

**Wertpapierprospekt**  
für Inhaberschuldverschreibungen

**5,75 % Flughafenhotel Düsseldorf Anleihe**

bis zu einem Gesamtnennbetrag von  
**EUR 18.000.000**

– 5,75 % Zinsen p.a. –

ISIN: DE000A351SN2

WKN: A351SN

der

Flughafenhotel Düsseldorf Management GmbH, Dortmund

LEI: 52990062KHCHHZMHTC31

mit einer Laufzeit vom

**15. September 2023 (einschließlich) bis zum 14. September 2026 (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

Flughafenhotel Düsseldorf Management 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 4. August 2024 (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/flughafenhotel-duesseldorf-anleihe](http://www.dr-peters.de/flughafenhotel-duesseldorf-anleihe)) und der Börse Luxemburg ([www.luxse.com](http://www.luxse.com)) eingesehen und heruntergeladen werden.

Datum des Prospekts: 4. August 2023

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>ZUSAMMENFASSUNG</b> .....	<b>6</b>
Abschnitt A – Einleitung mit Warnhinweisen .....	6
Abschnitt B – Basisinformationen über die Emittentin .....	6
Wer ist Emittentin der Wertpapiere? .....	6
Welches sind die wesentlichen Finanzinformationen über die Emittentin? .....	8
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 und/oder die Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt .....	11
Zu welchen Konditionen und nach welchem Zeitplan kann ich in dieses Wertpapier investieren? .....	11
Weshalb wird dieser Prospekt erstellt? .....	12
<b>RISIKOFAKTOREN</b> .....	<b>13</b>
Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin und der Hotel-KG .....	14
Risiken im Hinblick auf die Finanzierungs- und Organisationsstruktur .....	14
Risiken im Hinblick auf makroökonomische, politische und regulatorische Entwicklungen. ....	17
Risiken im Hinblick auf die Errichtung, dem Besitz und die Verpachtung des Hotels .....	20
Risiken in Bezug auf die Schuldverschreibungen .....	24
Risiken im Hinblick auf die Eigenschaften der Schuldverschreibungen .....	24
Risiken im Hinblick auf die Handelbarkeit der Schuldverschreibungen .....	27
Risiken im Hinblick auf das öffentliche Angebot und den Erwerb der Schuldverschreibungen .....	28
<b>ALLGEMEINE ANGABEN</b> .....	<b>30</b>
Gegenstand des Prospekts .....	30
Verantwortlichkeitserklärung .....	30
Abschlussprüfer .....	30
Einsehbare Dokumente .....	30
Angaben von Seiten Dritter, Hinweis zu Quellen .....	31
Zukunftsgerichtete Aussagen .....	31
Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre .....	31
Weitere Hinweise .....	32
Erklärung zur Billigung des Prospektes .....	33

<b>ANGABEN IN BEZUG AUF DIE EMITTENTIN .....</b>	<b>34</b>
Angaben zur Emittentin .....	34
Firma, Sitz, Rechtsordnung, Gründung, Registrierung, LEI, Dauer, Gesellschaftszweck, Kontakt Daten, Website, kommerzieller Name .....	34
Jüngste Ereignisse besonderer Bedeutung für die Bewertung der Solvenz .....	34
Rating .....	35
Angaben zu wesentlichen Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur der Emittentin seit dem letzten Geschäftsjahr .....	35
Aktuelle und erwartete Finanzierung der Tätigkeiten der Emittentin .....	35
Überblick über die Geschäftstätigkeit .....	37
Haupttätigkeitsbereiche der Emittentin sowie ihrer 100%igen Tochtergesellschaft .....	37
Der relevante Markt der Emittentin und der Hotel-KG .....	37
Wettbewerbsposition der Emittentin sowie der Hotel-KG .....	38
Organisationsstruktur .....	41
Trendinformationen .....	42
Gewinnprognosen oder -schätzungen .....	42
Verwaltungs- und weitere Leitungsorgane, Interessenskonflikte .....	43
Geschäftsführung .....	43
Weitere Leitungsorgane .....	43
Interessenskonflikte .....	44
Hauptgesellschafter .....	44
Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren .....	45
Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage der Emittentin und der Dr. Peters Group .....	45
Weitere Angaben .....	46
Stammkapital .....	46
Kapitalrücklage .....	46
Register, Satzungen und Statuten der Gesellschaft .....	46
Wesentliche Verträge .....	46
Pachtvertrag der Hotel-KG .....	46
Finanzierungsverträge .....	47
Vereinbarungen bezogen auf die Wertpapieremission .....	47
<b>ANLEIHEBEDINGUNGEN .....</b>	<b>48</b>
<b>ANGABEN ZU DEN WERTPAPIEREN (WERTPAPIERBESCHREIBUNG) .....</b>	<b>62</b>
Grundlegende Angaben .....	62
Interessen natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission beteiligt sind .....	62
Gründe für das Angebot und die Verwendung der Erträge .....	62

Angaben über die Wertpapiere .....	63
Art und Gattung der Wertpapiere .....	63
Rechtsvorschriften, auf deren Grundlage die Wertpapiere geschaffen wurden .....	63
Verbriefung, Verwahrung .....	63
Gesamtemissionsvolumen .....	64
Währung der Wertpapieremission .....	64
Status der Wertpapiere .....	64
Die mit den Wertpapieren verbundenen Rechte .....	64
Verzinsung .....	65
Rückzahlung .....	66
Kündigungsrechte der Emittentin .....	66
Rendite .....	67
Anwendung des Schuldverschreibungsgesetzes, gemeinsamer Vertreter .....	67
Freiwillige Transparenzverpflichtungen .....	69
Beschluss zur Schaffung der Wertpapiere .....	69
Emissionstermin .....	69
Übertragbarkeit, Beschränkungen .....	69
Konditionen des öffentlichen Angebots .....	70
Angebotskonditionen .....	70
Frist – einschließlich etwaiger Änderungen – innerhalb derer das Angebot gilt .....	70
Antragsverfahren .....	70
Möglichkeit zur Reduzierung der Zeichnungen, Art und Weise der Erstattung zu viel gezahlter Beträge .....	71
Mindest- und/oder Höchstbetrag der Zeichnung .....	71
Methode für die Bedienung der Wertpapiere und ihre Lieferung, Verteilungs- und Zuteilungsplan .....	71
Modalitäten und Termin für die Bekanntgabe der Angebotsergebnisse .....	71
Vorzugszeichnungsrechte, Verhandelbarkeit der Zeichnungsrechte, Behandlung nicht ausgeübter Zeichnungsrechte .....	71
Preisfestsetzung .....	72
Platzierung und Übernahme (Underwriting) .....	72
Zahlstelle .....	72
Zulassung zum Handel und Handelsmodalitäten .....	73
Weitere Angaben .....	73
Von Abschlussprüfern geprüfte oder durchgesehene andere Angaben .....	73

Rating.....	73
<b>BESTEuerung DER SCHULDVERSCHREIBUNGEN .....</b>	<b>74</b>
Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland .....	74
Einleitung .....	74
Im Inland ansässige Anleger .....	74
Nicht in der Bundesrepublik Deutschland ansässige Anleger .....	76
Besteuerung im Großherzogtum Luxemburg .....	77
Einleitung .....	77
Ansässigkeit der Anleihegläubiger .....	78
Quellensteuer .....	78
Einkommensbesteuerung der Anleihegläubiger.....	79
Vermögensteuer .....	80
Registrierungs- oder Stempelgebühr .....	81
Erbchaft- und Schenkungsteuer.....	81
Meldung grenzüberschreitender Steuergestaltungen (DAC 6) in Luxemburg.....	81
<b>HISTORISCHE FINANZINFORMATIONEN .....</b>	<b>83</b>

## ZUSAMMENFASSUNG

### Abschnitt A – Einleitung mit Warnhinweisen

Mit diesem Prospekt werden Inhaberschuldverschreibungen der Flughafenhotel Düsseldorf Management GmbH mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 18.000.000 (ISIN: DE000A351SN2, WKN: A351SN) angeboten.

Emittentin ist die Flughafenhotel Düsseldorf Management GmbH (im Folgenden auch „**Emittentin**“ 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 52990062KHCHHZMHTC31.

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 4. August 2023.

*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 die Emittentin

*Wer ist Emittentin der Wertpapiere?*

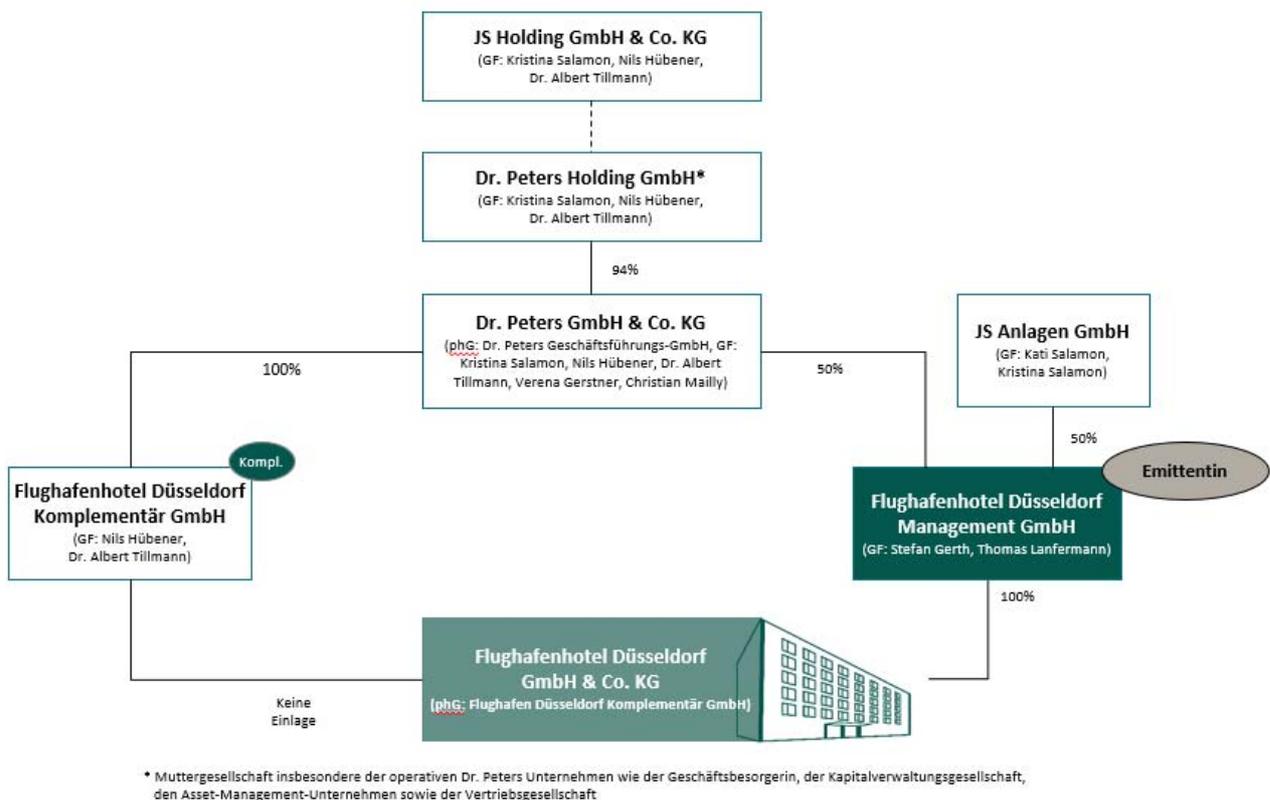
Die Emittentin der Wertpapiere ist die Flughafenhotel Düsseldorf Management GmbH (nachfolgend auch „**Emittentin**“), eine Kapitalgesellschaft in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht mit Sitz in Dortmund. Die Flughafenhotel Düsseldorf Management GmbH wurde am 10. Januar 2017 gegründet und am 16. Januar 2017 unter der Registernummer HRB 28845 in das Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund, Deutschland, eingetragen. Der Legal Entity Identifier (LEI) der Emittentin lautet: 52990062KHCHHZMHTC31.

Der Gesellschaftszweck der Emittentin ist die Beteiligung als geschäftsführende Kommanditistin an Gesellschaften, deren Gesellschaftszweck der Erwerb von Grundbesitz, die Projektentwicklung und -steuerung und das Projektmanagement von Gewerbeimmobilien, insbesondere von Hotelimmobilien, und sämtliche damit in Zusammenhang stehende Geschäfte wie die Entwicklung, Erschließung und Vermarktung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie der Erwerb und das Halten und Verwalten einschließlich der Vermietung und Verpachtung von Hotel- und anderen Immobilien insbesondere in Düsseldorf ist. Des Weiteren können die Gesellschaften Beteiligungen an Gesellschaften gleich welcher Rechtsform halten und ihr eigenes Vermögen verwalten.

Die Emittentin ist alleinige Kommanditistin der Flughafenhotel Düsseldorf GmbH & Co. KG (nachfolgend auch „**Hotel-KG**“) und gewährt der Hotel-KG ein nachrangiges Gesellschafterdarlehen,

das mit den Mitteln aus der Anleiheemission refinanziert werden soll. Die Hotel-KG ist Eigentümerin der Liegenschaft Wanheimer Straße, Ecke E-Plus-Straße in Düsseldorf. Die Liegenschaft weist 5.655 m<sup>2</sup> auf und ist mit einem Business-Hotel sowie einem angrenzenden Parkhaus mit 397 PKW-Stellplätzen (nachfolgend gemeinsam „Hotel“) bebaut, welches im Jahr 2022 fertiggestellt wurde und seit Dezember 2022 an den Betreiber tristar GmbH, Berlin, verpachtet ist. Das Hotel enthält 324 Gästezimmer, 2 Konferenzräume und ein Restaurant sowie eine Lobby-Bar. Die tristar GmbH (nachfolgend auch „Hotel-Pächter“) hat das Hotel für eine Mindestlaufzeit von 25 Jahren gepachtet zzgl. einer Verlängerungsoption über weitere 5 Jahre. Entsprechend dem Pachtvertrag wird die Hotel-KG im Jahr 2024 EUR 2.567.160 und ab 2025 EUR 2.781.000 Pachteinnahmen erlangen. Die Geschäftsbesorgungskosten sowie weitere im Zusammenhang mit dem Hotel bzw. der Gesellschaft entstehende Kosten werden mit etwa EUR 150.000 bis EUR 200.000 p.a. geplant.

Gesellschafterinnen der Flughafenhotel Düsseldorf Management GmbH sind jeweils zu 50 % unmittelbar die Dr. Peters GmbH & Co. KG und die JS Anlagen GmbH. Die Dr. Peters GmbH & Co. KG ist Konzernunternehmen der Dr. Peters Group, so dass die 50%ige Beteiligung an der Emittentin mittelbar der JS Holding GmbH & Co. KG, die das Konzernmutterunternehmen der Dr. Peters Group darstellt, zuzuordnen ist.



Geschäftsführer der Emittentin sind Stefan Gerth und Thomas Lanfermann.

