

# PRODUKTINFORMATIONSBLATT

ÜBER FINANZINSTRUMENTE NACH DEM WERTPAPIERHANDELSGESETZ - STAND: 21. MÄRZ 2022

Dieses Dokument gibt Ihnen einen Überblick über die wesentlichen Merkmale der Schuldverschreibung einschließlich wesentlicher Risiken. Bitte lesen Sie sich diese Informationen sorgfältig durch, bevor Sie eine Anlageentscheidung treffen.

## DR. PETERS ANLEIHE 05/2022 - 04/2027

<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

### 1. PRODUKTBSCHREIBUNG UND FUNKTIONSWEISE

**Allgemeine Darstellung und Funktionsweise:** Bei der Dr. Peters Anleihe 05/2022 - 04/2027 handelt es sich um eine Schuldverschreibung der DS Investor GmbH mit einer festen Laufzeit vom 1. Mai 2022 (einschließlich) bis zum 30. April 2027 (einschließlich). Die Schuldverschreibung zeichnet sich durch eine feststehende Zinszahlung aus. Zum Rückzahlungstermin erfolgt die Rückzahlung zum Nennbetrag von 100 %. Der Zeichner einer Anleihe hat einen Anspruch auf Geldzahlung gegenüber der Emittentin. Bei Erwerb der Anleihe während der Laufzeit muss der Anleger zusätzlich anteilig aufgelaufene Zinsen (Stückzinsen) entrichten. **Anlageziele:** Diese Anleihe richtet sich an Anleger, die eine feste Verzinsung wünschen und bereit sind, das Produkt bis zum Ende der Laufzeit zu halten.

### 2. PRODUKTDATEN

<b>Emissionstag</b>	1. Mai 2022
<b>Emissionspreis (Ausgabekurs)</b>	100 % des Nennbetrags
<b>Emissionsvolumen</b>	4.000.000,00 €
<b>Rückzahlungstermin</b>	1. Mai 2027 (erster Geschäftstag nach Laufzeitende)
<b>Rückzahlung</b>	100 % des Nennbetrags
<b>Zinssatz</b>	5,75 % p.a.
<b>Zinszahlungstermin</b>	halbjährlich für den vorausgegangenen Zeitraum jeweils im November und Mai eines 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.

### 3. RISIKEN

Die Verwirklichung eines oder mehrerer der nachfolgend beschriebenen Risiken kann sich negativ auf die Geschäfts-, Vermögens-, Ertrags- oder Finanzlage der Emittentin auswirken und dazu führen, dass fällige Zins- und Rückzahlungsansprüche von Anleihegläubigern ganz oder teilweise nicht oder nur zeitverzögert bedient werden können und somit zu einem Teil- oder Totalverlust (einschließlich nicht bedienter Zinsansprüche) des eingesetzten Kapitals eines Anleihegläubigers führen. Ebenso kann sich der Wert der Schuldverschreibungen ganz oder teilweise verringern.

**Auswirkungen der Covid 19-Pandemie:** Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die Emittentin sind nicht vorherzusagen, insbesondere hinsichtlich der Nachfrage nach Assets wie Immobilien und Flugzeuge im Allgemeinen, der Bonität der Mieter / Leasingnehmer und des Anlageverhaltens von Kunden.

**Verfügbarkeit von Bauunternehmen:** Es kann nicht vorhergesagt werden, ob sich eine verzögerte oder mangelnde Verfügbarkeit von Bau- und Subunternehmen auf Um- und Ausbau-, Modernisierungs- oder Sanierungsvorhaben der Dr. Peters Group auswirkt. Etwaige Verzögerungen können zu Mehrkosten und ggfs. Ersatzansprüchen von Mietern / Käufern bei verspäterer Übergabe führen.

Die Geschäftstätigkeit der Tochtergesellschaften der Emittentin und der von Konzerngesellschaften verwalteten Fondsgesellschaften ist vor allem von der **Entwicklung des Immobilienmarkts sowie Flugzeugleasingmarktes** und insbesondere von Angebot und Nachfrage nach Senioren- und Pflege-, Hotel- und Lebensmittelhandelsimmobilien und Fachmarktzentren und Remarketingmöglichkeiten im Bereich Aviation abhängig. Ein Rückgang der Nachfrage kann in allen bestehenden und künftigen Investments zu geringeren Miet- / Leasingeinnahmen, Verkaufserlösen und zu Wertverlusten führen.

**Mietausfall- und Mietminderungsrisiko:** Die Emittentin und ihre Tochtergesellschaften unterliegen unmittelbar aber auch mittelbar dem Risiko ausfallender oder geminderter Mietzahlungen sowie einem Leerstandsrisiko.

**Altlastenrisiko:** Grundstücke, die im Eigentum einer Dr. Peters Gesellschaft oder verwalteter Fondsgesellschaften standen oder stehen, könnten mit schädlichen Bodenverunreinigungen oder anderen Stoffen belastet sein, für deren Beseitigung erhebliche Kosten erforderlich wären.

