



PRODUKTINFORMATION



**5,75 % FLUGHAFENHOTEL
DÜSSELDORF ANLEIHE**

WICHTIGE HINWEISE

Dieses Dokument ist eine Marketing-Anzeige. Es handelt sich nicht um ein Angebot oder eine Aufforderung zum Erwerb oder Verkauf der Inhaberschuldverschreibungen. Die hierin gemachten Angaben stellen keine Anlagevermittlung oder Anlageberatung dar. Die allein für die spätere Anlageentscheidung maßgeblichen Informationen entnehmen Sie bitte dem gültigen Wertpapierprospekt (Stand: 04.08.2023) nebst den dort abgedruckten Anleihebedingungen und Jahresabschlussinformationen, etwaigen Nachträgen und Aktualisierungen sowie dem Produktinformationsblatt (zusammen die „wesentlichen Verkaufsunterlagen“). Bitte lesen Sie die wesentlichen Verkaufsunterlagen, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Allein diesen Dokumenten können Sie die vollständigen wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Einzelheiten und insbesondere die vollständige Darstellung der Risiken dieser Inhaberschuldverschreibungen ausreichend entnehmen.

Die wesentlichen Verkaufsunterlagen werden in deutscher Sprache sowohl bei der Flughafenhotel Düsseldorf Management GmbH als auch zum Download unter www.dr-peters.de/flughafenhotel-duesseldorf-anleihe kostenfrei bereitgestellt. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte und Instrumente der kollektiven Rechtsdurchsetzung in deutscher Sprache ist unter www.dr-peters.de/unternehmen/kapitalverwaltungsgesellschaft abrufbar.

Mit einem Investment erwerben Anleger Inhaberschuldverschreibungen und nicht Unternehmensanteile an der Emittentin oder die Immobilie selbst. Die Flughafenhotel Düsseldorf Management GmbH kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen.

Frühere Entwicklungen von Faktoren, die für die Inhaberschuldverschreibungen zukünftig relevant sein könnten, sowie Prognosen jeglicher Art sind keine verlässlichen Indikatoren für die künftige Erfüllung der Zins- und Rückzahlung. Einmalige oder laufende Erträge sowie Gewinne aus der Veräußerung, Einlösung bzw. Rückzahlung unterliegen für in Deutschland ansässige Anleger, die die Schuldverschreibungen im Privateigentum halten, der Kapitalertragsteuer sowie dem Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls der Kirchensteuer. Die steuerliche Behandlung hängt dabei von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftigen Änderungen unterworfen sein. Zur Klärung steuerlicher Fragen empfehlen wir die Beratung durch einen Steuerberater. Es besteht das Risiko, dass sich die Geschäfts-, Vermögens-, Ertrags- oder Finanzlage der Emittentin negativ entwickelt und fällige Zins- und Rückzahlungsansprüche von Anlegern ganz oder teilweise nicht oder nur zeitverzögert bedient werden können und somit zu einem Teil- oder Totalverlust (einschließlich nicht bedienter Zinsansprüche) des eingesetzten Kapitals der Anleger führen kann. Ebenso kann sich der Wert der Schuldverschreibungen ganz oder teilweise verringern. Die mit diesen Inhaberschuldverschreibungen verbundenen Risiken sind stets im Rahmen der Anlageentscheidung zu berücksichtigen (vgl. „Wesentliche Risiken“).

Foto Copyright: Dr. Peters Group, Oliver Nauditt, Freepik, Flughafen Düsseldorf

Stand der Produktinformation: 4. August 2023

INHALT

4

DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

7

DIE EMITTENTIN

9

DIE TRISTAR GMBH

12

HOTELLERIE IN DEUTSCHLAND

14

DIE DR. PETERS GROUP

6

DIE 5,75 % FLUGHAFENHOTEL
DÜSSELDORF ANLEIHE

8

DAS HOLIDAY INN EXPRESS
DÜSSELDORF AIRPORT

10

ATTRAKTIVE MIKROLAGE

13

HOTELMARKT DÜSSELDORF

15

WESENTLICHE RISIKEN

DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

Die Emittentin der Wertpapiere ist die Flughafenhotel Düsseldorf Management GmbH (nachfolgend auch „**Emittentin**“), eine Kapitalgesellschaft, deren Zweck allein die Beteiligung als geschäftsführende Kommanditistin sowie das Halten und Verwalten einschließlich der Vermietung und Verpachtung eines Hotels in Flughafennähe in Düsseldorf [Liegenschaft Wanheimer Straße, Ecke E-Plus-Straße in Düsseldorf] mit angrenzendem Parkhaus (nachfolgend „**Hotel**“) ist. Das Hotel wurde im Jahr 2022 fertiggestellt und wird seit Dezember 2022 für 25 Jahre an den Betreiber tristar GmbH, Berlin, verpachtet. Die Emittentin refinanziert die bis Ende 2023 laufenden Fremdfinanzierungen aus der Projektentwicklungs- und Bauphase durch Begebung dieser Anleihe.

