



KURZINFORMATION



5,5 % DR. PETERS ANLEIHE I

NICHT NACHRANGIGE, UNBESICHERTE ANLEIHE
DER DS INVESTOR GMBH

WICHTIGE HINWEISE

Dieses Dokument stellt nicht den Wertpapierprospekt, sondern eine Marketing-Anzeige dar. Es handelt sich nicht um ein Angebot oder eine Aufforderung zum Erwerb oder Verkauf der Inhaberschuldverschreibungen, sondern lediglich um eine Werbemitteilung. Die hierin gemachten Angaben stellen keine Anlagevermittlung oder Anlageberatung dar. Die allein für die spätere Anlageentscheidung maßgeblichen Informationen entnehmen Sie bitte dem gültigen Wertpapierprospekt (Stand: 21. Oktober 2022) nebst den dort abgedruckten Anleihebedingungen und Jahresabschlussinformationen, etwaigen Nachträgen und Aktualisierungen sowie dem Produktinformationsblatt (zusammen die „wesentlichen Verkaufsunterlagen“). Bitte lesen Sie die wesentlichen Verkaufsunterlagen, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Allein diesen Dokumenten können Sie die vollständigen wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Einzelheiten und insbesondere die vollständige Darstellung der Risiken dieser Inhaberschuldverschreibungen ausreichend entnehmen.

Die wesentlichen Verkaufsunterlagen werden in deutscher Sprache sowohl bei der DS Investor GmbH als auch zum Download unter www.dr-peters.de/aktuelle-produkte/anleihe kostenfrei bereitgestellt.

Mit einem Investment erwerben Anleger Inhaberschuldverschreibungen und nicht Unternehmensanteile an der Emittentin selbst. Die DS Investor GmbH kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen.

Frühere Entwicklungen von Faktoren, die für die Inhaberschuldverschreibungen zukünftig relevant sein könnten, sowie Prognosen jeglicher Art sind keine verlässliche Indikatoren für die künftige Erfüllung der Zins- und Rückzahlung. 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. Es besteht das Risiko, dass sich die Geschäfts-, Vermögens-, Ertrags- oder Finanzlage der Emittentin negativ entwickelt und fällige Zins- und Rückzahlungsansprüche von Anlegern ganz oder teilweise nicht oder nur zeitverzögert bedient werden können und somit zu einem Teil- oder Totalverlust (einschließlich nicht bedienter Zinsansprüche) des eingesetzten Kapitals der Anleger führen kann. Ebenso kann sich der Wert der Schuldverschreibungen ganz oder teilweise verringern. Die mit diesen Inhaberschuldverschreibungen verbundenen Risiken sind stets im Rahmen der Anlageentscheidung zu berücksichtigen (vgl. „Wesentliche Risiken“).

INHALT

4

DAS ANGEBOT IM
ÜBERBLICK

6

ÜBER DIE DR. PETERS
GROUP

9

STRATEGIE UND
PRODUKTE

12

ÜBER DIE EMITTENTIN

15

WESENTLICHE RISIKEN

DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

Produktname	5,5 % Dr. Peters Anleihe I
WKN / ISIN	A30VGY / DE000A30VGY5
Produktgattung	Anleihe
Emittentin	DS Investor GmbH, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund
Emissionsvolumen:	5.000.000,00 € (Aufstockung auf bis zu 10.000.000,00 € möglich)
Emissionstag	1. Dezember 2022
Emissionspreis (Ausgabekurs)	100 % des Nennbetrags
Nennbetrag / Stückelung	1.000,00 €
Rückzahlungstermin	1. Dezember 2025 (erster Geschäftstag nach planmäßigem Laufzeitende)
Rückzahlung	100 % des Nennbetrags
Zinssatz	5,50 % p.a.
Zinszahlung / Zinstermine	halbjährlich, nachschüssig / 1. Juni und 1. Dezember eines jeden Jahres
Währung	Euro
Kündigungsrechte	Die Schuldverschreibungen sind für Anleihegläubiger nicht ordentlich kündbar. Die Emittentin kann die Schuldverschreibungen vorzeitig zum 30. November 2024 zum Nennbetrag kündigen. Außerdem können die Schuldverschreibungen jederzeit einmalig oder mehrmalig nach Wahl der Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern zum Ende eines jeden Monats teilweise bis zu einem Volumen von maximal 50 % des Nennbetrags gekündigt und zurückgezahlt werden.
Börsennotierung	Für die Schuldverschreibungen soll die Zulassung zum Handel an einer deutschen Börse (geplant ist die Börse Frankfurt) im Freiverkehr beantragt werden.

Mit einem Investment in die „5,5 % Dr. Peters Anleihe I“ erwerben Anleger ein prospektiertes Wertpapier (festverzinsliche Inhaberschuldverschreibung) der DS Investor GmbH (im Folgenden auch „Emittentin“ genannt). Diese Gesellschaft ist eine Zwischenholding an der Konzernspitze der Dr. Peters Group (im Folgenden auch „DPG“ genannt).

Der Emissionserlös des prospektierten Wertpapiers soll innerhalb der DPG weitestgehend zur Finanzierung des Ausbaus der Geschäftstätigkeit in der Assetklasse Immobilien eingesetzt werden. DPG plant den Ankauf neuer Objekte für aktuelle und künftige Investmentprodukte sowie die nachhaltige Optimierung des Immobilienbestands. Zudem strebt die DPG die Erweiterung ihres Angebotes für (semi-)institutionelle Kunden und die Entwicklung entsprechender Investitionsangebote an.



