



PRODUKTINFORMATIONSBLETT

NACH WERTPAPIERHANDELSGESETZ - STAND: 4. AUGUST 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.

5,75 % FLUGHAFENHOTEL DÜSSELDORF ANLEIHE

Produktname	5,75 % Flughafenhotel Düsseldorf Anleihe
WKN / ISIN	A351SN / DE000A351SN2
Produktgattung	Anleihe
Emittentin	Flughafenhotel Düsseldorf Management 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 5,75 % Flughafenhotel Düsseldorf Anleihe handelt es sich um eine Schuldverschreibung der Flughafenhotel Düsseldorf Management GmbH mit einer festen Laufzeit vom 15. September 2023 (einschließlich) bis zum 14. September 2026 (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	bis zu 18.000.000,00 €
Laufzeitbeginn	15. September 2023
Emissionspreis (Ausgabekurs)	100 % des Nennbetrags
Nennbetrag / Stückelung	1.000,00 €
Rückzahlungstermin	15. September 2026 (erster Geschäftstag nach Laufzeitende)
Rückzahlung	100 % des Nennbetrags
Zinssatz	5,75 % p.a. (vor Steuern)
Zinszahlung / Zinstermine	halbjährlich, nachschüssig / 15. März und 15. September eines jeden Jahres
Währung	Euro
Kündigungsrechte	Die Schuldverschreibungen sind für Anleihegläubiger nicht ordentlich kündbar. Die Emittentin kann die Schuldverschreibungen vorzeitig insgesamt zum 14. September 2025 zu 103 % des Nennbetrags kündigen.

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

Aufgrund der **Nachrangigkeit der Forderungen der Emittentin aus dem ihrer 100%igen Tochtergesellschaft Flughafenhotel Düsseldorf GmbH & Co. KG (nachfolgend auch „Hotel-KG“) gewährten Gesellschafterdarlehen** kann die Hotel-KG berechtigt und verpflichtet sein, zur Abwendung einer Insolvenz bzw. einer drohenden Insolvenz Zahlungen auf diese Forderungen an die Emittentin zu verweigern. Im Fall einer Insolvenz der Hotel-KG ist nicht auszuschließen, dass der Insolvenzverwalter der Hotel-KG bereits erfolgte Zahlungen der Hotel-KG an die Emittentin wirksam anfechtet, mit der Folge, dass die Emittentin zu Rückzahlungen an die Hotel-KG verpflichtet ist, ohne über ausreichende Mittel hierfür zu verfügen.

Die Emittentin ist abhängig von **Erträgen der Hotel-KG**. Es bestehen Risiken im Zusammenhang mit der **Verpachtung bzw. ein Pachtausfallrisiko des Hotels (Pachtausfall- und Pachtminderungsrisiko)**. Insbesondere schwierige wirtschaftliche Rahmenbedingungen auf Seiten des Hotel-Pächters können zu einer teilweisen oder vollständigen **Zahlungsunfähigkeit des Hotel-Pächters** führen. Sollte durch die Verpachtungstätigkeit der dortigen Hotelimmobilie unter Berücksichtigung dort entstehender Kosten nicht regelmäßig Liquidität in die Emittentin fließen und dort nicht ausreichende Liquidität vorhanden sein, wird die Emittentin die halbjährlichen Zinsverpflichtungen nicht bzw. nicht vollständig entrichten können.

Die Emittentin plant im Zusammenhang mit der **Rückzahlung des Nennbetrages** der Schuldverschreibung im 3. Quartal 2026 die Veräußerung der Anteile der Hotel-KG, die Einbringung in einen Immobilienfonds, eine Umfinanzierung oder die Entnahme eines Veräußerungserlöses aus einem Verkauf der Hotelimmobilie durch die Hotel-KG. Gelingt dies nicht, ist die Rückzahlung des Nennbetrages ganz oder teilweise gefährdet.

Es liegt bis zum Datum dieses Prospektes noch **keine langfristige Fremdfinanzierung** der Hotel-KG sondern nur ein Termsheet vor. Die aktuelle Projektfinanzierung endet am 31. Dezember 2023. Es besteht das Risiko, dass es der Hotel-KG nicht gelingt, eine langfristige Fremdfinanzierung von mindestens 31 Mio. € bzw. zu den erwarteten Konditionen zu erlangen. Es droht ggfs. ein zwangsweiser Verkauf der Liegenschaft mit dem Risiko, dass kein ausreichender Verkaufserlös erzielt werden kann, um die Inhaberschuldverschreibung zurückzuführen.

Die aktuelle **überdurchschnittliche Inflation** und die deshalb von der Europäischen Zentralbank durchgeführten und bevorstehenden Zinserhöhungen bergen das **Risiko einer Rezession**. Die Auswirkungen einer Rezession auf die Emittentin, die Hotel-KG sowie den Pächter des Hotels (insbesondere einen möglichen sinkenden Assetwert) sind aktuell nicht absehbar.

Die Auswirkungen des **Russland-Ukraine-Kriegs** auf die Gesamtwirtschaft in Deutschland und der gesamten Welt und damit verbunden auf die Emittentin bzw. ihre Beteiligung an der Hotel-KG sind nicht vorherzusagen. Veränderte Erträge und erhöhte Kosten ihrer Beteiligung, insbesondere in den Bereichen Beschaffung und auch Finanzierung sowie gestiegene Energiekosten, können negative Auswirkungen auf die Erträge der Emittentin mit sich bringen.