Produktname	5,75 % Flughafenhotel Düsseldorf Anleihe
WKN / ISIN	A351SN / DE000A351SN2
Produktgattung	Anleihe
Emittentin	Flughafenhotel Düsseldorf Management GmbH, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund
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
Verwendungszweck	Umfinanzierung der bestehenden Fremdfinanzierungen auf Ebene der Emittentin
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.
Börsennotierung	Für die Schuldverschreibungen soll die Zulassung zum Handel an einer deutschen Börse (geplant ist die Börse Frankfurt) im Freiverkehr beantragt werden.



HIGHLIGHTS DES INVESTMENTANGEBOTS

- Neu gebautes Hotel mit erfahrenem Betreiber und langlaufendem Pachtvertrag
- Emittentin mit Eigenkapitalausstattung (Kapitalrücklagen) von 10 Mio. €
- Eigenkapital wird von der Dr. Peters Group und ihrer Inhaberfamilie gehalten
- Nicht nachrangig, depotfähig und ab Zulassung zum Handel börsentäglich handelbar
- Kurze Laufzeit und fester Zinssatz bei halbjährlicher Zinszahlung



RISIKEN DES INVESTMENTANGEBOTS

- Abhängigkeit von Pächterlösen der Flughafenhotel Düsseldorf GmbH & Co. KG und dem Pächter des Hotels
- Fehlende Besicherung bzw. Einlagensicherung
- Eingeschränkte Handelbarkeit aufgrund fehlender liquider Märkte (Bindung investierter Mittel)
- Negative Preisänderung der Schuldverschreibungen
- Sinkender Wert der Schuldverschreibungen durch erhöhtes Zinsniveau
- Sinkende Nachfrage nach Hotelimmobilien und dadurch möglicher Wertverlust

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



Holiday Inn Express

 Holiday Inn Express

Düsseldorf Airport
holidayinexpress.com

BRUNNEN GROUP

153 versatel

DIE 5,75 % FLUGHAFENHOTEL DÜSSELDORF ANLEIHE – WERTPAPIER MIT KURZER LAUFZEIT UND ATTRAKTIVEM ZINSSATZ

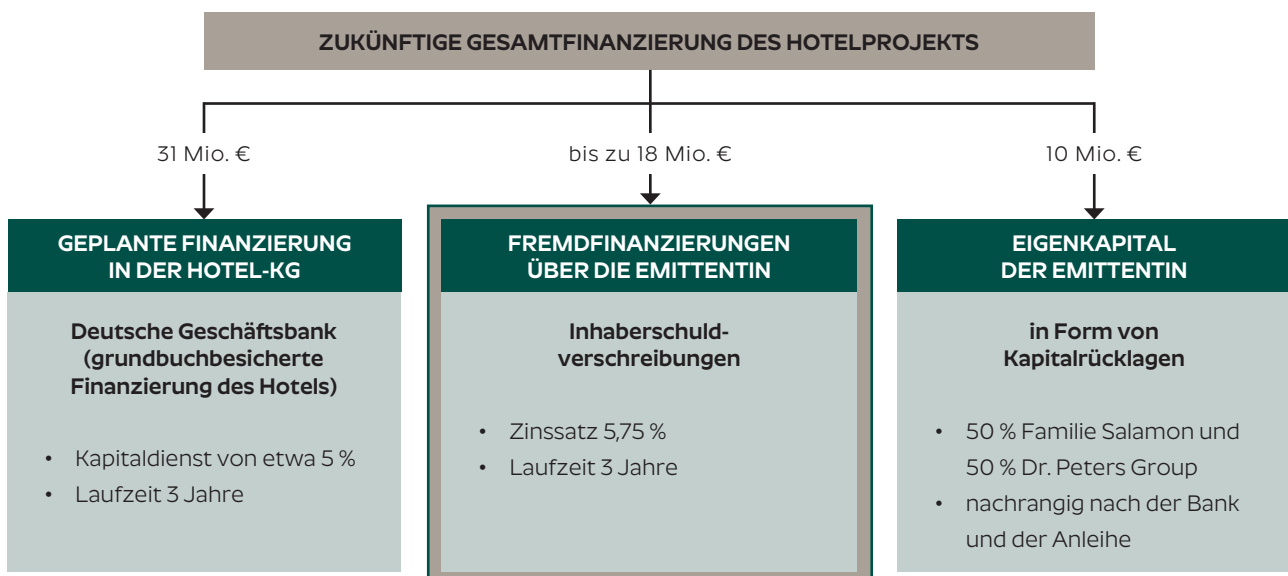


Um sich bereits frühzeitig Potentiale für Neugeschäft im Immobilienbereich zu sichern, hat eine durch die Dr. Peters Group (DPG) gegründete Projektgesellschaft (Flughafenhotel Düsseldorf GmbH & Co. KG, nachfolgend auch „Hotel-KG“ genannt) bereits Ende 2017 in unmittelbarer Nähe zum Flughafen Düsseldorf eine 5.655 m² große Liegenschaft erworben und auf dieser in den Jahren 2020 bis 2022 ein gehobenes 3-Sterne Hotel und ein angrenzendes Parkhaus mit 397 PKW-Stellplätzen (nachfolgend gemeinsam „Hotel“) gebaut. Seit Dezember 2022 ist das Hotel in Betrieb.