Es besteht das Risiko, dass bei den Grundstücken und Immobilien, die derzeit oder künftig im Eigentum der Dr. Peters Group oder der verwalteten Fondsgesellschaften stehen, unerwartete Kosten, etwa für **Entwicklungs- oder Sanierungsvorhaben, die Instandsetzung und Instandhaltung oder für die Modernisierung von Immobilien**, entstehen.

**Haftung für Verkaufsunterlagen:** Die Emittentin unterliegt der Haftung für verwendete Verkaufsunterlagen und / oder Beratungshaftung aus dem Vertrieb von Anlageprodukten, die zu erheblichen Schadenersatzforderungen führen können.

Aufgrund der **fehlenden Besicherung bzw. Einlagensicherung** besteht das Risiko des Teil- oder Totalverlustes des eingesetzten Kapitals (einschließlich nicht bedienter Zinsansprüche).

Mangels Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechten in der Hauptversammlung der Emittentin besteht das Risiko, dass die Anleihegläubiger **keinen Einfluss auf die Geschäftspolitik der Emittentin** nehmen können, insbesondere **nicht auf die Verwendung des Emissionserlöses**.

Aufgrund der **eingeschränkten Fungibilität** der Schuldverschreibungen besteht das Risiko, dass die Schuldverschreibungen nur unter Inkaufnahme von erheblichen Preisabschlägen, nur sehr zeitverzögert oder gar nicht vor Fälligkeit veräußert werden können.

Die **Bindung der investierten Mittel** ist für die Laufzeit bis zum 30. April 2027 (einschließlich) festgeschrieben. Es besteht daher das Risiko, dass diese Mittel dem Anleger nicht für andere Zwecke zur Verfügung stehen und die Schuldverschreibungen nicht als Sicherheit für ein Darlehen (z.B. zur Liquiditätsbeschaffung) akzeptiert werden.

Es besteht das Risiko, dass die Emittentin durch **weitere Anleiheemissionen weitere Zahlungsverpflichtungen** eingeht und in der Folge einer Erhöhung der Verschuldung der Wert der bislang begebenen Schuldverschreibungen sinkt.

Aufgrund des **Erfordernisses von Mehrheitsentscheidungen in einer etwaigen Gläubigerversammlung** besteht das Risiko, dass Anleihegläubiger durch einen Mehrheitsbeschluss überstimmt werden und dadurch etwaige Rechte geändert, eingeschränkt oder aufgehoben werden.

Die **Preisbildung der Schuldverschreibungen bei Veräußerung während der Laufzeit** hängt von zahlreichen Faktoren ab (z.B. Erhöhung des allgemeinen Zinsniveaus, Geldpolitik der Banken, Inflation, Bonität der Emittentin etc.). Eine Veränderung dieser Faktoren kann zu einer negativen Preisänderung der Schuldverschreibungen führen mit der Folge, dass diese mit erheblichen Abschlägen, zeitlich verzögert oder gar nicht mehr veräußert werden können.

Im Falle einer **Finanzierung des Erwerbs der Schuldverschreibungen durch Fremdmittel** müssen die Fremdmittel vom Anleger auch bedient werden, wenn die Emittentin ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt.

#### 4. VERFÜGBARKEIT

**Handelbarkeit:** Für die Schuldverschreibungen soll die Zulassung zum Handel an einer deutschen Börse durch Einbeziehung in den Freiverkehr beantragt werden. Die Emittentin ist nicht vor dem 1. Mai 2027 (erster Geschäftstag nach Ende der Laufzeit) verpflichtet, das von den Anlegern auf die Schuldverschreibungen eingebrachte Kapital zurückzuzahlen. **Marktpreisbestimmende Faktoren:** Während der Laufzeit kann der Kurs der Anleihe sowohl über als auch unter dem Erwerbspreis liegen. Insbesondere folgende Faktoren können – bei isolierter Betrachtung – den Kurs der Anleihe beeinflussen. Die einzelnen Faktoren können jeder für sich wirken, sich gegenseitig verstärken oder aufheben.

EINFLUSS DER MARKTZINSÄNDERUNG BZW. ÄNDERUNG DER BONITÄT DER EMITTENTIN AUF DEN KURS EINER ANLEIHE	
Steigende Marktzinsen ↑ oder Verschlechterung der Bonität ↓	Kurs der Anleihe sinkt ↓
Gleichbleibende Zinsen → oder gleichbleibende Bonität →	Kurs der Anleihe bleibt gleich →
Sinkende Marktzinsen ↓ oder Verbesserung der Bonität ↑	Kurs der Anleihe steigt ↑

#### 5. CHANCEN UND BEISPIELHAFTES SZENARIOBETRACHTUNG

Die Zinszahlungen sowie die Rückzahlung sind von der allgemeinen Marktzinsentwicklung unabhängig. Die Rückzahlung der Anleihe erfolgt zu 100 % des Nennbetrags. Es wird jedoch insbesondere auf die unter Punkt 3 genannten Risiken hingewiesen. Die folgende Szenariodarstellung ist kein Indikator für die tatsächliche Entwicklung der Anleihe. Sie beruht auf folgenden Annahmen: Der Erwerb der Anleihe erfolgt durch den Anleger zum Ausgabekurs von 100 % (Nennwert) zum 1. Mai 2022. Die Beispielanlagesumme beträgt 100.000,00 €. Die standardisierten Kosten betragen 1,20 % der Anlagesumme und umfassen marktübliche Erwerbs- und Erwerbsfolgekosten wie Provision und Depotentgelte. Die für den Anleger tatsächlich entstehenden Kosten können von den hier genannten Kosten, unter Umständen sogar erheblich, abweichen. Steuerliche Auswirkungen werden in der Szenariodarstellung nicht berücksichtigt.

