

# Wertpapierprospekt

für Inhaberschuldverschreibungen

## 6,0 % Dr. Peters Anleihe II

bis zu einem Gesamtnennbetrag von  
EUR 10.000.000

– 6,0 % Zinsen p.a. –

ISIN: DE000A383GQ3

WKN: A383GQ

der

DS Investor GmbH

Dortmund

LEI: 5299003ZC7YFR0AAU254

mit einer Laufzeit vom

1. Oktober 2024 (einschließlich) bis zum 30. September 2029 (einschließlich)

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

DS Investor GmbH  
Stockholmer Allee 53  
44269 Dortmund  
Deutschland

Zahlstelle:  
Quirin Privatbank AG

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

**Dieser Wertpapierprospekt ist bis zum 20. September 2025 (einschließlich) gültig. Die Pflicht zur Erstellung eines Prospektnachtrags im Falle wichtiger neuer Umstände, wesentlicher Unrichtigkeiten oder wesentlicher Ungenauigkeiten besteht nicht, wenn der Prospekt ungültig geworden ist.**

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

Datum des Prospekts: 20. September 2024

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>ZUSAMMENFASSUNG</b> .....	<b>6</b>
Abschnitt A – Einleitung mit Warnhinweisen .....	6
Abschnitt B – Basisinformationen über den Emittenten.....	6
Wer ist Emittent der Wertpapiere? .....	6
Welches sind die wesentlichen Finanzinformationen über die Emittentin?.....	7
Welches sind die zentralen Risiken, die für die Emittentin spezifisch sind? .....	7
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? .....	11
<b>RISIKOFAKTOREN</b> .....	<b>13</b>
<b>ALLGEMEINE ANGABEN</b> .....	<b>37</b>
Gegenstand des Prospekts .....	37
Verantwortlichkeitserklärung.....	37
Abschlussprüfer.....	37
Einsehbare Dokumente .....	37
Angaben von Seiten Dritter, Hinweis zu Quellen.....	38
Zukunftsgerichtete Aussagen .....	38
Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre .....	38
Weitere Hinweise.....	39
Erklärung zur Billigung des Prospektes .....	40
<b>ANGABEN IN BEZUG AUF DIE EMITTENTIN</b> .....	<b>41</b>
Angaben zur Emittentin .....	41
Firma, Sitz, Rechtsordnung, Gründung, Registrierung, LEI, Gesellschaftszweck, Kontaktdaten, Website, kommerzieller Name .....	41
Jüngste Ereignisse besonderer Bedeutung für die Bewertung der Solvenz .....	41
Rating.....	42
Angaben zu wesentlichen Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur der Emittentin seit dem letzten Geschäftsjahr .....	42
Finanzierung der Tätigkeiten der Emittentin .....	42
Überblick über die Geschäftstätigkeit.....	43

Haupttätigkeitsbereiche der Dr. Peters Group .....	43
Strategie, Fokus und Ziele .....	43
Haupttätigkeitsbereiche der Emittentin .....	44
Leistungsspektrum im Bestands- und Neugeschäft .....	44
Finanzierung der Tätigkeiten der Dr. Peters Group.....	45
Die relevanten Märkte der Dr. Peters Group.....	45
Organisationsstruktur .....	51
Trendinformationen .....	52
Gewinnprognosen oder -schätzungen .....	53
Verwaltungs- und weitere Leitungsorgane, Interessenskonflikte .....	53
Geschäftsführung .....	53
Weitere Leitungsorgane .....	54
Dr. Peters GmbH & Co. KG .....	54
Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) und Dr. Peters Invest GmbH (DPI).....	54
Vertrieb.....	54
Interessenkonflikte.....	54
Hauptgesellschafter .....	55
Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren .....	55
Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage der Emittentin und der DPG .....	56
Weitere Angaben.....	56
Stammkapital.....	56
Register, Satzungen und Statuten der Gesellschaft.....	56
Wesentliche Verträge der Dr. Peters Group.....	57
Wesentliche Verträge innerhalb der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit .....	57
Wesentliche Verträge außerhalb der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.....	57
<b>ANLEIHEBEDINGUNGEN .....</b>	<b>60</b>
<b>ANGABEN ZU DEN WERTPAPIEREN (WERTPAPIERBESCHREIBUNG) .....</b>	<b>75</b>
Grundlegende Angaben.....	75
Interessen natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission beteiligt sind .....	75
Gründe für das Angebot und die Verwendung der Erträge .....	75
Angaben über die Wertpapiere .....	76
Art und Gattung der Wertpapiere.....	76
Rechtsvorschriften, auf deren Grundlage die Wertpapiere geschaffen wurden.....	76
Verbriefung, Verwahrung.....	76

Gesamtemissionsvolumen.....	77
Währung der Wertpapieremission .....	77
Status der Wertpapiere.....	77
Die mit den Wertpapieren verbundenen Rechte .....	77
Verzinsung .....	78
Rückzahlung.....	79
Kündigungsrechte der Emittentin.....	79
Rendite.....	81
Anwendung des Schuldverschreibungsgesetzes, gemeinsamer Vertreter.....	81
Freiwillige Transparenzverpflichtungen.....	82
Beschluss zur Schaffung der Wertpapiere .....	83
Emissionstermin .....	83
Übertragbarkeit, Beschränkungen .....	83
Konditionen des öffentlichen Angebots.....	84
Angebotskonditionen .....	84
Frist – einschließlich etwaiger Änderungen – innerhalb derer das Angebot gilt.....	84
Antragsverfahren.....	84
Möglichkeit zur Reduzierung der Zeichnungen, Art und Weise der Erstattung zuviel gezahlter Beträge.....	84
Mindest- und/oder Höchstbetrag der Zeichnung .....	85
Methode und Fristen für die Bedienung der Wertpapiere und ihre Lieferung, Verteilungs- und Zuteilungsplan .....	85
Modalitäten und Termin für die Bekanntgabe der Angebotsergebnisse .....	85
Vorzugszeichnungsrechte, Verhandelbarkeit der Zeichnungsrechte, Behandlung nicht ausgeübter Zeichnungsrechte .....	85
Preisfestsetzung.....	85
Platzierung und Übernahme (Underwriting).....	86
Zahlstelle .....	86
Zulassung zum Handel und Handelsmodalitäten .....	86
Weitere Angaben.....	87
Von Abschlussprüfern geprüfte oder durchgesehene andere Angaben .....	87
Rating.....	87
<b>BESTEuerung DER SCHULDVERSCHREIBUNG .....</b>	<b>88</b>
Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland .....	88
Einleitung .....	88
Im Inland ansässige Anleger .....	88

Nicht in der Bundesrepublik Deutschland ansässige Anleger .....	90
Besteuerung im Großherzogtum Luxemburg .....	91
Einleitung .....	91
Ansässigkeit der Anleihegläubiger .....	92
Quellensteuer .....	92
Einkommensbesteuerung der Anleihegläubiger .....	93
Vermögensteuer .....	94
Registrierungs- oder Stempelgebühr .....	95
Erbschaft- und Schenkungsteuer .....	95
Meldung grenzüberschreitender Steuergestaltungen (DAC 6) in Luxemburg .....	95
<b>HISTORISCHE FINANZINFORMATIONEN .....</b>	<b>97</b>

## ZUSAMMENFASSUNG

### Abschnitt A – Einleitung mit Warnhinweisen

Mit diesem Prospekt werden Inhaberschuldverschreibungen der DS Investor GmbH unter der Bezeichnung „6,0 % Dr. Peters Anleihe II“ mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 10.000.000 (ISIN: DE000A383GQ3, WKN: A383GQ) angeboten.

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

Zuständige Behörde, die den Prospekt gebilligt hat, ist die Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF), 283, route d’Arlon L-1150 Luxembourg, Telefon: +35 2 26251 - 1 (Telefonzentrale), E-Mail: direction@cssf.lu. Das Datum der Billigung des Prospektes durch die CSSF ist der 20. September 2024.

*Dieser Abschnitt enthält folgende Warnhinweise:*

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

### Abschnitt B – Basisinformationen über den Emittenten

*Wer ist Emittent der Wertpapiere?*

Die Emittentin der Wertpapiere ist die DS Investor GmbH (nachfolgend auch „**Emittentin**“), eine Kapitalgesellschaft in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht mit Sitz in Dortmund. Die DS Investor GmbH wurde am 30. November 2009 gegründet und am 4. Dezember 2009 unter der Registernummer HRB 22568 in das Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund, Deutschland, eingetragen. Der Legal Entity Identifier (LEI) der Emittentin lautet: 5299003ZC7YFR0AAU254.

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

Der Gesellschaftszweck der Emittentin besteht im Halten und Verwalten von Beteiligungen an Wirtschaftsunternehmen sowie der Finanzierung von Gesellschaften der Dr. Peters Group durch Ausreichen von Gesellschafterdarlehen bzw. Konzerndarlehen an Tochtergesellschaften. Sie übt selbst keine operative Geschäftstätigkeit aus, sondern fungiert als Zwischenholding innerhalb der mehrstufigen Holdingstruktur an der Konzernspitze der Dr. Peters Group. In dieser Funktion ist sie Alleingeschafterin der Dr. Peters Holding GmbH, die wiederum als operative Holding aktuell

Anteile an 25 Gesellschaften hält, von denen 24 im Inland und eine im Ausland ansässig sind. Bei den Beteiligungen der Dr. Peters Holding GmbH handelt es sich im Wesentlichen um Gesellschaften, die Management-, Verwaltungs- und Vertriebsleistungen für die von der Dr. Peters Group aufgelegten Fondsgesellschaften mit Investments in Immobilien und Flugzeuge erbringen. Zur Dr. Peters Group gehörten am 31. Dezember 2023 rund 130 Gesellschaften, von denen 58 – einschließlich der Emittentin – in den Konzernabschluss der JS Holding GmbH & Co. KG durch Vollkonsolidierung einbezogen wurden. Das nachfolgende Schaubild zeigt von den Beteiligungen der Emittentin nur die wesentlichen operativ tätigen Konzerngesellschaften.

Die Jahresabschlüsse der Emittentin für die Geschäftsjahre vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 und vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 wurden von der PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedrich-Ebert-Anlage 35-37, 60327 Frankfurt am Main, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Abschlussprüfer ist Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer in Berlin.

*Welches sind die wesentlichen Finanzinformationen über die Emittentin?*

Die nachfolgenden Finanzinformationen für die Geschäftsjahre vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 und vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 sowie für die Bilanzstichtage 31. Dezember 2022 und 31. Dezember 2023 wurden nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) ermittelt und sind den testierten Jahresabschlüssen entnommen bzw. daraus abgeleitet. Die Zwischenfinanzinformationen für die Zeiträume vom 1. Januar 2023 bis 30. Juni 2023 und vom 1. Januar 2024 bis 30. Juni 2024 wurden ebenfalls nach den Bestimmungen des HGB aufgestellt; die Zwischenfinanzinformationen sind nicht geprüft bzw. testiert.

### Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022	1.1.-30.6.2024	1.1.-30.6.2023
Ergebnis nach Steuern/Jahresfehlbetrag	-90.703,45	-137.607,40	-52.354,18	-134.394,27

### Bilanz

in EUR	31.12.2023	31.12.2022	30.6.2024	30.6.2023
Nettofinanzverbindlichkeiten (langfristige Verbindlichkeiten plus kurzfristige Schulden abzüglich Barmittel)	33.130.369,26	22.823.867,90	35.287.619,01	33.168.124,76

### Kapitalflussrechnung

in EUR	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022	1.1.-30.6.2024	1.1.-30.6.2023
Netto-Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-121.259,44	-131.278,26	-65.328,90	-115.621,38
Netto-Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten	8.331.361,33	11.722.021,18	1.266.000,00	9.215.312,50
Netto-Cashflow aus Investitionstätigkeiten	-8.208.436,84	-11.426.085,27	-1.371.914,69	-9.281.322,55

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

- Die Geschäftstätigkeit der Tochtergesellschaften der Emittentin und der von Konzerngesellschaften verwalteten Fondsgesellschaften ist vor allem von der **Entwicklung des Immobilienmarkts** und hier insbesondere vom Angebot und der Nachfrage nach Immobilien der Nutzungsklassen Pflege, Hotel und Einzelhandel abhängig, wobei sich die Dr. Peters Group innerhalb der letztgenannten Nutzungsklasse vorrangig auf den als systemrelevant geltenden Sektor Nahversorgungszentren und Lebensmitteleinzelhandel fokussiert. Als mindestens ebenso relevant einzuschätzen ist die Entwicklung des weltweiten Luftverkehrsmarktes sowie die Auswirkungen daraus – sowohl auf den Erstmarkt für Flugzeugleasing als auch auf den Zweitmarkt für gebrauchte Flugzeuge oder den Verkauf einzelner Flugzeugkomponenten. Ein Rückgang der Nachfrage kann in allen bestehenden und künftigen Investments zu geringeren Miet-/Leasingeinnahmen, Verkaufserlösen und zu Wertverlusten führen.

- b) Es bestehen Risiken im Zusammenhang mit der **Vermietung bzw. ein Mietausfallrisiko im Immobilienbereich (Mietausfall- und Mietminderungsrisiko)**, dass Immobilien im Eigenbestand und für die in ihrem Management befindlichen Immobilien keine Mieter finden und/oder Immobilien nur zu geringeren bzw. zu ungünstigen Konditionen vermieten. Zudem unterliegen die Dr. Peters Group und ihre Tochtergesellschaften einem Mietausfall- bzw. Mietminderungsrisiko sowie dem Risiko des Leerstandes von Bestandsflächen.
- c) Die bis Anfang 2024 festzustellende **überdurchschnittliche Inflation** und die deshalb von der Europäischen Zentralbank durchgeführten Zinserhöhungen bergen das Risiko einer Rezession. Die Auswirkungen einer **Rezession** auf die Emittentin sowie die Tochtergesellschaften sowie deren Vertragsparteien sind aktuell nicht absehbar. Werte von Vermögensgegenständen können während einer Rezession sinken und damit einen prognostizierten Veräußerungsgewinn schmälern oder gänzlich ausfallen lassen.
- d) Am 24. Februar 2022 begannen russische Angriffe gegen die Ukraine. Das Ende des **Russland-Ukraine-Kriegs** ist zum Datum dieses Wertpapierprospekts noch nicht absehbar. Es besteht das Risiko, dass sich auch weitere **geopolitische Risiken**, wie z.B. der Nahost-Konflikt zwischen Israel und Palästina bzw. dem Iran, auf die deutsche Wirtschaft auswirken. Die Emittentin ist davon zwar noch nicht betroffen. Sie kann jedoch nicht ausschließen, dass ihre Projekte künftig von den Auswirkungen des Kriegs bzw. der Konflikte auf die Gesamtwirtschaft in Deutschland betroffen sein könnten. Die DPG unterliegt mithin dem Risiko, dass zukünftige Erträge aus Bestandsverträgen sowie Kosten bereits konkret geplanter Projekte insbesondere in den Bereichen Beschaffung und auch Finanzierung die Planzahlen übersteigen. Auch die aktuelle Inflation sowie gestiegene Energiekosten können negative Auswirkungen auf die Erträge der Emittentin mit sich bringen.
- e) 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 erneuten **Pandemie** die Nachfrage nach Assets wie Immobilien und Flugzeuge geringer wird, dass sich Anschlussvermietungen verzögern oder dass Mieter/Pächter bzw. Betreiber der Assets oder Leasingnehmer in Zahlungsverzug oder in Konkurs geraten. Eine erneute Pandemielage würde zudem das Risiko erhöhen, dass durch zögerliches Kundeninvestitionsverhalten neue Produktangebote der Dr. Peters Group nicht oder nicht planmäßig vertrieben werden können und mithin Erlöse aus der Initialphase und auch laufende Managementvergütungen ausfallen oder sich verringern. Des Weiteren könnten die Geschäftstätigkeiten, insbesondere in der Immobilienwirtschaft, in der Luftfahrt, im Bereich der Erneuerbaren Energien sowie in der Schifffahrt, von der durch eine erneute Pandemielage aller Voraussicht nach ausgelösten Wirtschaftskrise direkt oder indirekt beschränkt und in Mitleidenschaft gezogen werden.
- f) Es bestehen Risiken bezüglich der **Verfügbarkeit von Bauunternehmen**, dass Bau- und Subunternehmen, welche die Um- und Ausbau-, Modernisierungs- oder Sanierungsvorhaben der Dr. Peters Group bzw. der Fondsgesellschaften durchführen können, nicht oder nicht rechtzeitig zur Verfügung stehen. Dies kann zu Verzögerungen in der Umsetzung der Bauvorhaben führen, welche Mehrkosten und Schadenersatzansprüche der Mieter und/oder Käufer bei verspäteten Übergaben zur Folge haben können.
- g) Es besteht das Risiko, dass **Gesellschaften der Dr. Peters Group aus Haftungsverhältnissen ungeplanten Zahlungen zu leisten** haben. Tochterunternehmen der Emittenten haben im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit Bürgschaften übernommen und Garantien zugunsten Dritter ausgesprochen. Das kumulierte Haftungsvolumen daraus belief sich zum 30. Juni 2024 auf rund EUR 31,5 Mio. (bei einem EUR/USD-Umrechnungskurs von 1,0710).

## Abschnitt C – Basisinformationen über die Wertpapiere

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

Gegenstand dieses Prospekts sind 10.000 auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte festverzinsliche Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000 (die „**Schuldverschreibungen**“, einzeln jeweils „**Schuldverschreibung**“). Die International Securities Identification Number (ISIN) lautet DE000A383GQ3, die Wertpapierkennnummer (WKN) lautet A383GQ.

Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 1. Oktober 2024 (einschließlich) (der „**Begebungstag**“) und endet am 30. September 2029 (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 6,0 % p.a. bezogen auf ihren Nennbetrag verzinst. Die Zinsen sind nachträglich für den vorausgegangenen Zeitraum jeweils am 1. April und am 1. Oktober eines jeden Jahres zur Zahlung fällig. Die erste Zahlung ist am 1. April 2025 fällig. 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 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 Rückzahlung ordentlich kündigen, falls die Emittentin infolge einer Änderung oder Ergänzung der Steuer- oder Abgabengesetze und -vorschriften der Bundesrepublik Deutschland oder deren politischen Untergliederungen oder Steuerbehörden oder infolge einer Änderung oder Ergänzung der Anwendung oder der amtlichen Auslegung dieser Gesetze und Vorschriften am nächstfolgenden Zinszahlungstag zur Zahlung von zusätzlichen Beträgen verpflichtet sein wird und diese Verpflichtung nicht durch das Ergreifen von der Emittentin zur Verfügung stehender zumutbarer Maßnahmen vermieden werden kann.

Die Schuldverschreibungen können insgesamt, jedoch nicht teilweise, nach Wahl der Emittentin mit einer Kündigungsfrist von nicht weniger als 30 und nicht mehr als 60 Tagen gegenüber den Anleihegläubigern vorzeitig zum 30. September 2028 um 24:00 Uhr gekündigt und zurückgezahlt werden („**Kündigungstermin 1**“). In diesem Fall erfolgt die Rückzahlung am darauffolgenden Geschäftstag zu 103 % des Nennbetrags.

