

PRODUKTINFORMATIONSBLETT

NACH WERTPAPIERHANDELSGESETZ - STAND: 9. FEBRUAR 2023

Dieses Dokument ist gesetzlich vorgeschrieben und gibt Ihnen einen Überblick über die wesentlichen Merkmale der Schuldverschreibung einschließlich wesentlicher Risiken. Es handelt sich nicht um eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie sich diese Informationen sorgfältig durch, bevor Sie eine Anlageentscheidung treffen.

5,5 % DR. PETERS ANLEIHE I

Produktname	5,5 % Dr. Peters Anleihe I
WKN / ISIN	A30VGY / DE000A30VGY5
Produktgattung	Anleihe
Emittentin	DS Investor GmbH, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund
Branche	Investment und Asset Management
Webseite	www.dr-peters.de

1. PRODUKTBESCHREIBUNG UND FUNKTIONSWEISE

Allgemeine Darstellung und Funktionsweise: Bei der 5,5 % Dr. Peters Anleihe I handelt es sich um eine Schuldverschreibung der DS Investor GmbH mit einer festen Laufzeit vom 1. Dezember 2022 (einschließlich) bis zum 30. November 2025 (einschließlich). Die Schuldverschreibung zeichnet sich durch eine feststehende Zinszahlung aus. Zum Rückzahlungstermin erfolgt die Rückzahlung zum Nennbetrag von 100 %. Der Zeichner einer Anleihe hat einen Anspruch auf Geldzahlung gegenüber der Emittentin. Bei Erwerb der Anleihe während der Laufzeit muss der Anleger zusätzlich anteilig aufgelaufene Zinsen (Stückzinsen) entrichten. **Anlageziele:** Diese Anleihe richtet sich an Anleger, die eine feste Verzinsung wünschen und bereit sind, das Produkt bis zum Ende der Laufzeit zu halten.

2. PRODUKTDATEN

Emissionsvolumen	10.000.000,00 €
Emissionstag	1. Dezember 2022
Emissionspreis (Ausgabekurs)	100 % des Nennbetrags
Nennbetrag / Stückelung	1.000,00 €
Rückzahlungstermin	1. Dezember 2025 (erster Geschäftstag nach Laufzeitende)
Rückzahlung	100 % des Nennbetrags
Zinssatz	5,50 % p.a.
Zinszahlung / Zinstermine	halbjährlich, nachschüssig / 1. Juni und 1. Dezember eines jeden Jahres
Währung	Euro
Kündigungsrechte	Die Schuldverschreibungen sind für Anleihegläubiger nicht ordentlich kündbar. Die Emittentin kann die Schuldverschreibungen vorzeitig zum 30. November 2024 zum Nennbetrag kündigen. Außerdem können die Schuldverschreibungen jederzeit einmalig oder mehrmals nach Wahl der Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern zum Ende eines jeden Monats teilweise bis zu einem Volumen von maximal 50 % des Nennbetrags gekündigt und zurückgezahlt werden.

3. RISIKEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die **Bindung der investierten Mittel** ist für die Laufzeit bis zum 30. November 2025 (einschließlich) festgeschrieben. Es besteht daher das Risiko, dass diese Mittel dem Anleger nicht für andere Zwecke zur Verfügung stehen und die Schuldverschreibungen nicht als Sicherheit für ein Darlehen (z.B. zur Liquiditätsbeschaffung) akzeptiert werden.

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

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

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

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

4. VERFÜGBARKEIT

Handelbarkeit: Für die Schuldverschreibungen soll die Zulassung zum Handel an einer deutschen Börse durch Einbeziehung in den Freiverkehr beantragt werden. Die Emittentin ist nicht vor dem 1. Dezember 2025 (erster Geschäftstag nach Ende der Laufzeit) verpflichtet, das von den Anlegern auf die Schuldverschreibungen eingebrachte Kapital zurückzuzahlen. **Marktpreisbestimmende Faktoren:** Während der Laufzeit kann der Kurs der Anleihe sowohl über als auch unter dem Erwerbspreis liegen. Insbesondere folgende Faktoren können – bei isolierter Betrachtung – den Kurs der Anleihe beeinflussen. Die einzelnen Faktoren können jeder für sich wirken, sich gegenseitig verstärken oder aufheben.

EINFLUSS DER MARKTZINSÄNDERUNG AUF DEN KURS EINER ANLEIHE		
Steigende Marktzinsen ↑	Kurs der Anleihe sinkt ↓	Steigen die Marktzinsen, fällt der Kurs einer Anleihe.
Gleichbleibende Marktzinsen →	Kurs der Anleihe bleibt gleich →	In diesem Fall ändert sich der Kurs grundsätzlich nicht.
Sinkende Marktzinsen ↓	Kurs der Anleihe steigt ↑	Sinken die Marktzinsen, steigt der Kurs einer Anleihe.

