

# KURZINFORMATION

Stand: März 2022

DR. PETERS ANLEIHE  
05/2022 - 04/2027

WKN: A3MQQS  
ISIN: DE000A3MQQS1

## DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

<b>Produktname</b>	Dr. Peters Anleihe 05/2022 - 04/2027
<b>WKN / ISIN</b>	A3MQQS / DE000A3MQQS1
<b>Emittentin</b>	DS Investor GmbH, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund
<b>Produktgattung</b>	Anleihe
<b>Emissionstag</b>	1. Mai 2022
<b>Emissionspreis (Ausgabekurs)</b>	100 % des Nennbetrags
<b>Emissionsvolumen</b>	4.000.000,00 €
<b>Rückzahlungstermin</b>	01.05.2027 (erster Geschäftstag nach Laufzeitende)
<b>Rückzahlung</b>	100 % des Nennbetrags
<b>Zinssatz</b>	5,75 % p.a.
<b>Zinszahlung / Zinstermine</b>	halbjährlich, nachschüssig / 1. November und 1. Mai eines jeden Jahres
<b>Währung</b>	Euro
<b>Nennbetrag und kleinste handelbare Einheit</b>	1.000,00 €
<b>Kündigungsrechte</b>	Die Schuldverschreibungen sind für Anleger nicht ordentlich kündbar. Die Emittentin kann die Schuldverschreibungen vorzeitig zum 30. April 2025 (24:00 Uhr) zum Nennbetrag von 102 % kündigen. Während der Laufzeit sind jederzeit vorzeitige Teilkündigungen durch die Emittentin bis zu 50 % des emittierten Anleihevolumens zum Nennbetrag von 100 % möglich.

Mit einem Investment in die „Dr. Peters Anleihe 05/2022 – 04/2027“ erwerben Anleger\*innen ein Wertpapier (festverzinsliche Inhaberschuldverschreibung) der DS Investor GmbH (im Folgenden auch „**Emittentin**“ genannt). Als Teil der Holdingstruktur der Dr. Peters Group (im Folgenden auch „**DPG**“ genannt) ist die Emittentin ein Herzstück der Unternehmensgruppe.

Der Emissionserlös dieser Anleihe soll innerhalb der DPG weitestgehend zur Finanzierung des Ausbaus der Geschäftstätigkeit in der Assetklasse Immobilien eingesetzt werden. Also insbesondere zur Finanzierung der Verwaltung des Bestandsportfolios, zur Finanzierung von Investitionen für aktuelle und künftige Investmentprodukte sowie zur Ablösung vorhandener Finanzierungen im Bestandsportfolio und bei laufenden Investitionen.

## DIE HIGHLIGHTS DES INVESTMENTANGEBOTS



**Investition in die krisenstabile  
Assetklasse Immobilien**



**Kurze Laufzeit und  
attraktiver Zins**



**Halbjährliche  
Zinszahlung**



**Depotfähig und  
direkt handelbar**

## ÜBER DIE EMITTENTIN

2009

Gründungsjahr

33,0

Bilanzsumme 2020 (in Mio. €)