HIGHLIGHTS DES INVESTMENTANGEBOTS

- Depotfähig und börsentäglich handelbar
- Kurze Laufzeit und fester Zinssatz
- Halbjährliche Zinszahlung
- Kein Nachrang
- Emittentin Teil der Holdingstruktur
- Mittelverwendung weitestgehend für Ausbau in der Assetklasse Immobilien



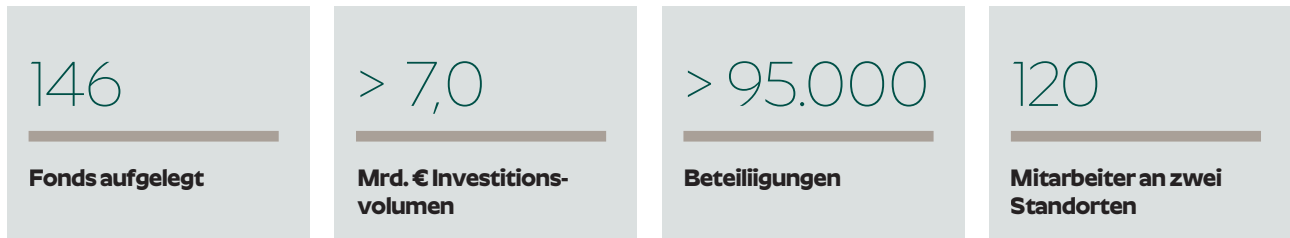
RISIKEN DES INVESTMENTANGEBOTS

- Fehlende Besicherung bzw. Einlagensicherung (Emittentinnenausfall)
- Eingeschränkter Handelbarkeit aufgrund fehlender liquider Märkte
- Anleger erhält keinen Einfluss auf die Geschäftspolitik
- Emittentin ist abhängig von Erträgen aus insbesondere dem Immobiliengeschäft der Tochtergesellschaften
- Risiken des Immobilienmarktes (u.a. Mietausfall, Wertentwicklung) haben Einfluss auf die Emittentin

Der Erwerb dieser Inhaberschuldverschreibung ist mit Risiken verbunden, deren Eintritt zu einem Zinsausfall und ggf. zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals führen kann. Bitte lesen Sie hierzu die Abschnitte „Wesentliche Risiken“ und „Wichtige Hinweise“.



ÜBER DIE DR. PETERS GROUP

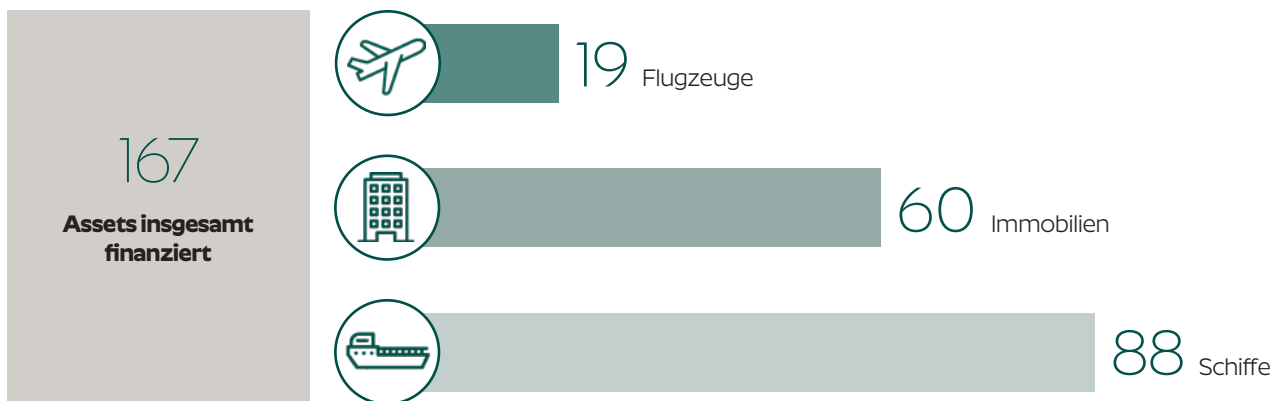


Die Dr. Peters Group ist eine inhabergeführte und unabhängige Unternehmensgruppe im Besitz der Familie Salamon. Seit 1975 strukturiert und managt die Unternehmensgruppe Sachwertinvestments für Privatanleger und institutionelle Investoren.

Bereits die ersten Produkte waren Fonds, mit denen sich Anleger an Immobilieninvestments beteiligen konnten. Der Fokus der Unternehmensgruppe in der Assetklasse Immobilien liegt auf den Bereichen Hotel, Einzelhandel und Pflege.

Mit einem bis Ende 2021 aufgelegten Portfolio von 146 Fonds, mehr als 95.000 Beteiligungen und einem investierten Gesamtvolumen von über 7 Mrd. € gehört die Unternehmensgruppe zu den erfahrenen deutschen Anbietern von Sachwertinvestitionen. Seit ihrem Bestehen hat sich die DPG mit der Finanzierung von 19 Flugzeugen, 60 Immobilien und 88 Schiffen direkt in der Realwirtschaft engagiert. Weitere drei Flugzeuge wurden Anfang 2022 in das Management der DPG aufgenommen.