Alleinige Kommanditistin der Hotel-KG und damit mittelbare Eigentümerin dieser Liegenschaft und des Hotels ist die Flughafenhotel Düsseldorf Management GmbH. Diese hat während der Projektentwicklungs- und Bauphase des Hotels Fremdfinanzierungen aufgenommen. Die Fremdfinanzierungen sollen nun durch eine mittelfristige Anleihefinanzierung abgelöst werden, die eine geplante Finanzierung auf Ebene der Hotel-KG ergänzt.

Im Einzelnen wird sich das Hotelprojekt zukünftig wie folgt finanzieren:

Abb. 1: Verwendungszweck - Wechsel von Fremdfinanzierungen in eine kurzläufige Anleihefinanzierung



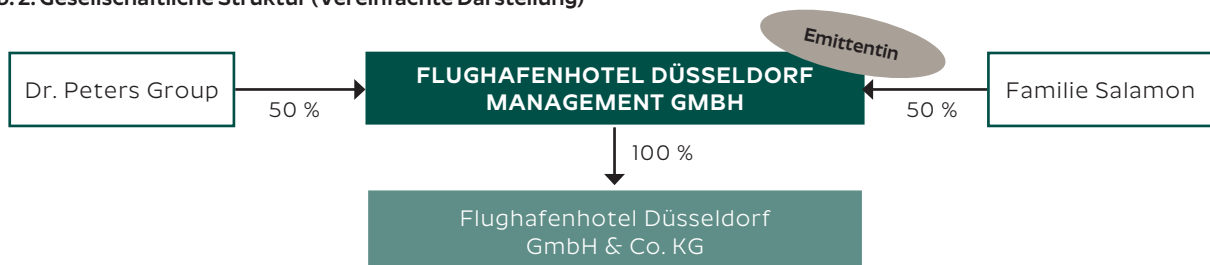
Der Erwerb dieser Inhaberschuldverschreibung ist mit Risiken verbunden, deren Eintritt zu einem Zinsausfall und ggf. zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals führen kann.

DIE EMITTENTIN – EIGENKAPITALAUSSTATTUNG UND MITTELBARE BETEILIGUNG DER DR. PETERS GROUP UND IHRER INHABERFAMILIE



Die Emittentin der Anleihe ist alleinige Kommanditistin der Flughafen Düsseldorf GmbH & Co. KG, der wiederum die im ersten Kapitel beschriebene Liegenschaft gehört sowie das auf dieser Liegenschaft erbaute Hotel, für welches die Flughafen Düsseldorf GmbH & Co. KG Pachteinahmen erlangt. Die Emittentin wurde am 10.01.2017 gegründet und am 16.01.2017 unter der Registernummer HRB 28845 in das Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund, Deutschland, eingetragen. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 25.000 €. Neben diesem Stammkapital weist die Emittentin weitere 10 Mio. € Eigenkapital in Form von Kapitalrücklagen ihrer beiden Gesellschafterinnen auf. Dabei handelt es sich zu jeweils 50 % mittelbar um die Dr. Peters Group sowie die Inhaber der Unternehmensgruppe, die Familie Salamon.

Abb. 2: Gesellschaftliche Struktur (Vereinfachte Darstellung)



Die nachfolgenden Finanzinformationen für die Geschäftsjahre vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 und vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 sowie für die Bilanzstichtage 31. Dezember 2021 und 31. Dezember 2022 wurden nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) ermittelt und sind den testierten Jahresabschlüssen entnommen bzw. daraus abgeleitet.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

		1.1. - 31.12.2022	1.1. - 31.12.2021
Ergebnis nach Steuern / Jahresfehlbetrag	in €	-412.516,13	-207.238,02

BILANZ

Nettoverbindlichkeiten (langfristige Verbindlichkeiten plus kurzfristige Schulden abzüglich Barmittel)	in €	20.892.324,47	17.525.923,42
--	------	---------------	---------------

KAPITALFLUSSRECHNUNG

Netto-Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit	in €	-127.614,49	-135.822,52
Netto-Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten	in €	1.703.466,96	2.535.000,00
Netto-Cashflow aus Investitionstätigkeiten	in €	-1.570.000,00	-9.748.472,23

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

DAS HOLIDAY INN EXPRESS DÜSSELDORF AIRPORT - EIN GEHOBENES 3-STERNE HOTEL MIT GUTER MARKTPPOSITION



Die Projektentwicklungs- und Bauphase des gehobenen 3-Sterne Hotels am Düsseldorfer Flughafen belief sich auf etwa drei Jahre. Im Dezember 2022 fand die Eröffnung statt. Das Hotel hat 324 Gästezimmer auf sieben Etagen sowie zwei Konferenzräume, ein Restaurant und eine Bar. Zusätzlich verfügt das Hotel über ein Parkhaus mit 397 PKW-Stellplätzen. Betrieben wird das Hotel unter der Marke Holiday Inn Express (HIEX).