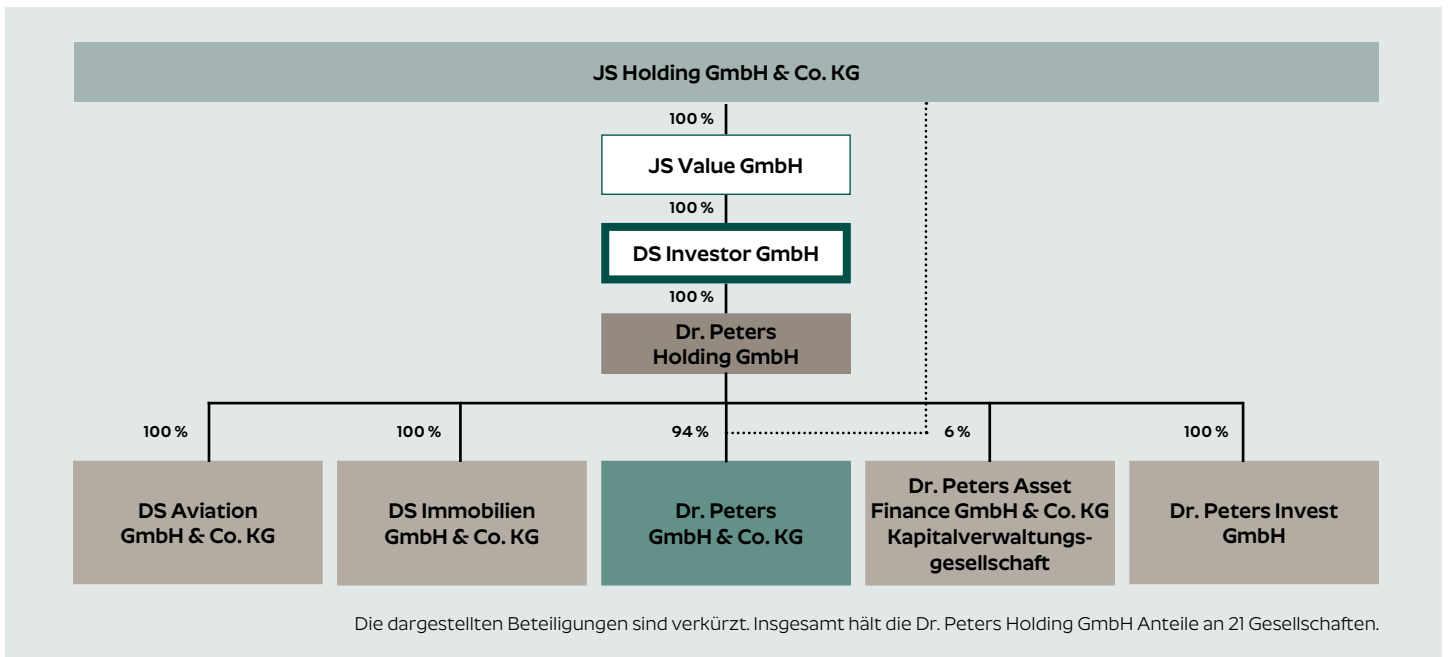
98,5

Eigenkapitalquote 2020 (in %)

Die Emittentin ist Teil eines unabhängigen mittelständischen Familienunternehmens, das seit 1975 strukturierte Sachwertinvestments für Privatanleger\*innen und institutionelle Investoren initiiert und managt. Schon mehr als vier Dekaden ist die DPG im Immobilienmarkt tätig und verankert. Außerdem zählt die DPG zu den erfahrensten Assetmanagern von Flugzeugfonds.

Gegründet wurde die Emittentin im Jahr 2009. Zum 30.12.2020 betrug die Eigenkapitalquote der Emittentin rund 98,5 %; die Bilanzsumme belief sich auf rund 33 Mio. €.

Als Teil der Holdingsstruktur der DPG ist sie – wie das nachfolgende Schaubild zeigt – Alleingeschäftspartnerin der Dr. Peters Holding GmbH (im Folgenden auch „DPH“ genannt), über die das gesamte operative Geschäft der Unternehmensgruppe gesteuert wird. Damit sind sowohl die DPH als auch die Emittentin maßgeblich verantwortlich für das Bestandsmanagement sowie für den Ausbau der Geschäftstätigkeit in der Assetklasse Immobilien.



Alleinige Gesellschafterin der Emittentin ist unmittelbar die JS Value GmbH und mittelbar die JS Holding GmbH & Co. KG, das Konzernmutterunternehmen der DPG. Geschäftsführer der Emittentin sind Kristina Salamon und Dr. Albert Tillmann, die zugleich auch Geschäftsführer des Konzernmutterunternehmens sind. Ab dem 1. April 2022 tritt zudem Nils Hübener in die Geschäftsleitung der Emittentin ein.

Zu den Aufgaben der Emittentin gehört es, über den Kapitalmarkt mittels der Begebung von Wertpapieren zusätzliche Finanzmittel von Investoren für die Finanzierung der DPG zu akquirieren. Im Rahmen dieser Aufgabe hat die Emittentin seit August 2021 eigene Schuldverschreibungen in Höhe von 13,2 Mio. € begeben. Diese wurden allesamt erfolgreich platziert.