Vergangenheitswerte sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung des Investments.



MARKTSTELLUNG UND STÄRKEN DES UNTERNEHMENS

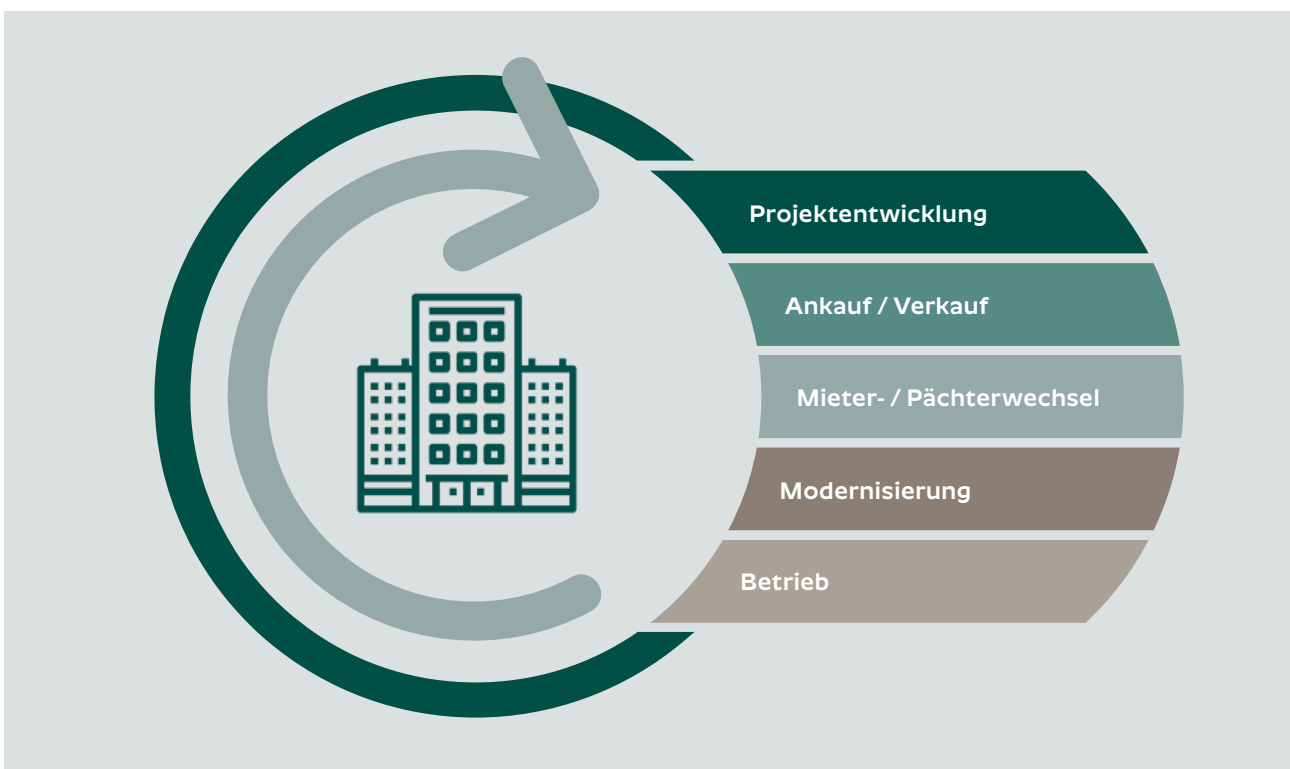
Hervorzuheben ist, dass Konzerngesellschaften der DPG selbst über verschiedene regulatorische Berechtigungen verfügen, um Alternative Investmentfonds (AIF) und Wertpapiere aufzulegen, zu vertreiben und zu verwalten. Sie verfügt nicht nur über eine eigene, nach dem KAGB voll regulierte Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) für die Emission und Verwaltung von AIF, sondern auch über ein nach dem WpIG reguliertes kleines Wertpapierinstitut, das im Sommer 2020 die Erlaubnis (ursprünglich noch § 32 KWG) erhielt, Finanzdienstleistungen im Sinne von Anlagevermittlung und Anlageberatung zu erbringen und Wertpapiergeschäft durchzuführen.

Zudem sieht die DPG ihre Stärken darin, dass sie von einem erfahrenen Management geleitet wird, welches zusammengenommen über jahrzehntelange Managementenerfahrung verfügt – sowohl in der deutschen Sachwertinvestmentbranche generell als auch speziell in den Assetklassen Immobilien und Flugzeuge.

Aktuell verwaltet die DPG 21 aktive Immobilienfonds sowie 16 aktive Fonds aus dem Flugzeugbereich. Hierbei umfasst das Leistungsspektrum der DPG die Auswahl und der Erwerb sowie das Management der Anlageobjekte und später deren Verkauf. Für die laufenden Flugzeug- und Immobilienfonds übernimmt die DPG aktuell sowohl das Portfoliomanagement, d.h. die kaufmännische Verwaltung und Geschäftsbesorgung, als auch das Asset- bzw. Property-Management.