Aufgrund seiner guten Marktposition hat das Hotel nur wenige Monate nach Inbetriebnahme bereits überdurchschnittliche Auslastungszahlen zu verzeichnen. Die bisher beste Auslastungsquote erzielte das HIEX im Monat März mit 63 %. Zum Vergleich: Die durchschnittliche Zimmerauslastung aller Beherbergungsbetriebe in der Stadt Düsseldorf im Jahr 2022 belief sich auf 55 %.

ALLE WESENTLICHEN KENNZAHLEN ZUM HOTEL	
Hotelklasse	Gehobenes 3-Sterne Hotel
Marke	Holiday Inn Express
Adresse	E-Plus-Straße 3, 40472 Düsseldorf (Ecke Wanheimer Straße / E-Plus-Straße)
Grundstück	5.655 m ²
Mietflächen	7.596 m ² (Hotel) zzgl. 10.379 m ² (Parkhaus)
Kapazitäten	324 Gästezimmer 397 Stellplätze im Parkhaus 2 Konferenzräume Restaurant und Lobby-Bar
Jahresnettokaltemiete	rd. 2,78 Mio. € (durch anfängliche Staffelmiete ab 2025 erreicht) (nicht direkt abhängig von tatsächlichen Ergebnissen oder Belegungszahlen des Pächters)
Pachtdauer	25 Jahre Mindestlaufzeit zzgl. 5 Jahre Verlängerungsoption seitens des Pächters

Quellen: tristar Hotelgruppe, Colliers Hotelmarktbericht Düsseldorf 2023

Die Marktposition kann sich zukünftig auch nachteilig entwickeln.

DIE TRISTAR GMBH - EIN ERFAHRENER, NAMHAFTER UND PRÄMIERTER BETREIBER VON MARKENHOTELS



Anfang Dezember 2022 wurde das Hotel am Düsseldorfer Flughafen eröffnet und an die Betreibergesellschaft übergeben. Dabei handelt es sich um die in Berlin ansässige tristar GmbH, die seit nunmehr 20 Jahren am Hotelmarkt tätig ist und mittlerweile mit rund 750 Mitarbeitern 41 Hotels betreibt – als Franchisenehmer international renommierter Marken wie Holiday Inn und Holiday Inn Express, Hampton by Hilton, Hilton Garden Inn sowie Indigo und moxy. Im Segment der Markenhôtels wurde tristar bereits mehrfach prämiert.



Für den Betrieb des HIEX hat tristar einen Pachtvertrag mit einer Mindestlaufzeit von 25 Jahren unterzeichnet, ergänzt durch eine 5-jährige Verlängerungsoption seitens des Pächters. Trotz der Herausforderungen während der Corona-Pandemie befindet sich die tristar GmbH auf einem nachhaltigen Wachstumskurs und konnte jüngst ihre Umsatzerlöse im vergangenen Jahr gegenüber 2021 mehr als verdoppeln – auf über 100 Mio. €. tristar verfügt über eine solide Kapitalausstattung und – per aktueller Wirtschaftsauskunft vom 3. Juli 2023 mit einem von Creditreform selbst entwickelten Index von 200 (bei einer Skala von 100 (beste Bewertung) bis 600 (Ausfall)) – über eine ebenso solide Bonität.

		2018	2019	2020	2021	2022
Umsatzerlöse	in €	29.629.776	61.831.730	34.026.898	46.000.699	102.691.217
Stammkapital	in €	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Jahresergebnis	in €	2.845.838	2.844.369	-2.390.653	102.415	1.441.175
Summe Eigenkapital	in €	4.287.900	4.232.269	1.041.616	1.144.032	2.585.207
Verbindlichkeiten	in €	7.164.997	4.997.936	24.943.155	25.751.865	26.712.810
Bilanzsumme	in €	18.362.331	21.545.193	31.556.168	33.342.817	36.036.599
davon Kasse/Guthaben	in €	5.329.565	6.208.446	2.476.917	5.131.042	8.904.936
Anzahl Mitarbeiter		225	388	588	614	748

Quelle: tristar Hotelgruppe

Vergangenheitswerte sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Entwicklung des Betreibers. Beim bestehenden Pachtvertrag können Pachtzahlungen geringer bzw. vollständig ausfallen.

