

Wertpapierprospekt
für Inhaberschuldverschreibungen

5,5 % Dr. Peters Anleihe I

bis zu einem Gesamtnennbetrag von
EUR 5.000.000

– 5,5 % Zinsen p.a. –

ISIN: DE000A30VGY5

WKN: A30VGY

der

DS Investor GmbH

Dortmund

LEI: 5299003ZC7YFR0AAU254

mit einer Laufzeit vom

1. Dezember 2022 (einschließlich) bis zum 30. November 2025 (einschließlich)

erstellt gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2017 über den Prospekt, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist und zur Aufhebung der Richtlinie 2003/71/ EG

DS Investor GmbH
Stockholmer Allee 53
44269 Dortmund
Deutschland

Zahlstelle:
Quirin Privatbank AG

Die Schuldverschreibungen sind und werden nicht gemäß dem United States Securities Act von 1933 in der jeweils geltenden Fassung registriert und dürfen deshalb innerhalb der USA oder an oder für Rechnung oder zu Gunsten einer U.S. Person (vgl. Definition in Regulation S, United States Securities Act 1933) nicht angeboten oder verkauft werden, es sei denn, dies erfolgt gemäß einer Befreiung von den Registrierungspflichten des U.S. Securities Act.

Dieser Wertpapierprospekt ist bis zum 21. Oktober 2023 (einschließlich) gültig. Die Pflicht zur Erstellung eines Prospektnachtrags im Falle wichtiger neuer Umstände, wesentlicher Unrichtigkeiten oder wesentlicher Ungenauigkeiten besteht nicht, wenn der Prospekt ungültig geworden ist.

Dieses Dokument ist ein Prospekt und einziges Dokument im Sinne des Artikel 6 Abs. 3 der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2017 in ihrer jeweils gültigen Fassung zum Zwecke eines öffentlichen Angebots der Schuldverschreibungen in dem Großherzogtum Luxemburg und in der Bundesrepublik Deutschland. Der gebilligte Prospekt kann auf der Internetseite der Emittentin (www.dr-peters.de/investor-relations) und der Börse Luxemburg (www.bourse.lu) eingesehen und heruntergeladen werden.

Datum des Prospekts: 21. Oktober 2022

INHALTSVERZEICHNIS

ZUSAMMENFASSUNG	6
Abschnitt A – Einleitung mit Warnhinweisen	6
Abschnitt B – Basisinformationen über den Emittenten.....	6
Wer ist Emittent der Wertpapiere?	6
Welches sind die wesentlichen Finanzinformationen über die Emittentin?.....	7
Welches sind die zentralen Risiken, die für die Emittentin spezifisch sind?	8
Abschnitt C – Basisinformationen über die Wertpapiere	9
Welches sind die wichtigsten Merkmale der Wertpapiere?	9
Wo werden die Wertpapiere gehandelt?.....	10
Welches sind die zentralen Risiken, die für Wertpapiere spezifisch sind?	10
Abschnitt D – Basisinformationen über das öffentliche Angebot von Wertpapieren	11
Zu welchen Konditionen und nach welchem Zeitplan kann ich in dieses Wertpapier investieren?	11
Weshalb wird dieser Prospekt erstellt?	11
RISIKOFAKTOREN	13
ALLGEMEINE ANGABEN	38
Gegenstand des Prospekts	38
Verantwortlichkeitserklärung.....	38
Abschlussprüfer.....	38
Einsehbare Dokumente	38
Angaben von Seiten Dritter, Hinweis zu Quellen.....	39
Zukunftsgerichtete Aussagen	39
Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre	39
Weitere Hinweise.....	40
Erklärung zur Billigung des Prospektes	41
ANGABEN IN BEZUG AUF DIE EMITTENTIN	42
Angaben zur Emittentin	42
Firma, Sitz, Rechtsordnung, Gründung, Registrierung, LEI, Dauer, Gesellschaftszweck, Kontaktdaten, Website, kommerzieller Name	42
Jüngste Ereignisse besonderer Bedeutung für die Bewertung der Solvenz	42
Rating.....	43
Angaben zu wesentlichen Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur der Emittentin seit dem letzten Geschäftsjahr	43
Finanzierung der Tätigkeiten der Emittentin	43
Überblick über die Geschäftstätigkeit.....	43

Haupttätigkeitsbereiche der Dr. Peters Group	43
Strategie und Produkte	44
Haupttätigkeitsbereiche der Emittentin	44
Leistungsspektrum im Bestands- und Neugeschäft	45
Finanzierung der Tätigkeiten der Dr. Peters Group.....	45
Die relevanten Märkte der Dr. Peters Group.....	46
Organisationsstruktur	50
Trendinformationen	51
Gewinnprognosen oder -schätzungen	52
Verwaltungs- und weitere Leitungsorgane, Interessenskonflikte.....	52
Geschäftsführung	52
Weitere Leitungsorgane	53
Dr. Peters GmbH & Co. KG	53
Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) und Dr. Peters Invest GmbH (DPI).....	53
Vertrieb.....	54
Interessenkonflikte.....	54
Hauptgesellschafter	54
Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren	55
Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage der Emittentin und der DPG	55
Weitere Angaben.....	56
Stammkapital.....	56
Register, Satzungen und Statuten der Gesellschaft.....	56
Wesentliche Verträge der Dr. Peters Group.....	56
Wesentliche Verträge innerhalb der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	56
Wesentliche Verträge außerhalb der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.....	56
ANLEIHEBEDINGUNGEN	60
ANGABEN ZU DEN WERTPAPIEREN (WERTPAPIERBESCHREIBUNG)	75
Grundlegende Angaben.....	75
Interessen natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission beteiligt sind	75
Gründe für das Angebot und die Verwendung der Erträge	75
Angaben über die Wertpapiere	76
Art und Gattung der Wertpapiere.....	76
Rechtsvorschriften, auf deren Grundlage die Wertpapiere geschaffen wurden.....	76
Verbriefung, Verwahrung.....	77

Gesamtemissionsvolumen.....	77
Währung der Wertpapieremission	77
Status der Wertpapiere.....	77
Die mit den Wertpapieren verbundenen Rechte	77
Verzinsung	78
Rückzahlung.....	79
Kündigungsrechte der Emittentin.....	79
Rendite.....	80
Anwendung des Schuldverschreibungsgesetzes, gemeinsamer Vertreter.....	81
Freiwillige Transparenzverpflichtungen.....	82
Beschluss zur Schaffung der Wertpapiere	82
Emissionstermin	83
Übertragbarkeit, Beschränkungen	83
Konditionen des öffentlichen Angebots.....	83
Angebotskonditionen	83
Frist – einschließlich etwaiger Änderungen – innerhalb derer das Angebot gilt.....	84
Antragsverfahren.....	84
Möglichkeit zur Reduzierung der Zeichnungen, Art und Weise der Erstattung zuviel gezahlter Beträge.....	84
Mindest- und/oder Höchstbetrag der Zeichnung	84
Methode für die Bedienung der Wertpapiere und ihre Lieferung, Verteilungs- und Zuteilungsplan	84
Modalitäten und Termin für die Bekanntgabe der Angebotsergebnisse	85
Vorzugszeichnungsrechte, Verhandelbarkeit der Zeichnungsrechte, Behandlung nicht ausgeübter Zeichnungsrechte	85
Preisfestsetzung.....	85
Platzierung und Übernahme (Underwriting).....	85
Zahlstelle	86
Zulassung zum Handel und Handelsmodalitäten	86
Weitere Angaben.....	86
Von Abschlussprüfern geprüfte oder durchgesehene andere Angaben	86
Rating.....	86
BESTEuerung DER SCHULDVERSCHREIBUNG	87
Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland	87
Einleitung	87
Im Inland ansässige Anleger	87

Nicht in der Bundesrepublik Deutschland ansässige Anleger	89
Besteuerung im Großherzogtum Luxemburg	90
Einleitung	90
Ansässigkeit der Anleihegläubiger	91
Quellensteuer	91
Einkommensbesteuerung der Anleihegläubiger	92
Vermögensteuer	93
Registrierungs- oder Stempelgebühr	94
Erbschaft- und Schenkungsteuer	94
Meldung grenzüberschreitender Steuergestaltungen (DAC 6) in Luxemburg	94
HISTORISCHE FINANZINFORMATIONEN	96

ZUSAMMENFASSUNG

Abschnitt A – Einleitung mit Warnhinweisen

Mit diesem Prospekt werden Inhaberschuldverschreibungen der DS Investor GmbH mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 5.000.000 (ISIN: DE000A30VGY5, WKN: A30VGY) angeboten (die „**Dr. Peters Anleihe I**“).

Emittentin ist die DS Investor GmbH (im Folgenden auch „**DSI**“ genannt), Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, Deutschland, E-Mail: anleihen@dr-peters.de, Telefon: +49 231 55 71 73 - 0. Der Legal Entity Identifier (LEI) der Emittentin lautet 5299003ZC7YFR0AAU254.

Zuständige Behörde, die den Prospekt gebilligt hat, ist die Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF), 283, route d’Arlon L-1150 Luxembourg, Telefon: +35 2 26251 - 1 (Telefonzentrale), Fax: +35 2 26251 - 2601, E-Mail: direction@cssf.lu. Das Datum der Billigung des Prospektes durch die CSSF ist der 21. Oktober 2022.

Dieser Abschnitt enthält folgende Warnhinweise:

- a) dass die Zusammenfassung als Prospekt einleitung verstanden werden sollte;
- b) dass der Anleger sich bei der Entscheidung, in die Wertpapiere zu investieren, auf den Prospekt als Ganzes stützen sollte;
- c) dass der Anleger das gesamte angelegte Kapital oder einen Teil davon verlieren könnte;
- d) für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, dass der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung des Prospektes vor Prozessbeginn zu tragen haben könnte;
- e) dass zivilrechtlich nur diejenigen Personen haften, die die Zusammenfassung samt etwaiger Übersetzungen vorgelegt und übermittelt haben, und dies auch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist oder dass sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, nicht die Basisinformationen vermittelt, die in Bezug auf Anlagen in die betreffenden Wertpapiere für die Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen würden.

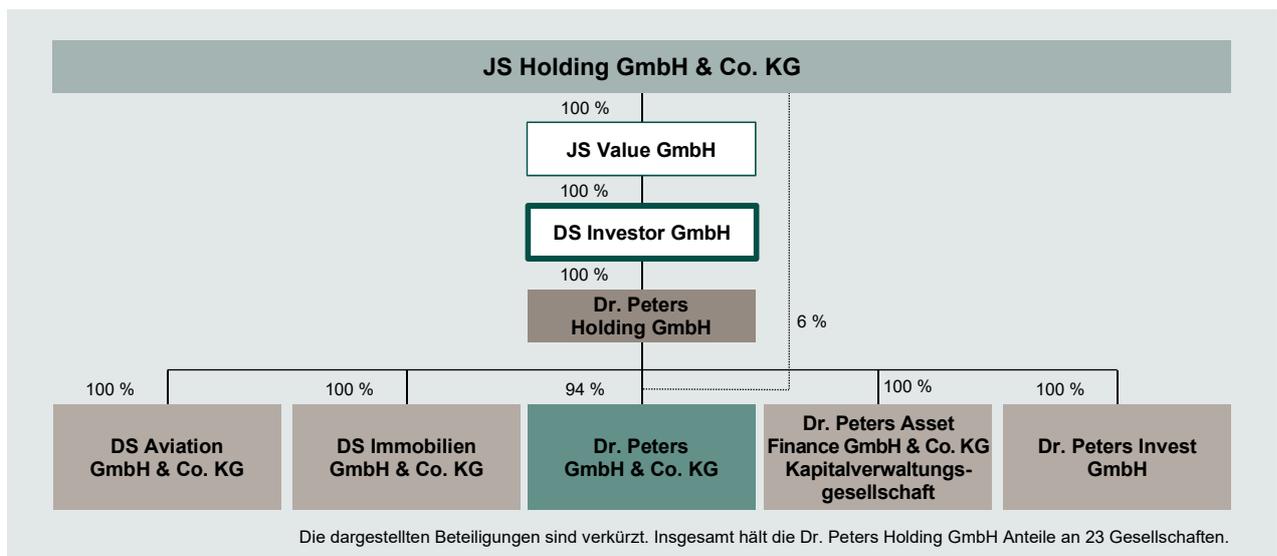
Abschnitt B – Basisinformationen über den Emittenten

Wer ist Emittent der Wertpapiere?

Die Emittentin der Wertpapiere ist die DS Investor GmbH (nachfolgend auch „**Emittentin**“), eine Kapitalgesellschaft in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht mit Sitz in Dortmund. Die DS Investor GmbH wurde am 30. November 2009 gegründet und am 04. Dezember 2009 unter der Registernummer HRB 22568 in das Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund, Deutschland, eingetragen. Der Legal Entity Identifier (LEI) der Emittentin lautet: 5299003ZC7YFR0AAU254.

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt EUR 51.500,00. Alleinige Gesellschafterin der DS Investor GmbH ist unmittelbar die JS Value GmbH und mittelbar die JS Holding GmbH & Co. KG, die das Konzernmutterunternehmen der Dr. Peters Group (im Folgenden auch „**DPG**“ genannt) (siehe nachfolgendes Schaubild) ist. Geschäftsführer der Emittentin sind Kristina Salamon, Nils Hübener und Dr. Albert Tillmann.

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 Dr. Peters Group. In dieser Funktion ist sie Alleingesellschafterin der Dr. Peters Holding GmbH, die wiederum als operative Holding aktuell Anteile an 23 Gesellschaften hält, von denen 21 im Inland und zwei im Ausland ansässig sind. Bei den Beteiligungen der Dr. Peters Holding GmbH handelt es sich im Wesentlichen um Gesellschaften, die Management-, Verwaltungs- und Vertriebsleistungen für die von der Dr. Peters Group aufgelegten Fondsgesellschaften mit Investments in Immobilien und Flugzeuge erbringen. Zur Dr. Peters Group gehörten am 31. Dezember 2021 rund 130 Gesellschaften, von denen 50 – einschließlich der Emittentin – in den Konzernabschluss der JS Holding GmbH & Co. KG durch Vollkonsolidierung einbezogen wurden. Das nachfolgende Schaubild zeigt von den Beteiligungen der Emittentin nur die wesentlichen operativ tätigen Konzerngesellschaften.



Die Jahresabschlüsse der Emittentin für die Geschäftsjahre vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 und vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 wurden von der PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedrich-Ebert-Anlage 35-37, 60327 Frankfurt am Main, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Abschlussprüfer ist Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer in Berlin.

Welches sind die wesentlichen Finanzinformationen über die Emittentin?

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 Zwischenfinanzinformationen für die Zeiträume vom 1. Januar 2021 bis 30. Juni 2021 und vom 1. Januar 2022 bis 30. Juni 2022 wurden ebenfalls nach den Bestimmungen des HGB aufgestellt; die Zwischenfinanzinformationen sind nicht geprüft bzw. testiert.

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020	1.1.-30.6.2022	1.1.-30.6.2021
Ergebnis nach Steuern/Jahresfehlbetrag	-98.819,56	-15.018.413,42	-131.447,82	-6.705,70

Bilanz

in EUR	31.12.2021	31.12.2020	30.6.2022	30.6.2021
Nettofinanzverbindlichkeiten (langfristige Verbindlichkeiten plus kurzfristige Schulden abzüglich Barmittel)	10.261.882,09	493.570,65	19.184.362,04	500.276,35

Kapitalflussrechnung

in EUR	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020	1.1.-30.6.2022	1.1.-30.6.2021
Netto-Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-20.912,26	-723,76	-86.194,22	-350,43
Netto-Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten	9.572.349,71	972,34	8.492.196,18	0,00
Netto-Cashflow aus Investitionstätigkeiten	-9.525.286,11	0,00	-8.382.028,63	0,00

Welches sind die zentralen Risiken, die für die Emittentin spezifisch sind?

- a) Aufgrund der anhaltenden **Covid 19-Pandemie** besteht das Risiko, dass die Nachfrage nach Assets wie Immobilien und Flugzeugen geringer wird, dass sich Anschlussvermietungen verzögern oder dass Mieter bzw. Betreiber der Assets in Zahlungsverzug oder in Konkurs geraten. Auch besteht aufgrund der Covid 19-Pandemie weiterhin das Risiko, dass durch zögerliches Kundeninvestitionsverhalten neue Produktangebote der Dr. Peters Group nicht oder nicht planmäßig vertrieben werden können und mithin Erlöse aus der Initialphase und auch laufende Managementvergütungen ausfallen oder sich verringern. Des Weiteren könnten die Geschäftstätigkeiten, insbesondere in der Immobilienwirtschaft und in der Luftfahrt, von der Wirtschaftskrise direkt oder indirekt beschränkt und in Mitleidenschaft gezogen wird
- b) Am 24. Februar 2022 begannen russische Angriffe gegen die Ukraine. Das Ende des **Russland-Ukraine-Kriegs** ist zum Datum dieses Wertpapierprospekts noch nicht absehbar. Die Emittentin ist davon zwar noch nicht betroffen. Sie kann jedoch nicht ausschließen, dass ihre Projekte künftig von den Auswirkungen des Kriegs auf die Gesamtwirtschaft in Deutschland betroffen sein könnten. Die DPG unterliegt mithin dem Risiko, dass zukünftige Erträge aus Bestandsverträgen sowie Kosten bereits konkreter Projekte insbesondere in den Bereichen Beschaffung und auch Finanzierung die Planzahlen übersteigen. Auch die aktuelle Inflation sowie gestiegene Energiekosten können negative Auswirkungen auf die Erträge der Emittentin mit sich bringen.
- c) 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 DPG und die Emittentin und auf die Zielmärkte der Investitionen sind aktuell nicht absehbar. Die DPG unterliegt dem Risiko, dass die Nachfrage und die Bereitschaft für Investitionen, insbesondere in die von der DPG angebotenen Produkte sinkt, was sich nachteilig auf die DPG, ihre Ertragschancen sowie ihre Bewertung auswirken kann. Assetwerte können während einer Rezession sinken und damit einen prognostizierten Veräußerungsgewinn schmälern oder gänzlich ausfallen lassen. Außerdem besteht das Risiko, dass die nutzerseitige Nachfrage vorübergehend zurückgeht, was zu sinkenden Einnahmen führen kann.
- d) Es bestehen Risiken bezüglich der **Verfügbarkeit von Bauunternehmen**, dass Bau- und Subunternehmen, welche die Um- und Ausbau-, Modernisierungs- oder Sanierungsvorhaben der Dr. Peters Group bzw. der Fondsgesellschaften durchführen können, nicht oder nicht rechtzeitig zur Verfügung stehen. Dies kann zu Verzögerungen in der Umsetzung der Bauvorhaben führen, welche Mehrkosten und Schadenersatzansprüche der Mieter und/oder Käufer bei verspäteten Übergaben zur Folge haben können.
- e) 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.

- f) Es bestehen Risiken im Zusammenhang mit der **Vermietung bzw. ein Mietausfallrisiko im Immobilienbereich (Mietausfall- und Mietminderungsrisiko)**, dass Immobilien im Eigenbestand und für die in ihrem Management befindlichen Immobilien keine Mieter finden und/oder Immobilien nur zu geringeren bzw. zu ungünstigen Konditionen vermieten. Zudem unterliegen die Dr. Peters Group und ihre Tochtergesellschaften einem Mietausfall- bzw. Mietminderungsrisiko sowie dem Risiko des Leerstandes von Bestandsflächen.
- g) Es besteht das Risiko, dass **Grundstücke**, die früher, derzeit oder künftig im Eigentum der Dr. Peters Group oder der von ihr verwalteten Fondsgesellschaften standen oder stehen, mit **Altlasten**, anderen schädlichen Bodenverunreinigungen, Schadstoffen oder Kriegslasten belastet sind, für deren Beseitigung erhebliche Kosten erforderlich wären. **Verstöße gegen bauliche Anforderungen oder gegen Vorschriften der Bausicherheit** könnten die Nutzung von Immobilien einschränken und ebenfalls zu erheblichen Kosten führen.

Abschnitt C – Basisinformationen über die Wertpapiere

Welches sind die wichtigsten Merkmale der Wertpapiere?

Gegenstand dieses Prospekts sind 5.000 auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte festverzinsliche Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000. Die International Securities Identification Number (ISIN) lautet DE000A30VGY5, die Wertpapierkennnummer (WKN) lautet A30VGY.

Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 1. Dezember 2022 (einschließlich) (der „Begebungstag“) und endet am 30. November 2025 (einschließlich) (das „**Laufzeitende**“).

Die Schuldverschreibungen einschließlich der Zinsansprüche werden für die gesamte Laufzeit in einer Globalurkunde (ohne Zinsschein) als Rahmenurkunde über die Gesamtemission verbrieft. Ein Recht der Anleihegläubiger auf Ausgabe und Lieferung von Einzelurkunden oder Zinsscheinen besteht nicht.

Die Schuldverschreibungen werden während der gesamten Laufzeit mit 5,5 % p.a. bezogen auf ihren Nennbetrag verzinst. Die Zinsen sind nachträglich für den vorausgegangenen Zeitraum jeweils am 1. Juni und am 1. Dezember eines jeden Jahres zur Zahlung fällig. Die erste Zahlung ist am 1. Juni 2023 fällig. Die Verzinsung der Schuldverschreibungen endet mit Beginn des Fälligkeitstags, oder, sollte die Emittentin eine Zahlung aus diesen Schuldverschreibungen bei Fälligkeit nicht leisten, mit dem Beginn des Tages der tatsächlichen Zahlung. Der Zinssatz erhöht sich vom ersten Tag des Verzugs bis zur tatsächlichen Zahlung um 3,00 % per annum.

Die Schuldverschreibungen werden am ersten Geschäftstag nach dem Laufzeitende zum Nennbetrag zurückgezahlt, sofern sie nicht vorher nach Maßgabe der Anleihebedingungen zurückgezahlt, zurückgekauft oder entwertet wurden.

Die Emittentin kann die Schuldverschreibungen mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Ende eines Quartals zur vorzeitigen teilweisen oder vollständigen Rückzahlung ordentlich kündigen, falls die Emittentin infolge einer Änderung oder Ergänzung der Steuer- oder Abgabengesetze und -vorschriften der Bundesrepublik Deutschland oder deren politischen Untergliederungen oder Steuerbehörden oder infolge einer Änderung oder Ergänzung der Anwendung oder der amtlichen Auslegung dieser Gesetze und Vorschriften am nächstfolgenden Zinszahlungstag zur Zahlung von zusätzlichen Beträgen verpflichtet sein wird und diese Verpflichtung nicht durch das Ergreifen von der Emittentin zur Verfügung stehender zumutbarer Maßnahmen vermieden werden kann.

Die Schuldverschreibungen können insgesamt, jedoch nicht teilweise, nach Wahl der Emittentin mit einer Kündigungsfrist von nicht weniger als 30 und nicht mehr als 60 Tagen gegenüber den Anleihegläubigern vorzeitig zum 30. November 2024 um 24:00 Uhr gekündigt und zurückgezahlt werden („**Kündigungstermin 1**“).

Die Schuldverschreibungen können jederzeit einmalig oder mehrmalig nach Wahl der Emittentin mit einer Kündigungsfrist von nicht weniger als 30 und nicht mehr als 60 Tagen gegenüber den Anleihegläubigern zum Ende eines jeden Monats („**Kündigungstermin 2**“) teilweise – in Form

einer Reduzierung des Nennbetrags – gekündigt und zurückgezahlt werden („**Teilkündigung**“). Eine Teilkündigung ist bis zu einem Volumen von maximal 50 % des insgesamt emittierten Nennbetrags zulässig. Die Schuldverschreibungen werden nach dem Laufzeitende bzw. im Falle einer teilweisen vorzeitigen Kündigung jeweils am darauffolgenden Geschäftstag zum Nennbetrag zurückgezahlt.

Eine ordentliche vorzeitige Kündigung der Schuldverschreibung durch die Anleihegläubiger ist ausgeschlossen. Ein außerordentliches Kündigungsrecht für die Anleihegläubiger besteht gemäß den Anleihebedingungen z.B. in bestimmten Fällen der Zahlungsverzögerung oder bestimmten anderen Pflichtverletzungen, bei Zahlungsunfähigkeit oder Eröffnung eines Insolvenzverfahrens, bei Einstellung des Geschäftsbetriebs oder bei Liquidation.

Im Fall eines Kontrollwechsels der Emittentin bestehen Rückzahlungsansprüche bzw. Kündigungsrechte sowohl seitens der Anleihegläubiger als auch seitens der Emittentin.

Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und nicht besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin und stehen im gleichen Rang untereinander und mindestens im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen nicht besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin, ausgenommen solche Verbindlichkeiten, denen aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften Vorrang zukommt.

Die Schuldverschreibungen sind frei übertragbar und daher grundsätzlich in ihrer freien Handelbarkeit nicht beschränkt.

Wo werden die Wertpapiere gehandelt?

Für die Schuldverschreibungen soll die Zulassung zum Handel an einer deutschen Börse (geplant ist die Börse Frankfurt) im Freiverkehr (kein geregelter Markt im Sinne der Richtlinie 2014/65/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 15. Mai 2014 über Märkte für Finanzinstrumente (MiFID II) bzw. kein organisierter Markt im Sinne von § 2 Abs. 11 des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG)) beantragt werden. Der Freiverkehrshandel wird dann unverzüglich nach Zulassung aufgenommen.

Welches sind die zentralen Risiken, die für Wertpapiere spezifisch sind?

- a) Aufgrund der **fehlenden Besicherung bzw. Einlagensicherung** besteht das Risiko des Teil- oder Totalverlustes des eingesetzten Kapitals (einschließlich nicht bedienter Zinsansprüche).
- b) 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.
- c) Mit den Schuldverschreibungen sind keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Hauptversammlung der Emittentin verbunden. Es besteht daher das Risiko, dass die Anleihegläubiger **keinen Einfluss auf die Geschäftspolitik der Emittentin** nehmen können, insbesondere **nicht auf die Verwendung des Emissionserlöses**.
- d) Aufgrund der **eingeschränkten Handelbarkeit aufgrund fehlender liquider Märkte** 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. Auch bei der Einbeziehung in den Freiverkehr besteht das Risiko, dass sich ein liquider Zweitmarkt nicht entwickelt.
- e) 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.

- f) Die Emittentin ist nicht darin beschränkt, sich durch **weitere Anleiheemissionen oder die Aufnahme weiterer Fremdmittel** zusätzlich zu verschulden, wodurch die Emittentin aufgrund einer erhöhten Verschuldung erhöhten Zahlungsverpflichtungen ausgesetzt ist. Es besteht daher das Risiko, dass in der Folge einer Erhöhung der Verschuldung der Wert der bislang begebenen Schuldverschreibungen sinkt.
- g) 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.
- h) 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.

Abschnitt D – Basisinformationen über das öffentliche Angebot von Wertpapieren

Zu welchen Konditionen und nach welchem Zeitplan kann ich in dieses Wertpapier investieren?

Das Angebot gilt in der Bundesrepublik Deutschland und im Großherzogtum Luxemburg in der Zeit vom 21. Oktober 2022 bis zum 21. Oktober 2023 (einschließlich). Die Angebotsfrist wird entsprechend verkürzt, sollte eine Vollplatzierung vor dem Ende der Angebotsfrist erfolgen.

Die Wertpapiere können zum Nennwert ohne Aufschlag erworben werden. Bei einem Erwerb nach dem Beginn des Zinslaufs am 1. Dezember 2022 sind entsprechende Stückzinsen zu zahlen. Der Mindestinvestitionsbetrag beläuft sich auf EUR 1.000,00. Das entspricht dem Nennwert einer Schuldverschreibung.

Sollten die Schuldverschreibungen bereits vor Beendigung der Angebotsfrist zum Handel in den Freiverkehr einer deutschen Börse (kein geregelter Markt im Sinne der Richtlinie 2014/65/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 15. Mai 2014 über Märkte für Finanzinstrumente (MiFID II) bzw. kein organisierter Markt im Sinne von § 2 Abs. 11 des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG)) einbezogen werden, beträgt der Preis der über die Börse erworbenen Schuldverschreibungen den für das jeweilige Verkaufsgeschäft ermittelten anwendbaren Kurs zuzüglich Stückzinsen.

Die Wertpapiere können über Finanzdienstleister (Finanzintermediäre) oder direkt bei der Emittentin erworben werden. In Luxemburg wird zusätzlich eine Werbeanzeige in der luxemburgischen Tageszeitung Luxemburger Wort geschaltet. Neben dem öffentlichen Angebot kann auch eine Privatplatzierung an qualifizierte Anleger im Sinne des Art. 2 lit. e) der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2017 in Luxemburg und in Deutschland erfolgen.

Die Wertpapiere werden den Zeichnern nach Zugang der Zeichnungserklärung bei der Emittentin und vollständigem Eingang des Zeichnungsbetrags ggf. zzgl. Stückzinsen in der Reihenfolge des Eingangs von der Emittentin zugeteilt und über die Zahlstelle (Quirin Privatbank AG, Kurfürstendamm 119, 10711 Berlin) geliefert.

Die Gesamtkosten der Emission betragen bei Vollplatzierung schätzungsweise bis zu EUR 0,375 Mio. Neben dem Zeichnungsbetrag und ggf. den Stückzinsen werden dem Anleger von der Emittentin keine weiteren Kosten in Rechnung gestellt.

Weshalb wird dieser Prospekt erstellt?

Dieser Prospekt wurde erstellt, um bei Investoren Mittel für die Finanzierung der Geschäftstätigkeit der Dr. Peters Group einzuwerben. Konkret sollen die Mittel weitestgehend zur Finanzierung des Ausbaus der Geschäftstätigkeit in der Assetklasse Immobilien eingesetzt werden. Die Dr. Peters Group plant den Ankauf neuer Objekte für aktuelle und künftige Investmentprodukte sowie die

nachhaltige Optimierung des Immobilienbestands. Zudem treibt die Gesellschaft den weiteren Ausbau der Geschäftstätigkeit mit institutionellen Investoren voran und die damit verbundene Emission entsprechender Investmentangebote in bestehenden und neuen Assetklassen.

Der Netto-Emissionserlös beträgt (bei Vollplatzierung) rund 92,5% des Emissionsvolumens, bei Vollplatzierung (EUR 5,0 Mio.) beträgt der Netto-Emissionserlös demnach rund EUR 4,625 Mio.

Das Angebot ist eine Eigenemission, es unterliegt daher nicht einem Übernahmevertrag mit fester Übernahmeverpflichtung.

Die Gesellschaften der Dr. Peters Group sowie deren Gesellschafter, insbesondere Kristina Salamon als geschäftsführende Gesellschafterin der obersten Muttergesellschaft der Dr. Peters Group, der JS Holding GmbH & Co. KG, sowie die Dr. Peters Holding GmbH als Holdinggesellschaft für das operative Geschäft der Dr. Peters Group, haben ein geschäftliches Interesse an der Durchführung des Angebots, da die Emissionserlöse u.a. auch zur Finanzierung der weiteren geschäftlichen Entwicklung der Dr. Peters Group verwendet werden sollen. Neben der Emittentin werden die Dr. Peters Holding GmbH und die Dr. Peters Invest GmbH, Dortmund, – neben anderen Finanzintermediären – an dem Vertrieb bzw. der Platzierung der Schuldverschreibungen aus dieser Emission an der Emission beteiligt sein. Hierfür erhält die Dr. Peters Invest GmbH bei erfolgreicher Durchführung des Angebots eine Vergütung, deren Höhe unter anderem von der Höhe des Gesamtnennbetrags der Schuldverschreibungen im Rahmen des Angebots abhängt. Insofern hat die Dr. Peters Invest GmbH auch ein wirtschaftliches Interesse an der erfolgreichen Durchführung des Angebots, aus dem sich ein möglicher Interessenkonflikt ergeben kann.

RISIKOFAKTOREN

Anleger sollten vor der Entscheidung über den Kauf der Schuldverschreibungen die nachfolgend beschriebenen Risiken und die übrigen in diesem Prospekt enthaltenen Informationen sorgfältig lesen und berücksichtigen. Anleger sollten prüfen, ob die Schuldverschreibungen ihrem persönlichen Anlageprofil, insbesondere ihren persönlichen Anlagezielen und ihrer konkreten Risikobereitschaft entsprechen. Für diese Prüfung sollten sie über hinreichende Kenntnisse und Erfahrungen mit Kapitalanlagen verfügen und, ggf. auch mit Hilfe von entsprechenden Systemen, in der Lage sein, das vorliegende Angebot zu analysieren, die mit dem Angebot verbundenen Chancen und Risiken abzuwägen und die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben entsprechend zu bewerten. Die Analyse sollte dabei auch das bei dem Anleger vorhandene Anlageportfolio berücksichtigen.

Eine Investition in die Schuldverschreibungen sollte wegen der damit verbundenen Risiken nur dann erfolgen, wenn der Anleger über ausreichende Mittel verfügt und ein Verlust der investierten Gelder wirtschaftlich verkraftet werden kann. Darüber hinaus sollte eine Investition nur dann vorgenommen werden, wenn der interessierte Anleger vor allem die Anleihebedingungen und die damit verbundenen Merkmale vollständig verstanden hat. In Zweifelsfällen sollten interessierte Anleger vor einer Entscheidung einen kompetenten Berater, wie z. B. einen Wertpapieranlage- oder Finanzberater, einen Steuerberater oder einen Rechtsanwalt hinzuziehen.

Der Eintritt eines der im folgenden beschriebenen Risiken, einzeln oder zusammen mit anderen Umständen, oder die Realisierung eines zum jetzigen Zeitpunkt unbekanntem oder als unwesentlich erachteten Risikos kann sich erheblich nachteilig auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und damit auf den Wert der Schuldverschreibungen oder die Fähigkeit der Emittentin zu Zinszahlungen oder zur Rückzahlung der Schuldverschreibungen auswirken. Auch können die in diesem Abschnitt dargestellten Risiken einzeln oder kumuliert in unterschiedlicher Ausprägung auftreten und demzufolge zu unterschiedlichen Vermögenseinbußen beim Anleger führen. Anleger könnten durch die Verwirklichung eines oder mehrerer Risiken ihr in die Schuldverschreibungen investiertes Kapital teilweise oder ganz verlieren. Die nachfolgend dargestellten spezifischen Risiken sind diejenigen, die nach dem Kenntnisstand zum Datum des Wertpapierprospekts für die Emittentin bzw. die Schuldverschreibungen wesentlich sind. Gleichwohl ist es denkbar, dass weitere Risiken und Aspekte Bedeutung erlangen können, die der Emittentin gegenwärtig nicht bekannt sind oder die aus heutiger Sicht als unwesentlich zu erachten sind. Die Darstellung dieser Risiken ist daher insoweit nicht als abschließend zu verstehen.

Die Risikofaktoren sind hinsichtlich ihrer Wesentlichkeit zum Datum des Wertpapierprospekts von der Emittentin jeweils ausdrücklich als „hoch“, „mittel“ oder „gering“ eingestuft. Die Einstufungen basieren sowohl auf der Einschätzung der Wahrscheinlichkeit des Eintritts des beschriebenen Risikos als auch auf den zu erwartenden Umfang der negativen Auswirkungen. Jeder Anleger sollte sich darüber bewusst sein, dass auch die Verwirklichung eines als „gering“ eingestuften Risikofaktors zu erheblichen negativen Folgen für die Emittentin (z.B. Insolvenz) und damit für den Anleger führen kann, und zwar bis hin zum Totalverlust.

Die Emittentin DS Investor GmbH ist als reine Zwischenholding mit begrenzten Ressourcen selbst nicht operativ tätig, hält jedoch mittelbar 94 % bzw. 100% an den wesentlichen operativen Tochtergesellschaften der Dr. Peters Group, an die sie direkt bzw. indirekt den Netto-Emissionserlös aus der Anleiheemission in Form von nachrangigen Gesellschafterdarlehen

weiterleitet, und ist insoweit von deren Geschäftserfolg abhängig. Die Ergebnisse dieser Tochtergesellschaften und der weiteren Dr. Peters Group-Unternehmen sind daher für die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und damit das Risiko der angebotenen Schuldverschreibungen wesentlich.

Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin

Risiken in Bezug auf die Covid 19-Pandemie

Aufgrund der Covid 19-Pandemie wurden in Deutschland, Europa und in der ganzen Welt zahlreiche Beschränkungen des privaten und des öffentlichen Lebens beschlossen und durchgesetzt, die sich ganz erheblich negativ auf die Wirtschaft ausgewirkt haben und zum Datum dieses Wertpapierprospektes immer noch negativ auswirken. Besonders betroffen hiervon sind auch Branchen, in deren Märkten die Dr. Peters Group tätig ist, vor allen Dingen im Bereich der Immobilienwirtschaft die Hotellerie oder der Bereich Luftfahrt. Es ist nicht absehbar, ob und in welchem Umfang die in Deutschland, den Ländern Europas und der Welt unterschiedlich geltenden Beschränkungen der letzten zwei Jahre für die Bevölkerungen und Wirtschaftsbetriebe erneut in Kraft treten werden und wie stark und wie langfristig die Wirtschaft in den jeweiligen Ländern und insgesamt weltweit von den Maßnahmen betroffen sein werden.

Es ist daher 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 beeinträchtigt wird. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Nachfrage nach Immobilien und Flugzeugen geringer als geplant sein oder schwanken wird. Außerdem muss damit gerechnet werden, dass Mieter, Pächter, Leasingnehmer oder Käufer in Zahlungsverzug oder schlechtesten Falls in Konkurs geraten und hiernach Gläubigerschutz beantragen.

Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass es infolge der Covid 19-Pandemie, insbesondere durch erneute vollständige oder auch nur teilweise „Lockdowns“, unter anderem zu Verzögerungen bei Genehmigungen, zu Lieferengpässen bei Baumaterialien, zu Personalmangel in Bau- bzw. Produktionsfirmen und dadurch zu engpassbedingten Preissteigerungen und/oder zu einer Verlängerung einer Bauphase kommt. Das gilt analog für die Wartung und Reparatur von Flugzeugen und Flugzeugkomponenten.

Insbesondere aus dem im ersten Quartal 2020 konzipierten Hotel-Investmentangebot „DS 143 Hotelportfolio I GmbH & Co. geschlossene Investment KG“ ergeben sich erhebliche Risiken für das Geschäft der Dr. Peters Group. Obwohl im März 2020 die Vertriebs Erlaubnis für diesen AIF erteilt wurde, konnte der Vertrieb wegen der Corona-Pandemie und der daraus resultierenden schwierigen Marktbedingungen nicht wie ursprünglich geplant starten. Im November 2020 wurde ein Antrag auf Auflösung des AIF-Status gestellt, dem die zuständige Aufsichtsbehörde zustimmte. Das geplante Angebot an Privatinvestoren, sich an einem Publikums-AIF durch Zeichnung eines Kommanditanteils zu beteiligen, konnte bisher nicht stattfinden. Daher befinden sich die Gesellschaftsanteile der die Objekte haltenden KG, die sämtlich über langfristige Miet- und Pachtverträge verfügen, noch im Eigentum ihrer Gründungsgesellschafter innerhalb der Dr. Peters Group.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Dr. Peters Group und damit auch der Emittentin auswirken.