Insbesondere im Neugeschäft ist die DPG ein kompetenter Partner, der die Besonderheiten der regionalen Märkte und verschiedenen Immobilientypen kennt. Diese umfassende Erfahrung und Kompetenz sind ein Vorteil für Privatanleger und für institutionelle Investoren. Risiken lassen sich so verringern und die Renditechancen erhöhen.

Abb. 1: Leistungsspektrum am Beispiel des Immobilienbereichs



Entscheidende Kriterien für die Auswahl von Immobilien sind die Qualität des Standortes sowie die nachhaltige Qualität der Bau- substanz, aber auch die Bonität des Mieters und ein attraktiver Kaufpreis. Durch umfangreiche Vorprüfungen wie Markt- und Standortanalysen, rechtliche und technische Due-Diligence-Prüfungen und auch die Analyse der späteren Drittverwendungsfähigkeit der in Frage kommenden Immobilien, erkennt die DPG Marktchancen rechtzeitig und minimiert so die mit einem Erwerb verbundenen Risiken. Hierbei verfolgt das Management der DPG bei der Auswahl attraktiver Immobilieninvestments stets das Ziel, ein ausgewogenes Chancen-/Risiko-Profil mit nachhaltiger Rendite zu erlangen.

Neben diesem auf den Fondsbereich gemünzten Leistungsspektrum, hat die DPG Erfahrung in der Modernisierung von Bestand- objekten vorzuweisen und ebenso bei der Entwicklung neuer Projekte. So hat die Unternehmensgruppe bspw. in jüngster Zeit ein 5.655 m² großes Grundstück in unmittelbarer Nähe zum Flughafen Düsseldorf erworben und dort ein 3-Sterne-plus Hotel der Marke Holiday Inn Express und ein Parkhaus gebaut. Pächter und Franchisenehmer des Hotels und Parkhauses ist die tristar GmbH aus Berlin. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Kurzinformation war die Projektentwicklung am Düsseldorfer Flughafen so gut wie fertig gestellt. Die Übergabe des Hotels und Parkhauses an den Pächter ist noch vor dem Jahresende 2022 geplant.

Die Schuldverschreibung ermöglicht dem Anleger keinerlei Einfluss auf die Verwendung des Emissionserlöses. Es besteht das Risiko von Fehlentscheidungen des Managements der Dr. Peters Group, die sich negativ auf die wirtschaftliche Situation der Emittentin auswirken könnten.



UNTERNEHMERTUM UND SOLIDITÄT IM MANAGEMENT

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 voran sowie die Produktentwicklung im Bereich Erneuerbare Energien.

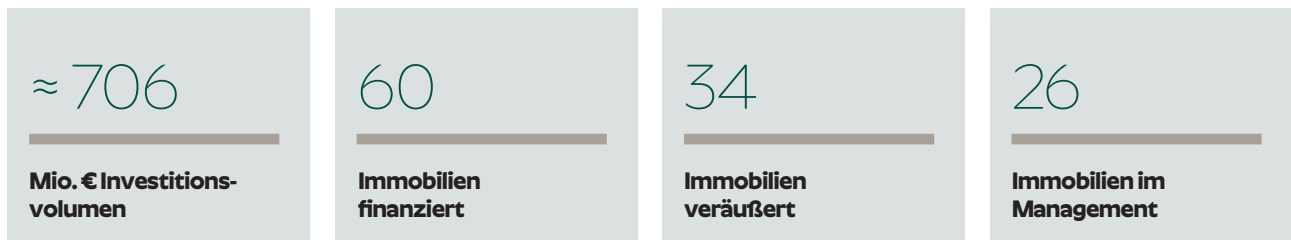
Dr. Albert Tillmann (rechts im Bild) ist seit September 2006 bei der DPG tätig. Als Geschäftsführer der Dr. Peters Asset Invest GmbH & Co. KG verantwortete er viele Jahre die Projektentwicklung und wurde 2013 zum Geschäftsführer und COO der Holding der DPG berufen. In seine Verantwortung fallen u.a.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

Mit Wirkung zum 1. April 2022 hat die Dr. Peters Group Nils Hübener als Co-CEO in die Holding-Geschäftsführung berufen. In dieser Rolle koordiniert und verantwortet er insbesondere die Arbeit der Immobilienabteilungen und hat zudem Verantwortung in den Unternehmensbereichen Neugeschäft und Services übernommen. Nils Hübener ist ein ausgewiesener Experte für Immobilien-transaktionen und wird eine wesentliche Rolle beim weiteren Ausbau des Immobiliengeschäfts der DPG übernehmen.