Die Schuldverschreibungen können jederzeit einmalig oder mehrmalig nach Wahl der Emittentin mit einer Kündigungsfrist von nicht weniger als 30 und nicht mehr als 60 Tagen gegenüber den Anleihegläubigern zum Ende eines jeden Monats („**Kündigungstermin 2**“) teilweise – in Form einer Reduzierung des Nennbetrags – gekündigt und zurückgezahlt werden („**Teilkündigung**“). Eine Teilkündigung ist bis zu einem Volumen von maximal 50 % des insgesamt emittierten Nennbetrags zulässig. Die Schuldverschreibungen werden am ersten Geschäftstag nach dem Laufzeitende bzw. im Falle einer teilweisen vorzeitigen Kündigung jeweils am dem vorzeitigen Kündigungstermin folgenden Geschäftstag zurückgezahlt.

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

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) Mit den Schuldverschreibungen sind keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Hauptversammlung der Emittentin verbunden. Es besteht daher das Risiko, dass die Anleihegläubiger **keinen Einfluss auf die Geschäftspolitik der Emittentin** nehmen können, insbesondere **nicht auf die Verwendung des Emissionserlöses**.
- c) Die Emittentin ist nicht darin beschränkt, sich durch **weitere Anleiheemissionen oder die Aufnahme weiterer Fremdmittel** zusätzlich zu verschulden, wodurch die Emittentin aufgrund einer erhöhten Verschuldung erhöhten Zahlungsverpflichtungen ausgesetzt ist. Es besteht daher das Risiko, dass in der Folge einer Erhöhung der Verschuldung der Wert der bislang begebenen Schuldverschreibungen sinkt.
- d) Aufgrund des **Erfordernisses von Mehrheitsentscheidungen in einer etwaigen Gläubigerversammlung** besteht das Risiko, dass Anleihegläubiger durch einen Mehrheitsbeschluss überstimmt werden und dadurch etwaige Rechte geändert, eingeschränkt oder aufgehoben werden.
- e) 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.
- f) 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.
- g) Die **Bindung der investierten Mittel** ist für die Laufzeit bis zum 30. September 2029 (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.

## **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 23. September 2024 (einschließlich) bis zum 20. September 2025 (einschließlich). Die Angebotsfrist wird entsprechend verkürzt, sollte eine Vollplatzierung vor dem Ende der Angebotsfrist erfolgen.

Die Wertpapiere können zum Nennwert ohne Aufschlag erworben werden. Bei einem Erwerb nach dem Beginn des Zinslaufs am 1. Oktober 2024 sind entsprechende Stückzinsen zu zahlen. Der Mindestinvestitionsbetrag beläuft sich auf EUR 1.000. Das entspricht dem Nennwert einer Schuldverschreibung.

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

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

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

Die Gesamtkosten der Emission betragen bei Vollplatzierung schätzungsweise bis zu EUR 0,68 Mio. Neben dem Zeichnungsbetrag und ggf. den Stückzinsen werden dem Anleger von der Emittentin keine weiteren Kosten in Rechnung gestellt.

*Weshalb wird dieser Prospekt erstellt?*

Dieser Prospekt wurde erstellt, um bei Investoren Mittel für die Finanzierung der Geschäftstätigkeit der Dr. Peters Group einzuwerben. Konkret sollen die Mittel weitestgehend zur Finanzierung des Ausbaus der Geschäftstätigkeit in der Assetklasse Immobilien eingesetzt werden. Die Dr. Peters Group plant den Ankauf neuer Objekte für aktuelle und künftige Investmentprodukte sowie die nachhaltige Optimierung des Immobilienbestands. Zudem treibt die Gesellschaft den weiteren Ausbau der Geschäftstätigkeit mit institutionellen Investoren voran und die damit verbundene Emission entsprechender Investmentangebote in bestehenden und neuen Assetklassen.

Der Netto-Emissionserlös beträgt (bei Vollplatzierung) rund 93,2 % des Emissionsvolumens, bei Vollplatzierung (EUR 10,0 Mio.) beträgt der Netto-Emissionserlös demnach rund EUR 9,32 Mio.

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

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

deutsamen Geschäftsbereichs Immobilien, sowie des Ausbaus der Geschäftstätigkeit mit institutionellen Investoren sowie bestehender und neuer Assetklassen verwendet werden sollen. Neben der Emittentin werden die Dr. Peters Holding GmbH und die Dr. Peters Invest GmbH, Dortmund, – neben anderen Finanzintermediären – an dem Vertrieb bzw. der Platzierung der Schuldverschreibungen aus dieser Emission an der Emission beteiligt sein. Hierfür erhält die Dr. Peters Invest GmbH bei erfolgreicher Durchführung des Angebots eine Vergütung, deren Höhe unter anderem von der Höhe des Gesamtnennbetrags der Schuldverschreibungen im Rahmen des Angebots abhängt. Insofern hat die Dr. Peters Invest GmbH auch ein wirtschaftliches Interesse an der erfolgreichen Durchführung des Angebots, aus dem sich ein möglicher Interessenkonflikt ergeben kann.

## RISIKOFAKTOREN

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

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

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

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

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

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

### **Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin**

#### ***Risiken aus der Entwicklung des Immobilienmarktes***

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

Dies gilt neben zukünftigen Alternativen Investmentfonds (AIF) beispielhaft für den im März 2024 genehmigten Publikums-AIF „Immobilienportfolio Deutschland II GmbH & Co. geschlossene Investment KG“, dessen Fokus aktuell im Bereich Nahversorgungszentren und Lebensmitteleinzelhandel liegt sowie den Publikums-AIF Immobilienwerte II Aschaffenburg GmbH & Co. geschlossene Investment KG, der seit dem Herbst 2023 vertrieben wird und zum Zeitpunkt der Prospekterstellung für das hier vorliegende Wertpapier zu rund 60 % ausplatziert war.

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

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als mittel ein.

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

Die Dr. Peters Group könnte für Immobilien im Eigenbestand und für die in ihrem Management befindlichen Immobilien keine Mieter finden und/oder Immobilien nur zu geringeren bzw. zu ungünstigen Konditionen vermieten. Dies kann insbesondere erfolgen, wenn die sich Reputation der jeweiligen Immobilie oder des jeweiligen Immobilienstandorts verschlechtert. Ebenso kann eine Neuvermietung oder Verlängerung bestehender Miet- bzw. Pachtverträge schwierig sein, wenn sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der jeweiligen Region verschlechtern und/oder zu viele weitere vergleichbare Immobilien im Umfeld entstehen. Dieser Immobilienstandort könnte

durch eine Veränderung der Gegebenheiten an Attraktivität für Mieter/Pächter und Käufer verlieren. Hierzu reichen bereits kleinere Veränderungen in der den Standort umgebenden Unternehmenslandschaft aus.

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

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

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

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

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

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als mittel ein.

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

Die Inflationsrate lag in Deutschland in den letzten 30 Monaten auf einem hohen Niveau und diese hohe Inflation führte zu erheblichen Preissteigerungen.

Viele Jahre lag die Inflationsrate in Deutschland auf einem niedrigen Niveau. Nach dem Corona-Tief änderte sich das. Insbesondere die Energiepreise stiegen spürbar - auch bedingt durch die Folgen des russischen Angriffskriegs in der Ukraine. Materialknappheit und Lieferengpässe verteuerten viele Produkte zusätzlich. Zwischenzeitlich belief sich im September 2022 die monatlich messbare Inflation auf den Rekordwert von 10 % p.a.

Das hatte auch Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb vieler Gesellschaften der DPG – bspw. durch gestiegene Energiekosten, aber auch durch die Verteuerung von Baumaterialien sowie die gestiegenen Kosten für eigenes Personal und die gleichsam gestiegenen Kosten für Beratungs- und Dienstleistungen, die von der DPG benötigt und beauftragt werden. Mittlerweile hat sich die Inflationsentwicklung zwar deutlich abgeschwächt, zugleich bleibt ein allgemeines Risiko anhaltender Preissteigerungen bestehen und damit ein ebenso allgemeines Risiko einer dadurch ausgelösten Rezession.

In einem solchen Szenario der Rezession unterliegen die DPG und die Emittentin beispielsweise dem Risiko, dass die Nachfrage und die Bereitschaft für Investitionen, insbesondere in die von der DPG angebotenen Produkte sinkt, was sich nachteilig auf die DPG, ihre Ertragschancen sowie ihre Bewertung auswirken kann. Auf der Seite der Nutzer der Real Assets kann die Nachfrage zurückgehen, weshalb das Risiko von geringeren Einnahmen und Leerständen besteht. Immobilien- und auch Flugzeugpreise können während einer Rezession sinken und damit einen prognostizierten Veräußerungsgewinn schmälern oder gänzlich ausfallen lassen. Die reale Rendite, also die Verzinsung nach Abzug der Inflation, wird möglicherweise nicht nur kurzfristig negativ sein. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Nachfrage nach Immobilien und Flugzeugen geringer als geplant sein oder schwanken wird. Außerdem muss damit gerechnet werden, dass Mieter, Pächter, Leasingnehmer oder Käufer in Zahlungsverzug oder im schlechtesten Fall in Konkurs geraten und hiernach Gläubigerschutz beantragen.

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als mittel ein.

## ***Risiken aufgrund des Ukraine-Konfliktes, weitere geopolitische Risiken 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 in den Jahren 2024 und 2025 auswirken wird. Der Krieg hat bereits in den letzten zwei Jahren 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 teilweise bereits eingetreten und könnten erneut auftreten. Weitere geopolitische Konflikte der letzten Monate wie z.B. der Nahost-Konflikt zwischen Israel und Palästina

bzw. dem Iran sind seitens der Emittentin aktuell in ihren Auswirkungen schwierig zu bewerten, bergen aber durchaus Risiken für diese sowie weitere DPG-Gesellschaften.

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

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

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als mittel ein.

### ***Risiken in Bezug auf die 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 waren und sind zum Teil noch in den letzten Nachwirkungen auch die Bereiche der Immobilienwirtschaft, der Hotellerie und der Luftfahrt.

Es muss festgestellt werden, dass auch wenn die WHO Anfang Mai 2023 die Covid 19-Pandemie zwar als beendet erklärt hat, jedoch die Anfälligkeit der Weltwirtschaft von einer Pandemielage immanent ist. Es besteht 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 würden und wie stark und wie langfristig die Wirtschaft in den jeweiligen Ländern und insgesamt weltweit von den Maßnahmen betroffen sein würden.

Es ist daher nicht auszuschließen, dass die Dr. Peters Group, insbesondere die Emittentin, ihre Tochtergesellschaften und die von ihr verwalteten Fondsgesellschaften von den Folgen einer Pandemie kurz-, mittel- oder langfristig berührt werden, indem ihre Geschäftstätigkeiten in der Immobilienwirtschaft und in der Luftfahrt direkt oder indirekt beeinträchtigt werden.

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

ausgeschlossen werden, dass die Nachfrage nach Immobilien und Flugzeugen geringer als geplant sein oder schwanken wird. Außerdem muss damit gerechnet werden, dass Mieter, Pächter, Leasingnehmer oder Käufer in Zahlungsverzug oder schlechtesten Falls im schlechtesten Fall in Konkurs Insolvenz geraten und hiernach Gläubigerschutz beantragen.

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als mittel ein.

### ***Risiken bezüglich der Verfügbarkeit von Bauunternehmen***

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

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als mittel ein.

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

Es besteht das Risiko, dass bei den Grundstücken und Immobilien, die derzeit oder künftig im Eigentum der Dr. Peters Group oder der verwalteten Fondsgesellschaften stehen, unerwartete Kosten, etwa für Entwicklungs- oder Sanierungsvorhaben, die Instandsetzung und Instandhaltung oder für die Modernisierung von Immobilien, entstehen.

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

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

Aus diesen Gründen können beispielsweise bei einem Renovierungsrückstand, bei einem entsprechenden Alter der Bausubstanz, bei Schadstoffen in Baumaterialien oder bei nicht eingehaltenen

baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Anforderungen, höhere Kosten für aufwendige Instandsetzungs- oder Instandhaltungs-, Entwicklungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen entstehen. Insbesondere besteht das Risiko, dass Mängel und baurechtliche und denkmalschutzrechtliche Anforderungen bei dem Erwerb eines Immobilienprojekts oder einer Immobilie übersehen oder falsch eingeschätzt werden, was im Nachhinein negative Auswirkungen auf die Kaufentscheidung der von Tochtergesellschaften der Emittentin verwalteten Fondsgesellschaft haben kann.

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

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

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

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

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als mittel ein.

### ***Risiko aus Haftungsverhältnissen***

Gesellschaftern der Dr. Peters Group haben im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit Bürgschaften übernommen und Garantien zugunsten Dritter gewährt. Das kumulierte Haftungsvolumen daraus ist im Geschäftsjahr 2023 von rund EUR 28,8 Mio. am 31. Dezember 2022 auf rund EUR 29,7 Mio. am 31. Dezember 2023 leicht gestiegen. Zum 30. Juni 2024 belief sich das Haftungsvolumen auf rund EUR 31,5 Mio. (bei einem EUR/USD-Umrechnungskurs von 1,0710).

Dieses Haftungsvolumen teilt sich zum 30. Juni 2024 wie folgt auf:

- (i) rund EUR 5,1 Mio. entfallen auf eine seitens der Dr. Peters GmbH & Co. KG gegenüber der DS 143 Hotelportfolio I GmbH & Co. KG übernommene Bürgschaft,

- (ii) rund EUR 0,2 Mio. entfallen auf eine seitens der Dr. Peters GmbH & Co. KG gegenüber der Flughafenhotel Düsseldorf GmbH & Co. KG übernommene Bürgschaft,
- (iii) rund EUR 6,6 Mio. betreffen eine Reedereigesellschaft mit zwei langfristig vercharterten Großtankern. Die Anteile an dieser Reedereigesellschaft wurden im Jahr 2018 von den bisher beteiligten Gesellschaften der Dr. Peters Group an einen chinesischen Investor veräußert. Im Zuge dieser Transaktion hat die Dr. Peters Group eine Offhire-Garantie mit einer Laufzeit bis 2027 und einem Höchstbetrag von USD 6,3 Mio. sowie Garantien hinsichtlich der täglichen Schiffsbetriebskosten und der laufenden Verwaltungskosten übernommen,
- (iv) ca. EUR 6,6 Mio. entfallen auf eine Platzierungsgarantie der Dr. Peters GmbH & Co. KG zugunsten der Immobilienportfolio Deutschland II GmbH & Co. geschlossene Investment KG; diese sichert die Einwerbung des für einen erfolgten Objektankauf benötigten Eigenkapitals ab,
- (v) ca. EUR 13,1 Mio. entfallen auf eine seitens der Dr. Peters GmbH & Co. KG gegenüber der DS-Rendite-Fonds Nr. 134 Flugzeugfonds IX GmbH & Co. KG übernommene Bürgschaft.

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

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als mittel ein.

### ***Risiken aufgrund von Altlasten und/oder Verstößen gegen Altlasten***

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

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

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

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als mittel ein.

### ***Risiken aus der Entwicklung des weltweiten Luftverkehrsmarktes***

Die Geschäftstätigkeit der Dr. Peters Group ist außerdem maßgeblich von der Entwicklung des weltweiten Luftverkehrsmarktes abhängig sowie den Auswirkungen daraus – sowohl auf den Erstmarkt für Flugzeugleasings als auch auf den Zweitmarkt für gebrauchte Flugzeuge oder den Verkauf einzelner Flugzeugkomponenten. Im vergangenen Jahr hat der weltweite Luftverkehrsmarkt eine bemerkenswerte Erholung erlebt. Angetrieben wurde diese von einer durchweg stabilen Nachfrage nach Flugreisen. Mit einem Wachstum von knapp 40 % gegenüber dem Vorjahr erreichte die Branche ein Verkehrsaufkommen von 94 % des Niveaus von 2019, also von vor der Corona-Pandemie.

Obwohl im laufenden Jahr 2024 sogar ein weiteres Wachstum der Passagiernachfrage erwartet wird, müssen sich die Fluggesellschaften derzeit mit nicht unerheblichen Unsicherheiten auseinandersetzen. Diese umfassen wirtschaftliche und geopolitische Faktoren, wie Lieferkettenschwierigkeiten, sowie steigende regulatorische Kosten. Ungeachtet dessen bleibt die Luftverkehrsbranche aktuell widerstandsfähig und spielt eine weiterhin unverzichtbare Rolle im globalen Waren- und Personenverkehr. Zugleich ist nicht auszuschließen, dass sich die Entwicklung des weltweiten Luftverkehrsmarktes wieder ins Negative kehrt, was sich potenziell negativ auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Dr. Peters Group und damit auch auf die Emittentin auswirken könnte.

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als mittel ein.

### ***Risiken im Zusammenhang mit der Vermietung und Beschäftigungslosigkeit in der Flugzeugvermietung***

Die Dr. Peters Group könnte für Flugzeuge, die sie für Fondsgesellschaften verwaltet, keinen Leasingnehmer finden und/oder diese nur zu geringeren bzw. zu ungünstigen Konditionen verleasen. Dies trifft insbesondere auf den Flugzeugtyp Airbus A380 zu, weil weltweit die Nachfrage der Fluggesellschaften nach diesem Flugzeug bereits vor der Covid 19-Pandemie stark zurückgegangen war, und weil das Angebot für interkontinentale Flüge infolge der Covid 19-Pandemie bis 2022 auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau war. Hiervon betroffen waren auch alle anderen Flugzeugtypen, wie z.B. der Typ Boeing B 777, die sich sowohl im Bestandsportfolio als auch im Neugeschäft der Dr. Peters Group befinden. Ebenso kann eine Neuvermietung oder Verlängerung bestehender Leasingverträge schwierig sein, wenn sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Luftfahrt, beispielsweise aus makroökonomischen Gründen oder wegen politischer Krisen, verschlechtern.

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

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

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

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als mittel ein.

### ***Risiko durch Fremdwährungen***

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

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

Auch aus dem im Jahr 2018 erfolgten Verkauf der Anteile an einer Reedereigesellschaft mit zwei langfristig vercharterten Tankschiffen können sich negative Währungseffekte ergeben. Im Zuge dieser Transaktion hat die Dr. Peters Group eine Offhire-Garantie mit einer Laufzeit bis 2025 und einem Höchstbetrag von USD 6,3 Mio. sowie Garantien hinsichtlich der täglichen Schiffsbetriebskosten und der laufenden Verwaltungskosten übernommen. Außerdem wurde ein Teil des Verkaufspreises in USD bis 2027 gestundet.

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

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als mittel ein.

### ***Risiken aufgrund hohen Wettbewerbs***

Der Wettbewerb, in dem sich die Dr. Peters Group beim An- und Verkauf von Immobilien sowie bei der Vermietung sowie der effizienten kaufmännischen Verwaltung dieser Immobilien befindet, besteht regional am jeweiligen Standort der Immobilien. Aufgrund generell niedriger Eintrittsbarri-

eren in den Immobilienmarkt kann sich der Wettbewerb im Zuge einer weitergehenden Konsolidierung in der Immobilienbranche noch zusätzlich verstärken. Dabei treten sowohl regionale Investoren, die die regionalen Märkte gut kennen, als auch andere Immobilienportfoliogesellschaften, national und international investierende institutionelle Anleger sowie private Einzelinvestoren aus dem In- und Ausland auf. Insbesondere die institutionellen Anleger und andere internationale Investoren verfügen teilweise über erheblich umfangreichere Mittel zur Finanzierung ihrer Akquisitionen und zahlen teilweise auch strategisch motivierte, das heißt über den Marktwert hinausgehende, Preise.