5. CHANCEN UND BEISPIELHAFTE SZENARIOBETRACHTUNG

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

SZENARIO	VERKAUF BZW. RÜCKZAHLUNG AM	SUMME DER ZINSEN	KOSTEN	NETTOBETRAG (RÜCKZAHLUNG ZZGL. ZINSEN ABZGL. KOSTEN)
Der Anleger verkauft seine Schuldverschreibungen bei gestiegenen Marktzinsen zu 95,00 %	1. Dezember 2023	5.500,00 €	1.200,00 €	99.300,00 €
Der Anleger verkauft seine Schuldverschreibungen bei gesunkenen Marktzinsen zu 105,00 %	1. Dezember 2023	5.500,00 €	1.200,00 €	109.300,00 €
Der Anleger hält seine Schuldverschreibungen bis zum Rückzahlungstermin	1. Dezember 2025	16.500,00 €	200,00 €	116.300,00 €

6. KOSTEN / VERTRIEBSVERGÜTUNG

Erwerbskosten: Bei einem Festpreisgeschäft wird das Geschäft zwischen dem Anleger und der Bank oder Sparkasse zu einem festen oder bestimmbar Preis vereinbart. Dieser Preis umfasst alle Erwerbskosten und enthält regelmäßig einen einmaligen Erlös von 1,00 % des Nennbetrags für die Bank oder Sparkasse. Es werden keine zusätzlichen Entgelte und fremden Kosten berechnet. Diese sind mit dem Festpreis abgegolten. Wird das Geschäft im Namen einer Bank / Sparkasse oder anderen Vertriebsstelle mit einem Dritten für Rechnung des Anlegers abgeschlossen, handelt es sich um ein Kommissionsgeschäft. Das Entgelt hierfür in Höhe von bis zu 1,00 % vom Nennbetrag, mindestens jedoch bis zu 50,00 €, sowie fremde Kosten und Auslagen (z. B. Handelsplatzentgelte) werden in der Wertpapierabrechnung gesondert ausgewiesen. **Erwerbsnebenkosten, Verwahrkosten und Veräußerungskosten:** Beim Erwerb einer Anleihe können Erwerbsnebenkosten, wie z. B. Börsengebühren, anfallen. Beim Erwerb der Anleihe während einer Zinsperiode müssen zusätzlich zum Kaufpreis Stückzinsen entrichtet werden. Für die Verwahrung der Wertpapiere im Anlegerdepot fallen für den Anleger die mit der verwahrenden Bank / Sparkasse vereinbarten Kosten an (Depotentgelt). Weitere Angaben zur Höhe der Kosten erhalten Anleger von ihrer depotführenden Bank oder Sparkasse. Die bei einem späteren Verkauf anfallenden Kosten (beispielsweise Gebühren der ausführenden Stelle oder Handelsplatzentgelte) sind ebenfalls vom Anleger zu tragen. **Gesamtkosten:** Für die Konzeption und Markteinführung inklusive Vertrieb sowie die Zahlstelle und die Börsennotierung entstehen einmalige und laufende Beratungs- und Dienstleistungskosten in Höhe von bis zu 6,60 % bezogen auf das gesamte Emissionsvolumen.

7. BESTEUERUNG

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

8. WICHTIGE HINWEISE

Die Anleihe unterliegt keiner Einlagensicherung. Dieses Produktinformationsblatt richtet sich ausschließlich an Empfänger innerhalb Deutschlands und gibt allein die wesentlichsten Informationen zu dem Produkt wieder, ohne dieses vollständig darzustellen. Die in diesem Produktinformationsblatt enthaltenen Produktinformationen sind keine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf der Anleihe und können eine individuelle Beratung des Investors durch einen Anlageberater nicht ersetzen. Um weitere ausführliche Informationen, insbesondere zu den Inhaberschuldverschreibungen der Emittentin, zur Struktur und zum Geschäftsmodell der DS Investor GmbH zu erhalten, sollten potenzielle Investoren den Wertpapierprospekt der Emittentin vom 21. Oktober 2022 nebst der dort abgedruckten Jahresabschlussinformationen sowie den Nachtrag Nr. 1 vom 9. Februar 2023 lesen. Diese Dokumente werden auf der Internetseite www.dr-peters.de/aktuelle-produkte/anleihe veröffentlicht und können bei der Emittentin DS Investor GmbH, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, Tel.: +49 231 557173-591, E-Mail-Adresse: customer-service@dr-peters.de, kostenfrei angefordert werden.