STRATEGIE UND PRODUKTE

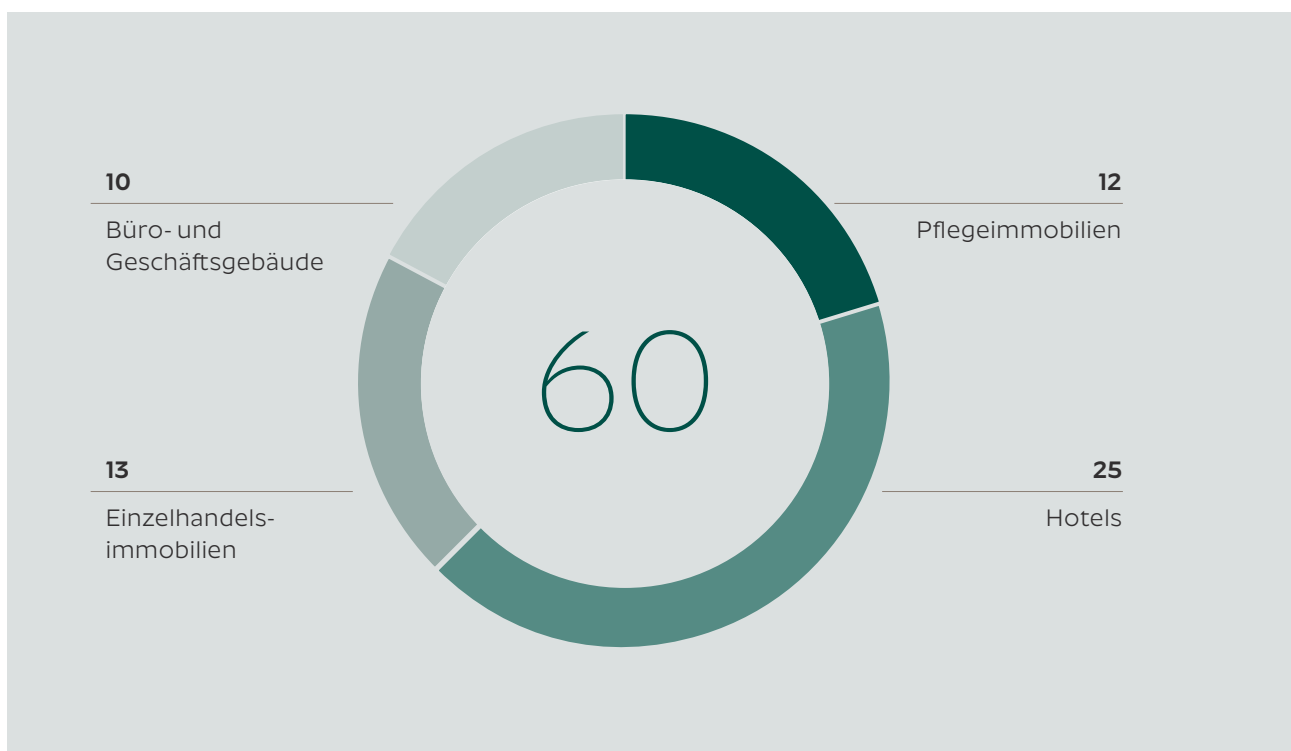
Im Privatkundengeschäft fokussiert sich die Unternehmensgruppe auf das Immobiliensegment, in dem die DPG vor über 45 Jahren begonnen und ihr Fundament gebaut hat. Mittlerweile hat die Unternehmensgruppe über 60 Immobilieninvestments realisiert – mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 706 Millionen €.

Ursächlich für diese Entscheidung war – neben dem soliden Track Record, den DPG bei Immobilieninvestments seit 1975 vorweisen kann – der Wachstumstrend dieser Assetklasse sowie die auch weiterhin langfristig zu erwartende Stabilität in der Assetklasse Immobilien.



Allein in den Jahren 2021 und 2022 hat die DPG – trotz der Herausforderungen durch die Coronapandemie – Immobilien zum Gesamtwert von rund 41 Mio. € erworben. Dies spiegelt die Nachfrage von Privatanlegern und Vertriebspartnern nach Investments aus diesem Assetbereich wider.

Abb. 2: Überblick Immobilienportfolio der Dr. Peters Group



PUBLIKUMS-INVESTMENTANGEBOTE

Im Bereich der Publikums-Investmentangebote hat die KVG der DPG zuletzt den risikogemischten Publikums-AIF „Immobilienportfolio Deutschland I“ aufgelegt. Mit diesem können sich Privatanleger an attraktiven Gewerbeimmobilien der Lebensmittel- und Nahversorgung beteiligen. Ein Segment, welches nicht zuletzt wegen seiner während der Coronapandemie in Krisenzeiten unter Beweis gestellten Robustheit bspw. von der Ratingagentur Scope als „Investorenliebbling“ 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 namhaften Top-Unternehmen aus dem Lebensmitteleinzelhandel vorweisen können – die REWE Group sowie die Discounter-Ketten Netto und Lidl. Zudem sind alle drei Objekte langfristig vermietet, was bei unterstellter Vertragserfüllung eine zusätzliche Stabilität für das Portfolio bedeutet.

Die in den Immobilienfonds der DPG verwalteten Assets partizipieren in Abhängigkeit von den einzelnen Mietverträgen an den aktuellen inflationsbedingten Indexsteigerungen. Beim Vorliegen sogenannter indexierter Mietverträge wird in den jeweiligen Investments überwiegend eine schnellere Anpassung der Miet- und Pachteinahmen erzielt, die sich auch auf den Gesamtmittelrückfluss beim Anleger auswirken.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Kurzinformation befand sich eine weitere Immobilie aus dem Bereich Lebensmittel- und Nahversorgung in konkreter Prüfung. Das Management der DPG rechnet damit, diese zeitnah anbinden zu können.