Die Dr. Peters Group befindet sich demnach auf dem Markt für Immobilien im Wettbewerb mit anderen Unternehmen, die zum Teil über überlegene Finanzmittel und personelle Ressourcen verfügen. Zudem könnten Wettbewerber durch große finanzstarke Unternehmen aufgekauft werden oder neue Wettbewerber können in den Markt eintreten. Dadurch verursachter oder verstärkter Wettbewerbsdruck kann zu sinkenden Absatzpreisen, Margendruck und/oder dem Verlust von in der Unternehmenszielsetzung eingeplanten Marktanteilen führen.

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

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als mittel ein.

### ***Risiko aus mangelnder Umsetzung der geplanten Investitionen***

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

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

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

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

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

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als mittel ein.

### ***Risiken bezüglich des Zugangs zu weiteren geeigneten Objekten***

Die Erlöse aus den Schuldverschreibungen sollen überwiegend in die Finanzierung und den Ausbau der Geschäftstätigkeit der Dr. Peters Group, weitestgehend in der Assetklasse Immobilien, und für Optimierungen innerhalb des bestehenden Immobilienportfolios investiert werden. Die Dr. Peters Group ist somit vom Angebot und der Verfügbarkeit von geeigneten Immobilien abhängig. Es besteht somit das Risiko, dass keine geeigneten Immobilien verfügbar sind, die sich für das Geschäftsmodell der Dr. Peters Group eignen. Die Dr. Peters Group könnte dann die Erlöse aus den Schuldverschreibungen nicht wie erwartet nutzen und dadurch weniger Projekte als geplant umsetzen. Dies kann sich negativ auf die Liquiditäts- und Eigenkapitalsituation der Dr. Peters Group auswirken.

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

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

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als mittel ein.

### ***Risiko aus einem neuen Projekt hinsichtlich einer Fehlinvestition***

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

Erlösen, höheren Kosten oder im Extremfall zu einem Totalverlust der betroffenen Investition führen.

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

Die Wesentlichkeit dieses Risikos schätzt die Emittentin als mittel ein.

### ***Risiken aus Gewährleistungsansprüchen betreffend die Vermietung und den Verkauf von Immobilien***

Es besteht die Gefahr, dass die Dr. Peters Group bzw. die von ihr verwalteten Fondsgesellschaften unerwarteten Gewährleistungs- und/oder Schadensersatzansprüchen aus dem Verkauf oder der Vermietung von Immobilien ausgesetzt werden oder Regressansprüche nicht erfolgreich durchsetzen können.

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

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

Solche Vorfälle könnten zu langwierigen gerichtlichen und außergerichtlichen Auseinandersetzungen führen, die mit erheblichen Kosten und einer Inanspruchnahme von Managementzeit verbunden sind. Sofern Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche berechtigt sind oder nicht wirksam abgewehrt werden können, kann es zu erheblichen finanziellen Belastungen der Dr. Peters Group und der Fondsgesellschaften kommen. Zudem kann es in einem solchen Fall dazu kommen,

dass der Käufer berechtigt ist, eine Kaufpreisanpassung zu verlangen oder die von ihnen erworbene Immobilie zurückzugeben und im Gegenzug den bereits bezahlten Kaufpreis zurückzufordern.

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

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

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als mittel ein.

### ***Risiko fehlender Genehmigungen und/oder Auflagen und/oder höherer Baukosten***

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

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

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

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

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

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als mittel ein.

### ***Risiken durch Zusammenarbeit mit Dritten***

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

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

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

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

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als mittel ein.

### ***Risiken in Zusammenhang mit den regulatorischen Vorgaben für nachhaltige Investitionen***

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

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

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

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

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als mittel ein.

### ***Auslandsrisiken***

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

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

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als mittel ein.

### ***Risiko aus anhängigen Klagen und Gerichtsverfahren***

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

Insgesamt waren 18 Klageverfahren gegen Unternehmen der Dr. Peters Group mit einem Gesamtvolumen von rund EUR 7,1 Mio. zum 30. Juni 2024 anhängig.

Hierin enthalten sind fast ausschließlich Klageverfahren gegen drei Tochtergesellschaften der Emittentin nach dem Kapitalanleger-Musterverfahrensgesetz. Diese Verfahren summieren sich auf ein Klagevolumen von EUR 7,1 Mio.

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

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als mittel ein.

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

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

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

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

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

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als mittel ein.

## ***Schlüsselpersonenrisiko***

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

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

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

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

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als gering ein.

## ***Risiken aus internen personellen, technischen und organisatorischen Strukturen***

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

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

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

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

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als gering ein.

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

### ***Risiko der fehlenden Besicherung bzw. Einlagensicherung***

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

Die Wesentlichkeit dieses Risikos schätzt die Emittentin als hoch ein.

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

Die Anleger stellen der Emittentin kein Eigenkapital, sondern Fremdkapital zur Verfügung, das jedoch unternehmerischen Risiken ausgesetzt ist. Die Schuldverschreibungen verbriefen insofern Gläubigerrechte, die keine Gesellschafterrechte, insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Hauptversammlung der Emittentin begründen. Die Geschäftsführung obliegt den Geschäftsführern der Emittentin. Die Anleger haben daher keinen Einfluss auf die Entscheidungen der Geschäftsführung der Emittentin. Insbesondere sind die Anleger nicht in der Lage, über die Verwendung des Emissionserlöses mitzubestimmen. Die Anleger müssen also die Entscheidungen der Geschäftsführung (mit den entsprechenden Konsequenzen für die Schuldverschreibungen) ohne Möglichkeit der Intervention akzeptieren. Dies gilt besonders für den Fall, dass es den Anlegern nicht gelingt, die Schuldverschreibungen an einen Dritten zu veräußern.

Die Wesentlichkeit dieses Risikos schätzt die Emittentin als hoch 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 des Vorrangs besicherter Forderungen***

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

sind, bevor die Anleihegläubiger bedient werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzmittel nach Befriedigung der besicherten Gläubiger ganz oder teilweise nicht dazu ausreichen, die Ansprüche der Anleihegläubiger zu befriedigen.

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

Mit Ausnahme der Bestellung von Sicherheiten für Kapitalmarktverbindlichkeiten wie in den Anleihebedingungen definiert, ist die Emittentin auch nicht darin beschränkt, für andere oder bestehende Gläubiger neue Sicherheiten einzuräumen bzw. ggf. bestehende Sicherheiten zu verlängern oder zu erweitern. Eine solche Erweiterung von Sicherheiten könnte die Fähigkeit der Emittentin, im Fall der Liquidation oder der Insolvenz die fälligen Zahlungen aus den Schuldverschreibungen zu leisten, negativ beeinflussen.

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als gering ein.

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

Die Schuldverschreibungen haben eine Laufzeit bis zum 30. September 2029 (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 %, dann würde der Anleger nach Steuern eine geringere Rendite erzielen als

bislang. Es besteht zudem das Risiko, dass der Gesetzgeber zusätzliche Kapitalertragssteuern, die auch auf Zinserträge aus verzinslichen Kapitalanlagen gelten, einführt, und die Anleger dadurch eine geringere Rendite als bisher erzielen.

In Bezug auf in Luxemburg ansässige natürliche Personen ist in der Praxis eine ablehnende Haltung einiger luxemburgischer Zahlstellen i.Z.m. der RELIBI-Option festzustellen, was jedoch stark einzelfallabhängig ist.

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

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

#### ***Risiko der eingeschränkten Handelbarkeit aufgrund fehlender liquider Märkte***

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

Zwar ist vorgesehen, die Schuldverschreibungen in den Freiverkehr an einer deutschen Börse einbeziehen zu lassen, hierdurch ist jedoch keinesfalls gewährleistet, dass sich mit der Einbeziehung ein liquider Zweitmarkt entwickelt oder ein solcher aufrechterhalten werden kann. Auch mit einer Notiz im Freiverkehr kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Veräußerung der Schuldverschreibungen nur unter Inkaufnahme von erheblichen Preisabschlägen oder ggf. nur sehr zeitverzögert bzw. auch gar nicht realisiert werden kann.

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als hoch ein.

#### ***Risiko der Preisänderung der Schuldverschreibungen***

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

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

Risiken anders einschätzen als die Auswirkungen dieser Risiken auf die Emittentin tatsächlich sind. Auch in einem solchen Fall würde sich der Marktpreis der Schuldverschreibungen verschlechtern.

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

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

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als hoch ein.

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

#### ***Risiko der Bindung der investierten Mittel***

Die Laufzeit der Schuldverschreibungen ist bis 30. September 2029 (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 mittel ein.

### ***Platzierungsrisiko***

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

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

Die Wesentlichkeit dieser Risiken schätzt die Emittentin als mittel ein.

### ***Risiken im Falle einer Finanzierung des Erwerbs der Schuldverschreibungen durch Fremdmittel***

Für den Fall, dass die Schuldverschreibungen mittels einer Finanzierung durch ein Darlehen (oder andere Fremdmittel) erworben werden, erhöht sich die Gesamtrisikostuktur 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 10.000 Schuldverschreibungen im Sinne des § 793 des Bürgerlichen Gesetzbuches im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000 durch die DS Investor GmbH (die „**Emittentin**“), mit einer festen Verzinsung von 6,0 % p.a. (die „**Schuldverschreibungen**“). Die Schuldverschreibungen werden ordentlich am 1. Oktober 2029 (erster Geschäftstag nach Ende der Laufzeit) zu ihrem Nennbetrag an die Inhaber der Schuldverschreibungen („**Anleihegläubiger**“) zurückgezahlt.

### **Verantwortlichkeitserklärung**

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

Die Emittentin ist – unbeschadet des Art. 23 der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2017 – gesetzlich nicht verpflichtet, den Prospekt zu aktualisieren. Der Prospekt und etwaige Nachträge werden auf der Internetseite der Emittentin [www.dr-peters.de/investor-relations](http://www.dr-peters.de/investor-relations) 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 auch auf der Internetseite der Emittentin [www.dr-peters.de/investor-relations](http://www.dr-peters.de/investor-relations) abgerufen werden.

## **Angaben von Seiten Dritter, Hinweis zu Quellen**

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

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

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

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

## **Zukunftsgerichtete Aussagen**

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

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

## **Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre**

Die Emittentin stimmt der Verwendung des Prospekts (einschließlich etwaiger Nachträge) durch Finanzintermediäre im Sinne von Art. 23 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/980 der Kommission vom 14. März 2019 (jeweils ein „**Finanzintermediär**“) für die am 23. September 2024 beginnende und spätestens am 20. September 2025 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 als 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 20. September 2024.

## ANGABEN IN BEZUG AUF DIE EMITTENTIN

### Angaben zur Emittentin

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

Emittentin der Wertpapiere ist die DS Investor GmbH, eine Kapitalgesellschaft in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht. Sitz der Gesellschaft ist Dortmund. Die Gesellschaft wurde am 30. November 2009 gegründet und am 4. Dezember 2009 unter der Registernummer HRB 22568 in das Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund, Deutschland, eingetragen. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt EUR 51.500. Alleinige Gesellschafterin ist unmittelbar die JS Value GmbH und mittelbar die JS Holding GmbH & Co. KG, das Konzernmutterunternehmen der Dr. Peters Group. Gemeinsam vertretungsberechtigte Geschäftsführer der Emittentin sind Kristina Salamon, Nils Hübener und Dr. Albert Tillmann.

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

Der Gesellschaftszweck der Emittentin besteht im Halten und Verwalten von Beteiligungen an Wirtschaftsunternehmen sowie der Finanzierung von Gesellschaften der Dr. Peters Group durch Ausreichen von Gesellschafterdarlehen bzw. Konzerndarlehen an Tochtergesellschaften. Sie übt selbst keine operative Geschäftstätigkeit aus, sondern fungiert als Zwischenholding innerhalb der mehrstufigen Holdingstruktur an der Konzernspitze der Dr. Peters Group unterhalb der JS Holding GmbH & Co. KG. In dieser Funktion ist sie Alleingesellschafterin der Dr. Peters Holding GmbH, die wiederum als operative Holding aktuell Beteiligungen an 25 Gesellschaften der Dr. Peters Group hält, von denen 24 im Inland und eine im Ausland ansässig sind. Bei den Tochterunternehmen der Dr. Peters Holding GmbH handelt es sich im Wesentlichen um Gesellschaften, die Management-, Verwaltungs- und Vertriebsleistungen für die von der Dr. Peters Group aufgelegten Fondsgesellschaften mit Investments in Immobilien und Flugzeuge erbringen.

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

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

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

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

### *Jüngste Ereignisse besonderer Bedeutung für die Bewertung der Solvenz*

Die Emittentin hat bis zum 30. Juni 2024 Inhaberschuldverschreibungen über insgesamt EUR 34,3 Mio. platziert (nähere Ausführungen finden sich in dem Abschnitt „Wesentliche Verträge außerhalb der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit“).

Im August 2024 hat die Emittentin Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von EUR 8,2 Mio. bei Fälligkeit zurückgeführt.

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

### *Rating*

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

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

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

Die Emittentin hat beginnend im August 2021 eigene Schuldverschreibungen begeben und bis zum 30. Juni 2024 ca. EUR 34,3 Mio. platziert. Im August 2024 wurden Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von EUR 8,2 Mio. zurückgeführt und weitere Schuldverschreibungen von EUR 3,8 Mio. platziert.

Die Emittentin hat keine Bürgschaften und Garantien übernommen.

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

### *Finanzierung der Tätigkeiten der Emittentin*

Die Emittentin finanziert sich über konzerninterne Darlehen in Höhe von knapp EUR 0,57 Mio. (Stand per 1. August 2024). Außerdem hat die Emittentin bis zum 31. Dezember 2023 Schuldverschreibungen mit einem Gesamtvolumen in Höhe von EUR 32,2 Mio. platziert. Seit dem 1. Januar 2024 hat die Emittentin weitere Schuldverschreibungen in Höhe von EUR 6,0 Mio. platziert sowie ein Emissionsvolumen von EUR 8,2 Mio. planmäßig im August 2024 zurückgeführt. In 2024 hinzukommt diese Schuldverschreibung in Höhe von EUR 10 Mio. Die Rückzahlungen sämtlicher Schuldverschreibungen erfolgen zwischen 2025 und 2029.

## Überblick über die Geschäftstätigkeit

### *Haupttätigkeitsbereiche der Dr. Peters Group*

Die Dr. Peters Group ist ein inhabergeführtes und unabhängiges Familienunternehmen. An der Spitze des Unternehmens steht die geschäftsführende Gesellschafterin Kristina Salamon. Seit 1975 strukturiert und managt die Dr. Peters Group Sachwertinvestments für Privatanleger und institutionelle Investoren. Die ersten Investmentlösungen waren Fonds, mit denen Privatanleger in deutsche Gewerbeimmobilien investiert haben.

Bis heute liegt der Fokus im Immobilienbereich auf den Nutzungsklassen Lebensmitteleinzelhandel, Pflege und Hotel. Weiterhin ist die Gruppe in den Assetklassen Flugzeuge, Schiffe und seit 2024 Erneuerbaren Energien aktiv und managt ein Assetvolumen von EUR 3,3 Mrd.

Seit ihrer Gründung hat die Dr. Peters Group mehr als 155 Investments aufgelegt. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf über EUR 8 Mrd. Damit gehört die Dr. Peters Group zu den größten und erfahrensten deutschen Anbietern von Sachwertinvestments.

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

### *Strategie, Fokus und Ziele*

Die Geschäftsaktivitäten der Dr. Peters Group erstrecken sich auf vier Assetklassen: Immobilien, Aviation, Shipping und Erneuerbare Energien. Dementsprechend hat die Strategie des Unternehmens vier Dimensionen. Dabei hängt der jeweilige Fokus innerhalb einer Dimension bzw. Assetklasse davon ab, welche Zielgruppe für eine Investmentlösung gewonnen werden soll.

So setzt die DPG im Geschäft mit Privatanlegern wie seit nunmehr fast 50 Jahren auch in Zukunft auf die Konzeption und Emission von Investmentangeboten mit deutschen Gewerbeimmobilien. Insgesamt hat die Unternehmensgruppe per Ende 2023 erfolgreich 64 Immobilientransaktionen und Projektentwicklungen realisiert – mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von über EUR 800 Mio. Mittelfristig strebt die DPG ein Gesamtinvestitionsvolumen bei Immobilien von mindestens EUR 1 Mrd. an.

Für dieses Jahr plant die DPG im Geschäft mit Privatanlegern ein Platzierungsvolumen von bis zu EUR 50 Mio. Dies wäre die dritte Umsatzsteigerung in Folge – nach der Verdopplung des Umsatzes im Jahr 2022 und einer erneut signifikanten Steigerung um rund 40 % auf fast EUR 40 Mio. im vergangenen Jahr.

Ergänzend zu der Konzentration auf das Geschäft mit Privatanlegern arbeitet die DPG seit Mitte 2023 daran, verstärkt institutionelle und semiprofessionelle Investoren im Neugeschäft zu gewinnen. Für diese Zielgruppen bietet die DPG unter anderem eine Investmentlösung aus dem Aviation-Bereich an, die eine Beteiligung an der Konvertierung von Passagier- zu Frachtmaschinen ermöglicht sowie die anschließende Partizipation an einem langfristigen Leasingvertrag mit einer

namhaften Luftfracht-Gesellschaft. Derzeit konzentriert sich die Investorenansprache für dieses institutionelle Angebot vor allem auf den US-amerikanischen Markt.

Mit einem geplanten Spezial-AIF, der in ein risikogemischtes Portfolio aus bis zu fünf Photovoltaik-Freiflächenanlagen investieren soll, wird derweil deutschen institutionellen Investoren schon in Kürze eine Möglichkeit geboten, am grünen Wandel der hiesigen Energielandschaft zu partizipieren.

### *Haupttätigkeitsbereiche der Emittentin*

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

Die Dr. Peters Holding GmbH fungiert im Gegensatz zur Emittentin als operative Holding der Dr. Peters Group und hält Anteile an 25 Unternehmen der Dr. Peters Group, die insbesondere in den Bereichen Immobilien, Aviation, regulatorische Leistungen im Finanzdienstleistungsbereich (im Wesentlichen Anlagevermittlung sowie Verwaltung von Investmentvermögen im Sinne des KAGB) und Services (insbesondere Portfoliomanagement, Asset/Property Management und Treuhandtätigkeiten) für Fondsgesellschaften der Dr. Peters Group anbieten. Des Weiteren hält die Dr. Peters Holding GmbH zwei Beteiligungen im Rahmen von Joint Ventures mit externen Unternehmen im Bereich Immobilien und Shipping.

### *Leistungsspektrum im Bestands- und Neugeschäft*

Das Leistungsspektrum der DPG für ihre Privatanleger und institutionellen Investoren umfasst im Bestandsgeschäft das wertsteigernde Management der Anlageobjekte und deren Verkauf. Im Bereich des Managements übernimmt die DPG für alle laufenden Flugzeug- und Immobilienfonds sowohl das Portfoliomanagement, d. h. die kaufmännische Verwaltung und Geschäftsbesorgung, als auch das Asset bzw. Property Management. Im Geschäftsjahr 2023 verwaltete die DPG 23 aktive Immobilienfonds sowie 16 aktive Fonds aus dem Flugzeugbereich. Für diese Dienstleistungsaktivitäten erhält die DPG von den Fondsgesellschaften vertraglich vereinbarte Vergütungen.

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

Auch für institutionelle Kunden übernimmt die DPG die Strukturierung von Investmentvehikeln sowie das spätere Portfolio-Management.