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als hoch ein.

Risiken aufgrund des Ukraine-Konfliktes sowie mittelbare wirtschaftliche Auswirkungen

Am 24. Februar 2022 begann der Angriff russischer Truppen gegen die Ukraine, deren Ende zum Datum dieses Wertpapierprospekts noch nicht absehbar ist. Ökonomen rechnen damit, dass sich der Krieg auf die Volkswirtschaft in Europa auswirken wird. Der Krieg könnte insbesondere Entwicklungen, die bereits davor bestanden haben wie zum Beispiel eine steigende Inflation, steigende Energie- und Rohstoffpreise und Störungen in den Transport und Logistikketten, weiter verschärfen. Deutliche Preissteigerungen bei Baustoffen sowie Energiekosten sind teils eingetreten und weitergehende wahrscheinlich.

Die Emittentin oder andere Gesellschaften der DPG sind von dem Krieg zwar noch nicht unmittelbar betroffen; Auswirkungen aus gestiegener Inflation sowie höherer Energiekosten sind jedoch spürbar. Die Emittentin kann nicht ausschließen, dass auch ihre Projekte künftig von den Auswirkungen des Kriegs auf die Gesamtwirtschaft in Deutschland betroffen sein werden. Die DPG unterliegt mithin dem Risiko, dass zukünftige Erträge aus Bestandsverträgen sowie Kosten bereits konkreter Projekte insbesondere in den Bereichen Beschaffung und auch Finanzierung die Erträge schmälern und Projekte sich ggfs. nicht realisieren lassen.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als hoch ein.

Risiken aufgrund anhaltender hoher Inflation sowie der Gefahr einer Rezession

Seit dem zweiten Halbjahr 2021 befindet sich Deutschland in einer ansteigenden Inflation die zuletzt im September 2022 die 10% Marke erreicht hat.¹ Steigende Kosten wirken sich auch auf den Geschäftsbetrieb der Emittentin und andere Gesellschaften der DPG aus. Es ist davon auszugehen dass neben steigenden Energiekosten auch insbesondere Personalkosten und Dienstleistungskosten steigen werden.

Die anhaltenden Preissteigerungen bringen das Risiko einer Rezession mit sich. Die Notenbanken reagieren auf die erhöhte Inflationsrate mit Erhöhungen der Leitzinsen. Auch das kann einen negativen Einfluss auf die Entwicklung der Konjunktur nehmen und gegebenenfalls das Risiko einer Rezession manifestieren. Die Auswirkungen einer Rezession auf die DPG und die Emittentin sind aktuell nicht absehbar. Die DPG unterliegt beispielsweise dem Risiko, dass die Nachfrage und die Bereitschaft für Investitionen, insbesondere in die von der DPG angebotenen Produkte sinkt, was sich nachteilig auf die DPG, ihre Ertragschancen sowie ihre Bewertung auswirken kann. Auf der

¹ <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1045/umfrage/inflationsrate-in-deutschland-veraenderung-des-verbraucherpreisindexes-zum-vorjahresmonat/>

Seite der Nutzer der Real Assets kann die Nachfrage zurückgehen, weshalb das Risiko von geringeren Einnahmen und Leerständen besteht. Immobilien- und auch Flugzeugpreise können während einer Rezession sinken und damit einen prognostizierten Veräußerungsgewinn schmälern oder gänzlich ausfallen lassen. Die reale Rendite, also die Verzinsung nach Abzug der Inflation, wird möglicherweise nicht nur kurzfristig negativ sein. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Nachfrage nach Immobilien und Flugzeugen geringer als geplant sein oder schwanken wird. Außerdem muss damit gerechnet werden, dass Mieter, Pächter, Leasingnehmer oder Käufer in Zahlungsverzug oder schlechtesten Falls in Konkurs geraten und hiernach Gläubigerschutz beantragen.

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als hoch ein.

Risiken bezüglich der Verfügbarkeit von Bauunternehmen

Der Baumarkt ist in Deutschland und in vielen europäischen Ländern insgesamt aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauleistungen in einer angespannten Lage. Es besteht das Risiko, dass Bau- und Subunternehmen, welche die Um- und Ausbau-, Modernisierungs- oder Sanierungsvorhaben der Dr. Peters Group bzw. der Fondsgesellschaften durchführen können, nicht oder nicht rechtzeitig zur Verfügung stehen. Dies kann zu Verzögerungen in der Umsetzung der Bauvorhaben führen, welche Mehrkosten und Schadenersatzansprüche der Mieter und/oder Käufer bei verspäteten Übergaben zur Folge haben können. Dies könnte sich erheblich negativ auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Dr. Peters Group und damit auch der Emittentin auswirken.

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als hoch ein.

Risiken aus der Entwicklung des Immobilienmarktes

Die Geschäftstätigkeit der Tochtergesellschaften der Emittentin und der von Konzerngesellschaften verwalteten Fondsgesellschaften ist vor allem von der Entwicklung des Immobilienmarkts und insbesondere von Angebot und Nachfrage nach Senioren- und Pflege-, Hotel- und Lebensmittelhandelsimmobilien sowie Fachmarktzentren insbesondere in Deutschland abhängig. Ein Rückgang der Nachfrage kann in allen bestehenden und künftigen Immobilieninvestments zu geringeren Mieteinnahmen, Verkaufserlösen und zu Wertverlusten bei Immobilien führen. Insbesondere für den Geschäftsverlauf der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie der Dr. Peters GmbH & Co. KG und der von Tochtergesellschaften der Emittentin verwalteten Fondsgesellschaften ist eine schnelle Reaktion auf die Marktentwicklungen entscheidend.

Dies gilt neben zukünftigen Alternativen Investmentfonds (AIF) beispielhaft für den im Dezember 2020 genehmigten Publikums-AIF „Immobilienportfolio Deutschland I GmbH & Co. geschlossene Investment KG“, dessen Fokus aktuell im Bereich Nahversorgungszentren und Lebensmitteleinzelhandel liegt sowie den Publikums-AIF Immobilienwerte I Fulda GmbH & Co. geschlossene Investment KG, der voraussichtlich ab Q4 2022 an Privatanleger vertrieben wird.

Es besteht das Risiko, dass sich aufgrund negativer Marktentwicklungen speziell im Bereich der Investitionsfelder der aktuellen und geplanten Fonds etwaige AIFs nicht bzw. nicht zu den geplanten Konditionen mit entsprechenden Immobilien bestücken lassen und sich damit der Vertrieb dieser AIFs verzögert. Dies könnte sich erheblich negativ auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Dr. Peters Group und damit auch auf die Emittentin auswirken.

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als mittel ein.

Risiken im Zusammenhang mit der Vermietung bzw. Mietausfallrisiko im Immobilienbereich (Mietausfall- und Mietminderungsrisiko)

Die Dr. Peters Group könnte für Immobilien im Eigenbestand und für die in ihrem Management befindlichen Immobilien keine Mieter finden und/oder Immobilien nur zu geringeren bzw. zu ungünstigen Konditionen vermieten. Dies kann insbesondere erfolgen, wenn die Reputation der jeweiligen Immobilie oder des jeweiligen Immobilienstandorts sich verschlechtern. Ebenso kann eine Neuvermietung oder Verlängerung bestehender Miet- bzw. Pachtverträge schwierig sein, wenn sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der jeweiligen Region verschlechtern und/oder zu viele weitere vergleichbare Immobilien im Umfeld entstehen. Dieser Standort könnte durch eine Veränderung der Gegebenheiten an Attraktivität für Mieter/Pächter und Käufer verlieren. Hierzu reichen bereits kleinere Veränderungen in der den Standort umgebenden Unternehmenslandschaft aus.

Des Weiteren unterliegen die Dr. Peters Group und ihre Tochtergesellschaften bezogen auf Immobilien im Eigenbestand dem Mietausfall- und dem Mietminderungsrisiko sowie dem Risiko des Leerstandes von Bestandsflächen. Dies gilt auch für die Immobilien, die im Bestand von Fondsgesellschaften sind, die von der Dr. Peters Group verwaltet und gemanagt werden.

Es ist möglich, dass Mieter von Immobilienprojekten oder Bestandsimmobilien ihre Mietverträge kündigen oder ihre Mietverträge aus anderen Gründen nicht mehr erfüllen. In solchen Fällen oder bei leerstehenden Immobilien besteht das Risiko, dass bei Neu- und Anschlussvermietungen die bisherigen oder die kalkulierten Mieten nicht erzielt werden können. Bei auslaufenden Mietverträgen besteht das Risiko, dass nicht sofort eine Anschlussvermietung möglich ist oder eine Anschlussvermietung nur unter Bedingungen erfolgen kann, die für die Dr. Peters Group und die von ihr verwalteten Fondsgesellschaften weniger attraktiv sind als bisher. Zudem besteht das Risiko, dass eine Neu- oder Anschlussvermietung für längere Zeit nicht möglich ist und es infolgedessen zu einer Erhöhung des Leerstands kommt.

Die Gründe für ein sinkendes Mietniveau oder einen Leerstand können vielfältig sein. Beispielsweise kann sich bei der individuellen Immobilie die Lage oder Mieterstruktur verschlechtern haben. Möglich ist aber auch eine Verschlechterung der allgemeinen oder örtlichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, etwa durch eine gestiegene Arbeitslosigkeit oder eine sinkende Bevölkerungszahl. Mieterwechsel können darüber hinaus mit erheblichen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen verbunden sein, die zu einem vorübergehenden Mietausfall führen und erhebliche Kosten nach sich ziehen können. Auch können gestiegene Anforderungen der Mieter dazu führen, dass die Immobilien in ihrem gegenwärtigen Zustand nicht mehr oder nur zu einem erheblich geringeren Mietertrag vermietet werden können.

Ein Leerstand oder ein reduziertes Mietniveau hätten neben geringeren Einnahmen auch zur Folge, dass der Marktwert der betroffenen Immobilien sinkt. Ein Leerstand führt zudem dazu, dass die Gesellschaften, in deren Bestand sich die betroffene Immobilie befindet, bestimmte Nebenkosten zu tragen hat, die sie im Fall der Vermietung auf den Mieter überwälzen kann. Zudem könnten indexbedingte Mietzinserhöhungen nicht immer vollständig, nicht sofort oder überhaupt nicht durchgesetzt werden. Mieten können dabei auch indexbedingt sinken.

Die dargestellten Risiken könnten sich in reduzierten oder ausfallenden Erträgen der Tochtergesellschaften der Emittentin niederschlagen. Der Eintritt eines oder mehrerer der vorgenannten Risiken könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Dr. Peters Group und damit auch auf die Emittentin haben.

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als mittel ein.

Risiken aufgrund von Altlasten und/oder Verstößen gegen Altlasten

Es besteht das Risiko, dass Grundstücke, die früher, derzeit oder künftig im Eigentum der Dr. Peters Group oder der von ihr verwalteten Fondsgesellschaften standen oder stehen, mit Altlasten, anderen schädlichen Bodenverunreinigungen, Schadstoffen oder Kriegslasten belastet sind, für deren Beseitigung erhebliche Kosten erforderlich wären. Verstöße gegen bauliche Anforderungen oder gegen Vorschriften der Bausicherheit könnten die Nutzung von Immobilien einschränken und ebenfalls zu erheblichen Kosten führen.

Auch wenn die entsprechenden Grundstücke und Immobilien bereits an Dritte verkauft sind, besteht das Risiko, dass die Erwerber Schadensersatz- und sonstige Gewährleistungsansprüche gegen die Dr. Peters Group bzw. gegen die Fondsgesellschaften geltend machen können. Diese Pflichten und Ansprüche sind unabhängig von einer Verursachung der entsprechenden Bodenbelastungen und es könnte sein, dass der Dr. Peters Group bzw. den Fondsgesellschaften nur eingeschränkte oder keinerlei Regressansprüche gegen Dritte zustehen oder solche nicht oder nicht vollständig durchsetzbar sind, selbst wenn diese die Belastungen verursacht haben. Die Beseitigung etwaiger Lasten in diesem Sinne und die hiermit im Zusammenhang stehenden weiteren Maßnahmen können zu Mietausfällen führen, Baumaßnahmen erheblich verzögern, unmöglich oder wirtschaftlich unrentabel machen, und mit erheblichen zusätzlichen Kosten verbunden sein.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Dr. Peters Group und damit auch auf die Emittentin auswirken.

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als mittel ein.

Risiko von unerwarteten Kosten wie etwa für die Projektentwicklungs- oder Sanierungsvorhaben-, für die Instandsetzung und Instandhaltung oder für die Modernisierung von Immobilien

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.

Die Bestandsimmobilien der Dr. Peters Group und der von ihrer verwalteten Fondsgesellschaften müssen Instand gehalten und ggf. Instand gesetzt werden. Es besteht das Risiko, dass die Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten – soweit sie nicht vom Mieter zu tragen sind – höher ausfallen als geplant. Zudem besteht das Risiko, dass Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen länger andauern als geplant und die Immobilien in dieser Zeit keine oder geringere Mieteinkünfte generieren, oder dass der Eigentümer eine Ersatzzahlung/Strafzahlung an den Mieter oder Käufer zu zahlen hat.

Ferner haben bereits ein Anstieg der Preise bestimmter Rohstoffe, insbesondere Baumaterial, und Personalknappheit im Bausektor zu höheren Angebotspreisen der Gewerke und letztlich zu höheren Kosten für Sanierungen, Modernisierungen sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen geführt; weitere Steigerungen können nicht ausgeschlossen werden.

Aus diesen Gründen können beispielsweise bei einem Renovierungsrückstand, bei einem entsprechenden Alter der Bausubstanz, bei Schadstoffen in Baumaterialien oder bei nicht eingehaltenen baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Anforderungen, höhere Kosten für aufwendige Instandsetzungs- oder Instandhaltungs-, Entwicklungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen entstehen. Insbesondere besteht das Risiko, dass Mängel und baurechtliche und denkmalschutzrechtliche Anforderungen bei dem Erwerb eines Immobilienprojekts oder einer Immobilie übersehen oder falsch eingeschätzt werden, was im Nachhinein negative Auswirkungen auf die Kaufentscheidung der von Tochtergesellschaften der Emittentin verwalteten Fondsgesellschaft haben kann.

In einigen der Mietverträge mit Endnutzern wird vereinbart, dass der Mieter die Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten übernimmt oder die Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen selbst durchführen muss. Sollte ein Mieter nicht in der Lage sein, diese Kosten zu zahlen oder die Maßnahmen durchzuführen, oder führt er diese mangelhaft durch, wären die Dr. Peters Group bzw. die von ihr verwalteten Fondsgesellschaften unter Umständen gezwungen, in Vorleistung zu treten oder die Maßnahmen auf eigene Rechnung durchführen zu lassen.

Ferner besteht das Risiko bei gewissen Vertragskonstruktionen, in denen der Mieter und der Vermieter eine Kostenteilung vereinbart haben und der Vermieter in Vorleistung geht, dass der Mieter die entstandenen Kosten oder einen Kostenanteil nicht zurückzahlen kann und letztendlich die Dr. Peters Group bzw. die betroffene Fondsgesellschaft die Aufwandspositionen selbst zu tragen hätte. Ferner besteht das Risiko, dass die Betriebs-, Instandhaltungs- und Wartungskosten bei einem Mieter nicht durchgesetzt werden können. In diesem Fall könnten die tatsächlich anfallenden Kosten höher ausfallen als in den Fondsgesellschaften veranschlagt.

Eine der drei Hotelimmobilien der Investitionsgesellschaft DS 143 Hotelportfolio I GmbH & Co. geschlossene Investment KG wird bis voraussichtlich Anfang 2023 umfangreichen Sanierungsmaßnahmen unterzogen. Bei diesen Maßnahmen kann es zu aktuell noch nicht absehbaren Kostensteigerungen kommen.

Sollten bauliche Maßnahmen an Immobilien erforderlich sein, jedoch nicht durchgeführt werden, könnte sich dies nachteilig auf die Verkaufs- und Mieterlöse der betroffenen Immobilien auswirken. Ebenso könnte es zu Einschränkungen in der Nutzung der betroffenen Immobilien und Grundstücke und damit zu Mietausfällen kommen. Dies könnte zudem zu mietrechtlichen Rechtsstreitigkeiten mit den Mietern führen.

Der Eintritt eines oder mehrerer der vorgenannten Risiken könnte sich erheblich negativ auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Dr. Peters Group und damit auch auf die Emittentin auswirken.

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als mittel ein.

Risiken aus der Entwicklung des Flugzeugleasingmarktes

Die Geschäftstätigkeit der Dr. Peters Group ist außerdem maßgeblich von der Entwicklung des Flugzeugleasingmarktes abhängig. Infolge der weltweit von den nationalen Regierungen angeordneten Kontakt- und Reisebeschränkungen zur Bekämpfung der Ausbreitung der Covid 19-Pandemie brach das Personenverkehrsaufkommen in der Luftfahrt ab Mitte März 2020 ein. Seit dem Sommer 2021 ist die Passagiernachfrage, insbesondere auf dem interkontinentalen Verkehr, zwar gestiegen. Die Nachfrage liegt aber insgesamt noch unter dem Marktniveau der Jahre vor der Covid 19-Pandemie. Zudem führen die deutlich gestiegenen Kerosinpreise und notwendige Umwege aufgrund Luftraumsperrungen im Zuge des Krieges in der Ukraine zu stark erhöhten Kosten auf Seiten der Airlines, die an Passagiere weitergegeben werden könnten. Ein Rückgang der Passagiernachfrage infolge der Rezession kann daher nicht ausgeschlossen werden, zumal die Ticketpreise bereits deutlich gestiegen sind und weitere Preissteigerungen von den Airlines angekündigt wurden. Dies könnte zu geringeren Leasingeinnahmen, Verkaufserlösen und zu Wertverlusten führen.

Eine Haupttätigkeit der Dr. Peters Group im Bereich Aviation liegt auf dem Management der Bestandsflotte und hier insbesondere auf dem Remarketing und dem Part out (Zerlegung und Verkauf von Einzelteilen) der verwalteten Flugzeuge des Typs Airbus A380. Ende Januar 2022 hat die Dr. Peters Group das Management und die Verwaltung von drei externen Publikumsfonds übernommen, die jeweils in einen Airbus A380 investiert und an die Fluggesellschaften Emirates bzw. Singapore Airlines vermietet haben. Wesentliche Bestandteile der Transaktion sind einerseits die Übertragung des Asset Managements auf den konzern eigenen Air-craft Lessor DS Aviation GmbH & Co. KG und andererseits die Übernahme der Geschäftsführung und der Fondsverwaltung durch die Dr. Peters Group.

Risiken im Bereich Aviation können sich aus dem weiteren Verlauf der Covid-19 Pandemie und dem damit einhergehenden verringerten Aufkommen des Luftverkehrs und der geringeren Nachfrage nach Ersatzteilen ergeben.

Eine negative Entwicklung des Flugzeugleasingmarktes könnte sich erheblich negativ auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Dr. Peters Group und damit auch auf die Emittentin auswirken.

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als mittel ein.

Risiken im Zusammenhang mit der Vermietung und Beschäftigungslosigkeit in der Flugzeugvermietung

Die Dr. Peters Group könnte für Flugzeuge, die sie für Fondsgesellschaften verwaltet, keinen Leasingnehmer finden und/oder diese nur zu geringeren bzw. zu ungünstigen Konditionen verleasen. Dies trifft insbesondere auf den Flugzeugtyp Airbus A380 zu, weil weltweit die Nachfrage der Fluggesellschaften nach diesem Flugzeug bereits vor der Covid 19-Pandemie stark zurückgegangen war, und weil das Angebot für interkontinentale Flüge infolge der Covid 19-Pandemie auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau ist. Hiervon können aber auch alle anderen Flugzeugtypen betroffen sein, wie z.B. der Typ Boeing B 777, die sich sowohl im Bestandsportfolio als auch im Neugeschäft der Dr. Peters Group befinden. Ebenso kann eine Neuvermietung oder Verlängerung bestehender Leasingverträge schwierig sein, wenn sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Luftfahrt beispielsweise aus makroökonomischen Gründen, der andauernden Covid-19 Pandemie oder wegen politischer Krisen, verschlechtern.

Die durch Gesellschaften der Dr. Peters Group verwalteten Fondsgesellschaften unterliegen bei ihren Flugzeugen dem Risiko, dass die Leasingnehmer die Leasingraten nicht oder nicht in der geplanten Höhe bezahlen, und dem Risiko, dass die Maschinen nicht verleast werden können und deshalb beschäftigungslos sind.

Es ist möglich, dass Flugzeugleasingnehmer ihre Leasingverträge kündigen oder ihre Leasingverträge aus anderen Gründen nicht mehr erfüllen. In solchen Fällen oder bei unvermieteten Flugzeugen besteht das Risiko, dass bei Neu- und Anschlussvermietungen die bisherigen oder die kalkulierten Leasingraten nicht erzielt werden können. Bei auslaufenden Leasingverträgen besteht das Risiko, dass nicht sofort eine Anschlussvermietung möglich ist oder eine Anschlussvermietung nur unter Bedingungen erfolgen kann, die für die von der Dr. Peters Group verwalteten Fondsgesellschaften weniger attraktiv sind als bisher. Zudem besteht das Risiko, dass eine Neu- oder Anschlussvermietung für längere Zeit nicht möglich ist.

Die dargestellten Risiken könnten sich in reduzierten oder ausfallenden Erträgen der Tochtergesellschaften der Emittentin niederschlagen. Der Eintritt eines oder mehrerer der vorgenannten Risiken könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Dr. Peters Group und damit auch auf die Emittentin haben.

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als mittel ein.

Risiko durch Fremdwährungen

Die Geschäftstätigkeit der Dr. Peters Group wird teilweise durch Währungsrisiken beeinflusst.

Dies betrifft insbesondere die Finanzierung, die Vermietung und den Verkauf von Flugzeugen in mehreren von der Dr. Peters Group verwalteten Fondsgesellschaften sowie damit im Zusammenhang stehende Geschäftsvorfälle des Konzerns. Die Fondsgesellschaften haben zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospekts keine Sicherungsgeschäfte gegen Währungsrisiken abgeschlossen.

Auch aus dem im Jahr 2018 erfolgten Verkauf der Anteile an einer Reedereigesellschaft mit zwei langfristig vercharterten Tankschiffen können sich negative Währungseffekte ergeben. Im Zuge dieser Transaktion hat die Dr. Peters Group eine Offhire-Garantie mit einer Laufzeit bis 2025 und einem Höchstbetrag von USD 6,3 Millionen sowie Garantien hinsichtlich der täglichen Schiffsbetriebskosten und der laufenden Verwaltungskosten übernommen. Außerdem wurde ein Teil des Verkaufspreises in USD bis 2025 gestundet.

Durch nachteilige Kursentwicklungen zwischen dem Euro und Fremdwährungen können die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Dr. Peters Group und damit auch auf die Emittentin negativ beeinflusst werden.

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als mittel ein.

Risiken aufgrund hohen Wettbewerbs

Der Wettbewerb, in dem sich die Dr. Peters Group beim An- und Verkauf von Immobilien sowie bei der Vermietung sowie der effizienten kaufmännischen Verwaltung dieser Immobilien befindet, besteht regional am jeweiligen Standort der Immobilien. Aufgrund generell niedriger Eintrittsbarrieren in den Immobilienmarkt kann sich der Wettbewerb im Zuge einer weitergehenden Konsolidierung in der Immobilienbranche noch zusätzlich verstärken. Dabei treten sowohl regionale Investoren, die die regionalen Märkte gut kennen, als auch andere Immobilienportfoliogesellschaften, national und international investierende institutionelle Anleger sowie private Einzelinvestoren aus dem In- und Ausland auf. Insbesondere die institutionellen Anleger und andere internationale Investoren verfügen teilweise über erheblich umfangreichere Mittel zur Finanzierung ihrer Akquisitionen und zahlen teilweise auch strategisch motivierte, das heißt über den Marktwert hinausgehende, Preise.

Die Dr. Peters Group befindet sich demnach auf dem Markt für Immobilien im Wettbewerb mit anderen Unternehmen, die über überlegene Finanzmittel und personelle Ressourcen verfügen. Zudem könnten Wettbewerber durch große finanzstarke Unternehmen aufgekauft werden oder neue Wettbewerber können in den Markt eintreten. Dadurch verursachter oder verstärkter Wettbewerbsdruck kann zu sinkenden Absatzpreisen, Margendruck und/oder dem Verlust von in der Unternehmenszielsetzung eingeplanten Marktanteilen führen. Der deutsche Immobilienmarkt ist derzeit durch einen intensiven Wettbewerb zwischen lokalen, regionalen, nationalen und internationalen Investoren geprägt.

Sollte es der Dr. Peters Group nicht gelingen, sich im Wettbewerb zu behaupten oder sich hinreichend gegenüber ihren Wettbewerbern abzusetzen, könnte sich dies auf die Geschäftstätigkeit und die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Dr. Peters Group und damit auch auf die Emittentin erheblich negativ auswirken.

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als mittel ein.

Risiko aus mangelnder Umsetzung der geplanten Investitionen

Die Umsetzung der geplanten Investitionen der Dr. Peters Group oder einer ihrer Tochtergesellschaften oder einer von ihr verwalteten Fondsgesellschaft könnte scheitern. Dies könnte dazu führen, dass eine von den Gesellschaften angestrebte Rendite nicht erzielt werden kann und sich somit erheblich negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Dr. Peters Group ergeben könnten.

Sollte es der Dr. Peters Group und den von ihr verwalteten Fondsgesellschaften nicht gelingen, ausreichend Kapital aufzunehmen, würde dies dazu führen, dass die Tochter- und Fondsgesellschaften entsprechend weniger oder nur kleinere Immobilien erwerben könnten. Die Folge wären dann weniger Einnahmen aus der Vermietung und eine im Vergleich zu Wettbewerbern zu geringe Rentabilität, sowohl auf Objekt- als auch auf Gesellschaftsebene. Sollte nur eine größere Anzahl von kleineren Projekten statt weniger größerer Projekte erworben werden können, könnte dies dazu führen, dass die größere Anzahl von Projekten den Managementaufwand der Gesellschaft erhöht und die Gesellschaft zur Abdeckung dieses Aufwands möglicherweise weiteres Personal einstellen muss.

Außerdem könnte es auch zu Defiziten in Bezug auf Qualität und/oder Lage der Projekte sowie der Bonität der Käufer und/oder der Mieter führen. Weiter könnte es zu häufigen Mieterwechseln, zu Leerständen und zu erhöhten Renovierungskosten kommen, was wiederum den Deckungsbeitrag entsprechend negativ beeinflussen könnte.

Trotz einer erfolgreichen Emission der Schuldverschreibungen könnte es der Dr. Peters Group auch mangels entsprechender Investitionsmöglichkeiten unmöglich oder nur langsamer als geplant möglich sein zu wachsen. In der Folge würde die Eigenkapitalrendite sinken und die Geschäftstätigkeit negativ beeinflusst werden.

All diese Risiken bei der Umsetzung der geplanten Investitionen der Gesellschaft könnten sich auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Dr. Peters Group und damit auch auf die Emittentin erheblich negativ auswirken.

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als mittel ein.

Risiken bezüglich des Zugangs zu weiteren geeigneten Objekten

Die Erlöse aus den Schuldverschreibungen sollen überwiegend in die Finanzierung und den Ausbau der Geschäftstätigkeit der Dr. Peters Group, weitestgehend in der Assetklasse Immobilien,

und für Optimierungen innerhalb des bestehenden Immobilienportfolios investiert werden. Die Dr. Peters Group ist somit vom Angebot und der Verfügbarkeit von geeigneten Immobilien abhängig. Die Immobilienmärkte in Europa, hier insbesondere im von der Dr. Peters Group bevorzugten Markt in Deutschland, sind aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage in einer angespannten Lage. Es besteht somit das Risiko, dass keine geeigneten Immobilien verfügbar sind, die sich für das Geschäftsmodell der Dr. Peters Group eignen. Die Dr. Peters Group könnte dann die Erlöse aus den Schuldverschreibungen nicht wie erwartet nutzen und dadurch weniger Projekte als geplant umsetzen. Dies kann sich negativ auf die Liquiditäts- und Eigenkapitalsituation der Dr. Peters Group auswirken.

Die Dr. Peters Group beabsichtigt, den Immobilienbestand auszubauen, um nachhaltig hohe Cashflows aus dem Management der Tochter- und Fondsgesellschaften zu generieren. Dafür ist ein Zugang zu Immobilien notwendig. Die Herausforderung besteht darin, Investitionsmöglichkeiten zu finden, die den Anforderungen der Dr. Peters Group an Laufzeit, Marktrisiko und Ergebniskennzahlen sowie Kreditwürdigkeit der Geschäftspartner optimal entsprechen. Es ist unsicher, ob die Dr. Peters Group geeignete Akquisitionsobjekte vorfinden wird.

Die dargestellten Risiken könnten sich in reduzierten oder ausfallenden Erträgen der Tochtergesellschaften der Emittentin niederschlagen. Der Eintritt eines oder mehrerer der vorgenannten Risiken könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Dr. Peters Group und damit auch auf die Emittentin haben.

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als mittel ein.

Risiko aus einem neuen Projekt hinsichtlich einer Fehlinvestition

Vor Erwerb der Immobilien werden die potenziellen Projekte intern bzw. durch externe Berater einer technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Prüfung unterzogen. Es besteht das Risiko, dass trotz dieser Prüfungen Risiken in den Investitionen nicht oder nicht vollumfänglich gesehen werden, die Immobilien zu überhöhten Ankaufskosten erworben werden und/oder die Immobilien nicht über die erwarteten Eigenschaften verfügen. Dies kann zu geringeren als den kalkulierten Erlösen, höheren Kosten oder im Extremfall zu einem Totalverlust der betroffenen Investition führen.

Eine Fehlinvestition kann sich negativ auf die Liquiditäts- und Eigenkapitalsituation der Dr. Peters Group und damit auch auf die Geschäftstätigkeit und die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Dr. Peters Group und damit auch auf die Emittentin auswirken.

Die Wesentlichkeit dieses Risikos schätzt die Emittentin als mittel ein.

Risiken aus Gewährleistungsansprüchen betreffend die Vermietung und den Verkauf von Immobilien

Es besteht die Gefahr, dass die Dr. Peters Group bzw. die von ihr verwalteten Fondsgesellschaften unerwarteten Gewährleistungs- und/oder Schadensersatzansprüchen aus dem Verkauf oder der

Vermietung von Immobilien ausgesetzt werden oder Regressansprüche nicht erfolgreich durchsetzen können.

Die Dr. Peters Group bzw. ihre Tochtergesellschaften und die Fondsgesellschaften könnten bei der Vermietung und Veräußerung von Immobilien wegen Sach- oder Rechtsmängeln in Anspruch genommen werden. Das gilt insbesondere für Mängel an Objekten, die der Dr. Peters Group verborgen geblieben sind, die sie aber hätte erkennen können oder müssen. Etwaige Rückgriffsansprüche können an dem Ablauf von Verjährungsfristen, an der fehlenden Nachweismöglichkeit der Kenntnis oder des Kennenmüssens der Mängel auf Seiten des Vorveräußerers, an dessen Insolvenz oder aus anderen Gründen scheitern. Die Dr. Peters Group oder ihre Tochtergesellschaften bzw. die Fondsgesellschaften tragen damit das Risiko der Beweislast, der Verjährung, der Forderungen und der Insolvenz ihrer Vertragspartner beim Erwerb von Objekten. Nach § 566 Abs. 2 BGB haftet bei Veräußerung einer Immobilie der Verkäufer wie ein Bürge gegenüber dem Mieter für die Erfüllung der Pflichten des Erwerbers des Objektes aus dem Mietvertrag, der auf den Erwerber übergeht. Hiervon können sich die Dr. Peters Group und die Fondsgesellschaften nur eingeschränkt freizeichnen. Falls Erwerber ihre Pflichten aus den übergebenen Mietverträgen nicht erfüllen, müsste die jeweilige verkaufende Objektgesellschaft hierfür möglicherweise einstehen. Dies kann zu unerwarteten Verbindlichkeiten für die Dr. Peters Group oder für die Fondsgesellschaften führen.

Des Weiteren haben die Dr. Peters Group und von ihr verwaltete Fondsgesellschaften aufgrund ihres Geschäftsmodells Immobilien verkauft und planen dies zukünftig. Denkbar ist hier eine zukünftige Haftung für Mängel der Immobilien. Eine solche Haftung kann erhebliche Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche gegen die Verkäufer nach sich bringen.

Solche Vorfälle könnten zu langwierigen gerichtlichen und außergerichtlichen Auseinandersetzungen führen, die mit erheblichen Kosten und einer Inanspruchnahme von Managementzeit verbunden sind. Sofern Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche berechtigt sind oder nicht wirksam abgewehrt werden können, kann es zu erheblichen finanziellen Belastungen der Dr. Peters Group und der Fondsgesellschaften kommen. Zudem kann es in einem solchen Fall dazu kommen, dass der Käufer berechtigt ist, eine Kaufpreisanpassung zu verlangen oder die von ihm erworbene Immobilie zurückzugeben und im Gegenzug den bereits bezahlten Kaufpreis zurückzufordern.

Sobald es zu einer Haftung für Fehler eines Dritten (z.B. Voreigentümer oder Handwerker) kommt, ist unsicher, ob ein Regress bei diesem aufgrund der vertraglichen oder tatsächlichen Umstände möglich ist. So könnte der Rückgriff bei dem Dritten aufgrund einer vertraglich eingeschränkten Haftung, aufgrund einer bereits eingetretenen Verjährung oder aus anderen Gründen ausgeschlossen sein. Zudem könnte der Regress aufgrund mangelnder Bonität dieses Dritten oder gar infolge von dessen Insolvenz nicht möglich sein.

Die Gewährleistungs-, Haftungs- und sonstigen Risiken aus Vermietung oder Verkauf könnten sich auf die Geschäftstätigkeit und die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Dr. Peters Group und damit auch auf die Emittentin erheblich negativ auswirken.

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als mittel ein.

Risiko von fehlenden Genehmigungen und/oder Auflagen und/oder von höheren Baukosten

Es besteht das Risiko, dass erforderliche Genehmigungen für Um- und Ausbauten, Modernisierungen oder Sanierungen nicht, nicht rechtzeitig oder nur unter Auflagen oder Nebenbedingungen erteilt werden oder dass Baukosten höher ausfallen als veranschlagt.

Die Dr. Peters Group bzw. von ihr verwaltete Fondsgesellschaften erwerben und halten Objekte, an denen es immer wieder zu notwendigen baulichen Maßnahmen kommen kann. Es besteht das Risiko, dass die Baukosten für solche Maßnahmen die veranschlagten Sollwerte erheblich übersteigen.

Im Bereich der Um- und Ausbauten, Modernisierung und Sanierung von Immobilien ist die Erteilung von baurechtlichen Genehmigungen notwendige Voraussetzung für die Realisierung jedes Projektes. Es ist unsicher, ob, wann, und unter welchen Auflagen oder Nebenbedingungen die zuständigen Behörden solche Genehmigungen für jedes einzelne Projekt erteilen. Auch können Auseinandersetzungen mit Be- und Anwohnern die Erteilung von Genehmigungen erheblich verhindern, verzögern oder sonst erheblich negativ beeinflussen. Jeder dieser Umstände kann dazu führen, dass Projekte nicht zu den angenommenen Kosten, nicht im angenommenen Zeitrahmen oder gar nicht durchgeführt werden können.

Unvorhersehbare, von außen wirkende Ereignisse und/oder Fehler in der Projektplanung und/oder in der Projektkalkulation auf Seiten der Dr. Peters Group und des Fondsmanagements können die Kosten für die Errichtung ihrer Projekte erhöhen. Ebenso könnten die Kosten aufgrund einer längeren Bauzeit, notwendiger Bauunterbrechungen und wegen unplanmäßiger Mehrarbeiten erheblich steigen.

Der Eintritt eines oder mehrerer der vorgenannten Risiken könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Dr. Peters Group und damit auch auf die Emittentin haben.

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als mittel ein.

Risiken durch Zusammenarbeit mit Dritten

Die Unternehmen und/oder Personen, die mit der Dr. Peters Group zusammenarbeiten, könnten dem Geschäftsbetrieb der Dr. Peters Group und den von ihrer verwalteten Fondsgesellschaften Schaden zufügen. Dabei kann es bei mangelhafter Leistung von eingesetzten Drittunternehmen zu Schäden kommen, für die kein Regress gefordert werden kann.

Die Dr. Peters Group arbeitet beim Einkauf und Betrieb und bei der Unterhaltung der Immobilien teilweise mit Dritten zusammen. Diese mitinvolvierten Unternehmen und Personen wie z.B. Bauunternehmen, Handwerker, Investment-, Property- und Asset-Manager und sonstige Dienstleister könnten den jeweiligen Immobilien und/oder der Dr. Peters Group und den verwalteten Fondsgesellschaften erheblichen Schaden zufügen. Dies kann vorsätzlich, durch Fahrlässigkeit und/oder Misswirtschaft, Unfall, etc. geschehen.

Bei der Ausführung der Verträge im Zusammenhang mit dem Erwerb, dem Um- oder Ausbau, der Revitalisierung, Modernisierung oder Sanierung und dem Betrieb der jeweiligen Immobilien kann es zu nicht ordnungsgemäßen, d.h. verspäteten und/oder mangelhaften Leistungen kommen, die zu finanziellen Einbußen führen könnten. In der Folge könnten die Dr. Peters Group bzw. die Fondsgesellschaften zum Beispiel von Käufern, Pächtern oder Mietern wegen Schäden in Anspruch genommen werden. Es besteht dabei die Gefahr, dass etwaige Regressansprüche der Dr. Peters Group und der Fondsgesellschaften gegen Dritte nicht durchsetzbar sind, zum Beispiel weil diese bereits verjährt sind oder der Dritte insolvent ist. Insoweit tragen die Dr. Peters Group und die von ihr verwalteten Fondsgesellschaften das Risiko, dass sich ihre Vertragspartner nicht vertragsgemäß verhalten und/oder in die Insolvenz geraten. Weiter besteht die Gefahr, dass von Dritten gestellte Sicherheiten, bspw. eine Gewährleistungsbürgschaft, nicht verwertet werden können, wenn diese nichtig oder ausgelaufen oder aus anderen Gründen nicht durchsetzbar sind.

Der Eintritt eines oder mehrerer der vorgenannten Risiken könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Dr. Peters Group und damit auch auf die Emittentin haben.

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als mittel ein.