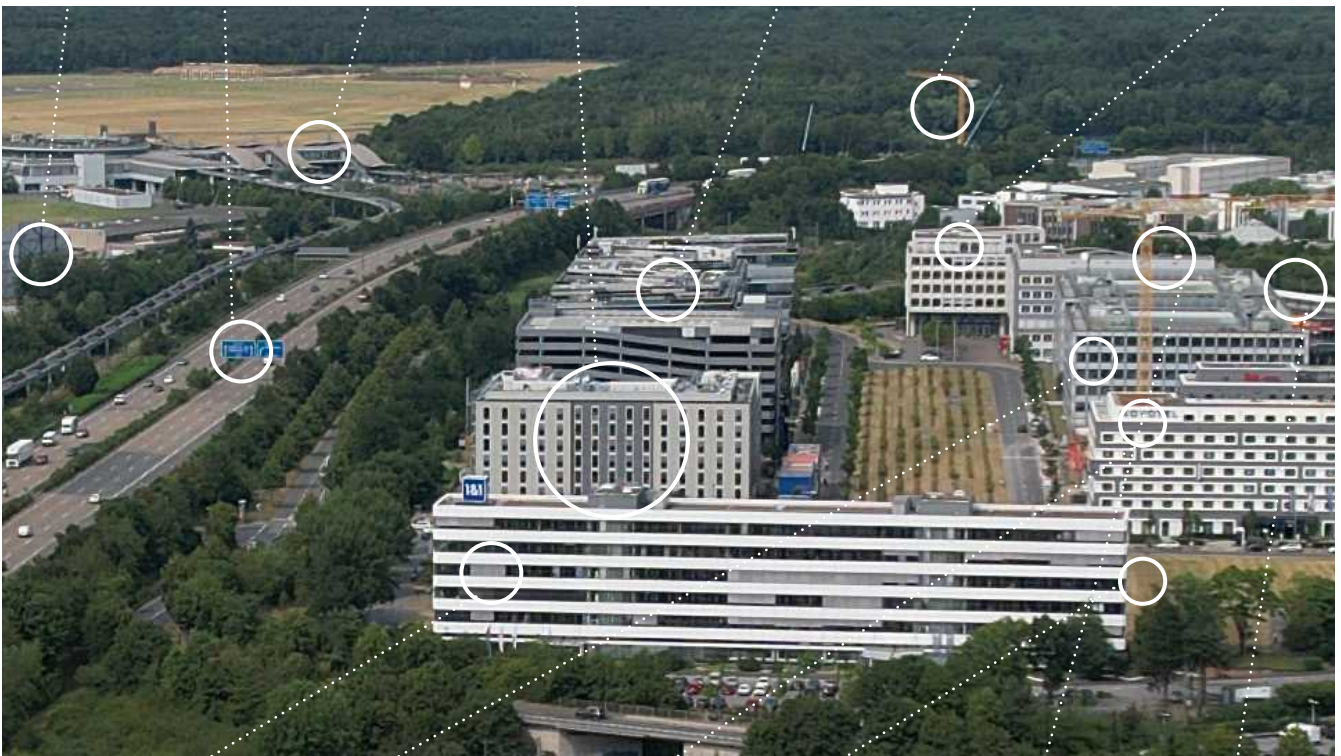
ATTRAKTIVE MIKROLAGE – DÜSSELDORFER FLUGHAFEN ALS INTERNATIONALES DREHKREUZ MITTEN IN NORDRHEIN-WESTFALEN




Der Düsseldorfer Flughafen, der mit über 22,4 Millionen Fluggästen einer der verkehrsreichsten Flughäfen Deutschlands ist, spielt eine wichtige Rolle für das Tourismusgeschehen in der Stadt und damit auch für die Nachfrage nach Betten. Als internationales Drehkreuz zieht der Flughafen eine große Anzahl von Reisenden an.

Das Hotel ist lediglich einen Kilometer vom Düsseldorfer Flughafen und dem angeschlossenen ICE-Bahnhof entfernt. Von hier ist das Stadtzentrum, welches ungefähr in sechs Kilometer Entfernung liegt, in nur zehn Minuten erreichbar. Die Messe Düsseldorf ist nur sechs Kilometer entfernt.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Hotels haben sich zudem attraktive und vor allem große Firmen wie Thyssenkrupp Elevator und die C&A Hauptverwaltung angesiedelt.

 DÜSSELDORF AIRPORT Fluggäste p.a.: 16,1 Mio. 2022	 BAB A44 PKWs/Tag: 80.000	 FERNBAHNHOF Zugabfahrten/Tag: 350 in 2022	 HIEX HOTEL AIRPORT Gästezimmer: 324 Fertigstellung: 2022 Betreiber: tristar	 WINGS Bürofläche: 31.600 m ² Baujahr: 2009 Ankermieter: Telefonica, TK Aufzüge GmbH	 EUREF-CAMPUS Mietfläche: rd. 83.000 m ² Fertigstellung: 2024 / 2025 Ankermieter: Schneider Electric, Stadwerke Düsseldorf	 AIRPORT-OFFICE Bürofläche: 5.700 m ² Baujahr: 2008 Ankermieter: C&A, u.a.
---	---	--	---	--	---	--