Die Jahresabschlüsse der Emittentin für die Geschäftsjahre vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 und vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 wurden von der PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedrich-Ebert-Anlage 35-37, 60327 Frankfurt am Main, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Ohne den jeweiligen Bestätigungsvermerk einzuschränken, hat der Abschlussprüfer in seinem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk 2021 und 2022 einen zusätzlichen Hinweis aufgenommen (§ 322 Abs. 3 Satz 2 HGB), wonach für den Fortbestand der Emittentin die Abhängigkeit der Hotel-KG von der fristgerechten Veräußerung des Hotels und der damit zusammenhängenden Bedienung der Verbindlichkeiten gegenüber der Emittentin bzw. von der Erfüllung der Garantieerklärung durch die Gesellschafterin auf eine wesentliche Unsicherheit hindeutet, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Emittentin

tentin zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann und die ein bestandsgefährdendes Risiko im Sinne des § 322 Abs. 2 Satz 3 HGB darstellt. Der Abschlussprüfer ist Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer in Berlin.

Die Emittentin hat keinen Beherrschungs- oder Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen.

*Welches sind die wesentlichen Finanzinformationen über die Emittentin?*

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. Die Emittentin veröffentlicht keine Quartals- oder Halbjahreszahlen.

### Gewinn- und Verlustrechnung

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

### Bilanz

in EUR	31.12.2022	31.12.2021
Nettofinanzverbindlichkeiten (langfristige Verbindlichkeiten plus kurzfristige Schulden abzüglich Bar-mittel)	20.892.324,47	17.525.923,42

### Kapitalflussrechnung

in EUR	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
Netto-Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-127.614,49	-135.822,52
Netto-Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten	1.703.466,96	2.535.000,00
Netto-Cashflow aus Investitionstätigkeiten	-1.570.000,00	-9.748.472,23

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

- a) Aufgrund der **Nachrangigkeit der Forderungen der Emittentin aus dem der 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.
- b) Die Emittentin ist abhängig von **Erträgen ihrer 100%igen Tochtergesellschaft Flughafenhotel Düsseldorf GmbH & Co. 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, was zu sinkenden oder gänzlich ausfallenden Einnahmen der Hotel-KG führen kann, die wiederum zu ausbleibenden Entnahmemöglichkeiten der Emittentin als alleinige Gesellschafterin der Hotel-KG führen können. Sollte durch die Verpachtungstätigkeit der dortigen Hotelimmobilie nebst Parkhaus unter Berücksichtigung dort entstehender Kosten nicht regelmäßig Liquidität in die Emittentin fließen und dort nicht ausreichende Liquidität (gegebenenfalls unter Nutzung der vorhandenen Kapitalrücklage in Höhe von EUR 900.000) vorhanden sein, wird die Emittentin die halbjährlichen Zinsverpflichtungen nicht bzw. nicht vollständig entrichten können.
- c) 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.

- d) 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 EUR 31 Mio. bzw. zu den erwarteten Konditionen zu erlangen.
- e) 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 sowie die Hotel-KG sowie den Pächter des Hotels sind aktuell nicht absehbar. Assetwerte können während einer Rezession sinken und damit einen prognostizierten Veräußerungsgewinn schmälern oder gänzlich ausfallen lassen.
- f) 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 aktuell nicht betroffen. Sie kann jedoch nicht ausschließen, dass sie bzw. ihre Beteiligung an der Hotel-KG künftig von den Auswirkungen des Kriegs auf die Gesamtwirtschaft in Deutschland betroffen sein könnten. Die Emittentin unterliegt mithin dem Risiko, dass zukünftige Erträge aus der Hotel-KG sowie geplante Kosten dieser Beteiligung insbesondere aber nicht ausschließlich 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.
- g) Die seitens der WHO Anfang Mai 2023 als beendet erklärte Covid 19-Pandemie hat die Anfälligkeit der Weltwirtschaft von einer **Pandemielage** gezeigt. 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 beschränkt und in Mitleidenschaft gezogen werden.
- h) Der Ausfall des Pächters könnte bei der Hotel-KG zu einem **Mietausfall oder zu einer Mietminderung** für das Hotel führen, wenn für das Hotel kein neuer Pächter gefunden werden kann oder eine Verpachtung nur noch zu geringeren bzw. zu ungünstigen Konditionen möglich ist (z.B. aufgrund einer verschlechterten Reputation aufgrund längeren Leerstands oder aufgrund einer Verschlechterung der Attraktivität des Standortes).

### **Abschnitt C – Basisinformationen über die Wertpapiere**

#### *Welches sind die wichtigsten Merkmale der Wertpapiere?*

Gegenstand dieses Prospekts sind bis zu 18.000 auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte festverzinsliche Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000. Die International Securities Identification Number (ISIN) lautet DE000A351SN2, die Wertpapierkennnummer (WKN) lautet A351SN.

Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 15. September 2023 (einschließlich) (der „**Begebungstag**“) und endet am 14. September 2026 (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 5,75 % p.a. bezogen auf ihren Nennbetrag verzinst. Die Zinsen sind nachträglich für den vorausgegangenen Zeitraum jeweils am 15. März und am 15. September eines jeden Jahres zur Zahlung fällig. Die erste Zahlung ist am 15. März 2024 fällig. Die Verzinsung der Schuldverschreibungen endet mit Beginn des Fäl-

ligkeitstags, 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 % p.a.

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 14. September 2025 um 24:00 Uhr gekündigt und zurückgezahlt werden („**Kündigungstermin 1**“). In diesem Fall erfolgt die Rückzahlung am darauffolgenden Geschäftstag zu 103 % des Nennbetrags.

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) 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.

- c) 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.
- d) 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 (z.B. zur Liquiditätsbeschaffung) akzeptiert werden.
- e) 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.
- f) 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.
- g) Mit den Schuldverschreibungen sind keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung 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**.

#### **Abschnitt D – Basisinformationen über das öffentliche Angebot von Wertpapieren und/oder die Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt**

*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 7. August 2023 bis zum 4. August 2024 (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 15. September 2023 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 1,06 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 Ablösung der aktuellen nachrangigen Fremdfinanzierung der Emittentin einzuwerben, die sie der Hotel-KG für die Mitfinanzierung des errichteten Hotels mittels nachrangigen Gesellschafterdarlehen zur Verfügung gestellt hat.

Diese bis 31. Dezember 2023 bestehende Finanzierung der Emittentin soll durch die Platzierung der Schuldverschreibungen abgelöst werden. Damit beabsichtigen die Gesellschafterinnen der Emittentin, das in der 100%igen Tochtergesellschaft Hotel-KG befindliche Hotel mittelfristig im Eigentum zu behalten, bevor die Strukturierung der Hotel-KG in einen Immobilienfonds sowie dessen Vertrieb oder aber der Verkauf der Liegenschaft mit Hotel (nebst Parkhaus) sowie dem Pachtvertrag angestrebt werden.

Der Netto-Emissionserlös beträgt (bei Vollplatzierung) rund 94,1 % des Emissionsvolumens. Bei Vollplatzierung (EUR 18,0 Mio.) beträgt der Netto-Emissionserlös demnach rund EUR 16,94 Mio.

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

Die beiden Gesellschafterinnen der Emittentin haben ein geschäftliches Interesse an der Durchführung des Angebots, da die Emissionserlöse zur benötigten (Um-)Finanzierung der Hotel-KG – der 100%igen Tochtergesellschaft der Emittentin – als Ergänzung zur beabsichtigten erstrangigen Fremdfinanzierung der Hotel-KG verwendet werden sollen. Neben der Emittentin wird 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 Flughafenhotel Düsseldorf Management GmbH ist mit begrenzten Ressourcen selbst nicht operativ tätig, hält jedoch 100 % an der Tochtergesellschaft Flughafenhotel Düsseldorf GmbH & Co. KG (die „Hotel-KG“), die sie u.a. durch ein nachrangiges Gesell-**

**schafterdarlehen mitfinanziert hat. Die Mittel für dieses Gesellschafterdarlehen hat die Emittentin durch eine Investorenfinanzierung aufgenommen, die nun durch den Netto-Emissionserlös aus der Anleiheemission abgelöst werden soll. Die Mittel zur Erfüllung ihrer Pflichten gegenüber den Anleihegläubigern fließen der Emittentin im Wesentlichen aus diesem Gesellschafterdarlehen zu, sie ist somit vom Geschäftserfolg der Hotel-KG abhängig. Die Ergebnisse der Hotel-KG und deren Finanzierung 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 und der Hotel-KG**

### *Risiken im Hinblick auf die Finanzierungs- und Organisationsstruktur*

#### Risiken aufgrund der Nachrangigkeit des der Hotel-KG gewährten Gesellschafterdarlehens

Aufgrund der Nachrangigkeit der Forderungen (auf Zins und Tilgung) der Emittentin aus dem der 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. In einem solchen Fall besteht das Risiko, dass die Emittentin nicht über ausreichende Mittel verfügt, um etwaige Zins- oder Tilgungsansprüche der Anleihegläubiger zu bedienen. Im Fall einer Insolvenz der Hotel-KG besteht zudem das Risiko, 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 hierfür über ausreichende Mittel zu verfügen.

Eine solche Rückzahlungsverpflichtung kann sich erheblich auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und damit auf ihre Fähigkeit zur Bedienung der Ansprüche der Anleihegläubiger auswirken.

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als mittel ein.

#### Risiken aufgrund ausbleibender Erträge der Tochtergesellschaft Flughafenhotel Düsseldorf GmbH & Co. KG

Die Emittentin weist keinen operativen Geschäftsbetrieb auf. Entsprechend der diesem Prospekt beigefügten testierten Abschlüsse der Emittentin ist einziger Geschäftszweck das Halten der Anteile an der Flughafenhotel Düsseldorf GmbH & Co. KG („Hotel-KG“) sowie das Begeben von nachrangigen Gesellschafterdarlehen an die Hotel-KG. Durch die Begebung dieser Schuldverschreibung sollen die bestehenden Mezzanine-Finanzierungen (Nennbetrag der Darlehen zum Datum dieses Wertpapierprospektes inkl. bis zum Jahresende 2023 aufgelaufener Zinsen insgesamt EUR 17,7 Mio.) abgelöst werden. Die bilanziellen Verbindlichkeiten zum Stichtag 31. Dezember 2022 in Höhe von EUR 20,7 Mio. setzen sich zusammen aus den vorstehend genannten, abzulösenden Mezzanine-Finanzierungen sowie den Gesellschafterdarlehen inkl. aufgelaufener Zinsen. Die mittels der aktuell der Emittentin gewährten Darlehen erlangte Liquidität hat die Emittentin als nachrangiges Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 17,36 Mio. der Hotel-KG zur Verfügung

gestellt. Die Verpflichtungen aus der hier prospektierten Emission bedingen die Sicherstellung notwendiger Liquidität von halbjährlich EUR 517.500 bei einer Vollplatzierung des Emissionsvolumens von bis zu EUR 18 Mio. Diese Liquidität erlangt die Emittentin planmäßig aus der 100%igen Gesellschafterstellung an der Hotel-KG und den dort nach Begleichung von Kosten (auch aus der dortigen erstrangigen Fremdfinanzierung) verbleibenden Erträgen aus der Verpachtung des Hotels und der entnahmefähigen Liquidität. Im Jahr 2024 beläuft sich die Pacht noch auf EUR 2.567.160 und wird planmäßig nicht für die benötigte Liquidität der Emittentin zur Bedienung der Anleihezinsverpflichtungen ausreichen. Sollte auch die durch die Gesellschafterinnen der Emittentin begebene zweckgebundene Kapitalrücklage in Höhe von insgesamt EUR 900.000 aufgezehrt sein, besteht das Risiko, dass der Emittentin nicht ausreichend Liquidität zur Verfügung steht, um – trotz Berücksichtigung des Gesellschafterdarlehens – sämtliche Anleihezinsen aus dieser Emission vereinbarungsgemäß zu bedienen.

Die Reduktion bzw. das Ausbleiben von geplanten laufenden Entnahmen aus der Hotel-KG durch die Emittentin könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben. Ist auch die nach entsprechendem Gesellschafterbeschluss vom 5. Juli 2023 begebene Kapitalrücklage von insgesamt EUR 900.000 aufgezehrt, wird die Emittentin die halbjährlichen Zinsverpflichtungen nicht bzw. nicht vollständig bzw. nicht fristgerecht entrichten können.

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als mittel ein.

#### Risiken aufgrund der Abhängigkeit der Rückzahlung nach Ende der Laufzeit von Entscheidungen über die Hotelimmobilie in der Tochtergesellschaft Flughafenhotel Düsseldorf GmbH & Co. KG

Um die notwendige Liquidität zur Rückzahlung der Inhaberschuldverschreibung zum Laufzeitende sicherzustellen, muss die Emittentin im 3. Quartal 2026 entsprechende Liquidität aufweisen. Sollten die denkbaren Szenarien (i) Veräußerung der Anteile der Hotel-KG, (ii) Veräußerung der Immobilie durch Einbringung in einen Immobilienfonds, (iii) Umfinanzierung oder (iv) Entnahme eines Veräußerungsgewinns aus einem Verkauf der Hotelimmobilie durch die Hotel-KG nicht realisiert werden können, ist die Rückzahlung des Nennbetrages der Schuldverschreibung gefährdet.

Ausbleibende Liquiditätszuflüsse zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Inhaberschuldverschreibung könnten sich erheblich negativ auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als mittel ein.

#### Risiken aufgrund der noch nicht feststehenden erstrangigen Fremdfinanzierung der Tochtergesellschaft Flughafenhotel Düsseldorf GmbH & Co. KG nach dem 31. Dezember 2023

Sowohl die Emittentin als auch die Hotel-KG weisen Finanzierungen aus der Bau- und Projektphase für das Hotel auf, die sämtlich zum 31. Dezember 2023 auslaufen. Eine zum Jahreswechsel 2023/2024 benötigte neue Finanzierung der Hotel-KG von planmäßig EUR 31 Mio. befindet sich zum Datum des Wertpapierprospekts in Verhandlung mit finanzierenden Kreditinstituten,

ist aber noch nicht final abgeschlossen. Die Hotel-KG geht in ihrer Planung von einem jährlichen Kapitaldienst in Höhe von 4,5 % bis 6,0 % aus. Ein erstes Term Sheet einer deutschen Geschäftsbank bietet der Hotel-KG eine Finanzierung bis Ende 2026 zum aktuellen Mid-Swap zzgl. einer Marge von 1,32 % p.a. an, was einem Kapitaldienst von voraussichtlich 4,76 % p.a. (3 Jahres-Mid-Swap am 02.08.2023 bei 3,44 % p.a. auf der Internetseite der DZHYP veröffentlicht) entspricht. Bei einem Darlehensbetrag von EUR 31 Mio. beläuft sich der jährliche Kapitaldienst auf rund EUR 1,48 Mio.

Sollte keine neue erstrangige Finanzierung der Hotel-KG abgeschlossen werden können, kann die aktuelle Bau- und Projektfinanzierung über EUR 31 Mio. nicht zurückgeführt werden. Es droht ggfs. ein zwangsweiser Verkauf der Liegenschaft mit dem Risiko, dass kein ausreichender Verkaufserlös erzielt werden kann, um nach Bedienung der erstrangigen Finanzierung auch auf Ebene der Emittentin die Finanzierungen und auch die Inhaberschuldverschreibung zurückzuführen.

Kann eine neue Finanzierung nur zu schlechteren als den geplanten Konditionen abgeschlossen werden, könnten die nach Bedienung des Kapitaldienstes durch die Hotel-KG verbleibenden Erträge nicht oder nicht vollständig für die Bedienung der halbjährlichen Zinszahlungsverpflichtungen der Emittentin ausreichen.

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 mittel ein.