Risiken in Zusammenhang mit den regulatorischen Vorgaben für nachhaltige Investitionen

Die Emittentin gibt keine Zusicherung, dass die Verwendung der Erlöse aus diesen Schuldverschreibungen ganz oder teilweise die Kriterien für nachhaltige Investitionen erfüllt. Es besteht das Risiko, dass die Investitionen in den Bestand an Immobilien und Flugzeugen und die Investitionen in neue Immobilien durch die Dr. Peters Group und/oder von ihrer verwaltete Fondsgesellschaften direkt oder indirekt nicht den geltenden Umwelt- und Nachhaltigkeitskriterien entsprechen. Zur Klarstellung: Es handelt sich bei dieser Anleihe um keine „grüne Anleihe“ (auch „Green Bond“ genannt).

Außerdem besteht das Risiko, dass Immobilien, die nicht den Nachhaltigkeitskriterien entsprechen, von Nutzern und Käufern weniger nachgefragt werden. Das könnte sich auf die Höhe der Mieteinnahmen, des Marktwerts und des Verkaufspreises negativ auswirken.

Es besteht daher insgesamt das Risiko, dass aus den vorgenannten Unsicherheiten der Vertrieb der von der Dr. Peters Group konzipierten Kapitalanlageprodukte sich deutlich erschwert bzw. von der Dr. Peters Group verwaltete Assets (sei es unmittelbar oder mittelbar in Fonds) sich deutlich schwerer bzw. nur zu schlechteren als geplanten Konditionen vermarkten lassen.

Der Eintritt eines oder mehrerer der vorgenannten Risiken könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Dr. Peters Group und damit auch auf die Emittentin haben.

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als mittel ein.

Auslandsrisiken

Die Dr. Peters Group ist insbesondere in der Assetklasse Flugzeuge in mehreren Ländern tätig, managt zudem zwei Großtanker, die in der internationalen Schifffahrt verkehren. Im Ausland unterliegen die Geschäftsbeziehungen und die wesentlichen Verträge teilweise europäischem bzw. ausländischem Recht. Das könnte die Geschäftstätigkeit der Dr. Peters Group und der verwalteten Fondsgesellschaften durch mehrere Faktoren negativ beeinflussen, wie z. B. den allgemeinen, politischen, wirtschaftlichen, rechtlichen oder steuerlichen Rahmenbedingungen, unerwarteten Änderungen der regulatorischen Bedingungen und Zölle, Rezessionen oder die Subventionierung von Wettbewerbern. Es können Ereignisse außerhalb des Einflussbereichs der Dr. Peters Group, wie z.B. Streiks, Enteignungen, Gesetzesänderungen, rechtswidrige Handlungen, Einschränkungen oder Kapitaltransferbeschränkungen, auftreten. Außerdem kann die Anwendbarkeit ausländischer Rechtsordnungen die Durchsetzung eigener oder die Abwehr fremder Ansprüche erschweren oder unmöglich machen und zu erhöhten Kosten führen.

Der Eintritt eines oder mehrerer der vorgenannten Risiken könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Dr. Peters Group und damit auch auf die Emittentin haben.

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als mittel ein.

Risiko aus Haftungsverhältnissen

Gesellschaftern der Dr. Peters Group haben im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit Bürgschaften übernommen und Garantien zugunsten Dritter ausgesprochen. Das kumulierte Haftungsvolumen daraus ist im Geschäftsjahr 2021 von rund EUR 39,9 Millionen am 31. Dezember 2020 auf rund EUR 30,8 Millionen am 31. Dezember 2021 gesunken. Zum 30. Juni 2022 belief sich das Haftungsvolumen auf rund EUR 37,6 Millionen (bei einem kalkulierten EUR/USD-Umrechnungskurs von 1,04).

Dieses Haftungsvolumen teilt sich zum 30. Juni 2022 wie folgt auf:

- (i) EUR 3,0 Millionen auf eine seitens der Dr. Peters GmbH & Co. KG gegenüber der DS 143 Hotelportfolio I GmbH & Co. KG übernommene Bürgschaft
- (ii) EUR 17,3 Millionen auf die seitens der Dr. Peters GmbH & Co. KG gewährten Garantien/Bürgschaften betreffend die Projektentwicklung Flughafen Düsseldorf.
- (iii) EUR 7,3 Millionen betrifft eine Reedereigesellschaft mit zwei langfristig vercharterten Großtankern. Die Anteile an dieser Reedereigesellschaft wurden im Jahr 2018 von den bisher beteiligten Gesellschaften der Dr. Peters Group an einen chinesischen Investor veräußert. Im Zuge dieser Transaktion hat die Dr. Peters Group eine Offhire-Garantie mit einer Laufzeit bis 2025 und einem Höchstbetrag von USD 6,3 Millionen sowie Garantien hinsichtlich der täglichen Schiffsbetriebskosten und der laufenden Verwaltungskosten übernommen.
- (iv) ca. EUR 10,0 Millionen Platzierungsgarantie der Dr. Peters GmbH & Co. KG zugunsten der Immobilienportfolio Deutschland I GmbH & Co. geschlossene Investment KG; diese sichert die Einwerbung des für einen erfolgten Objektkauf benötigten Eigenkapitals ab.

Eine Inanspruchnahme aus den beschriebenen Bürgschaften und Garantien könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Dr. Peters Group und damit auch auf die Emittentin haben.

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als mittel ein.

Risiko aus anhängigen Klagen und Gerichtsverfahren

Die Emittentin ist weder aktuell noch war in der Vergangenheit Beklagte in Rechtsstreitigkeiten.

Insgesamt sind 39 Klageverfahren gegen Unternehmen der Dr. Peters Group mit einem Gesamtvolumen von rund EUR 7.8 Mio. zum 30.06.2022 anhängig gewesen.

Hierin enthalten sind Klageverfahren gegen drei Tochtergesellschaften der Emittentin nach dem Kapitalanleger-Musterverfahrensgesetz. Diese Verfahren summieren sich auf ein Klagevolumen von EUR 7,5 Mio.

Der Eintritt der Klagerisiken, d.h. eine Verurteilung mit Verpflichtung zur Zahlung der Klageforderungen (zzgl. Zinsen und Kosten) könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Dr. Peters Group und damit auch auf die Emittentin haben.

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als mittel ein.

Risiko aus der Haftung für verwendete Verkaufsunterlagen wie Prospekt und / oder Beratungshaftung aus dem Vertrieb von Anlageprodukten

Die Emittentin erstellt im Zusammenhang mit den im vorliegenden Prospekt beschriebenen Schuldverschreibungen diverse Verkaufsunterlagen, für welche sie – im Falle eines Schadens infolge etwaiger unrichtiger oder unvollständiger Angaben – als Verantwortliche gegenüber den einzelnen Anlegern und ggf. Vertriebspartnern (Finanzintermediären) haften kann. Ferner besteht insbesondere bei einer längeren Vertriebsphase der Schuldverschreibungen das Risiko, dass Nachträge und / oder ad-hoc-Mitteilungen, die wegen einer Veränderung der diesem Prospekt zugrunde liegenden Tatsachen erforderlich werden, nicht rechtzeitig erstellt werden, wodurch Verkaufsunterlagen nachträglich fehlerhaft werden können.

Schadenersatzansprüche können aus der Haftung wegen falscher oder unvollständiger Angaben in diesem Prospekt oder in sonstigen Verkaufsunterlagen geltend gemacht werden, wenn bspw. die Ertragserwartungen der Anleger entgegen den Vereinbarungen nicht erfüllt werden.

Neben den dargestellten Haftungsrisiken können Risiken aus Beratungsfehlern beim Vertrieb der Schuldverschreibungen entstehen. Eine Haftung kommt hier einerseits für den Fall in Betracht, dass ein Vertrieb unmittelbar an den Anleger stattfindet oder für den Fall, dass der externe Vertriebspartner als Erfüllungsgehilfe der Emittentin angesehen werden sollte.

Sowohl die Haftung für falsche oder unvollständige Angaben in diesem Prospekt oder in sonstigen Verkaufsunterlagen als auch die Haftung für Beratungsfehler können die Emittentin ganz erheblich belasten, so dass sie nicht mehr oder nur noch eingeschränkt in der Lage ist, ihre Zahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen gegenüber den Anlegern zu erfüllen. Dies gilt insbesondere, wenn Ansprüche von Anlegern gesammelt geltend gemacht werden. In der Folge kann dies zum Teil- oder Totalverlust des Anlagebetrags führen. Insbesondere vermehrte Haftungsfälle können sich auch nachhaltig negativ auf den Wert der Schuldverschreibungen und auf die Geschäftstätigkeit und die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Dr. Peters Group und damit auch auf die Emittentin auswirken.

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als mittel ein.

Schlüsselpersonenrisiko

Die Dr. Peters Group ist in hohem Maße auf die Leistungen und das Knowhow der Holding-Geschäftsführung, der Geschäftsführer der operativ tätigen Konzerngesellschaften und sonstigen Führungskräfte der Dr. Peters Group sowie auf die Leistungen und die Expertise qualifizierter Dienstleister und angewiesen.

Der Verlust von Personen in internen oder externen Schlüsselfunktionen könnte die Geschäftstätigkeit der Unternehmensgruppe wesentlich negativ beeinflussen, da mit dem personellen Verlust ein Verlust von Fachwissen einhergeht. Es ist nicht gewährleistet, dass es der Dr. Peters Group in Zukunft gelingen wird, gleichwertig qualifiziertes Personal zu halten bzw. neue Mitarbeiter mit entsprechender Qualifikation dem Bedarf entsprechend einzustellen bzw. fortzubilden. Sofern es nicht gelingt, gut ausgebildetes und fachlich versiertes Personal anzuwerben und/oder zu halten, könnte dies dazu führen, dass die Dr. Peters Group ihre Aufgaben aus und im Zusammenhang mit ihrem eigenen Geschäftsbetrieb schlechter erfüllt.

In der Dr. Peters Group kann dies dazu führen, dass insbesondere neue Investitionen in Immobilien oder die Assetklasse Aviation oder Erneuerbare Energien nicht in ausreichender Zahl akquiriert und abgeschlossen werden können, und dass in den Fondsgesellschaften das laufende Management und am Ende der Laufzeit der Verkauf der Immobilien und Flugzeuge schlechter als geplant erfüllt werden. In der Folge könnte die Ertragslage in den Gesellschaften der Dr. Peters Group negativ beeinflusst werden.

Dies könnte dazu führen, dass die Dr. Peters Group ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber den Anlegern ganz oder teilweise nicht erfüllen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des Anlagebetrags führen kann. Dies würde sich zudem negativ auf den Wert der Schuldverschreibungen sowie auf die Geschäftstätigkeit und die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Dr. Peters Group und damit auch auf die Emittentin auswirken.

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als gering ein.

Risiken aus internen personellen, technischen und organisatorischen Strukturen

Die Dr. Peters Group hält es für möglich, ihre Geschäftstätigkeiten durch Unternehmensübernahmen auszuweiten. Eine derartige Ausweitung der Geschäftstätigkeiten ist unter anderem mit einem finanziellen und personellen Aufwand verbunden.

Sollten sich in der fortlaufenden Praxis Lücken oder Mängel des bestehenden Risikoüberwachungs- und Managementsystems zeigen, oder sollte es der Unternehmensleitung nicht gelingen, im Zusammenhang mit dem geplanten weiteren Wachstum zeitnah angemessene Strukturen und Systeme zu schaffen sowie die anstehenden Personalaufstockungen durch Gewinnung entsprechend qualifizierter Mitarbeiter zeitgerecht und ohne unvorhergesehene (Integrations-)Schwierigkeiten umzusetzen, könnte dies zu Einschränkungen der Fähigkeiten führen, Risiken, Trends und ungewollte Fehlentwicklungen rechtzeitig zu erkennen und zu steuern.

Die zunehmende Abhängigkeit von technischen Geräten und Anbindungen birgt die Gefahr von Störungen im Geschäftsablauf sowie der Erreichbarkeit der Dr. Peters Group.

Der Eintritt eines oder mehrerer der vorgenannten Risiken könnte sich erheblich negativ auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Dr. Peters Group und damit auch auf die Emittentin auswirken.

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als gering ein.

Risiken in Bezug auf die Eigenschaften der Schuldverschreibungen

Risiko der fehlenden Besicherung bzw. Einlagensicherung

Die Ansprüche der Anleger sind in jeglicher Hinsicht unbesichert, d. h. es wurden zu Gunsten der Anleger weder schuldrechtliche noch dingliche Sicherheiten bestellt. Für den Fall, dass die Emittentin nicht in der Lage ist, die fälligen Zinszahlungen bzw. die Rückzahlung der Schuldverschreibungen am Ende der Laufzeit bzw. bei vorzeitiger Kündigung ganz oder teilweise rechtzeitig zu leisten, können die Anleger nicht auf eine anderweitige Sicherheit (wie z.B. eine Garantie durch einen Dritten) zurückgreifen. Zudem besteht für die Schuldverschreibungen keine gesetzlich vorgeschriebene Einlagensicherung (wie z.B. durch einen Einlagensicherungsfonds der Banken). Dies könnte zu einem Teil- oder Totalausfall von Zinszahlungen an die Anleger sowie zu einem Teil- oder Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen

Die Wesentlichkeit dieses Risiko schätzt die Emittentin als hoch ein.

Risiko des fehlenden Einflusses auf Geschäftspolitik der Emittentin und auf die Verwendung des Emissionserlöses

Die Anleger stellen der Emittentin kein Eigenkapital, sondern Fremdkapital zur Verfügung, das jedoch unternehmerischen Risiken ausgesetzt ist. Die Schuldverschreibungen verbriefen insofern Gläubigerrechte, die keine Gesellschafterrechte, insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs-

und Stimmrechte in der Hauptversammlung der Emittentin begründen. Die Geschäftsführung obliegt den Geschäftsführern der Emittentin. Die Anleger haben daher keinen Einfluss auf die Entscheidungen der Geschäftsführung der Emittentin. Insbesondere sind die Anleger nicht in der Lage, über die Verwendung des Emissionserlöses mitzubestimmen. Die Anleger müssen also die Entscheidungen der Geschäftsführung (mit den entsprechenden Konsequenzen für die Schuldverschreibungen) ohne Möglichkeit der Intervention akzeptieren. Dies gilt besonders für den Fall, dass es den Anlegern nicht gelingt, die Schuldverschreibungen an einen Dritten zu veräußern.

Die Wesentlichkeit dieses Risiko schätzt die Emittentin als hoch ein.

Risiko negativer Rendite aufgrund anhaltender Inflation

Seit dem zweiten Halbjahr 2021 steigt die Inflationsrate in Deutschland stark an. Von März bis September 2022 lag die Inflationsrate über dem Zinskupon dieser Schuldverschreibungen. Es besteht das Risiko, dass die Inflationsrate während der Laufzeit dieser Schuldverschreibungen vorübergehend weiter auf dem aktuellen überdurchschnittlichen hohen Niveau verbleibt. Dadurch besteht das Risiko, dass die inflationsbereinigte Rendite des Anlegers für die Investition in diese Schuldverschreibungen bei anhaltend hoher Inflation gegebenenfalls sogar über die gesamte Laufzeit negativ ist. Aufgrund dessen besteht des Weiteren das Risiko, dass die Nachfrage bei der Platzierung dieser Schuldverschreibungen geringer ist als erwartet.

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als hoch ein.

Risiko des Vorrangs besicherter Forderungen

Die Schuldverschreibungen samt Zinszahlungen begründen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und nicht besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander und mit allen anderen nicht nachrangigen und nicht dinglich besicherten Verpflichtungen der Emittentin im gleichen Rang stehen, sofern diese nicht kraft Gesetzes Vorrang haben. Zu Gunsten anderer Gläubiger, insbesondere der Gläubiger anderer Finanzierungsinstrumente (wie z. B. Kreditinstitute) könnten überwiegend schuldrechtliche und dingliche Sicherheiten bestellt werden, mit der Folge, dass im Fall der Liquidation oder der Insolvenz der Emittentin zunächst diese Ansprüche zu befriedigen sind, bevor die Anleihegläubiger bedient werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzmittel nach Befriedigung der besicherten Gläubiger ganz oder teilweise nicht dazu ausreichen, die Ansprüche der Anleihegläubiger zu befriedigen.

Die Anleihegläubiger können auch nicht von der Emittentin verlangen, dass ihre Ansprüche gegenüber anderen Ansprüchen vorrangig befriedigt werden, soweit diese anderen Ansprüche im gleichen Rang mit den Anleihegläubigern stehen, auch nicht gegenüber Investoren aus etwaigen weiteren, von der Emittentin begebenen Schuldverschreibungen.

Mit Ausnahme der Bestellung von Sicherheiten für Kapitalmarktverbindlichkeiten wie in den Anleihebedingungen definiert, ist die Emittentin auch nicht darin beschränkt, für andere oder bestehende Gläubiger neue Sicherheiten einzuräumen bzw. ggf. bestehende Sicherheiten zu verlängern oder zu erweitern. Eine solche Erweiterung von Sicherheiten könnte die Fähigkeit der Emittentin,

im Fall der Liquidation oder der Insolvenz die fälligen Zahlungen aus den Schuldverschreibungen zu leisten, negativ beeinflussen.

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als gering ein.

Risiko der vorzeitigen Kündigung der Schuldverschreibungen (Wiederanlagerisiko)

Die Schuldverschreibungen haben eine Laufzeit bis zum 30. November 2025 (einschließlich) und werden grundsätzlich vorher nicht zurückgezahlt. Allerdings besteht unter den in den Anleihebedingungen genannten Voraussetzungen sowohl für die Anleger als auch für die Emittentin die Möglichkeit, die Schuldverschreibungen vorzeitig zu kündigen, wodurch die Schuldverschreibungen entsprechend vorzeitig zurückgezahlt würden.

Es besteht in einem solchen Fall der vorzeitigen Rückzahlung das Risiko, dass die Anleger mit ihrem Investment in die Schuldverschreibungen eine niedrigere Rendite als ursprünglich geplant erzielen. Es kann insbesondere nicht ausgeschlossen werden, dass die Anleger nach einer vorzeitigen Rückzahlung nicht in der Lage sind, die zurückgezahlten Gelder in Finanzinstrumente (Wertpapiere, Vermögensanlagen) mit gleichen Konditionen wieder anzulegen.

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als gering ein.

Risiko der Wertminderung bei weiteren Anleiheemissionen oder der Aufnahme anderer weiterer Fremdmittel

Die Emittentin ist nicht darin beschränkt, weitere Fremdmittel, sei es durch zusätzliche Anleihen, durch Kredite oder auf andere Weise aufzunehmen. Mit jeder Aufnahme weiterer Fremdmittel steigt der Verschuldungsgrad der Emittentin, wenn nicht in entsprechendem Maß auch die Eigenmittel der Emittentin aufgestockt werden. Ein erhöhter Verschuldungsgrad erhöht gleichzeitig das Risiko der Schuldverschreibungen, weil die Emittentin mit der Aufnahme zusätzlicher Fremdmittel erhöhten Zahlungsverpflichtungen ausgesetzt ist, die ebenfalls die Geschäfts-, Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Emittentin belasten.

Es besteht daher das Risiko, dass in der Folge einer Erhöhung des Verschuldungsgrades der Wert der bislang begebenen Schuldverschreibungen sinkt. Wenn in einem solchen Fall der Anleger seine Schuldverschreibungen vor Fälligkeit veräußern möchte, besteht das Risiko, dass der Kurs oder der Preis der Schuldverschreibungen entsprechend gesunken ist und eine Veräußerung nur unter Inkaufnahme von Abschlägen möglich ist. Bei einer Erhöhung des Verschuldungsgrades steigt gleichsam das Risiko, dass der Emittentin im Fall der Liquidation oder der Insolvenz weitaus weniger Mittel zur Verfügung stehen, die zur Befriedigung der Anleger erforderlich sind.

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als mittel ein.

Risiken in Bezug auf Mehrheitsbeschlüsse der Anleihegläubiger

Nach den Anleihebedingungen ist vorgesehen, dass die Anleihebedingungen gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen in seiner jeweiligen gültigen Fassung mit zustimmendem Mehrheitsbeschluss der Anleihegläubiger geändert werden können.

Es besteht das Risiko, dass einzelne Anleger durch die relevante Mehrheit der Anleihegläubiger mit bindender Wirkung überstimmt werden. So können auch Rechte der Anleger geändert, eingeschränkt oder auch vollkommen aufgehoben werden. In einem solchen Fall kann nicht ausgeschlossen werden, dass Anleger geringere Erträge bzw. Renditen aus den Schuldverschreibungen erzielen, als bei Erwerb der Schuldverschreibungen ursprünglich erwartet.

Die Wesentlichkeit dieses Risikos schätzt die Emittentin als mittel ein.

Steuerrechtliche Risiken

Die Angaben zur Besteuerung der Schuldverschreibungen in diesem Wertpapierprospekt geben die aktuelle Rechtslage zum Datum des Wertpapierprospekts wieder. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Wertpapierprospekts unterlagen Zinserträge der Abgeltungssteuer.

Es besteht das Risiko, dass durch den Gesetzgeber die Abgeltungssteuer abgeschafft und nicht durch eine ähnliche Regelung ersetzt wird. In diesem Fall müssten Zinseinkünfte für in Deutschland Steuerpflichtige wieder mit dem persönlichen Einkommensteuersatz versteuert werden. Soweit dieser persönliche Einkommensteuersatz höher ist als der der pauschale Satz der Abgeltungssteuer von 25%, dann würde der Anleger nach Steuern eine geringere Rendite erzielen als bislang. Es besteht zudem das Risiko, dass der Gesetzgeber zusätzliche Kapitalertragssteuern, die auch auf Zinserträge aus verzinslichen Kapitalanlagen gelten, einführt, und die Anleger dadurch eine geringere Rendite als bisher erzielen.

Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

Risiken in Bezug auf die Handelbarkeit der Schuldverschreibungen

Risiko der eingeschränkten Handelbarkeit aufgrund fehlender liquider Märkte

Die Schuldverschreibungen sind grundsätzlich frei übertragbar. Sie werden und sind jedoch an keinem geregelten Markt zum Handel zugelassen. Es besteht daher das Risiko, dass die Schuldverschreibungen nur unter Inkaufnahme von erheblichen Preisabschlägen veräußert werden können oder dass sich möglicherweise nur sehr zeitverzögert oder überhaupt kein Käufer findet, um die Schuldverschreibungen vor Fälligkeit zu veräußern.

Zwar ist vorgesehen, die Schuldverschreibungen in den Freiverkehr an einer deutschen Börse einbeziehen zu lassen, hierdurch ist jedoch keinesfalls gewährleistet, dass sich mit der Einbeziehung ein liquider Zweitmarkt entwickelt oder ein solcher aufrechterhalten werden kann. Auch mit

einer Notiz im Freiverkehr kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Veräußerung der Schuldverschreibungen nur unter Inkaufnahme von erheblichen Preisabschlägen oder ggf. nur sehr zeitverzögert bzw. auch gar nicht realisiert werden kann.

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als hoch ein.

Risiko der Preisänderung der Schuldverschreibungen

Die Preisbildung der Schuldverschreibungen bei Veräußerung während der Laufzeit hängt von zahlreichen Faktoren ab. So können u.a. die Erhöhung des allgemeinen Zinsniveaus gegenüber dem festgeschriebenen Zins der Schuldverschreibungen, die Geldpolitik der Notenbanken, allgemeine nationale und internationale wirtschaftliche Entwicklungen, Inflation sowie sinkende Nachfrage nach festverzinslichen Wertpapieren den Preis der Schuldverschreibungen beeinflussen.

Auch die Bonität der Emittentin hat einen erheblichen Einfluss auf die Preisbildung der Schuldverschreibungen. Die Bonität der Emittentin – und damit die Wahrscheinlichkeit, dass die Emittentin ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen kann – wird durch zahlreiche Faktoren bestimmt. So kann z.B. das Eintreten eines der in Bezug auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin und ihrer Tochtergesellschaften beschriebenen Risiken dazu führen, dass die Bonität der Emittentin negativ beeinflusst wird. Es kann darüber hinaus nicht ausgeschlossen werden, dass – ohne dass sich die Bonität der Emittentin tatsächlich geändert hat – die Marktteilnehmer gleichwohl von einer Bonitätsverschlechterung der Emittentin ausgehen, z. B. weil sie die Wesentlichkeit eines oder mehrere Risiken anders einschätzen als die Auswirkungen dieser Risiken auf die Emittentin tatsächlich sind. Auch in einem solchen Fall würde sich der Marktpreis der Schuldverschreibungen verschlechtern.

Die Bonität der Emittentin kann auch dadurch negativ beeinflusst werden, dass die Bonität von branchengleichen Unternehmen bzw. von Unternehmen allgemein z. B. aufgrund nationaler oder internationaler negativer wirtschaftlicher Entwicklungen, schlechter eingeschätzt wird. Auch eine Änderung des Bilanzierungsrechts, in deren Folge Bilanzpositionen angepasst oder geändert werden müssen, könnte dazu führen, dass die Bonität der Emittentin, also ihre Kreditwürdigkeit, als schlechter eingeschätzt wird. Erfahrungsgemäß sinkt im Fall der tatsächlichen oder wahrgenommenen Bonitätsverschlechterung der Emittentin der am Markt erzielbare Preis für die Schuldverschreibungen.

In diesen Fällen ist es möglich, dass die Schuldverschreibungen nur mit erheblichen Abschlägen, zeitlich verzögert oder gar nicht mehr veräußert werden können.

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als hoch ein.

Risiken aus dem öffentlichen Angebot und dem Erwerb der Schuldverschreibungen

Risiko der Bindung der investierten Mittel

Die Laufzeit der Schuldverschreibungen ist bis 30. November 2025 (einschließlich) festgeschrieben und es besteht grundsätzlich (abgesehen von den in den Anleihebedingungen beschriebenen

Ausnahmen) keine Möglichkeit der vorzeitigen Kündigung. Es besteht daher das Risiko, dass die Mittel für den Erwerb der Schuldverschreibungen gebunden sind und dem Anleger nicht für andere Zwecke zur Verfügung stehen, wenn er über diese Mittel verfügen möchte oder ggf. sogar muss. Es ist auch nicht ausgeschlossen, dass die Schuldverschreibungen nicht als Sicherheit für ein Darlehen (z. B. zur Liquiditätsbeschaffung vor Fälligkeit der Schuldverschreibungen) akzeptiert werden.

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als hoch ein.

Platzierungsrisiko

Es besteht das Risiko, dass es nicht gelingt, das geplante Emissionsvolumen vollständig zu platzieren. In diesem Fall steht der Emittentin nicht der Emissionserlös zur Verfügung, der für die Verwirklichung der Unternehmensziele bei vollständiger Platzierung vorgesehen war. In einem solchen Fall würden die Fixkosten der Emittentin (insbesondere im Zusammenhang mit dem öffentlichen Angebot dieser Schuldverschreibungen) im Verhältnis deutlich stärker als im Fall der Vollplatzierung belasten. Darüber hinaus ist es möglich, dass bei einem geringen Emissionserlös weniger Investitionskapital für die Erreichung der Geschäftsziele, insbesondere den Ausbau des Neugeschäfts und die nachhaltige Sanierung im Bereich Immobilien, zur Verfügung steht, wenn nicht aus anderen Finanzierungsquellen die erforderlichen Mittel zur Verfügung gestellt werden.

Das könnte die Erträge der Dr. Peters Group negativ beeinflussen. Dies könnte zur Folge haben, dass die Emittentin Zahlungen auf die Schuldverschreibungen an die Anleger nicht oder nur eingeschränkt leisten kann. Dies würde sich zudem negativ auf den Wert der Schuldverschreibungen auswirken.

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als mittel ein.

Risiken im Falle einer Finanzierung des Erwerbs der Schuldverschreibungen durch Fremdmittel

Für den Fall, dass die Schuldverschreibungen mittels einer Finanzierung durch ein Darlehen (oder andere Fremdmittel) erworben werden, erhöht sich die Gesamtrisikoprüfung des Investments in die Schuldverschreibungen. Denn die Verpflichtungen aus der Aufnahme des Darlehens (oder anderer Fremdmittel) zur Zahlung von Zins und Tilgung sind unabhängig davon zu erfüllen, ob die Emittentin die fälligen Zinsen und/oder Rückzahlungsbeträge aus den Schuldverschreibungen leistet.

Sollte die Emittentin hierzu nicht, nicht vollständig oder nur verzögert in der Lage sein, müsste der Anleger die Forderungen aus einem zur Finanzierung des Erwerbs der Schuldverschreibungen aufgenommenen Darlehens (oder anderer Fremdmittel) aus anderen Mitteln bedienen.

Die Wesentlichkeit dieses Risikos schätzt die Emittentin als mittel ein.

Zinsänderungsrisiko

Die Schuldverschreibungen werden während ihrer Laufzeit mit einem festen, d. h. nicht veränderlichen Zins verzinst. Es besteht das Risiko, dass sich das allgemeine Zinsniveau für Kapitalanlagen vergleichbarer Art während der Laufzeit der Schuldverschreibungen erhöht. In einem solchen Fall würde der Wert der Schuldverschreibungen sinken, was sich durch einen entsprechend niedrigeren Kurs bzw. Preis ausdrücken könnte. Würde der Anleihegläubiger in einer solchen Situation eine Schuldverschreibung vor Fälligkeit veräußern, müsste er die Realisierung eines entsprechenden Kurs- bzw. Preisverlustes in Kauf nehmen. Aufgrund der grundsätzlichen Bindung des investierten Kapitals in den Schuldverschreibungen einerseits sowie dem Risiko, die Schuldverschreibungen nicht veräußern zu können, besteht zusätzlich das Risiko, dass ein Anleihegläubiger an einer Erhöhung des allgemeinen Zinsniveaus für Kapitalanlagen vergleichbarer Art nicht partizipieren kann.

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als mittel ein.

ALLGEMEINE ANGABEN

Gegenstand des Prospekts

Gegenstand des Prospekts ist das öffentliche Angebot von bis zu 5.000 Schuldverschreibungen im Sinne des § 793 des Bürgerlichen Gesetzbuches im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00 durch die DS Investor GmbH (die „**Emittentin**“), mit einer festen Verzinsung von 5,5 % p.a. (die „**Schuldverschreibungen**“ oder zusammen auch die „**Dr. Peters Anleihe I**“). Die Schuldverschreibungen werden ordentlich am 1. Dezember 2025 (erster Geschäftstag nach Ende der Laufzeit) zu ihrem Nennbetrag an die Inhaber der Schuldverschreibungen („**Anleihegläubiger**“) zurückgezahlt.

Verantwortlichkeitserklärung

Die DS Investor GmbH (Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, Deutschland) mit Sitz in Dortmund übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieses Wertpapierprospektes und erklärt, dass ihres Wissens nach die Angaben in diesem Wertpapierprospekt richtig sind und dass dieser Wertpapierprospekt keine Auslassungen enthält, die die Aussage verzerren können.

Die Emittentin der Dr. Peters Anleihe I ist – unbeschadet des Art. 23 der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2017 – gesetzlich nicht verpflichtet, den Prospekt zu aktualisieren. Der Prospekt und etwaige Nachträge werden auf der Internetseite der Emittentin www.dr-peters.de/investor-relations und auf der Internetseite der Börse Luxemburg (www.bourse.lu) veröffentlicht.

Abschlussprüfer

Abschlussprüfer der Emittentin ist die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedrich-Ebert-Anlage 35-37, 60327 Frankfurt. Der Abschlussprüfer ist Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer in Berlin.

Einsehbare Dokumente

Während der Gültigkeitsdauer dieses Wertpapierprospektes können folgende Dokumente während der normalen Geschäftszeiten in Kopie in den Geschäftsräumen der Emittentin (Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, Deutschland) eingesehen werden.

- Gesellschaftsvertrag der Emittentin

Jahresabschlüsse der Emittentin können im Bundesanzeiger eingesehen werden. Darüber hinaus können geprüfte Jahresabschlüsse, etwaige (ungeprüfte) Zwischenberichte sowie Prüfberichte über die Jahresabschlussprüfungen bei der Emittentin eingesehen werden. Diese können auch auf der Internetseite der Emittentin www.dr-peters.de/investor-relations abgerufen werden.

Angaben von Seiten Dritter, Hinweis zu Quellen

In diesem Prospekt wird an verschiedenen Stellen auf öffentlich zugängliche Quellen verwiesen oder es wurden Angaben aus solchen Quellen (etwa zu Marktdaten) übernommen.

Soweit in diesem Prospekt Angaben aus öffentlich zugänglichen Quellen oder anderweitig von Seiten Dritter übernommen worden sind, wird bestätigt, dass diese Angaben korrekt wiedergegeben wurden und nach Wissen der Emittentin und soweit für sie aus den von diesen Dritten veröffentlichten Angaben ersichtlich, nicht durch Auslassungen unkorrekt oder irreführend gestaltet wurden.

Die Emittentin hat die in den öffentlich zugänglichen Quellen enthaltenen Zahlen, Marktdaten oder sonstige Einschätzungen und Angaben nicht auf ihre Richtigkeit überprüft und kann daher keine Gewähr dafür übernehmen, dass die entnommenen Informationen zutreffend sind.

Dieser Wertpapierprospekt enthält Links zu Websites. Die Informationen auf den Websites sind nicht Teil des Prospekts und wurden nicht von der zuständigen Behörde geprüft oder gebilligt.

Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Prospekt enthält auch in die Zukunft gerichtete Aussagen. Dies sind solche Aussagen, die sich nicht auf historische Tatsachen oder Ereignisse beziehen, sondern zukünftige Erwartungen wiedergeben. Angaben unter Verwendung der Formulierungen „erwartet“, „sollen“, „dürfen“, „werden“, „glaubt“, „geht davon aus“, „nimmt an“, „schätzt“, „plant“, „ist der Ansicht, dass zukünftig“, „nach Kenntnis“, „nach Einschätzung“ und ähnliche Wendungen deuten auf solche in die Zukunft gerichtete Angaben hin.

Die Emittentin hat diese Aussagen nach bestem Wissen aufgrund gegenwärtiger Einschätzung getroffen. Jedoch können sich solche Vorhersagen – obwohl sie zum jetzigen Zeitpunkt angemessen sind – später als unzutreffend erweisen. Der Eintritt bzw. das Ausbleiben von bestimmten Ereignissen kann dazu führen, dass die tatsächlichen Verhältnisse wesentlich von den hier im Prospekt dargestellten Annahmen (auch negativ) abweichen. Aufgrund der Ungewissheit können die prognostizierten Entwicklungen und Annahmen auch ganz ausbleiben. Die Emittentin kann daher den Eintritt der im Prospekt erwähnten zukünftigen Ereignisse und angenommenen Entwicklungen nicht garantieren.

Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre

Die Emittentin stimmt der Verwendung des Prospekts (einschließlich etwaiger Nachträge) durch Finanzintermediäre im Sinne von Art. 23 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/980 der Kommission vom 14. März 2019 (jeweils ein „**Finanzintermediär**“) für die am 21. Oktober 2022 beginnende und spätestens am 21. Oktober 2023 endende Angebotsfrist in der Bundesrepublik Deutschland und dem Großherzogtum Luxemburg zu und erklärt diesbezüglich, dass sie die Haftung für den Inhalt des Prospekts auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der in diesem Prospekt beschriebenen Schuldverschreibungen übernimmt.

Die Zustimmung ist an keine weiteren Bedingungen geknüpft.

Jeder den Prospekt verwendende Finanzintermediär hat auf seiner Website anzugeben, dass er den Prospekt mit Zustimmung der Emittentin verwendet und gemäß den Bedingungen an diese Zustimmung gebunden ist. Für den Fall, dass ein Finanzintermediär ein Angebot macht, wird er die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen unterrichten.

Weitere Hinweise

Es ist niemand befugt, andere als die in diesem Prospekt und eventuellen Nachträgen der Emittentin gemachten Angaben oder Tatsachen als solche der Emittentin zu verbreiten. Sofern dennoch andere Angaben oder Tatsachen verbreitet werden sollten, dürfen diese nicht als von der Emittentin autorisiert betrachtet werden.

Weder die Zustimmung der Emittentin zur Verwendung dieses Prospektes noch das Angebot, der Verkauf oder die Lieferung der in diesem Prospekt beschriebenen Schuldverschreibungen darunter schließen aus, dass

- die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben nach dem Datum dieses Prospektes bzw. im Fall eines Nachtrags nach dessen Datum unzutreffend geworden sind oder
- wesentliche nachteilige Veränderungen in der Geschäftstätigkeit oder der Finanzlage der Emittentin, die wesentlich im Zusammenhang mit der Begebung und dem Verkauf der Schuldverschreibungen sind, nach dem Datum dieses Prospektes bzw. im Fall eines Nachtrags nach dessen Datum eingetreten sind, oder
- andere im Zusammenhang mit der Begebung der in diesem Prospekt beschriebenen Schuldverschreibungen stehende Angaben zu einem anderen Zeitpunkt als dem Zeitpunkt, zu dem sie mitgeteilt wurden oder auf den sie datiert wurden, unzutreffend sind,
- sofern die Emittentin ihre Pflicht nach Art. 23 der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2017 zur Veröffentlichung eines Nachtrags erfüllt hat.
- Weder dieser Prospekt noch andere in Verbindung mit den Schuldverschreibungen gemachten Angaben stellen eine Empfehlung an den Anleger seitens der Emittentin dar, die in diesem Prospekt beschriebenen Schuldverschreibungen zu erwerben.

Dieser Prospekt stellt kein Angebot dar und darf nicht zum Zwecke der Unterbreitung eines Angebots in denjenigen Rechtsordnungen verwendet werden, in denen ein solches Angebot unzulässig ist oder gegenüber Personen, gegenüber denen ein solches Angebot rechtswidrig wäre.

Das Angebot, der Verkauf und die Lieferung der in diesem Prospekt beschriebenen Schuldverschreibungen sowie die Verbreitung dieses Prospekts unterliegen rechtlichen Beschränkungen.

Erklärung zur Billigung des Prospektes

Dieser Prospekt wurde durch die Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF), 283, route d'Arlon L-1150 Luxembourg, als zuständiger Behörde gemäß Verordnung (EU) 2017/1129 gebilligt. Die CSSF billigt diesen Prospekt nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129. Eine solche Billigung sollte nicht als eine Befürwortung der Emittentin, die Gegenstand dieses Prospekts ist, erachtet werden und nicht Bestätigung der Qualität der Wertpapiere, die Gegenstand dieses Prospekts sind, erachtet werden. Anleger sollten ihre eigene Bewertung der Eignung dieser Wertpapiere für die Anlage vornehmen.

Die CSSF übernimmt gemäß Artikel 6 Absatz 4 des Luxemburgischen Gesetzes vom 16. Juli 2019 betreffend den Prospekt über Wertpapiere keine Verantwortung für die wirtschaftliche oder finanzielle Kreditwürdigkeit der Transaktion oder die Qualität und Zahlungsfähigkeit der Emittentin.

Das Datum der Billigung des Prospekts durch die CSSF ist der 21. Oktober 2022.