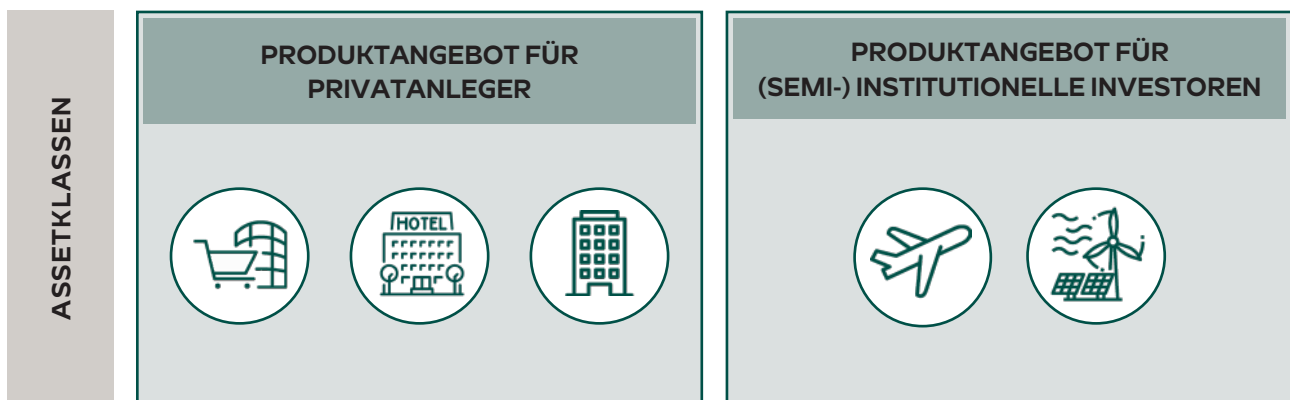
Im September 2022 hat die DPG ein Büro- und Geschäftshaus in Fulda mit Kaufpreis von 21,35 Mio. € erworben und wird dieses ab Ende 2022 Anlegern im Rahmen eines Publikums-AIF anbieten. Anleger können durch eine Beteiligung an diesem AIF eine § 6b bzw. § 6c EStG-Rücklage einbringen und so die sofortige Besteuerung von Veräußerungsgewinnen aus betrieblich genutztem Grund und Boden oder Gebäude verhindern bzw. verschieben.

ANGEBOTE FÜR (SEMI-) INSTITUTIONELLE INVESTOREN

Ergänzend zu den zuvor genannten Aktivitäten, die allesamt dem Privatkundengeschäft zuzuschreiben sind, strebt die DPG die Erweiterung ihres Angebotes für (semi-)institutionelle Investoren und die Entwicklung entsprechender Investitionsangebote an. Dabei profitiert die DPG von ihren langjährigen Erfahrungen in unterschiedlichen Assetklassen und der dadurch entstandenen Möglichkeit, je nach Nachfrage der (semi-)institutionellen Kunden ein breit gefächertes Portfolio von Produkten konzipieren und anbieten zu können.

So treibt die DPG bspw. weitere Neugeschäftsaktivitäten in der Assetklasse Aviation voran sowie seit Mitte 2022 auch im Bereich der erneuerbaren Energien. Für den erfolgreichen Aufbau dieser neuen Assetklasse hat die DPG ein Expertenteam an Bord geholt – mit zusammengenommen mehr als 80 Jahren einschlägiger Berufserfahrung. Gemeinsam mit diesem Team hat die Unternehmensgruppe in den vergangenen Monaten ihren ersten Artikel-9-Fonds aufgelegt. Ein Artikel-9-Fonds, der die nachhaltigste von drei Produktkategorien abbildet, erfüllt die Anforderungen, die die EU in ihrer Offenlegungsverordnung (Nr. 2019/2088) an nachhaltige Geldanlagen stellt. Ziel der Verordnung ist es, Greenwashing für Anleger besser erkennbar zu machen. Dieser Fonds kann in Wind- und Solaranlagen investieren und fokussiert sich dabei auf die EURO-Länder. Die Gespräche mit Zielinvestoren waren zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Kurzinformation weit fortgeschritten.