#### Risiken aufgrund einer Nichterfüllung von Darlehensbedingungen (Covenants) bzw. einer Kündigung der erstrangigen Finanzierung auf Ebene der Hotel-KG

Es besteht das Risiko, dass im Rahmen der noch auf Seiten der Hotel-KG abzuschließenden Finanzierung dem finanzierenden Kreditinstitut Kündigungsmöglichkeiten eingeräumt werden bzw. Covenants auf Seiten der Hotel-KG auferlegt werden, die zu einer vorzeitigen Beendigung des Darlehensvertrages insbesondere durch eine Kündigung des Kreditinstituts führen können. Sollte die Finanzierung vorzeitig beendet werden und der Darlehensbetrag damit fällig werden, besteht das Risiko, dass es der Hotel-KG nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu vergleichbaren Konditionen gelingt eine Anschlussfinanzierung abzuschließen.

Es droht ggfs. ein zwangsweiser Verkauf der Liegenschaft mit dem Risiko, dass kein ausreichender Verkaufserlös erzielt werden kann, um nach Bedienung der erstrangigen Finanzierung auch auf Ebene der Emittentin die Finanzierungen und auch die Inhaberschuldverschreibung zurückzuführen.

Kann eine neue Finanzierung nur zu schlechteren als den geplanten Konditionen abgeschlossen werden, könnten die nach Bedienung des Kapitaldienstes verbleibenden Erträge nicht oder nicht vollständig für die Bedienung der halbjährlichen Zinszahlungsverpflichtungen der Emittentin ausreichen.

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 gering ein.

### Schlüsselpersonenrisiko

Die Emittentin und auch die Hotel-KG sind in hohem Maße auf die Leistungen und das Knowhow der Dr. Peters Group, der dortigen Geschäftsführer der operativ tätigen Konzerngesellschaften und sonstigen Führungskräfte der Dr. Peters Group sowie auf die Leistungen und die Expertise qualifizierter Dienstleister angewiesen.

Der Verlust von Personen in internen oder externen Schlüsselfunktionen könnte die Geschäftstätigkeit der Emittentin und der Hotel-KG 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.

Dies würde sich negativ auf den Wert der Schuldverschreibung sowie auf die Geschäftstätigkeit und die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Hotel-KG und damit auch auf die Emittentin auswirken.

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als gering ein.

### *Risiken im Hinblick auf makroökonomische, politische und regulatorische Entwicklungen*

#### Risiken aufgrund anhaltender hoher Inflation sowie der Gefahr einer Rezession

Die Inflationsrate liegt in Deutschland weiterhin auf einem hohen Niveau und diese hohe Inflation führt zu erheblichen Preissteigerungen.

Steigende Kosten wirken sich, soweit sie nicht aufgrund des Pachtvertrages bei der Hotel-Pächterin liegen, auch auf die Hotel-KG und damit auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin 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 Hotel-KG und die Emittentin sind aktuell nicht absehbar. Immobilienpreise 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 geringer

als geplant sein oder schwanken wird. Außerdem muss damit gerechnet werden, dass Mieter, Pächter oder Käufer in Zahlungsverzug oder schlechtesten Falls in Konkurs geraten und hiernach Gläubigerschutz beantragen.

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als mittel 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 auch im Jahr 2023 weiter auswirken wird. Der Krieg hat bereits in den letzten 15 Monaten Entwicklungen, die bereits davor bestanden haben wie zum Beispiel eine steigende Inflation, steigende Energie- und Rohstoffpreise und Störungen in den Transport und Logistikketten, weiter verschärft. Deutliche Preissteigerungen bei Baustoffen sowie Energiekosten sind teils eingetreten und weitergehende wahrscheinlich.

Die Emittentin sowie die Hotel-KG 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 der Betrieb der Hotel-KG sowie die Erträge aus der Gesellschafterstellung aus dem Hotel künftig von den Auswirkungen des Kriegs auf die Gesamtwirtschaft in Deutschland betroffen sein werden.

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 mittel ein.

#### Risiken aus der Entwicklung des Immobilienmarktes

Die Geschäftstätigkeit der Hotel-KG bzw. insbesondere der erfolgreiche Verkauf der entwickelten 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.

Dies könnte sich erheblich negativ auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Hotel-KG und damit auch auf die Emittentin auswirken.

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als mittel ein.

## Risiken in Bezug auf eine zukünftige Pandemielage

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.

Betroffen hiervon war und ist in den Nachwirkungen auch der Bereich der Immobilienwirtschaft und die Hotellerie und die Luftfahrt.

Es muss festgestellt werden, dass die WHO Anfang Mai 2023 die Covid 19-Pandemie zwar als beendet erklärt hat, jedoch die Anfälligkeit der Weltwirtschaft von einer Pandemielage immanent ist. Die Hotel-KG könnte hierbei sowohl von der Flughafennähe (z.B. aufgrund von Einschränkungen des Flugverkehrs) als auch dem Hotelbetrieb besonders durch denkbare staatliche Beschränkungen/Verbote betroffen sein.

Es besteht zudem das Risiko, dass aufgrund einer weiteren 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.

Es ist nicht absehbar, ob und in welchem Umfang die in Deutschland, den Ländern Europas und der Welt unterschiedlich geltenden Beschränkungen der letzten zwei bis drei 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 Emittentin oder ihre Tochtergesellschaft Hotel-KG von Folgen einer Pandemie kurz-, mittel- oder langfristig berührt werden, indem ihre Geschäftstätigkeiten direkt oder indirekt beeinträchtigt werden.

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

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 Hotel-KG ESG-Kriterien aktuell erfüllt oder diese zukünftig erfüllen wird. Zur Klarstellung: Es handelt sich bei dieser Anleihe um keine „grüne Anleihe“ (auch „Green Bond“ genannt).

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.

Es besteht daher insgesamt das Risiko, dass aus den vorgenannten Unsicherheiten der Vertrieb eines aus der Hotel-KG konzipierten Kapitalanlageproduktes sich deutlich erschwert bzw. sich deutlich schwerer bzw. nur zu schlechteren als geplanten Konditionen vermarkten lässt.

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

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als mittel ein.

### *Risiken im Hinblick auf die Errichtung, dem Besitz und die Verpachtung des Hotels*

#### Risiken im Zusammenhang mit der Vermietung bzw. Mietausfallrisiko des Hotels (Mietausfall- und Mietminderungsrisiko)

Bei einem Ausfall des Pächters könnte die Hotel-KG für das Hotel keinen neuen Pächter finden und/oder dieses nur zu geringeren bzw. zu ungünstigen Konditionen verpachten. Dies kann insbesondere erfolgen, wenn die Reputation des Hotels oder des Standorts sich verschlechtert. Ebenso kann eine Neuverpachtung oder Verlängerung des Pachtvertrages schwierig sein, wenn sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der jeweiligen Region verschlechtern und/oder zu viele weitere vergleichbare Immobilien im Umfeld entstehen.

Des Weiteren unterliegt die Hotel-KG bezogen auf das Hotel einem Pachtausfall- und Pachtminderungsrisiko sowie dem Risiko des Leerstandes.

Es ist möglich, dass der Hotel-Pächter den Pachtvertrag kündigt oder dieser aus anderen Gründen nicht mehr erfüllt wird. In solchen Fällen oder bei einem Leerstand besteht das Risiko, dass bei Neu- und Anschlussverpachtung die bisherige Pacht nicht erzielt werden kann. Bei Auslaufen des Pachtvertrags besteht das Risiko, dass nicht sofort eine Anschlussverpachtung möglich ist oder diese nur unter Bedingungen erfolgen kann, die weniger attraktiv sind als bisher. Zudem besteht das Risiko, dass eine Neu- oder Anschlussverpachtung für längere Zeit nicht möglich ist und es infolgedessen zu einem Leerstand kommt.

Die Gründe für ein sinkendes Pachtniveau oder einen Leerstand können vielfältig sein. Beispielsweise kann der Standort in der Nähe des Flughafens Düsseldorf weniger attraktiv werden; die Anzahl der Flugreisenden sowie die Anzahl der Geschäftsreisenden, die in Unternehmen im unmittelbaren Umfeld des Hotels niedergelassen sind, kann abnehmen. Möglich ist auch eine Verschlechterung der allgemeinen oder örtlichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, etwa durch eine gestiegene Arbeitslosigkeit oder eine sinkende Bevölkerungszahl. Ein Pächterwechsel kann darüber hinaus mit erheblichen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen verbunden sein, die zu einem vorübergehenden Pachtausfall führen und erhebliche Kosten nach sich ziehen. Auch können gestiegene Anforderungen der Betreiber eines Hotels dazu führen, dass das Hotel in seinem gegenwärtigen Zustand nicht mehr oder nur zu einem erheblich geringeren Pachtertrag vermietet werden kann.

Ein Leerstand oder ein reduziertes Pachtniveau hätte neben geringeren Einnahmen auch zur Folge, dass der Marktwert des Hotels sinkt. Ein Leerstand führt zudem dazu, dass Nebenkosten durch die Hotel-KG zu tragen hat, die sie im Fall der Verpachtung auf den Betreiber des Hotels überwälzen kann. Zudem könnten indexbedingte Pachtzinserhöhungen nicht immer vollständig, nicht sofort oder überhaupt nicht durchgesetzt werden. Pachteinahmen können dabei indexbedingt sinken.

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

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als mittel ein.

#### Risiko von unerwarteten Kosten wie etwa für die Instandsetzung und Instandhaltung oder für die Modernisierung des Hotels

Es besteht das Risiko, dass bei dem Hotel unerwartete Kosten, etwa für Entwicklungs- oder Sanierungsvorhaben, die Instandsetzung und Instandhaltung oder für die Modernisierung entstehen. Zudem können Kosten - soweit sie nicht vom Pächter zu tragen sind – höher ausfallen als geplant oder länger andauern als geplant und die Immobilien in dieser Zeit keine oder geringere Pachtekünfte generieren. Gegebenenfalls kann seitens der Hotel-KG eine Ersatzzahlung/Strafzahlung an den Pächter oder Käufer zu zahlen sein.

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.

In dem Pachtvertrag mit dem Hotel-Pächter des Hotels wurde vereinbart, dass der Pächter die Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten für alles außer Dach und Fach übernimmt. Sollte der Hotel-Pächter nicht in der Lage sein, diese Kosten zu zahlen oder die Maßnahmen durchzuführen, oder führt er diese mangelhaft durch, wäre die Hotel-KG unter Umständen gezwungen, in Vorleistung zu treten oder die Maßnahmen auf eigene Rechnung durchführen zu lassen. Ferner besteht das Risiko, dass die Betriebs-, Instandhaltungs- und Wartungskosten bei dem Hotel-Pächter nicht durchgesetzt werden können. In diesem Fall könnten die tatsächlich anfallenden Kosten höher ausfallen als in der Planung der Hotel-KG kostenseitig veranschlagt.

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

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

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als mittel ein.

#### Risiken aus der Nichtdurchsetzung von Gewährleistungsansprüchen betreffend die im Jahr 2022 fertiggestellte Hotelimmobilie

Das Hotel wurde Ende 2022 fertiggestellt und an den Hotel-Pächter übergeben. Bei der Abnahme durch die Hotel-KG-Verantwortlichen wurden gegenüber dem Generalunternehmer einzelne Mängel festgestellt, die es noch zu beheben gilt. Es besteht das Risiko, dass die Hotel-KG eventuelle Gewährleistungs- und/oder Schadensersatzansprüche aus dem Bau des Hotels nicht erfolgreich durchsetzen kann bzw. der Generalunternehmer die Arbeiten verweigert.

Die Hotel-KG könnte bei der Verpachtung oder zukünftigen Veräußerung des Hotels wegen Sach- oder Rechtsmängeln in Anspruch genommen werden. Das gilt insbesondere für Mängel, die den handelnden Personen auf Seiten der Hotel-KG verborgen geblieben sind, die sie aber hätten erkennen können oder müssen. Nach § 566 Abs. 2 BGB haftet bei Veräußerung einer Immobilie der Verkäufer wie ein Bürge gegenüber dem Pächter für die Erfüllung der Pflichten des Erwerbers des Objektes aus dem Pachtvertrag, der auf den Erwerber übergeht. Hiervon kann sich die Hotel-KG ggfs. nur eingeschränkt freizeichnen.

Die vorstehend geschilderten Umstände 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 könnten, kann es zu erheblichen finanziellen Belastungen der Hotel-KG kommen. Zudem kann es in einem solchen Fall dazu kommen, dass der Käufer berechtigt ist, eine Kaufpreisanpassung zu verlangen oder die Immobilie zurückzugeben und im Gegenzug den bereits bezahlten Kaufpreis zurückzufordern.

Sobald es zu einer Haftung für Fehler eines Dritten (z.B. 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 Verpachtung oder Verkauf könnten sich auf die Geschäftstätigkeit und die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Hotel-KG 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 zukünftig nicht, nicht rechtzeitig oder nur unter Auflagen oder Nebenbedingungen erteilt werden oder dass Baukosten höher ausfallen als veranschlagt.

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 Hotel-KG bzw. der dort weiter beteiligten Personen und Dienstleister können die Kosten für entsprechende Projekte erhöhen.

Der Eintritt eines oder mehrerer der vorgenannten Risiken könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Hotel-KG 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 die Liegenschaft, die im Eigentum der Hotel-KG steht, mit Altlasten, anderen schädlichen Bodenverunreinigungen, Schadstoffen oder Kriegslasten belastet ist, für deren Beseitigung erhebliche Kosten erforderlich wären. Verstöße gegen bauliche Anforderungen oder gegen Vorschriften der Bausicherheit könnten die Nutzung des Hotels einschränken und ebenfalls zu erheblichen Kosten führen.

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

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als gering ein.

## **Risiken in Bezug auf die Schuldverschreibungen**

### *Risiken im Hinblick 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 negativer Rendite aufgrund anhaltender Inflation

Seit dem zweiten Halbjahr 2021 steigt die Inflationsrate in Deutschland stark an. 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 mittel 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 Gesellschafterversammlung 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 mittel 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. Die Liegenschaft der Hotel-KG weist eine erst- und eine zweitrangige Grundschuld zugunsten eines deutschen Kreditinstitutes auf, die auch planmäßig der dann finanzierenden Bank der Hotel-KG über den 31. Dezember 2023 gewährt werden soll.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzmittel der Hotel-KG als auch (mittelbar) der Emittentin 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 mittel 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.

#### Risiko der vorzeitigen Kündigung der Schuldverschreibungen (Wiederanlagerisiko)

Die Schuldverschreibungen haben eine Laufzeit bis zum 14. September 2026 (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.

## 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 pauschale Satz der Abgeltungssteuer von 25 %, würde der Anleger nach Steuern eine geringere Rendite erzielen als bislang. Es besteht zudem das Risiko, dass der Gesetzgeber zusätzliche Kapitalertragsteuern, die auch von Zinserträgen aus verzinslichen Kapitalanlagen einbehalten werden müssen, einführt, und die Anleger dadurch eine geringere Rendite als nach gegenwärtiger Rechtslage erzielen.

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

### *Risiken im Hinblick 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 im Hinblick auf das öffentliche Angebot und den Erwerb der Schuldverschreibungen*

#### Risiko der Bindung der investierten Mittel

Die Laufzeit der Schuldverschreibungen ist bis 14. September 2026 (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.

#### 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 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.

Das könnte die Erträge der Emittentin 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.