Die Geschäftstätigkeit der Hotel-KG bzw. insbesondere der erfolgreiche Verkauf der Hotelimmobilie ist vor allem von der **Entwicklung des Immobilienmarkts** und insbesondere von Angebot und Nachfrage nach Hotelimmobilien in Deutschland abhängig. Ein Rückgang der Nachfrage kann zu geringeren Verkaufserlösen und zu Wertverlusten bei der Hotelimmobilie führen, die sich mittelbar auf die Emittentin auswirkt.

Es besteht das Risiko, dass aufgrund einer **Pandemie** die Nachfrage nach Assets wie Immobilien geringer wird, dass sich Anschlussvermietungen verzögern oder dass Mieter/Pächter bzw. Betreiber der Assets in Zahlungsverzug oder in Konkurs geraten. Die Geschäftstätigkeit der Emittentin bzw. der Hotel-KG können durch eine pandemiebedingte Wirtschaftskrise direkt oder indirekt negativ beeinträchtigt werden.

Aufgrund der **eingeschränkten Handelbarkeit aufgrund fehlender liquider Märkte** der Schuldverschreibungen besteht das Risiko, dass die Schuldverschreibungen, auch bei Einbeziehung in den Freiverkehr, nur unter Inkaufnahme von erheblichen Preisabschlägen, nur sehr zeitverzögert oder gar nicht vor Fälligkeit veräußert werden können.

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.

Die **Bindung der investierten Mittel** ist für die Laufzeit bis zum 14. September 2026 (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 akzeptiert werden.

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.

Bei einer **Inflation** oberhalb des Zinskupons von hier angebotenen 5,75 % 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 Gesellschafterversammlung der Emittentin haben die Anleihegläubiger **keinen Einfluss auf die Geschäftspolitik der Emittentin**, insbesondere **nicht auf die Verwendung des Emissionserlöses**.

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 15. September 2026 (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 15. September 2023. Die Beispielanlagesumme beträgt 100.000,00 €. Die standardisierten Kosten betragen 120 % 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 %	15. September 2024	5.750,00 €	1.200,00 €	99.550,00 €
Der Anleger verkauft seine Schuldverschreibungen bei gesunkenen Marktzinsen zu 105,00 %	15. September 2024	5.750,00 €	1.200,00 €	109.550,00 €
Der Anleger hält seine Schuldverschreibungen bis zum Rückzahlungstermin	15. September 2026	17.250,00 €	200,00 €	117.050,00 €

6. KOSTEN / VERTRIEBSVERGÜTUNG

Erwerbskosten: Bei einem Festpreisgeschäft wird das Geschäft zwischen dem Anleger und der Bank oder Sparkasse zu einem festen oder bestimmbareren Preis vereinbart. Dieser Preis umfasst alle Erwerbskosten und enthält regelmäßig einen einmaligen Erlös von 1,00 % des Nennbetrags für die Bank oder Sparkasse. Es werden keine zusätzlichen Entgelte und fremden Kosten berechnet. Diese sind mit dem Festpreis abgegolten. Wird das Geschäft im Namen einer Bank / Sparkasse oder anderen Vertriebsstelle mit einem Dritten für Rechnung des Anlegers abgeschlossen, handelt es sich um ein Kommissionsgeschäft. Das Entgelt hierfür in Höhe von bis zu 1,00 % vom Nennbetrag, mindestens jedoch bis zu 50,00 €, sowie fremde Kosten und Auslagen (z. B. Handelsplatzentgelte) werden in der Wertpapierabrechnung gesondert ausgewiesen. **Erwerbsnebenkosten, Verwahrkosten und Veräußerungskosten:** Beim Erwerb einer Anleihe können Erwerbsnebenkosten, wie z. B. Börsengebühren, anfallen. Beim Erwerb der Anleihe während einer Zinsperiode müssen zusätzlich zum Kaufpreis Stückzinsen entrichtet werden. Für die Verwahrung der Wertpapiere im Anlegerdepot fallen für den Anleger die mit der verwahrenden Bank / Sparkasse vereinbarten Kosten an (Depotentgelt). Weitere Angaben zur Höhe der Kosten erhalten Anleger von ihrer depotführenden Bank oder Sparkasse. Die bei einem späteren Verkauf anfallenden Kosten (beispielsweise Gebühren der ausführenden Stelle oder Handelsplatzentgelte) sind ebenfalls vom Anleger zu tragen. **Gesamtkosten:** Für die Konzeption und Markteinführung inklusive Vertrieb sowie die Zahlstelle und die Börsennotierung entstehen einmalige und laufende Beratungs- und Dienstleistungskosten in Höhe von bis zu 5,89 % 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 Informationen sind keine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf der Anleihe und können eine individuelle Beratung des Anlegers durch einen Finanzberater nicht ersetzen. Um weitere ausführliche Informationen, insbesondere zu den Inhaberschuldverschreibungen, der Emittentin, zur Struktur und zum Geschäftsmodell der Flughafenhotel Düsseldorf Management GmbH zu erhalten, sollten potentielle Anleger den Wertpapierprospekt der Emittentin vom 4. August 2023 nebst der dort abgedruckten Jahresabschlussinformationen sowie etwaige Nachträge lesen. Diese Dokumente werden in deutscher Sprache sowohl bei der Flughafenhotel Düsseldorf Management GmbH, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, Tel.: +49 231 557173-591, E-Mail-Adresse: customer-service@dr-peters.de, als auch zum Download unter www.dr-peters.de/flughafenhotel-duesseldorf-anleihe kostenfrei bereitgestellt.