			
EUR	10.514.817,23	10.313.810,14	10.424.216,21
NAV / Anteil			
EUR	1,00	0,98	0,99

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 02.03.2017 geschlossene KVG-Bestellungsvertrag.

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 37.655 € zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 19 %, welche für Zwecke des pauschalen Inflationsausgleiches jährlich ab dem Jahr 2019 mit 1,5 % indexiert wird, höchstens jedoch bis zu 1,05 % des jeweiligen durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft. Bei der Berechnung der Höchstgrenze von 1,05 % wird die Vergütung der KVG von der Objektgesellschaft in Abzug gebracht. Die Vergütung der KVG im Jahr 2021 betrug rund 47 TEUR (inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer in Höhe von 19 %). Damit sind alle Kosten der kollektiven Vermögensverwaltung der Gesellschaft durch die KVG pauschal abgedeckt.

5. RISIKOBERICHT

Der DS 141 ist Bestandteil des Risikomanagementsystems der KVG, die adäquate Systeme zur Planung, Steuerung und Kontrolle der Risiken im Einsatz hat. Im Berichtszeitraum bestanden keine den Fortbestand der Gesellschaft gefährdenden Risiken. Die Risiken werden im Rahmen des Vertrages beobachtet und bewertet. Zu den Einzelrisiken wird auf den „Tätigkeitsbericht" verwiesen.

Zu den Risikomanagementsystemen siehe die Erläuterungen unter dem nachfolgenden Punkt 7. „Zusätzliche Informationspflichten gemäß § 300 KAGB zum Stichtag 31.12.2021".

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 166.430,59 EUR handelt es sich um schwer liquidierbare Vermögensgegenstände. Dies entspricht einem Anteil von schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen am Gesamtvermögen von 98,42 %.

LIQUIDITÄTSMANAGEMENT

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

Es ergaben sich im Berichtsjahr keine Änderungen zu den ursprünglichen, im Verkaufsprospekt vom 30.06.2017 dargestellten Regelungen des Liquiditätsmanagement-systems 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 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 Corona-Krise wurden im Berichtsjahr wurden das Adressausfallrisiko des Pächters, das Weiterverwertungsrisiko sowie das Kostenüberschreitungsrisiko als Hauptrisiken der Gesellschaft identifiziert.

Zur Einschätzung des Adressausfallrisikos des Pächters wird laufend die Bonität des Pächters überprüft, um eine Insolvenz des Pächters abschätzen zu können. Des Weiteren werden im Rahmen der Corona-Krise laufend Gespräche mit dem Pächter geführt, um die Situation besser einschätzen zu können. Hinsichtlich des Weiterverwertungsrisikos wird laufend der Wert der Immobilie überwacht, um einen vorzeitigen Werteverlust des Assets erkennen zu können.

Für die Überwachung des Kostenüberschreitungsrisikos werden laufend die nicht umlagefähigen Kosten, Property Management und die Verwaltungskosten kontrolliert.

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

Vordefinierte Limits zur Risikosteuerung, insbesondere Einnahmen-Ausgaben-Abweichungen, wurden im Berichtsjahr nicht überschritten und es wurden keine wertmindernden Faktoren am Objekt festgestellt. Im Rahmen der Corona-Krise mussten jedoch im Berichtsjahr 2021 Risikosteuerungsmaßnahmen in Form eines direkten Verzichts von 1,5 Monatspachten und zunächst einer Stundung von 1,5 Monatspachten vorgenommen werden. Wie im Kapitel 2.2 beschrieben, wird auch auf die zunächst gestundeten Pachten ein Verzicht erklärt und damit verlängert sich die pachtvertragliche Festlaufzeit um zwei Jahre.