 TAKE-OFF Bürofläche: 7.900 m ² Baujahr: 1967 2018 Ankermieter: I&I Versatel	 TONIQ2 Bürofläche: 26.000 m ² Fertigstellung: Q3 2023 Nutzer: AOK Rheinland/HH	 NOVOTEL 4* / IBIS HOTEL 2* Hotelzimmer: 210 / 180 Fertigstellung: 2021	 AIRPORT TRADE CENTER Bürofläche: ca. 45.000 m ² Fertigstellung: n/a Ankermieter: n/a	 C&A ZENTRALE Bürofläche: 37.500 m ² Baujahr: 2006 / 2014 Ankermieter: C&A	 ACCESS Bürofläche: 8.200 m ² Baujahr: 2008 Ankermieter: C&A, u.a.
---	--	--	---	---	---

Positiv zu vermerken ist, dass sich der Flugbetrieb bereits 2021 von dem Corona-Tief des Jahres 2020 erholen konnte und seitdem wieder stark wächst. So wurde im Mai 2022 mit rund 1,56 Millionen Passagieren fast eine Vervierfachung gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum erreicht. Im Mai 2023 wuchs das Passagieraufkommen noch einmal um gut 17 %. Vergleichbar stellt sich die Entwicklung auf dem Düsseldorfer Hotelmarkt dar. So verzeichnete der Düsseldorfer Gesamtmarkt im vergangenen Jahr 4,27 Millionen Übernachtungen. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht dies einem Plus von rund 120 %.

Auch wenn das Rekordniveau des Jahres 2019 noch nicht vollständig erreicht werden konnte, gehen Experten davon aus, dass die vorherrschende kontinuierliche Erholung weitergeht und die Übernachtungszahlen noch im Laufe dieses Jahres wieder das Niveau der Vor-Covid-Zeit erreichen oder gar übersteigen werden.

Quellen: duesseldorf-wirtschaft.de, statista.de, ihg.com, Colliers Hotelmarktbericht Düsseldorf 2023

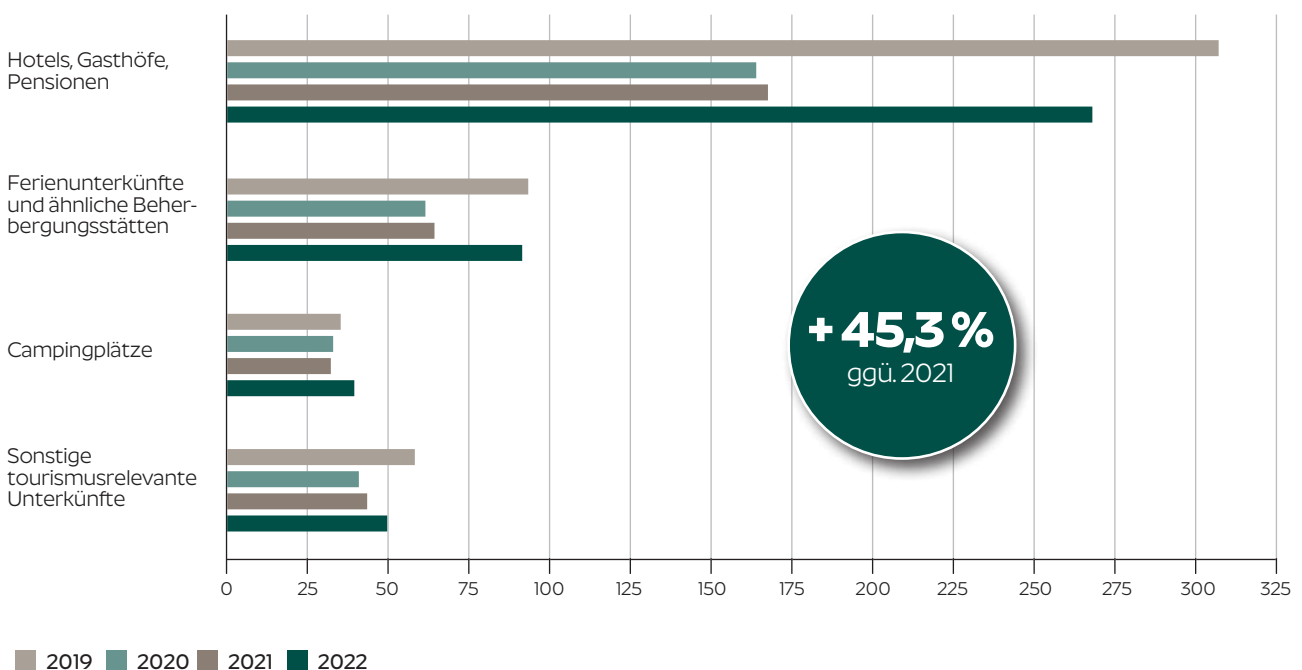
Vergangenheitswerte und Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Entwicklung. Die Wettbewerbssituation kann sich auch nachteilig verändern und somit auch den Wert des Hotels negativ beeinflussen.