SZENARIO	VERKAUF BZW. RÜCKZAHLUNG AM	SUMME DER ZINSEN	KOSTEN	NETTOBETRAG (RÜCKZAHLUNG ZGL. ZINSEN ABZGL. KOSTEN)
Der Anleger verkauft seine Schuldverschreibungen bei gestiegenen Marktzinsen zu 95,00 %	1. Mai 2023	5.750,00 €	1.200,00 €	99.550,00 €
Der Anleger verkauft seine Schuldverschreibungen bei gesunkenen Marktzinsen zu 105,00 %	1. Mai 2023	5.750,00 €	1.200,00 €	109.550,00 €
Der Anleger hält seine Schuldverschreibungen bis zum Rückzahlungstermin	1. Mai 2027	28.750,00 €	200,00 €	128.550,00 €

#### 6. KOSTEN / VERTRIEBSVERGÜTUNG

**Erwerbskosten:** Bei einem Festpreisgeschäft wird das Geschäft zwischen dem Anleger und der Bank oder Sparkasse zu einem festen oder bestimmbareren Preis vereinbart. Dieser Preis umfasst alle Erwerbskosten und enthält regelmäßig einen einmaligen Erlös von 1,00 % des Nennbetrags für die Bank oder Sparkasse. Es werden keine zusätzlichen Entgelte und fremden Kosten berechnet. Diese sind mit dem Festpreis abgegolten. Wird das Geschäft im Namen einer Bank / Sparkasse oder anderen Vertriebsstelle mit einem Dritten für Rechnung des Anlegers abgeschlossen, handelt es sich um ein Kommissionsgeschäft. Das Entgelt hierfür in Höhe von bis zu 1,00 % vom Nennbetrag, mindestens jedoch bis zu 50,00 €, sowie fremde Kosten und Auslagen (z. B. Handelsplatzentgelte) werden in der Wertpapierabrechnung gesondert ausgewiesen. **Erwerbsnebenkosten, Verwahrkosten und Veräußerungskosten:** Beim Erwerb einer Anleihe können Erwerbsnebenkosten, wie z. B. Börsengebühren, anfallen. Beim Erwerb der Anleihe während einer Zinsperiode müssen zusätzlich zum Kaufpreis Stückzinsen entrichtet werden. Für die Verwahrung der Wertpapiere im Anlegerdepot fallen für den Anleger die mit der verwahrenden Bank / Sparkasse vereinbarten Kosten an (Depotentgelt). Weitere Angaben zur Höhe der Kosten erhalten Anleger von ihrer depotführenden Bank oder Sparkasse. Die bei einem späteren Verkauf anfallenden Kosten (beispielsweise Gebühren der ausführenden Stelle oder Handelsplatzentgelte) sind ebenfalls vom Anleger zu tragen. **Gesamtkosten:** Für die Konzeption und Markteinführung inklusive Vertrieb sowie die Zahlstelle und die Börsennotierung entstehen einmalige und laufende Beratungs- und Dienstleistungskosten in Höhe von bis zu 7,06 % bezogen auf das gesamte Emissionsvolumen.

#### 7. BESTEUERUNG

Einmalige oder laufende Erträge sowie Gewinne aus der Veräußerung, Einlösung bzw. Rückzahlung unterliegen der Kapitalertragsteuer sowie dem Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls der Kirchensteuer. Die steuerliche Behandlung hängt dabei von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftigen Änderungen unterworfen sein. Zur Klärung steuerlicher Fragen empfehlen wir die Beratung durch einen Steuerberater.

#### 8. WICHTIGE HINWEISE

Die Anleihe unterliegt keiner Einlagensicherung. Dieses Produktinformationsblatt richtet sich ausschließlich an Empfänger innerhalb Deutschlands und gibt allein die wesentlichsten Informationen zu dem Produkt wieder, ohne dieses vollständig darzustellen. Die in diesem Produktinformationsblatt enthaltenen Produktinformationen sind keine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf der Anleihe und können eine individuelle Beratung des Investors durch einen Anlageberater nicht ersetzen. Um weitere ausführliche Informationen, insbesondere zu den Inhaberschuldverschreibungen der Emittentin, zur Struktur und zum Geschäftsmodell der DS Investor GmbH und ihres Mutterkonzerns zu erhalten, sollten potenzielle Investoren die Anleihebedingungen vom 21. März 2022 sowie die Geschäftsberichte der JS Holding GmbH & Co. KG lesen. Diese Dokumente können bei der 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.