## **ALLGEMEINE ANGABEN**

### **Gegenstand des Prospekts**

Gegenstand des Prospekts ist das öffentliche Angebot von bis zu 18.000 Schuldverschreibungen im Sinne des § 793 des Bürgerlichen Gesetzbuches im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00 durch die Flughafenhotel Düsseldorf Management GmbH (die „**Emittentin**“), mit einer festen Verzinsung von 5,75 % p.a. (die „**Schuldverschreibungen**“). Die Schuldverschreibungen werden ordentlich am 15. September 2026 (erster Geschäftstag nach Ende der Laufzeit) zu ihrem Nennbetrag an die Inhaber der Schuldverschreibungen („**Anleihegläubiger**“) zurückgezahlt.

### **Verantwortlichkeitserklärung**

Die Flughafenhotel Düsseldorf Management 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 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/flughafenhotel-duesseldorf-anleihe](http://www.dr-peters.de/flughafenhotel-duesseldorf-anleihe) und auf der Internetseite der Börse Luxemburg ([www.luxse.com](http://www.luxse.com)) 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 ebenso wie der Gesellschaftsvertrag der Emittentin auch auf der Internetseite der Emittentin [www.dr-peters.de/flughafenhotel-duesseldorf-anleihe](http://www.dr-peters.de/flughafenhotel-duesseldorf-anleihe) 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 7. August 2023 beginnende und spätestens am 4. August 2024 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 4. August 2023.

## ANGABEN IN BEZUG AUF DIE EMITTENTIN

### Angaben zur Emittentin

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

Emittentin der Wertpapiere ist die Flughafenhotel Düsseldorf Management GmbH, eine Kapitalgesellschaft in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht. Sitz der Gesellschaft ist Dortmund. Die Gesellschaft wurde am 10. Januar 2017 gegründet und am 16. Januar 2017 unter der Registernummer HRB 28845 in das Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund, Deutschland, eingetragen. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt EUR 25.000. Einzelvertretungsberechtigte Geschäftsführer der Emittentin sind Stefan Gerth und Thomas Lanfermann.

Der Legal Entity Identifier (LEI) der Emittentin lautet 52990062KHCHHZMHTC31.

Der Gesellschaftszweck der Emittentin ist die Beteiligung als geschäftsführende Kommanditistin an Gesellschaften, deren Gesellschaftszweck der Erwerb von Grundbesitz, die Projektentwicklung und -steuerung und das Projektmanagement von Gewerbeimmobilien, insbesondere von Hotelimmobilien, und sämtliche damit in Zusammenhang stehende Geschäfte wie die Entwicklung, Erschließung und Vermarktung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie der Erwerb und das Halten und Verwalten einschließlich der Vermietung und Verpachtung von Hotel- und anderen Immobilien insbesondere in Düsseldorf ist. Des Weiteren können die Gesellschaften Beteiligungen an Gesellschaften gleich welcher Rechtsform halten und ihr eigenes Vermögen verwalten.

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*

Das wesentliche Vermögen der Emittentin stellt ihre 100%ige Beteiligung an der Flughafenhotel Düsseldorf GmbH & Co. KG (nachfolgend auch „**Hotel-KG**“) dar. Die Solvenz der Emittentin und die Solvenz der Hotel-KG stehen daher in einem gegenseitigen Abhängigkeitsverhältnis.

Die Hotel-KG erzielt nach Übergabe des von der Hotel-KG neu errichteten Flughafenhotels in Düsseldorf im Dezember 2022 an den Hotel-Pächter und nach Ablauf von vier pachtfreien Monaten seit April 2023 eine monatliche Pacht nebst Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von anfänglich rund EUR 209.000 pro Monat, welche ab 2024 vertragsgemäß gesteigert wird. Ab Januar 2025 werden die monatlichen Zahlungen rund EUR 236.000 betragen (vgl. unten „Wesentliche Verträge“).

Die bisherige Projekt-Finanzierung sowohl der Hotel-KG als auch der Emittentin läuft zum Jahresende 2023 bzw. 1. Februar 2024 aus. Gespräche auf Seiten der Hotel-KG werden seit Mai 2023 mit der Bank, welche ein Term Sheet für die Anschlussfinanzierung abgeben hat, geführt, sind aber zum Datum des Wertpapierprospektes noch nicht abgeschlossen. Ziel ist es, die Finanzierungszusage bis August 2023 zu erlangen.

Weitere Ereignisse, die für die Emittentin (und die Hotel-KG) eine besondere Bedeutung haben und die im hohen Maße für die Bewertung der Solvenz die Emittentin (und der Hotel-KG) 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*

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

### *Aktuelle und erwartete Finanzierung der Tätigkeiten der Emittentin*

Die Emittentin übt keine operative Tätigkeit aus. Die Hotel-KG hat das Flughafenhotel Düsseldorf neu errichtet, das sie nun hält und an einen Hotel-Betreiber verpachtet hat.

Die Emittentin finanziert sich über Eigenkapital sowie über Fremdmittel. Zudem begibt sie nachrangige Gesellschafterdarlehen an die Hotel-KG. Die Hotel-KG finanziert sich neben der nachrangigen Finanzierung durch die Gesellschafterdarlehen darüber hinaus über Bankenfinanzierungen:

### Emittentin

#### *Eigenkapital*

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt EUR 25.000,00. Gesellschafterinnen sind jeweils zu 50 % unmittelbar die Dr. Peters GmbH & Co. KG und die JS Anlagen GmbH.

Die Emittentin weist neben ihrem Stammkapital weitere EUR 10 Mio. Eigenkapital in Form von Kapitalrücklagen der beiden Gesellschafterinnen auf.

Zuletzt haben die Gesellschafterinnen der Emittentin nach Vereinbarung vom 5. Juli 2023 weitere Kapitalrücklagen in Höhe von bis zu EUR 900.000 zugesagt. Die Dr. Peters GmbH & Co. KG hat hiervon einen Betrag in Höhe von EUR 250.000 bereits eingezahlt. Diese Rücklagen sind zweckgebunden allein für die Bedienung der halbjährlichen Zinsverpflichtungen aus dieser Schuldverschreibung zu nutzen, sollten die Erträge bzw. die Liquiditätsflüsse aus der Hotel-KG für die Bedienung nicht ausreichen.

## Fremdkapital

Zum Datum des Wertpapierprospektes stellt sich die Fremdfinanzierungssituation der Emittentin wie folgt dar:

- Mit der Alphacore HIEX DUS GmbH („**Alphacore**“) hat die Emittentin am 14. Oktober 2020 (Nachträge vom 15. Juni 2022 und 23. November/22. Dezember 2022) einen Darlehensvertrag über EUR 12,5 Mio. abgeschlossen. Mit dem 2. Nachtrag ist die Darlehenslaufzeit bis zum 31. Dezember 2023 verlängert worden (die „**Alphacore-Finanzierung**“).
- Weitere Liquidität in Höhe von EUR 3,65 Mio. wurde der Emittentin in zwei Schritten durch ein Funding der Zinsbaustein Investment GmbH & Co. KG zur Verfügung gestellt, welche über Anleger die liquiden Mittel eingeworben hat. Am Ende der Einwerbungsphase hat die Raisin Bank AG in Höhe der eingeworbenen Mittel jeweils einen Darlehensvertrag mit der Emittentin geschlossen und die Darlehensforderungen an die Anleger abgetreten (die „**Zinsbaustein-Finanzierung**“).
- Die Dr. Peters GmbH & Co. KG hat hinsichtlich der Finanzierung der Emittentin insgesamt drei Garantieerklärungen über insgesamt rund EUR 20 Mio. übernommen.
- Die Mittel aus der Alphacore-Finanzierung hat die Emittentin als nachrangiges Gesellschafterdarlehen an die Hotel-KG ausgereicht (s. sogleich nachfolgenden Abschnitt). Auch Liquidität aus der Zinsbaustein-Finanzierung wurde zur Finanzierung der Hotel-KG genutzt.

Beide vorstehenden Finanzierungen laufen zum 31. Dezember 2023 aus. Bei Aufnahme der Darlehen war geplant, die Rückzahlung aus einem Verkauf der Hotel-Immobilie zu finanzieren. Da sowohl die Emittentin als auch die Hotel-KG die Hotel-Immobilie im Eigenbestand halten möchten, bedarf es einer alternativen Finanzierung auf Ebene der Emittentin.

Die Emittentin beabsichtigt daher, die Ende 2023 auslaufenden Fremdfinanzierungen durch die Begebung dieser Inhaberschuldverschreibung abzulösen. Das heißt, zukünftig wird sich nach Platzierung der Schuldverschreibungen die Emittentin neben dem Eigenkapital nur über die Liquidität aus den platzierten Schuldverschreibungen finanzieren.

## Hotel-KG

Die Emittentin hat neben ihrer Einlage in Höhe von EUR 10 Mio. mit Darlehensvertrag aus Oktober 2019 der Hotel-KG ein nachrangiges Gesellschafterdarlehen über EUR 4 Mio. und im März 2022 ein weiteres nachrangiges Gesellschafterdarlehen über bis zu EUR 1,5 Mio. zur Verfügung gestellt, wobei beide Darlehen als Abrufdarlehen gewährt und nicht vollständig ausgezahlt wurden. Mit einem weiteren Darlehensvertrag aus Oktober 2020 über EUR 12,5 Mio. hat die Emittentin der Hotel-KG die Mittel aus der Alphacore-Finanzierung ebenfalls im Rahmen von Gesellschafterdarlehen weitergereicht. Die Verbindlichkeiten der Hotel-KG gegenüber der Emittentin aus den gewährten Darlehen beliefen sich zum 31. Dezember 2022 auf insgesamt EUR 17.360.000,00 (EUR 19.852.022,80 inklusive Zinsen).

Aus der Projektentwicklungs- und Bauphase besteht in der Hotel-KG eine erstrangige Finanzierung über EUR 31 Mio. einer deutschen Geschäftsbank (im Nachfolgenden „**Projektfinanzie-**

zung“), die zum 31. Dezember 2023 ausläuft und durch eine langfristige Finanzierung in mindestens gleicher Höhe abgelöst werden soll. Diese Finanzierung erhält die erstrangige Grundbuchbesicherung der Liegenschaft. Bis zum Datum dieses Prospektes befindet sich die Hotel-KG in Verhandlungen mit finanzierenden Kreditinstituten über ein Darlehen ab Januar 2024; es konnte aber noch keine Finanzierung final abgeschlossen werden.

Die Hotel-KG geht in ihrer Planung von einem künftigen Kapitaldienst in Höhe von bis zu 5,5 % p.a. aus; dies entspricht einer jährlichen Belastung in Höhe von ca. EUR 1,7 Mio. auf Ebene der Hotel-KG. Ein erstes Term Sheet einer deutschen Geschäftsbank bietet der Hotel-KG eine Finanzierung bis Ende 2026 zum aktuellen Mid-Swap zzgl. einer Marge von 1,32 % p.a. an. Der Kapitaldienst liegt dann bei etwa 5,0 % p.a.

Für die Aufrechterhaltung der gesamten Finanzierungsstruktur der Emittentin und der Hotel-KG ist der Emissionserlös aus der Platzierung der Schuldverschreibungen wesentlich.

## **Überblick über die Geschäftstätigkeit**

### *Haupttätigkeitsbereiche der Emittentin sowie ihrer 100%igen Tochtergesellschaft*

Die Emittentin ist alleinige Kommanditistin der Flughafenhotel Düsseldorf GmbH & Co. KG. Die Beteiligung an der Hotel-KG stellt den wesentlichen Vermögensgegenstand der Emittentin dar. Weitere Beteiligungen hält die Emittentin nicht, die Emittentin ist darüber hinaus auch nicht operativ tätig.

Die Hotel-KG, als wesentlicher Vermögenswert der Emittentin, hält ein 3-Sterne-Businesshotel der Marke Holiday Inn Express in der Nähe des Flughafens Düsseldorf sowie der Messe Düsseldorf. Die Ausstattung des 2022 fertiggestellten Hotel-Neubaus ist modern und entspricht dem heutigen Standard. Insbesondere der Energieverbrauch ist aufgrund der eingebauten Materialien und Technik zukunftsorientiert. Ein Green Building liegt jedoch nicht vor.

Aufgrund des vorliegenden 25-Jahre-Pachtvertrags ist eine verlässliche Planungsgrundlage gegeben.

### *Der relevante Markt der Emittentin und der Hotel-KG*

In den vergangenen drei Jahren musste die deutsche Hotellerie aufgrund der staatlich verordneten Maßnahmen zur Pandemiebekämpfung große Herausforderungen meistern. Im vergangenen Jahr kehrte der deutsche Hotelmarkt aber schrittweise wieder zur Normalität zurück. Mittlerweile haben sich die meisten Hotels von den Auswirkungen erholt und die Geschäftslage hat sich vielerorts wieder weitestgehend oder gar vollständig erholt.

So verzeichneten die hiesigen Beherbergungsbetriebe im vergangenen Jahr 450,8 Millionen Gästeübernachtungen – ein Plus von 45,3 % gegenüber 2021.<sup>1</sup> 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.<sup>2</sup>

Einen entscheidenden Anteil daran hatten und haben die Top-7-Hotelstandorte, zu denen Düsseldorf gehört. Diese Standorte konnte 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.<sup>3</sup>

Düsseldorf ist die Landeshauptstadt von Nordrhein-Westfalen (NRW) und zugleich Behördensitz für den Regierungsbezirk Düsseldorf. Auch wirtschaftlich ist Düsseldorf nach eigener Einschätzung der Geschäftsführung der Emittentin als attraktiver Standort zu bewerten. Die am Rhein gelegene Stadt ist ein wichtiger Banken- und Börsenplatz und Hauptsitz bzw. bedeutender Standort von großen Unternehmen, wie z.B. ERGO, Henkel, Metro, Mercedes Benz, Rheinmetall, SMS, Terex und Uniper.

Obendrein ist Düsseldorf umsatzstärkster deutscher Standort für Wirtschaftsprüfung, Unternehmens- und Rechtsberatung, Marketing und Mode und eine der bedeutendsten deutschen Messestädte, mit ca. 50 internationalen Fachmessen, wie z.B. boot, Caravan Salon, drupa, ProWein und tube.<sup>4</sup>

#### *Wettbewerbsposition der Emittentin sowie der Hotel-KG*

Die Hauptzielgruppe des Hotels besteht aus Städtetouristen und Geschäftsreisenden, die der Landeshauptstadt Düsseldorf einen Besuch abstatten. (Anzahl Besucher ergänzen) Aufgrund der großen Attraktivität von Düsseldorf haben in den vergangenen Jahren zahlreiche neue Hotels ihre Türen geöffnet. Der Wettbewerbsdruck ist entsprechend hoch. Dies betrifft jedoch vor allem die im Stadtkern gelegene Hotellerie.

Das HIEX am Düsseldorfer Flughafen entgegen profitiert vor allem von seiner sehr guten Mikrolage – in unmittelbarer Nähe zum Flughafen Düsseldorf und zur Autobahn A44. Der Flughafen selbst ist das internationale Drehkreuz in NRW und einer der verkehrsreichsten Flughäfen in Deutschland.<sup>5</sup> Als wichtiger internationaler Knotenpunkt zieht der Flughafen eine große Anzahl internationaler Reisenden an.<sup>6</sup> In unmittelbarer Nachbarschaft des Hotels haben sich zudem attraktive und vor allem große Firmen wie Thyssenkrupp Elevator und die C&A Hauptverwaltung angesiedelt.