ANGABEN IN BEZUG AUF DIE EMITTENTIN

Angaben zur Emittentin

Firma, Sitz, Rechtsordnung, Gründung, Registrierung, LEI, Dauer, Gesellschaftszweck, Kontaktdaten, Website, kommerzieller Name

Emittentin der Wertpapiere bzw. der 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 30.11.2009 gegründet und am 04.12.2009 unter der Registernummer HRB 22568 in das Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund, Deutschland, eingetragen. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt EUR 51.500. Alleinige Gesellschafterin ist unmittelbar die JS Value GmbH und mittelbar die JS Holding GmbH & Co. KG, das Konzernmutterunternehmen der Dr. Peters Group. Gemeinsam vertretungsberechtigte Geschäftsführer der Emittentin sind Kristina Salamon, Nils Hübener und Dr. Albert Tillmann.

Der Legal Entity Identifier (LEI) der Emittentin lautet 5299003ZC7YFR0AAU254.

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 Dr. Peters Group unterhalb der JS Holding GmbH & Co. KG. In dieser Funktion ist sie Alleingesellschafterin der Dr. Peters Holding GmbH, 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 Tochterunternehmen der Dr. Peters Holding GmbH handelt es sich im Wesentlichen um Gesellschaften, die Management-, Verwaltungs- und Vertriebsleistungen für die von der Dr. Peters Group aufgelegten Fondsgesellschaften mit Investments in Immobilien und Flugzeuge erbringen.

Die Emittentin und ihre Tochtergesellschaften sowie der Konzern treten am Markt unter der Geschäftsbezeichnung „Dr. Peters“, „Dr. Peters Group“ und „DPG“ auf.

Die Anschrift der Emittentin lautet: Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, Deutschland.

Die Telefonnummer der Emittentin lautet: +49 (0)231 55 71 73 - 0.

Die Website der Emittentin lautet: <https://www.dr-peters.de>. Die Angaben auf der Website sind nicht Teil des Prospekts.

Jüngste Ereignisse besonderer Bedeutung für die Bewertung der Solvenz

Die Emittentin hat im Jahr 2021 Inhaberschuldverschreibungen über insgesamt EUR 8,9 Mio. platziert (nähere Ausführungen finden sich in dem Abschnitt „Wesentliche Verträge außerhalb der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit“).

Weitere Ereignisse, die für die Emittentin eine besondere Bedeutung haben und die im hohen Maße für die Bewertung der Solvenz die Emittentin relevant sind, liegen nicht vor.

Rating

Für die Emittentin wurde zum Datum des Wertpapierprospekts kein Rating erstellt.

Angaben zu wesentlichen Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur der Emittentin seit dem letzten Geschäftsjahr

Im Laufe eines Geschäftsjahres können sich wesentliche Veränderungen der Schulden- und Finanzierungsstruktur der Emittentin hauptsächlich dadurch ergeben, dass sich das Vermögen der Tochtergesellschaften ändert. Die Bonität der Emittentin ist von der Solvenz ihrer Tochtergesellschaften abhängig, denen sie die durch die Emission erlangte Liquidität zur Verfügung stellt. Insbesondere die Liquidität sowie Schulden- und Finanzierungsstruktur der Dr. Peters Holding GmbH ist hierbei entscheidend.

Die Emittentin hat beginnend im August 2021 eigene Schuldverschreibungen begeben und bis zum 31. Dezember 2021 ca. EUR 8,9 Mio. platziert. In 2022 wurden weitere Schuldverschreibungen begeben und bis 10. Oktober 2022 wurden insgesamt EUR 20,2 Mio. platziert.

Die Emittentin hat keine Bürgschaften und Garantien übernommen.

Darüber hinaus liegen seit dem letzten Geschäftsjahr keine wesentlichen Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur der Emittentin vor.

Finanzierung der Tätigkeiten der Emittentin

Die Emittentin finanziert sich über konzerninterne Darlehen in Höhe von knapp TEUR 520 (Stand per 10. Oktober 2022). Außerdem hat die Emittentin im Jahr 2021 Schuldverschreibungen mit einem Gesamtvolumen in Höhe von EUR 8,9 Mio. platziert. Seit dem 1. Januar 2022 hat die Emittentin weitere Schuldverschreibungen in Höhe von EUR 11,3 Mio. platziert.

Überblick über die Geschäftstätigkeit

Haupttätigkeitsbereiche der Dr. Peters Group

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

Als Investmentanbieter mit integriertem Asset Management verfügt die DPG über tiefgehendes Knowhow, um komplette Lebenszyklen von Assets professionell zu begleiten. Dies erstreckt sich über die gesamte Wertschöpfungskette vom Ankauf über das wertsteigernde Management der Anlageobjekte bis hin zu deren Verkauf.

Mit einem bis Ende 2021 aufgelegten Portfolio von 146 Fonds, mehr als 95.000 Beteiligungen und einem investierten Gesamtvolumen von über EUR 7,0 Mrd. gehört die Unternehmensgruppe zu den führenden 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 3 Flugzeuge wurden Anfang 2022 in das Management der DPG aufgenommen.

Strategie und Produkte

Seit 2017 wird das Kerngeschäft der DPG strategisch weiterentwickelt. Während das Unternehmen im Privatkundengeschäft über sehr viele Jahre vorrangig Investments aus den Assetklassen Shipping und Aviation anbot, liegt der Fokus im Privatkundengeschäft nun wieder auf dem Immobiliensegment.

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 zu erwartende Stabilität der allgemeinen Immobilienkonjunktur. Allein in den Jahren 2021 und 2022 hat die DPG, trotz der Herausforderungen durch die Coronapandemie, Immobilien zum Gesamtwert von EUR 41,06 Mio. erworben. Diese werden sowohl von Kunden als auch von Vertriebspartnern der DPG stark nachgefragt.

Weitere Neugeschäftsaktivitäten treibt die DPG in der Assetklasse Aviation voran sowie seit Mitte 2022 auch im Bereich der erneuerbaren Energien. Die Zielgruppe all dieser Aktivitäten sind institutionelle Investoren – vom Family Office bis hin zum Versorgungswerk.

Hauttätigkeitsbereiche der Emittentin

Die Emittentin selbst bekleidet keine operative Tätigkeit innerhalb der DPG, sondern fungiert als Zwischenholding, zu deren Aufgaben es gehört, bspw. mittels der Begebung von Wertpapieren Finanzmittel von Investoren für die Finanzierung der DPG zu akquirieren. Die Haupttätigkeit der Emittentin ist das Halten und Verwalten von Konzernbeteiligungen und mithin die Weitergabe von eingeworbenen Mitteln – üblicherweise in Form von Gesellschafterdarlehen an ihre Tochtergesellschaft Dr. Peters Holding GmbH, die wiederum die Mittel zur Finanzierung des Ausbaus der Geschäftstätigkeit insbesondere in der Assetklasse Immobilien nutzt.

Die Dr. Peters Holding GmbH fungiert im Gegensatz zur Emittentin als operative Holding der Dr. Peters Group und hält Anteile an 22 Unternehmen der Dr. Peters Group, die insbesondere in den Bereichen Immobilien, Aviation, regulatorische Leistungen im Finanzdienstleistungsbereich (im Wesentlichen Anlagevermittlung sowie Verwaltung von Investmentvermögen im Sinne des KAGB) und Services (insbesondere Portfoliomanagement, Asset/Property Management und Treuhandtäigkeiten) für Fondsgesellschaften der Dr. Peters Group anbieten. Des Weiteren hält die Dr. Peters Holding GmbH drei Minderheitsbeteiligungen im Rahmen von Joint Ventures mit externen Unternehmen im Bereich Immobilien und Shipping.

Leistungsspektrum im Bestands- und Neugeschäft

Das Leistungsspektrum der DPG für ihre Privatanleger und institutionellen Investoren umfasst im Bestandsgeschäft das Management der Anlageobjekte und deren Verkauf. Im Bereich des Managements übernimmt die DPG für Flugzeug- und Immobilienfonds sowohl das Portfoliomanagement, d.h. die kaufmännische Verwaltung und Geschäftsbesorgung, als auch das Asset- bzw. Property-Management. Aktuell verwaltet die DPG 22 aktive Immobilienfonds – aus den Bereichen Senioren- und Pflegeinvestments, Hotel und Nahversorgung – sowie 16 aktive Fonds aus dem Flugzeugbereich.

Auch das Neugeschäft ist breit gefächert. Dessen Aktivitäten werden unter anderem von der unternehmenseigenen Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) gesteuert, die als externe KVG nach § 20 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) dazu berechtigt ist, Investmentvermögen in Form von geschlossenen alternativen Investmentfonds (AIF) in den Assetklassen Immobilien, Flugzeuge, Schiffe und Kreditfonds aufzulegen und zu verwalten. Die KVG stellt heute somit die regulierte Einheit der DPG dar, über die AIFs konzipiert, strukturiert, emittiert und im Zuge des Portfolio- und Risikomanagements verwaltet und überwacht werden. Weitere Leistungsbestandteile im Neugeschäft sind die Asset-Auswahl und die Durchführung des anschließenden Due-Diligence Prozesses, der vom Ankauf bis hin zur finalen Transaktion reicht. Auch für institutionelle Kunden übernimmt die DPG die Strukturierung von Investmentvehikeln sowie das spätere Portfolio-Management.

Am 24. August 2020 wurde der Dr. Peters Invest GmbH (DPI) von der BaFin die Erlaubnis als Finanzdienstleistungsinstitut zum Erbringen der Anlageberatung, der Anlagevermittlung und des Platzierungsgeschäfts erteilt. Am 26. Juni 2021 ist das Wertpapierinstitutsgesetz (WpIG) in Kraft getreten, in dem nunmehr die Erlaubnispflicht für die Tätigkeiten der DPI geregelt ist. Diese Erlaubnis gilt nach § 86 Abs. 1 WpIG der DPI als erteilt, die DPI wurde damit zum Wertpapierinstitut im Sinne des WpIG. Im Rahmen ihrer Erlaubnis darf die DPI Wertpapiere sowohl konzipieren als auch emittieren und das damit einhergehende Platzierungsgeschäft für Wertpapiere betreiben.

Als reguliertes Wertpapierinstitut ist die DPI innerhalb der DPG insbesondere für den Vertrieb der durch die gruppeneigene KVG angebotenen AIF zuständig. Hierzu schließt die DPI u. a. Vermittlungsvereinbarungen mit weiteren Vertriebsgesellschaften, die über eine Erlaubnis nach § 34f Gewerbeordnung (GewO), § 32 KWG oder § 15 WpIG verfügen sowie mit Maklerpools und Haftungsdächern (also solchen Instituten, die sich im Sinne des KWG oder des WpIG vertraglich gebundener Vermittler bedienen).

Finanzierung der Tätigkeiten der Dr. Peters Group

Die Dr. Peters Group finanziert sich zu einem großen Teil über Eigenkapital. Die Eigenkapitalquote des Konzerns lag zum 31.12.2020 bei 42% und zum 31.12.2021 bei 44%. Daneben kann die Dr. Peters Group auf ein großes Spektrum unterschiedlicher Fremdfinanzierungsquellen zurückgreifen. So werden die Geschäftsaktivitäten neben dem Eigenkapital in erster Linie durch Banken, institutionelle Investoren und Privatanleger finanziert. Zudem liegen Finanzierungen seitens der Gesellschafter vor.

Der Erhalt und die Fortführung dieser Finanzierungen bzw. Finanzierungsverträge ist für die Geschäftstätigkeit der Dr. Peters Group wesentlich.

Die relevanten Märkte der Dr. Peters Group

Wettbewerbsposition der DPG

Die Emittentin ist Teil eines unabhängigen mittelständischen Familienunternehmens, das seit 1975 strukturierte Sachwertinvestments für private und professionelle Anleger initiiert und managt. Seit diesem Jahr ist die Dr. Peters Group im Immobilienmarkt tätig und verankert. Außerdem zählt die Dr. Peters Group zu den erfahrensten Assetmanagern von Flugzeugfonds in Deutschland.

Herausragend im Vergleich zu anderen Marktteilnehmern ist, dass Konzerngesellschaften der Dr. Peters Group selbst über alle regulatorischen Berechtigungen verfügen, um Alternative Investmentfonds (AIF) und Wertpapiere aufzulegen, zu vertreiben und zu verwalten. Sie besitzt nicht nur 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 über die Erlaubnis für das Erbringen der Anlageberatung, der Anlagevermittlung und des Platzierungsgeschäfts verfügt.

Darüber sieht die Emittentin ihre Stärken darin, dass sie von einem erfahrenen Management geleitet wird. Die Geschäftsführer der Emittentin und in der Dr. Peters Group verfügen zusammen über jahrzehntelange Managementenerfahrung sowohl in der deutschen Sachwertinvestmentbranche als auch in den Assetklassen Immobilien und Flugzeuge.

Wirtschaftliches Umfeld

Nach dem Corona-bedingten Einbruch im Jahr 2020, hat sich die deutsche Wirtschaft im vergangenen Jahr spürbar erholt. So wuchs das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2021 laut Berechnungen des Statistischen Bundesamts gegenüber dem Vorjahr um 2,6 Prozent.²

Diese Erholung fiel jedoch schwächer aus als erwartet. Ursprünglich hatten Ökonomen mit einem Plus von rund vier Prozent gerechnet. Die Bundesregierung hatte ein Wachstum von 3,5 Prozent prognostiziert.³

Ein Grund für die etwas schwächere Erholung waren die auch weiterhin sichtbaren Auswirkungen der Pandemie.⁴ So führten die immer wieder aufkommenden Störungen der internationalen Lieferketten, beispielsweise durch die Corona-bedingten Schließungen asiatischer Häfen, und Einschränkungen an wichtigen Produktionsstandorten für die Vorproduktherstellung zu Produktionsstörungen und steigenden Produzentenpreisen.⁵ Allerdings fielen die wirtschaftlichen Folgen der

² <https://de.statista.com/themen/26/bip/#editorialPicks>

³ <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/konjunktur/bip-deutschland-wachstum-konjunktur-101.html>

⁴ <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Dossier/konjunktur-und-wachstum.html>

⁵ DIW Berlin, DIW Wochenbericht Nr. 37/2021; S.1

Pandemie im vergangenen Jahr deutlich geringer als in dem sehr stark durch Corona geprägten Jahr 2020.⁶

Zwar brach die Wirtschaftsleistung am Jahresende 2021 in den konsumnahen Dienstleistungsbe-
reichen ähnlich stark ein. Die Umsätze konnten sich jedoch bereits im Januar 2022 und damit
deutlich früher als noch ein Jahr zuvor erholen. Daher standen die Chancen zunächst gut, dass
die deutsche Wirtschaft mit einem kräftigen Auftakt in das Jahr 2022 startet.

Dazu trug auch die deutsche Industrie bei, die den Wachstumskurs, den sie im vierten Quartal
2021 nach einer längeren Durststrecke eingeschlagen hatte, bis in den Februar fortsetzen konnte.⁷
Seit dem Einmarsch russischer Truppen in die Ukraine am 24. Februar 2022 und dem damit be-
gonnenen Krieg, haben sich die Geschäftserwartungen in der deutschen Wirtschaft jedoch massiv
eingetrübt.⁸

Entsprechend hat bspw. das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) seine Wachstums-
prognose für dieses Jahr von zunächst 4,9 Prozent⁹ auf wurde diese Prognose mittlerweile auf 3,0
Prozent gesenkt.¹⁰ Die Deutsche Bundesbank rechnet für dieses Jahr sogar nur noch mit einem
Wachstum von rund 2 %.¹¹ Insgesamt wird deutlich, dass die geopolitische Situation eine sehr
große Unsicherheit über die weitere konjunkturelle Entwicklung mit sich bringt.¹²

Ebenso unsicher ist die weitere Entwicklung hinsichtlich der Inflation. Bereits vor Ausbruch des
Krieges war die Inflation im Euro-Raum zu Jahresbeginn 2022 überraschend weiter gestiegen.¹³
Laut der Gemeinschaftsdiagnose der führenden Wirtschaftsinstitute in Deutschland wird die Infla-
tionsrate im Jahr 2022 ca. 8,4 Prozent betragen. Für das kommende Jahr wird sogar mit einer
noch etwas höheren Rate gerechnet.¹⁴

Immobilienmarkt Deutschland

Nach einer trotz Corona zumindest stabilen Entwicklung im Jahr 2020 hat der deutsche Immobili-
enmarkt 2021 wieder voll auf Wachstum umgeschaltet und dabei mit einem Transaktionsvolumen

⁶ <https://www.ifo.de/fakten/2022-03-23/ifo-konjunkturprognose-fruehjahr-2022-folgen-des-russisch-ukrainischen-krieges>

⁷ <https://www.ifo.de/fakten/2022-03-23/ifo-konjunkturprognose-fruehjahr-2022-folgen-des-russisch-ukrainischen-krieges>

⁸ <https://www.dihk.de/de/themen-und-positionen/wirtschaftspolitik/konjunktur-und-wachstum/konjunkturumfrage-fruehsommer-2022/geschaefterwartungen-der-deutschen-unternehmen-brechen-massiv-ein--71398>

⁹ https://www.zeit.de/wirtschaft/2021-09/wirtschaftswachstum-deutschland-diw-senkung-konjunktur-prognose-bip-corona?utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F

¹⁰ https://www.diw.de/de/diw_01.c.836275.de/publikationen/wochenberichte/2022_08_1/diw-konjunkturprog-nose_dem_wintertief_folgt_ein_sommerhoch.html

¹¹ <https://www.bundesbank.de/resource/blob/892560/ef3d29378250b6d53154d62847cebf1a/mL/2022-06-prog-nose-data.pdf>

¹² <https://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/presse/details/russischer-angriffskrieg-und-energiepreise-ver-schlechtern-wirtschaftliche-aussichten-dramatisch.html>

¹³ <https://www.manager-magazin.de/finanzen/neuer-druck-auf-ezb-euro-inflation-zieht-ueberraschend-weiter-an-a-72f48b9d-a91b-46bb-9bef-84e960575c03>

¹⁴ <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/5851/umfrage/prognose-zur-entwicklung-der-inflationsrate-in-deutschland/>

von rund 114 Mrd. Euro ein neues Rekordergebnis erzielt. Gegenüber dem Ergebnis aus 2020 entspricht das einem Plus von 44 %.¹⁵

Zurückzuführen ist dieser Rekord nicht zuletzt 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.¹⁶ 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 2019.¹⁷

Auch wenn das Gros der Experten davon ausgeht, dass das Gesamtergebnis für 2022 deutlich unterhalb dieses Rekordergebnisses liegen dürfte, scheint sich die bisher auch in Krisenzeiten gezeigte Robustheit des Immobilienmarkts weiter zu bestätigen. So verzeichnete der deutsche Immobilieninvestmentmarkt im ersten Halbjahr 2022 trotz der derzeitigen Turbulenzen mit etwa 36 Mrd. € und einem Plus von 5 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2021 ein beachtliches Ergebnis.¹⁸

Noch beachtlicher fiel das nur auf Gewerbeimmobilien gemünzte Ergebnis aus. Insgesamt lag deren Investmentumsatz im ersten Halbjahr 2022 bei 30,2 Mrd. € und verzeichnete damit einen neuen Spitzenwert in den Vorjahresvergleichen.¹⁹ Dabei war es aber vor allem der historisch fulminante Jahresstart mit gut 19,7 Mrd. €, der zu diesem neuen Spitzenwert beigetragen hat.²⁰

Das zweite Quartal hingegen stand bereits eindeutig unter dem Einfluss des Ende Februar begonnenen Kriegs gegen die Ukraine. Innerhalb weniger Wochen haben sich für Investoren die Vorzeichen auf den Anlagemärkten verändert. Es kann wenig überraschen, dass dabei die zuvor noch historisch hohe Marktdynamik gesunken ist.²¹

Derzeit wird das Marktgeschehen von einer Preisfindungsphase dominiert. Diese dürfte den Experten von BNP Paribas zufolge noch einige Monate in Anspruch nehmen. Vor allem ab Frühherbst dürfte sich der deutsche gewerbliche Investmentmarkt jedoch wieder deutlich lebhafter mit einer spürbar steigenden Anzahl an Transaktionen präsentieren.²²

Luftverkehrsmarkt

Obwohl die Verkehrszahlen aufgrund weiterhin bestehender Reisebeschränkungen noch immer unter dem Niveau vor dem Ausbruch der Coronapandemie lagen, konnte sich die Luftfahrtbranche im vergangenen Jahr erholen. So stieg der Umsatz gemessen an den sog. Passagierkilometern

¹⁵ https://www.ey.com/de_de/news/2022-pressemitteilungen/01/ey-re-trendbarometer-2022

¹⁶ https://www.ey.com/de_de/news/2022-pressemitteilungen/01/ey-re-trendbarometer-2022

¹⁷ https://www.ey.com/de_de/news/2022-pressemitteilungen/01/ey-re-trendbarometer-2022

¹⁸ JLL Research, Investmentmarktüberblick, Q2 2022, S. 2 f.

¹⁹ BNP Paribas At a Glance Q2 2022, Investmentmarkt Deutschland

²⁰ <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/investmentmarkt/deutschland-at-a-glance>

²¹ <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/investmentmarkt/deutschland-at-a-glance>

²² <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/investmentmarkt/deutschland-at-a-glance>

2021 um 80 % im Vergleich zu 2020, lag gleichzeitig jedoch um 45 % unter dem Niveau von 2019.²³ Die Auslastung des Flugangebots, das pandemiebedingt reduziert war, belief sich 2021 auf etwa 72 %.²⁴ Ausgesprochen stark hat sich im Jahr 2021 der Luftfrachtverkehr entwickelt. Betreiber reiner Frachtflugzeuge profitierten während der Pandemie vom Rückgang des Passagierverkehrs und dem damit einhergehenden reduzierten Angebot von Frachtkapazität (Belly-Fracht) auf Passagiermaschinen. Auch die wachsende Nachfrage im Bereich E-Commerce war hier ein Treiber. Die erbrachten Flugleistungen nahmen im Vergleich zu 2020 um knapp 19 % zu.²⁵ Das ist laut IATA-Angaben das größte Wachstum seit Beginn der Statistik im Jahr 1990. Auch bei der Zahl der zurückgelegten Frachttonnenkilometer wurde ein neuer Rekord erzielt: Diese lag um 3,5 % über dem bisherigen Rekordjahr 2018.²⁶

Nach der pandemiebedingten Talfahrt blickt die gesamte Luftfahrtindustrie mittlerweile wieder optimistisch in die Zukunft. So stieg der internationale Flugverkehr im August 2022 um 115 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, wobei Fluggesellschaften in Asien das größte Wachstum zu verzeichnen hatten.²⁷ Auch der europäische Flugzeughersteller Airbus rechnet wieder mit einem hohen Wachstum: die Passagierzahl soll bis 2040 um 3,9 % pro Jahr steigen.²⁸

Wie sich allerdings der Krieg in der Ukraine auf den globalen Luftverkehrsmarkt auswirken wird, ist zum heutigen Zeitpunkt nur schwer absehbar. Fest steht, dass Sperrungen von großen Luftraumgebieten zu kostenträchtigen Umwegen führen. Manche Strecken, beispielsweise Finnland-Asien, lassen sich heute schon nicht mehr ökonomisch sinnvoll bedienen. Zudem sind einige Start- und Zielgebiete derzeit vom internationalen Luftverkehr abgeschnitten. Das gilt insbesondere mit Blick auf die asiatischen Märkte.

Des Weiteren führen die überdurchschnittlich hohe Inflation und insbesondere die deutlich gestiegenen Kerosinpreise zu stark erhöhten Kosten auf Seiten der Airlines. Daher werden sich auch Verbraucher auf höhere Ticketpreise einstellen müssen. Zudem könnten auch die weltweiten wirtschaftlichen Folgen des Ukraine-Krieges Auswirkungen auf die Nachfrage nach Flügen haben.

Marktaussichten

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die überdurchschnittlich hohe Inflation und die damit verbundenen Erhöhungen der Leitzinsen, die sich wiederum direkt auf die Kreditzinsen auswirken, die Real-Asset-Märkte in Bewegung bringen, indem sich Kauf- und Nutzungsverträge verzögern oder hinsichtlich der Konditionen angepasst werden. Zurzeit ist unklar, wie sich die Änderungen im Finanzierungsumfeld auf die Kauf- und Nutzungspreise auswirken. Die Assetmärkte sind zurzeit insgesamt mit Unsicherheiten und Unwägbarkeiten versehen, weil insbesondere noch nicht absehbar ist, wie sich eine mögliche Rezession in Deutschland auf die Investmentwirtschaft auswirkt. Deshalb muss mit einer vorübergehenden Zurückhaltung von Investoren und Nutzen gerechnet

²³ IATA: Air Passenger Market Analysis December 2021

²⁴ IATA: Air Passenger Market Analysis December 2021

²⁵ IATA: Air Cargo Market Analysis December 2021

²⁶ IATA: Air Cargo Market Analysis December 2021

²⁷ IATA: Press Release No. 46 vom 6. Oktober 2022

²⁸ Airbus Global Market Forecast 2021 - 2040

werden. Langfristig, das heißt über einen Zeitraum von mehr als fünf Jahren, bleiben Investitionen in reale Wirtschaftsgüter wie Immobilien aber attraktiv, weil sie historisch betrachtet über längere Zeiträume die mit Konjunktur- und Zinszyklen verbundenen Schwankungen kompensieren können.

Organisationsstruktur

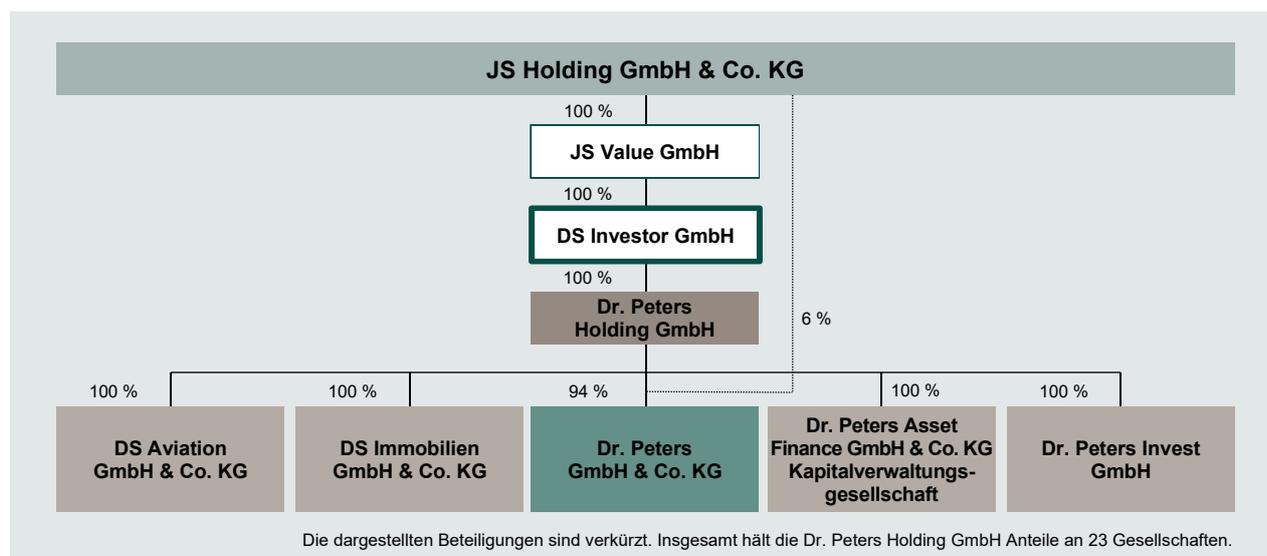
Die Emittentin ist eine Konzerngesellschaft der Dr. Peters Group; das Konzernmutterunternehmen ist die JS Holding GmbH & Co. KG. Zur Dr. Peters Group gehörten am 30. Juni 2022 rund 130 Gesellschaften, von denen 50 – einschließlich der Emittentin – in den Konzernabschluss der JS Holding GmbH & Co. KG durch Vollkonsolidierung einbezogen wurden.

Es liegen ab dem Geschäftsjahr 2022 keine Beherrschungs- oder Gewinnabführungsverträge in der Dr. Peters Group vor.

Die Emittentin wird durch die Konzerngeschäftsführung, Kristina Salamon, Nils Hübener und Dr. Albert Tillmann, vertreten.

Da die Emittentin selbst nicht operativ tätig ist, ist sie für ihren wirtschaftlichen Erfolg im Wesentlichen von dem wirtschaftlichen Erfolg ihrer Tochtergesellschaft, der Dr. Peters Holding GmbH, bzw. deren weitere Tochtergesellschaften, im Ergebnis also wesentlicher Teile der Dr. Peters Group abhängig.

Das nachfolgende Organigramm stellt die Stellung der Emittentin innerhalb der Dr. Peters Group dar. Nicht dargestellt sind weitere Beteiligungen der JS Holding GmbH & Co. KG (da die Emittentin hieran nicht – auch nicht mittelbar – beteiligt ist) sowie weitere Tochtergesellschaften und Beteiligungen der im Organigramm dargestellten Gesellschaften in den Geschäftsbereichen Regulatorik, Services, Immobilien, Aviation und Shipping.



Die JS Holding GmbH & Co. KG hält 100% der Anteile der JS Value GmbH, die 100% der Anteile der Emittentin DS Investor GmbH hält. Die DS Investor GmbH hält 100% der Anteile der Dr. Peters Holding GmbH, in der in den Geschäftsbereichen Regulatorik, das operative Geschäft der Dr. Peters Group organisiert ist. Die Dr. Peters Holding GmbH hält folgende Beteiligungen:

Geschäftsbereich Regulatorik / Vertrieb

Gesellschaft	Beteiligung
Dr. Peters Invest GmbH	100%
Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft	100%
Dr. Peters Asset Finance Verwaltungs-GmbH	100%

Geschäftsbereich Immobilien

Gesellschaft	Beteiligung
DPC Real Estate Advisers GmbH	51%
Zinsbaustein GmbH	ca. 47%
DS Immobilien GmbH & Co. KG	100%
Dr. Peters Asset Invest GmbH & Co. KG	100%

Geschäftsbereich Services

Gesellschaft	Beteiligung
Dr. Peters GmbH & Co. KG	94%
DS Crewing Services GmbH	100%
Magellan Travel & Services GmbH	100%
DS Drilling Services GmbH	100%
Dr. Peters Asset Invest Ltd.	100%

Außerdem hält die Dr. Peters Holding GmbH im Geschäftsbereich Aviation 100% der Anteile der DS Aviation GmbH & Co. KG, im Geschäftsbereich Shipping 100% der Anteile der DS Schifffahrt GmbH & Co. KG und im Bereich Erneuerbare Energien 80% an der DS Renew GmbH und 100% an der DS Renew Managing S.á.r.l sowie 49% der Anteile der CST/DS Shipmanagement GmbH.

Trendinformationen

Die Emittentin hat nach dem 31.12.2021 eine bereits im November 2021 begebene Schuldverschreibung weiter platziert und weitere zwei Schuldverschreibungen neu begeben. Mit diesen drei Schuldverschreibungen wurde bis zum 10. Oktober 2022 Anleihekaptal in Höhe von weiteren TEUR 11.300 mit einer drei- bis fünfjährigen Laufzeit und mit einem Fixzinskupon in Höhe von 5,25% p.a. bis 5,75% p.a. bei Investoren in Deutschland platziert.

Des Weiteren ist derzeit nicht abschließend zu beurteilen, wie sich die Covid 19-Pandemie weiter entwickeln wird und welchen Einfluss die ergriffenen bzw. zukünftig noch zu ergreifenden Gegenmaßnahmen auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung sowie die Entwicklung der Geschäfte der Dr. Peters Group haben werden. Auch unmittelbare und mittelbare Auswirkungen der Inflation, steigender Energiekosten und einer drohenden Rezession können nicht sicher vorhergesehen werden. Konkrete Trends oder Unsicherheiten, die sich auf die Aussichten der Emittenten auswirken, indem diese ihre Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen werden, sind zum Datum dieses Prospekts nicht bekannt.

Darüber hinaus liegt keine wesentliche Änderung der Finanz- und Ertragslage der Gruppe seit dem 30. Juni 2022, für den bis zum Datum des Prospekts Finanzinformationen veröffentlicht wurden.

Seit dem 31. Dezember 2021, dem Datum des letzten veröffentlichten geprüften Abschlusses der Emittentin, hat es keine wesentlichen Verschlechterungen der Aussichten der Emittentin gegeben.

Gewinnprognosen oder -schätzungen

Die Emittentin nimmt in diesem Wertpapierprospekt keine Gewinnprognosen oder -schätzungen auf.

Verwaltungs- und weitere Leitungsorgane, Interessenskonflikte

Die Verwaltung und Leitung der Gesellschaft obliegt der Geschäftsführung. Ein Beirat ist auf Ebene der Emittentin nicht bestellt; dieser existiert aber auf Ebene der JS Holding GmbH & Co. KG und übt laufend eine Beratungs- und Kontrollfunktion für die Dr. Peters Group aus.

Die Kompetenzen der Geschäftsführung, die auf Ebene der JS Holding GmbH & Co. KG und der Emittentin parallel besetzt sind, sind im GmbH-Gesetz und im auf Ebene der JS Holding GmbH & Co. KG getroffenen Gesellschafts- und Geschäftsführervertrag geregelt.

Geschäftsführung

Die Geschäftsführer der Dr. Peters Group sind überwiegend von § 181 2. Alt. BGB befreit und auf Ebene der Holdinggesellschaften, d.h. auch auf Ebene der Emittentin, und im Rahmen der operativen Tochterunternehmen stets nur gesamtvertretungsberechtigt.

Gemeinschaftlich vertretungsberechtigte Geschäftsführer der Emittentin sind seit Dezember 2018 Kristina Salamon, Nils Hübener und Dr. Albert Tillmann. Die Geschäftsführer sind unter der Geschäftsadresse der Gesellschaft, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, erreichbar.

Kristina Salamon, Nils Hübener und Dr. Albert Tillmann nehmen neben ihrer Geschäftsführertätigkeit bei der Emittentin jeweils Aufgaben als Geschäftsführer bei verschiedenen zur Dr. Peters Group gehörenden Gesellschaften wahr. Kristina Salamon hat insgesamt in 14 Konzerngesellschaften der Dr. Peters Group Geschäftsführungsmandate inne. Hinzukommen Geschäftsführerpositionen in familiennahen Unternehmen außerhalb der Dr. Peters Group. Dr. Albert Tillmann ist Geschäftsführer in 21 Konzerngesellschaften und übt auch die Geschäftsführungsposition in Komplementärgesellschaften sowie bei geschäftsführenden Kommanditisten verschiedener Fondsgesellschaften aus. Nils Hübener weist 12 Geschäftsführungsmandate in verschiedenen Konzerngesellschaften der Dr. Peters Group auf.

Kristina Salamon ist seit Ende 2018 Mitglied der Holding-Geschäftsführung und CEO der Dr. Peters Group. Die Tochter des langjährigen Eigentümers Jürgen Salamon war als Gesellschafterin und Mitglied des Beirats ab 2013 aktiv an der strategischen Weiterentwicklung der Dr. Peters

Group 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 Dr. Peters Group in der Assetklasse Immobilien und die Produktentwicklung im Bereich Erneuerbare Energien voran.

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

Mit Wirkung zum 1. April 2022 hat die Dr. Peters Group Nils Hübener als Co-CEO in die Holding-Geschäftsführung berufen. Gemeinsam mit den beiden Geschäftsführern Kristina Salamon und Dr. Albert Tillmann wird er fortan die Unternehmensgruppe führen und die strategische Weiterentwicklung der Dr. Peters Group verantworten. Hierbei koordiniert und verantwortet er insbesondere die Arbeit der Immobilienabteilungen und übernimmt zudem Verantwortung in den Unternehmensbereichen Neugeschäft und Services.

Weitere Leitungsorgane

Einige Mitarbeiter nehmen für die Emittentin sowie für die Dr. Peters Group relevante Positionen ein, die für die Geschäftstätigkeiten, die Assetkompetenz sowie das Neugeschäft von Bedeutung sind.

Dr. Peters GmbH & Co. KG

Neben Kristina Salamon, Nils Hübener und Dr. Albert Tillmann sind Christian Mailly und Verena Gerstner weitere Geschäftsführer der Dr. Peters GmbH & Co. KG.

Christian Mailly verantwortet seit rund 12 Jahren die Assetklasse Aviation und ist hier für das Neugeschäft sowie das Bestandsgeschäft zuständig.

Verena Gerstner leitet die Bereiche Accounting / Tax und Controlling der Dr. Peters Group und ist verantwortlich für die Rechnungslegung und das Steuerwesen der Dr. Peters Group und das Konzern-Controlling.

Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) und Dr. Peters Invest GmbH (DPI)

Für die beiden regulierten Einheiten der Dr. Peters Group sind die handelnden Geschäftsführer organisatorisch, regulatorisch und inhaltlich als federführend zu nennen. Über die beiden regulatorischen Gesellschaften finden die Neugeschäftsaktivitäten und die Vertriebsaktivitäten in Deutschland statt. Der Erhalt der beiden regulatorischen Einheiten ist Kern der zukünftigen nationalen Neugeschäftsplanungen.

Vertrieb

Der Vertriebsgeschäftsführer und die Vertriebsdirektoren verantworten den B2B-Vertrieb. Dieser ist wesentlicher Vertriebsweg der Dr. Peters Group und der in KVG und DPI aufgelegten Investmentangebote.

Interessenkonflikte

I

Interessenkonflikte können dadurch entstehen, dass die an der Emittentin oder anderen Gesellschaften der Dr. Peters Group beteiligten Personen, deren Gesellschafter oder sonstige nahestehende Personen sowie weitere Vertragspartner noch anderweitige Funktionen für die Gesellschaft selbst oder für dritte Gesellschaften oder Vertragspartner der Gesellschaft wahrnehmen. Es ist daher nicht auszuschließen, dass aufgrund von Interessenskollisionen nachteilige Entscheidungen für die Anleger getroffen werden.

Potenzielle Interessenkonflikte in rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Hinsicht bestehen bei der Emittentin dahingehend, dass die Geschäftsführer der Emittentin, Dr. Albert Tillmann, Nils Hübener und Kristina Salamon, zugleich Geschäftsführer der Mutterkonzerngesellschaft JS Holding GmbH & Co. KG sind und damit die Entwicklung der gesamten Dr. Peters Group verantworten. Daneben bekleiden die beiden Geschäftsführer der Emittentin zahlreiche weitere Geschäftsführungsmandate innerhalb des Konzerns. Dr. Albert Tillmann und Nils Hübener sind unter anderem Geschäftsführer zahlreicher Immobilien-Unternehmen der Dr. Peters Group. Als zuständiger Holding-Geschäftsführer für den Bereich Finanzwesen der Dr. Peters Group, ist Dr. Tillmann an alternativen Finanzierungsmöglichkeiten interessiert und unterliegt mithin verschiedenen gelagerten Motivationen seines Handelns.