## ÜBER DIE DR. PETERS GROUP



**146 Fonds  
aufgelegt**



**über 7 Mrd. €  
Investitionsvolumen**



**über 95.000  
Beteiligungen**



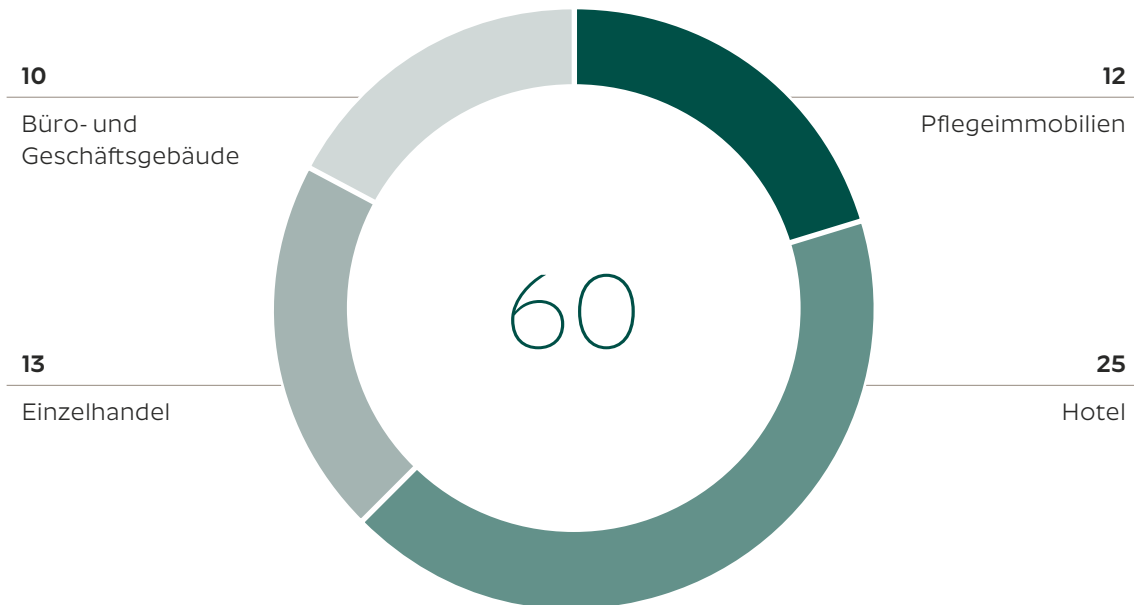
**120 Mitarbeiter an  
drei Standorten**

Die DPG ist eine inhabergeführte und unabhängige Unternehmensgruppe im Besitz der Familie Salamon. Seit Ende 2018 ist Kristina Salamon, die Tochter des langjährigen Eigentümers Jürgen Salamon, CEO der Unternehmensgruppe. Diese beschäftigt aktuell rund 120 Mitarbeiter\*innen – in der Dortmunder Zentrale sowie in den Geschäftsstellen Hamburg und London.

Seit 1975 strukturiert und managt die Unternehmensgruppe Sachwertinvestments für Privatanleger\*innen und institutionelle Investoren. Insgesamt hat die DPG bis zum heutigen Tag 146 Fonds aufgelegt – mit mehr als 95.000 Beteiligungen und einem Investitionsvolumen von über 7 Mrd. €. Damit gehört sie zu den führenden deutschen Anbietern von Sachwertinvestments.

Bereits die ersten Produkte waren Fonds, mit denen Anleger\*innen erfolgreich in Immobilien investieren konnten. Insgesamt hat die Unternehmensgruppe erfolgreich 60 Immobilienprojekte finanziert. Dabei lagen und liegen die Schwerpunkte in den Bereichen Hotel, Einzelhandel und Pflege.

**Abb. 1: Überblick Immobilienportfolio der Dr. Peters Group**



Herausragend im Vergleich zu anderen Marktteilnehmern ist, dass Konzerngesellschaften der DPG selbst über alle regulatorischen Erlaubnisse verfügen, um Alternative Investmentfonds (AIF) und Wertpapiere aufzulegen, zu vertreiben und zu verwalten. Sie verfügt nicht nur über eine eigene, nach dem KAGB voll regulierte Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) für die Emission und Verwaltung von AIF, sondern auch über ein nach dem WpIG reguliertes Wertpapierinstitut, das vor gut einem Jahr die Erlaubnis (ursprünglich noch § 32 KWG) erhielt, Finanzdienstleistungen im Sinne von Anlagevermittlung und Anlageberatung zu erbringen und Wertpapiergeschäft durchzuführen.

**JAHRZEHNTELANGE ERFAHRUNG UND KONTINUITÄT**

Kristina Salamon (Bild Mitte) ist seit Ende 2018 Mitglied der Holding-Geschäftsführung und CEO der DPG. Die Tochter des langjährigen Eigentümers Jürgen Salamon war als Gesellschafterin und Mitglied des Beirats ab 2013 aktiv an der strategischen Weiterentwicklung der DPG beteiligt. Kristina Salamon ist u.a. für die Bereiche Corporate Development, Sales und Kommunikation verantwortlich. Sie treibt seit ihrem Eintritt in die Geschäftsführung den Ausbau der Geschäftstätigkeit der DPG in der Assetklasse Immobilien und die Produktentwicklung im Bereich Erneuerbare Energien voran.