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

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

#### *Finanzierung der Tätigkeiten der Dr. Peters Group*

Die Dr. Peters Group finanziert sich zu einem großen Teil über Eigenkapital. Daneben kann die Dr. Peters Group auf ein großes Spektrum unterschiedlicher Fremdfinanzierungsquellen zurückgreifen. So werden die Geschäftsaktivitäten neben dem Eigenkapital in erster Linie durch Banken, institutionelle Investoren und Privatanleger finanziert. Zudem liegen Finanzierungen seitens der Gesellschafter und über Kapitalmarktemissionen wie diese vor.

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

#### *Die relevanten Märkte der Dr. Peters Group*

#### Wettbewerbsposition der DPG

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

Im Vergleich zu anderen Marktteilnehmern verfügt die Dr. Peters Group über Konzerngesellschaften, die selbst über alle regulatorischen Berechtigungen verfügen, um Alternative Investmentfonds (AIF) und Wertpapiere aufzulegen, zu vertreiben und zu verwalten. Sie besitzt nicht nur eine eigene, nach dem KAGB voll regulierte Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) für die Emission und Verwaltung von AIF, sondern auch über ein nach dem WpIG reguliertes kleines Wertpapierinstitut, das über die Erlaubnis für das Erbringen der Anlageberatung, der Anlagevermittlung und des Platzierungsgeschäfts verfügt.

Darüber sieht die Emittentin ihre Stärken darin, dass sie von einem erfahrenen Management geleitet wird. Die Geschäftsführer der Emittentin und in der Dr. Peters Group verfügen zusammen über jahrzehntelange Managementenerfahrung sowohl in der deutschen Sachwertinvestmentbranche als auch in den Assetklassen Immobilien und Flugzeuge sowie perspektivisch auch Erneuerbare Energien (Antrag auf Erlaubniserweiterung eingereicht).

### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft bleibt auch im Jahr 2024 in schwierigem Fahrwasser. Nach einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 0,3 Prozent im Jahr 2023<sup>1</sup> erwartet die Bundesregierung für 2024 nur ein leichtes Wachstum von real 0,2 Prozent. Dies deutet darauf hin, dass die Erholung weiterhin schwach ausfällt und der Wirtschaftsstandort Deutschland weiterhin unter erheblichem Druck steht.<sup>2</sup>

Positiv hervorzuheben ist, dass die Inflation, die 2023 mit 5,9 Prozent noch sehr hoch war, 2024 voraussichtlich auf 2,8 Prozent sinken wird.<sup>3</sup> Gleichzeitig werden die verfügbaren Einkommen um 3,8 Prozent steigen,<sup>4</sup> was zu einer leichten Erhöhung der Reallöhne führen dürfte. Dies könnte, zusammen mit der gesunkenen Inflation, zu einer stärkeren Binnennachfrage beitragen. Allerdings wird diese Erholung durch internationale Krisen und weiterhin hohe Zinsen gebremst.

Der Arbeitsmarkt zeigt sich robust, mit voraussichtlich steigenden Beschäftigtenzahlen und nur geringfügig höherer Arbeitslosigkeit. Trotz dieser stabilen Tendenzen bleibt die wirtschaftliche Lage angespannt. Geopolitische Unsicherheiten, insbesondere der andauernde Krieg in der Ukraine und auch der Nahost-Konflikt, belasten die wirtschaftliche Entwicklung. Zwar ist es gelungen, die Abhängigkeit von russischen Energielieferungen deutlich zu reduzieren und die Energiepreise sind gesunken, jedoch liegen diese weiterhin über dem Vorkrisenniveau und stellen eine Belastung dar. Auch die durch die Inflation bedingten Zinssteigerungen der EZB wirken sich weiterhin negativ aus.<sup>5</sup>

Ein Lichtblick für die Zukunft sind die Rekordinvestitionen der Bundesregierung, die 2024 auf einem historischen Niveau liegen werden. Nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts investiert der Bund über EUR 100 Mrd., um den Wohlstand in Deutschland mittel- und langfristig unter Wahrung ökologischer Grenzen zu sichern. Dabei wird ein klarer Schwerpunkt auf die Dekarbonisierung der Industrie, den Aufbau der Wasserstoffwirtschaft, die Förderung der Elektromobilität sowie den Ausbau der Mikroelektronik gelegt. Diese Investitionen sollen die Wettbewerbsfähigkeit Deutschlands stärken und eine nachhaltige wirtschaftliche Grundlage für die kommenden Jahre schaffen.<sup>6</sup>

---

<sup>1</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24\\_019\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24_019_811.html)

<sup>2</sup> <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/jahreswirtschaftsbericht-2024-2261242>

<sup>3</sup> [https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Publikationen/Wirtschaft/jahreswirtschaftsbericht-2024.pdf?\\_\\_blob=publication-File&v=10](https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Publikationen/Wirtschaft/jahreswirtschaftsbericht-2024.pdf?__blob=publication-File&v=10), Seite 21

<sup>4</sup> [https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Publikationen/Wirtschaft/jahreswirtschaftsbericht-2024.pdf?\\_\\_blob=publication-File&v=10](https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Publikationen/Wirtschaft/jahreswirtschaftsbericht-2024.pdf?__blob=publication-File&v=10), Seite 168

<sup>5</sup> <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/jahreswirtschaftsbericht-2024-2261242>

<sup>6</sup> <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/jahreswirtschaftsbericht-2024-2261242>

Insgesamt wird zwar eine Stabilisierung der wirtschaftlichen Lage prognostiziert, eine deutliche Erholung bleibt jedoch weiterhin aus.

### Markt- und Branchenumfeld

Im ersten Halbjahr 2024 zeigte sich der Markt für geschlossene Publikums-AIF deutlich dynamischer als im Vorjahr. Insgesamt wurden elf geschlossene Publikums-AIF mit einem Emissionsvolumen von rund EUR 721 Mio. von der BaFin zum Vertrieb zugelassen, was einem Anstieg von 22 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Das geplante Eigenkapitalvolumen stieg sogar um 161 %. Besonders bemerkenswert ist der deutliche Zuwachs bei großvolumigen Fonds: Fünf dieser Fonds verfügen über ein prospektiertes Eigenkapital von mehr als EUR 50 Mio. und vereinen rund 73 % des gesamten Neuangebots auf sich. Darunter befinden sich zwei Fonds mit einem geplanten Eigenkapital von jeweils über EUR 100 Mio.<sup>7</sup>

Dieser Anstieg in der Fondsgröße hat das Durchschnittsvolumen pro Fonds im Vergleich zum Vorjahr verdoppelt – von etwa EUR 31 Mio. auf rund EUR 66 Mio. Erstmals in diesem Halbjahr liefen Private-Equity-Fonds den Immobilienfonds den Rang ab. Rund 60 % des Neuangebots entfallen auf fünf Private-Equity-Fonds mit einem geplanten Eigenkapitalvolumen von rund EUR 431 Mio., während fünf Immobilienfonds etwa 34 % des Volumens bzw. EUR 248 Mio. ausmachen. Ergänzt wurde das Neuangebot durch einen Erneuerbare-Energien-Fonds.<sup>8</sup>

Von den elf neuen Fonds notieren acht in Euro und drei in US-Dollar. Bemerkenswert ist, dass rund 26 % des Angebotsvolumens auf US-Dollar-Produkte entfallen, die allesamt zu den fünf großvolumigen Fonds zählen. Unter den neuen Fonds befinden sich nur zwei Artikel-8-Produkte (berücksichtigen ökologische und/oder soziale Aspekte bei der Auswahl ihrer Anlageinstrumente), während der Großteil der Produkte Artikel-6-Fonds (verfolgen keine oder keine offiziellen ESG-Kriterien) nach der Offenlegungsverordnung sind. Zehn der elf Fonds sind risikogemischt und vereinen 96 % des prospektierten Eigenkapitalvolumens auf sich.<sup>9</sup>

Entgegen den Erwartungen, dass das Emissionsvolumen der geschlossenen Publikums-AIF erst Ende 2024 leicht über dem Niveau des Jahres 2023 (EUR 720 Mio.) liegen würde, erreichte das Neuangebot bereits zur Jahresmitte 2024 mit rund EUR 721 Mio. das Niveau des Vorjahres. Trotz dieser starken ersten Jahreshälfte erwartet Scope, dass das Neuemissionsvolumen die Marke von einer Milliarde Euro im Jahr 2024 nicht überschreiten wird. Im weiteren Jahresverlauf wird nur noch mit wenigen weiteren Produkten gerechnet.<sup>10</sup>

### Entwicklung in den relevanten Assetklassen

Nachfolgend werden die branchenbezogenen Rahmenbedingungen erläutert, welche für die Assetklassen von Bedeutung sind, in denen sich die aktuell von DPG gemanagten Fonds engagieren.

---

<sup>7</sup> Scope Fund Analysis, Emissionsaktivitäten 1. Halbjahr 2024 Geschlossene Publikums-AIF, 8. August 2024, Seite 1.

<sup>8</sup> Scope Fund Analysis, Emissionsaktivitäten 1. Halbjahr 2024 Geschlossene Publikums-AIF, 8. August 2024, Seite 1.

<sup>9</sup> Scope Fund Analysis, Emissionsaktivitäten 1. Halbjahr 2024 Geschlossene Publikums-AIF, 8. August 2024, Seite 1.

<sup>10</sup> Scope Fund Analysis, Emissionsaktivitäten 1. Halbjahr 2024 Geschlossene Publikums-AIF, 8. August 2024, Seite 1.

## Gewerbeimmobilienmarkt Deutschland

Das vergangene Jahr 2023 wird aller Voraussicht nach als eines der herausforderndsten auf dem Investmentmarkt für deutsche Gewerbeimmobilien in Erinnerung bleiben. Insbesondere aufgrund des deutlich veränderten Finanzierungsumfelds betrug der Investitionsrückgang über das ganze Jahr gesehen im Vergleich mit 2022 rund 57 %.<sup>11</sup>

Zugleich waren bereits in der zweiten Jahreshälfte 2023 sichtbare Erholungszeichen erkennbar und in den letzten drei Monaten des vergangenen Jahres wurde mit einem registrierten Investmentumsatz von rund EUR 7 Mrd. das beste Quartalsergebnis erzielt.<sup>12</sup>

Im ersten Halbjahr 2024 setzte sich der Aufwärtstrend auf den Investmentmärkten für gewerbliche Immobilien fort. Der Gesamtumsatz erreichte in diesem Zeitraum EUR 12,2 Mrd., was einem Anstieg von rund einem Drittel im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht. Besonders bemerkenswert ist das Transaktionsvolumen im Portfoliosegment, das sich auf EUR 2,7 Mrd. mehr als verdoppelte. Obwohl das Umsatzniveau im Vergleich zum 10-Jahres-Schnitt noch moderat ausfällt (-46 %), zeigt sich ein klarer Aufwärtstrend.<sup>13</sup>

Bei der Verteilung des Investmentvolumens führten Einzelhandelsobjekte mit einem Volumen von gut EUR 3,6 Mrd. (+92 % im Vergleich zu 2023) das Feld an, was fast 30 % des Gesamtumsatzes ausmacht. Logistikimmobilien folgten mit EUR 2,8 Mrd. (+84 %), was mehr als 23 % des Gesamtergebnisses entspricht. Büroimmobilien hingegen verzeichneten einen deutlichen Rückgang auf EUR 2,2 Mrd. (-31 %). Dieser Rückgang spiegelt die Unsicherheit über die Entwicklung der Büronutzermärkte wider sowie die abwartende Haltung vieler Investoren in Bezug auf die finale Preisgestaltung, insbesondere im höherpreisigen Segment.<sup>14</sup>

Perspektivisch stehen die deutsche Investmentmärkte laut den Experten von BNP Paribas in den nächsten Quartalen vor zwei zentralen Entwicklungen. Einerseits verläuft der Konjunkturaufschwung langsamer als erhofft, was die Nachfrage auf den Nutzermärkten dämpft. Andererseits verbessert sich die Stimmung auf den Investmentmärkten merklich, was zu steigenden Transaktionsvolumina und mehr Marktaktivität führt. Investoren gewinnen zunehmend Vertrauen in das Marktumfeld, unterstützt durch ein breiteres Produktangebot mit attraktiven Einstiegschancen. Ein moderater Aufwärtstrend erscheint wahrscheinlich, der sich in der zweiten Jahreshälfte 2024 beschleunigen könnte. Eine Stabilisierung der Spitzenrenditen bleibt das wahrscheinlichste Szenario.<sup>15</sup>

## Luftverkehrsmarkt

Im Jahr 2023 erlebte der weltweite Luftverkehrsmarkt eine Erholung.<sup>16</sup> Diese wurde von einer durchweg stabilen Nachfrage nach Flugreisen angetrieben. Mit einem Wachstum von knapp 40 %

---

<sup>11</sup> <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/investmentmarkt/deutschland-at-a-glance-q4-2023>

<sup>12</sup> <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/investmentmarkt/deutschland-at-a-glance-q4-2023>

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

<sup>14</sup> <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/investmentmarkt/deutschland-at-a-glance>

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

<sup>16</sup> Berichtsraum Januar – November 2023 abgebildet

gegenüber dem Vorjahr erreichte die Branche ein Verkehrsaufkommen von 94 % des Niveaus von 2019.<sup>17</sup>

Im Jahr 2024 setzt der weltweite Luftverkehrsmarkt seine Erholung fort und steuert auf ein neues Rekordjahr zu. Angetrieben durch steigende Ticketpreise und eine fortschreitende Erholung von den Auswirkungen der Corona-Pandemie, dürfte die Branche ein Passagieraufkommen von 4,96 Milliarden Fluggästen erreichen. Dies entspricht einem neuen Höchststand und übertrifft sogar die Zahlen von 2019, dem letzten Jahr vor der Pandemie.

Mit einem prognostizierten Umsatz von fast einer Billion Dollar und einem Nettogewinn von USD 30,5 Mrd. wird 2024 für die Fluggesellschaften weltweit ein weiteres Jahr des Wachstums sein. Diese positive Entwicklung wird vor allem durch knappe Angebotskapazitäten und hohe Ticketpreise begünstigt. Besonders in Asien hat sich das Marktumfeld besser entwickelt als erwartet, was zu einem starken Anstieg der Gewinne führt.

Dennoch bleibt die Branche mit Herausforderungen konfrontiert, darunter hohe Inflation, Zinsen und schwächeres Wirtschaftswachstum. Trotz der positiven Prognosen bleiben die Gewinnmargen mit durchschnittlich 3,0 % weltweit sehr gering. Zudem belasten hohe Steuern und strenge Vorschriften die Rentabilität, was auch die notwendigen Investitionen in den Klimaschutz erschwert.

Regional betrachtet werden nordamerikanische Fluggesellschaften voraussichtlich rund die Hälfte der globalen Gewinne erzielen, während die europäischen Airlines ihren Gewinn leicht steigern können. In Asien könnte der Gewinn im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdreifacht werden, bleibt jedoch aufgrund niedriger Margen weiterhin bescheiden.

### Ausblick Gewerbeimmobilienmarkt und Prognose für den Geschäftsbereich Privatanleger

Der Gewerbeimmobilienmarkt zeigt sich aktuell wieder auf Wachstumskurs. Trotz eines noch immer signifikant unter dem zehnjährigen Durchschnitt liegenden Umsatzniveaus (-46 % im Vergleich zum 10-Jahres-Schnitt) ist ein deutlicher Aufwärtstrend erkennbar.

Im ersten Halbjahr 2024 verzeichnete der Immobilienmarkt insgesamt einen erfreulichen Aufschwung. Der Gesamtumsatz mit gewerblichen Immobilien erreichte EUR 12,2 Mrd., was einen Anstieg von etwa einem Drittel im Vergleich zum Vorjahr darstellt.<sup>18</sup> Diese positive Entwicklung spiegelt die Belebung des Marktes wider, die durch mehrere Faktoren begünstigt wird: Das Ende des Zinsanstiegs und steigende Mieten ermöglichen höhere Mietrenditen und mildern den Druck auf die Immobilienbewertungen.<sup>19</sup> Gleichzeitig sinken die Preise für Gewerbeimmobilien tendenziell weiter, während die Anfangsrenditen wieder steigen.<sup>20</sup>

---

<sup>17</sup> Air Passenger Market Analysis - December 2023: <https://www.iata.org/en/iata-repository/publications/economic-reports/air-passenger-market-analysis-december-2023/>

<sup>18</sup> <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/investmentmarkt/deutschland-at-a-glance>

<sup>19</sup> <https://dzresearchblog.dzbank.de/content/dzresearch/de/2024/05/10/anfang-2024-hat-sich-die-lage-am-deutschen-immobilienmarkt-etwas.html>

<sup>20</sup> <https://www.bundesbank.de/resource/blob/615086/d056d39d5776babbe4705c2cb949812f/mL/indikatorensystem-zum-deutschen-gewerbeimmobilienmarkt-data.pdf>

Dementsprechend hat sich die Marktstimmung deutlich verbessert, was sich in einer steigenden Anzahl von Marktaktivitäten, einem höheren Investitionsvolumen und einer Zunahme von Verkaufsabschlüssen widerspiegelt. Ideale Rahmenbedingungen für Investoren, die zunehmend optimistischer auf den aktuellen und zukünftigen Markt blicken.<sup>21</sup> Die Prognosen für das Jahr 2024 bestätigen diese positive Marktentwicklung.

Das „Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2024“ der Ernst & Young Real Estate GmbH vom Januar 2024 zeigt eine wachsende Zuversicht unter den Befragten. Während ein Großteil der Befragten von einem stabilen Transaktionsumsatz ausgeht, prognostiziert ein Drittel ein steigendes Investitionsvolumen.<sup>22</sup> Savills bestätigt eine ähnliche Prognose und erwartet ein Transaktionsvolumen von etwa EUR 25 Mrd.<sup>23</sup> Diese Aussichten unterstreichen die anhaltende Dynamik und das Vertrauen in den Markt.

Besonders hervorzuheben ist die Performance im Einzelhandelssegment. Einzelhandelsobjekte, insbesondere Nahversorgungsimmobilien, zeigen sich als besonders stabil. Mit einem Investmentvolumen von etwa EUR 3,6 Mrd. tragen sie fast 30 % zum Gesamtumsatz bei und dominieren den Markt. Diese starke Performance reflektiert das zunehmende Interesse an stabilen und renditestarken Investments im Retail-Sektor, insbesondere bei Nahversorgungsimmobilien.<sup>24</sup>

Für die kommenden Quartale wird insbesondere erwartet, dass sich das Portfoliosegment, das derzeit mit anteilig knapp 15 % noch unterrepräsentiert ist, spürbar beleben dürfte. Paketverkäufe mit Schwerpunkten in der Lebensmittelparte bleiben hierbei im Nachfragefokus. Folglich ist davon auszugehen, dass die Investmentaktivitäten im Fachmarktsektor, der in den letzten zehn Jahren durchschnittlich rund die Hälfte des Marktgeschehens ausmachte, in der zweiten Jahreshälfte noch mal deutlich zunehmen werden.<sup>25</sup>

Vor diesem Hintergrund setzt die DPG gezielt auf den Ausbau ihres Portfolios im Bereich der Nahversorgungsimmobilien. Der neue Fonds „Immobilienportfolio Deutschland II“ hat bereits erfolgreich die erste Immobilie, ein etabliertes Bestandsobjekt, erworben. Weitere Objekte befinden sich in der Vorbereitung.