Kristina Salamon ist ferner Gesellschafterin der Dr. Peters Group. Aus ihrer Stellung als Gesellschafterin hat sie weitergehende Interessen an zukünftigen Erträgen der Dr. Peters Group und der Vermeidung von Haftungs- und Reputationsrisiken.

Die Dr. Peters Invest GmbH, eine 100%ige Tochtergesellschaft der Emittentin, wird gegen Vergütung die Anlagevermittlung der Schuldverschreibungen übernehmen. Die Dr. Peters Invest GmbH erhält neben der erfolgsabhängigen Vertriebsprovision auch Strukturierungs- und Marketingvergütungen, die von der Emittentin bzw. ihrer Tochter Dr. Peters Holding GmbH zu tragen sind.

Tochterunternehmen der Emittentin haben unter Umständen abweichende Verwendungsmöglichkeiten und Finanzierungsanforderungen, die bei der Verwendung der durch die Emission erzielten Mittel zu Interessenkonflikten führen können. So stellt sich zumindest übergangsweise bestehender Finanzierungsbedarf nicht nur bei bereits verwirklichten Immobilienprojekte der einzelnen Konzerngesellschaften, sondern auch im Bereich der Neugeschäftsakquise und Vorfinanzierung dar.

Hauptgesellschafter

Die Gesellschaftsanteile der Emittentin werden von der JS Value GmbH, eingetragen im Amtsgericht Dortmund mit der Registernummer HRB 22550, gehalten. Alleinige Gesellschafterin der JS Value GmbH und mithin mittelbare Eigentümerin der Emittentin ist die JS Holding GmbH & Co.

KG, eingetragen im Amtsgericht Dortmund mit der Registernummer HRA 14610. Die Kommanditanteile der JS Holding GmbH & Co. KG werden von der Familie Salamon (Erben nach dem Tod des Gesellschafter-Geschäftsführers Jürgen Salamon), darunter auch die CEO der Dr. Peters Group Kristina Salamon, gehalten. Kristina Salamon hält rund 25% der Kommanditanteile an der JS Holding GmbH & Co. KG.

Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren

Die Emittentin ist weder aktuell noch war sie in der Vergangenheit Beklagte in Rechtsstreitigkeiten oder Schiedsverfahren. Auch außergerichtlich wurde kein Anspruch geltend gemacht oder angekündigt.

Gegen Tochtergesellschaften der Emittentin, insbesondere Gesellschaften, die vor der Einführung des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) mit der Prospekterstellung, der Emission und dem Vertrieb beauftragt waren, sind Klageverfahren vor deutschen Zivilgerichten anhängig.

Insgesamt sind 39 Klageverfahren gegen Unternehmen der Dr. Peters Group mit einem Gesamtvolumen von rund EUR 7.8 Mio. zum 30.06.2022 anhängig gewesen.

Hierin enthalten sind Klageverfahren gegen drei Tochtergesellschaften der Emittentin nach dem Kapitalanleger-Musterverfahrensgesetz, die inhaltlich Prospektfehlervorwürfe im Zusammenhang mit drei Schiffsfonds beinhalten. Diese Verfahren summieren sich auf ein Klagevolumen von EUR 7,5 Mio. Aktuell geht die Geschäftsführung der Dr. Peters Group davon aus, dass die Rechtsprechung des 11. Zivilsenats des BGH (BGH-Beschluss vom 19.01.2021 – Az. XI ZB 35/18) den anhängigen Klageverfahren, die sich auf spezialgesetzliche Ansprüche beziehen, die Grundlage entzieht, da die Ansprüche zum Zeitpunkt der Klagerhebungen bereits verjährt waren.

Darüber hinaus fanden gegen die Emittentin (einschließlich ihrer Tochtergesellschaften) im Zeitraum der 12 letzten Monate keine staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren statt (oder sind nach Kenntnis der Emittentin zum Datum dieses Prospekts noch anhängig oder könnten eingeleitet werden), die sich in jüngster Zeit erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin (einschließlich ihrer Tochtergesellschaften) ausgewirkt haben oder sich in Zukunft auswirken könnten.

Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage der Emittentin und der DPG

Die Emittentin hat bis zum 10. Oktober 2022 Schuldverschreibungen mit einem Gesamtvolumen in Höhe von EUR 20,2 Mio. platziert, wovon EUR 11,3 Mio. seit dem 1. Januar 2022 eingeworben wurden.

Zum 30. Juni 2022 belaufen sich die Verbindlichkeiten der Emittentin auf rund EUR 19,2 Millionen (31. Dezember 2021: EUR 10,3 Millionen) bei einem Eigenkapital von rund EUR 32,3 Millionen (31. Dezember 2021: EUR 32,4 Millionen).

Daher gibt es abgesehen von der vorstehend beschriebenen Anleiheplatzierung seit dem Stichtag der Zwischeninformationen (30. Juni 2022) keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage der Emittentin und der DPG.

Weitere Angaben

Stammkapital

Das gezeichnete Gesellschaftskapital beträgt EUR 51.500,00. Es ist eingeteilt in 51.500 Geschäftsanteile mit einem Nennwert von EUR 1,00 je Geschäftsanteil. Das Stammkapital ist vollständig eingezahlt.

Register, Satzungen und Statuten der Gesellschaft

Die Emittentin ist seit 19. Oktober 2012 im Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter HRB 124894 eingetragen. Die Dauer der Gesellschaft ist nicht auf eine bestimmte Zeit beschränkt.

Nach § 2 der Satzung der Gesellschaft ist der Gegenstand des Unternehmens das Halten und Verwalten von Beteiligungen gleich welcher Rechtsform an Wirtschaftsunternehmen. Weiterer Gegenstand der Gesellschaft ist die Finanzierung von Gesellschaften der Dr. Peters Group durch Ausreichung von Gesellschafterdarlehen bzw. Konzerndarlehen ausschließlich an Gesellschaften der Dr. Peters Group.

Wesentliche Verträge der Dr. Peters Group

Wesentliche Verträge innerhalb der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

Die Emittentin übt kein operatives Geschäft aus. Die wesentlichen Verträge ihrer Tochtergesellschaften wirken sich auf die Emittentin aus. Diese erbringen Dienstleistungen aus Geschäftsbesorgungs-, Asset- bzw. Property-Managementverträgen und aus Treuhandverträgen, die mit den von der Dr. Peters Group verwalteten Objekt- und Fondsgesellschaften geschlossen wurden. Das sind insbesondere die Gesellschaften Dr. Peters GmbH & Co. KG (Geschäftsbesorgung), Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft (Geschäftsbesorgung für Alternative Investmentfonds), DS Immobilien GmbH & Co. KG (Property/Asset Management), DS Aviation GmbH & Co. KG (Asset Management) und DS-Fonds-Treuhand GmbH (Treuhandverwaltung). Die Leistungen tragen wesentlich zu den Umsatzerlösen der Dr. Peters Group bei, die sich im Geschäftsjahr 2021 insgesamt auf EUR 26,3 Millionen (2020: EUR 23,9 Millionen) beliefen.

Wesentliche Verträge außerhalb der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

Im Folgenden findet sich eine Zusammenfassung aller zum Datum dieses Wertpapierprospekts bestehenden wesentlichen Verträge, die außerhalb der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der Dr. Peters Group bzw. der Emittentin abgeschlossen wurden. Sie könnten dazu führen, dass die Emittentin oder eine Tochtergesellschaft im Rahmen der vertraglichen Verpflichtung in Anspruch genommen werden, was sich auf die Fähigkeit der Emittentin, ihre Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen, auswirken kann.

Vereinbarungen bezogen auf die durch die Wertpapieremission erlangten Mittel

Aufgrund einer im November 2021 getroffenen Vereinbarung zwischen der Emittentin, ihrer Tochtergesellschaft Dr. Peters Holding GmbH sowie der Dr. Peters Invest GmbH soll die Liquidität aus der prospektierten Anleiheemission zunächst zu 100%, d.h. in Höhe des vollständigen Netto-Emissionserlöses (ca. 92,5% des Emissionsvolumens bei Vollplatzierung), an die Dr. Peters Holding GmbH als operative Holding der Dr. Peters Group als nachrangiges Intercompany-Darlehen fließen. Das nachrangige Intercompany-Darlehen wird sich dabei am Coupon und an der Laufzeit des prospektierten Angebotes orientieren.

Der Dr. Peters Holding GmbH steht es frei, die Liquidität durch weitere nachrangige Darlehensvergaben an unmittelbare oder mittelbare Tochterunternehmen weitzureichen.

Die Dr. Peters Invest GmbH übernimmt darüber hinaus gegen Zahlung einer Vergütung in Höhe von TEUR 250 den Vertrieb, die Strukturierung, die Koordination der notwendigen Dienstleister sowie die Entgegennahme der Zeichnungsscheine für die Emittentin. Sie wird insbesondere dritte Vertriebspartner für den Vertrieb einsetzen und die Koordination des Vertriebes übernehmen.

Die Dr. Peters Holding GmbH profitiert als operative Holding im Konzern von den Liquiditätszuflüssen, da sie über die weitere Verwendung der Mittel für insbesondere die Immobilienprojekte entscheidet und damit zukünftige Rückflüsse aus Tochterunternehmen generieren kann. Dafür übernimmt sie auch sämtliche nicht zwingend in der Emittentin zu verortenden Kosten der Anleiheemission, insbesondere solche für externe Beratung, externe und interne Dienstleistungen.

Zum 31. Dezember 2021 hatte die Emittentin der Dr. Peters Holding GmbH ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 9,6 Mio. ausgereicht. Bis zum 30. Juni 2022 wurde das Darlehen auf EUR 18,2 Mio. erhöht.

Platzierungsgarantie Immobilienportfolio Deutschland I GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Eine Konzerngesellschaft der Dr. Peters Group hat für den aktuell im Vertrieb befindlichen geschlossenen Publikums-AIF *Immobilienportfolio Deutschland I GmbH & Co. geschlossene Investment KG* eine Platzierungsgarantie über TEUR 10.000 abgegeben. Diese wird beispielsweise fällig, wenn dieser AIF während der Platzierungsphase kurzfristig Liquidität zur Begleichung einer Kaufpreisforderung für den Erwerb einer Beteiligung an einer Objektgesellschaft benötigt oder die Zeichnung einer Kommanditeinlage von der Garantin zur Erfüllung der Verpflichtung aus § 263 KAGB notwendig ist oder ein Zwischenfinanzierungsdarlehen zur Rückführung fällig wird. Dem Anspruch aus der Platzierungsgarantie stehen dann Anteile am Publikums-AIF und den darin enthaltenen Assets entgegen.

Bürgschaft sowie Geschäftsbesorgungs- und Property Managementverträge DS 143 Hotelportfolio I GmbH & Co. KG

Eine Tochtergesellschaft der Emittentin hat für die Verbindlichkeiten der DS 143 Hotelportfolio I GmbH & Co. KG, die als Immobilienfonds konzipiert wurde und in drei Hotels investiert hat, eine Bürgschaft über TEUR 18.800 gestellt. Darüber hinaus hat eine Konzerngesellschaft der Dr. Peters

Group eine Barhinterlegung in Höhe von TEUR 5.053 geleistet. Planmäßig wurden zum 30. Juni 2022 durch eine Umfinanzierung, mittels der die Rückführung der Zwischenfinanzierung erfolgte, die vorstehende Bürgschaft durch eine neue geringere Bürgschaft (TEUR 3.024) ersetzt. Die Barhinterlegung besteht zunächst fort und kann für bereits mit der finanzierenden Bank abgestimmte Investitionsmaßnahmen für eines der Objekte verwendet werden.

Operative Gesellschaften der Dr. Peters Group erbringen laufende Geschäftsbesorgungs- und Property Management-Leistungen. Diese werden laufend bedient. Für Vergütungsforderungen aus der Initialphase in Höhe von TEUR 2.484 haben diese Dr. Peters Group-Gesellschaften DS 143 Hotelportfolio I GmbH & Co. KG Stundungen gewährt. Diese gestundeten Beträge werden planmäßig in 2025 gezahlt.

KfW-Darlehen sowie sonstige Bankkredite

Die Dr. Peters GmbH & Co. KG hat im 1. Halbjahr 2020 im Rahmen der Covid 19-Pandemie ein KfW-Darlehen über TEUR 9.677 aufgenommen. Dieses Darlehen ist bis 30. Juni 2026 zurückzuführen. Des Weiteren hat die Dr. Peters GmbH & Co. KG per 30.06.2022 eine laufende Kontokorrent-Linie in Höhe von TEUR 6.300 sowie ein Tilgungsdarlehen über noch TEUR 2.679 in Anspruch genommen. Die Kontokorrent-Linie ist bis auf weiteres gewährt und das Tilgungsdarlehen muss bis zum 30. September 2027 zurückgeführt werden. Die Zinssätze für die genannten Darlehen reichen von 1,06% p.a. bis 2,0% p.a.

Unbesicherte Inhaberschuldverschreibungen der Emittentin

Die Emittentin hat im Jahr 2021 über zwei Einzelplatzierungen über zusammen TEUR 8.200 und über eine weitere Einzelplatzierung über TEUR 5.000 insgesamt TEUR 8.900 Anleihekapital mit einem Fixzinskupon in Höhe von jeweils 5,25% p.a. eingeworben. Die Anleihegläubiger erhalten aus den beiden Einzelplatzierungen über zusammen TEUR 8.200 halbjährliche Zinszahlungen in Höhe von EUR 215.250 jeweils im Februar und im August eines jeden Jahres, die Rückzahlung des Anleihekapitals ist im August 2024 fällig. Über weitere Einzelplatzierung mit Zielvolumen von insgesamt TEUR 9.000 und der noch aus 2021 offenen Einzelplatzierung über TEUR 5.000 hat die Emittentin im Jahr 2022 bis einschließlich 10. Oktober 2022 rund TEUR 11.300 weiteres Anleihekapital mit einer Verzinsung von 5,25% p.a. bis 5,75% p.a. eingeworben. Bei einer Vollplatzierung dieses Anleihekapitals, die für das Jahr 2022 vorgesehen ist, erfolgen jeweils im April und Mai und im Oktober und November eines jeden Jahres zusätzliche Zinszahlungen in Höhe von jeweils EUR 115.000 und EUR 268.750. Die Rückzahlungen werden im November 2024, im Mai 2026 und im April 2027 fällig.

Garantien für Projektentwicklung am Flughafen Düsseldorf (Projekt „HIEX“)

Die Dr. Peters GmbH & Co. KG ist mit 50% an einer Projektentwicklung am Flughafen Düsseldorf beteiligt. Um sich bereits frühzeitig den Zugriff auf attraktive Projekte zu sichern, hat die DPG im Jahr 2017 ein Grundstück für einen Hotelneubau in unmittelbarer Nähe zum Flughafen Düsseldorf erworben. Bis zum dritten Quartal 2022 entstehen ein 3-Sterne-plus-Hotel der Marke Holiday Inn Express und ein Parkhaus.

Die Dr. Peters GmbH & Co. KG hat hinsichtlich der Finanzierung der Projektentwicklungsgesellschaft insgesamt drei Garantieerklärungen über insgesamt bis zu TEUR 22.216 übernommen. Nach aktuellem Planungsstand wird die Projektentwicklungsgesellschaft die verbürgten Zahlungen leisten können, so dass die Dr. Peters Group hier nicht mit einer Inanspruchnahme rechnet.

Garantien im Zusammenhang mit veräußerten Anteilen an einer Reedereigesellschaft

Eine Garantie über TEUR 5.163 betrifft eine Reedereigesellschaft mit zwei langfristig vercharterten Tankschiffen. Die Anteile an dieser Gesellschaft wurden im Jahr 2018 von den bisher beteiligten Gesellschaften der DPG an einen chinesischen Investor veräußert. Im Zuge dieser Transaktion hat die Dr. Peters GmbH & Co. KG eine Offhire-Garantie mit einer Laufzeit bis 2027 und einem Höchstbetrag von TUSD 6.300 sowie Garantien hinsichtlich der täglichen Schiffsbetriebskosten und der Verwaltungskosten übernommen. Aus der Kaufpreisforderung aus 2018 ist noch ein Teilbetrag in Höhe von TUSD 5.000 offen. Die Zahlung dieses Betrages wird im Jahr 2027 parallel zum Ende der Garantielaufzeit unter bestimmten Voraussetzungen fällig.

ANLEIHEBEDINGUNGEN

Im Folgenden ist der Text der Anleihebedingungen für die Schuldverschreibungen wiedergegeben (die „**Anleihebedingungen**“). Die Anleihebedingungen für die Schuldverschreibungen werden Bestandteil der jeweiligen Globalurkunde.

§ 1 Nennbetrag, Verbriefung, Verwahrung, Begriffsbestimmungen

- (1) Die DS Investor GmbH (die „Emittentin“) gibt eine Anleihe in Form einer Inhaberschuldverschreibung mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 5.000.000,00 (in Worten: fünf Millionen Euro; die „Anleihe“).
- (2) Die Anleihe ist eingeteilt in bis zu 5.000 auf den Inhaber lautende und untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen (die „Schuldverschreibungen“, einzeln jeweils „Schuldverschreibung“) im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00 (der „Nennbetrag“). Jedem Anleihegläubiger stehen daraus die in diesen Anleihebedingungen bestimmten Rechte zu.
- (3) Die Schuldverschreibungen einschließlich der Zinsansprüche werden für die gesamte Laufzeit in einer Globalurkunde (ohne Zinsschein) als Rahmenurkunde (die „Globalurkunde“) über die Gesamtemission verbrieft. Der Gesamtnennbetrag der durch die Globalurkunde verbrieften Schuldverschreibungen entspricht dem Gesamtnennbetrag der emittierten Schuldverschreibungen und kann geringer sein als EUR 5.000.000,00. Die Globalurkunde wird bei der Clearstream Banking AG (60485 Frankfurt am Main) in Girsammelverwahrung hinterlegt, bis sämtliche Verpflichtungen der Emittentin aus der Anleihe erfüllt sind.
- (4) Die Globalurkunde lautet auf den Inhaber sowie das jeweils verbrieft Anleihekapital. Den Anleihegläubigern stehen Miteigentumsanteile an der Globalurkunde zu, die gemäß den Bedingungen der Clearstream Banking AG übertragbar sind. Ein Recht der Anleihegläubiger auf Ausgabe und Lieferung von Einzelkunden oder Zinsscheinen besteht nicht.
- (5) Die Globalurkunde wird entweder durch die Emittentin oder durch einen Bevollmächtigten rechtsverbindlich unterzeichnet.
- (6) „Anleihegläubiger“ bezeichnet jeden Inhaber einer durch die Globalurkunde verbrieften Schuldverschreibung.
- (7) „Anleihebedingungen“ bezeichnet die gegenständlichen Anleihebedingungen.
- (8) „Wesentliche Tochtergesellschaft“ bezeichnet eine Tochtergesellschaft der Emittentin (Tochterunternehmen im Sinne von § 290 Abs. 1 Satz 1 HGB), deren Bilanzsumme 15 % der konsolidierten Bilanzsumme der Emittentin übersteigt, wobei die Schwelle jeweils anhand der Daten in dem jeweils letzten geprüften Konzernabschluss der Emittentin nach HGB und in dem jeweils letzten geprüften (soweit verfügbar) oder (soweit nicht

verfügbar) ungeprüften nicht konsolidierten Abschluss der betreffenden Tochtergesellschaft zu ermitteln ist. Ist die Emittentin nicht zur Aufstellung eines Konzernabschlusses verpflichtet, tritt an die Stelle des Konzernabschlusses der jeweilige Jahresabschluss der Emittentin.

- (9) „Kapitalmarktverbindlichkeit“ bezeichnet jede gegenwärtige oder zukünftige Verbindlichkeit hinsichtlich der Rückzahlung geliehener Geldbeträge, die durch besicherte oder unbesicherte Schuldverschreibungen oder sonstige Wertpapiere, Genussrechte, Schuldscheine oder ähnliche handelbare Finanzinstrumente entstehen.
- (10) „Finanzverbindlichkeit“ bezeichnet eine gegenwärtige oder zukünftige Verpflichtung aus der Aufnahme von Darlehen, aus Akzept-, Wechseldiskont- und ähnlichen Krediten, aus Finanzierungsleasing und Sale-und-Lease-back-Vereinbarungen sowie Factoringvereinbarungen.
- (11) „Geschäftstag“ bezeichnet sämtliche Kalendertage, die nicht Samstage, Sonn- oder gesetzliche Feiertage am Sitz der Emittentin oder der Zahlstelle sind.
- (12) „Bankarbeitstag“ ist jeder Tag außer einem Samstag oder Sonntag, an dem das System der Clearstream Banking AG sowie alle betroffenen Bereiche des Trans-European Automated Realtime Gross Settlement Express Transfer System 2 (TARGET2) betriebsbereit sind, um die betreffenden Zahlungen weiterzuleiten.

§ 2 Status der Schuldverschreibungen, Negativ- und Positivverpflichtung, Zusicherung

- (1) Die Schuldverschreibungen begründen gegenüber Anleihegläubigern unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und nicht besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin und stehen im gleichen Rang untereinander (pari passu) und mindestens im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen nicht besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin, ausgenommen solche Verbindlichkeiten, denen aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften Vorrang zukommt.
- (2) Die Emittentin verpflichtet sich, solange Schuldverschreibungen ausstehen, jedoch nur bis zu dem Zeitpunkt, an dem alle Beträge an Kapital und Zinsen der Zahlstelle zur Verfügung gestellt worden sind,
 - a. keine Grundpfandrechte, Mobiliarpfandrechte, Pfandrechte oder sonstige dingliche Sicherungsrechte (jedes ein „Sicherungsrecht“) an ihren gesamten Vermögenswerten oder Teilen davon zur Besicherung einer anderen gegenwärtigen oder zukünftigen Kapitalmarktverbindlichkeit zu gewähren oder bestehen zu lassen; und
 - b. ihre wesentlichen Tochtergesellschaften mit Ausnahme der Dr. Peters GmbH & Co. KG (soweit rechtlich möglich und zulässig) zu veranlassen, keine Sicherungsrechte an ihren jeweiligen gesamten Vermögenswerten oder jeweiligen Teilen davon zur Besicherung einer eigenen oder fremden gegenwärtigen oder zukünftigen Kapitalmarktverbindlichkeit zu gewähren oder bestehen zu lassen (jedes ein „Kapitalmarkt-sicherungsrecht“),

ohne zuvor oder gleichzeitig die Anleihegläubiger an einem solchen Sicherungsrecht gleichwertig zu beteiligen oder zu Gunsten der Anleihegläubiger ein Sicherungsrecht zu gleichwertigen Bedingungen zu bestellen, welches von einem unabhängigen Sachverständigen als gleichwertige Sicherheit beurteilt wird. Eine solche Sicherheit kann auch zu Gunsten eines Treuhänders der Anleihegläubiger bestellt werden.

Von der Verpflichtung nach § 2 Abs. 2 Satz 1 lit. b) Satz 1 erster Halbsatz ausgenommen sind Kapitalmarktsicherungsrechte, die von solchen wesentlichen Tochtergesellschaften gewährt werden, die jeweils ausschließlich als Zweckgesellschaft der Finanzierung einer Objektgesellschaft dient, die ebenfalls eine wesentliche Tochtergesellschaft ist; diese Ausnahme gilt für ein Sicherungsrecht, das von einer solchen Objektgesellschaft zur Besicherung der Verbindlichkeit aus der Finanzierung durch die Zweckgesellschaft gestellt wird, entsprechend, soweit der Zweckgesellschaft nicht noch weitere Sicherungsrechte gestellt werden.

- (3) Die Verpflichtung nach Abs. 2 findet keine Anwendung auf ein Sicherungsrecht, das
 - a. nach dem anzuwendenden Recht zwingend notwendig oder als Voraussetzung einer staatlichen Genehmigung erforderlich ist; oder
 - b. im Zeitpunkt des Erwerbs von Vermögenswerten durch die Emittentin oder eine wesentliche Tochtergesellschaft bereits an solchen Vermögenswerten besteht, soweit solche Sicherungsrechte nicht im Zusammenhang mit dem Erwerb oder in Erwartung des Erwerbs des jeweiligen Vermögenswerts bestellt wurden und der durch die Sicherheit besicherte Betrag nicht nach Erwerb des betreffenden Vermögenswertes erhöht wird.
- (4) Die Emittentin verpflichtet sich, bis zu dem Zeitpunkt, zu dem alle Zinszahlungen für die Schuldverschreibungen und die vollständige Rückzahlung der Schuldverschreibungen geleistet wurden, darauf hinzuwirken (soweit rechtlich möglich und zulässig), dass die wesentlichen Tochtergesellschaften, sofern erforderlich, eine ausschüttungsfähige Liquidität aufweisen sowie Gewinne bilanzieren (soweit entsprechende Überschüsse erwirtschaftet und bilanziert werden), um zumindest so viele Mittel an die Emittentin auszuschiütten, dass die Emittentin stets in der Lage ist, ihre Verpflichtungen aus diesen Anleihebedingungen zu erfüllen.
- (5) Die Emittentin gibt hiermit per 1. Oktober 2022 folgende Zusicherungen ab:
 - a. Die Emittentin ist eine Gesellschaft, die rechtswirksam entsprechend den Gesetzen in der Bundesrepublik Deutschland gegründet wurde und ihre Geschäfte rechtswirksam betreibt.
 - b. Die Anleihebedingungen und die Emission der Schuldverschreibungen verletzen zum Zeitpunkt der Unterzeichnung in keiner Weise die Bestimmungen irgendeines Gesetzes oder irgendeiner Verordnung oder behördlichen oder gerichtlichen Verfügung, die auf die Emittentin Anwendung findet. Sie verletzen auch nicht Verträge,

deren Partei die Emittentin ist, oder die Satzung der Emittentin. Die Emittentin ist ohne jede Einschränkung berechtigt, die Zahlungen gemäß den Bestimmungen dieser Anleihebedingungen im Inland zu leisten.

- c. Der letzte Jahresabschluss der Emittentin (bestehend aus Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung) ist vollständig und korrekt, spiegelt im Sinne der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze die finanzielle Lage und die Ergebnisse der Geschäfte der Emittentin für das abgelaufene Geschäftsjahr wider und wurde gemäß den gesetzlich geltenden Rechnungslegungsvorschriften und allgemein anerkannten Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung und Bilanzierung erstellt.

§ 3 Laufzeit, Rückzahlung, Rückerwerb

- (1) Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 1. Dezember 2022 (einschließlich) (der „Begebungstag“) und endet am 30. November 2025 (einschließlich) (das „Laufzeitende“). Das Laufzeitende ist abweichend von Satz 1 jeder andere Tag, zu dem eine Schuldverschreibung wirksam gekündigt wird.
- (2) Die Schuldverschreibungen werden am ersten Geschäftstag nach dem Laufzeitende (der „Fälligkeitstag“) zum Nennbetrag zurückgezahlt, sofern sie nicht vorher nach Maßgabe der §§ 7 bis 9 zurückgezahlt, zurückgekauft oder entwertet wurden.
- (3) Die Emittentin ist berechtigt, jederzeit direkt oder indirekt Schuldverschreibungen am Markt oder auf sonstige Weise zu erwerben. Die angekauften Schuldverschreibungen kann die Emittentin nach eigener Wahl halten, verkaufen oder entwerten.

§ 4 Verzinsung

- (1) Die Schuldverschreibungen werden während der gesamten Laufzeit gemäß § 3 Abs. 1 mit 5,5 % p.a. bezogen auf ihren Nennbetrag verzinst.
- (2) Die Zinsen sind halbjährlich nachträglich für den vorausgegangenen Zeitraum jeweils am 1. Dezember und am 1. Juni eines jeden Jahres zur Zahlung fällig. Die erste Zinszahlung ist am 1. Juni 2023 fällig.
- (3) Die Verzinsung der Schuldverschreibungen endet mit Beginn des Fälligkeitstags, oder, sollte die Emittentin eine Zahlung aus diesen Schuldverschreibungen bei Fälligkeit nicht leisten („Verzug“), mit dem Beginn des Tages der tatsächlichen Zahlung. Der Zinssatz erhöht sich vom ersten Tag des Verzugs bis zur tatsächlichen Zahlung auf 8,50 % p.a.
- (4) Die Zinsen werden nach der Zinsberechnungsmethode ACT/ACT berechnet (ICMA-Methode). Die Berechnung der Zinsen im Hinblick auf einen Zeitraum, der kürzer als eine Zinsperiode ist, erfolgt auf der Grundlage der Anzahl der tatsächlichen verstrichenen Tage im relevanten Zeitraum (gerechnet vom letzten Zinszahlungstag (einschließlich)) dividiert durch die tatsächliche Anzahl der Tage der Zinsperiode (365 Tage bzw. 366 Tage im Falle eines Schaltjahres).

§ 5 Zahlstelle

- (1) Zahlstelle der Emittentin der Anleihe ist die Quirin Privatbank AG, Kurfürstendamm 119, 10711 Berlin.
- (2) Die Emittentin wird dafür Sorge tragen, dass stets mindestens eine Zahlstelle vorhanden ist. Die Emittentin ist berechtigt, andere Banken in der Europäischen Union und mit internationalem Standing als Zahlstellen zu bestellen. Die Emittentin ist weiterhin berechtigt, die Bestellung einer Bank zur Zahlstelle zu widerrufen. Im Fall einer solchen Abberufung oder falls die bestellte Bank nicht mehr als Zahlstelle tätig werden kann oder will, bestellt die Emittentin eine andere Bank in der Europäischen Union und mit internationalem Standing als Zahlstelle. Eine solche Bestellung oder ein solcher Widerruf der Bestellung ist gemäß § 17 oder, falls dies nicht möglich sein sollte, durch eine öffentliche Bekanntmachung in sonstiger Weise bekannt zu machen.
- (3) Die Zahlstelle ist in dieser Funktion ausschließlich Beauftragte der Emittentin. Zwischen der Zahlstelle und den Anleihegläubigern besteht kein Auftrags- oder Treueverhältnis.
- (4) Die Zahlstelle ist von den Beschränkungen des § 181 BGB und etwaigen gleichartigen Beschränkungen des anwendbaren Rechts anderer Länder befreit.

§ 6 Zahlungen, Steuern

- (1) Die Emittentin verpflichtet sich unwiderruflich, alle nach diesen Anleihebedingungen fälligen Beträge in frei verfügbarer und konvertierbarer gesetzlicher Währung der Bundesrepublik Deutschland über die Zahlstelle zu zahlen. Fällt der Fälligkeitstag einer Zahlung auf keinen Geschäftstag, verschiebt sich der Fälligkeitstag auf den nächsten, dem Fälligkeitstag folgenden Bankarbeitstag am Sitz der Zahlstelle (vgl. § 5).
- (2) Sämtliche in Bezug auf die Schuldverschreibungen zu zahlende Beträge sind ohne Einbehalt oder Abzug von oder aufgrund von gegenwärtigen oder zukünftigen Steuern, Abgaben oder amtlichen Gebühren zu leisten, die von oder in der Bundesrepublik Deutschland oder für deren Rechnung oder von oder für Rechnung einer politischen Untergliederung oder Steuerbehörde der oder in der Bundesrepublik Deutschland auferlegt, erhoben oder eingezogen werden, es sei denn, dieser Einbehalt oder Abzug ist gesetzlich vorgeschrieben.

In diesem Fall wird die Emittentin diejenigen zusätzlichen Beträge zahlen, die erforderlich sind, damit die den Anleihegläubigern zufließenden Nettobeträge nach diesem Einbehalt oder Abzug jeweils den Beträgen entsprechen, die ohne einen solchen Einbehalt oder Abzug zahlbar wären.

Die Verpflichtung zur Zahlung solcher zusätzlichen Beträge besteht allerdings nicht im Hinblick auf Steuern, Abgaben oder amtliche Gebühren, die

- a. wegen einer gegenwärtigen oder früheren persönlichen oder geschäftlichen Beziehung eines Anleihegläubigers zu der Bundesrepublik Deutschland zu zahlen sind

und nicht allein auf der Tatsache, dass Zahlungen in Bezug auf die Schuldverschreibungen aus der Bundesrepublik Deutschland stammen oder steuerlich so behandelt werden, oder dort besichert sind; oder

- b. aufgrund einer Richtlinie oder Verordnung der Europäischen Union betreffend die Besteuerung von Zinserträgen, oder einer zwischenstaatlichen Vereinbarung über deren Besteuerung, an der die Bundesrepublik Deutschland oder die Europäische Union beteiligt sind, oder einer gesetzlichen Vorschrift, die diese Richtlinie, Verordnung oder Vereinbarung umsetzt oder befolgt, abzuziehen oder einzubehalten sind, oder aufgrund einer gesetzlichen Vorschrift bzw. einer Änderung der Anwendung der gesetzlichen Vorschriften durch die Finanzverwaltung oder durch die höchstgerichtliche Rechtsprechung abzuziehen oder einzubehalten sind, soweit die gesetzliche Vorschrift nach Ausgabe dieser Schuldverschreibungen in Kraft bzw. die Anwendungsänderung eintritt; oder
 - c. von einer als Depotbank oder Inkassobeauftragter eines Anleihegläubigers handelnden Person oder sonst auf andere Weise zu entrichten sind als dadurch, dass die Emittentin aus den von ihr zu leistenden Zahlungen einen Abzug oder Einbehalt vornimmt; oder
 - d. wegen einer Rechtsänderung zu zahlen sind, welche später als 30 Tage nach Fälligkeit der betreffenden Zahlung wirksam wird.
- (3) Die Zahlstelle wird die zu zahlenden Beträge der Clearstream Banking AG zur Zahlung an die Anleihegläubiger überweisen. Diese Überweisungen befreien die Emittentin von ihren Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen.
- (4) Die Emittentin ist berechtigt, alle auf die Schuldverschreibungen zahlbaren Beträge, auf die die Anleihegläubiger keinen Anspruch erhoben haben, bei dem Amtsgericht am Sitz der Emittentin zu hinterlegen. Soweit die Emittentin auf das Recht zur Rücknahme der hinterlegten Beträge verzichtet, erlöschen die betreffenden Ansprüche der Anleihegläubiger gegen die Emittentin.

§ 7 Kündigungsrecht der Emittentin

- (1) Die Emittentin kann die Schuldverschreibungen mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Ende eines Quartals zur vorzeitigen Rückzahlung ordentlich kündigen, falls die Emittentin infolge einer Änderung oder Ergänzung der Steuer- oder Abgabengesetze und -vorschriften der Bundesrepublik Deutschland oder deren politischen Untergliederungen oder Steuerbehörden oder infolge einer Änderung oder Ergänzung der Anwendung oder der amtlichen Auslegung dieser Gesetze und Vorschriften (vorausgesetzt, diese Änderung oder Ergänzung wird am oder nach dem Tag, an dem die Schuldverschreibungen begeben werden, wirksam) am nächstfolgenden Zinszahlungstag zur Zahlung von zusätzlichen Beträgen (vgl. § 6 Abs. 2 Satz 2) verpflichtet sein wird und diese Verpflichtung nicht durch das Ergreifen von der Emittentin zur Verfügung stehender zumutbarer Maßnahmen vermieden werden kann.

Die Kündigung ist unwiderruflich, muss den für die Rückzahlung festgelegten Termin nennen und eine Erklärung in zusammengefasster Form enthalten, welche die Emittentin zur vorzeitigen Rückzahlung berechtigen.

- (2) Die Schuldverschreibungen können insgesamt, jedoch nicht teilweise, nach Wahl der Emittentin mit einer Kündigungsfrist von nicht weniger als 30 und nicht mehr als 60 Tagen gegenüber den Anleihegläubigern vorzeitig zum 30. November 2024 um 24:00 Uhr („Kündigungstermin 1“) gekündigt und zurückgezahlt werden (das „Call-Recht“). Die Rückzahlung der Schuldverschreibungen zum Nennbetrag sowie der bis zu diesem Zeitpunkt angefallenen und noch nicht ausgezahlten Zinsen erfolgt am ersten Geschäftstag nach dem Kündigungstermin 1.
- (3) Die Schuldverschreibungen können jederzeit einmalig oder mehrmalig nach Wahl der Emittentin mit einer Kündigungsfrist von nicht weniger als 30 und nicht mehr als 60 Tagen gegenüber den Anleihegläubigern zum Ende eines jeden Monats („Kündigungstermin 2“) teilweise – in Form einer Reduzierung des Nennbetrages – gekündigt und zurückgezahlt werden („Teilkündigung“). Eine Teilkündigung ist bis zu einem Volumen von maximal 50 % des insgesamt emittierten Nennbetrags zulässig. Die Zahlung des gekündigten Teilbetrags sowie der bis zu diesem Zeitpunkt angefallenen und noch nicht ausgezahlten Zinsen erfolgt am ersten Geschäftstag nach dem von der Emittentin gewählten Kündigungstermin 2.
- (4) Im Falle einer Kündigung bzw. Teilkündigung der Emittentin besteht der Zinsanspruch nach § 4 anteilig. Die aufgelaufenen Zinsen sind zusammen mit dem gekündigten Rückzahlungsbetrag zur Zahlung fällig.
- (5) Die Kündigung bzw. Teilkündigung, der Teilkündigungsbetrag und der Kündigungstermin sind den Anleihegläubigern gemäß § 17 dieser Anleihebedingungen bekanntzumachen.