---

<sup>1</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/02/PD23\\_055\\_45412.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/02/PD23_055_45412.html)

<sup>2</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/06/PD23\\_223\\_45412.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/06/PD23_223_45412.html)

<sup>3</sup> [https://www.colliers.de/wp-content/uploads/2023/06/Hotelmarktbericht\\_Deutschland\\_2023\\_Colliers.pdf](https://www.colliers.de/wp-content/uploads/2023/06/Hotelmarktbericht_Deutschland_2023_Colliers.pdf)

<sup>4</sup> [https://www.colliers.de/wp-content/uploads/2023/06/Hotelmarktbericht\\_D%C3%BCsseldorf\\_2023\\_Colliers.pdf](https://www.colliers.de/wp-content/uploads/2023/06/Hotelmarktbericht_D%C3%BCsseldorf_2023_Colliers.pdf)

<sup>5</sup> <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/224033/umfrage/verkehrsreichste-flughaefen-deutschlands-nach-anzahl-der-passagiere/>

<sup>6</sup> <https://www.duesseldorf-wirtschaft.de/unternehmen-duesseldorf/flughafen-duesseldorf/>

## Wirtschaftliches Umfeld

Die deutsche Wirtschaft hatte im Jahr 2022 mit vielen Herausforderungen zu kämpfen. Die Folgen des Angriffskrieges in der Ukraine, extreme Energiepreiserhöhungen, verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für Lebensmittel und der andauernde Fachkräftemangel haben die deutsche Wirtschaft stark beeinflusst. Umso erfreulicher ist somit die Tatsache, dass sich die Wirtschaft sehr gut entwickelt hat.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag im Jahr 2022 laut Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug das Wirtschaftswachstum 2,0 %. Damit lag das BIP im Jahr 2022 im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, um 0,7 % höher, was eine positive Entwicklung in Anbetracht der wirtschaftlichen Herausforderungen darstellt. Auch die preisbereinigte Bruttowertschöpfung konnte ein Wachstum verzeichnen und stieg 2022 gegenüber dem Vorjahr um 1,8 %.<sup>7</sup>

Zu Beginn dieses Jahres legte die EU-Kommission eine Einschätzung vor, wonach sich die konjunkturelle Lage in Deutschland auch weiterhin besser entwickeln solle als gedacht.<sup>8</sup> Passend dazu prognostizierte der Sachverständigenrat noch im März 2023 für dieses Jahr ein Wachstum des BIP von 0,2 %.<sup>9</sup>

Doch mittlerweile weicht der ursprüngliche Optimismus lauter werdenden Warnungen. Denn anders als zuletzt angenommen ist die Bundesrepublik im Winter doch in eine Rezession gerutscht, wie jüngst das Statistische Bundesamt erklärte.<sup>10</sup> Für das Gesamtjahr gehen die Konjunktur-Institute zwar davon aus, dass Deutschland eine Rezession erspart bleibe, das Wachstum dürfte 2023 und auch 2024 aber allenfalls schwach ausfallen.<sup>11</sup>

## Immobilienmarkt Deutschland

Der deutsche Immobilienmarkt hat das Jahr 2022 mit einem Transaktionsvolumen inklusive Wohnen von 66 Mrd. EUR<sup>12</sup> abgeschlossen. Das Ergebnis weist ein Minus gegenüber dem Vorjahr von 41 % aus. Der Zehnjahresschnitt wurde dagegen nur um circa 8 % verfehlt. Der Grund dafür war die recht starke erste Jahreshälfte, während die zweite Hälfte eher von Zurückhaltung geprägt war.

Losgelöst vom Segment Wohnen zeigte der Gewerbeimmobilientransaktionsmarkt ein zumindest ordentliches Ergebnis. Trotz Zinswende, einer sich abschwächenden Konjunktur und einer Inflation auf Rekordniveau wurde durch Transaktionen von Gewerbeimmobilien ein Investitionsvolumen

---

<sup>7</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressekonferenzen/2023/bip2022/statement-bip.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressekonferenzen/2023/bip2022/statement-bip.pdf?__blob=publicationFile)

<sup>8</sup> <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/konjunktur/rezession-deutschland-eurozone-eu-global-wachstum-konjunktur-101.html>

<sup>9</sup> <https://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/konjunkturprognose-2023.html>

<sup>10</sup> <https://www.rnd.de/wirtschaft/rezession-in-deutschland-unter-konjunkturforschern-schwindet-selbst-der-verhaltens-optimismus-LAXTCUCQKBFU5GXJ34ASDGIYRY.html>

<sup>11</sup> <https://www.businessinsider.de/wirtschaft/konjunkturprognosen-bip-deutschland-2023-2024-sachverstaendigenrat-bdi-institute-iwf-oecd-bundesregierung/>

<sup>12</sup> <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

von 54 Mrd. EUR<sup>13</sup> generiert. Damit lag das Ergebnis in Anbetracht der Umstände „nur“ 16 % unter dem Vorjahreswert. Der Zehnjahresschnitt wurde um nur knapp 2 % verfehlt.

Wie herausfordernd das letzte Jahr war, wird besonders in der Betrachtung des letzten Quartals deutlich. Mit lediglich 9,9 Mrd. EUR lag das Volumen um die Hälfte niedriger als im letzten Fünfjahresdurchschnitt. Die schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben für eine merkliche Unsicherheit über die weitere Entwicklung der Märkte geführt, so dass sich zum Teil bereits in der Vermarktung befindliche Verkäufe nicht mehr realisieren ließen.

Auch wenn das derzeitige Transaktionsgeschehen ein anderes Bild suggeriert, setzen Anleger im Sachwertbereich weiterhin auf die grundsätzliche Attraktivität von Deutschland als Investmentstandort sowie die damit einhergehende, ebenso grundsätzliche Stabilität des Immobilienmarkts, wobei die Ratingagentur Scope davon ausgeht, dass es bspw. geschlossene Fonds, aufgrund ihrer begrenzten Renditeerwartung nicht leicht haben werden in diesem Jahr.<sup>14</sup>

Ohnehin dürfte sich das aktuell durch Zurückhaltung geprägte Marktumfeld in absehbarer Zeit wieder normalisieren. So rechnen zahlreiche Experten damit, dass spätestens in der zweiten Jahreshälfte 2023 eine Erholung an den Transaktionsmärkten eintritt<sup>15</sup> – unterstützt durch eine Fortsetzung des bereits heute messbaren Preisrückgangs für Immobilien.<sup>16</sup>

### Luftverkehrsmarkt

Die Emittentin ist Alleingesellschafterin der Hotel-KG, die wiederum ein Hotel mit Parkhaus am Standort in der Nähe des Flughafens Düsseldorf im Eigentum hält. Die Einnahmen des Pächters der Hotel-KG sind u.a. auch vom Standort in der Nähe des Flughafens Düsseldorf und seiner Attraktivität abhängig.

Die Luftfahrtindustrie befindet sich weiter auf Erholungskurs und hat im Jahr 2022 deutlich an Dynamik gewonnen. Der schrittweise Wegfall bestehender Reiserestriktionen hat dazu geführt, dass der Luftverkehr wieder deutlich an Fahrt aufgenommen hat und die weltweiten Einnahmen pro Passagierkilometer wieder bei 64,4 % des Vorkrisenniveaus des Jahres 2019 lagen.<sup>17 18</sup> Insgesamt legte der internationale Luftverkehr um rund 150 % zu – mit im Jahreslauf steigender Tendenz.<sup>19</sup>

Eine steigende Tendenz ist auch beim Passagieraufkommen am Düsseldorfer Flughafen messbar. Nach den tiefen Einschnitten durch die Corona-Pandemie befindet sich der Düsseldorfer Flughafen seit Sommer 2021 auf einem Erholungspfad. Das Vorkrisenniveau konnte bisher noch nicht wieder

---

<sup>13</sup> <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/investmentmarkt/deutschland-at-a-glance>

<sup>14</sup> <https://www.scopegroup.com/dam/jcr:c9a96ca5-2c6a-4c9d-a863-2c9d1e212037/Scope%20Angebots-%20und%20Platzierungszahlen%20Geschlossene%20Publikumsfonds%202022.pdf>

<sup>15</sup> <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/investmentmarkt/deutschland-at-a-glance-q1-2023>

<sup>16</sup> <https://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/immobilien-staerkster-preisrueckgang-bei-wohnimmobilien-seit-23-jahren-dpa.urn-newsml-dpa-com-20090101-230623-99-159088#:~:text=Es%20war%20der%20staerkste%20Rueckgang,nach%20dem%20jahrelangen%20Immobilienboom%20festgestellt.>

<sup>17</sup> <https://www.iata.org/en/pressroom/2023-releases/2023-02-06-02/>

<sup>18</sup> <https://www.fvw.de/touristik/verkehr/iata-zahlen-2022-flugverkehr-erreicht-zwei-drittel-des-vorkrisen-niveaus-232126>

<sup>19</sup> <https://www.iata.org/en/pressroom/2023-releases/2023-02-06-02/>

erreicht werden, aber allein im Mai 2023 wurden rund 1,8 Millionen Passagiere am Flughafen Düsseldorf gezählt. Das entspricht mehr als einer Vervielfachung des Wertes aus dem Mai 2021 und einem noch immer satten Plus von 17 % gegenüber dem Mai des vergangenen Jahres.<sup>20</sup>

### 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 aktuell 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 Nutzern gerechnet 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.

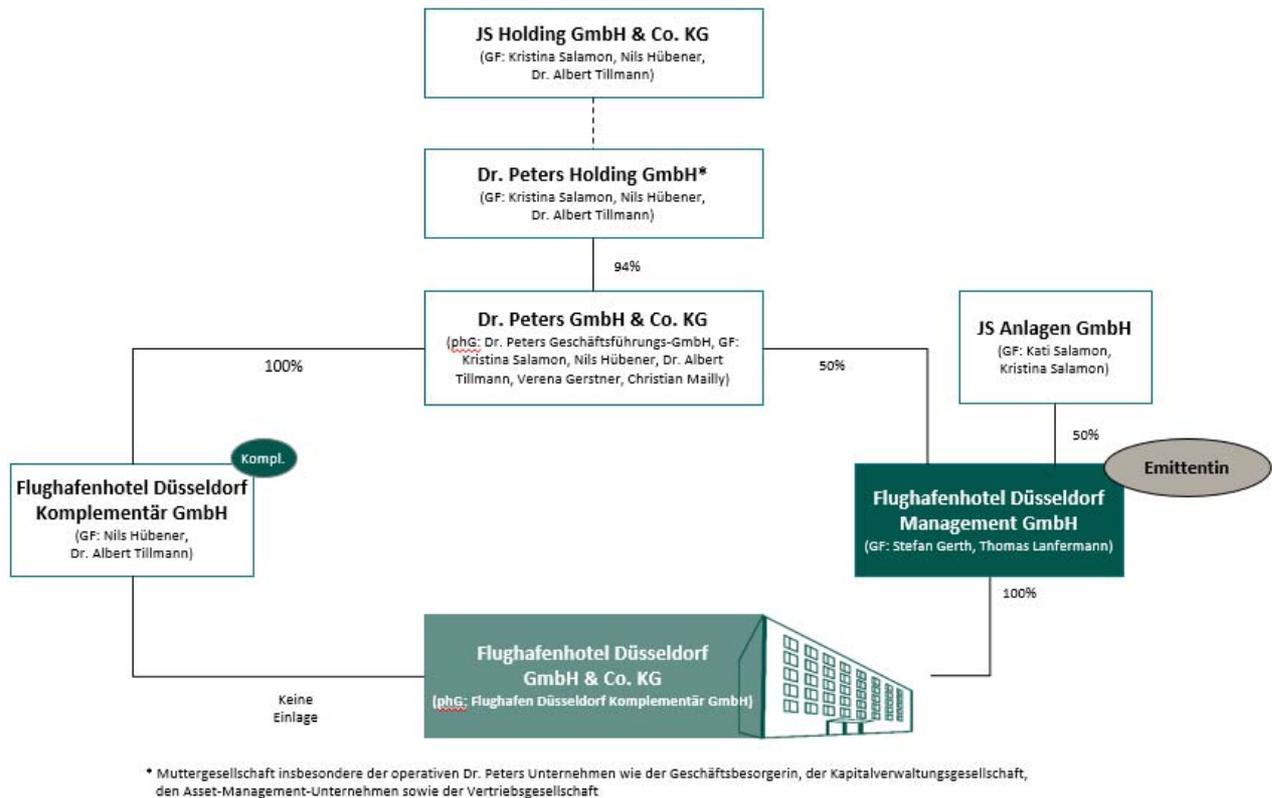
### **Organisationsstruktur**

Die Emittentin ist hälftig der in Dortmund ansässigen Dr. Peters Group zuzuordnen. Die Dr. Peters Group ist eine inhabergeführte und unabhängige Unternehmensgruppe im Besitz der Familie Salamon. Seit 1975 strukturiert und managt die Dr. Peters Group Sachwertinvestments für Privatanleger und institutionelle Investoren. Das Konzernmutterunternehmen der Dr. Peters Group ist die JS Holding GmbH & Co. KG. Zur Dr. Peters Group gehörten am 31. Dezember 2022 rund 140 Gesellschaften, von denen 57 in den Konzernabschluss der JS Holding GmbH & Co. KG durch Vollkonsolidierung einbezogen wurden. Weder die Emittentin noch die Hotel-KG gehören zum Kreis der konsolidierten Unternehmen.

An der Hotel-KG, deren einzige Kommanditistin die Emittentin ist, ist die Flughafenhotel Düsseldorf Komplementär GmbH als persönlich haftende Gesellschafterin beteiligt.

---

<sup>20</sup> <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/456085/umfrage/monatliche-passagierzahlen-am-flughafen-duesseldorf/>



Da die Emittentin selbst nicht operativ tätig ist, ist sie für ihren wirtschaftlichen Erfolg im Wesentlichen von dem wirtschaftlichen Erfolg ihrer Tochtergesellschaft, der Hotel-KG, abhängig.

## Trendinformationen

Aufgrund der weiterhin anhaltend hohen Inflation, nachhaltig steigender Energiekosten, einer drohenden Rezession sowie dem nicht absehbaren Ende des Russland-Ukraine-Krieges und dessen Folgen für die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland und der Welt ist eine konkrete Vorhersage der weiteren Entwicklung, insbesondere im Hinblick auf die Vermarktbarkeit des Hotels für den Fall, dass der aktuelle Pächter aus- oder wegfällt, bzw. zum Ende der Laufzeit der Schuldverschreibungen zur Beschaffung der notwendigen Mittel für die Rückführung der Anleihe (z.B. durch Verkauf des Hotels oder durch Überführung in einen Alternativen Investmentfonds (AIF)) nicht möglich.

Darüber hinaus sind wesentliche Verschlechterungen der Aussichten der Emittentin seit dem Datum des letzten veröffentlichten geprüften Abschlusses (31.12.2022) sowie wesentliche Änderungen in der Finanz- und Ertragslage der Emittentin (einschließlich der Hotel-KG) seit dem Ende des letzten Berichtszeitraums, für den bis zum Datum des Prospekts Finanzinformationen veröffentlicht wurden (31.12.2022), nicht gegeben.

## Gewinnprognosen oder -schätzungen

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

## **Verwaltungs- und weitere Leitungsorgane, Interessenskonflikte**

Die Verwaltung und Leitung der Gesellschaft obliegt der Geschäftsführung.

Die Kompetenzen der Geschäftsführung sind im GmbH-Gesetz und im Gesellschaftsvertrag geregelt.