Strategisch und organisatorisch ist die DPG gut aufgestellt, um ihren seit 2021 forcierten Wachstumskurs fortzusetzen. Für dieses Jahr wird ein Platzierungsziel von bis zu EUR 50 Mio. im Geschäft mit Privatanlegern angestrebt, was einem Anstieg von rund 30 % gegenüber dem Vorjahr entspräche. Rund EUR 20 Mio. davon wurden bereits erfolgreich platziert. Mit dem noch in der Platzierung befindlichen 6b-Fonds „Immobilienwerte II Aschaffenburg“ sowie dem neuen Nahversorgungsfonds „Immobilienportfolio Deutschland II“ und der aktuellen Wertpapieremission sind produktseitig alle Voraussetzungen erfüllt, um das gesetzte Platzierungsziel erreichen zu können.

---

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

<sup>22</sup> Ernst & Young Real Estate GmbH, Januar 2024, Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2024, Seite 18-

<sup>23</sup> <https://www.savills.de/insight-and-opinion/savills-news/363853-0/deutscher-investmentmarkt-fur-gewerbeimmobilien-arbeitet-sich-muhsam-aus-dem-transaktionstal>

<sup>24</sup> <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/investmentmarkt/deutschland-at-a-glance>

<sup>25</sup> <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/retail-investmentmarkt/deutschland-at-a-glance>

## Organisationsstruktur

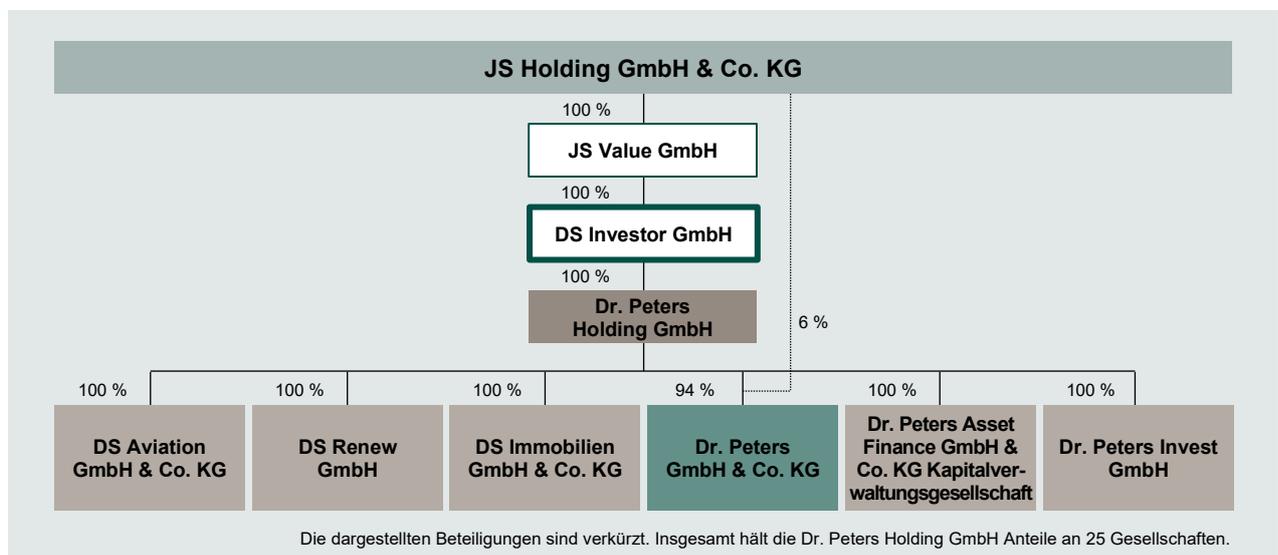
Die Emittentin ist eine Konzerngesellschaft der Dr. Peters Group; das Konzernmutterunternehmen ist die JS Holding GmbH & Co. KG. Zur Dr. Peters Group gehörten am 30. Juni 2024 rund 130 Gesellschaften, von denen 58 – einschließlich der Emittentin – in den Konzernabschluss der JS Holding GmbH & Co. KG durch Vollkonsolidierung einbezogen wurden.

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

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

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

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



Die JS Holding GmbH & Co. KG hält 100 % der Anteile der JS Value GmbH, die 100 % der Anteile der Emittentin DS Investor GmbH hält. Die DS Investor GmbH hält 100 % der Anteile der Dr. Peters Holding GmbH. Unterhalb der Dr. Peters Holding GmbH befinden sich die Gesellschaften der Dr. Peters Group, in denen das operative Geschäft der Dr. Peters Group inklusive der Geschäftsbereiche Regulatorik und Vertrieb organisiert ist. Die Dr. Peters Holding GmbH hält im Wesentlichen folgende Beteiligungen:

## *Geschäftsbereich Regulatorik / Vertrieb*

<b>Gesellschaft</b>	<b>Beteiligung</b>
Dr. Peters Invest GmbH	100 %
Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft	100 %

## *Geschäftsbereich Immobilien*

<b>Gesellschaft</b>	<b>Beteiligung</b>
DS Immobilien GmbH & Co. KG	100 %

## *Geschäftsbereich Services*

<b>Gesellschaft</b>	<b>Beteiligung</b>
Dr. Peters GmbH & Co. KG	94 %
DS Crewing Services GmbH	100 %
DS Drilling Services GmbH	100 %

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

## **Trendinformationen**

Die Emittentin hat nach dem 31. Dezember 2023 zwei weitere Schuldverschreibungen im Volumen von jeweils EUR 3,0 Mio. neu begeben. Mit diesen Schuldverschreibungen wurde bis Ende Juni 2024 Anleihekaptal in Höhe von insgesamt EUR 34,3 Mio. mit einer drei- bis fünfjährigen Laufzeit und mit einem Fixzinskupon in Höhe von 5,25 % p.a. bis 6,5 % p.a. bei Investoren in Deutschland platziert.

Im August 2024 wurden Schuldverschreibungen aus 2021 bei Fälligkeit mit EUR 8,2 Mio. zurückgezahlt.

Unmittelbare und mittelbare Auswirkungen der Inflation, steigender Energiekosten und ggfs. einer drohenden Rezession können sich negativ auf DPG auswirken. Konkrete Auswirkungen können nicht vorhergesehen werden. Konkrete Trends oder Unsicherheiten, die sich auf die Aussichten der Emittenten auswirken, indem diese ihre Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen werden, sind zum Datum dieses Prospekts nicht bekannt.

Darüber hinaus liegt keine wesentliche Änderung der Finanz- und Ertragslage der Gruppe seit dem 30. Juni 2024, für den bis zum Datum des Prospekts Finanzinformationen veröffentlicht wurden.

Seit dem 31. Dezember 2023, dem Datum des letzten veröffentlichten geprüften Abschlusses der Emittentin, hat es keine wesentlichen Verschlechterungen der Aussichten der Emittentin gegeben.

## **Gewinnprognosen oder -schätzungen**

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

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

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

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

### *Geschäftsführung*

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

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

Kristina Salamon, Nils Hübener und Dr. Albert Tillmann nehmen neben ihrer Geschäftsführertätigkeit bei der Emittentin jeweils Aufgaben als Geschäftsführer bei verschiedenen zur Dr. Peters Group gehörenden Gesellschaften wahr. Kristina Salamon als geschäftsführende Gesellschafterin hat insgesamt in 15 Konzerngesellschaften der Dr. Peters Group Geschäftsführungsmandate inne. Hinzukommen Geschäftsführerpositionen in familiennahen Unternehmen außerhalb der Dr. Peters Group. Dr. Albert Tillmann ist Geschäftsführer in 23 Konzerngesellschaften und übt auch die Geschäftsführungsposition in Komplementärgesellschaften sowie bei geschäftsführenden Kommanditisten verschiedener Fondsgesellschaften aus. Nils Hübener weist 13 Geschäftsführungsmandate in verschiedenen Konzerngesellschaften der Dr. Peters Group auf.

Kristina Salamon ist seit Ende 2018 Mitglied der Holding-Geschäftsführung der Dr. Peters Group. Als Geschäftsführende Gesellschafterin steuert die Tochter des langjährigen Eigentümers Jürgen Salamon die strategische Ausrichtung der Unternehmensgruppe und treibt den Aufbau neuer Geschäftsfelder voran. Zudem verantwortet sie in der Holding die Units Human Resources und IT.

Dr. Albert Tillmann ist seit September 2006 bei der Dr. Peters Group tätig und wurde im Jahr 2013 zum Holding-Geschäftsführer und COO der Dr. Peters Group bestellt. In seine Verantwortung fallen die Unternehmensbereiche Aviation und Shipping sowie die unternehmenseigene Kapitalverwaltungsgesellschaft und das Vertriebsinstitut DPI. Zudem ist er verantwortlich für die Units Corporate Finance und Strukturierung.

Nils Hübener wurde im April 2022 in die Holding-Geschäftsführung der Dr. Peters Group berufen. In seiner Rolle als CEO koordiniert und verantwortet er aus der Holding heraus insbesondere die Arbeit des Unternehmensbereichs Real Estate sowie bspw. die Units Transaktion, Accounting & Tax, Customer Service und Kommunikation & Marketing.

### *Weitere Leitungsorgane*

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

### *Dr. Peters GmbH & Co. KG*

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

Christian Mailly verantwortet seit rund 14 Jahren die Assetklasse Aviation und ist hier für das Neugeschäft sowie das Bestandsgeschäft zuständig.

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

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

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

### *Vertrieb*

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

### *Interessenkonflikte*

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

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

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

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

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

### **Hauptgesellschafter**

Die Gesellschaftsanteile der Emittentin werden von der JS Value GmbH, eingetragen im Amtsgericht Dortmund mit der Registernummer HRB 22550, gehalten. Alleinige Gesellschafterin der JS Value GmbH und mithin mittelbare Eigentümerin der Emittentin ist die JS Holding GmbH & Co. KG, eingetragen im Amtsgericht Dortmund mit der Registernummer HRA 14610. Die Kommanditanteile der JS Holding GmbH & Co. KG werden von der Familie Salamon (Erben nach dem Tod des Gesellschafter-Geschäftsführers Jürgen Salamon), darunter auch Kristina Salamon, gehalten. Kristina Salamon hält rund 25 % der Kommanditanteile an der JS Holding GmbH & Co. KG.

### **Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren**

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

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

Insgesamt waren 18 Klageverfahren gegen Unternehmen der Dr. Peters Group mit einem Gesamtvolumen von rund EUR 7,1 Mio. zum 30. Juni 2024 anhängig.

Hierin enthalten sind fast ausschließlich Klageverfahren gegen drei Tochtergesellschaften der Emittentin nach dem Kapitalanleger-Musterverfahrensgesetz, die inhaltlich Prospektfehlervorwürfe im Zusammenhang mit drei Schiffsfonds beinhalten. Diese Verfahren summieren sich auf ein Klagevolumen von EUR 7,1 Mio.

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

### **Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage der Emittentin und der DPG**

Die Emittentin hat bis zum 30. Juni 2024 Schuldverschreibungen mit einem Gesamtvolumen in Höhe von EUR 34,3 Mio. platziert, wovon EUR 2,1 Mio. seit dem 1. Januar 2024 eingeworben wurden.

Zum 30. Juni 2024 belaufen sich die Verbindlichkeiten der Emittentin auf rund EUR 34,3 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 33,3 Mio.) bei einem Eigenkapital von rund EUR 32,1 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 32,2 Mio.).

Daher gibt es abgesehen von der vorstehend beschriebenen Anleiheplatzierung seit dem Stichtag der Zwischeninformationen (30. Juni 2024) keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage der Emittentin und der DPG.

### **Weitere Angaben**

#### *Stammkapital*

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

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

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

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

Ausreichung von Gesellschafterdarlehen bzw. Konzerndarlehen ausschließlich an Gesellschaften der Dr. Peters Group.

## **Wesentliche Verträge der Dr. Peters Group**

### *Wesentliche Verträge innerhalb der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit*

Die Emittentin übt kein operatives Geschäft aus. Die wesentlichen Verträge ihrer Tochtergesellschaften wirken sich auf die Emittentin aus. Diese erbringen Dienstleistungen aus Geschäftsbesorgungs-, Asset- bzw. Property-Managementverträgen und aus Treuhandverträgen, die mit den von der Dr. Peters Group verwalteten Objekt- und Fondsgesellschaften geschlossen wurden. Das sind insbesondere die Gesellschaften Dr. Peters GmbH & Co. KG (Geschäftsbesorgung), Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft (Geschäftsbesorgung für Alternative Investmentfonds), DS Immobilien GmbH & Co. KG (Property/Asset Management), DS Aviation GmbH & Co. KG (Asset Management) und DS-Fonds-Treuhand GmbH (Treuhandverwaltung). Die Leistungen tragen wesentlich zu den Umsatzerlösen der Dr. Peters Group bei, die sich im Geschäftsjahr 2023 insgesamt auf EUR 21,6 Mio. (2022: EUR 21,1 Mio.) beliefen.

### *Wesentliche Verträge außerhalb der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit*

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

### *Vereinbarungen bezogen auf die durch die Wertpapieremission erlangten Mittel*

Aufgrund einer am 7. August 2024 getroffenen Vereinbarung zwischen der Emittentin, ihrer Tochtergesellschaft Dr. Peters Holding GmbH sowie der Dr. Peters Invest GmbH soll die Liquidität aus der prospektierten Anleiheemission zunächst zu 100 %, d.h. in Höhe des vollständigen Netto-Emissionserlöses (ca. 93,2 % des Emissionsvolumens bei Vollplatzierung), an die Dr. Peters Holding GmbH als operative Holding der Dr. Peters Group als nachrangiges Intercompany-Darlehen fließen. Das nachrangige Intercompany-Darlehen wird sich dabei am Kupon und an der Laufzeit des prospektierten Angebotes orientieren.

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

Die Dr. Peters Invest GmbH übernimmt darüber hinaus gegen Zahlung einer Vergütung in Höhe von EUR 0,55 Mio. den Vertrieb, die Strukturierung, die Koordination der notwendigen Dienstleistungen sowie die Entgegennahme der Zeichnungsscheine für die Emittentin. Sie wird insbesondere dritte Vertriebspartner für den Vertrieb einsetzen und die Koordination des Vertriebes übernehmen.

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

Zum 31. Dezember 2023 hatte die Emittentin der Dr. Peters Holding GmbH ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 32,0 Mio. ausgereicht. Bis zum 30. Juni 2024 wurde das Darlehen auf EUR 34,1 Mio. erhöht.

#### Platzierungsgarantie Immobilienportfolio Deutschland II GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Die Dr. Peters GmbH & Co. KG hat für den aktuell im Vertrieb befindlichen geschlossenen Publikums-AIF *Immobilienportfolio Deutschland II GmbH & Co. geschlossene Investment KG* eine Platzierungsgarantie über EUR 10,0 Mio. abgegeben. Diese wird beispielsweise fällig, wenn dieser AIF während der Platzierungsphase kurzfristig Liquidität zur Begleichung einer Kaufpreisforderung für den Erwerb einer Beteiligung an einer Objektgesellschaft benötigt oder die Zeichnung einer Kommanditeinlage von der Garantin zur Erfüllung der Verpflichtung aus § 263 KAGB notwendig ist oder ein Zwischenfinanzierungsdarlehen zur Rückführung fällig wird. Dem Anspruch aus der Platzierungsgarantie stehen dann Anteile am Publikums-AIF und den darin enthaltenen Assets entgegen.

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

Die Dr. Peters GmbH & Co. KG hat für die Verbindlichkeiten der DS 143 Hotelportfolio I GmbH & Co. KG, die als Immobilienfonds konzipiert wurde und in drei Hotels investiert hat, eine Bürgschaft über EUR 18,8 Mio. gestellt. Darüber hinaus hat eine Konzerngesellschaft der Dr. Peters Group eine Barhinterlegung in Höhe von EUR 5,05 Mio. geleistet. Planmäßig wurden zum 30. Juni 2022 durch eine Umfinanzierung, mittels der die Rückführung der Zwischenfinanzierung erfolgte, die vorstehende Bürgschaft durch neue Bürgschaften (EUR 5,08 Mio.) ersetzt. und die Barhinterlegung aufgehoben.

Operative Gesellschaften der Dr. Peters Group erbringen laufende Geschäftsbesorgungs- und Property Management-Leistungen. Diese werden laufend bedient. Für Vergütungsforderungen aus der Initialphase in Höhe von EUR 2,48 Mio. haben diese Dr. Peters Group-Gesellschaften DS 143 Hotelportfolio I GmbH & Co. KG Stundungen gewährt.

#### KfW-Darlehen sowie sonstige Bankkredite

Die Dr. Peters GmbH & Co. KG hat im 1. Halbjahr 2020 im Rahmen der Covid 19-Pandemie ein KfW-Darlehen über EUR 9,68 Mio. aufgenommen. Dieses Darlehen ist bis 30. Juni 2026 zurückzuführen und betrug zum 31.12.2023 EUR 6,04 Mio. (per 30.06.2024 noch EUR 4,84 Mio.) und ist mit einem festen Zinssatz von 2,0 % p.a. versehen. Des Weiteren hat die Dr. Peters GmbH & Co.

KG per 31.12.2023 ein Tilgungsdarlehen über noch EUR 0,95 Mio. in Anspruch genommen. Dieses Darlehen hatte ursprünglich eine Laufzeit bis Januar 2026 und wurde zum 30.01.2024 vorzeitig vollständig zurückgeführt.

#### Unbesicherte Inhaberschuldverschreibungen der Emittentin

Die Emittentin hat in den Jahren 2021 bis 2024 acht Einzelplatzierungen mit einem Anleihekaptal von insgesamt EUR 38,2 Mio. begeben, wovon bis zum 30. Juni 2024 EUR 34,3 Mio. eingeworben wurden. Die Vollplatzierung dieses Anleihekaptals ist noch für das Jahr 2024 vorgesehen. Die Rückzahlungen von Anleihekaptal in Höhe von EUR 8,2 Mio. sind bis August 2024 fällig gewesen und erfolgt. Die weiteren Rückzahlungen des Anleihekaptals werden in den Jahren 2024, 2025, 2026, 2027 und 2029 fällig. Die Verzinsung des noch laufenden Anleihekaptals wurde mit einem Fixzinskupon von 5,25 % p.a. bis 6,50 % p.a. eingeworben. Die Zinszahlungen erfolgen jeweils halbjährlich. Die Zinszahlungen der Emittentin aus den bis August 2024 begebenen Schuldverschreibungen betragen im Jahr 2025 insgesamt EUR 1,42 Mio.

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

Die Dr. Peters GmbH & Co. KG hat hinsichtlich der Finanzierung des im Eigentum der Flughafenhotel Düsseldorf GmbH & Co. KG befindlichen und im Dezember 2022 eröffneten Hotels eine Kapitaldienstgarantie zu Gunsten der finanzierenden Bank abgegeben. Die Garantie lautet auf einen Höchstbetrag von EUR 3 Mio. Da die Kreditnehmerin in der Lage ist, den Kapitaldienst aus den Mieteinnahmen des Hotels zu bedienen, ist nicht mit einer Inanspruchnahme zu rechnen und die Garantie wird nur jeweils in Höhe des aktuell offenen Kapitaldienstes von EUR 0,2 Mio. ausgewiesen.