§ 8 Kündigungsrecht der Anleihegläubiger

- (1) Eine ordentliche vorzeitige Kündigung der Schuldverschreibungen durch die Anleihegläubiger ist ausgeschlossen.
- (2) Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine Schuldverschreibung außerordentlich zu kündigen und seine sämtlichen Zahlungsansprüche (einschließlich bis zum Kündigungszeitpunkt aufgelaufener Zinsen) fällig zu stellen, wenn einer oder mehrere der folgenden Kündigungsgründe vorliegen:
 - a. die Emittentin zahlt Kapital oder Zinsen nicht innerhalb von 15 Geschäftstagen nach der jeweiligen Fälligkeit;
 - b. die Emittentin unterlässt die ordnungsgemäße Erfüllung einer Verpflichtung aus den Schuldverschreibungen und diese Unterlassung kann nicht geheilt werden oder – falls sie geheilt werden kann – dauert länger als 30 Tage fort, nachdem der Emittentin dieses Unterlassen bekannt gemacht wurde;

- c. die Emittentin oder eine wesentliche Tochtergesellschaft erfüllt eine Zahlungsverpflichtung aus einer fälligen Finanzverbindlichkeit nicht innerhalb von 14 Tagen nach Fälligkeit bzw. nach Ablauf einer etwaigen Nachfrist oder die Emittentin oder eine wesentliche Tochtergesellschaft zahlt einen Betrag, der aufgrund einer Bürgschaft oder Garantie, die für solche Verbindlichkeiten Dritter gegeben wurde, zu zahlen ist, nicht innerhalb von 30 Tagen nach Inanspruchnahme aus dieser Bürgschaft oder Garantie bzw. nach Ablauf einer etwaigen Nachfrist, jeweils vorausgesetzt, dass der Gesamtbetrag der betreffenden Finanzverbindlichkeit (bezüglich derer eines der in diesem § 8 Abs. 2 lit. c) genannten Ereignisse eintritt) mindestens einen Betrag von EUR 5.000.000,00 (oder dessen entsprechenden Gegenwert in einer anderen Währung) entspricht oder übersteigt (so genannter „cross-default“);
 - d. die Emittentin oder eine wesentliche Tochtergesellschaft gibt ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt oder stellt ihre Zahlungen ein;
 - e. ein zuständiges Gericht eröffnet ein Insolvenzverfahren gegen die Emittentin oder eine wesentliche Tochtergesellschaft, oder die Emittentin oder eine wesentliche Tochtergesellschaft leitet ein solches Verfahren ein oder beantragt ein solches oder bietet eine allgemeine Schuldenregelung zugunsten ihrer Gläubiger an oder trifft eine solche oder ein Dritter beantragt ein Insolvenzverfahren gegen die Emittentin und ein solches Verfahren wird nicht innerhalb einer Frist von 60 Tagen aufgehoben oder ausgesetzt;
 - f. es erfolgen Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in wesentliche Teile des Vermögens der Emittentin oder einer ihrer wesentlichen Tochtergesellschaften;
 - g. die Emittentin stellt ihre Geschäftstätigkeit ein;
 - h. ein Wirtschaftsprüfer schränkt sein Testat für einen geprüften Jahresabschluss der Emittentin oder einer wesentlichen Tochtergesellschaft wesentlich ein oder der Wirtschaftsprüfer zieht sein Testat zurück.
- (3) Das Kündigungsrecht erlischt, wenn der Kündigungsgrund vor Erklärung der Kündigung wegfällt oder geheilt ist.
- (4) Die Kündigung ist gegenüber der Emittentin zu erklären. Der Kündigungserklärung ist ein Nachweis beizufügen, aus dem sich ergibt, dass der betreffende Anleihegläubiger zum Zeitpunkt der Abgabe der Kündigungserklärung Inhaber der betreffenden Schuldverschreibung ist. Der Nachweis wird durch Vorlage der Dokumente gemäß § 18 Abs. 5 erbracht.

§ 9 Vorzeitige Rückzahlung und Kündigungsrecht bei Kontrollwechsel

- (1) Tritt ein Kontrollwechsel (wie nachstehend definiert) ein, hat jeder Anleihegläubiger das Recht, von der Emittentin Rückzahlung oder – nach Wahl der Emittentin – den Ankauf seiner Schuldverschreibungen durch die Emittentin (oder auf ihre Veranlassung durch

einen Dritten) zum vorzeitigen Rückzahlungsbetrag (Nennbetrag der Schuldverschreibungen zuzüglich der bis zu dem vorzeitigen Rückzahlungstag (ausschließlich) aufgelaufenen und noch nicht gezahlten Zinsen) ganz oder teilweise verlangen (das „Rückzahlungsrecht“).

Ein „Kontrollwechsel“ liegt vor, wenn:

- a. eine Person oder mehrere Personen, die im Sinne von § 34 Abs. 2 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) abgestimmt handeln (der oder die „Erwerber“), oder ein oder mehrere Dritte(r), die im Auftrag des Erwerbers oder der Erwerber handeln, mittelbar oder unmittelbar (unabhängig davon, ob die Geschäftsführung oder ein eventuelles Aufsichtsorgan der Emittentin ihre oder seine Zustimmung erteilt hat) eine solche Anzahl von Anteilen der Emittentin erwirbt bzw. erwerben, auf die 50 % oder mehr der Stimmrechte der Emittentin entfallen; wobei derjenige nicht als Erwerber gilt, der die Stimmrechte als Angehöriger im Sinne von § 15 Abgabenordnung (AO) oder aufgrund letztwilliger Verfügung erworben hat; oder
 - b. die Emittentin mit einer dritten Person oder auf eine dritte Person verschmilzt oder eine dritte Person mit oder auf die Emittentin verschmilzt, wobei jedoch kein Kontrollwechsel vorliegt, wenn die bisherigen Inhaber von 100 % der Stimmrechte der Emittentin zukünftig wenigstens die Mehrheit der Stimmrechte an dem übernehmenden Rechtsträger unmittelbar oder mittelbar nach einer solchen Verschmelzung halten (Tochtergesellschaften der Emittentin und wer die Stimmrechte als Angehöriger im Sinne von § 15 Abgabenordnung (AO) oder aufgrund letztwilliger Verfügung erworben hat gelten hierbei nicht als „dritte Person“); oder
 - c. die Emittentin alle oder im Wesentlichen alle Vermögensgegenstände (konsolidiert betrachtet) an eine dritte Person verkauft, wobei kein Kontrollwechsel vorliegt, wenn der erwerbende Rechtsträger eine Tochtergesellschaft der Emittentin ist oder wird. Ein solcher Verkauf von im Wesentlichen aller Vermögensgegenstände wird im Falle einer Veräußerung von Vermögensgegenständen angenommen, wenn der Wert der veräußerten Vermögensgegenstände 50 % der konsolidierten Bilanzsumme der Emittentin übersteigt und es infolge der Veräußerung zu einer wesentlichen Änderung von Art und Umfang der Geschäftstätigkeit der Emittentin kommt.
- (2) Erlangt die Emittentin Kenntnis vom Eintritt eines Kontrollwechsels, wird sie dies unverzüglich den Anleihegläubigern und der Zahlstelle durch Mitteilung gemäß § 17 bekanntmachen, in der die Umstände des Kontrollwechsels angegeben sind (die „Rückzahlungsmitteilung“).
 - (3) Das Rückzahlungsrecht muss durch den Anleihegläubiger innerhalb eines Zeitraums von 30 Tagen nach Veröffentlichung der Rückzahlungsmitteilung ausgeübt werden (der „Rückzahlungszeitraum“).
 - (4) Die Ausübung des Rückzahlungsrechts ist gegenüber der Emittentin zu erklären. Der Ausübungserklärung ist ein Nachweis beizufügen, aus dem sich ergibt, dass der betreffende Anleihegläubiger zum Zeitpunkt der Abgabe der Ausübungserklärung Inhaber der

betreffenden Schuldverschreibung ist. Der Nachweis wird durch Vorlage der Dokumente gemäß § 18 Abs. 5 erbracht.

Eine einmal abgegebene Ausübungserklärung ist unwiderruflich.

- (5) Die Emittentin wird die maßgebliche(n) Schuldverschreibung(en) 14 Tage nach Ablauf des Rückzahlungszeitraums zurückzahlen oder erwerben (bzw. erwerben lassen), soweit sie nicht bereits vorher zurückgezahlt oder erworben und entwertet wurde(n).
- (6) Im Fall eines Kontrollwechsels (wie in Abs. 1 definiert) steht der Emittentin unter Einhaltung einer Frist von nicht weniger als 30 und nicht mehr als 60 Tagen gegenüber den Anleihegläubigern ein außerordentliches Kündigungsrecht zum Ende des zweiten Monats nach dem Tag der Bekanntmachung der Rückzahlungsmittelteilung („Kündigungstermin 3“) zu. Im Fall der Ausübung des Kündigungsrechts durch die Emittentin erfolgt die Zahlung des Nennbetrages sowie der bis zu diesem Zeitpunkt angefallenen und noch nicht ausgezahlten Zinsen am ersten Geschäftstag nach dem Kündigungstermin 3. Die Kündigung und der Kündigungstermin werden gemäß § 17 dieser Anleihebedingungen öffentlich bekannt gemacht.

§ 10 Übertragung der Schuldverschreibungen

In Übereinstimmung mit geltendem Recht und den Geschäftsbedingungen der Clearstream Banking AG können die Schuldverschreibungen als Miteigentumsanteil an der Globalurkunde jederzeit übertragen werden. Der Verkauf und die Übereignung der Schuldverschreibungen bedürfen nicht der Genehmigung durch die Emittentin.

§ 11 Bestandsschutz

Der Bestand der Anleihen wird weder durch Verschmelzung noch Umwandlung oder Bestandsübertragung der Emittentin berührt.

§ 12 Ersetzung

- (1) Die Emittentin ist jederzeit berechtigt, sofern sie sich nicht mit einer Zahlung von Kapital oder Zinsen auf die Schuldverschreibungen in Verzug befindet, ohne Zustimmung der Anleihegläubiger eine Tochtergesellschaft an ihrer Stelle als Hauptschuldnerin (die „Nachfolgeschuldnerin“) für alle Verpflichtungen aus und im Zusammenhang mit diesen Schuldverschreibungen einzusetzen, vorausgesetzt, dass:
 - a. die Nachfolgeschuldnerin alle Verpflichtungen der Emittentin in Bezug auf die Schuldverschreibung übernimmt;
 - b. die Emittentin und die Nachfolgeschuldnerin alle erforderlichen Genehmigungen erhalten haben und berechtigt sind, an die Zahlstelle die zur Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen zahlbaren Beträge in Euro zu zahlen, ohne verpflichtet zu sein, jeweils in dem Land, in dem die Nachfolgeschuldnerin

oder die Emittentin ihren Sitz oder Steuersitz haben, erhobene Steuern oder andere Abgaben jeder Art abzuziehen oder einzubehalten;

- c. die Nachfolgeschuldnerin sich verpflichtet hat, jeden Anleihegläubiger hinsichtlich solcher Steuern oder Abgaben freizustellen, die einem Anleihegläubiger als Folge der Ersetzung auferlegt werden;
- d. die Emittentin unwiderruflich und unbedingt gegenüber den Anleihegläubigern die Zahlung aller von der Nachfolgeschuldnerin auf die Schuldverschreibung zahlbaren Beträge garantiert und in dieser Garantie eine dem § 2 entsprechende Negativverpflichtung enthalten ist; und
- e. der Zahlstelle jeweils ein Rechtsgutachten bezüglich der betroffenen Rechtsordnungen von anerkannten Rechtsanwältinnen vorgelegt werden, die bestätigen, dass die Bestimmungen in den vorstehenden lit. a), b), c) und d) erfüllt wurden.

(2) Jede Ersetzung ist gemäß § 17 bekanntzumachen.

(3) Im Fall einer Ersetzung gilt jede Bezugnahme in diesen Anleihebedingungen auf die Emittentin ab dem Zeitpunkt der Ersetzung als Bezugnahme auf die Nachfolgeschuldnerin und jede Bezugnahme auf das Land, in dem die Emittentin ihren Sitz oder Steuersitz hat, gilt ab diesem Zeitpunkt als Bezugnahme auf das Land, in dem die Nachfolgeschuldnerin ihren Sitz oder Steuersitz hat.

§ 13 Aufstockung dieser Anleihe, Ausgabe neuer Schuldverschreibungen

- (1) Die Emittentin ist berechtigt, ohne Zustimmung der Anleihegläubiger den Gesamtnennbetrag dieser Anleihe in einem Schritt oder in mehreren Schritten auf bis zu EUR 10.000.000,00 zu erhöhen (sog. Aufstockung).
- (2) Die Emittentin ist berechtigt, ohne Zustimmung der Anleihegläubiger weitere Anleihen zu gleichen oder anderen Bedingungen zu begeben. Sie ist berechtigt, neue Anleihen mit bereits begebenen Anleihen, soweit dies möglich ist, als einheitliche Anleihen zusammenzufassen. In einem solchen Fall gelten die Anleihebedingungen für die so zusammengefassten einheitlichen Anleihen.
- (3) Ein Bezugsrecht der Anleihegläubiger bei neuen Anleihen (einschließlich solcher aus einer Aufstockung nach Abs. 1 besteht nicht. Die Emittentin ist jedoch berechtigt, bei Begebung weiterer Anleihen den Anleihegläubigern dieser Anleihe ein Recht zum Bezug der neuen Anleihen einzuräumen.

§ 14 Änderung der Anleihebedingungen durch Beschluss der Anleihegläubiger; Gemeinsamer Vertreter der Anleihegläubiger

- (1) Die Anleihegläubiger können gemäß §§ 5 bis 22 des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (SchVG) in seiner jeweiligen gültigen Fassung durch Mehrheitsbeschluss Änderungen der Anleihebedingungen zustimmen und zur Wahrung

ihrer Rechte einen gemeinsamen Vertreter für alle Anleihegläubiger bestellen. Die Anleihegläubiger können insbesondere einer Änderung wesentlicher Inhalte der Anleihebedingungen, einschließlich der in § 5 Abs. 3 Nr. 1 bis 10 SchVG vorgesehenen Maßnahmen – mit Ausnahme der Ersetzung der Emittentin, die in § 12 dieser Anleihebedingungen abschließend geregelt ist, – mit den in dem nachstehenden Abs. 2 genannten Mehrheiten zustimmen. Ein ordnungsgemäß gefasster Mehrheitsbeschluss ist für alle Anleihegläubiger verbindlich.

- (2) Die Anleihegläubiger entscheiden mit der einfachen Mehrheit der gemäß § 6 SchVG an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte. Beschlüsse, durch welche der wesentliche Inhalt der Anleihebedingungen, insbesondere in den Fällen des § 5 Abs. 3 Nr. 1 bis 10 SchVG, geändert wird, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit einer Mehrheit von mindestens 75 % der an der Abstimmung gemäß § 6 SchVG teilnehmenden Stimmrechte (die „qualifizierte Mehrheit“). Dazu gehören insbesondere Beschlüsse über:
- a. die Veränderung der Fälligkeit, die Verringerung oder der Ausschluss der Zinsen;
 - b. die Verlängerung der Laufzeit;
 - c. die Verringerung der Hauptforderung;
 - d. den Nachrang der Forderung aus den Schuldverschreibungen im Insolvenzverfahren der Emittentin;
 - e. die Umwandlung oder den Umtausch der Schuldverschreibungen in Gesellschaftsanteile, andere Wertpapiere oder andere Leistungsversprechen;
 - f. die Änderung der Währung der Anleihe, insbesondere für den Fall, dass der Euro nicht mehr als gesetzliches Zahlungsmittel anerkannt wird;
 - g. den Verzicht auf das Kündigungsrecht der Anleihegläubiger oder dessen Beschränkungen;
 - h. die Schuldnerersetzung.
- (3) Die Anleihegläubiger können mit einem Beschluss im Sinne des Abs. 2 mit einfacher Mehrheit die Bestellung und Abberufung eines gemeinsamen Vertreters im Sinne des § 7 SchVG, die Aufgaben und Befugnisse des gemeinsamen Vertreters, die Übertragung von Rechten der Anleihegläubiger auf den gemeinsamen Vertreter und eine Beschränkung der Haftung des gemeinsamen Vertreters bestimmen. Die Bestellung eines gemeinsamen Vertreters bedarf einer qualifizierten Mehrheit, wenn er ermächtigt wird, wesentlichen Änderungen der Anleihebedingungen zuzustimmen.
- (4) Anleihegläubiger haben die Berechtigung zur Teilnahme an der Abstimmung zum Zeitpunkt der Stimmabgabe durch besonderen Nachweis der Depotbank gemäß § 18 Abs. 5 und die Vorlage eines Sperrvermerks der Depotbank zugunsten einer Hinterlegungsstelle für den Abstimmungszeitraum nachzuweisen.

- (5) Bekanntmachungen betreffend diesen § 14 erfolgen gemäß den §§ 5ff. SchVG sowie nach § 17.

§ 15 Gläubigerversammlung

- (1) Beschlüsse der Anleihegläubiger werden ausschließlich in einer Versammlung der Anleihegläubiger (die „Gläubigerversammlung“) gefasst.
- (2) Eine Gläubigerversammlung wird von der Emittentin oder dem gemeinsamen Vertreter der Anleihegläubiger einberufen. Sie ist einzuberufen, wenn Anleihegläubiger, deren Schuldverschreibungen zusammen 5 % der ausstehenden Schuldverschreibungen erreichen, dies schriftlich mit der Begründung verlangen, sie wollten einen gemeinsamen Vertreter bestellen oder abberufen, sie wollten nach § 5 Abs. 5 Satz 2 SchVG über das Entfallen der Wirkung der Kündigung beschließen oder sie hätten ein sonstiges besonderes Interesse an der Einberufung.
- (3) Die Gläubigerversammlung wird spätestens einen Monat vor der Versammlung durch Bekanntmachung gemäß § 17 dieser Anleihebedingungen einberufen. Die Versammlung findet am Sitz der Emittentin statt. Die Einberufung muss Zeit und Ort der Versammlung sowie die Bedingungen angeben, von denen die Teilnahme an der Versammlung und die Ausübung des Stimmrechts abhängen. Der Wortlaut einer vorgesehenen Änderung der Anleihebedingungen ist dabei bekannt zu machen.
- (4) Beschlüsse der Gläubigerversammlung sind durch notarielle Niederschriften in entsprechender Anwendung der § 130 Abs. 2 bis 4 AktG zu beurkunden.
- (5) Soweit in den Anleihebedingungen nichts anderes geregelt ist, gelten für das Verfahren und die Beschlussfassung in der Gläubigerversammlung die Vorschriften des SchVG.

§ 16 Vorlegungsfrist, Verjährung

- (1) Die Vorlegungsfrist gemäß § 801 Abs. 1 Satz 1 BGB wird für alle fälligen Schuldverschreibungen auf zwei Jahre verkürzt.
- (2) Die Verjährungsfrist für Ansprüche aus den Schuldverschreibungen, die innerhalb der Vorlegungsfrist zur Zahlung vorgelegt wurden, beträgt zwei Jahre von dem Ende der betreffenden Vorlegungsfrist an.

§ 17 Bekanntmachungen und Transparenzpflichten

- (1) Alle die Schuldverschreibungen betreffenden Bekanntmachungen der Emittentin werden, soweit gesetzlich nicht anders vorgeschrieben, im Bundesanzeiger gemäß den gesetzlichen Bestimmungen veröffentlicht. Zusätzlich richtet die Emittentin einen Bereich auf der Internetseite www.dr-peters.de/investor-relations ein, auf dem die Informationen zur Anleihe veröffentlicht werden.

Eine Mitteilung gilt als an dem Tag ihrer Veröffentlichung wirksam erfolgt.

- (2) Die Emittentin verpflichtet sich, während der Laufzeit der Schuldverschreibungen folgende Transparenzverpflichtungen zu erfüllen:
 - a. Die Emittentin wird innerhalb von 8 Monaten nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres, oder zu demjenigen früheren Zeitpunkt, zu dem sie gesetzlich verpflichtet ist oder wird oder zu dem sie sich im Rahmen einer börslichen Notierung verpflichtet hat, den nach den anwendbaren Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten und geprüften Jahresabschluss der Emittentin sowie den Konzernabschluss der JS Holding GmbH & Co. KG zusammen mit dem Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers oder dem Vermerk über dessen Versagung auf der Internetseite www.dr-peters.de/investor-relations veröffentlichen.
 - b. Die Emittentin wird auf der Internetseite www.dr-peters.de/investor-relations wichtige Unternehmensnachrichten veröffentlichen.
 - c. Die Emittentin oder die JS Holding GmbH & Co. KG wird jährlich in einem Finanzbericht darüber informieren, ob die Emittentin die Verpflichtungen aus den Anleihebedingungen, insbesondere die Transparenzverpflichtungen, erfüllt hat.
- (3) Erfüllt die Emittentin eine oder mehrere Transparenzpflichten nicht, erhöht sich der Zinssatz gemäß § 4 Abs. 2 für die auf die Feststellung der Nichterfüllung der Transparenzpflichten folgenden Zinsperiode um 0,5 Prozentpunkte (act/act).

§ 18 Schlussbestimmungen

- (1) Die Anleihebedingungen sowie alle sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten bestimmen sich ausschließlich nach dem materiellen Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss des Internationalen Privatrechts.
- (2) Erfüllungsort ist der Sitz der Emittentin.
- (3) Gerichtsstand ist – soweit gesetzlich zulässig – ebenfalls der Sitz der Emittentin.
- (4) Für die Kraftloserklärung abhanden gekommener oder vernichteter Schuldverschreibungen sind ausschließlich die Gerichte der Bundesrepublik Deutschland zuständig.
- (5) Jeder Anleihegläubiger kann in Rechtsstreitigkeiten gegen die Emittentin und in einem Rechtsstreit, in dem der Anleihegläubiger und die Emittentin Partei sind, unter Vorlage der folgenden Dokumente im eigenen Namen seine Rechte aus den ihm zustehenden Schuldverschreibungen geltend machen:

Bescheinigung seiner Depotbank, die

- a. den vollen Namen und die volle Anschrift des Anleihegläubigers bezeichnet und

- b. den gesamten Nennbetrag der Schuldverschreibungen angibt, die am Ausstellungstag dieser Bescheinigung dem bei dieser Depotbank bestehenden Depot dieses Anleihegläubigers gutgeschrieben sind.
- (6) Sollten einzelne Bestimmungen dieser Anleihebedingungen ganz oder teilweise unwirksam sein oder undurchführbar sein oder werden, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung ist durch die Emittentin nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) durch eine Bestimmung zu ersetzen, die dem in diesen Bedingungen zum Ausdruck kommenden Willen sowie dem Sinn und Zweck dieser Anleihebedingungen wirtschaftlich entspricht oder am nächsten kommt. Eine hiernach von der Emittentin neu bestimmte Regelung ist von der Emittentin unverzüglich gemäß § 17 bekanntzumachen.

ANGABEN ZU DEN WERTPAPIEREN (WERTPAPIERBESCHREIBUNG)

Grundlegende Angaben

Interessen natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission beteiligt sind

Die Gesellschaften der Dr. Peters Group sowie deren Gesellschafter, insbesondere Kristina Salamon als geschäftsführende Gesellschafterin der obersten Muttergesellschaft der Dr. Peters Group, der JS Holding GmbH & Co. KG, sowie die Dr. Peters Holding GmbH als Holdinggesellschaft für das operative Geschäft der Dr. Peters Group, haben ein geschäftliches Interesse an der Durchführung des Angebots, da die Emissionserlöse u.a. auch zur Finanzierung der weiteren geschäftlichen Entwicklung der Dr. Peters Group verwendet werden sollen.

Die Dr. Peters Invest GmbH, Dortmund, wird – neben anderen Finanzintermediären – an dem Vertrieb bzw. der Platzierung der Schuldverschreibungen aus dieser Emission beteiligt sein. Hierfür erhält die Dr. Peters Invest GmbH bei erfolgreicher Durchführung des Angebots eine Vergütung, deren Höhe unter anderem von der Höhe des Gesamtnennbetrags der Schuldverschreibungen im Rahmen des Angebots abhängt. Insofern hat die Dr. Peters Invest GmbH auch ein wirtschaftliches Interesse an der erfolgreichen Durchführung des Angebots, aus dem sich ein möglicher Interessenkonflikt ergeben kann.

Gründe für das Angebot und die Verwendung der Erträge

Dieser Prospekt wurde erstellt, um bei Investoren Mittel für die geplante Geschäftsentwicklung der Dr. Peters Group einzuwerben.

Die Emittentin verwendet den Netto-Emissionserlös innerhalb der Dr. Peters Group und reicht diesen konzernintern über ein oder mehrere nachrangige Darlehen an ihre hundertprozentige Tochtergesellschaft Dr. Peters Holding GmbH aus. Die Dr. Peters Holding GmbH reicht danach die Mittel ebenfalls konzernintern über nachrangige Darlehen an Tochter- bzw. Fondsgesellschaften aus. Diese Gesellschaften verwenden die Mittel zur Finanzierung und zum Ausbau der Geschäftstätigkeit in der Assetklasse Immobilien. Die Dr. Peters Group plant den Ankauf neuer Objekte für aktuelle und künftige Investmentprodukte sowie die nachhaltige Optimierung des Immobilienbestands. Zudem treibt die Gesellschaft den weiteren Ausbau der Geschäftstätigkeit mit institutionellen Investoren voran und die damit verbundene Emission entsprechender Investmentangebote in bestehenden und neuen Assetklassen.

Die Investitionen der Dr. Peters Group erfolgen durch den direkten oder indirekten Erwerb von Vermögensgegenständen oder mittels Investitionen in Zweckgesellschaften oder durch Beteiligungen an Gesellschaften, die von der Dr. Peters Group verwaltet und/oder beraten werden. Es dürfen Darlehen an Gesellschaften der Dr. Peters Group ausgereicht werden, die mit diesen Darlehensmitteln Assets oder Assetbeteiligungen erwerben. Ferner können im Rahmen des Kerngeschäfts Beteiligungen an Unternehmen und Zweckgesellschaften außerhalb der Dr. Peters Group erworben werden. Auch die Finanzierung der Akquisition von Unternehmen, die für den Betrieb und den Ausbau der Geschäftstätigkeit der Dr. Peters Group geeignet sind, ist im Rahmen der Verwendung des Emissionserlöses möglich.

Der Netto-Emissionserlös beträgt (bei Vollplatzierung) rund 92,5 % des Emissionsvolumens, bei Vollplatzierung beträgt der Netto-Emissionserlös demnach bis zu EUR 4,625 Millionen.

Der Netto-Emissionserlös ergibt sich aus dem Brutto-Emissionserlös nach Abzug der Kosten für die Strukturierung, die Konzeption und Prospektierung, die Ausarbeitung der Anleihebedingungen, die Koordination der Strukturierungspartner, die Platzierung und Vertriebspartnerbetreuung, die Transaktionskosten, die Herstellung der Vertriebsunterlagen, das Marketing und die Produktkommunikation, die Rechtsberatung und die sonstigen Kosten (z.B. Prospektbilligung, Börsenzulassung, Zahlstelle, Skontroführung) in Höhe von bis zu EUR 0,375 Millionen. Von dem eingeworbenen Kapital wird die Emittentin zunächst und in erster Priorität die Emissionskosten begleichen. Die Emissionskosten verteilen sich wie folgt:

- Strukturierung TEUR 50
- Rechtliche und steuerliche Beratung TEUR 22
- Prospekterstellung, weitere Dokumentation und Billigung TEUR 22
- Zahlstelle TEUR 44
- Vertrieb und Marketing TEUR 220
- Listing Freiverkehr und Skontroführung EUR 17

Den dann verbleibenden Netto-Emissionserlös wird die Emittentin zur Finanzierung der Geschäftstätigkeiten der Dr. Peters Group in Form von nachrangigen, festverzinslichen Darlehen an ihre Tochtergesellschaften ausreichen.

Wenn das Emissionsvolumen nicht vollständig platziert wird und der Netto-Emissionserlös unter dem erwarteten Ergebnis bleibt, wird die Dr. Peters Group für die Realisierung der geplanten Investitionen anderweitige Finanzierungen beschaffen, sei es von Banken oder von Investoren. Eine geringere Platzierung der Anleiheemission stellt das Geschäftsmodell der Dr. Peters Group und der Emittentin nicht infrage.

Angaben über die Wertpapiere

Art und Gattung der Wertpapiere

Gegenstand dieses Prospekts sind 5.000 auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte festverzinsliche Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00. Die International Securities Identification Number (ISIN) lautet DE000A30VGY5, die Wertpapierkennnummer (WKN) lautet A30VGY (zusammen die „**Dr. Peter Anleihe I**“).

Rechtsvorschriften, auf deren Grundlage die Wertpapiere geschaffen wurden

Die Schaffung der Wertpapiere unterliegt deutschem Recht. Rechtsvorschriften, auf deren Grundlage die Wertpapiere geschaffen wurden, sind die Regelungen der §§ 793 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB).

Verbriefung, Verwahrung

Die Schuldverschreibungen einschließlich der Zinsansprüche werden für die gesamte Laufzeit in einer Globalurkunde (ohne Zinsschein) als Rahmenurkunde über die Gesamtemission verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG (Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn) in Girosammelverwahrung hinterlegt wird, bis sämtliche Verpflichtungen der Emittentin aus der Anleihe erfüllt sind.

Die Globalurkunde lautet auf den Inhaber sowie das jeweils verbrieft Anleihekapital. Den Inhabern von Schuldverschreibungen, also den Anleihegläubigern, stehen Miteigentumsanteile an der Globalurkunde zu, die gemäß den Bedingungen der Clearstream Banking AG übertragbar sind. Ein Recht der Anleihegläubiger auf Ausgabe und Lieferung von Einzelurkunden oder Zinsscheinen besteht nicht.

Die Globalurkunde wird entweder durch die Emittentin oder durch einen Bevollmächtigten rechtsverbindlich unterzeichnet.

Gesamtemissionsvolumen

Das Gesamtemissionsvolumen der angebotenen Wertpapiere beläuft sich auf bis zu EUR 5.000.000,00. Die Emittentin ist berechtigt, ohne Zustimmung der Anleihegläubiger den Gesamtnennbetrag der angebotenen Wertpapiere in einem oder mehreren Schritten auf bis zu EUR 10.000.000,00 zu erhöhen (sog. Aufstockung).

Währung der Wertpapieremission

Die Währung der Wertpapieremission lautet auf Euro (EUR).

Status der Wertpapiere

Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und nicht besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin und stehen im gleichen Rang untereinander und mindestens im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen nicht besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin, ausgenommen solche Verbindlichkeiten, denen aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften Vorrang zukommt.

Die mit den Wertpapieren verbundenen Rechte

Die Wertpapiere verbrieften im Wesentlichen das Recht ihres Inhabers (dem Anleihegläubiger) auf Verzinsung sowie auf Rückzahlung des Anleihebetrags nach Maßgabe der Anleihebedingungen.

Eine ordentliche vorzeitige Kündigung der Schuldverschreibung durch die Anleihegläubiger ist ausgeschlossen. Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine Schuldverschreibung außerordentlich zu kündigen und seine sämtlichen Zahlungsansprüche (einschließlich bis zum Kündigungszeitpunkt aufgelaufener Zinsen) fällig zu stellen, wenn einer oder mehrere Kündigungsgründe nach Maßgabe der Anleihebedingungen vorliegen, z. B. in bestimmten Fällen der Zahlungsverzögerung oder

einer anderen Pflichtverletzung, bei Zahlungsunfähigkeit oder Eröffnung eines Insolvenzverfahrens, bei Einstellung des Geschäftsbetriebs oder bei Liquidation. Weitere Einzelheiten zu den Kündigungsmöglichkeiten und Bedingungen ergeben sich aus den §§ 7 bis 9 der in diesem Wertpapierprospekt abgedruckten Anleihebedingungen.

Die Emittentin hat zu Gunsten der Anleihegläubiger eine Negativverpflichtung im Hinblick auf die Bestellung von bestimmten Sicherheiten zur Besicherung von Kapitalmarktverbindlichkeiten im Sinne der Anleihebedingungen abgegeben, wobei hiervon (wie in § 2 Abs. 2 der Anleihebedingungen definiert) wiederum bestimmte, für das Geschäft der Dr. Peters Group notwendige Sicherungsrechte ausgenommen sind. Darüber hinaus hat die Emittentin zu Gunsten der Anleihegläubiger eine Positivverpflichtung mit dem Inhalt abgegeben, bis zu dem Zeitpunkt, zu dem alle Zinszahlungen für die Schuldverschreibungen und die vollständige Rückzahlung der Schuldverschreibungen geleistet wurden, darauf hinzuwirken (soweit rechtlich möglich und zulässig), dass die wesentlichen Tochtergesellschaften, sofern erforderlich, eine ausschüttungsfähige Liquidität aufweisen sowie Gewinne bilanzieren (soweit entsprechende Überschüsse erwirtschaftet und bilanziert werden), um zumindest so viele Mittel an die Emittentin auszuschütten, dass die Emittentin stets in der Lage ist, ihre Verpflichtungen aus diesen Anleihebedingungen zu erfüllen. Einzelheiten zu diesen Verpflichtungen – einschließlich etwaiger Ausnahmen von diesen Verpflichtungen – sind in § 2 Abs. 2 bis 4 der in diesem Wertpapierprospekt abgedruckten Anleihebedingungen geregelt.

In Übereinstimmung mit geltendem Recht und den Geschäftsbedingungen der Clearstream Banking AG können die Schuldverschreibungen als Miteigentumsanteil an der Globalurkunde jederzeit übertragen werden. Der Verkauf und die Übereignung der Schuldverschreibungen bedürfen nicht der Genehmigung durch die Emittentin und sind insofern nicht beschränkt.

Verzinsung

Die Schuldverschreibungen werden während der gesamten Laufzeit mit 5,5 % p.a. bezogen auf ihren Nennbetrag verzinst. Die Zinsen sind halbjährlich nachträglich für den vorausgegangenen Zeitraum jeweils am 1. Juni und am 1. Dezember eines jeden Jahres zur Zahlung fällig. Die erste Zahlung ist am 1. Juni 2023 fällig. Die Verzinsung der Schuldverschreibungen endet mit Beginn des Fälligkeitstags, oder, sollte die Emittentin eine Zahlung aus diesen Schuldverschreibungen bei Fälligkeit nicht leisten (und sich damit im Verzug befindet), mit dem Beginn des Tages der tatsächlichen Zahlung.

Der Zinssatz erhöht sich vom ersten Tag des Verzugs bis zur tatsächlichen Zahlung auf 8,50 % per annum. Sind Zinsen im Hinblick auf einen Zeitraum zu berechnen, der kürzer als eine Zinsperiode ist, so werden sie berechnet auf der Grundlage der Anzahl der tatsächlichen verstrichenen Tage im relevanten Zeitraum (gerechnet vom letzten Zinszahlungstag (einschließlich)) dividiert durch die tatsächliche Anzahl der Tage der Zinsperiode (365 Tage bzw. 366 Tage im Falle eines Schaltjahres) (ICMA-Regel 251).

Erfüllt die Emittentin eine oder mehrere ihrer freiwilligen Transparenzpflichten gem. § 17 Abs. 2 der Anleihebedingungen (siehe hierzu unter „*Freiwillige Transparenzverpflichtungen*“) nicht, erhöht sich der Zinssatz gemäß § 4 Abs. 2 der Anleihebedingungen für die auf die Feststellung der Nichterfüllung der Transparenzpflichten folgenden Zinsperiode um 0,5 Prozentpunkte (act/act).

Die Vorlegungsfrist gemäß § 801 Absatz 1 Satz 1 BGB wird für alle fälligen Schuldverschreibungen auf zwei Jahre verkürzt.

Die Verjährungsfrist für Ansprüche aus den Schuldverschreibungen, die innerhalb der Vorlegungsfrist zur Zahlung vorgelegt wurden, beträgt zwei Jahre von dem Ende der betreffenden Vorlegungsfrist an.

Rückzahlung

Die Laufzeit der Schuldverschreibung beginnt am 1. Dezember 2022 (einschließlich) (der „Begebungstag“) und endet am 30. November 2025 (einschließlich) (das „Laufzeitende“). Das Laufzeitende ist davon abweichend jeder andere Tag, zu dem die Schuldverschreibung wirksam gekündigt wird (s. dazu oben „*Die mit den Wertpapieren verbundenen Rechte*“ und nachfolgend „*Kündigungsrechte der Emittentin*“).

Die Schuldverschreibungen werden am ersten Geschäftstag nach dem Laufzeitende (der „Fälligkeitstag“) zum Nennbetrag zurückgezahlt, sofern sie nicht vorher nach Maßgabe der §§ 7 bis 9 zurückgezahlt, zurückgekauft oder entwertet wurden.

Die Schuldverschreibungen werden, wenn sie nach § 7 Abs. 2 der Anleihebedingungen insgesamt vorzeitig zum 30. November 2024 um 24:00 Uhr gekündigt werden, am darauffolgenden Geschäftstag zum Nennbetrag zurückgezahlt. Im Falle einer teilweisen vorzeitigen Kündigung nach § 7 Abs. 3 der Anleihebedingungen werden die Schuldverschreibungen jeweils am darauffolgenden Geschäftstag zum Nennbetrag zurückgezahlt.

Die Emittentin ist berechtigt, jederzeit direkt oder indirekt Schuldverschreibungen am Markt oder auf sonstige Weise zu erwerben. Die angekauften Schuldverschreibungen kann die Emittentin nach eigener Wahl halten, verkaufen oder entwerten.

Kündigungsrechte der Emittentin

Die Emittentin kann die Schuldverschreibungen mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Ende eines Quartals zur vorzeitigen teilweisen oder vollständigen Rückzahlung ordentlich kündigen, falls die Emittentin infolge einer Änderung oder Ergänzung der Steuer- oder Abgabengesetze und -vorschriften der Bundesrepublik Deutschland oder deren politischen Untergliederungen oder Steuerbehörden oder infolge einer Änderung oder Ergänzung der Anwendung oder der amtlichen Auslegung dieser Gesetze und Vorschriften (vorausgesetzt, diese Änderung oder Ergänzung wird am oder nach dem Tag, an dem die Schuldverschreibungen begeben werden, wirksam) am nächstfolgenden Zinszahlungstag zur Zahlung von zusätzlichen Beträgen verpflichtet sein wird und diese Verpflichtung nicht durch das Ergreifen von der Emittentin zur Verfügung stehender zumutbarer Maßnahmen vermieden werden kann.

Die Kündigung ist unwiderruflich, muss den für die Rückzahlung festgelegten Termin nennen und eine Erklärung in zusammengefasster Form enthalten, welche die Emittentin zur vorzeitigen Rückzahlung berechtigen.

Im Falle einer Kündigung der Emittentin besteht der Zinsanspruch anteilig. Die aufgelaufenen Zinsen sind zusammen mit dem gekündigten Rückzahlungsbetrag zur Zahlung fällig. Die Kündigung bzw. Teilkündigung der Schuldverschreibung ist den Anleihegläubigern im Bundesanzeiger bekanntzumachen.

Die Schuldverschreibungen können insgesamt, jedoch nicht teilweise, nach Wahl der Emittentin mit einer Kündigungsfrist von nicht weniger als 30 und nicht mehr als 60 Tagen gegenüber den Anleihegläubigern vorzeitig zum 30. November 2024 um 24:00 Uhr („**Kündigungstermin 1**“) gekündigt und zurückgezahlt werden (das „**Call-Recht**“). Die Rückzahlung der Schuldverschreibungen zum Nennbetrag sowie der bis zu diesem Zeitpunkt angefallenen und noch nicht ausgezahlten Zinsen erfolgt am ersten Geschäftstag nach dem Kündigungstermin 1.

Als Geschäftstage gelten sämtliche Kalendertage, die nicht Sonn- oder gesetzliche Feiertage am Sitz der Emittentin oder der Zahlstelle sind. Die Kündigung und der Kündigungstermin werden ebenfalls im Bundesanzeiger öffentlich bekannt gemacht.

Außerdem können die Schuldverschreibungen jederzeit einmalig oder mehrmalig nach Wahl der Emittentin mit einer Kündigungsfrist von nicht weniger als 30 und nicht mehr als 60 Tagen gegenüber den Anleihegläubigern zum Ende eines jeden Monats („**Kündigungstermin 2**“) teilweise – in Form einer Reduzierung des Nennbetrages – gekündigt und zurückgezahlt werden („**Teilkündigung**“). Eine Teilkündigung ist bis zu einem Volumen von maximal 50 % des insgesamt emittierten Nennbetrags zulässig. Die Zahlung des gekündigten Teilbetrags sowie der bis zu diesem Zeitpunkt angefallenen und noch nicht ausgezahlten Zinsen erfolgt am ersten Geschäftstag nach dem von der Emittentin gewählten Kündigungstermin 2. Die Kündigung, der Teilkündigungsbetrag und der Kündigungstermin werden gemäß § 17 der Anleihebedingungen öffentlich bekannt gegeben.