### *Geschäftsführung*

Einzelvertretungsberechtigte Geschäftsführer der Emittentin sind Stefan Gerth und Thomas Lanfermann. Die Geschäftsführer sind unter der Geschäftsadresse der Gesellschaft, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, erreichbar. Die Geschäftsführer der Emittentin sind von den Beschränkungen des § 181 2. Alt. BGB befreit.

Stefan Gerth leitet die Abteilung Immobilieneinkauf der Dr. Peters Group. Thomas Lanfermann verantwortet die Tätigkeiten der Finanzabteilung der Dr. Peters Group.

### *Weitere Leitungsorgane*

Einige Personen nehmen für die Emittentin sowie für die Hotel-KG relevante Positionen ein, die für die Geschäftstätigkeiten, die Assetkompetenz sowie die Finanzierung beider Gesellschaften von Bedeutung sind.

Kristina Salamon, Nils Hübener und Dr. Albert Tillmann sind Geschäftsführer der Komplementär-gesellschaft der JS Holding GmbH & Co. KG (Konzernmuttergesellschaft) und verantworten die Geschäftstätigkeit der 50%igen Gesellschafterin der Emittentin, der Dr. Peters GmbH & Co. KG.

Seit Ende 2018 sitzt mit Kristina Salamon erneut ein Mitglied der Eigentümerfamilie der Dr. Peters Group in der Geschäftsführung der JS Holding GmbH & Co. KG. Als geschäftsführende Gesellschafterin steuert sie die strategische Ausrichtung der Dr. Peters Group – in enger Zusammenarbeit mit den beiden anderen Holding-Geschäftsführern Nils Hübener und Dr. Albert Tillmann. Operativ verantwortlich ist Kristina Salamon für die Units HR und IT.

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 die Unternehmensbereiche Aviation und Shipping sowie die unternehmenseigene Kapitalverwaltungsgesellschaft und das für den Vertrieb zuständige Wertpapierinstitut Dr. Peters Invest GmbH. Zudem ist er verantwortlich für die Units Corporate Finance und Strukturierung. Dr. Albert Tillmann ist ebenfalls alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der Hotel-KG.

Seit April 2022 ist Nils Hübener Mitglied der Holding-Geschäftsführung. Knapp ein Jahr nach seinem Eintritt wurde er zum CEO der Dr. Peters Group bestellt. In dieser Rolle führt er die Unternehmensbereiche Real Estate und Renewable Energy und zeichnet verantwortlich für die Units Institutional Sales, Transaktion, Controlling, Accounting & Tax, Corporate Communications, Marketing sowie Customer Service & Partner Management. Nils Hübener ist ebenfalls alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der Hotel-KG.

Kristina Salamon ist gemeinsam mit Kati Irene Salamon zudem Geschäftsführerin der JS Anlagen GmbH und verantwortet mithin auch die Entscheidungen der weiteren 50%igen Gesellschafterin der Emittentin. Die JS Anlagen GmbH befindet sich nicht im Konzernverbund der Dr. Peters Group und wird von den dortigen Geschäftsführern und Gesellschaftern unabhängig geleitet.

### *Interessenkonflikte*

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 50%-Gesellschafterin Dr. Peters GmbH & Co. KG, 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, insbesondere haben sie die Stellung als Geschäftsführer in Komplementärgesellschaften von Fondsgesellschaften bzw. Investmentvermögen, die durch die Dr. Peters Group aufgelegt wurden, inne. Dr. Albert Tillmann und Nils Hübener sind unter anderem Geschäftsführer zahlreicher Immobilien-Unternehmen der Dr. Peters Group, u.a. auch der Hotel-KG. Als zuständiger Holding-Geschäftsführer für den Bereich Finanzwesen der Dr. Peters Group, ist Dr. Tillmann an alternativen Finanzierungsmöglichkeiten interessiert und unterliegt mithin verschieden gelagerten Motivationen seines Handelns.

Kristina Salamon ist ferner Gesellschafterin der Dr. Peters Group sowie auch mittelbare Gesellschafterin der JS Anlagen GmbH. Aus ihrer Stellung als Gesellschafterin hat sie sowohl weitergehende Interessen an zukünftigen Erträgen der Dr. Peters Group sowie der JS Anlagen GmbH und der Vermeidung von Haftungs- und Reputationsrisiken für sämtliche Gesellschaften in Ihrem Einflussbereich.

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 zu tragen sind.

### **Hauptgesellschafter**

Die Gesellschaftsanteile der Emittentin werden von der Dr. Peters GmbH & Co. KG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund mit der Registernummer HRA 13766 sowie von der JS Anlagen GmbH, eingetragen im Amtsgericht Dortmund mit der Registernummer HRB 20070, jeweils zu 50% gehalten.

Alleinige Gesellschafterin der Dr. Peters GmbH & Co. KG ist die Dr. Peters Holding GmbH, diese wiederum wird zu 100 % gehalten durch die DS Investor GmbH. Die Anteile der DS Investor GmbH hält zu 100 % die JS Value GmbH, die wiederum von der Konzernmutter, JS Holding GmbH & Co. KG, eingetragen im Amtsgericht Dortmund mit der Registernummer HRA 14610, gehalten wird. 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 geschäftsführende Gesellschafterin der Dr. Peters Group, Kristina Salamon, gehalten. Kristina Salamon hält rund 25 % der Kommanditanteile an der JS Holding GmbH & Co. KG.

Gesellschafter der JS Anlagen GmbH sind die JS Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Zweite KG (EUR 100.000) sowie Katharina Salamon (EUR 1.000). Geschäftsführer sind Kristina Salamon und Kati-Irene Salamon.

Die Emittentin hat keinen Beherrschungs- oder Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen.

### **Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren**

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

Der Generalunternehmer der Hotel-KG hat mündlich rund um die Fertigstellung des Hotels letzte Vergütungsansprüche geltend gemacht. Ein Betrag in Höhe von rund EUR 200.000 könnte hier schlussendlich noch seitens der Hotel-KG fällig werden. Die Hotel-KG wiederum hat im Rahmen der Bauabnahme Ende 2022 gegenüber dem Generalunternehmer einzelne Mängel festgestellt, die es noch zu beheben gilt. Hier finden Gespräche statt, die bislang außergerichtlich geführt werden.

Konkrete anwaltliche Schreiben oder außergerichtliche Forderungen wurden zum Datum des Wertpapierprospekts gegenüber der Hotel-KG oder der Emittentin weder formuliert noch angedroht.

### **Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage der Emittentin und der Dr. Peters Group**

Zum 31. Dezember 2022 belaufen sich die Verbindlichkeiten der Emittentin auf rund EUR 20,9 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 17,5 Mio.) bei einem Eigenkapital von EUR 9,1 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 9,5 Mio.).

Seit dem Ende des Stichtags, für den geprüfte Finanzinformationen veröffentlicht wurden (31. Dezember 2022), sind keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage der Emittentin und der Dr. Peters Group eingetreten.

## **Weitere Angaben**

### *Stammkapital*

Das gezeichnete Gesellschaftskapital der Emittentin beträgt EUR 25.000,00. Es ist eingeteilt in 25.000 Geschäftsanteile mit einem Nennwert von EUR 1,00 je Geschäftsanteil. Das Stammkapital ist vollständig eingezahlt.

### *Kapitalrücklage*

Neben dem Stammkapital wies die Emittentin am 31. Dezember 2022 eine voll eingezahlte Kapitalrücklage in Höhe von EUR 10 Mio. aus, die die beiden Gesellschafterinnen jeweils hälftig in die Gesellschaft eingestellt haben.

Mit Gesellschafterbeschluss vom 5. Juli 2023 hat die Dr. Peters GmbH & Co. KG weitere EUR 250.000 in die Kapitalrücklage der Gesellschaft eingezahlt. Diese Erhöhung ist zweckgebunden alleinig für die Bedienung der halbjährlichen Zinsverpflichtungen aus dieser Schuldverschreibung vorgesehen.

### *Register, Satzungen und Statuten der Gesellschaft*

Die Emittentin ist seit 16. Januar 2017 im Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter HRB 28845 eingetragen. Die Dauer der Gesellschaft ist nicht auf eine bestimmte Zeit beschränkt.

Satzungsmäßiger Gegenstand der Gesellschaft (§ 2 der Satzung) ist die Beteiligung als geschäftsführende Kommanditistin an Gesellschaften, deren Gesellschaftszweck der Erwerb von Grundbesitz, die Projektentwicklung und -steuerung und das Projektmanagement von Gewerbeimmobilien, insbesondere von Hotelimmobilien, und sämtliche damit in Zusammenhang stehende Geschäfte wie die Entwicklung, Erschließung und Vermarktung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie der Erwerb und das Halten und Verwalten einschließlich der Vermietung und Verpachtung von Hotel- und anderen Immobilien insbesondere in Düsseldorf ist.

## **Wesentliche Verträge**

### *Pachtvertrag der Hotel-KG*

Für die Emittentin ist der Pachtvertrag der Hotel-KG mit dem Hotelpächter tristar GmbH mit Sitz in Berlin als wesentlicher Vertrag zu bewerten.

Die Hotel-KG ist Eigentümerin der Liegenschaft Wanheimer Straße, Ecke E-Plus-Straße in Düsseldorf. Die Liegenschaft weist 5.655 m<sup>2</sup> auf und ist mit einem Business-Hotel (nachfolgend auch „Hotel“) bebaut, welches im Jahr 2022 fertiggestellt wurde und seit Dezember 2022 an den Betreiber tristar GmbH, Berlin, verpachtet ist. Das Hotel verfügt über 324 Gästezimmer, 397 PKW-Stellplätze, 2 Konferenzräume und ein Restaurant sowie eine Lobby-Bar.

Der Pachtvertrag hat eine Mindestlaufzeit von 25 Jahren zzgl. einer Verlängerungsoption über weitere 5 Jahre. Die Hotel-KG erzielt aus der Pacht planmäßig im Jahr 2024 Einnahmen in Höhe von EUR 2.567.160 und beginnend ab 2025 EUR 2.781.000. Neben dieser anfänglichen Staffelmiete erfolgt die weitere zusätzliche Wertsicherung des Pachtvertrags ab dem Jahr 2026 über eine Mietpreisindexierung – bemessen an dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Verbraucherpreisindex für Deutschland. Ändert sich der Verbraucherpreisindex im Vergleich zum Wert, der im 37. Pachtmonat ermittelt wird, bzw. zum Zeitpunkt der letzten Mietanpassung um 5 % oder mehr, wird die Pachthöhe mit 70 % der prozentualen Indexveränderung angepasst. Zudem hat der Pächter zur Sicherung aller gegenwärtigen und zukünftigen Ansprüche der Hotel-KG im Zusammenhang mit dem Pachtvertrag eine Pachtsicherheit in anfänglicher Höhe von EUR 1.860.000 hinterlegt.

Die Hotel-KG übernimmt im Wesentlichen die Ausführung der Instandhaltung, Instandsetzung und Ersatzanschaffung an Dach und Fach des Hotel und Parkhauses auf seine Kosten, insbesondere auch für den Fahrbahnbelag des Parkhauses. Die Kosten für Schönheitsreparaturen im Inneren, inklusive aller baulichen und technischen Anlagen und Einrichtungen sowie der Wand- und Bodenbeläge, und für die Fassadenbegrünung am Parkhaus sowie auf dem Hoteldach trägt der Pächter.

Eine Untervermietung des Hotelgebäudes ist grundsätzlich nicht zugelassen.

Die Wirtschaftsauskunftei Creditreform bewertet die Bonität der tristar GmbH mit aktueller Wirtschaftsauskunft per 3. Juli 2023 mit einem von Creditreform selbst entwickelten Index von 200 (bei einer Skala von 100 (beste Bewertung) bis 600). Forderungen werden nach der Bonitätsbewertung von Creditreform daher mit einer Wahrscheinlichkeit von 99,64 % beglichen.

### *Finanzierungsverträge*

Die Hotel-KG wird planmäßig auch im Jahr 2024 eine erstrangige Finanzierung über EUR 27 bis 31 Mio. aufweisen. Des Weiteren erhält sie aus der Emittentin ein Gesellschafterdarlehen. Wegen weiterer Einzelheiten der wesentlichen Finanzierungsverträge der Emittentin und der Hotel-KG wird auf den Abschnitt „Aktuelle und erwartete Finanzierung der Tätigkeiten der Emittentin“ oben verwiesen.

### *Vereinbarungen bezogen auf die Wertpapieremission*

Die Liquidität aus der prospektierten Anleiheemission fließt zu 100 %, d.h. in Höhe des vollständigen Netto-Emissionserlöses (ca. 94,1 % des Emissionsvolumens bei Vollplatzierung), an die Flughafenhotel Düsseldorf GmbH & Co. KG. Das nachrangige Gesellschafter-Darlehen wird sich dabei an der Laufzeit des prospektierten Angebotes orientieren.

Die Dr. Peters Invest GmbH übernimmt darüber hinaus gegen Zahlung einer Vergütung in Höhe von EUR 900.000 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. Ein entsprechender Vertrag mit der Dr. Peters Invest GmbH wurde von der Emittentin am 5. Juli 2023 geschlossen.

## **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 Flughafenhotel Düsseldorf Management GmbH (die „Emittentin“) begibt eine Anleihe in Form einer Inhaberschuldverschreibung mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 18.000.000,00 (in Worten: achtzehn Millionen Euro; die „Anleihe“).
- (2) Die Anleihe ist eingeteilt in bis zu 18.000 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 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 18.000.000,00. 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 Anleihekaptal. 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 25 % 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 jede 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 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.

- (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 auszusütten, dass die Emittentin stets in der Lage ist, ihre Verpflichtungen aus diesen Anleihebedingungen zu erfüllen.
- (5) Die Emittentin gibt hiermit per 15. Juni 2023 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 15. September 2023 (einschließlich) (der „Begebungstag“) und endet am 14. September 2026 (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 5,75 % p.a. bezogen auf ihren Nennbetrag verzinst.
- (2) Die Zinsen sind halbjährlich nachträglich für den vorausgegangenen Zeitraum jeweils am 15. März und am 15. September eines jeden Jahres zur Zahlung fällig. Die erste Zinszahlung ist am 15. März 2024 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 8,75 % 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 höchst-richterliche 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 14. September 2025 um 24:00 Uhr („Kündigungstermin 1“) gekündigt und zurückgezahlt werden (das „Call-Recht“). Die Rückzahlung der unter Nutzung des Call-Rechts gekündigten Schuldverschreibungen erfolgt zum Kurs von 103 % des Nennbetrages.