Dr. Albert Tillmann (rechts im Bild) ist seit September 2006 bei der DPG tätig. Als Geschäftsführer der Dr. Peters Asset Invest GmbH & Co. KG verantwortete er viele Jahre die Projektentwicklung und wurde im Jahr 2013 zum Geschäftsführer und COO der Holding der DPG berufen. In seine Verantwortung fallen u.a. die Unternehmensbereiche Aviation, Real Estate sowie Finanzen und die KVG.

Ab dem 1. April 2022 wird Nils Hübener (links im Bild) als Co-CEO die Geschäftsführung der JS Holding GmbH & Co. KG verstärken. Er wird auch in die Geschäftsführung der Emittentin bestellt werden. Nils Hübener ist ein ausgewiesener Experte für Immobilientransaktionen und wird eine wesentliche Rolle beim weiteren Ausbau des Immobiliengeschäfts der DPG übernehmen.

**STRATEGIE UND PRODUKTE**

Im Privatkundengeschäft fokussiert sich die Unternehmensgruppe auf das Immobiliensegment, in dem die DPG vor über 45 Jahren begonnen und ihr Fundament gebaut hat.

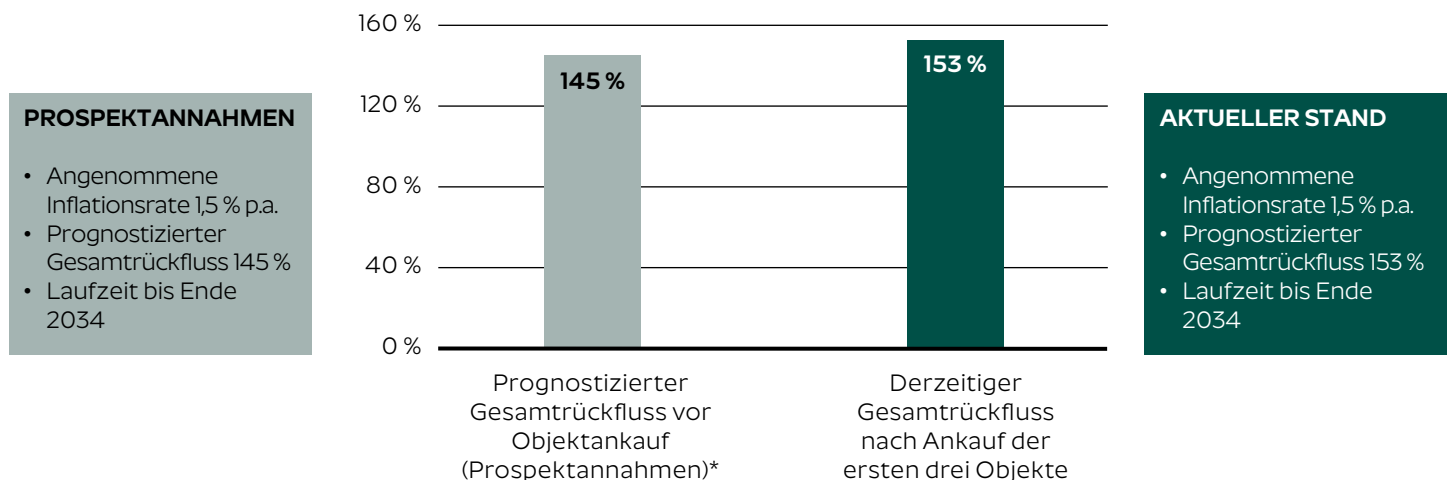
Das jüngste Ergebnis dieser strategischen Ausrichtung ist der risikogemischte Publikums-AIF „Immobilienportfolio Deutschland I“. Mit diesem können sich Privatanleger\*innen an attraktiven Gewerbeimmobilien der Lebensmittel- und Nahversorgung beteiligen. Ein Segment, welches nicht zuletzt wegen seiner während der Corona-Pandemie unter Beweis gestellten Robustheit und Krisensicherheit bspw. von der Ratingagentur Scope als „Investorenliebling“ bezeichnet wird.