Abb. 3: Übersicht der Dr. Peters Produktpipeline

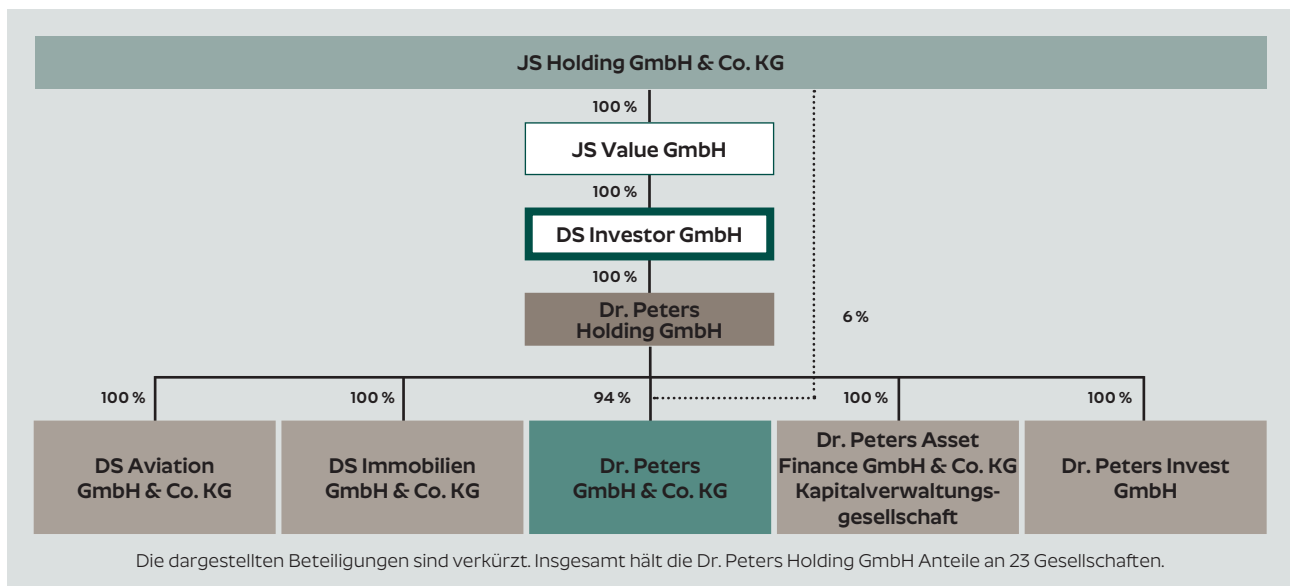




ÜBER DIE EMITTENTIN

Emittentin der Wertpapiere bzw. der 5,5 % Dr. Peters Anleihe I ist die DS Investor GmbH, eine Kapitalgesellschaft in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht. Sitz der Gesellschaft ist Dortmund. Die Gesellschaft wurde am 30. November 2009 gegründet und am 04. Dezember 2009 unter der Registernummer HRB 22568 in das Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund, Deutschland, eingetragen. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 51.500 €. Gemeinsam vertretungsberechtigte Geschäftsführer der Emittentin sind Kristina Salamon, Nils Hübener und Dr. Albert Tillmann.

Alleinige Gesellschafterin der Emittentin ist unmittelbar die JS Value GmbH und mittelbar die JS Holding GmbH & Co. KG, das Konzernmutterunternehmen der Dr. Peters Group. Die Eigenkapitalquote des Konzerns lag zum 31. Dezember 2020 bei 42 % und zum 31. Dezember 2021 bei 44 % - bei einer Bilanzsumme im Geschäftsjahr 2021 von 73,4 Mio. €.



Der Gesellschaftszweck der Emittentin besteht im Halten und Verwalten von Beteiligungen an Wirtschaftsunternehmen sowie der Finanzierung von Gesellschaften der Dr. Peters Group durch Ausreichen von Gesellschafterdarlehen bzw. Konzerndarlehen an Tochtergesellschaften. Sie übt selbst keine operative Geschäftstätigkeit aus, sondern fungiert als Zwischenholding innerhalb der mehrstufigen Holdingstruktur an der Konzernspitze der DPG unterhalb der JS Holding GmbH & Co. KG.

In dieser Funktion ist sie Alleingeschafterin der Dr. Peters Holding GmbH (im Folgenden auch „DPH“ genannt), die wiederum als operative Holding aktuell Beteiligungen an 23 Gesellschaften der Dr. Peters Group hält, von denen 21 im Inland und zwei im Ausland ansässig sind.

Bei den Beteiligungen der DPH handelt es sich im Wesentlichen um Gesellschaften, die Management-, Verwaltungs- und Vertriebsleistungen für die von der DPG aufgelegten Fondsgesellschaften erbringen. Damit sind sowohl die DPH als auch die Emittentin maßgeblich verantwortlich für das Bestandsmanagement sowie für den Ausbau der Geschäftstätigkeit u.a. in der Assetklasse Immobilien.

DIE EMITTENTIN IN ZAHLEN

2009

Gründungsjahr

42,7

**Bilanzsumme 2021
(in Mio. €)**

75,9

**Eigenkapitalquote 2021
(in %)**

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 im Jahr 2021 ca. 8,9 Mio. € platziert. In 2022 wurden weitere Schuldverschreibungen begeben und bis 10. Oktober 2022 wurden insgesamt 20,2 Mio. € platziert.

Die nachfolgenden Finanzinformationen für die Geschäftsjahre vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 und vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 sowie für die Bilanzstichtage 31. Dezember 2020 und 31. Dezember 2021 wurden nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) ermittelt und sind den testierten Jahresabschlüssen entnommen bzw. daraus abgeleitet.



DIE BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

AKTIVA	2021	2020
A. Anlagevermögen		
I. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	33.000.000 €	33.000.000 €
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 9.570.000 € (Vorjahr: 0 €)	9.669.492 €	0 €
II. Guthaben bei Kreditinstituten	26.780 €	629 €
Gesamt	42.696.272 €	33.000.629 €
PASSIVA	2021	2020
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	51.500 €	51.500 €
II. Kapitalrücklage	32.998.500 €	32.998.500 €
III. Bilanzverlust	-642.390 €	-543.571 €
B. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	31.574 €	5.035 €
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 9.585.000 € (Vorjahr: 0 €)	9.585.000 €	0 €
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr 41 € (Vorjahr: 0 €)	41 €	0 €
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 489.231 € (Vorjahr: 489.164 €)	489.231 €	489.164 €
4. sonstige Verbindlichkeiten davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 182.816 € (Vorjahr: 0 €)	182.816 €	0 €
Gesamt	42.696.272 €	33.000.629 €
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	2021	2020
1. Sonstige betriebliche Aufwendungen	47.559 €	5.729 €
2. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen 99.492 € (Vorjahr: 0 €)	144.206 €	0 €
3. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0 €	15.000.000 €
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen 12.650 € (Vorjahr: 12.647 €)	195.466 €	12.685 €
5. Ergebnis nach Steuern/Jahresfehlbetrag	-98.820 €	-15.018.413 €
6. Verlustvortrag	-543.571 €	-525.157 €
7. Auflösung der Kapitalrücklage	0 €	15.000.000 €
8. Bilanzverlust	-642.390 €	-543.571 €