#### Garantien im Zusammenhang mit veräußerten Anteilen an einer Reedereigesellschaft

Garantien über EUR 6,6 Mio. betrifft eine Reedereigesellschaft mit zwei langfristig vercharterten Tankschiffen. Die Anteile an dieser Gesellschaft wurden im Jahr 2018 von den bisher beteiligten Gesellschaften der DPG an einen chinesischen Investor veräußert. Im Zuge dieser Transaktion hat die Dr. Peters GmbH & Co. KG eine Offhire-Garantie mit einer Laufzeit bis 2027 und einem Höchstbetrag von USD 6,30 Mio. sowie Garantien hinsichtlich der täglichen Schiffsbetriebskosten und der Verwaltungskosten übernommen. Aus der Kaufpreisforderung aus 2018 ist noch ein Teilbetrag in Höhe von USD 5,00 Mio. offen. Die Zahlung dieses Betrages wird im Jahr 2027 parallel zum Ende der Garantielaufzeit unter bestimmten Voraussetzungen fällig.

## ANLEIHEBEDINGUNGEN

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

### § 1 Nennbetrag, Verbriefung, Verwahrung, Begriffsbestimmungen

- (1) Die DS Investor GmbH (die „**Emittentin**“) begibt eine Anleihe in Form einer Inhaberschuldverschreibung mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 10.000.000 (in Worten: zehn Millionen Euro; die „**Anleihe**“).
- (2) Die Anleihe ist eingeteilt in bis zu 10.000 auf den Inhaber lautende und untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen (die „**Schuldverschreibungen**“, einzeln jeweils „**Schuldverschreibung**“) im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000 (der „**Nennbetrag**“). Jedem Anleihegläubiger stehen daraus die in diesen Anleihebedingungen bestimmten Rechte zu.
- (3) Die Schuldverschreibungen einschließlich der Zinsansprüche werden für die gesamte Laufzeit in einer Globalurkunde (ohne Zinsschein) als Rahmenurkunde (die „**Globalurkunde**“) über die Gesamtemission verbrieft. Der Gesamtnennbetrag der durch die Globalurkunde verbrieften Schuldverschreibungen entspricht dem Gesamtnennbetrag der emittierten Schuldverschreibungen und kann geringer sein als EUR 10.000.000. Die Globalurkunde wird bei der Clearstream Banking AG (60485 Frankfurt am Main) in Girsammelverwahrung hinterlegt, bis sämtliche Verpflichtungen der Emittentin aus der Anleihe erfüllt sind.
- (4) Die Globalurkunde lautet auf den Inhaber sowie das jeweils verbrieft Anleihekapital. Den Anleihegläubigern stehen Miteigentumsanteile an der Globalurkunde zu, die gemäß den Bedingungen der Clearstream Banking AG übertragbar sind. Ein Recht der Anleihegläubiger auf Ausgabe und Lieferung von Einzelkunden oder Zinsscheinen besteht nicht.
- (5) Die Globalurkunde wird entweder durch die Emittentin oder durch einen Bevollmächtigten rechtsverbindlich unterzeichnet.
- (6) „Anleihegläubiger“ bezeichnet jeden Inhaber einer durch die Globalurkunde verbrieften Schuldverschreibung.
- (7) „Anleihebedingungen“ bezeichnet die gegenständlichen Anleihebedingungen.
- (8) „Wesentliche Tochtergesellschaft“ bezeichnet eine Tochtergesellschaft der Emittentin (Tochterunternehmen im Sinne von § 290 Abs. 1 Satz 1 HGB), deren Bilanzsumme 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 eine gegenwärtige oder zukünftige Verpflichtung aus der Aufnahme von Darlehen, aus Akzept-, Wechseldiskont- und ähnlichen Krediten, aus Finanzierungsleasing und Sale-und-Lease-back-Vereinbarungen sowie Factoringvereinbarungen.
- (11) „Geschäftstag“ bezeichnet sämtliche Kalendertage, die nicht Samstage, Sonn- oder gesetzliche Feiertage am Sitz der Emittentin oder der Zahlstelle sind.
- (12) „Bankarbeitstag“ ist jeder Tag außer einem Samstag oder Sonntag, an dem das System der Clearstream Banking AG sowie alle betroffenen Bereiche des Trans-European Automated Realtime Gross Settlement Express Transfer System 2 (TARGET2) betriebsbereit sind, um die betreffenden Zahlungen weiterzuleiten.

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

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

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

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

- (3) Die Verpflichtung nach Abs. 2 findet keine Anwendung auf ein Sicherungsrecht, das
  - a. nach dem anzuwendenden Recht zwingend notwendig oder als Voraussetzung einer staatlichen Genehmigung erforderlich ist; oder
  - b. im Zeitpunkt des Erwerbs von Vermögenswerten durch die Emittentin oder eine wesentliche Tochtergesellschaft bereits an solchen Vermögenswerten besteht, soweit solche Sicherungsrechte nicht im Zusammenhang mit dem Erwerb oder in Erwartung des Erwerbs des jeweiligen Vermögenswerts bestellt wurden und der durch die Sicherheit besicherte Betrag nicht nach Erwerb des betreffenden Vermögenswertes erhöht wird.
- (4) Die Emittentin verpflichtet sich, bis zu dem Zeitpunkt, zu dem alle Zinszahlungen für die Schuldverschreibungen und die vollständige Rückzahlung der Schuldverschreibungen geleistet wurden, darauf hinzuwirken (soweit rechtlich möglich und zulässig), dass die wesentlichen Tochtergesellschaften, sofern erforderlich, eine ausschüttungsfähige Liquidität aufweisen sowie Gewinne bilanzieren (soweit entsprechende Überschüsse erwirtschaftet und bilanziert werden), um zumindest so viele Mittel an die Emittentin auszuschiütten, dass die Emittentin stets in der Lage ist, ihre Verpflichtungen aus diesen Anleihebedingungen zu erfüllen.
- (5) Die Emittentin gibt hiermit per 1. September 2024 folgende Zusicherungen ab:
  - a. Die Emittentin ist eine Gesellschaft, die rechtswirksam entsprechend den Gesetzen in der Bundesrepublik Deutschland gegründet wurde und ihre Geschäfte zulässigerweise 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, das oder die auf die Emittentin Anwendung findet. Sie verletzen auch nicht

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

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

### § 3 Laufzeit, Rückzahlung, Rückerwerb

- (1) Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 1. Oktober 2024 (einschließlich) (der „**Begebungstag**“) und endet am 30. September 2029 (einschließlich) (das „**Laufzeitende**“). Das Laufzeitende ist abweichend von Satz 1 jeder andere Tag, zu dem eine Kündigung der Schuldverschreibung wirksam 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 6,0 % p.a. bezogen auf ihren Nennbetrag verzinst.
- (2) Die Zinsen sind halbjährlich nachträglich für den vorausgegangenen Zeitraum jeweils am 1. April und am 1. Oktober eines jeden Jahres zur Zahlung fällig. Die erste Zinszahlung ist am 1. April 2025 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 9,0 % p.a.
- (4) Die Zinsen werden nach der Zinsberechnungsmethode ACT/ACT berechnet (ICMA-Methode). Die Berechnung der Zinsen im Hinblick auf einen Zeitraum, der kürzer als eine Zinsperiode ist, erfolgt auf der Grundlage der Anzahl der tatsächlichen verstrichenen Tage im relevanten Zeitraum (gerechnet vom letzten Zinszahlungstag (einschließlich)) dividiert durch die tatsächliche Anzahl der Tage der Zinsperiode (365 Tage bzw. 366 Tage im Falle eines Schaltjahres).

## **§ 5 Zahlstelle**

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

## **§ 6 Zahlungen, Steuern**

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

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

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

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

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

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

## **§ 7 Kündigungsrecht der Emittentin**

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

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

- (2) Die Schuldverschreibungen können insgesamt, jedoch nicht teilweise, nach Wahl der Emittentin mit einer Kündigungsfrist von nicht weniger als 30 und nicht mehr als 60 Tagen gegenüber den Anleihegläubigern vorzeitig zum 30. September 2028 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 Nennbetrags. Die Rückzahlung der gekündigten Schuldverschreibungen sowie der bis zu diesem Zeitpunkt angefallenen und noch nicht ausgezahlten Zinsen erfolgt am ersten Geschäftstag nach dem Kündigungstermin 1.
- (3) Die Schuldverschreibungen können jederzeit einmalig oder mehrmalig nach Wahl der Emittentin mit einer Kündigungsfrist von nicht weniger als 30 und nicht mehr als 60 Tagen gegenüber den Anleihegläubigern zum Ende eines jeden Monats („**Kündigungstermin 2**“) teilweise – in Form einer Reduzierung des Nennbetrages – gekündigt und zurückgezahlt werden („**Teilkündigung**“). Eine Teilkündigung ist bis zu einem Volumen von maximal 50 % des insgesamt emittierten Nennbetrags zulässig. Die Zahlung des gekündigten Teilbetrags sowie der bis zu diesem Zeitpunkt angefallenen und noch nicht ausgezahlten Zinsen erfolgt am ersten Geschäftstag nach dem von der Emittentin gewählten Kündigungstermin 2.
- (4) Im Falle einer Kündigung bzw. Teilkündigung der Emittentin besteht der Zinsanspruch nach § 4 anteilig. Die aufgelaufenen Zinsen sind zusammen mit dem gekündigten Rückzahlungsbetrag zur Zahlung fällig.
- (5) Die Kündigung bzw. Teilkündigung, der Teilkündigungsbetrag und der Kündigungstermin sind den Anleihegläubigern gemäß § 17 dieser Anleihebedingungen bekanntzumachen.

## **§ 8 Kündigungsrecht der Anleihegläubiger**

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

falls sie geheilt werden kann – dauert länger als 30 Tage fort, nachdem der Emittentin dieses Unterlassen bekannt gemacht wurde;

- c. die Emittentin oder eine wesentliche Tochtergesellschaft erfüllt eine Zahlungsverpflichtung aus einer fälligen Finanzverbindlichkeit nicht innerhalb von 14 Tagen nach Fälligkeit bzw. nach Ablauf einer etwaigen Nachfrist oder die Emittentin oder eine wesentliche Tochtergesellschaft zahlt einen Betrag, der aufgrund einer Bürgschaft oder Garantie, die für solche Verbindlichkeiten Dritter gegeben wurde, zu zahlen ist, nicht innerhalb von 30 Tagen nach Inanspruchnahme aus dieser Bürgschaft oder Garantie bzw. nach Ablauf einer etwaigen Nachfrist, jeweils vorausgesetzt, dass der Gesamtbetrag der betreffenden Finanzverbindlichkeit (bezüglich derer eines der in diesem § 8 Abs. 2 lit. c) genannten Ereignisse eintritt) mindestens einen Betrag von EUR 5.000.000 (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 zu 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 Rückzahlungsmitteilung ausgeübt werden (der „**Rückzahlungszeitraum**“).
- (4) Die Ausübung des Rückzahlungsrechts ist gegenüber der Emittentin zu erklären. Der Ausübungserklärung ist ein Nachweis beizufügen, aus dem sich ergibt, dass der betreffende Anleihegläubiger zum Zeitpunkt der Abgabe der Ausübungserklärung Inhaber der betreffenden Schuldverschreibung ist. Der Nachweis wird durch Vorlage der Dokumente gemäß § 18 Abs. 5 erbracht.

Eine einmal abgegebene Ausübungserklärung ist unwiderruflich.

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

## § 10 Übertragung der Schuldverschreibungen

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

## § 11 Bestandsschutz

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

## § 12 Ersetzung

- (1) Die Emittentin ist jederzeit berechtigt, sofern sie sich nicht mit einer Zahlung von Kapital oder Zinsen auf die Schuldverschreibungen in Verzug befindet, ohne Zustimmung der Anleihegläubiger eine Tochtergesellschaft an ihrer Stelle als Hauptschuldnerin (die „**Nachfolgeschuldnerin**“) für alle Verpflichtungen aus und im Zusammenhang mit diesen Schuldverschreibungen einzusetzen, vorausgesetzt, dass:

- a. die Nachfolgeschuldnerin alle Verpflichtungen der Emittentin in Bezug auf die Schuldverschreibung übernimmt;
- b. die Emittentin und die Nachfolgeschuldnerin alle erforderlichen Genehmigungen erhalten haben und berechtigt sind, an die Zahlstelle die zur Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen zahlbaren Beträge in Euro zu zahlen, ohne verpflichtet zu sein, jeweils in dem Land, in dem die Nachfolgeschuldnerin oder die Emittentin ihren Sitz oder Steuersitz haben, erhobene Steuern oder andere Abgaben jeder Art abzuziehen oder einzubehalten;
- c. die Nachfolgeschuldnerin sich verpflichtet hat, jeden Anleihegläubiger hinsichtlich solcher Steuern oder Abgaben freizustellen, die einem Anleihegläubiger als Folge der Ersetzung auferlegt werden;
- d. die Emittentin unwiderruflich und 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 Aufstockung dieser Anleihe, Ausgabe neuer Schuldverschreibungen**

(1) Die Emittentin ist berechtigt, ohne Zustimmung der Anleihegläubiger den Gesamtnennbetrag dieser Anleihe in einem Schritt oder in mehreren Schritten auf bis zu EUR 15.000.000 zu erhöhen (sog. Aufstockung).

(2) Die Emittentin ist berechtigt, ohne Zustimmung der Anleihegläubiger weitere Anleihen zu gleichen oder anderen Bedingungen zu begeben. Sie ist berechtigt, neue Anleihen mit bereits begebenen Anleihen, soweit dies möglich ist, als einheitliche Anleihen zusammenzufassen. In einem solchen Fall gelten die Anleihebedingungen für die so zusammengefassten einheitlichen Anleihen.

(3) Ein Bezugsrecht der Anleihegläubiger bei neuen Anleihen (einschließlich solcher aus einer Aufstockung nach Abs. 1) besteht nicht. Die Emittentin ist jedoch berechtigt, bei Begebung weiterer Anleihen den Anleihegläubigern dieser Anleihe ein Recht zum Bezug der neuen Anleihen einzuräumen.

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

- (1) Die Anleihegläubiger können gemäß §§ 5 bis 22 des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (SchVG) in seiner jeweiligen gültigen Fassung durch Mehrheitsbeschluss Änderungen der Anleihebedingungen zustimmen und zur Wahrung ihrer Rechte einen gemeinsamen Vertreter für alle Anleihegläubiger bestellen. Die Anleihegläubiger können insbesondere einer Änderung wesentlicher Inhalte der Anleihebedingungen, einschließlich der in § 5 Abs. 3 Satz 1 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 Satz 1 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 einberufen. Die Versammlung findet am Sitz der Emittentin statt. Die Einberufung muss Zeit und Ort der Versammlung sowie die Bedingungen angeben, von denen die Teilnahme an der Versammlung und die Ausübung des Stimmrechts abhängen. Der Wortlaut einer vorgesehenen Änderung der Anleihebedingungen ist dabei bekannt zu machen.
- (4) Beschlüsse der Gläubigerversammlung sind durch notarielle Niederschriften in entsprechender Anwendung der § 130 Abs. 2 bis 4 AktG zu beurkunden.
- (5) Soweit in den Anleihebedingungen nichts anderes geregelt ist, gelten für das Verfahren und die Beschlussfassung in der Gläubigerversammlung die Vorschriften des SchVG.

## **§ 16 Vorlegungsfrist, Verjährung**

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

## § 17 Bekanntmachungen und Transparenzpflichten

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

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

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

## § 18 Schlussbestimmungen

- (1) Die Anleihebedingungen sowie alle sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten bestimmen sich ausschließlich nach dem materiellen Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss des Internationalen Privatrechts.
- (2) Erfüllungsort ist der Sitz der Emittentin.
- (3) Gerichtsstand ist – soweit gesetzlich zulässig – ebenfalls der Sitz der Emittentin.
- (4) Für die Kraftloserklärung abhanden gekommener oder vernichteter Schuldverschreibungen sind ausschließlich die Gerichte der Bundesrepublik Deutschland zuständig.

- (5) Jeder Anleihegläubiger kann in Rechtsstreitigkeiten gegen die Emittentin und in einem Rechtsstreit, in dem der Anleihegläubiger und die Emittentin Partei sind, unter Vorlage der folgenden Dokumente im eigenen Namen seine Rechte aus den ihm zustehenden Schuldverschreibungen geltend machen:

Bescheinigung seiner Depotbank, die

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

## ANGABEN ZU DEN WERTPAPIEREN (WERTPAPIERBESCHREIBUNG)

### Grundlegende Angaben

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

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

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

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

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

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

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

Der Netto-Emissionserlös beträgt (bei Vollplatzierung) rund 93,2 % des Emissionsvolumens, bei Vollplatzierung beträgt der Netto-Emissionserlös demnach bis zu EUR 9,32 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 0,68 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. 93,4 %
- Beratungs- und Marketingkosten: ca. 6,6 %

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

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

## **Angaben über die Wertpapiere**

### *Art und Gattung der Wertpapiere*

Gegenstand dieses Prospekts sind 10.000 auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte festverzinsliche Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000. Die International Securities Identification Number (ISIN) lautet DE000A383GQ3, die Wertpapierkennnummer (WKN) lautet A383GQ.

### *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 10.000.000. Die Emittentin ist berechtigt, ohne Zustimmung der Anleihegläubiger den Gesamtnennbetrag der angebotenen Wertpapiere in einem oder mehreren Schritten auf bis zu EUR 15.000.000 zu erhöhen (sog. Aufstockung).

#### *Währung der Wertpapieremission*

Die Währung der Wertpapieremission lautet auf Euro (EUR).

#### *Status der Wertpapiere*

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

#### *Die mit den Wertpapieren verbundenen Rechte*

Die Wertpapiere 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. 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 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), wobei von dieser Negativverpflichtung (wie in § 2 Abs. 2 der Anleihebedingungen definiert) wiederum bestimmte, für das Geschäft der Dr. Peters Group notwendige Sicherungsrechte ausgenommen sind. Darüber hinaus hat die Emittentin zu Gunsten der Anleihegläubiger eine Positivverpflichtung mit dem Inhalt abgegeben, bis zu dem Zeitpunkt, zu dem alle Zinszahlungen für die Schuldverschreibungen und die vollständige Rückzahlung der Schuldverschreibungen geleistet wurden, darauf hinzuwirken (soweit rechtlich möglich und zulässig), dass die wesentlichen Tochtergesellschaften, sofern erforderlich, eine ausschüttungsfähige Liquidität aufweisen sowie Gewinne bilanzieren (soweit entsprechende Überschüsse erwirtschaftet und bilanziert werden), um zumindest so viele Mittel an die Emittentin auszuschütten, dass die Emittentin stets in der Lage ist, ihre Verpflichtungen aus diesen Anleihebedingungen zu erfüllen. Einzelheiten zu diesen Verpflichtungen – einschließlich etwaiger Ausnahmen von diesen Verpflichtungen – sind in § 2 Abs. 2 bis 4 der 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 6,0 % p.a. bezogen auf ihren Nennbetrag verzinst. Die Zinsen sind halbjährlich nachträglich für den vorausgegangenen Zeitraum jeweils am 1. April und am 1. Oktober eines jeden Jahres zur Zahlung fällig. Die erste Zahlung ist am 1. April 2025 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 9,0 % per annum. Sind Zinsen im Hinblick auf einen Zeitraum zu berechnen, der kürzer als eine Zinsperiode ist, so werden sie berechnet auf der Grundlage der Anzahl der tatsächlichen verstrichenen Tage im relevanten Zeitraum (gerechnet vom letzten Zinszahlungstag (einschließlich)) dividiert durch die tatsächliche Anzahl der Tage der Zinsperiode (365 Tage bzw. 366 Tage im Falle eines Schaltjahres) (ICMA-Regel 251).