Seit dem Vertriebsstart des „Immobilienportfolio Deutschland I“ hat die DPG erfolgreich drei Objekte für den Fonds angekauft. All diesen ist gemein, dass sie als Ankermieter eines der besonders bonitätsstarken Top-5-Unternehmen aus dem Lebensmitteleinzelhandel vorweisen können – die REWE Group sowie die Discounter-Ketten Netto und Lidl. Zudem sind alle drei Objekte sehr langfristig vermietet, was eine zusätzliche Stabilität für das Portfolio bedeutet. Dies zeigt sich bereits heute an der positiven Entwicklung der wirtschaftlichen Situation des Fonds nach den ersten drei Objektankäufen (siehe nachfolgende Grafik).

Zurzeit befinden sich weitere Immobilien mit vergleichbarer Attraktivität in Prüfung. Das Management der DPG rechnet damit, noch im ersten Halbjahr 2022 die nächste Investition für das „Immobilienportfolio Deutschland I“ tätigen zu können.

**Abb. 2: Wirtschaftliche Situation des IPDI nach den ersten drei Objektankäufen\***



\*Vergangenheitswerte und Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Wertentwicklung des Investments. Die tatsächlichen Auszahlungen können hiervon nach oben und unten abweichen. Zukünftige Objektinvestitionen in andere Immobiliensegmente unterliegen anderen Marktbedingungen.

## TRACK RECORD IN DER ASSETKLASSE IMMOBILIEN

Ursächlich für die Entscheidung, die Aktivitäten im Privatkundengeschäft der Unternehmensgruppe auf das Immobiliensegment zu fokussieren, war vor allem die sehr langjährige Marktexpertise der DPG als Investment und Asset Manager im Bereich Immobilien sowie der Track Record der Unternehmensgruppe in diesem Bereich (siehe nachfolgende Grafik).

**Abb. 3: Kennzahlen der DPG im Immobiliensegment**



Aktuell besteht das Bestandsportfolio der DPG aus 26 Immobilien mit 53 langlaufenden Mietverträgen und einer Gesamtmietfläche von knapp 179.000 m<sup>2</sup>. Die Vermietungsquote beträgt derzeit 99,98 % – damit ist das DPG-Immobilienportfolio de facto voll vermietet. Die durchschnittliche Restlaufzeit aller Hauptmietverträge, die ebenfalls ein wichtiger Gradmesser für die Portfoliostabilität ist, beläuft sich zurzeit auf über sieben Jahre.

Diese beiden Kennzahlen unterstreichen die Krisenbeständigkeit des Immobilienbestands der DPG und bietet eine starke Basis für attraktive Auszahlungen. So beliefen sich die Auszahlungen aller laufenden Immobilienfonds des Unternehmens in den vergangenen zehn Jahren im Mittel auf rund fünf Prozent.

Neben der jahrzehntelangen Erfahrung und dem soliden Track Record bei Immobilieninvestments, gaben auch die bisherige, sehr positive Entwicklung am Immobilienmarkt sowie die auch weiterhin zu erwartende Stabilität der allgemeinen Immobilienkonjunktur den Ausschlag dafür, die Aktivitäten der Unternehmensgruppe im Privatkundengeschäft auf die Konzeption und Emission von Investmentangeboten mit deutschen Immobilien zu fokussieren.

## WICHTIGE HINWEISE

**Der Erwerb dieser Inhaberschuldverschreibung ist mit Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals führen.**

Das vorliegende Informationsblatt ist eine unvollständige, unverbindliche Kurzinformation und dient ausschließlich zu Werbe- und Informationszwecken. Es stellt keine Anlageberatung dar und soll lediglich einen ersten Überblick über das Investitionsangebot der DS Investor GmbH (Emittentin) geben. Es handelt sich bei den in diesem Dokument enthaltenen Angaben nicht um ein Angebot zum Kauf oder Verkauf der dargestellten Emission. Maßgeblich für die Zeichnung der Inhaberschuldverschreibung ist ausschließlich das Produktinformationsblatt vom 21. März 2022 nebst Anleihebedingungen, welches bei der Emittentin DS Investor GmbH, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, Tel.: +49 (231) 55 71 73 - 0, E-Mail-Adresse: customer-service@dr-peters.de, kostenfrei angefordert werden kann.

Es wird empfohlen, diese Unterlagen zu lesen, bevor Sie eine Anlageentscheidung für den Erwerb der Wertpapiere treffen, um die potenziellen Risiken und Chancen der Entscheidung vollends zu verstehen. Die Anleihebedingungen, das Produktinformationsblatt sowie die weiteren veröffentlichten Unterlagen enthalten detaillierte Informationen zu den rechtlichen und wirtschaftlichen Einzelheiten sowie insbesondere auch zu den Risiken einer Investition.