LEVERAGE

Die Gesellschaft verfügt nach Vollplatzierung planmäßig über langfristige Bankdarlehen von anfänglich EUR 11 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:

	31.12.2021	31.12.2020
BRUTTO-METHODE	98,87 %	98,31 %
COMMITTMENT-METHODE	100,45%	100,39 %

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, 28. Juni 2022

DS Hotelimmobilien GmbH (als Komplementärin)

Fabian Schultheis

Godrik Stöcker

DS Hotelimmobilien Management GmbH (als geschäftsführende Kommanditistin

Marc Bartels

Fabian Schultheis

Dr. Peters
ASSET FINANCE GMBH & CO. KG
KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

2. A. DS 141 HOTEL AACHEN GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG, DORTMUND BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

BILANZ ZUM 31.12.2021

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN		31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
A.	**AKTIVA**	**10.562.220,94**	**10.354.189,65**
1.	BETEILIGUNGEN	10.395.790,35	10.139.459,02
2.	BARMITTEL UND BARMITTELÄQUIVALENTE	166.430,59	214.730,63
	a) Täglich verfügbare Bankguthaben	166.430,59	214.730,63
B.	**PASSIVA**	**10.562.220,94**	**10.354.189,65**
1.	RÜCKSTELLUNGEN	39.593,41	37.943,51
2.	VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	5.497,80	0,00
	a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.497,80	0,00
3.	SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN	2.312,50	2.436,00
	a) gegenüber Gesellsschaftern	2.312,50	0,00
	b) Andere	0,00	2.436,00
4.	EIGENKAPITAL	10.514.817,23	10.313.810,14
	a) Kapitalanteile	6.881.035,56	7.232.609,8
	aa) Kapitalanteile der persönlich haften-den Gesellschafterin	0,00	0,00
	aa) Kapitalanteile der Kommanditisten	6.881.035,56	7.232.609,8
	b) Rücklagen	524.650,00	524.650,00
	c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	3.109.131,67	2.556.550,34

Dr. Peters
ASSET FINANCE GMBH & CO. KG
KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

2 B. DS 141 HOTEL AACHEN
GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG, DORTMUND
GEWINN UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR 2021 BIS 31. DEZEMBER 2021

GUV FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR 2021 BIS 31. DEZEMBER 2021

INVESTMENTTÄTIGKEIT		31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
1.	**ERTRÄGE**		
a)	Erträge aus Sachwerten	0,00	0,00
b)	Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00
c)	Sonstige betriebliche Erträge	111,00	1.089,25
	Summe der Erträge	**111,00**	**1.089,25**
2.	**AUFWENDUNGEN**		
a)	Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	0,00
b)	Bewirtschaftungskosten	0,00	0,00
c)	Verwaltungsvergütung	49.842,75	48.487,17
d)	Verwahrstellenvergütung	9.996,00	9.744,00
e)	Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	24.513,59	22.519,00
f)	Sonstige Aufwendungen	4.507,90	980,47
	Summe der Aufwendungen	**88.860,24**	**81.730,64**
3.	**ORDENTLICHER NETTOERTRAG**	-88.749,24	-80.641,39
4.	**REALISIERTES ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES**	-88.749,24	-80.641,39
5.	**ZEITWERTÄNDERUNG**		
a)	Erträge aus der Neubewertung	552.581,33	-29.764,68
b)	Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00	0,00
	Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	552.581,33	-29.764,68
6.	**ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES**	**463.832,09**	**-110.406,07**

Dr. Peters
ASSET FINANCE GMBH & CO. KG
KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

2 C. DS 141 HOTEL AACHEN GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG, DORTMUND
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR
VOM 01. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2021

A. ALLGEMEINE HINWEISE

Die DS 141 Hotel Aachen 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 zum 31.12.2021 wurde nach den Vorschriften des KAGB und den ergänzenden Bestimmungen der KARBV aufgestellt. Des Weiteren wurde der Jahresabschluss unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften des dritten Buches des Handelsgesetzbuches, soweit gemäß des KAGB und der KARBV anwendbar, und den ergänzenden Regelungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt. Von den Erleichterungen für kleine Gesellschaften gemäß §§ 274a, 288 i. V. m. §§ 267 Abs. 1 und 264a HGB wurde Gebrauch gemacht.