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

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

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

### *Rückzahlung*

Die Laufzeit der Schuldverschreibung beginnt am 1. Oktober 2024 (einschließlich) (der „**Begebungstag**“) und endet am 30. September 2029 (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 der Anleihebedingungen zurückgezahlt, zurückgekauft oder entwertet wurden.

Die Schuldverschreibungen werden, wenn sie nach § 7 Abs. 2 der Anleihebedingungen insgesamt vorzeitig zum 30. September 2028 um 24:00 Uhr gekündigt werden, am darauffolgenden Geschäftstag zum Kurs von 103 % des Nennbetrags zurückgezahlt. Im Falle einer teilweisen vorzeitigen Kündigung nach § 7 Abs. 3 der Anleihebedingungen werden die Schuldverschreibungen jeweils am darauffolgenden Geschäftstag zum Nennbetrag zurückgezahlt.

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

### *Kündigungsrechte der Emittentin*

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

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

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

Die Schuldverschreibungen können insgesamt, jedoch nicht teilweise, nach Wahl der Emittentin mit einer Kündigungsfrist von nicht weniger als 30 und nicht mehr als 60 Tagen gegenüber den Anleihegläubigern vorzeitig zum 30. September 2028 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 Nennbetrags. Die Rückzahlung der gekündigten Schuldverschreibungen sowie der bis zu diesem Zeitpunkt angefallenen und noch nicht ausgezahlten Zinsen erfolgt am ersten Geschäftstag nach dem Kündigungstermin 1.

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

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

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

## *Rendite*

Die jährliche nominale Rendite der Schuldverschreibungen auf Grundlage des Ausgabebetrages von 100 % des Nennbetrages und Rückzahlung bei Ende der ordentlichen Laufzeit am 30. September 2029 beträgt rechnerisch 6,0 % vor Steuern. Die Rendite wird dabei wie folgt berechnet:  $\text{Rendite} = (\text{Zinsertrag} * 100) / \text{Ausgabebetrag}$ . Kosten (z.B. Depotgebühren, Fremdspesen oder andere Bankgebühren), die beim Anleger anfallen, werden 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 Satz 1 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 Satz 1 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. 1 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 können auch im Wege der Abstimmung ohne Versammlung, dann nach Maßgabe des § 18 SchVG, gefasst werden.

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

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

### *Freiwillige Transparenzverpflichtungen*

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

## *Beschluss zur Schaffung der Wertpapiere*

Die Geschäftsführung der Emittentin hat am 7. August 2024 beschlossen, Schuldverschreibungen im Gesamtemissionsvolumen von bis zu EUR 10.000.000 zu den in den Anleihebedingungen genannten Konditionen zu begeben. Die Aufstockung des Emissionsvolumens auf bis zu EUR 15.000.000 ist gemäß Beschluss möglich. Die Emittentin macht nun von diesem Beschluss (zunächst ohne Aufstockung) durch Emission dieser Schuldverschreibung Gebrauch.

## *Emissionstermin*

Die Schuldverschreibungen werden nach Billigung des Prospektes ab dem 23. September (einschließlich) 2024 öffentlich angeboten und entsprechend dem Platzierungsergebnis ab dem 1. Oktober 2024 (einschließlich) begeben. Das öffentliche Angebot gilt längstens bis zum 20. September 2025 (einschließlich) 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 1. Oktober 2024 (einschließlich) oder nach einem Zinszahlungstermin der Schuldverschreibungen sind entsprechende Stückzinsen zu entrichten (z.B.: bei einer Zeichnung am 10. Oktober 2024 sind für neun Tage Stückzinsen zu entrichten, d.h. bei einer Zeichnung von EUR 10.000,00 beträgt der Erwerbssaufwand EUR 10.000,00 plus EUR 1,48 Stückzinsen pro Schuldverschreibung, insgesamt also EUR 10.014,80 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 23. September 2024 (einschließlich) bis zum 20. September 2025 (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 <http://www.dr-peters.de/investor-relations> den erforderlichen Zeichnungsschein zum Download bereit. Die Zeichnungserklärung wird entweder direkt gegenüber der Emittentin (durch eigenständigen Download, Ausdruck, Unterzeichnung und Übersendung des Zeichnungsscheins) oder der Dr. Peters Invest GmbH abgegeben oder von den Finanzdienstleistern über die Dr. Peters Invest GmbH an die Emittentin weitergeleitet, wenn sie vom Anleger gegenüber dem Finanzdienstleister abgegeben wurde. Die Zahlung wird von jedem Zeichner auf das in dem Zeichnungsschein bzw. der Zeichnungserklärung angeführte Bankkonto der Emittentin gezahlt. Die Anleger verzichten gemäß § 151 Abs. 1 BGB auf einen Zugang der Annahmeerklärung.

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

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

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

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

#### *Mindest- und/oder Höchstbetrag der Zeichnung*

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

#### *Methode und Fristen 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 23. September 2024 (einschließlich) bis zum Ende des Angebotszeitraums am 20. September 2025 (einschließlich) 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 1. Oktober 2024 (einschließlich) 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 1. Oktober 2024 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 7. August 2024 – lagen zum Datum des Wertpapierprospekts noch nicht vor. Die Vermittlungsprovision muss zwischen der Emittentin und den interessierten Finanzdienstleistern vor Vertragsschließung vereinbart werden.

### *Zahlstelle*

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

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

### **Zulassung zum Handel und Handelsmodalitäten**

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

## **Weitere Angaben**

### *Von Abschlussprüfern geprüfte oder durchgesehene andere Angaben*

Neben den geprüften Jahresabschlüssen der Emittentin zum 31. Dezember 2022 und 31. Dezember 2023 und den Kapitalflussrechnungen für 2022 und 2023 wurden von Abschlussprüfern keine anderen in der Wertpapierbeschreibung enthaltenen Angaben geprüft oder durchgesehen.

### *Rating*

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

## **BESTEuerung DER SCHULDVERSCHREIBUNG**

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

### **Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland**

#### *Einleitung*

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

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

#### *Im Inland ansässige Anleger*

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

#### Besteuerung von im Privatvermögen gehaltenen Schuldverschreibungen

Zinsen sowie Erträge aus der Einlösung oder Veräußerung einer Schuldverschreibung, sind – soweit die Schuldverschreibung 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 Schuldverschreibungen 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 vorgeschriebenen Vordruck oder elektronisch über das BZStOnline-Portal beim Bundeszentralamt für Steuern zu beantragen. Der Sperrvermerk gilt bis auf Widerruf. Rechtsfolge des Sperrvermerks ist, dass für jeden Veranlagungszeitraum, in dem Kapitalertragsteuer einbehalten worden ist, die Kapitalerträge im Rahmen einer Steuererklärung angegeben werden müssen. Da die Kirchensteuer der Landesgesetzgebung unterliegt, variiert ihre Höhe je nach Bundesland.

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

Bei der sog. Günstigerprüfung werden auf Antrag des Steuerpflichtigen die Einkünfte aus Kapitalvermögen auch im Rahmen der 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 (bzw. EUR 2.000 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 bzw. EUR 2.000 sind.

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

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

#### Besteuerung der im Betriebsvermögen gehaltenen Schuldverschreibung

Werden die Schuldverschreibungen von in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtigen natürlichen Personen, Kapitalgesellschaften oder Personengesellschaften im steuerlichen Betriebsvermögen gehalten, so sind die vorstehend für im Privatvermögen gehaltene Schuldverschreibungen beschriebenen Regelungen zur Abgeltungsteuer nicht anwendbar. Zinsen und Gewinne einer eventuellen Veräußerung oder Einlösung der Schuldverschreibungen unterliegen vielmehr der Körperschaftsteuer bzw. der Einkommensteuer (jeweils zuzüglich Solidaritätszuschlag) und – soweit anwendbar – auch der Gewerbesteuer. Mit den Schuldverschreibungen im Zusammenhang stehende Aufwendungen sind grundsätzlich als Betriebsausgaben abzugsfähig. Die auszahlende Stelle hat die Kapitalertragsteuer sowie den Solidaritätszuschlag grundsätzlich einzubehalten. Die Zinsen und Gewinne aus der Veräußerung oder der Einlösung der Schuldverschreibungen sind daher im Rahmen der Steuerveranlagung anzugeben. Die einbehaltenen Beträge können im Rahmen der Steuerveranlagung angerechnet werden. Der Einbehalt 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 (*la retenue d'impôt la source libératoire sur certains intérêts produits par l'épargne mobilière* – „RELIBI-Option“), 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 RELIBI-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 RELIBI-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 RELIBI-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 bzw. RELIBI-Option).

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 (*société de gestion de patrimoine familial* - SPF), oder Fonds, die dem Gesetz vom 17. Dezember 2010 unterliegen (*organismes de placement collectifs* – OPC), oder Spezialfonds, die dem Gesetz vom 13. Februar 2007 unterliegen (*fonds d'investissement spécialisés* – SIF) sowie RAIFs (*reserved alternative investments funds* oder *fonds d'investissement alternatif réservé*), die dem Gesetz vom 23. Juli 2016 unterliegen und nicht als Risikokapitalgesellschaften nach dem Gesetz vom 15. Juni 2004 ausgestaltet sind (*société d'investissement en capital à risque* – SICAR), 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 (*association d'épargne-pension* - *assep* / *société d'épargne-pension à capital variable* - *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 (d.h. OPC), (iii) eine Verbriefungsgesellschaft nach dem Gesetz vom 22. März 2004 über Verbriefungen (*société de titrisation*), (iv) eine Gesellschaft im Sinne des Gesetzes vom 15. Juni 2004 über Investmentgesellschaften zur Anlage in Risikokapital (d.h. SICAR), (v) einen Spezialfonds nach dem Gesetz vom 13. Februar 2007 (d.h. SIF), (vi) einen RAIF nach dem Gesetz vom 23. Juli 2016 (d.h. RAIF) oder (vi) eine Gesellschaft zur Verwaltung von Familienvermögen nach dem Gesetz vom 11. Mai 2007 (d.h. SPF).

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 (d.h. SIF), noch RAIF nach dem Gesetz vom 23. Juli 2016 (d.h. RAIF), die nicht als Risikokapitalgesellschaften ausgestaltet sind (d.h. nicht als SICAR), 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 Be-

rücksichtigung 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, Vermarktung, 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 2023 einschließlich Kapitalflussrechnung 2023 der Emittentin mit Testat des Wirtschaftsprüfers.
- Geprüfter Jahresabschluss 2022 einschließlich Kapitalflussrechnung 2022 der Emittentin mit Testat des Wirtschaftsprüfers.
- Ungeprüfte Zwischenfinanzinformationen 2024 (Bilanz zum 30. Juni 2024, Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2024 bis zum 30. Juni 2024).
- Ungeprüfte Zwischenfinanzinformationen 2023 (Bilanz zum 30. Juni 2023, Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2023 bis zum 30. Juni 2023).

**Geprüfter Jahresabschluss 2023  
einschließlich Kapitalflussrechnung 2023  
der Emittentin  
mit Testat des Wirtschaftsprüfers**

---

# ***Testatsexemplar***

DS Investor GmbH  
Dortmund

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN  
ABSCHLUSSPRÜFERS**



## **Inhaltsverzeichnis**

## **Seite**

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023.....	1
1. Bilanz zum 31. Dezember 2023.....	2
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023.....	5
3. Anhang für das Geschäftsjahr 2023.....	7
4. Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023.....	13
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS.....	1

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr  
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023**

**Bilanz zum 31. Dezember 2023****Aktiva**

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	<b>33.000.000,00</b>	<b>33.000.000,00</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 18.800.000,00 (Vorjahr: EUR 21.840.000,00)	32.309.647,13	22.093.870,29
2. sonstige Vermögensgegenstände	21,07	0,00
II. Guthaben bei Kreditinstituten	193.102,85	191.437,80
	<b>32.502.771,05</b>	<b>22.285.308,09</b>
	<b>65.502.771,05</b>	<b>55.285.308,09</b>

	<b>Passiva</b>	
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	51.500,00	51.500,00
II. Kapitalrücklage	32.998.500,00	32.998.500,00
III. Bilanzverlust	-870.701,06	-779.997,61
	<b>32.179.298,94</b>	<b>32.270.002,39</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	6.906,00	0,00
2. Sonstige Rückstellungen	14.792,30	13.519,25
	<b>21.698,30</b>	<b>13.519,25</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Anleihen		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		
EUR 19.000.000,00 (Vorjahr: EUR 22.118.000,00)	32.200.000,00	22.118.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	0,00	1.532,57
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 1.532,57)		
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	794.470,48	584.470,48
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
EUR 794.470,48 (Vorjahr: EUR 584.470,48)		
4. sonstige Verbindlichkeiten	307.303,33	297.783,40
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
EUR 307.030,33 (Vorjahr: EUR 297.783,40)		
	<b>33.301.773,81</b>	<b>23.001.786,45</b>
	<b>65.502.771,05</b>	<b>55.285.308,09</b>

**DS Investor GmbH, Dortmund**

**Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	€	€
1. Sonstige betriebliche Erträge	12,37	4.890,70
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	120.991,56	119.538,83
3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.685.608,46 (Vorjahr: EUR 916.785,52)	1.797.340,00	998.293,14
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen € 12.951,17 (Vorjahr: € 1.291,09)	1.760.158,60	1.021.252,41
5. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	6.905,66	0,00
<b>6. Ergebnis nach Steuern/Jahresfehlbetrag</b>	<b>-90.703,45</b>	<b>-137.607,40</b>
7. Verlustvortrag	-779.997,61	-642.390,21
<b>8. Bilanzverlust</b>	<b>-870.701,06</b>	<b>-779.997,61</b>

**DS Investor GmbH, Dortmund**  
**Anhang für das Geschäftsjahr vom**  
**1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023**

---

**Allgemeine Hinweise**

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

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

**Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

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

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

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

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

**Anleihen und Verbindlichkeiten** werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

**Erläuterungen zur Bilanz**

**Finanzanlagevermögen**

Die Anteile an verbundenen Unternehmen betreffen die Dr. Peters Holding GmbH, Dortmund.

## Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen in Höhe von EUR 32,0 Mio langfristige zweckgebundene Darlehen an die Dr. Peters Holding GmbH. Davon haben EUR 8,2 Mio eine Laufzeit bis zum 16.08.2024, EUR 5,0 Mio eine Laufzeit bis zum 29.11.2024, EUR 4,0 Mio eine Laufzeit bis zum 30.04.2027, EUR 5,0 Mio eine Laufzeit bis zum 15.05.2026 und EUR 9,8 Mio eine Laufzeit bis zum 30.11.2025. Es wird mit einer Verlängerung der Darlehen an die Dr. Peters Holding gerechnet.

## Eigenkapital

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

## Verbindlichkeiten

Die ausgewiesenen Anleihen setzen sich wie folgt zusammen:

Anleihe	WKN	Betrag	Gezeichnet	Zinssatz	Laufzeit
Anleihe 1	A3E5Q3	5.000.000,00	5.000.000,00	5,25% p.a.	16.08.2021 - 16.08.2024
Anleihe 2	A3E5YU	3.200.000,00	3.200.000,00	5,25% p.a.	12.08.2021 - 20.08.2024
Anleihe 3	A3MP7N	5.000.000,00	5.000.000,00	5,25% p.a.	30.11.2021 - 30.11.2024
Anleihe 4	A3MQQS	4.000.000,00	4.000.000,00	5,75% p.a.	01.05.2022 - 30.04.2027
Anleihe 5	A3MQX0	5.000.000,00	5.000.000,00	5,50% p.a.	15.05.2022 - 14.05.2026
Anleihe 6	A30VGY	10.000.000,00	10.000.000,00	5,50% p.a.	01.12.2022 - 30.11.2025

Im Geschäftsjahr 2021 wurden unter Nutzung der Ausnahmeregelung des § 3 Abs. 2 S. 1 WpPG drei Inhaberschuldverschreibungen über EUR 5,0 Mio (WKN: A3E5Q3), EUR 3,2 Mio (WKN: A3E5YU) und EUR 5,0 Mio (WKN: A3MP7N) begeben.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden ebenfalls unter Nutzung der Ausnahmeregelung des § 3 Abs. 2 S. 1 WpPG zwei weitere Inhaberschuldverschreibungen über EUR 4,0 Mio (WKN: A3MQQS) und EUR 5,0 Mio (WKN: A3MQX0) begeben.

Darüber hinaus wurde eine Schuldverschreibung mit durch die CSSF gebilligtem Prospekt vom 21.10.2022 und Emissionsdatum vom 01.12.2022 aufgelegt (WKN: A30VGY). Das ursprüngliche Anleihevolumen von EUR 5,0 Mio wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 02.02.2023 auf EUR 10,0 Mio erhöht.

Die Zeichnungsstände der Anleihen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 sind der obenstehenden Übersicht zu entnehmen.

Im August 2024 sind die in Vorjahren aufgenommenen Anleihen 1 (EUR 5,0 Mio) und Anleihe 2 (EUR 3,2 Mio) und im November 2024 Anleihe 3 (EUR 5,0 Mio) zum Laufzeitende zu tilgen. Dafür wurden von der DS Investor GmbH und einer weiteren Gesellschaft der Dr. Peters Group zwei neue Anleihen (A383HB und A3829T) mit einem Volumen von EUR 3,0 Mio bzw. EUR 5,0 Mio aufgelegt. Beide Anleihen befinden sich in

der Platzierung. Für das 3. Quartal ist die Platzierung einer weiteren Anleihe, mit einem Volumen von EUR 3,0 Mio durch die DS Investor GmbH vorgesehen. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts waren für die Anleihe A383HB TEUR 1.628 und für Anleihe A3829T TEUR 3.245 platziert. Die Schuldverschreibungen haben Laufzeiten bis zum 15.05.2029 bzw. 01.06.2029.

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen sonstige Verbindlichkeiten gegenüber dem Tochterunternehmen Dr. Peters Holding GmbH. Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten abgegrenzte Zinsen in Höhe von TEUR 307 (Vorjahr TEUR 297) für die Anleihen.

### **Haftungsverhältnisse**

Die DS Investor GmbH ist, neben anderen Beteiligten, der Verpflichtungsvereinbarung zwischen der Volksbank in Schaumburg eG, Rinteln, (Kreditgeberin und Konsortialführerin) und der DS 143 KG (Kreditnehmerin) vom 07.10.2021 als Sanierungsbeteiligte beigetreten. Ziel der Verpflichtungserklärung war die Überwindung der Liquiditätskrise der DS 143 KG. Zu diesem Zweck sollte die Dr. Peters Holding GmbH von der DS Investor GmbH erhaltene Gesellschafterdarlehen über einen in der Verpflichtungsvereinbarung näher beschriebenen Mechanismus der DS 143 KG zur Verfügung stellen. Bis zum Bilanzstichtag 31.12.2023 hat die DS Investor GmbH insgesamt EUR 32,0 Mio (Vorjahr EUR 21,84 Mio) Gesellschafterdarlehen an die Dr. Peters Holding GmbH ausgereicht.

### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Es liegen keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen vor.

### **Sonstige Angaben**

#### **Mitarbeiter**

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

#### **Geschäftsführung**

Die Gesellschaft wird vertreten durch ihre Geschäftsführer

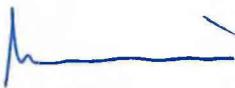
Frau Kristina Salamon, Düsseldorf  
Herrn Dr. Albert Tillmann, Essen  
Herrn Nils Hübener, Kronberg

Die Geschäftsführer haben keine Bezüge von der Gesellschaft erhalten.