Die Anteile an der Dr. Peters Holding GmbH wurden im Geschäftsjahr 2020 aufgrund einer dauerhaften Wertminderung um 15 Mio. € außerplanmäßig abgeschrieben. Hintergrund ist die Entwicklung innerhalb des Bereichs Shipping (Geschäft mit Multipurpose Schiffen) in den Jahren 2018 bis 2020, die zur Stilllegung des Geschäftsbetriebs der DS Multibulk GmbH, Hamburg, geführt hatte. Bei den Abschreibungen auf Finanzanlagen handelt es sich um Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung und außergewöhnlicher Bedeutung.

Vergangenheitswerte sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung des Investments.

WESENTLICHE 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 auch aufgrund der **fehlenden Besicherung bzw. Einlagensicherung** der Emittentin die fälligen Zinszahlungen bzw. die Rückzahlung der Schuldverschreibungen am Ende der Laufzeit bzw. bei vorzeitiger Kündigung an die Anleger ganz oder teilweise nicht oder nicht rechtzeitig geleistet werden können. Die Anleger können nicht auf eine anderweitige Sicherheit (wie z.B. eine Garantie durch einen Dritten) zurückgreifen. Dies könnte zu einem Teil- oder Totalausfall von Zinszahlungen an die Anleger sowie zu einem Teil- oder Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen. Ebenso kann sich der Wert der Schuldverschreibungen ganz oder teilweise verringern.

Auswirkungen der Covid 19-Pandemie: Es ist nicht auszuschließen, dass die Dr. Peters Group, insbesondere die Emittentin, ihre Tochtergesellschaften und die von ihr verwalteten Fondsgesellschaften von den Folgen der Covid 19-Pandemie bzw. ihrer weiteren Entwicklung kurz-, mittel- oder langfristig berührt werden, indem ihre Geschäftstätigkeiten in der Immobilienwirtschaft und in der Luftfahrt von der Wirtschaftskrise direkt oder indirekt negativ beeinträchtigt wird.

Auswirkungen des Russland-Ukraine-Kriegs: Die Auswirkungen des Russland-Ukraine-Kriegs auf die Gesamtwirtschaft in Deutschland und der gesamten Welt und damit verbunden auf die Emittentin und ihre Projekte (insbesondere bezüglich zukünftiger Erträge sowie Kosten und geplanter Projekte) sind nicht vorherzusagen. Erhöhte Beschaffungs- und Produktionskosten sowie gestiegene Energiekosten können negative Auswirkungen auf die Erträge der Emittentin mit sich bringen.

Die **aktuelle überdurchschnittliche Inflation** und deshalb von der Europäischen Zentralbank durchgeführten und bevorstehenden Zinserhöhungen bergen das **Risiko einer Rezession**. Die Auswirkungen einer Rezession auf die Dr. Peters Group und die Emittentin und auf die Zielmärkte der Investitionen (u.a. sinkende Nachfrage für Investitionen in die von der Dr. Peters Group angebotenen Produkte sowie sinkende Assetwerte und Einnahmen) sind aktuell nicht absehbar.

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: Anleger, die sich als Kommanditisten beteiligen, haften direkt 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.

Bei einer **Inflation** oberhalb des Zinskupons von hier angebotenen 5,5 % p.a. besteht das Risiko, dass die inflationsbereinigte Rendite des Anlegers aus der Investition in diese Schuldverschreibungen gegebenenfalls sogar über die gesamte Laufzeit negativ ist.

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 Handelbarkeit** 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. November 2025 (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.

Da der **Emittentin ein vorzeitiges Kündigungsrecht** zusteht, ist diese Anlage mit dem Risiko behaftet, dass das Finanzinstrument in einer für den Anleger ungünstigen Kapitalmarktsituation zurückgezahlt wird. Die Wiederanlage könnte dann nur unter für den Anleger schlechteren Bedingungen erfolgen.

Die ausführlichen und vollständig dargestellten Risiken entnehmen Sie bitte dem Kapitel „Risikofaktoren“ des Wertpapierprospekts sowie etwaigen Nachträgen und Aktualisierungen.



DS Investor GmbH

Stockholmer Allee 53
44269 Dortmund

Telefon: +49 231 557173-591
Telefax: +49 231 557173-99

E-Mail: customer-service@dr-peters.de
Internet: www.dr-peters.de

FSC®, EU Ecolabel, Nordic Ecolabel,
Total chlorfrei gebleicht (TCF), Blauer Engel uz14

Der Umwelt zuliebe haben wir uns mit diesem Papier für eine nachhaltige Variante entschieden, die aus 100% Recyclingfasern hergestellt wird und mit dem Umweltzeichen Blauer Engel zertifiziert ist. Einen zusätzlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten wir, indem wir klimaneutral drucken lassen.