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

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

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

Die **Beteiligung** ist zum Verkehrswert angesetzt. Dem Verkehrswert zum Stichtag liegt der Wert des von einem externen Bewerter erstellten Gutachtens für die Objektgesellschaft insgesamt zugrunde (10.966 TEUR). Der auf die Gesellschaft entfallende Anteil wurde mit 10.396 TEUR angegeben.

Der Bewertung der von der Objektgesellschaft gehaltenen Immobilie liegt ein Wertgutachten des externen Bewerters Lehn & Partner Gesellschaft für Immobilienbewertung, München, zugrunde (20,7 Mio EUR). Der Verkehrswert der Immobilie wurde nach dem Ertragswertverfahren ermittelt. Der Ansatz der Bankguthaben und übrigen Vermögensgegenstände der Objektgesellschaft erfolgt grundsätzlich mit dem Nennwert, sofern keine Neubewertungen erforderlich sind; die Bewertung der Rückstellungen und Verbindlichkeiten der Objektgesellschaft erfolgt mit dem Erfüllungs- bzw. Rückzahlungsbetrag.

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

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

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

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

BETEILIGUNGEN

Die Gesellschaft hält eine Beteiligung an der Objektgesellschaft Hotel Aachen Merowinger Straße GmbH & Co. KG (vormals: DAixKo Hotelbaugesellschaft mbH & Co. KG, Aachen) mit Sitz in Dortmund. Mit Kaufvertrag vom 28.03.2017 hat die Gesellschaft 94,8% der Gesellschaftsanteile der Objektgesellschaft erworben. Der Anteilskaufvertrag wurde am 11.12.2017 vollzogen. Zum Bilanzstichtag weist die Beteiligung an der Objektgesellschaft einen Verkehrswert von 10.396 TEUR auf. Das handelsrechtliche Gesellschaftskapital der Objektgesellschaft beträgt 4.480 TEUR.

Die Objektgesellschaft ist wiederrum Eigentümer eines Hotels und hat dieses an eine Betreibergesellschaft verpachtet. Die Hotelimmobilie wurde im Jahr 2017 fertiggestellt und in Betrieb genommen.

Durch die Viruspandemie Covid-19 bedingt ist für die Monate Januar bis Juni ein 50%iger Pachtverzicht vereinbart worden.

Nachfolgend einige Angaben zur Immobilie der Objektgesellschaft:

a) Grundstücksgröße	3.046 m²
b) Art und Lage	Hotelgebäude mit Tiefgarage an der Krefelder Straße (B57). Das Hotel verfügt über 164 Gästezimmer, 52 Tiefgaragen- und 7 Außenstellplätze
c) Bau- und Erwerbsjahr	gebaut 2016 – 2017, fertiggestellt Ende Juni 2017, Hotel wurde in Betrieb genommen am 4. Juli 2017
d) Gebäudenutzfläche	Vermietbare Nutzfläche 5.481 m² (ohne Tiefgarage)
e) Leerstandsquote	0 %
f) Nutzungsausfallentgeltquote	0 %
g) Fremdfinanzierungsquote	49,8% (10,3 Mio. EUR langfristiges Darlehen bei 20,7 Mio. EUR Verkehrswert)
h) Restlaufzeit Mietvertrag	fest bis 30.06.2037
i) Verkehrswert	Das Wertgutachten hat als wesentliches Ereignis einen Marktwert des Hotels in Höhe von EUR 20,7 Mio. ermittelt. Das Wertgutachten hat darüber hinaus keine außergewöhnlichen Feststellungen getroffen; es handelt sich um ein modernes Mittelklassenhotel mit langfristigem Pachtvertrag und gemeinsamer Nutzung der Tiefgarage mit zwei Nachbarn.
j) Anschaffungsnebenkosten	keine
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	derzeit keine Maßnahmen geplant

Die **Barmittel und Barmitteläquivalente** betreffen täglich fällige Bankguthaben bei der Sparkasse Dortmund und der Volksbank in Schaumburg und sind gem. § 29 Abs. 2 KARBV zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen angesetzt.

RÜCKSTELLUNGEN

Die **Rückstellungen** betreffen im Wesentlichen offene Kaufpreisabrechnungen, Jahresabschluss- und Prüfungskosten sowie Kosten aus der Folgebewertung der Immobilie der Objektgesellschaft.