- (3) Im Falle einer Kündigung der Emittentin besteht der Zinsanspruch nach § 4 anteilig. Die aufgelaufenen Zinsen sind zusammen mit dem gekündigten Rückzahlungsbetrag zur Zahlung fällig.
- (4) Die Kündigung und der Kündigungstermin 1 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 „Rückzahlungsmittteilung“).
- (3) Das Rückzahlungsrecht muss durch den Anleihegläubiger innerhalb eines Zeitraums von 30 Tagen nach Veröffentlichung der Rückzahlungsmittteilung 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 Rückzahlungsmittteilung („Kündigungstermin 2“) 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 2. 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 unbedingte 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 Rechtsanwälten 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 Ausgabe neuer Schuldverschreibungen**

- (1) 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.
- (2) Ein Bezugsrecht der Anleihegläubiger bei neuen Anleihen 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/flughafenhotel-duesseldorf-anleihe](http://www.dr-peters.de/flughafenhotel-duesseldorf-anleihe) 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 Transparenzpflichtungen 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 zusammen mit dem Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers oder dem Vermerk über dessen Versagung auf der Internetseite [www.dr-peters.de/flughafenhotel-duesseldorf-anleihe](http://www.dr-peters.de/flughafenhotel-duesseldorf-anleihe) veröffentlichen.
  - b. Die Emittentin wird auf der Internetseite [www.dr-peters.de/flughafenhotel-duesseldorf-anleihe](http://www.dr-peters.de/flughafenhotel-duesseldorf-anleihe) wichtige Unternehmensnachrichten veröffentlichen.
  - c. Die Emittentin wird jährlich in einem Finanzbericht darüber informieren, ob sie die Verpflichtungen aus den Anleihebedingungen, insbesondere die Transparenzpflichtungen, 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 (Gesellschafterstellung ergibt sich mittelbar aus ihrer Kommanditistenstellung), 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. Mangels Vorliegens einer Immobilienmarktlage bzw. Interessenten im Bereich von Hotelinvestments ist ein für die Gesellschafter positiver Exit in 2023 nicht zu erzielen. Die Gesellschafter haben mithin ein Interesse an der Umfinanzierung der Ende 2023 auslaufenden Finanzierung.

Die Dr. Peters Invest GmbH, Dortmund, wird – neben anderen, zum Datum des Wertpapierverkaufsprospektes noch nicht im Einzelnen beauftragten oder bekannten 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. Ein Unternehmen der Dr. Peters Group ist Gesellschafter der Zinsbaustein GmbH und hält ca. 47 % der Anteile an diesem Crowdfunding-Unternehmen. Die Dr. Peters Group hat ein Interesse an der Rückführung der seitens der Investoren begebenen aktuellen Finanzierung der Emittentin, die Ende des Jahres zurückzuführen ist.

#### *Gründe für das Angebot und die Verwendung der Erträge*

Dieser Prospekt wurde erstellt, um bei Investoren Mittel für die Ablösung der aktuellen nachrangigen Fremdfinanzierung der Emittentin einzuwerben. Die bis 31. Dezember 2023 bestehende Finanzierung der Emittentin in Höhe von EUR 17,7 Mio. (inkl. bis zum Jahresende 2023 aufgelaufener Zinsen) soll durch den Emissionserlös der Schuldverschreibungen abgelöst werden. Damit beabsichtigt die Emittentin, das in der 100%igen Tochtergesellschaft Hotel-KG befindliche Hotel mittelfristig im Eigentum zu behalten, bevor die Strukturierung sowie der Vertrieb eines Immobilienfonds oder aber der Verkauf der Liegenschaft mit Hotel (nebst Parkhaus) sowie dem Pachtvertrag als denkbare Exit-Szenarien angestrebt werden.

Der Netto-Emissionserlös beträgt (bei Vollplatzierung) rund 94,1 % des Emissionsvolumens, bei Vollplatzierung beträgt der Netto-Emissionserlös demnach EUR 16,94 Mio.

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 1,06 Mio. Von dem eingeworbenen

Kapital wird die Emittentin zunächst und in erster Priorität die Emissionskosten begleichen. Die Emissionskosten verteilen sich wie folgt:

- Vertriebs- und Platzierungskosten: ca. 96,7 %
- Beratungs- und Marketingkosten: ca. 3,3 %

Den dann verbleibenden Netto-Emissionserlös wird die Emittentin zur benötigten Ablösung der bestehenden Finanzierung über Alphacore und die Zinsbaustein GmbH (s. oben im Abschnitt „Aktuelle und erwartete Finanzierung der Tätigkeiten der Emittentin“) verwenden und damit der Hotel-KG weiterhin als Ergänzung zur beabsichtigten erstrangigen Fremdfinanzierung ein Gesellschafterdarlehen gewähren.

Wenn das Emissionsvolumen nicht vollständig platziert wird und der Netto-Emissionserlös unter dem erwarteten Ergebnis bleibt, wird die Emittentin für die Ablösung der aktuellen nachrangigen Fremdfinanzierung anderweitige Finanzierungen beschaffen, sei es von Banken, von Investoren oder von den Gesellschaftern. Eine geringere Platzierung der Anleiheemission stellt das Geschäftsmodell der der Emittentin und der Hotel-KG nicht infrage.

## **Angaben über die Wertpapiere**

### *Art und Gattung der Wertpapiere*

Gegenstand dieses Prospekts sind bis zu 18.000 Stück auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte festverzinsliche Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00. Die International Securities Identification Number (ISIN) lautet DE000A351SN2, die Wertpapierkennnummer (WKN) lautet A351SN.

### *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 Anleihekaptal. 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 18.000.000,00.

### *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 verbriefen 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. Im Fall eines Kontrollwechsels (wie in den Anleihebedingungen definiert) ist jeder Anleihegläubiger berechtigt, von der Emittentin die 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 zu verlangen. Weitere Einzelheiten zu den Kündigungsmöglichkeiten und Bedingungen ergeben sich aus den §§ 7 bis 9 der in diesem Wertpapierprospekt wiedergegebenen 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, 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 (vgl. zu den Einzelheiten § 2 Abs. 2 und Abs. 3 der Anleihebedingungen). 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 5,75 % p.a. bezogen auf ihren Nennbetrag verzinst. Die Zinsen sind halbjährlich nachträglich für den vorausgegangenen Zeitraum jeweils am 15. März und am 15. September eines jeden Jahres zur Zahlung fällig. Die erste Zahlung ist am 15. März 2024 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 8,75 % p.a. 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 15. September 2023 (einschließlich) (der „Begebungstag“) und endet am 14. September 2026 (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 14. September 2025 um 24:00 Uhr gekündigt werden, am darauffolgenden Geschäftstag zu 103 % des Nennbetrags 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 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 14. September 2025 um 24:00 Uhr („**Kündigungstermin 1**“) gekündigt und zurückgezahlt werden (das „**Call-Recht**“). Die Rückzahlung der unter Nutzung des

Call-Rechts gekündigten Schuldverschreibungen zu 103 % des Nennbetrags 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.

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 2**“) 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 2. 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 14. September 2026 beträgt rechnerisch 5,75 % vor Steuern. Die Rendite wird dabei wie folgt berechnet:  $\text{Rendite} = (\text{Zinsertrag} \cdot 100) / \text{Ausgabebetrag}$ . 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 von der Emittentin oder einem Anleihegläubiger vorzeitig wirksam gekündigt und zurückgezahlt wird, da weder ein Datum noch die Höhe der Rückzahlung 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 zusammen mit dem Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers oder dem Vermerk über dessen Versagung auf ihrer Internetseite [www.dr-peters.de/flughafenhotel-duesseldorf-anleihe](http://www.dr-peters.de/flughafenhotel-duesseldorf-anleihe) zu veröffentlichen. Darüber hinaus wird die Emittentin auf ihrer Internetseite [www.dr-peters.de/flughafenhotel-duesseldorf-anleihe](http://www.dr-peters.de/flughafenhotel-duesseldorf-anleihe) mindestens über wichtige Unternehmensnachrichten der Emittentin berichten. Die Emittentin wird jährlich in einem Finanzbericht darüber informieren, ob sie die Verpflichtungen aus den Anleihebedingungen, insbesondere die Transparenzverpflichtungen, erfüllt hat.

### *Beschluss zur Schaffung der Wertpapiere*

Die Geschäftsführung der Emittentin hat am 5. Juli 2023 beschlossen, Schuldverschreibungen im Gesamtemissionsvolumen von bis zu EUR 18.000.000,00 zu den in den Anleihebedingungen genannten Konditionen zu begeben. Die Emittentin macht nun von diesem Beschluss durch Emission dieser Schuldverschreibung Gebrauch.

### *Emissionstermin*

Die Schuldverschreibungen werden nach Billigung des Prospektes ab dem 7. August 2023 öffentlich angeboten und entsprechend dem Platzierungsergebnis ab dem 15. September 2023 begeben. Das öffentliche Angebot gilt längstens bis 4. August 2024 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 einzelnen 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 Prospektes 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 15. September 2023 oder nach einem Zinszahlungstermin der Schuldverschreibungen sind entsprechende Stückzinsen zu entrichten (z.B.: bei einer Zeichnung am 20. September 2023 sind für fünf Tage Stückzinsen zu entrichten, d.h. bei einer Zeichnung von EUR 10.000,00 beträgt der Erwerbenaufwand EUR 10.000,00 plus EUR 0,79 Stückzinsen pro Schuldverschreibung, insgesamt also EUR 10.007,90 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 Zeit vom 7. August 2023 bis zum 4. August 2024 (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](http://www.dr-peters.de/kapitalanlagen/aktuelle-anleihe) den erforderlichen Zeichnungsschein zum Download bereit. Die Zeichnungserklärung wird entweder direkt gegenüber der Emittentin (durch 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 der Zeichnungssumme (ggf. zzgl. Stückzinsen) 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 zu viel 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 Lieferung über die Zahlstelle auf diese Weise erfolgt sowohl für Zeichner aus Deutschland wie für Zeichner aus Luxemburg.

Die Schuldverschreibungen werden ab dem Tag des Beginns der Angebotsfrist am 7. August 2023 bis zum Ende des Angebotszeitraums am 4. August 2024 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 regelmäßig innerhalb einer Frist von acht Tagen ab Zuteilung, frühestens jedoch ab dem Emissionstermin am 15. September 2023, 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 veröffentlicht und auch 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 15. September 2023 bis zu dem Erwerbsgeschäft folgenden Bankarbeitstag zusammen.

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 – bis auf die Beauftragung der Dr. Peters Invest GmbH vom 5. Juli 2023 – lagen zum Datum des Wertpapierprospekts noch nicht vor. Die Vermittlungsprovision muss zwischen der Emittentin und den interessierten Finanzdienstleistern vor Vertragschließung 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 2021 und 31. Dezember 2022 und den Kapitalflussrechnungen für 2021 und 2022 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 SCHULDVERSCHREIBUNGEN**

**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 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 die Schuldverschreibungen im steuerlichen Privatvermögen eines in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt Steuerpflichtigen gehalten wird – 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 Schuldverschreibung unterliegen bei Zufluss der Kapitalertragsteuer. 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 Einkommensteuererklärung 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 vorgeschriebenem 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 Steuererklärung 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 1.000,00 (bzw. EUR 2.000,00 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 1.000,00 bzw. EUR 2.000,00 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 Abgeltungssteuer 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 kann unterbleiben, wenn Gläubiger ein inländisches Kredit-, Finanzdienstleistungs- oder Wertpapierinstitut oder eine inländische Kapitalverwaltungsgesellschaft ist. Der Einbehalt von Kapitalertragsteuer kann außerdem bei Veräußerungsgewinnen unterbleiben, wenn (i) eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft, die kein inländisches Kreditinstitut, inländisches Finanzdienstleistungsinstitut, inländisches Wertpapierinstitut oder eine inländische Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 (nicht rein passiv agierende) 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. Dezember 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 EUR 250.000 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 2022 der Emittentin einschließlich Kapitalflussrechnung 2022 mit Testat des Wirtschaftsprüfers
- Geprüfter Jahresabschluss 2021 der Emittentin mit Testat des Wirtschaftsprüfers
- Kapitalflussrechnung 2021 der Emittentin mit Bescheinigung des Wirtschaftsprüfers

**Geprüfter Jahresabschluss 2022  
der Emittentin  
einschließlich Kapitalflussrechnung 2022  
mit Testat des Wirtschaftsprüfers**

---

# ***Testatsexemplar***

Flughafenhotel Düsseldorf Management GmbH  
Dortmund

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN  
ABSCHLUSSPRÜFERS



<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022.....	1
1. Bilanz zum 31. Dezember 2022.....	2
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022.....	5
3. Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022.....	7
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS.....	1

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr  
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022**

Flughafenhotel Düsseldorf Management GmbH, Dortmund

**Bilanz zum 31. Dezember 2022**

**Aktiva**

	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
A. Anlagevermögen	10.020.000,00	10.020.000,00
B. Umlaufvermögen	19.895.874,54	16.935.580,15
C. Rechnungsabgrenzungsposten	93.750,03	93.750,03
	30.009.624,57	27.049.330,18

<b>Passiva</b>		
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>	<b>9.098.499,52</b>	<b>9.511.015,65</b>
<b>B. Rückstellungen</b>	<b>5.769,47</b>	<b>5.212,47</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>	<b>20.905.355,58</b>	<b>17.533.102,06</b>
	<b>30.009.624,57</b>	<b>27.049.330,18</b>

### Angaben zum Jahresabschluss

Mit Vertrag vom 14. Oktober 2020 hat die Flughafenhotel Düsseldorf Management GmbH von der Alphacore HIEX DUS GmbH, Schaan, Liechtenstein, (Alphacore) ein Darlehen in Höhe von € 12,5 Mio erhalten. Das Darlehen hatte eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2022 und wurde mit 8,8 % p.a. verzinst. Der Zinsaufwand belief sich auf € 1,2 Mio im Berichtsjahr. Mit Nachtrag zum Darlehensvertrag vom 22. Dezember 2022 wurde die Laufzeit des Darlehens bis maximal zum 31. Dezember 2023 verlängert. Für die Gewährung der Verlängerung der Vertragslaufzeit wurde vereinbart, bis zum 31. Dezember 2022 die bislang aufgelaufenen Zinsen in Höhe von € 2,6 Mio zu zahlen. Zusätzlich sind an Alphacore von der Flughafenhotel Düsseldorf Management GmbH Verwaltungsgebühren in Höhe von 1 % p.a. auf den Darlehensbetrag von € 12,5 Mio zu leisten, die aktivisch abgegrenzt wurden. Die Gesellschaft hat das erhaltene Darlehen der Flughafenhotel Düsseldorf GmbH & Co. KG, Dortmund, mit Vertrag vom 14. Oktober 2020 zur Verfügung gestellt. Die Laufzeit dieses Darlehens endet am 31. Dezember 2023.

Die Rückführung des Darlehens war von Anfang an vom Verkauf des von der Flughafenhotel Düsseldorf GmbH & Co. KG errichteten Hotels abhängig. Der Bau des Hotels wurde im Berichtsjahr abgeschlossen. Die Übergabe an den Pächter erfolgte am 9. Dezember 2022. Der Verkauf des Hotels ist geplant. Aktuell wird erwogen, das Hotel zunächst im Bestand zu halten und hierfür eine mittelfristige Finanzierung abzuschließen, um die bisherige Finanzierung zurückzuführen. Der Zeitpunkt des Verkaufs steht zum Abschluss der Erstellung des Jahresabschlusses noch nicht fest. Insoweit ist auch der Zeitpunkt des Ausgleichs der Forderungen der Gesellschaft gegen die Flughafenhotel Düsseldorf GmbH & Co. KG vom Verkauf des Hotels abhängig.

Für das Darlehen der Alphacore hat die Dr. Peters GmbH & Co. KG, Dortmund, eine Garantieerklärung in Höhe von € 16,0 Mio unterzeichnet. Sofern die Gesellschaft nicht in der Lage sein sollte, das von der Alphacore gewährte Darlehen vertragsgemäß zu bedienen, müsste die von der Dr. Peters GmbH & Co. KG gewährte Garantie entweder aus vorhandenen liquiden Mitteln oder mithilfe einer Fremdfinanzierung bereitgestellt werden.