Im Fall eines Kontrollwechsels (wie in § 9 Abs. 1 der Anleihebedingungen definiert) steht der Emittentin unter Einhaltung einer Frist von nicht weniger als 30 und nicht mehr als 60 Tagen gegenüber den Anleihegläubigern ein außerordentliches Kündigungsrecht zum Ende des zweiten Monats nach dem Tag der Bekanntmachung der Rückzahlungsmittelteilung („**Kündigungstermin 3**“) zu. Im Fall der Ausübung des Kündigungsrechts durch die Emittentin erfolgt die Zahlung des Nennbetrages sowie der bis zu diesem Zeitpunkt angefallenen und noch nicht ausgezahlten Zinsen am ersten Geschäftstag nach dem Kündigungstermin 3. Als Geschäftstage gelten sämtliche Kalendertage, die nicht Sonn- oder gesetzliche Feiertage am Sitz der Emittentin oder der Zahlstelle sind. Die Kündigung und der Kündigungstermin werden gemäß § 17 der Anleihebedingungen öffentlich bekannt gemacht.

Rendite

Die jährliche nominale Rendite der Schuldverschreibungen auf Grundlage des Ausgabebetrages von 100 % des Nennbetrages und Rückzahlung bei Ende der ordentlichen Laufzeit am 30. November 2025 beträgt rechnerisch 5,5 % vor Steuern. Die Rendite wird dabei wie folgt berechnet: $\text{Rendite} = (\text{Zinsertrag} * 100) / \text{Ausgabebetrag}$. Kosten (z.B. Depotgebühren, Fremdspesen oder andere Bankgebühren), die beim Anleger anfallen, wurden dabei nicht berücksichtigt.

Für die Berechnung der individuellen Rendite über die gesamte Laufzeit hat der Anleihegläubiger die Differenz zwischen dem Rückzahlungsbetrag einschließlich der gezahlten Zinsen und dem ursprünglich gezahlten Nennbetrag und etwaiger Stückzinsen sowie die individuelle Laufzeit und seine Transaktionskosten (z.B. Depotgebühren an die vom Anleger beauftragte Bank) zu berücksichtigen. Die jeweilige Nettorendite der Anleihe lässt sich erst am Ende der Laufzeit bestimmen, da sie von den eventuell zu zahlenden Transaktionskosten und von den auf den Zinsertrag zu zahlenden Steuern abhängig ist. Entsprechendes gilt auch für den Fall, dass die Schuldverschreibungen gem. § 7 Abs. 4 der Anleihebedingungen von der Emittentin teilweise gekündigt und der gekündigte Teil gem. § 7 Abs. 2 der Anleihebedingungen zum Nennbetrag zurückgezahlt wird, da weder ein Datum noch die Höhe der Teilkündigung bekannt sind bzw. vorhersehbar sind.

Anwendung des Schuldverschreibungsgesetzes, gemeinsamer Vertreter

Die Anleihegläubiger können gemäß §§ 5-22 des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen („SchVG“) in seiner jeweiligen gültigen Fassung durch Mehrheitsbeschluss Änderungen der Anleihebedingungen zustimmen und zur Wahrung ihrer Rechte einen gemeinsamen Vertreter für alle Anleihegläubiger bestellen. Die Anleihegläubiger können insbesondere einer Änderung wesentlicher Inhalte der Anleihebedingungen, einschließlich der in § 5 Abs. 3 Nr. 1-10 SchVG vorgesehenen Maßnahmen – mit Ausnahme der Ersetzung der Emittentin, die in § 13 der Anleihebedingungen abschließend geregelt ist, – mit den in den vorgesehenen Mehrheiten zustimmen. Ein ordnungsgemäß gefasster Mehrheitsbeschluss ist für alle Anleihegläubiger verbindlich.

Die Anleihegläubiger entscheiden mit der einfachen Mehrheit der gemäß § 6 SchVG an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte. Beschlüsse, durch welche der wesentliche Inhalt der Anleihebedingungen, insbesondere in den Fällen des § 5 Abs. 3 Nr. 1-10 SchVG, geändert wird, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit einer Mehrheit von mindestens 75% der an der Abstimmung gemäß § 6 SchVG teilnehmenden Stimmrechte („qualifizierte Mehrheit“). Dazu gehören insbesondere Beschlüsse über:

- die Veränderung der Fälligkeit, die Verringerung oder der Ausschluss der Zinsen;
- die Verlängerung der Laufzeit;
- die Verringerung der Hauptforderung;
- den Nachrang der Forderung aus den Schuldverschreibungen im Insolvenzverfahren der Emittentin;
- die Umwandlung oder den Umtausch der Schuldverschreibungen in Gesellschaftsanteile, andere Wertpapiere oder andere Leistungsversprechen;
- die Änderung der Währung der Anleihe, insbesondere für den Fall, dass der Euro nicht mehr als gesetzliches Zahlungsmittel anerkannt wird;
- den Verzicht auf das Kündigungsrecht der Anleihegläubiger oder dessen Beschränkungen;
- die Schuldnerersetzung.

Die Anleihegläubiger können mit einem Beschluss im Sinne des § 15 Abs. 2 der Anleihebedingungen mit einfacher Mehrheit die Bestellung und Abberufung eines gemeinsamen Vertreters im Sinne des § 7 SchVG, die Aufgaben und Befugnisse des gemeinsamen Vertreters, die Übertragung von Rechten der Anleihegläubiger auf den gemeinsamen Vertreter und eine Beschränkung der Haftung des gemeinsamen Vertreters bestimmen. Die Bestellung eines gemeinsamen Vertreters bedarf einer qualifizierten Mehrheit, wenn er ermächtigt wird, wesentlichen Änderungen der Anleihebedingungen zuzustimmen.

Beschlüsse der Anleihegläubiger werden im Wege der Abstimmung ohne Versammlung nach § 18 SchVG getroffen.

Anleihegläubiger haben die Berechtigung zur Teilnahme an der Abstimmung zum Zeitpunkt der Stimmabgabe durch besonderen Nachweis der Depotbank gemäß den Anforderungen der Anleihebedingungen und die Vorlage eines Sperrvermerks der Depotbank zugunsten einer Hinterlegungsstelle für den Abstimmungszeitraum nachzuweisen.

Bekanntmachungen betreffend der Maßnahmen nach dem SchVG erfolgen gemäß den §§ 5ff. SchVG sowie durch Bekanntgabe im Bundesanzeiger.

Freiwillige Transparenzverpflichtungen

Die Emittentin hat sich in den Anleihebedingungen dazu verpflichtet, während der Laufzeit der Schuldverschreibungen innerhalb von 8 Monaten eines jeden Geschäftsjahres oder zu demjenigen früheren Zeitpunkt, zu dem sie gesetzlich verpflichtet ist oder wird oder zu dem sie sich im Rahmen einer börslichen Notierung verpflichtet hat, den nach den anwendbaren Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten und geprüften Jahresabschluss der Emittentin sowie den Konzernabschluss der JS Holding GmbH & Co. KG zusammen mit dem Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers oder dem Vermerk über dessen Versagung auf ihrer Internetseite <http://www.dr-peters.de/investor-relations> zu veröffentlichen. Darüber hinaus wird die Emittentin auf ihrer Internetseite <http://www.dr-peters.de/investor-relations> mindestens über die wichtigen Ereignisse im Konzern der Emittentin berichten. Die Emittentin oder die JS Holding GmbH & Co. KG wird jährlich in einem Finanzbericht darüber informieren, ob die Emittentin die Verpflichtungen aus den Anleihebedingungen, insbesondere die Transparenzverpflichtungen, erfüllt hat.

Beschluss zur Schaffung der Wertpapiere

Die Geschäftsführung der Emittentin hat am 18. November 2021 beschlossen, Schuldverschreibungen im Gesamtemissionsvolumen von bis zu EUR 10.000.000,00 zu den in den Anleihebedingungen genannten Konditionen zu begeben. Die Aufstockung des Emissionsvolumens auf bis zu EUR 20.000.000,00 ist gemäß Beschluss möglich. Die Emittentin macht nun von diesem Beschluss durch Emission der Dr. Peters Anleihe I Gebrauch.

Emissionstermin

Die Schuldverschreibungen werden nach Billigung des Prospektes ab dem 21. Oktober 2022 öffentlich angeboten und entsprechend dem Platzierungsergebnis ab dem 1. Dezember 2022 begeben. Das öffentliche Angebot gilt längstens bis 21. Oktober 2023 und endet vorzeitig, sobald die Schuldverschreibungen vollständig platziert wurden.

Übertragbarkeit, Beschränkungen

Die Übertragbarkeit der Schuldverschreibungen ist nicht beschränkt.

Die Schuldverschreibungen dürfen nur im Rahmen der jeweils gültigen Gesetze angeboten werden. Das Angebot der in diesem Prospekt beschriebenen Schuldverschreibungen kann nach den Rechtsordnungen einzelner Länder beschränkt sein. Das gleiche gilt für die Verbreitung dieses Wertpapierprospektes. Personen, die in den Besitz dieses Wertpapierprospekts gelangen, müssen diese Beschränkungen berücksichtigen. Die Emittentin wird bei Veröffentlichung dieses Prospekts keine Maßnahmen ergriffen haben, die ein öffentliches Angebot der Schuldverschreibung unzulässig machen würden, soweit Länder betroffen sind, in denen das öffentliche Angebot von Schuldverschreibungen rechtlichen Beschränkungen unterliegt.

Die Schuldverschreibungen sind und werden insbesondere weder gemäß dem United States Securities Act von 1933 (der „**Securities Act**“) noch nach dem Wertpapierrecht von Einzelstaaten der Vereinigten Staaten von Amerika registriert und dürfen innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an oder für Rechnung oder zugunsten einer U.S.-Person (wie in Regulation S unter dem Securities Act definiert) weder angeboten noch verkauft werden, es sei denn, dies erfolgt gemäß einer Befreiung von den Registrierungspflichten des Securities Act oder des Rechtes eines Einzelstaats der Vereinigten Staaten von Amerika oder in einer Transaktion, die den genannten Bestimmungen nicht unterworfen ist.

Dieses Dokument ist nicht für Personen in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Australien oder Japan bestimmt.

Konditionen des öffentlichen Angebots

Angebotskonditionen

Die Schuldverschreibungen werden zum Ausgabekurs von 100% (Nennbetrag) angeboten. Ein Agio wird nicht erhoben. Für Zeichnungen nach dem Emissionstermin (Beginn der Laufzeit) am 1. Dezember 2022 oder nach einem Zinszahlungstermin der Schuldverschreibungen sind entsprechende Stückzinsen zu entrichten (z.B.: bei einer Zeichnung am 6. Dezember 2022 sind für fünf Tage Stückzinsen zu entrichten, d.h. bei einer Zeichnung von EUR 10.000,00 beträgt der Erwerbserwerb EUR 10.000,00 plus EUR 0,75 Stückzinsen pro Schuldverschreibung, insgesamt also EUR 10.007,50 für zehn Schuldverschreibungen á EUR 1.000,00 Nennwert). Die Stückzinsen sind wirtschaftlich eine Vorauszahlung auf die erste Zinszahlung an den Anleihegläubiger, da diese in voller Höhe erfolgt, unabhängig vom Zeitpunkt der Zeichnung.

Frist – einschließlich etwaiger Änderungen – innerhalb derer das Angebot gilt

Das Angebot gilt in der Bundesrepublik Deutschland und im Großherzogtum Luxemburg in der in der Zeit vom 21. Oktober 2022 bis zum 21. Oktober 2023 (einschließlich). Die Angebotsfrist wird entsprechend verkürzt, sollte eine Vollplatzierung vor dem Ende der Angebotsfrist erfolgen.

Antragsverfahren

Die Anleihen können bei der Emittentin oder über Finanzdienstleister (Finanzintermediäre) erworben werden. Zeichnungen erfolgen über eine vollständige und rechtsverbindliche Zeichnungserklärung. Für die Zeichnungserklärung hält die Emittentin auf der Internetseite www.dr-peters.de/kapitalanlagen/aktuelle-anleihe den erforderlichen Zeichnungsschein zum Download bereit. Die Zeichnungserklärung wird entweder direkt gegenüber der Emittentin (durch eigenständigen Download, Ausdruck, Unterzeichnung und Übersendung des Zeichnungsscheins) oder der Dr. Peters Invest GmbH abgegeben oder von den Finanzdienstleistern über die Dr. Peters Invest GmbH an die Emittentin weitergeleitet, wenn sie vom Anleger gegenüber dem Finanzdienstleister abgegeben wurde. Die Zahlung wird von jedem Zeichner auf das in dem Zeichnungsschein bzw. der Zeichnungserklärung angeführte Bankkonto der Emittentin gezahlt. Die Anleger verzichten gemäß § 151 Abs. 1 BGB auf einen Zugang der Annahmeerklärung.

Im Großherzogtum Luxemburg wird das Angebot durch die Schaltung einer Werbeanzeige in der luxemburgischen Tageszeitung Luxemburger Wort kommuniziert.

Es ist beabsichtigt, die Schuldverschreibungen sowohl privaten als auch institutionellen Anlegern zur Zeichnung anzubieten. Es gibt keine festgelegten Tranchen der Schuldverschreibungen für das öffentliche Angebot in Deutschland bzw. in Luxemburg.

Möglichkeit zur Reduzierung der Zeichnungen, Art und Weise der Erstattung zuviel gezahlter Beträge

Eine Reduzierung oder Kürzung von Zeichnungen ist nicht vorgesehen. Eventuell zu viel gezahlte Beträge (Überzeichnung) werden von der Emittentin unverzüglich auf das angegebene Referenzkonto des Zeichners erstattet.

Mindest- und/oder Höchstbetrag der Zeichnung

Der Mindestinvestitionsbetrag beläuft sich auf EUR 1.000,00, der Höchstbetrag einer Zeichnung ist auf das noch nicht platzierte Emissionsvolumen beschränkt.

Methode für die Bedienung der Wertpapiere und ihre Lieferung, Verteilungs- und Zuteilungsplan

Die Schuldverschreibungen werden den Zeichnern nach Zugang der Zeichnungserklärung bei der Emittentin und vollständigem Eingang des Zeichnungsbetrags ggf. zzgl. Stückzinsen in der Reihenfolge des Eingangs von der Emittentin zugeteilt und über die Zahlstelle (Quirin Privatbank AG, Kurfürstendamm 119, 10711 Berlin) geliefert.

Die Schuldverschreibungen werden ab dem Tag des Beginns der Angebotsfrist am 21. Oktober 2022 bis zum Ende des Angebotszeitraums am 21. Oktober 2023 bzw. bis zur Vollplatzierung laufend platziert und zugeteilt. Zeichnungen von Anlegern werden daher bei Zugang der Zeichnungserklärung bei der Emittentin angenommen und nach vollständigem Eingang des Zeichnungsbetrags ggf. zzgl. Stückzinsen nach Reihenfolge des Eingangs bei der Emittentin bzw. der zuständigen Vertriebsgesellschaft zugeteilt und über die Zahlstelle geliefert. Die Annahme der Zeichnung eines Anlegers wird diesem schriftlich oder per E-Mail bzw. im Rahmen der Wertpapierabrechnung nach Einbuchung der ihm zugeteilten Schuldverschreibungen in sein Depot mitgeteilt.

Modalitäten und Termin für die Bekanntgabe der Angebotsergebnisse

Die Anzahl der zu emittierenden Schuldverschreibungen wird nach dem Ende des Angebotszeitraums gemäß den erhaltenen Zeichnungsangeboten bestimmt und wird zusammen mit dem Ergebnis des Angebots (Nettoemissionserlös) spätestens zwei Wochen nach Ende des Angebotszeitraums auf der Internetseite der Emittentin sowie auf der Internetseite der Börse Luxemburg (www.bourse.lu) veröffentlicht und der CSSF übermittelt.

Vorzugszeichnungsrechte, Verhandelbarkeit der Zeichnungsrechte, Behandlung nicht ausgeübter Zeichnungsrechte

Entfällt, da es keine Vorzugszeichnungsrechte oder anderweitige Zeichnungsrechte gibt.

Preisfestsetzung

Die Schuldverschreibungen werden während der gesamten Platzierungsdauer zum Nennbetrag von 100% angeboten. Bei Zeichnungen nach Emissionsstart oder nach einem Zinszahlungstermin sind entsprechende Stückzinsen zu leisten. Sollten die Schuldverschreibungen bereits vor Beendigung der Angebotsfrist zum Handel in den Freiverkehr einer deutschen Börse (kein geregelter Markt im Sinne der Richtlinie 2014/65/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 15. Mai 2014 über Märkte für Finanzinstrumente (MiFID II) bzw. kein organisierter Markt im Sinne von § 2 Abs. 11 des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG)) einbezogen werden, setzt sich der Preis der über die Börse erworbenen Schuldverschreibungen aus dem für das jeweilige Verkaufsgeschäft ermittelten anwendbaren Kurs und den Stückzinsen seit dem 1. Dezember 2022 bis zu dem Erwerbsgeschäft folgenden Bankarbeitstag.

Neben dem Zeichnungsbetrag und ggf. den Stückzinsen werden dem Anleger von der Emittentin keine weiteren Kosten in Rechnung gestellt.

Platzierung und Übernahme (Underwriting)

Bei der Emission handelt es sich um eine Eigenemission der Emittentin. Die Emittentin hat keinen Vertrag über eine Platzierungsverpflichtung oder eine Übernahme (Underwriting) mit Dritten abgeschlossen.

Die Emittentin schließt mit interessierten Finanzdienstleistern Verträge über die Vermittlung der angebotenen Schuldverschreibungen. Die Vertriebspartner der Emittentin sind nicht verpflichtet,

Schuldverschreibungen in einem bestimmten Volumen zu platzieren. Die Vertriebsverträge lagen zum Datum des Prospekts noch nicht vor. Die Vermittlungsprovision muss zwischen der Emittentin und den interessierten Finanzdienstleistern vor Vertragsschließung vereinbart werden.

Zahlstelle

Zahlstelle der Emittentin der Anleihe ist die Quirin Privatbank AG, Kurfürstendamm 119, 10711 Berlin. Die Emittentin wird dafür Sorge tragen, dass stets mindestens eine Zahlstelle vorhanden ist. Die Emittentin ist berechtigt, andere Banken in der Europäischen Union und mit internationalem Standing als Zahlstellen zu bestellen. Die Emittentin ist weiterhin berechtigt, die Bestellung einer Bank zur Zahlstelle zu widerrufen. Im Fall einer solchen Abberufung oder falls die bestellte Bank nicht mehr als Hauptzahlstelle tätig werden kann oder will, bestellt die Emittentin eine andere Bank in der Europäischen Union und mit internationalem Standing als Zahlstelle. Eine solche Bestellung oder ein solcher Widerruf der Bestellung ist nach Maßgabe der Anleihebedingungen im Bundesanzeiger oder, falls diese nicht möglich sein sollte, durch eine öffentliche Bekanntmachung in sonstiger Weise bekannt zu machen.

Die Zahlstelle ist in dieser Funktion ausschließlich Beauftragte der Emittentin. Zwischen der Zahlstelle und den Anleihegläubigern besteht kein Auftrags- oder Treueverhältnis. Die Hauptzahlstelle ist von den Beschränkungen des § 181 BGB und etwaigen gleichartigen Beschränkungen des anwendbaren Rechts anderer Länder befreit.

Zulassung zum Handel und Handelsmodalitäten

Eine Zulassung der Schuldverschreibungen zum Handel ist durch Einbeziehung in den Freiverkehr einer deutschen Börse (geplant ist die Frankfurter Wertpapierbörse) vorgesehen. Bei dem Freiverkehr an einer deutschen Börse handelt es sich nicht um einen geregelten Markt im Sinne der Richtlinie 2014/65/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 15. Mai 2014 über Märkte für Finanzinstrumente (MiFID II) bzw. nicht um einen organisierten Markt im Sinne von § 2 Abs. 11 des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG).

Weitere Angaben

Von Abschlussprüfern geprüfte oder durchgesehene andere Angaben

Neben den geprüften Jahresabschlüssen der Emittentin zum 31. Dezember 2020 und 31. Dezember 2021 und den Kapitalflussrechnungen für 2020 und 2021 wurden von Abschlussprüfern keine anderen in der Wertpapierbeschreibung enthaltenen Angaben geprüft oder durchgesehen.

Rating

Für die Wertpapiere wurde zum Datum des Wertpapierprospekts kein Rating erstellt.

BESTEuerung DER SCHULDVERSCHREIBUNG

Warnhinweis: Die Steuergesetzgebung des Mitgliedsstaats des Anlegers und des Gründungsstaats der Emittentin können sich auf die Erträge aus dem Wertpapier auswirken.

Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland

Einleitung

Die folgenden Ausführungen geben einen Überblick über die wichtigsten Gesichtspunkte des deutschen Steuerrechts, die im Rahmen des Erwerbs und des Haltens von Schuldverschreibungen, die für den Anleger von Bedeutung sein können. Diese Ausführungen sind nicht als umfassende Erläuterung sämtlicher steuerrechtlicher Aspekte zu verstehen, die für eine Entscheidung zur Investition in die Schuldverschreibungen relevant sein könnten. Es handelt sich vielmehr lediglich um wesentliche Teilaspekte. Ferner berücksichtigen die Ausführungen naturgemäß keine Tatsachen, die aufgrund der besonderen persönlichen Verhältnisse ggf. für bestimmte Anleger maßgebend sein könnten.

Die Ausführungen geben den Rechtsstand in der Bundesrepublik Deutschland zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Wertpapierprospekts wieder. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich dieser Rechtsstand jedoch – möglicherweise auch rückwirkend – ändern kann. Es wird darüber hinaus empfohlen, sich im Hinblick auf die persönlichen steuerrechtlichen Folgen des Erwerbs, des Haltens, der Veräußerung bzw. der unentgeltlichen Übertragung der Schuldverschreibungen durch eigene steuerliche oder rechtliche Berater zu informieren und beraten zu lassen. Dies gilt auch im Hinblick auf das ggf. einzuleitende Verfahren zur möglichen Erstattung deutscher Kapitalertragsteuer als Quellensteuer. Nur die zur Steuerberatung zugelassenen Personen vermögen die persönlichen steuerlichen Einzelheiten des Investors und die sich daraus ergebenden steuerlichen Folgen vollumfassend zu beurteilen. Die Emittentin übernimmt keinerlei Verantwortung für die Einbehaltung der Steuern an der Quelle.

Im Inland ansässige Anleger

Natürliche und juristische Personen, die im Inland einen Wohnsitz oder ihren gewöhnlichen Aufenthalt bzw. ihre Geschäftsleitung oder ihren Sitz haben, sind in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig und unterliegen mit ihrem weltweiten Einkommen der Besteuerung in Deutschland.

Besteuerung von im Privatvermögen gehaltenen Schuldverschreibungen

Zinsen sowie Erträge aus der Einlösung oder Veräußerung einer Schuldverschreibung, sind – soweit sie im steuerlichen Privatvermögen eines in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt Steuerpflichtigen gehalten werden – Einkünfte aus Kapitalvermögen und gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 7 bzw. § 20 Abs. 2 Nr. 7 Einkommensteuergesetz (EStG) in Deutschland zu versteuern.

Die Kapitalerträge (Zinsen) sowie Erträge aus einer Einlösung oder Veräußerung der Schuldverschreibungen unterliegen bei Zufluss der Kapitalertragsteuer durch die auszahlende Stelle, sofern

es sich bei der auszahlenden Stelle um ein inländisches Kreditinstitut oder ein inländisches Finanzdienstleistungsinstitut oder ein inländisches Wertpapierhandelsunternehmen oder eine inländische Wertpapierhandelsbank handelt. Zur Auszahlung kommen daher nur Beträge nach Abzug der Kapitalertragsteuer nebst Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer.

Bemessungsgrundlage für die Kapitalertragsteuer ist bei Zinserträgen der jeweilige Zinsbetrag. Im Fall einer Veräußerung oder Einlösung der Schuldverschreibungen ist Bemessungsgrundlage für die Kapitalertragsteuer die Differenz zwischen dem Veräußerungspreis (inklusive Stückzinsen) bzw. Einlösungsbetrag und den Anschaffungskosten, wobei vom Veräußerungspreis bzw. Einlösungsbetrag noch diejenigen Aufwendungen abzuziehen sind, die im unmittelbaren sachlichen Zusammenhang mit dem Veräußerungs- bzw. Einlösungsgeschäft stehen, wenn die Schuldverschreibungen von der die Kapitalerträge auszahlenden Stelle erworben oder veräußert und seitdem verwahrt oder verwaltet worden sind. Werden die Anschaffungskosten nicht nachgewiesen, sind nach entsprechender gesetzlicher Vorgabe pauschal 30 % der Einnahmen aus der Veräußerung oder Einlösung als Bemessungsgrundlage für die Ermittlung des vorzunehmenden Kapitalertragssteuerabzugs anzusetzen. Wird ein Nachweis der Anschaffungskosten im Rahmen der Einkommensteuerveranlagung vorgelegt, kann die Pauschalbesteuerung durch den tatsächlichen Veräußerungsgewinn ersetzt werden.

Die Steuerbelastung unter Anwendung des aktuellen Kapitalertragsteuersatzes beträgt einschließlich Solidaritätszuschlag 26,375%. Besteht eine Kirchensteuerpflicht, wird diese als Zuschlag zur Kapitalertragsteuer erhoben. Die Daten hierfür werden automatisiert durch das Bundeszentralamt für Steuern bereitgestellt. Der Steuerpflichtige hat das Recht, dem Abruf seiner Kirchensteuermerkmale zu widersprechen (sogenannter Sperrvermerk). Der Sperrvermerk ist schriftlich auf amtlich vorgeschriebenen Vordruck oder elektronisch über das BZStOnline-Portal beim Bundeszentralamt für Steuern zu beantragen. Der Sperrvermerk gilt bis auf Widerruf. Rechtsfolge des Sperrvermerks ist, dass für jeden Veranlagungszeitraum, in dem Kapitalertragsteuer einbehalten worden ist, die Kapitalerträge im Rahmen einer Steuererklärung angegeben werden müssen. Da die Kirchensteuer der Landesgesetzgebung unterliegt, variiert ihre Höhe je nach Bundesland.

Aufgrund der abgeltenden Wirkung ist die Einkommensteuer grundsätzlich mit Abführung der Kapitalertragsteuer sowie Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer hinsichtlich dieser Einkünfte abgegolten. Eine Pflicht zur Einbeziehung dieser Einkünfte in die Einkommensteuererklärung besteht daher grundsätzlich nicht. Ein Antrag auf Günstigerprüfung bei individuell niedrigerem Steuersatz ist jedoch möglich.

Bei der sog. Günstigerprüfung werden auf Antrag des Steuerpflichtigen die Einkünfte aus Kapitalvermögen auch im Rahmen der Steuerveranlagung berücksichtigt, wenn dies zu einer niedrigeren Einkommensteuer führt. Der Antrag kann für den jeweiligen Veranlagungszeitraum im Rahmen der Steuererklärung aber nur einheitlich für sämtliche Kapitalerträge gestellt werden. Bei zusammen veranlagten Ehegatten kann der Antrag nur einheitlich für sämtliche Kapitalerträge beider Ehegatten gestellt werden. Von der auszahlenden Stelle ist dem Steuerpflichtigen dazu über die im Abzugswege einbehaltenen Steuerbeträge und die Höhe der noch nicht ausgeglichenen Verluste eine Steuerbescheinigung nach amtlichem Muster zu erstellen.

In Zusammenhang mit den Kapitaleinkünften stehende tatsächliche Werbungskosten finden bei der Ermittlung der Einkünfte aus Kapitalvermögen keine Berücksichtigung. Als Ausgleich kann ein

Sparer-Pauschbetrag in Höhe von EUR 801,00 (bzw. EUR 1.602,00 bei zusammen veranlagten Ehegatten) als Werbungskosten abgezogen werden. Erfolgt die Vorlage eines Freistellungsauftrags, können diese Pauschbeträge auch bereits beim Kapitalertragsteuerabzug berücksichtigt werden. Der Abzug des Sparer-Pauschbetrags ist allerdings auf die Höhe der Einkünfte aus Kapitalvermögen beschränkt, soweit diese niedriger als EUR 801,00 bzw. EUR 1.602,00 sind.

Bei Verlusten aus Kapitalvermögen werden diese grundsätzlich innerhalb derselben Einkunftsart im Rahmen des Kapitalertragsteuerabzugs von der auszahlenden Stelle verrechnet. Nach der Verrechnung verbleibende Verluste werden, wenn der auszahlenden Stelle bis zum 15. Dezember des laufenden Jahres kein Antrag auf Erstellung einer Verlustbescheinigung vorliegt, in das nächste Jahr vorgetragen. Eine Verrechnung der Verluste aus Kapitalvermögen mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ist ausgeschlossen. Wenn der auszahlenden Stelle ein Antrag auf Verlustbescheinigung vorgelegt wird, sind die Verluste auf Antrag im Rahmen der Steuerveranlagung zu berücksichtigen. In diesem Fall entfällt der Verlustübertrag auf das Folgejahr.

Bei Vorlage einer Nichtveranlagungs-Bescheinigung wird Kapitalertragsteuer nicht einbehalten. Hierzu ist die Vorlage der vom Wohnsitzfinanzamt ausgestellten Bescheinigung bei der auszahlenden Stelle erforderlich.

Besteuerung der im Betriebsvermögen gehaltenen Schuldverschreibung

Werden die Schuldverschreibungen von in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtigen natürlichen Personen, Kapitalgesellschaften oder Personengesellschaften im steuerlichen Betriebsvermögen gehalten, so sind die vorstehend für im Privatvermögen gehaltene Schuldverschreibungen beschriebenen Regelungen zur Abgeltungsteuer nicht anwendbar. Zinsen und Gewinne einer eventuellen Veräußerung oder Einlösung der Schuldverschreibungen unterliegen vielmehr der Körperschaftsteuer bzw. der Einkommensteuer (jeweils zuzüglich Solidaritätszuschlag) und – soweit anwendbar – auch der Gewerbesteuer. Mit den Schuldverschreibungen im Zusammenhang stehende Aufwendungen sind grundsätzlich als Betriebsausgaben abzugsfähig. Die auszahlende Stelle hat die Kapitalertragsteuer sowie den Solidaritätszuschlag grundsätzlich einzubehalten. Die Zinsen und Gewinne aus der Veräußerung oder der Einlösung der Schuldverschreibungen sind daher im Rahmen der Steuerveranlagung anzugeben. Die einbehaltenen Beträge können im Rahmen der Steuerveranlagung angerechnet werden. Der Einbehalt von Kapitalertragsteuer kann bei Veräußerungsgewinnen unterbleiben, wenn (i) eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft, die kein inländisches Kreditinstitut oder inländisches Finanzdienstleistungsinstitut ist, Gläubiger der Kapitalerträge ist oder (ii) die Kapitalerträge Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und der Gläubiger der Kapitalerträge dies gegenüber der auszahlenden Stelle nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck erklärt.

Nicht in der Bundesrepublik Deutschland ansässige Anleger

Natürliche und juristische Personen, die nicht in der Bundesrepublik Deutschland steuerlich ansässig sind und die daher in der Bundesrepublik Deutschland nicht unbeschränkt einkommen- bzw. körperschaftsteuerpflichtig sind, unterliegen mit ihren Erträgen aus den Schuldverschreibungen grundsätzlich nicht der deutschen Einkommen- und Körperschaftsteuer. Üblicherweise ist von den Zahlungen an diese Personen auch keine Kapitalertragsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag)

einzubehalten. Es gelten jedoch Ausnahmen, soweit die Schuldverschreibungen einer inländischen Betriebsstätte oder einem inländischen ständigen Vertreter zuzurechnen sind. Entsprechendes gilt, wenn diese aus sonstigen Gründen zu den inländischen Einkünften im Sinne des § 49 EStG gehören. Kommt es danach zu einer beschränkten Steuerpflicht, gelten grundsätzlich die oben genannten Grundsätze für die Besteuerung der Kapitalerträge.

Es sei darauf hingewiesen, dass bei Zinszahlungen an wirtschaftliche Eigentümer, die ihren Wohnsitz in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union haben, Kontrollmitteilungen an das Bundeszentralamt für Steuern zum Zwecke des Informationsaustausches erfolgen. Als wirtschaftlicher Eigentümer gilt, abgesehen von bestimmten Ausnahmetatbeständen, jede natürliche Person, die eine Zinszahlung vereinnahmt oder zu deren Gunsten eine Zinszahlung erfolgt. Das Bundeszentralamt für Steuern leitet diese Auskünfte an die zuständige ausländische Steuerbehörde im Ansässigkeitsstaat des Empfängers weiter. Der Informationsaustausch erfolgt grundsätzlich zwischen den Mitgliedstaaten der Europäischen Union in einem automatisierten Verfahren.

Die Besteuerung von Zinszahlungen und sonstigen Leistungen im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen richtet sich jeweils nach dem für den Zahlungsempfänger geltenden nationalen Steuerrecht. Ausländische Anleger sollten bei Fragen zur Besteuerung fachmännischen Rat einholen.

Besteuerung im Großherzogtum Luxemburg

Einleitung

In den nachfolgenden Abschnitten bezieht sich der Ansässigkeitsbegriff ausschließlich auf die Bestimmungen zu Ertragssteuern nach Luxemburger Recht. Jeder Verweis auf eine Steuer, Abgabe, sonstige Gebühr oder einen Einbehalt einer vergleichbaren Gattung bezieht sich ausschließlich auf Steuern und Konzepte nach Luxemburger Recht. Ein Verweis auf die Luxemburger Einkommensteuer umfasst üblicherweise die Körperschaftsteuer (*impôt sur le revenu des collectivités*), die Gewerbesteuer (*impôt commercial communal*), den Solidaritätszuschlag (*contribution au fonds pour l'emploi*) und die Einkommensteuer (*impôt sur le revenu*). Zudem können Investoren der Vermögensteuer (*impôt sur la fortune*) sowie anderen Steuern und Abgaben unterworfen sein. Die Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und der Solidaritätszuschlag sind grundsätzlich durch die meisten steuerpflichtigen juristischen Personen zu entrichten. Dagegen sind natürliche Personen üblicherweise der Einkommensteuer und dem Solidaritätszuschlag unterworfen. Unter bestimmten Voraussetzungen kann eine natürliche Person, wenn sie in Ausübung einer geschäftlichen oder unternehmerischen Tätigkeit agiert, auch der Gewerbesteuer unterliegen.

Die Darstellung gibt den Rechtsstand im Großherzogtum Luxemburg zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Wertpapierprospekts wieder. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich dieser Rechtsstand jedoch – möglicherweise auch rückwirkend – ändern kann. Die Darstellung verfolgt nicht die Absicht, Rechtsberatung, Steuerberatung oder Beratung in sonstigen Angelegenheiten zu erteilen. Es wird deshalb empfohlen, sich im Hinblick auf die persönlichen steuerrechtlichen Folgen des Erwerbs, des Haltens, der Veräußerung bzw. der unentgeltlichen Übertragung der Schuldverschreibungen durch eigene steuerliche oder rechtliche Berater zu informieren und beraten zu lassen. Nur die zur Steuerberatung zugelassenen Personen vermögen die persönlichen

steuerlichen Einzelheiten des Investors und die sich daraus ergebenden steuerlichen Folgen vollumfassend zu beurteilen. Die Emittentin übernimmt keinerlei Verantwortung für die Einbehaltung von Quellensteuern im Rahmen der diesbezüglich unten dargestellten Wahlrechte.

Ansässigkeit der Anleihegläubiger

Ein Anleihegläubiger ist nicht allein deswegen im steuerlichen Sinn in Luxemburg ansässig oder wird als in Luxemburg ansässig angesehen, weil er in Luxemburg Schuldverschreibungen erwirbt. Dies gilt gleichermaßen für die bloße Inhaberschaft, die Einlösung, die Erfüllung, die Lieferung oder die Eintreibung der Schuldverschreibungen.

Quellensteuer

In Luxemburg ansässige Anleihegläubiger

Die Zahlung von Zinsen oder vergleichbaren Einkünfte (soweit diese marktüblich sind, was zwischen unabhängigen Dritten grundsätzlich anzunehmen ist), die von luxemburgischen Zahlstellen an in Luxemburg ansässige Anleihegläubiger (sowohl natürliche Personen als auch Gesellschaften) geleistet werden, unterliegen grundsätzlich keiner Quellensteuer.

Jedoch können in Luxemburg ansässige natürliche Personen, die lediglich im Rahmen der Verwaltung ihres Privatvermögens handeln (d.h. nicht im Rahmen einer gewerblichen oder landwirtschaftlich- und forstwirtschaftlichen Tätigkeit oder der Ausübung eines freien Berufs), unter Einhaltung bestimmter formeller Voraussetzungen für die abgeltende Quellensteuer von 20% optieren, soweit sie wirtschaftliche Eigentümer von Zinszahlungen oder ähnlichen Einkünften sind, die durch eine Zahlstelle geleistet wurden, die zwar außerhalb von Luxemburg, aber (i) in der EU oder (ii) dem EWR ansässig ist. In derartigen Fällen wird die Quellensteuer von 20% auf Grundlage der gleichen Beträge errechnet, die bei Zahlung durch eine luxemburgische Zahlstelle einschlägig wären. Die Option für die Quellensteuer von 20% muss alle Zinszahlungen durch eine Zahlstelle an den in Luxemburg ansässigen wirtschaftlichen Eigentümer über das gesamte betreffende Kalenderjahr enthalten und ist, sobald einmal für ein betreffendes Kalenderjahr ausgeübt, unwiderruflich. Im Falle der Ausübung der Option muss die Quellensteuer von 20% bis spätestens zum 31. März des Folgejahres, nachdem die Einkünfte vereinnahmt wurden, erklärt und geleistet werden. Nach diesem Datum kann die Option nicht mehr gezogen werden.

In Luxemburg nicht ansässige Anleihegläubiger

Zinszahlungen (einschließlich Stückzinsen auf Schuldverschreibungen), die von einer luxemburgischen Zahlstelle an nicht in Luxemburg ansässige Anleihegläubiger (unabhängig davon, ob es sich um natürliche Personen oder Kapitalgesellschaften handelt) geleistet werden, unterliegen nicht der Quellenbesteuerung (soweit diese marktüblich sind, was zwischen unabhängigen Dritten grundsätzlich anzunehmen ist). Es besteht zudem keine luxemburgische Quellenbesteuerung im Falle der Rückzahlung des Nennbetrages und im Falle des Rückkaufs oder Tauschs der Schuldverschreibungen.