KREDITE UND VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten setzen sich zum 31.12.2021 zusammen wie nachfolgend dargestellt:

	RESTLAUFZEIT			GESAMT	
ART DER VERBINDLICHKEIT	BIS 1 JAHR IN TEUR	ÜBER 1 JAHR IN TEUR	ÜBER 5 JAHRE IN TEUR	31.12.2021 IN TEUR	31.12.2020 IN TEUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0	0	0	
Vorjahr	(0)	(0)	(0)		(0)
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gezahlte Vergütungen	5	0	0	5	
Vorjahr	(0)	(0)	(0)		(0)
3. Sonstige Verbindlichkeiten	2	0	0	2	
Vorjahr	(0)	(0)	(0)		(0)
	7	**0**	**0**	**7**	**0**

EIGENKAPITAL

Die Komplementärin hat keine Einlage geleistet. Das Kommanditkapital per Stichtag beträgt 10.513 TEUR. Die realisierten Verluste wurden entsprechend des Gesellschaftsvertrages den Verlustausgleichskonten der Gesellschafter belastet.

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

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

		EUR	EUR
I.	**Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres**		**10.313.810,14**
	1. Entnahmen für das Vorjahr		0,00
	2. Zwischenentnahmen		-262.825,00
	3. Mittelzufluss (netto)		0,00
	a. Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	
	b. Mittelzuflüsse aus Gesellschafteraustritten	0,00	
	4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-88.749,24
	5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		552.581,33
II.	**Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres**		**10.514.817,23**

Die einzige 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 0,00 EUR.

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

	KOMPLEMEN-TÄRIN EUR	GRÜNDUNGS-KOMMAN-DITISTEN EUR	DIVERSE KAPITAL-ANLEGER EUR	SUMME EUR
Kapitalkonto I (Festkapitalkonto)	0,00	20.000,00	10.493.000,00	10.513.000,00
Gesamthänderisch gebundenes Rücklagenkonto (Agio)	0,00	0,00	524.650,00	524.650,00
Kapitalkonto II (Verlustausgleichskonto)	0,00	-4.802,60	-2.521.999,18	-2.526.801,78
Kapitalkonto III (Verrechnungkonto)	0,00	0,00	0,00	0,00
Kapitalanlage inkl. Agio	**0,00**	**15.197,40**	**8.495.650,82**	**8.510.848,22**
Rücklage Zeitwertänderung		3.812,36	2.000.156,65	2.003.969,01
Eigenkapital		**19.009,76**	**10.495.807,47**	**10.514.817,23**

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	-88.749,24
2. Gutschrift auf den Verbindlichkeitenkonten	88.749,24
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

E. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

VERWALTUNGSVERGÜTUNG

Die Vergütung für die laufende Verwaltung setzt sich zusammen aus der Vergütung der KVG in Höhe von 47 TEUR sowie der Geschäftsführungsvergütung in Höhe von 3 TEUR.

VERWAHRSTELLENVERGÜTUNG

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

PRÜFUNGS- UND VERÖFFENTLICHUNGSKOSTEN

Die Kosten für die Jahresabschlussprüfung sowie die Veröffentlichung des Jahresabschlusses betragen 25 TEUR.

F. VERGÜTUNG GESCHÄFTSFÜHRUNG / VERWALTERIN / VERWAHRSTELLE UND WEITERE KOSTEN

Die persönlich haftende Gesellschafterin, die DS Hotelimmobilien GmbH, Dortmund, hat eine Haftungsvergütung für das Geschäftsjahr in Höhe von 1.493,23 EUR erhalten.

Die geschäftsführende Kommanditistin, die DS Hotelimmobilien Management GmbH, Dortmund, hat für das Geschäftsjahr eine Vergütung in Höhe von 1.493,23 EUR erhalten.

Die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Dortmund, hat für die laufende Verwaltung eine Vergütung in Höhe von 46.856,29 EUR erhalten.