HOTELLERIE IN DEUTSCHLAND – EIN STRUKTURELL STARK WACHSENDER UND RESILIENTER MARKT

In den vergangenen drei Jahren musste die deutsche Hotellerie aufgrund der staatlich verordneten Maßnahmen zur Pandemiebekämpfung große Herausforderungen meistern. Mittlerweile haben sich jedoch die meisten Hotels von den Auswirkungen dieser Maßnahmen erholt und die Umsätze im Gastgewerbe nähern sich wieder dem Vorkrisenniveau an. So verzeichneten die hiesigen Beherbergungsbetriebe im vergangenen Jahr 450,8 Millionen Gästeübernachtungen – ein Plus von 45,3 Prozent gegenüber 2021.

Abb. 3: Übernachtungen nach Betriebsart (in Millionen)



Vor allem die zweite Jahreshälfte 2022 zeigte sowohl bei der Auslastung als auch bei den Umsätzen pro Zimmer und Gast eine positive Tendenz, die auch im ersten Quartal 2023 fortgeschrieben werden konnte. Mit 82 Millionen Übernachtungen betrug der Anstieg gegenüber dem ersten Quartal 2022 satte 36,5%.

Einen noch deutlicheren Beweis, dass der deutsche Hotelmarkt wieder auf seinen vorherigen Wachstumspfad zurückgekehrt ist, liefert der Blick auf das Vorkrisenjahr 2019, in dem mit 495,6 Millionen Übernachtungen ein absoluter Rekordwert erzielt wurde. Der Abstand zwischen dem im ersten Quartal 2023 und dem im ersten Quartal 2019 registrierten Wert betrug nur noch etwa 5,6%.

HOTELMARKT DÜSSELDORF – METROPOLE FÜR MESSE-, SHOPPING-, BUSINESS- UND KULTUR-TOURISTEN AUS NAH UND FERN

Düsseldorf ist die Landeshauptstadt von Nordrhein-Westfalen (NRW) und zugleich Behördensitz für den Regierungsbezirk Düsseldorf. Die Landeshauptstadt trumpft mit einem exzellenten Kulturangebot, den Qualitäten einer Einkaufsmetropole, dem internationalen Aushängeschild Königsallee, der Altstadt mit der „längsten Theke der Welt“, dem Rhein, dem Japanviertel sowie zahlreichen Events auf.

Darüber hinaus zählt Düsseldorf zu den wichtigsten internationalen Wirtschaftsstandorten Deutschlands und ist ein attraktiver Anziehungspunkt für ausländische Investoren in Nordrhein-Westfalen. Die am Rhein gelegene Stadt ist ein bedeutender Banken- und Börsenplatz und Hauptsitz von großen Unternehmen wie ERGO, Henkel, Metro, Mercedes Benz, Rheinmetall, SMS, Terex und Uniper.

Ebenfalls wichtig für die Standortattraktivität ist die Messe Düsseldorf – mit jährlich bis zu einer Millionen Besuchern. Heute finden in den 17 Ausstellungshallen rund 50 Fachmessen statt – davon 23 Weltleitmessen wie die Beauty Düsseldorf, boot, interpack und MEDICA.

Das zieht Messe-, Shopping-, Business- und Kulturtouristen aus Nah und Fern gleichermaßen an und führt dazu, dass Düsseldorf zu den Top-7-Hotelstandorten Deutschlands gehört. Diese Standorte konnten sich im bundesweiten Vergleich gut behaupten und belegten bei den Key Performance Indicators erneut die vorderen Plätze. Düsseldorf belegt im Ranking der Übernachtungsstärksten Städte den sechsten Platz und konnte ihre Performance im Jahr 2022 deutlich steigern.

Quellen: ihk.de, kroenig-liegenschaften.de, wikipedia.de, messe-duesseldorf.de, Colliers Hotelmarktbericht Düsseldorf 2023, IHA Hotelmarktbericht

Vergangenheitswerte sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Entwicklung. Der Hotelmarkt in Deutschland und Düsseldorf kann sich auch nachteilig verändern und somit auch den Wert des Hotels negativ beeinflussen.