Ein Anleihegläubiger kann nicht allein aufgrund des Besitzes der Schuldverschreibungen oder der Ausführung, Erfüllung, Lieferung und/oder Vollstreckung der Schuldverschreibungen in Luxemburg ansässig werden oder als ansässig gelten.

Einkommensbesteuerung der Anleihegläubiger

In Luxemburg ansässige natürliche Personen

In Luxemburg ansässige Anleihegläubiger, die im Rahmen ihrer privaten Vermögensverwaltung Zinsen, Rückkaufgewinne oder Ausgabedisagios in Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen erzielen, haben diese in ihr zu versteuerndes Einkommen einzubeziehen. Das zu versteuernde Einkommen unterliegt dann der progressiven Einkommensteuer, sofern von einer luxemburgischen Zahlstelle auf solche Zahlungen keine 20 %-ige Quellensteuer erhoben wurde und der Anleihegläubiger auch nicht für die Anwendung dieser Quellensteuer im Falle einer nicht in Luxemburg ansässigen Zahlstelle optiert hat (s. Ausführungen zur Quellensteuer).

In Luxemburg sind Gewinne anlässlich des Verkaufs, der Veräußerung oder der Einlösung der Schuldverschreibungen, die im Privatvermögen gehalten werden, nur steuerpflichtig, wenn es sich bei dem Gewinn um einen sogenannten Spekulationsgewinn handelt. Ein Spekulationsgewinn liegt vor, wenn die Schuldverschreibungen innerhalb von sechs Monaten nach ihrem Erwerb veräußert werden oder die Veräußerung der Schuldverschreibungen vor deren Erwerb erfolgt. Dieser Spekulationsgewinn ist mit dem ordentlichen Einkommensteuersatz zu versteuern. Weiterhin hat ein in Luxemburg ansässiger Anleihegläubiger, der im Rahmen seiner privaten Vermögensverwaltung handelt, den Anteil des Gewinns, der auf aufgelaufene, aber noch nicht gezahlte Zinsen entfällt, seinem steuerpflichtigen Einkommen hinzuzurechnen, sofern dieser in den Schuldverschreibungen bzw. in deren Bedingungen ausgewiesen ist.

In Luxemburg ansässige Anleihegläubiger, die in Ausübung einer gewerblichen oder professionellen Tätigkeit Einkünfte und Gewinne anlässlich des Verkaufs, der Veräußerung oder der Einlösung der Schuldverschreibungen erzielen, müssen diese in ihr zu versteuerndes Einkommen einbeziehen. Einkünfte aus Gewerbebetrieb unterliegen zusätzlich der Gewerbesteuer (nicht jedoch land- und forstwirtschaftliche Einzelunternehmer und Freiberufler). Der Gewinn anlässlich eines Verkaufs, einer Veräußerung oder einer Einlösung ist die Differenz zwischen dem Verkaufserlös (einschließlich der aufgelaufenen, aber noch nicht gezahlten Zinsen) und dem Anschaffungspreis bzw. dem Buchwert der Schuldverschreibungen, soweit dieser niedriger ist als der Anschaffungspreis.

Im Sinne dieses Abschnitts umfasst eine Veräußerung sowohl den Verkauf sowie jede anderweitige Veräußerung der Schuldverschreibungen, z. B. in Form eines Tausches oder einer Einbringung als Einlage.

In Luxemburg ansässige Gesellschaften

Der steuerbare Gewinn von luxemburgischen voll steuerpflichtigen Kapitalgesellschaften (*sociétés de capitaux*) unterliegt der Körperschaft- und Gewerbesteuer und umfasst u.a. Einkünfte aus den Schuldverschreibungen sowie Gewinne aus dem Verkauf, der Veräußerung und der Einlösung der Schuldverschreibungen, soweit die Gesellschaft zum Zweck der Besteuerung in Luxemburg an-

sässig ist. Der zu versteuernde Gewinn ist die Differenz zwischen dem Verkaufserlös (einschließlich der aufgelaufenen, aber noch nicht gezahlten Zinsen) und dem Anschaffungspreis bzw. dem Buchwert der Schuldverschreibungen, soweit dieser niedriger ist, als der Anschaffungspreis.

In Luxemburg Ansässige, die einem gesonderten Steuersystem unterliegen

Anleihegläubiger, die nach dem Gesetz vom 11. Mai 2007 Gesellschaften zur Verwaltung von Familienvermögen sind, oder Fonds, die dem Gesetz vom 17. Dezember 2010 unterliegen, oder Spezialfonds, die dem Gesetz vom 13. Februar 2007 unterliegen sowie RAIFs (*reserved alternative investments funds*), die dem Gesetz vom 23. Juli 2016 unterliegen und nicht als Risikokapitalgesellschaften ausgestaltet sind, sind in Luxemburg von der Körperschaftsteuer befreit. Zudem unterliegen Einkünfte aus den Schuldverschreibungen sowie Gewinne durch deren Verkauf oder anderweitigen Veräußerung nicht der luxemburgischen Körperschaftsteuer.

Besondere Steuerregime gelten zudem für luxemburgische Pensionsfonds (*assep / sepcav*).

In Luxemburg nicht ansässige Anleihegläubiger

Nicht der luxemburgischen Einkommensteuer unterliegen nicht ansässige Anleihegläubiger, die weder eine Betriebsstätte noch einen ständigen Vertreter in Luxemburg haben, denen die Schuldverschreibungen zuzurechnen sind.

Insoweit als ein nicht ansässiger Anleihegläubiger eine Betriebsstätte oder einen ständigen Vertreter in Luxemburg unterhält, denen die Schuldverschreibungen zuzurechnen sind, sind sämtliche erzielten Gewinne aus den Schuldverschreibungen in seine inländischen (luxemburgischen) Einkünfte einzubeziehen und in Luxemburg zu versteuern. Der zu versteuernde Gewinn ist die Differenz zwischen dem Verkaufserlös (einschließlich der aufgelaufenen, aber noch nicht gezahlten Zinsen) und dem Anschaffungspreis bzw. dem Buchwert der Schuldverschreibungen, soweit dieser niedriger ist als der Anschaffungspreis.

Vermögensteuer

In Luxemburg ansässige Anleihegläubiger oder nicht ansässige Anleihegläubiger, deren Schuldverschreibungen einer luxemburgischen Betriebsstätte oder einem ständigen Vertreter in Luxemburg zuzurechnen sind, unterliegen grundsätzlich der Vermögensteuer, es sei denn, es handelt sich beim Anleihegläubiger um (i) eine natürliche Person, die lediglich im Rahmen der Verwaltung ihres Privatvermögens handelt, (ii) einen Fonds nach dem Gesetz vom 17. Dezember 2010, (iii) eine Verbriefungsgesellschaft nach dem Gesetz vom 22. März 2004 über Verbriefungen, (iv) eine Gesellschaft im Sinne des Gesetzes vom 1. Juni 2004 über Investmentgesellschaften zur Anlage in Risikokapital, (v) einen Spezialfonds nach dem Gesetz vom 13. Februar 2007, (vi) einen RAIF nach dem Gesetz vom 23. Juli 2016 oder (vi) eine Gesellschaft zur Verwaltung von Familienvermögen nach dem Gesetz vom 11. Mai 2007.

Für in Luxemburg ansässige Anleihegläubiger, die weder natürliche Personen sind, die lediglich im Rahmen der Verwaltung ihres Privatvermögens handeln, noch Spezialfonds nach dem Gesetz

vom 13. Februar 2007, noch RAIF nach dem Gesetz vom 23. Juli 2016, die nicht als Risikokapitalgesellschaften ausgestaltet sind, gelten die Regeln zur Mindest-Vermögensteuer (§8 (2) Vermögensteuergesetz).

Registrierungs- oder Stempelgebühr

Die Begebung, der Rückkauf oder die Veräußerung der Schuldverschreibungen unterliegt für die Anleihegläubiger in Luxemburg keiner obligatorischen Registrierungs- oder Stempelgebühr

Erbschaft- und Schenkungsteuer

Schuldverschreibungen einer natürlichen Person, die zum Zweck der Erbschaftsbesteuerung nicht in Luxemburg ansässig ist, unterliegen im Fall eines Transfers in Folge des Todes des Anleihegläubigers keiner Erbschaftbesteuerung in Luxemburg. Falls die Schenkung in Luxemburg notariell beurkundet wird oder in Luxemburg registriert wird, kann auf die Schenkung der Schuldverschreibungen Schenkungsteuer erhoben werden.

Meldung grenzüberschreitender Steuergestaltungen (DAC 6) in Luxemburg

Am 21. März 2020 hat das luxemburgische Parlament das Gesetz zur Umsetzung der EU-Richtlinie 2018/822 des Rates vom 25. Mai 2018 bezüglich des verpflichtenden automatischen Informationsaustauschs („VAI“) im Bereich der Besteuerung über meldepflichtige grenzüberschreitende Gestaltungen („DAC 6“ oder die „Richtlinie“) verabschiedet („DAC 6 Gesetz“).

Gestaltungen, die in den Geltungsbereich von mindestens einem der im Anhang des DAC 6 Gesetzes definierten Kennzeichen fallen, müssen unter gewissen Voraussetzungen im Rahmen des VAI offengelegt werden. Die Offenlegungspflichten beziehen sich auf grenzüberschreitende Gestaltungen, an denen entweder mehr als ein EU-Mitgliedstaat oder ein EU-Mitgliedstaat und ein Drittland beteiligt sind.

Die Meldepflicht bei grenzüberschreitenden Gestaltungen, die in den Anwendungsbereich des DAC 6 Gesetz fallen, obliegt grundsätzlich dem Intermediär, es sei denn, die Meldung würde dessen gesetzliches Berufsgeheimnis verletzen. In letzterem Fall sollte der betroffene Intermediär jeden anderen Intermediär oder, falls es keinen solchen gibt, den betreffenden Steuerpflichtigen darüber informieren, dass die Meldepflicht auf diesen übergeht.

Ein Intermediär ist definiert als jede Person, die eine meldepflichtige grenzüberschreitende Gestaltung konzipiert, vermarktet, organisiert oder zur Umsetzung bereitstellt oder die die Umsetzung einer solchen Gestaltung verwaltet. Dazu können insbesondere Steuerberater, Rechtsanwälte und Buchhalter gehören (die sich unter gewissen Voraussetzungen auf ihr Berufsgeheimnis berufen und von der Offenlegung meldepflichtiger grenzüberschreitender Gestaltungen absehen können). Das DAC 6 Gesetz erweitert den Kreis der Intermediäre weiter auf alle Personen, die unter Berücksichtigung der relevanten Fakten, Umstände und verfügbaren Informationen sowie des einschlägigen Fachwissens wissen oder vernünftigerweise wissen müssten, dass sie unmittelbar oder über andere Personen Hilfe, Unterstützung oder Beratung im Hinblick auf Konzeption, Vermark-

tung, Organisation, Bereitstellung zur Umsetzung oder Verwaltung der Umsetzung einer meldepflichtigen grenzüberschreitenden Gestaltung geleistet haben. Dementsprechend ist das Verständnis des Begriffs "Intermediär" bewusst sehr weit gefasst und schließt jede Person ein, die Steuerberatung anbietet oder über Kenntnisse in diesem Bereich verfügt.

Während der VAI ab dem 1. Juli 2020 gilt, müssen meldepflichtige grenzüberschreitende Gestaltungen ab dem 25. Juni 2018 (d. h. dem Datum des Inkrafttretens von DAC 6) innerhalb von 30 Tagen gemeldet werden. Diese Frist beginnt mit dem frühesten der folgenden Stichtage: (i) Der Tag, nachdem die meldepflichtige grenzüberschreitende Gestaltung für die Umsetzung zur Verfügung gestellt wurde; (ii) der Tag, nachdem die meldepflichtige grenzüberschreitende Vereinbarung für die Umsetzung durch den Nutzer bereit ist; oder (iii) wenn der erste Schritt zur Umsetzung der meldepflichtigen grenzüberschreitenden Vereinbarung erfolgt ist. Daraus folgt, dass Intermediäre seit dem 25. Juni 2018 potenziell meldepflichtige Beratungsleistungen verfolgen müssen.

Darüber hinaus kann von den betroffenen Steuerpflichtigen verlangt werden, in jedem Jahr, in dem sie eine Gestaltung in Anspruch nehmen, diesbezüglich Informationen jährlich mit ihrer Steuererklärung einzureichen.

Die von den Steuerbehörden gesammelten Informationen unterliegen einem automatischen Informationsaustausch mit den Steuerbehörden aller anderen EU-Mitgliedstaaten über eine zentrale Datenbank. Der Informationsaustausch soll innerhalb eines Monats nach dem Ende des Quartals, in dem die Informationen eingereicht wurden, erfolgen.

Nach dem DAC 6 Gesetz betragen die Sanktionen bei Nichteinhaltung des VAI bis zu 250.000 EUR und können von den Intermediären und ggf. von den Steuerpflichtigen erhoben werden.

Die bloße Zeichnung der Schuldverschreibung sollte für den Anleihegläubiger (sofern dieser gegenüber der Emittentin eine unabhängige Drittpartei ist) in Luxemburg grundsätzlich nicht zu einer Meldepflicht führen.

HISTORISCHE FINANZINFORMATIONEN

- Geprüfter Jahresabschluss 2021 einschließlich Kapitalflussrechnung 2021 der Emittentin mit Testat des Wirtschaftsprüfers.
- Geprüfter Jahresabschluss 2020 der Emittentin mit Testat des Wirtschaftsprüfers.
- Kapitalflussrechnung 2020 und Bescheinigung des Wirtschaftsprüfers über die Prüfung.
- Ungeprüfte Zwischenfinanzinformationen 2022 (Bilanz zum 30.6.2022, Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1.1.2022 bis zum 30.6.2022).

**Geprüfter Jahresabschluss 2021
einschließlich
Kapitalflussrechnung 2021 der Emittentin
mit
Testat des Wirtschaftsprüfers**

Testatsexemplar

DS Investor GmbH
Dortmund

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN
ABSCHLUSSPRÜFERS



Inhaltsverzeichnis	Seite
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021.....	1
1. Bilanz zum 31. Dezember 2021.....	2
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021.....	5
3. Anhang für das Geschäftsjahr 2021.....	7
4. Kapitalflussrechnung.....	11
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS.....	1

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021**

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	33.000.000,00	33.000.000,00
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	9.669.491,88	0,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		
EUR 9.570.000,00 (Vorjahr: EUR 0,00)		
II. Guthaben bei Kreditinstituten	26.780,15	628,81
	9.696.272,03	628,81
	42.696.272,03	33.000.628,81

	Passiva	
	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	51.500,00	51.500,00
II. Kapitalrücklage	32.998.500,00	32.998.500,00
III. Bilanzverlust	-642.390,21	-543.570,65
	32.407.609,79	32.506.429,35
B. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	31.574,25	5.035,00
	31.574,25	5.035,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	9.585.000,00	0,00
EUR 9.585.000,00 (Vorjahr: EUR 0,00)		
2. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	41,06	0,00
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr		
EUR 41,06 (Vorjahr: EUR 0,00)		
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	489.231,10	489.164,46
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
EUR 489.231,10 (Vorjahr: EUR 489.164,46)		
4. sonstige Verbindlichkeiten	182.815,83	0,00
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
EUR 182.815,83 (Vorjahr: EUR 0,00)		
	10.257.087,99	489.164,46
	42.696.272,03	33.000.628,81

DS Investor GmbH, Dortmund

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	2021	2020
	€	€
1. Sonstige betriebliche Aufwendungen	47.559,21	5.728,76
2. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 99.491,88 (Vorjahr: EUR 0,00)	144.205,77	0,00
3. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00	15.000.000,00
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen € 12.650,29 (Vorjahr: € 12.646,97)	195.466,12	12.684,66
5. Ergebnis nach Steuern/Jahresfehlbetrag	-98.819,56	-15.018.413,42
6. Verlustvortrag	-543.570,65	-525.157,23
7. Auflösung der Kapitalrücklage	0,00	15.000.000,00
8. Bilanzverlust	-642.390,21	-543.570,65

DS Investor GmbH, Dortmund
Anhang für das Geschäftsjahr vom
1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021

Allgemeine Hinweise

Die DS Investor GmbH hat ihren Sitz in Dortmund und ist unter der Nummer HRB 22568 im Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß den §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB aufgestellt. Die DS Investor ist eine Kleinstkapitalgesellschaft im Sinne des § 267a HGB und wendet freiwillig die Vorschriften für kleine Kapitalgesellschaften an.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

Die als **Finanzanlagen** ausgewiesenen Anteilsrechte werden zu Anschaffungskosten bzw. bei voraussichtlich dauerhafter Wertminderung mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Bei erkennbaren Risiken werden Einzelwertberichtigungen vorgenommen.

Die **liquiden Mittel** und das **Eigenkapital** werden zum Nennwert bilanziert.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Anleihen und Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Erläuterungen zur Bilanz

Finanzanlagevermögen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen betreffen die Dr. Peters Holding GmbH, Dortmund. Diese wurden im Geschäftsjahr 2020 aufgrund einer dauerhaften Wertminderung um EUR 15,0 Mio außerplanmäßig abgeschrieben.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen in Höhe von EUR 9,57 Mio langfristige zweckgebundene Darlehen an die Dr. Peters Holding GmbH. Davon haben EUR 8,2 Mio eine Laufzeit bis zum 12.08.2024 und EUR 1,37 Mio eine Laufzeit bis zum 29.11.2024.

Eigenkapital

In der Kapitalrücklage sind andere Zuzahlungen nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB ausgewiesen.

Verbindlichkeiten

Die ausgewiesenen Anleihen setzen sich wie folgt zusammen:

Anleihe	WKN	Betrag	Gezeichnet	Zinssatz	Laufzeit
Anleihe 1	A3E5Q3	5.000.000,00	5.000.000,00	5,25% p.a.	16.08.2021 - 15.10.2024
Anleihe 2	A3E5YU	3.200.000,00	3.200.000,00	5,25% p.a.	12.08.2021 - 11.08.2024
Anleihe 3	A3MP7N	5.000.000,00	1.385.000,00	5,25% p.a.	30.11.2021 - 29.11.2024

Im August 2021 wurde eine erste Inhaberschuldverschreibung über EUR 5,0 Mio (WKN: A3E5Q3) unter Nutzung der Ausnahmeregelung des § 3 Abs. 2 S. 1 WpPG begeben. Eine weitere Inhaberschuldverschreibung über € 3,2 Mio (WKN: A3E5YU) wurde im gleichen Monat emittiert. Beide Inhaberschuldverschreibungen waren am 30. Oktober 2021 vollständig eingeworben.

Zudem wurde eine weitere Inhaberschuldverschreibung über EUR 5,0 Mio (WKN: A3MP7N) begeben. Diese war zum Bilanzstichtag zum 31.12.2021 in Höhe von EUR 1,385 Mio eingeworben.

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen sonstige Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin JS Value GmbH sowie gegenüber dem Tochterunternehmen Dr. Peters Holding GmbH. Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die Sonstigen Verbindlichkeiten enthalten abgegrenzte Zinsen in Höhe von TEUR 183 für die Anleihen.

Haftungsverhältnisse

Die DS Investor GmbH ist, neben anderen Beteiligten, der Verpflichtungsvereinbarung zwischen der Volksbank in Schaumburg eG, Rinteln, (Kreditgeberin und Konsortialführerin) und der DS 143 KG (Kreditnehmerin) vom 07.10.2021 als Sanierungsbeteiligte beigetreten. Ziel der Verpflichtungserklärung ist die Überwindung der Liquiditätskrise der DS 143 KG. Zu diesem Zweck soll die Dr. Peters Holding von der DSI erhaltene Gesellschafterdarlehen über einen in der Verpflichtungsvereinbarung näher beschriebenen Mechanismus der DS 143 KG zur Verfügung stellen. Bis zum Bilanzstichtag 31.12.2021 hat die DS Investor GmbH insgesamt EUR 9,57 Mio Gesellschafterdarlehen an die Dr. Peters Holding ausgereicht.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es liegen keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen vor.

Sonstige Angaben**Mitarbeiter**

Wie im Vorjahr beschäftigte die Gesellschaft während des Geschäftsjahres keine Arbeitnehmer.

Geschäftsführung

Die Gesellschaft wird vertreten durch ihre Geschäftsführer

Frau Kristina Salamon, Düsseldorf
Herrn Dr. Albert Tillmann, Essen
Herrn Nils Hübener, Kronberg (seit 28. März 2022)

Die Geschäftsführer haben keine Bezüge von der Gesellschaft erhalten.

Konzernverhältnisse

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der JS Holding GmbH & Co. KG, Dortmund, einbezogen. Diese stellt den Konzernabschluss für den größten und kleinsten Kreis von Unternehmen auf. Der Konzernabschluss ist am Sitz der JS Holding GmbH & Co. KG, Dortmund, erhältlich und wird im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemacht. Die DS Investor GmbH ist somit befreit, einen eigenen Konzernabschluss und Konzernlagebericht aufzustellen.

Dortmund, den 17. Juni 2022
DS Investor GmbH



Nils Hübener
Geschäftsführer



Kristina Salamon
Geschäftsführerin



Dr. Albert Tillmann
Geschäftsführer

DS Investor GmbH, Dortmund

**Kapitalflussrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021**

	2021	2020
	€	€
1. Periodenergebnis	-98.819,56	-15.018.413,42
2. +/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Finanzanlagevermögens	0,00	15.000.000,00
3. +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	26.539,25	5.005,00
4. +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	107,70	0,00
5. +/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	51.260,35	12.684,66
I. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-20.912,26	-723,76
6. - Darlehen an verbundene Unternehmen, die im Umlaufvermögen ausgewiesen werden	-9.570.000,00	0,00
7. + Erhaltene Zinsen	44.713,89	0,00
II. Cashflow aus Investitionstätigkeit	-9.525.286,11	0,00
8. + Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	9.585.000,00	1.000,00
9. - Gezahlte Zinsen	-12.650,29	-27,66
III. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	9.572.349,71	972,34
10. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensumme I. - III.)	26.151,34	248,58
11. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	628,81	380,23
IV. Finanzmittelfonds am Ende der Periode	26.780,15	628,81
V. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	26.780,15	628,81
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	26.780,15	628,81

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die DS Investor GmbH, Dortmund

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der DS Investor GmbH, Dortmund, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang und die Kapitalflussrechnung, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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 bis zum 31. Dezember 2021.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses geführt hat.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit § 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“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die

internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – 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.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 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 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, 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 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, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Sys-

tems der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks 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 Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

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.

Hamburg, den 29. Juni 2022

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Alexander Fernis
Wirtschaftsprüfer

ppa. Frank Uwe Anders
Wirtschaftsprüfer



DEE99901254.1.1

Die Unterschriften sind als qualifizierte eSignaturen im PDF enthalten.

**Geprüfter Jahresabschluss 2020
mit
Testat des Wirtschaftsprüfers**

Testatsexemplar

DS Investor GmbH
Dortmund

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN
ABSCHLUSSPRÜFERS



Inhaltsverzeichnis	Seite
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020.....	1
1. Bilanz zum 31. Dezember 2020.....	2
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020.....	5
3. Anhang für das Geschäftsjahr 2020.....	7
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS.....	1

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020**

DS Investor GmbH, Dortmund

Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktiva

	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	33.000.000,00	48.000.000,00
B. Umlaufvermögen		
I. Guthaben bei Kreditinstituten	628,81	380,23
	33.000.628,81	48.000.380,23

		Passiva	
		31.12.2020	31.12.2019
		€	€
A. Eigenkapital			
I.	Gezeichnetes Kapital	51.500,00	51.500,00
II.	Kapitalrücklage	32.998.500,00	47.998.500,00
III.	Bilanzverlust	-543.570,65	-525.157,23
		32.506.429,35	47.524.842,77
B. Rückstellungen			
1.	Sonstige Rückstellungen	5.035,00	30,00
C. Verbindlichkeiten			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen davon gegenüber Gesellschaftern EUR 10.000,00 (Vorjahr: TEUR 11)	489.164,46	475.507,46
		33.000.628,81	48.000.380,23

DS Investor GmbH, Dortmund

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	2020	2019
	€	€
1. Sonstige betriebliche Erträge	0,00	4.400,00
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.728,76	1.542,05
3. Abschreibungen auf Finanzanlagen	15.000.000,00	0,00
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen € 12.684,66 (Vorjahr: € 12.646,97)	12.684,66	12.646,97
5. Ergebnis nach Steuern/Jahresfehlbetrag	-15.018.413,42	-9.789,02
6. Verlustvortrag	-525.157,23	-515.368,21
7. Auflösung der Kapitalrücklage	15.000.000,00	0,00
8. Bilanzverlust	-543.570,65	-525.157,23

DS Investor GmbH, Dortmund
Anhang für das Geschäftsjahr vom
1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020

Allgemeine Hinweise

Die DS Investor GmbH hat ihren Sitz in Dortmund und ist unter der Nummer HRB 22568 im Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß den §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB aufgestellt. Die DS Investor ist eine Kleinstkapitalgesellschaft im Sinne des § 267a HGB und wendet freiwillig die Vorschriften für kleine Kapitalgesellschaften an.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

Die als **Finanzanlagen** ausgewiesenen Anteilsrechte werden zu Anschaffungskosten bzw. bei voraussichtlich dauerhafter Wertminderung mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die **liquiden Mittel** und das **Eigenkapital** werden zum Nennwert bilanziert.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Erläuterungen zur Bilanz

Finanzanlagevermögen

Die Anteile an der Dr. Peters Holding GmbH wurden im Geschäftsjahr 2020 aufgrund einer dauerhaften Wertminderung um TEUR 15.000 (im Vorjahr TEUR 0) 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.

Eigenkapital

Im Berichtsjahr wurde ein Teilbetrag der Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB in Höhe von TEUR 15.000 aufgelöst.

Verbindlichkeiten

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen haben in Höhe von TEUR 478 eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und in Höhe von TEUR 11 eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Diese betreffen sonstige Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin JS Value GmbH sowie gegenüber dem Tochterunternehmen Dr. Peters Holding GmbH.

Haftungsverhältnisse

Es liegen keine Haftungsverhältnisse nach § 251 HGB vor.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es liegen keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen vor.

Sonstige Angaben**Mitarbeiter**

Wie im Vorjahr beschäftigte die Gesellschaft während des Geschäftsjahres keine Arbeitnehmer.

Geschäftsführung

Die Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2020 vertreten durch ihre Geschäftsführer

Frau Kristina Salamon, Düsseldorf
Herrn Dr. Albert Tillmann, Essen

Die Geschäftsführer haben keine Bezüge von der Gesellschaft erhalten.

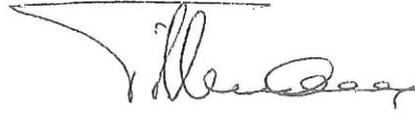
Konzernverhältnisse

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der JS Holding GmbH & Co. KG, Dortmund, einbezogen. Diese stellt den Konzernabschluss für den größten und kleinsten Kreis von Unternehmen auf. Der Konzernabschluss ist am Sitz der JS Holding GmbH & Co. KG, Dortmund, erhältlich und wird im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemacht. Die DS Investor GmbH ist somit befreit, einen eigenen Konzernabschluss und Konzernlagebericht aufzustellen.

Dortmund, den 18. November 2021
DS Investor GmbH



Kristina Salamon
Geschäftsführerin



Dr. Albert Tillmann
Geschäftsführer

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die DS Investor GmbH, Dortmund

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der DS Investor GmbH, Dortmund, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses geführt hat.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit § 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" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die

internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – 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.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 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 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, 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 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, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Sys-

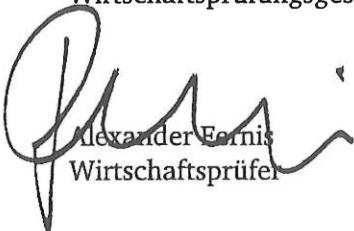
tems der Gesellschaft abzugeben.

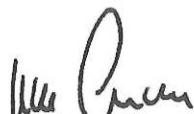
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks 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 Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

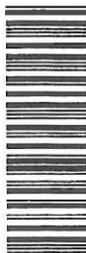
Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, den 25. November 2021

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


Alexander Fernis
Wirtschaftsprüfer


ppa. Frank Uwe Anders
Wirtschaftsprüfer



**Kapitalflussrechnung 2020
und
Bescheinigung des Wirtschaftsprüfers
über die Prüfung**



PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Alsterufer 1, 20354 Hamburg

DS Investor GmbH
Frau Gerstner
Stockholmer Allee 53
44269 Dortmund

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Alsterufer 1
20354 Hamburg
Postfach 30 17 50
20306 Hamburg
www.pwc.de

Tel.: +49 40 6378-1846
Fax: +49 69 9585-912494
alexander.fernis@pwc.com

11. März 2022
DEE00068806.1.1

Bescheinigung

An die DS Investor GmbH, Dortmund

Wir haben die von der Gesellschaft aus dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 sowie der zugrunde liegenden Buchführung abgeleitete Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2020 geprüft. Die Kapitalflussrechnung ergänzt den auf Grundlage der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellten Jahresabschluss der DS Investor GmbH für das Geschäftsjahr 2020.

Die Aufstellung der Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2020 nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Urteil darüber abzugeben, ob die Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2020 ordnungsgemäß aus dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 sowie der zugrunde liegenden Buchführung nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften abgeleitet wurde. Nicht Gegenstand dieses Auftrages ist die Prüfung des zugrunde liegenden Jahresabschlusses sowie der zugrunde liegenden Buchführung.

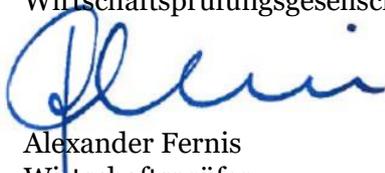
Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des IDW Prüfungshinweises: Prüfung von zusätzlichen Abschlusselementen ((IDW PH 9.960.2) so geplant und durchgeführt, dass wesentliche Fehler bei der Ableitung der Kapitalflussrechnung aus dem Jahresabschluss sowie der zugrunde liegenden Buchführung mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

...

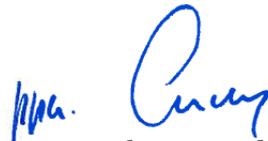
Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse wurde die Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2020 ordnungsgemäß aus dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 sowie der zugrunde liegenden Buchführung nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften abgeleitet.

Hamburg, den 11. März 2022

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Alexander Fernis
Wirtschaftsprüfer



ppa. Frank Uwe Anders
Wirtschaftsprüfer

Anlagen

Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

**Kapitalflussrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020**

	2020
	€
1. Periodenergebnis	-15.018.413,42
2. +/- Abschreibungen auf Gegenstände des Finanzanlagevermögens	15.000.000,00
3. +/- Zunahme der Rückstellungen	5.005,00
I. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-13.408,42
4. + Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	1.000,00
5. + Zunahme der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, die der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	12.684,66
6. - Gezahlte Zinsen	-27,66
II. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	13.657,00
7. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	248,58
8. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	380,23
III. Finanzmittelfonds am Ende der Periode	628,81

Allgemeine Auftragsbedingungen

für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote an Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unrechtmäßiger Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtet werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

(4) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtllichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.

**Ungeprüfte Zwischenfinanzinformationen
(Bilanz zum 30.6.2022,
Gewinn- und Verlustrechnung
für den Zeitraum
vom 1.1.2022 bis zum 30.6.2022)**

Zwischenbilanz zum 30.06.2022

DS Investor GmbH

Dortmund

AKTIVA

PASSIVA

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR		Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Finanzanlagen			I. Gezeichnetes Kapital	51.500,00	51.500,00
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	33.000.000,00	33.000.000,00	II. Kapitalrücklage	32.998.500,00	32.998.500,00
Summe Anlagevermögen	33.000.000,00	33.000.000,00	III. Verlustvortrag	642.390,21	543.570,65
B. Umlaufvermögen			IV. Jahresfehlbetrag	132.918,31	6.705,70
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			Summe Eigenkapital	32.274.691,48	32.499.723,65
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	18.460.524,01	0,00	B. Rückstellungen		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 18.235.000,00 (EUR 0,00)			1. sonstige Rückstellungen	319.239,25	5.035,00
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	50.753,48	278,38	C. Verbindlichkeiten		
Summe Umlaufvermögen	18.511.277,49	278,38	1. Anleihen	18.332.000,00	0,00
			- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 18.332.000,00 (EUR 0,00)		
			2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	82,11
			- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 0,00 (EUR 82,11)		
			3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	584.389,16	495.437,62
Übertrag	51.511.277,49	33.000.278,38	Übertrag	18.916.389,16	495.519,73
				32.593.930,73	32.504.758,65

Handelsrecht

Zwischenbilanz zum 30.06.2022

DS Investor GmbH

Dortmund

AKTIVA

PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR
Übertrag	51.511.277,49	33.000.278,38		Übertrag	32.593.930,73	32.504.758,65	
					18.916.389,16	495.519,73	
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 584.389,16 (EUR 495.437,62)			
				4. sonstige Verbindlichkeiten	957,60	0,00	
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 957,60 (EUR 0,00)			
					18.917.346,76	495.519,73	
	51.511.277,49	33.000.278,38			51.511.277,49	33.000.278,38	

Kontennachweis zur Zwischenbilanz zum 30.06.2022

DS Investor GmbH

Dortmund

AKTIVA

Konto	Bezeichnung	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Anteile an verbundenen Unternehmen				
804 0821	Beteiligung Dr. Peters Holding GmbH		33.000.000,00	33.000.000,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen				
1260 0000	Forderungen gegen verbund. Unternehmen	225.524,01		0,00
1265 0821	Darlehn DPH > 1 Jahr	<u>18.235.000,00</u>		<u>0,00</u>
			18.460.524,01	<u>0,00</u>
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 18.235.000,00 (EUR 0,00)				
1265 0821	Darlehn DPH > 1 Jahr			
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks				
1840 0000	Sparkasse Dortmund 1314750		50.753,48	278,38
			<u>51.511.277,49</u>	<u>33.000.278,38</u>

Kontennachweis zur Zwischenbilanz zum 30.06.2022

DS Investor GmbH

Dortmund

PASSIVA

Konto	Bezeichnung	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Gezeichnetes Kapital				
2900 0000	Gezeichnetes Kapital		51.500,00	51.500,00
Kapitalrücklage				
2920 0000	Kapitalrücklage		32.998.500,00	32.998.500,00
Verlustvortrag				
2978 0000	Verlustvortrag vor Verwendung		642.390,21	543.570,65
Jahresfehlbetrag				
	Jahresfehlbetrag		132.918,31	6.705,70
sonstige Rückstellungen				
3070 0000	Sonstige Rückstellungen	299.500,00		0,00
3095 0000	Rückstellungen für Abschluss u. Prüfung	<u>19.739,25</u>		<u>5.035,00</u>
			319.239,25	<u>5.035,00</u>
Anleihen				
3105 0000	Anleihen, nicht konvertibel (1-5 Jahre)		18.332.000,00	0,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 18.332.000,00 (EUR 0,00)				
3105 0000	Anleihen, nicht konvertibel (1-5 Jahre)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
3300 0000	Verbindlichkeiten aus Lieferungen+Leist.		0,00	82,11
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 0,00 (EUR 82,11)				
3300 0000	Verbindlichkeiten aus Lieferungen+Leist.			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen				
3400 0000	Verbindlichk.gegenüber verbundenen UN	64.389,16		69.454,38
3400 1821	Verbindlichkeiten DPH GmbH EAV	520.000,00		414.983,24
3401 0822	Darlehen JS Value GmbH < 1 Jahr	<u>0,00</u>		<u>11.000,00</u>
			584.389,16	<u>495.437,62</u>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 584.389,16 (EUR 495.437,62)				
3400 0000	Verbindlichk.gegenüber verbundenen UN			
3400 1821	Verbindlichkeiten DPH GmbH EAV			
3401 0822	Darlehen JS Value GmbH < 1 Jahr			
sonstige Verbindlichkeiten				
1371 0000	Zahlungsverkehr		957,60	0,00
Übertrag			<u>51.511.277,49</u>	<u>33.000.278,38</u>

Handelsrecht

Kontennachweis zur Zwischenbilanz zum 30.06.2022

DS Investor GmbH

Dortmund

PASSIVA

Konto	Bezeichnung	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag			51.511.277,49	33.000.278,38
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 957,60 (EUR 0,00)			
1371 0000	Zahlungsverkehr		<u>51.511.277,49</u>	<u>33.000.278,38</u>

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2022 bis 30.06.2022

DS Investor GmbH

Dortmund

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	265,00		347,11
b) verschiedene betriebliche Kosten	71.818,89		85,43
c) übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>3.708,33</u>		<u>0,00</u>
		75.792,22	432,54
2. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		409.003,50	0,00
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 367.292,06 (EUR 0,00)			
3. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		466.129,59	6.273,16
- davon an verbundene Unternehmen EUR 626,67 (EUR 6.273,16)			
4. Ergebnis nach Steuern		132.918,31-	6.705,70-
5. Jahresfehlbetrag		132.918,31	6.705,70

Kontennachweis zur G.u.V. vom 01.01.2022 bis 30.06.2022

DS Investor GmbH

Dortmund

Konto	Bezeichnung	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Versicherungen, Beiträge und Abgaben				
6420 0000	Beiträge	265,00		265,00
6430 0000	Sonstige Abgaben	<u>0,00</u>		<u>82,11</u>
			265,00	347,11
verschiedene betriebliche Kosten				
6300 0000	Sonstige betriebliche Aufwendungen	171,21		0,00
6303 0000	Fremdleistungen und Fremdarbeiten	58.357,71		0,00
6825 0000	Rechts- und Beratungskosten	1.100,05		0,00
6827 0000	Abschluss- und Prüfungskosten	11.684,04		0,00
6855 0000	Nebenkosten des Geldverkehrs	<u>505,88</u>		<u>85,43</u>
			71.818,89	85,43
übrige sonstige betriebliche Aufwendungen				
6960 0000	Periodenfremde Aufwendungen		3.708,33	0,00
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge				
7110 0000	Sonstiger Zinsertrag	41.711,44		0,00
7119 0000	Sonstige Zinserträge aus verb.Untern.	<u>367.292,06</u>		<u>0,00</u>
			409.003,50	0,00
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 367.292,06 (EUR 0,00)				
7119 0000	Sonstige Zinserträge aus verb.Untern.			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen				
7320 0000	Zinsaufwendungen f.lfr.Verbindlichkeit.	465.502,92		0,00
7329 0000	Zinsaufw. für lfr. Verbindlichk.verb.UN	<u>626,67</u>		<u>6.273,16</u>
			466.129,59	6.273,16
davon an verbundene Unternehmen EUR 626,67 (EUR 6.273,16)				
7329 0000	Zinsaufw. für lfr. Verbindlichk.verb.UN			
Jahresfehlbetrag			<u>132.918,31</u>	<u>6.705,70</u>