Mit Datum vom 28. Februar 2022 und 22. Juni 2022 hat die Flughafenhotel Düsseldorf Management GmbH Darlehen bei der Raisin Bank AG, Frankfurt am Main, beantragt. Voraussetzung für das Wirksamwerden des Darlehensvertrages war die Einwerbung der beantragten liquiden Mittel bei Investoren durch die Zinsbaustein Investment GmbH & Co. KG, Berlin. Nach Abschluss der Einwerbung hat die Raisin Bank AG in Höhe der eingeworbenen Mittel ihre Darlehensforderungen an die Anleger abgetreten. Diese sind mit 8,0% p.a. bzw. 8,5% p.a. verzinst. Die Darlehen sind am 31. Dezember 2023 bzw. 1. Februar 2024 zurückzuzahlen. Für das Darlehen vom 28. Februar 2022 wurde ein abstraktes Schuldanerkenntnis der Dr. Peters GmbH & Co. KG, Dortmund, vereinbart. Für das Darlehen vom 22. Juni 2022 wurde eine harte Patronatserklärung in Höhe des finalen Darlehensbetrages zzgl. Zinsen durch die Dr. Peters GmbH & Co. KG, Dortmund, abgegeben.

Somit ist der Fortbestand der Gesellschaft von der fristgerechten Veräußerung des Hotels der Flughafenhotel Düsseldorf GmbH & Co. KG und der damit zusammenhängenden Bedienung ihrer Verbindlichkeit gegenüber der Gesellschaft bzw. von der Erfüllung der Garantieerklärung durch die Gesellschafterin abhängig und es besteht insoweit ein bestandsgefährdendes Risiko. Sollten die Flughafenhotel Düsseldorf GmbH & Co. KG und die Dr. Peters GmbH & Co. KG ihre vertraglichen Verpflichtungen nicht erfüllen können, wird die Gesellschaft ansonsten möglicherweise nicht in der Lage sein, im gewöhnlichen Geschäftsverlauf seine Vermögenswerte zu realisieren sowie seine Verbindlichkeiten zu begleichen. Die Geschäftsführung geht davon aus, dass eine Veräußerung zu einem Veräußerungspreis erfolgen wird, die es der Flughafenhotel Düsseldorf GmbH & Co. KG und der Gesellschaft ermöglichen wird, sämtliche Verbindlichkeiten vertrags- und fristgemäß zu bedienen.

Flughafenhotel Düsseldorf Management GmbH, Dortmund

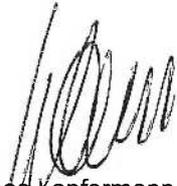
**Gewinn- und Verlustrechnung  
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022**

	2022	2021
	€	€
1. Umsatzerlöse	4.800,00	4.800,00
2. Sonstige Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.353.906,95; Vorjahr EUR 1.079.552,93)	1.353.906,95	1.126.080,70
3. Sonstige Aufwendungen (davon an verbundene Unternehmen EUR 79.575,35; Vorjahr EUR 61.717,69)	1.771.223,08	1.338.118,72
<b>4. Jahresfehlbetrag</b>	<b>-412.516,13</b>	<b>-207.238,02</b>

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Dortmund und ist unter der Nummer HRB 28845 im Register des Amtsgerichts Dortmund eingetragen

Dortmund, 19. Juni 2023  
Flughafenhotel Düsseldorf Management GmbH, Dortmund

  
Stefan Gerth  
Geschäftsführer

  
Thomas Lanfermann  
Geschäftsführer

**Flughafenhotel Düsseldorf Management GmbH, Dortmund**
**Kapitalflussrechnung  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022**

		<b>2022</b>
		<b>€</b>
1.	Periodenergebnis	-412.516,13
2.	+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	557,00
3.	+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	206.335,18
4.	-/+ Zunahme/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-30.534,97
5.	+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	0,00
6.	+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	108.544,43
<b>I.</b>	<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>-127.614,49</b>
7.	- Darlehen an verbundene Unternehmen, die im Umlaufvermögen ausgewiesen werden	-1.570.000,00
8.	+ Erhaltene Zinsen	0,00
<b>II.</b>	<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.570.000,00</b>
9.	+ Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	4.312.664,82
10.	- Gezahlte Zinsen	-2.609.197,86
<b>III.</b>	<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>1.703.466,96</b>
11.	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensumme I. - III.)	5.852,47
12.	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7.178,64
<b>IV.</b>	<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>13.031,11</b>
<b>V.</b>	<b>Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>	
	Liquide Mittel	13.031,11
	<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>13.031,11</b>

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die Flughafenhotel Düsseldorf Management GmbH, Dortmund

*Prüfungsurteil*

Wir haben den Jahresabschluss der Flughafenhotel Düsseldorf Management GmbH, Dortmund, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung und der Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 – 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 sowie der Inanspruchnahme der Erleichterung für Kleinstkapitalgesellschaften gemäß § 264 Abs. 1 Satz 5 HGB ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022.

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.

*Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit*

Wir verweisen auf die Angaben unter der Bilanz, in denen die gesetzlichen Vertreter beschreiben, dass der Fortbestand der Gesellschaft von der fristgerechten Veräußerung des Hotels der Tochtergesellschaft Flughafenhotel Düsseldorf GmbH & Co. KG und der damit zusammenhängenden Bedienung der Verbindlichkeit gegenüber der Gesellschaft bzw. von der Erfüllung der Garantierklärung durch die Gesellschafterin abhängig ist. Wie in den Angaben unter der Bilanz darge-

legt, deuten diese Ereignisse und Gegebenheiten auf das Bestehen einer wesentlichen Unsicherheit hin, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann und die ein bestandsgefährdendes Risiko im Sinne des § 322 Abs. 2 Satz 3 HGB darstellt. Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss ist bezüglich dieses Sachverhalts nicht modifiziert.

#### *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 sowie der Inanspruchnahme der Erleichterung für Kleinstkapitalgesellschaften gemäß § 264 Abs. 1 Satz 5 HGB 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen

Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Systems 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 sowie der Inanspruchnahme der Erleichterung für Kleinstkapitalgesellschaften gemäß § 264 Abs. 1 Satz 5 HGB 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 Um-

fang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, den 26. Juni 2023

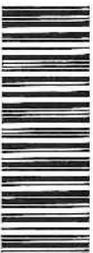
PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

 digitally  
signed by

Alexander Fernis  
Wirtschaftsprüfer

 digitally  
signed by

ppa. Frank Uwe Anders  
Wirtschaftsprüfer



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

---

# ***Testatsexemplar***

Flughafenhotel Düsseldorf Management GmbH  
Dortmund

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN  
ABSCHLUSSPRÜFERS



<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
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
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS.....	1

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

**Flughafenhotel Düsseldorf Management GmbH, Dortmund**

**Bilanz zum 31. Dezember 2021**

**Aktiva**

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>	<b>10.020.000,00</b>	<b>10.020.000,00</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>	<b>16.935.580,15</b>	<b>13.411.168,04</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>93.750,03</b>	<b>93.750,00</b>
	<b>27.049.330,18</b>	<b>23.524.918,04</b>

<b>Passiva</b>		
	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>A. Eigenkapital</b>	<b>9.511.015,65</b>	<b>9.718.253,67</b>
<b>B. Rückstellungen</b>	<b>5.212,47</b>	<b>5.105,80</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>	<b>17.533.102,06</b>	<b>13.801.558,57</b>
	<b>27.049.330,18</b>	<b>23.524.918,04</b>

#### Angaben zum Jahresabschluss

Mit Vertrag vom 14. Oktober 2020 hat die Flughafenhotel Düsseldorf Management von der Alphacore HIX DUS GmbH, Schaan, Liechtenstein, (Alphacore) ein Darlehen in Höhe von € 12,5 Mio erhalten. Das Darlehen hat eine Laufzeit von 27 Monaten und läuft am 31. Dezember 2022 aus. Es kann durch die Flughafenhotel Düsseldorf Management dreimal um jeweils zwei Monate verlängert werden. Das Darlehen wird mit 8,8 % p.a. verzinst. Der Zinsaufwand belief sich auf € 1,1 Mio im Berichtsjahr. Zusätzlich sind an Alphacore von der Flughafenhotel Düsseldorf Management Verwaltungsgebühren in Höhe von 1 % p.a. auf den Darlehensbetrag in Höhe von € 12,5 Mio zu leisten, die aktivisch abgegrenzt wurden. Die Gesellschaft hat das erhaltene Darlehen der Flughafenhotel Düsseldorf KG mit Vertrag vom 14. Oktober 2020 zur Verfügung gestellt. Die Laufzeit des Darlehens endet am 30. März 2023.

Die Rückführung des Darlehens war von Anfang an vom Verkauf des von der Flughafenhotel Düsseldorf KG errichteten Hotels abhängig. Der Zeitpunkt des Verkaufs steht noch nicht fest. Geplant ist die Veräußerung im Zeitraum zwischen Oktober 2022 bis Juni 2023. Insoweit ist auch der Zeitpunkt des Ausgleichs der Forderungen der Gesellschaft gegen die Flughafenhotel Düsseldorf KG vom Verkauf des Hotels abhängig.

Für das Darlehen der Alphacore hat die Dr. Peters GmbH & Co. KG, Dortmund, eine Garantieerklärung in Höhe von € 16,0 Mio unterzeichnet. Sofern die Gesellschaft nicht in der Lage sein sollte, das von der Alphacore gewährte Darlehen vertragsgemäß zu bedienen, müsste die von der Dr. Peters KG gewährte Garantie entweder aus vorhandenen liquiden Mitteln oder mithilfe einer Fremdfinanzierung bereitgestellt werden.

Somit ist der Fortbestand der Gesellschaft von der fristgerechten Veräußerung des Hotels der Flughafenhotel Düsseldorf KG und der damit zusammenhängenden Bedienung ihrer Verbindlichkeit gegenüber der Gesellschaft bzw. von der Erfüllung der Garantieerklärung durch die Gesellschafterin abhängig und es besteht insoweit ein bestandsgefährdendes Risiko. Sollten die Flughafenhotel Düsseldorf KG und die Dr. Peters KG ihre vertraglichen Verpflichtungen nicht erfüllen können, wird die Gesellschaft nicht in der Lage sein, im gewöhnlichen Geschäftsverlauf ihre Vermögenswerte zu realisieren sowie ihre Verbindlichkeiten zu begleichen. Die Geschäftsführung geht davon aus, dass eine Veräußerung im oben genannten Zeitraum zu einem Veräußerungspreis erfolgen wird, der es der Flughafenhotel Düsseldorf KG und der Gesellschaft ermöglichen wird, sämtliche Verbindlichkeiten vertrags- und fristgemäß zu bedienen.

Flughafenhotel Düsseldorf Management GmbH, Dortmund

**Gewinn- und Verlustrechnung  
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021**

	2021	2020
	€	€
1. Umsatzerlöse	4.800,00	4.800,00
2. Sonstige Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.079.552,93; Vorjahr EUR 58.573,91)	1.126.080,70	58.607,87
3. Sonstige Aufwendungen (davon an verbundene Unternehmen EUR 61.717,69; Vorjahr EUR 66.364,58)	1.338.118,72	360.877,41
<b>4. Jahresfehlbetrag</b>	<b>-207.238,02</b>	<b>-297.469,54</b>

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Dortmund und ist unter der Nummer HRB 28845 im Register des Amtsgerichts Dortmund eingetragen.

Dortmund, 20. Juni 2022  
Flughafenhotel Düsseldorf Management GmbH, Dortmund



Stefan Gerth  
Geschäftsführer



Thomas Lanfermann  
Geschäftsführer

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die Flughafenhotel Düsseldorf Management GmbH, Dortmund

*Prüfungsurteil*

Wir haben den Jahresabschluss der Flughafenhotel Düsseldorf Management 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 – 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 sowie der Inanspruchnahme der Erleichterung für Kleinstkapitalgesellschaften gemäß § 264 Abs. 1 Satz 5 HGB 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.

*Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit*

Wir verweisen auf die Angaben unter der Bilanz, in denen die gesetzlichen Vertreter beschreiben, dass der Fortbestand der Gesellschaft von der fristgerechten Veräußerung des Hotels der Tochtergesellschaft Flughafenhotel Düsseldorf GmbH & Co. KG und der damit zusammenhängenden Bedienung der Verbindlichkeit gegenüber der Gesellschaft bzw. von der Erfüllung der Garantieerklärung durch die Gesellschafterin abhängig ist. Wie in den Angaben unter der Bilanz dargelegt, deu-

ten diese Ereignisse und Gegebenheiten auf das Bestehen einer wesentlichen Unsicherheit hin, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann und die ein bestandsgefährdendes Risiko im Sinne des § 322 Abs. 2 Satz 3 HGB darstellt. Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss ist bezüglich dieses Sachverhalts nicht modifiziert.

#### *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 sowie der Inanspruchnahme der Erleichterung für Kleinstkapitalgesellschaften gemäß § 264 Abs. 1 Satz 5 HGB 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 Systems 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 sowie der Inanspruchnahme der Erleichterung für Kleinstkapitalgesellschaften gemäß § 264 Abs. 1 Satz 5 HGB 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 24. Juni 2022

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Alexander Fernis  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Frank Uwe Anders  
Wirtschaftsprüfer



DEE00022113.1.1

Die Unterschriften sind als qualifizierte eSignaturen im PDF enthalten.

**Kapitalflussrechnung 2021  
der Emittentin  
mit Bescheinigung des Wirtschaftsprüfers**



PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Alsterufer 1, 20354 Hamburg

Flughafenhotel Düsseldorf Management 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.ferniss@pwc.com

29. Juni 2023  
DEE00104297.1.1

## **Bescheinigung**

An die Flughafenhotel Düsseldorf Management GmbH, Dortmund

Wir haben die von der Gesellschaft aus dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 sowie der zugrunde liegenden Buchführung abgeleitete Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2021 geprüft. Die Kapitalflussrechnung ergänzt den auf Grundlage der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellten Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2021.

Die Aufstellung der Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2021 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 2021 ordnungsgemäß aus dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 sowie der zugrunde liegenden Buchführung nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften abgeleitet wurde. Nicht Gegenstand dieses Auftrages ist der 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 2021 ordnungsgemäß aus dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 sowie der zugrunde liegenden Buchführung nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften abgeleitet.

Hamburg, den 29. Juni 2023

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Alexander Fernis  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Frank Uwe Anders  
Wirtschaftsprüfer



## **Anlagenverzeichnis**

**Seite**

1. Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021..... 2

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

**Flughafenhotel Düsseldorf Management GmbH, Dortmund**
**Kapitalflussrechnung  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021**

		<b>2021</b>
		<b>€</b>
1.	Periodenergebnis	-207.238,02
2.	+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	106,67
3.	-/+ Zunahme/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	846,04
4.	+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.443,98
5.	+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	71.906,77
<b>I.</b>	<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>-135.822,52</b>
6.	- Darlehen an verbundene Unternehmen, die im Umlaufvermögen ausgewiesen werden	-9.795.000,00
7.	+ Erhaltene Zinsen	46.527,77
<b>II.</b>	<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-9.748.472,23</b>
8.	+ Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	2.535.000,00
<b>III.</b>	<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>2.535.000,00</b>
9.	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensumme I. - III.)	-7.349.294,75
10.	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7.356.473,39
<b>IV.</b>	<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>7.178,64</b>
<b>V.</b>	<b>Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>	
	Liquide Mittel	7.178,64
	<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>7.178,64</b>

# 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 auf 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 berichtigt 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 Berichtsaufwertigungen. Weitere Aufwertigungen 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.