Die Gesamtkosten des Geschäftsjahres 2021 betragen 0,85 % im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert. Hierin enthalten sind laufende Vergütungen für die Verwaltung (laufende KVG-Vergütung, Kosten der Verwahrstelle, Abschluss- und Prüfungskosten und Kosten für die geschäftsführende Kommanditistin) in Höhe von 0,80 % im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert.

G. SONSTIGE ANGABEN

Am Bilanzstichtag waren 302 Kommanditisten mit einem gezeichneten Kapital von 10.513.000,00 EUR an der Gesellschaft beteiligt. Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt damit 10.513.000. Jeder Gesellschafter hat pro 1,00 EUR seiner Pflichteinlage eine Stimme für Gesellschafterbeschlüsse nach § 14 des Gesellschaftsvertrages. Die Komplementärin hat 20.000 Stimmen; insgesamt sind somit 10.533.000 Stimmen vorhanden.

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

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
NAV			
EUR	10.514.817,23	10.313.810,14	10.424.216,21
NAV / Anteil			
EUR	1,00	0,98	0,99

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

H. NACHHALTIGKEITSBERICHT

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.

Von November 2021 bis Ende des ersten Quartals 2022 hat die Omikron-Variante zu enormer Zurückhaltung unter den Reisenden geführt. Entsprechend schlecht war die Auslastungssituation sodass der Hotelbetreiber erneut mit der Bitte um Pachtstundung auf die Geschäftsführung zugegangen ist. Im Nachtrag Nr. 6 vom 05./23. Mai 2022 wurde eine erneute Pachtstundung über 50% der Januar, Februar und März-Pachten geregelt. Eine Aufholung des gestundeten Betrags ist zum 30.06., 30.09. und 31.12. des laufenden Jahres vorgesehen.

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, und – kraft ausdrücklich erteilter Bevollmächtigung – der geschäftsführenden Kommanditistin, der DS Hotelimmobilien Management GmbH, Dortmund.

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

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

- Herr Fabian Schultheis, Werne
- Herr Godrik Stöcker, Essen

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

- Herr Marc Bartels, Dortmund
- Herr Stefan Lammerding, Dortmund (bis 10.04.2022)
- Herr Fabian Schultheis, Werne (ab 11.04.2022)

J. 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 Fabian Schultheis, Werne (ab 01.04.2022)
- Herr Sebastian Wiegand, Waltrop (ab 01.04.2022)

K. ANGABE 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 2021 die folgenden Vergütungen gezahlt:

FESTE VERGÜTUNGEN*	BETRAG IN EUR	ANZAHL DER BEGÜNSTIGTEN
Gezahlte Vergütungen	267.422	4
davon an Risktaker (hier: Geschäftsführung)	267.422	4

* Es werden keine variablen Vergütungen gezahlt.

Dortmund, 28. Juni 2022

DS Hotelimmoblien GmbH

Fabian Schultheis

Godrik Stöcker

DS Hotelimmobilien Management GmbH

Marc Bartels

Fabian Schultheis

3. VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

mazars

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der DS 141 Hotel Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment KG - 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 141 Hotel Aachen 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

mazars

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

mazars

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.

mazars

- 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.

mazars

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 141 Hotel Aachen 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

mazars

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, 28. Juni 2022

Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

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

Jörn Dieckmann
Wirtschaftsprüfer

Kathrin Meier-Haskamp
Wirtschaftsprüferin

103725 | 6

Dr. Peters
ASSET FINANCE GMBH & CO. KG
KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

4. DS 141 HOTEL AACHEN GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG, DORTMUND ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß der anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätze der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentkommanditgesellschaft vermittelt und im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Dortmund, den 28. Juni 2022

DS 141 Hotel Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Fabian Schultheis

Godrik Stöcker

Marc Bartels

Fabian Schultheiss

Dr. Peters Asset Finance
GmbH & Co. KG
Kapitalverwaltungsgesellschaft

Stockholmer Allee 53
44269 Dortmund

Telefon: +49 (0)231 / 55 71 73-0
Telefax: +49 (0)231 / 55 71 73-99

e-mail: kvg@dr-peters.de
www.dr-peters.de