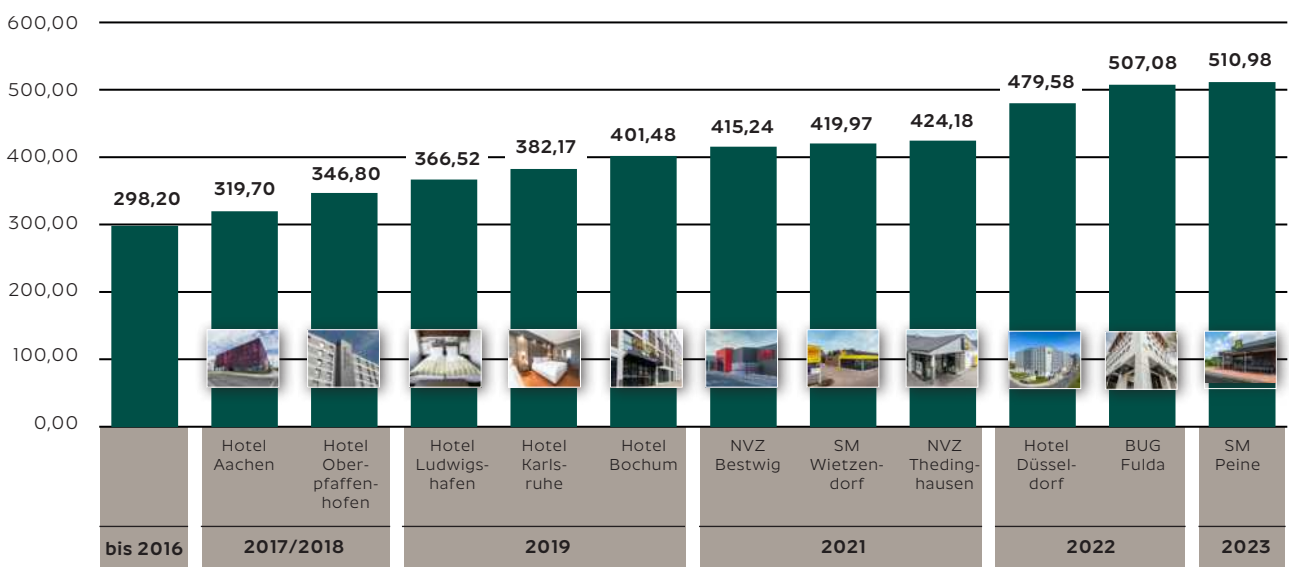
DIE DR. PETERS GROUP - AUSBAU DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT IN DER ASSETKLASSE IMMOBILIEN

<p>> 45</p> <p>Jahre am Markt</p>	<p>> 155</p> <p>Investmentangebote über alle Assetklassen aufgelegt</p>	<p>> 8,5</p> <p>Mrd. € Investitionsvolumen über alle Assetklassen</p>	<p>> 100</p> <p>Mitarbeiter an drei Standorten</p>
---	---	---	--

Seit 1975 strukturiert und managt die Dr. Peters Group (DPG) Sachwertinvestments für Privatanleger und institutionelle Investoren. Bereits die ersten Investmentangebote der DPG waren Fonds, mit denen sich Privatanleger erfolgreich an deutschen Gewerbeimmobilien beteiligen konnten. Dabei lag und liegt der Fokus der Immobilieninvestments auf den Nutzungsklassen Einzelhandel, Pflege und Hotel. Insgesamt hat die DPG seit ihrer Gründung über 155 Investmentangebote aufgelegt – mit einem Investitionsvolumen von über 8,5 Mrd. €. Damit gehört die DPG zu den größten und erfahrensten deutschen Anbietern von Sachwertinvestments.

Nach einem zwischenzeitlichen Investitionsschwerpunkt im Geschäft mit Privatanlegern auf den Assetklassen Shipping und Aviation, konzentrieren sich die Aktivitäten der Unternehmensgruppe in diesem Kundenkreis seit nunmehr fast sieben Jahren erneut auf die Konzeption und Emission von Investmentangeboten mit Gewerbeimmobilien. Seit dieser strategischen Re-Fokussierung wurden Transaktionen und Projektentwicklungen in einer Größenordnung von fast 200 Mio. € realisiert. Ein Volumen, welches in diesem und den folgenden Jahren weiter ausgebaut werden soll.

Abb. 4: Neugeschäft der Dr. Peters Group im Immobilienbereich ab 2017 - Aktives Investitionsvolumen kumuliert in Mio. €



Begriffserklärung: NVZ = Nahversorgungszentrum, SM = Supermarkt, BUG = Büro- und Geschäftshaus

Quelle: Dr. Peters Group - eigene Angaben

Vergangenheitswerte sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Entwicklung.

WESENTLICHE RISIKEN

Die Verwirklichung eines oder mehrerer der nachfolgend beschriebenen Risiken kann sich negativ auf die Geschäfts-, Vermögens-, Ertrags- oder Finanzlage der Emittentin auswirken und dazu führen, dass 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 erstrangige 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.

Es handelt sich bei dieser Anleihe um keine „grüne Anleihe“. Es besteht das Risiko, dass das Hotel keinen **Nachhaltigkeitskriterien** entsprechen wird. Dies hat ggfs. zur Folge, dass Pächtern, Gästen und später auch Käufer das Hotel weniger nachfragen könnten. Das könnte sich auf die Höhe der zukünftigen Pachteinahmen, des Marktwerts und des Verkaufspreises negativ auswirken.

Aufgrund der **ingeschränkten 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**.

Die ausführlichen und vollständig dargestellten Risiken entnehmen Sie bitte dem Kapitel „Risikofaktoren“ des Wertpapierprospekts sowie etwaigen Nachträgen und Aktualisierungen. Bitte lesen Sie die wesentlichen Verkaufsunterlagen, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen.



**Flughafenhotel Düsseldorf
Management GmbH**

Stockholmer Allee 53
44269 Dortmund

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

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

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

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