## Konzernverhältnisse

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

Dortmund, den 12. Juni 2024  
DS Investor GmbH



Nils Hübener  
Geschäftsführer



Kristina Salamon  
Geschäftsführerin



Dr. Albert Tillmann  
Geschäftsführer

Original liegt vor

DS Investor GmbH, Dortmund

**Kapitalflussrechnung  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023**

	2023	2022
	€	€
1. Periodenergebnis	-90.703,45	-137.607,40
2. +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	8.179,05	-18.055,00
3. +/- Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen L+L sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-21,07	0,00
4. +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.532,57	1.424,87
5. +/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	-37.181,40	22.959,27
<b>I. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>-121.259,44</b>	<b>-131.278,26</b>
6. - Darlehen an verbundene Unternehmen, die im Umlaufvermögen ausgewiesen werden	-9.950.000,00	-12.270.000,00
7. + Erhaltene Zinsen	1.741.563,16	843.914,73
<b>II. Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-8.208.436,84</b>	<b>-11.426.085,27</b>
8. + Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	10.082.000,00	12.638.016,76
9. - Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	0,00	-11.000,00
10. - Gezahlte Zinsen	-1.750.638,67	-904.995,58
<b>III. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>8.331.361,33</b>	<b>11.722.021,18</b>
11. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensumme I. - III.)	1.665,05	164.657,65
12. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	191.437,80	26.780,15
<b>IV. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>193.102,85</b>	<b>191.437,80</b>
V. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	193.102,85	191.437,80
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>193.102,85</b>	<b>191.437,80</b>

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die DS Investor GmbH, Dortmund

### *Prüfungsurteil*

Wir haben den Jahresabschluss der DS Investor GmbH, Dortmund, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, der Gewinn- und Verlustrechnung und der Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023.

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

### *Grundlage für das Prüfungsurteil*

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

### *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss*

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

internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen 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 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, den 24. Juni 2024

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Alexander Fernis  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Frank Uwe Anders  
Wirtschaftsprüfer



DEE00111050.1.1

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

---

# ***Testatsexemplar***

DS Investor GmbH  
Dortmund

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN  
ABSCHLUSSPRÜFERS**



## **Inhaltsverzeichnis**

## **Seite**

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. Anhang für das Geschäftsjahr 2022.....	7
4. Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022.....	11
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS.....	1

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

**Bilanz zum 31. Dezember 2022****Aktiva**

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	<b>33.000.000,00</b>	<b>33.000.000,00</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	22.093.870,29	9.669.491,88
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		
EUR 21.840.000,00 (Vorjahr: EUR 9.570.000,00)		
191.437,80	191.437,80	26.780,15
II. Guthaben bei Kreditinstituten	<b>22.285.308,09</b>	<b>9.696.272,03</b>
	<b>55.285.308,09</b>	<b>42.696.272,03</b>

	<b>Passiva</b>	
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	51.500,00	51.500,00
II. Kapitalrücklage	32.998.500,00	32.998.500,00
III. Bilanzverlust	-779.997,61	-642.390,21
	<b>32.270.002,39</b>	<b>32.407.609,79</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Sonstige Rückstellungen	13.519,25	31.574,25
	<b>13.519,25</b>	<b>31.574,25</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Anleihen		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		
EUR 22.118.000 (Vorjahr: EUR 9.585.000,00)	22.118.000,00	9.585.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	1.532,57	41,06
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
EUR 1.532,57 (Vorjahr: EUR 41,06)		
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	584.470,48	489.231,10
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
EUR 584.470,48 (Vorjahr: EUR 489.231,10)		
4. sonstige Verbindlichkeiten	297.783,40	182.815,83
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
EUR 297.783,40 (Vorjahr: EUR 182.815,83)		
	<b>23.001.786,45</b>	<b>10.257.087,99</b>
	<b>55.285.308,09</b>	<b>42.696.272,03</b>

**DS Investor GmbH, Dortmund**

**Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
1. Sonstige betriebliche Erträge	4.890,70	0,00
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	119.538,83	47.559,21
3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 916.785,52 (Vorjahr: EUR 99.491,88)	998.293,14	144.205,77
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen € 1.291,09 (Vorjahr: € 12.650,29)	1.021.252,41	195.466,12
<b>5. Ergebnis nach Steuern/Jahresfehlbetrag</b>	<b>-137.607,40</b>	<b>-98.819,56</b>
6. Verlustvortrag	-642.390,21	-543.570,65
<b>7. Bilanzverlust</b>	<b>-779.997,61</b>	<b>-642.390,21</b>

**DS Investor GmbH, Dortmund**  
**Anhang für das Geschäftsjahr vom**  
**1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022**

---

**Allgemeine Hinweise**

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

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

**Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

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

**Forderungen** sind zum Nennwert angesetzt. Bei erkennbaren Risiken werden Einzelwertberichtigungen vorgenommen.

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

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

**Anleihen** und **Verbindlichkeiten** werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

**Erläuterungen zur Bilanz**

**Finanzanlagevermögen**

Die Anteile an verbundenen Unternehmen betreffen die Dr. Peters Holding GmbH, Dortmund.

## Forderungen

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen in Höhe von EUR 21,84 Mio langfristige zweckgebundene Darlehen an die Dr. Peters Holding GmbH. Davon haben EUR 8,2 Mio eine Laufzeit bis zum 12.08.2024, EUR 5,0 Mio eine Laufzeit bis zum 29.11.2024, EUR 4,0 Mio eine Laufzeit bis zum 30.04.2027 und EUR 4,64 Mio eine Laufzeit bis zum 15.05.2026.

## Eigenkapital

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

## Verbindlichkeiten

Die ausgewiesenen Anleihen setzen sich wie folgt zusammen:

Anleihe	WKN	Betrag	Gezeichnet	Zinssatz	Laufzeit
Anleihe 1	A3E5Q3	5.000.000,00	5.000.000,00	5,25% p.a.	16.08.2021 - 16.08.2024
Anleihe 2	A3E5YU	3.200.000,00	3.200.000,00	5,25% p.a.	12.08.2021 - 20.08.2024
Anleihe 3	A3MP7N	5.000.000,00	5.000.000,00	5,25% p.a.	30.11.2021 - 29.11.2024
Anleihe 4	A3MQQS	4.000.000,00	3.800.000,00	5,75% p.a.	01.05.2022 - 30.04.2027
Anleihe 5	A3MQX0	5.000.000,00	4.056.000,00	5,50% p.a.	15.05.2022 - 15.05.2026
Anleihe 6	A30VGY	5.000.000,00	1.062.000,00	5,50% p.a.	01.12.2022 - 30.11.2025

Im Vorjahr wurden unter Nutzung der Ausnahmeregelung des § 3 Abs. 2 S. 1 WpPG drei Inhaberschuldverschreibungen über EUR 5,0 Mio (WKN: A3E5Q3), EUR 3,2 Mio (WKN: A3E5YU) und EUR 5,0 Mio (WKN: A3MP7N) begeben.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden ebenfalls unter Nutzung der Ausnahmeregelung des § 3 Abs. 2 S. 1 WpPG zwei weitere Inhaberschuldverschreibungen über EUR 4,0 Mio (WKN: A3MQQS) und EUR 5,0 Mio (WKN: A3MQX0) begeben.

Darüber hinaus wurde eine Schuldverschreibung mit durch die CSSF gebilligtem Prospekt vom 21.10.2022 und Emissionsdatum vom 01.12.2022 aufgelegt (WKN: A30VGY). Das ursprüngliche Anleihevolumen von EUR 5,0 Mio wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 02.02.2023 auf EUR 10,0 Mio erhöht.

Die Zeichnungsstände der Anleihen zum Bilanzstichtag 31.12.2022 sind der obenstehenden Übersicht zu entnehmen.

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen sonstige Verbindlichkeiten gegenüber dem Tochterunternehmen Dr. Peters Holding GmbH. Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten abgegrenzte Zinsen in Höhe von TEUR 297 (Vorjahr TEUR 183) für die Anleihen.

**Haftungsverhältnisse**

Die DS Investor GmbH ist, neben anderen Beteiligten, der Verpflichtungsvereinbarung zwischen der Volksbank in Schaumburg eG, Rinteln, (Kreditgeberin und Konsortialführerin) und der DS 143 KG (Kreditnehmerin) vom 07.10.2021 als Sanierungsbeteiligte beigetreten. Ziel der Verpflichtungserklärung ist die Überwindung der Liquiditätskrise der DS 143 KG. Zu diesem Zweck soll die Dr. Peters Holding GmbH von der DS Investor GmbH erhaltene Gesellschafterdarlehen über einen in der Verpflichtungsvereinbarung näher beschriebenen Mechanismus der DS 143 KG zur Verfügung stellen. Bis zum Bilanzstichtag 31.12.2022 hat die DS Investor GmbH insgesamt EUR 21,84 Mio (Vorjahr EUR 9,57 Mio) Gesellschafterdarlehen an die Dr. Peters Holding GmbH ausgereicht.

**Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Es liegen keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen vor.

**Sonstige Angaben****Mitarbeiter**

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

**Geschäftsführung**

Die Gesellschaft wird vertreten durch ihre Geschäftsführer

Frau Kristina Salamon, Düsseldorf  
Herrn Dr. Albert Tillmann, Essen  
Herrn Nils Hübener, Kronberg (seit 28.03.2022)

Die Geschäftsführer haben keine Bezüge von der Gesellschaft erhalten.

## Konzernverhältnisse

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

Dortmund, den 19. Juni 2023  
DS Investor GmbH



Nils Hübener  
Geschäftsführer



Kristina Salamon  
Geschäftsführerin



Dr. Albert Tillmann  
Geschäftsführer

Original liegt vor

DS Investor GmbH, Dortmund

**Kapitalflussrechnung  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022**

		2022	2021
		€	€
1.	Periodenergebnis	-137.607,40	-98.819,56
2.	+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-18.055,00	26.539,25
3.	+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.424,87	107,70
4.	+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	22.959,27	51.260,35
<b>I.</b>	<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>-131.278,26</b>	<b>-20.912,26</b>
5.	- Darlehen an verbundene Unternehmen, die im Umlaufvermögen ausgewiesen werden	-12.270.000,00	-9.570.000,00
6.	+ Erhaltene Zinsen	843.914,73	44.713,89
<b>II.</b>	<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-11.426.085,27</b>	<b>-9.525.286,11</b>
7.	+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	12.638.016,76	9.585.000,00
8.	- Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-11.000,00	0,00
9.	- Gezahlte Zinsen	-904.995,58	-12.650,29
<b>III.</b>	<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>11.722.021,18</b>	<b>9.572.349,71</b>
10.	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensumme I. - III.)	164.657,65	26.151,34
11.	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	26.780,15	628,81
<b>IV.</b>	<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>191.437,80</b>	<b>26.780,15</b>
<b>V.</b>	<b>Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>		
	Liquide Mittel	191.437,80	26.780,15
	<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>191.437,80</b>	<b>26.780,15</b>

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die DS Investor GmbH, Dortmund

*Prüfungsurteil*

Wir haben den Jahresabschluss der DS Investor GmbH, Dortmund, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung und der Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 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.

*Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss*

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

internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen 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 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, den 26. Juni 2023

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Alexander Fernis  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Frank Uwe Anders  
Wirtschaftsprüfer



DEE00083532.1.1

**Ungeprüfte Zwischenfinanzinformationen 2024  
(Bilanz zum 30. Juni 2024,  
Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum  
vom 1. Januar 2024 bis zum 30. Juni 2024)**

## **Zwischenabschluss**

zum 30. Juni 2024

**DS Investor GmbH**

Stockholmer Allee 53

44269 Dortmund

Dr. Peters GmbH & Co. KG

Stockholmer Allee 53

44269 Dortmund

## Zwischenbilanz zum 30.06.2024

## DS Investor GmbH

## Dortmund

## AKTIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		33.000.000,00	33.000.000,00
Summe Anlagevermögen		<u>33.000.000,00</u>	<u>33.000.000,00</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	34.414.542,70		32.309.647,13
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 34.100.000,00 (EUR 32.000.000,00)			
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>21,07</u>		<u>21,07</u>
		34.414.563,77	32.309.668,20
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		21.859,26	193.102,85
Summe Umlaufvermögen		<u>34.436.423,03</u>	<u>32.502.771,05</u>
		<u><b>67.436.423,03</b></u>	<u><b>65.502.771,05</b></u>

## Zwischenbilanz zum 30.06.2024

## DS Investor GmbH

## Dortmund

## PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital		51.500,00	51.500,00
II. Kapitalrücklage		32.998.500,00	32.998.500,00
III. Verlustvortrag		870.701,06	779.997,61
IV. Jahresfehlbetrag		52.354,18	90.703,45
Summe Eigenkapital		<u>32.126.944,76</u>	<u>32.179.298,94</u>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	6.906,00		6.906,00
2. sonstige Rückstellungen	<u>7.462,30</u>		<u>14.792,30</u>
		14.368,30	21.698,30
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Anleihen	34.340.000,00		32.200.000,00
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 34.340.000,00 (EUR 32.200.000,00)			
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.168,96		0,00
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 6.168,96 (EUR 0,00)			
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	644.807,60		794.470,48
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 644.807,60 (EUR 794.470,48)			
4. sonstige Verbindlichkeiten	304.133,41		307.303,33
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 304.133,41 (EUR 307.303,33)			
		<u>35.295.109,97</u>	<u>33.301.773,81</u>
		<u><b>67.436.423,03</b></u>	<u><b>65.502.771,05</b></u>

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2024 bis 30.06.2024

## DS Investor GmbH

## Dortmund

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen		0,00	12,37
2. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	515,00		515,00
b) verschiedene betriebliche Kosten	<u>63.337,37</u>		<u>120.476,56</u>
		63.852,37	120.991,56
3. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		892.980,88	1.797.340,00
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 886.934,46 (EUR 1.685.608,46)			
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		881.167,20	1.760.158,60
- davon an verbundene Unternehmen EUR 10.337,12 (EUR 12.951,17)			
5. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		315,49	6.905,66
<b>6. Ergebnis nach Steuern</b>		<u><b>52.354,18-</b></u>	<u><b>90.703,45-</b></u>
<b>7. Jahresfehlbetrag</b>		<u><b>52.354,18</b></u>	<u><b>90.703,45</b></u>

## Kontennachweis zur Zwischenbilanz zum 30.06.2024

## DS Investor GmbH

## Dortmund

## AKTIVA

Konto	Bezeichnung	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>Anteile an verbundenen Unternehmen</b>				
804 0821	Beteiligung Dr. Peters Holding GmbH		33.000.000,00	33.000.000,00
<b>Forderungen gegen verbundene Unternehmen</b>				
1260 0000	Forderungen gegen verbund. Unternehmen	314.542,70		309.647,13
1265 0821	Darlehn DPH > 1 Jahr	<u>34.100.000,00</u>		<u>32.000.000,00</u>
			34.414.542,70	32.309.647,13
<b>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 34.100.000,00 (EUR 32.000.000,00)</b>				
1265 0821	Darlehn DPH > 1 Jahr			
<b>sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1450 0000	Körperschaftsteuerrückforderung		21,07	21,07
<b>Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</b>				
1840 0000	Sparkasse Dortmund 1314750		21.859,26	193.102,85
			<u>67.436.423,03</u>	<u>65.502.771,05</u>

## Kontennachweis zur Zwischenbilanz zum 30.06.2024

## DS Investor GmbH

## Dortmund

## PASSIVA

Konto	Bezeichnung	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>Gezeichnetes Kapital</b>				
2900 0000	Gezeichnetes Kapital		51.500,00	51.500,00
<b>Kapitalrücklage</b>				
2920 0000	Kapitalrücklage		32.998.500,00	32.998.500,00
<b>Verlustvortrag</b>				
2978 0000	Verlustvortrag vor Verwendung		870.701,06	779.997,61
<b>Jahresfehlbetrag</b>				
	Jahresfehlbetrag		52.354,18	90.703,45
<b>Steuerrückstellungen</b>				
3035 0000	Gewerbesteuerrückstellung § 4 (5b) EStG		6.906,00	6.906,00
<b>sonstige Rückstellungen</b>				
3070 0000	Sonstige Rückstellungen	0,00		250,00
3095 0000	Rückstellungen für Abschluss u. Prüfung	7.462,30		14.542,30
			7.462,30	14.792,30
<b>Anleihen</b>				
3105 0000	Anleihen, nicht konvertibel (1-5 Jahre)		34.340.000,00	32.200.000,00
<b>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 34.340.000,00 (EUR 32.200.000,00)</b>				
3105 0000	Anleihen, nicht konvertibel (1-5 Jahre)			
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>				
3300 0000	Verbindlichkeiten aus Lieferungen+Leist.		6.168,96	0,00
<b>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 6.168,96 (EUR 0,00)</b>				
3300 0000	Verbindlichkeiten aus Lieferungen+Leist.			
<b>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>				
3400 0000	Verbindlichk.gegenüber verbundenen UN	74.807,60		64.470,48
3400 1821	Verbindlichkeiten DPH GmbH EAV	570.000,00		730.000,00
			644.807,60	794.470,48
<b>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 644.807,60 (EUR 794.470,48)</b>				
3400 0000	Verbindlichk.gegenüber verbundenen UN			
3400 1821	Verbindlichkeiten DPH GmbH EAV			
<b>sonstige Verbindlichkeiten</b>				
3500 0000	Sonstige Verbindlichkeiten		304.133,41	307.303,33
Übertrag			67.436.423,03	65.502.771,05

Handelsrecht

## Kontennachweis zur Zwischenbilanz zum 30.06.2024

**DS Investor GmbH****Dortmund**

## PASSIVA

Konto	Bezeichnung	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag			67.436.423,03	65.502.771,05
	<b>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 304.133,41 (EUR 307.303,33)</b>			
3500 0000	Sonstige Verbindlichkeiten			
			<b>67.436.423,03</b>	<b>65.502.771,05</b>

## Kontennachweis zur G.u.V. vom 01.01.2024 bis 30.06.2024

## DS Investor GmbH

## Dortmund

Konto	Bezeichnung	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen</b>				
4930 0000	Erträge Auflösung von Rückstellungen		0,00	12,37
<b>Versicherungen, Beiträge und Abgaben</b>				
6420 0000	Beiträge		515,00	515,00
<b>verschiedene betriebliche Kosten</b>				
6300 0000	Sonstige betriebliche Aufwendungen	49,05		331,07
6303 0000	Fremdleistungen und Fremdarbeiten	55.639,79		100.592,75
6827 0000	Abschluss- und Prüfungskosten	7.200,00		18.928,46
6855 0000	Nebenkosten des Geldverkehrs	448,53		624,28
			63.337,37	120.476,56
<b>sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>				
7110 0000	Sonstiger Zinsertrag	6.046,42		111.731,54
7119 0000	Sonstige Zinserträge aus verb.Untern.	886.934,46		1.685.608,46
			892.980,88	1.797.340,00
<b>davon aus verbundenen Unternehmen EUR 886.934,46 (EUR 1.685.608,46)</b>				
7119 0000	Sonstige Zinserträge aus verb.Untern.			
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>				
7320 0000	Zinsaufwendungen f.lfr.Verbindlichkeit.	870.830,08		1.747.207,43
7329 0000	Zinsaufw. für lfr. Verbindlichk.verb.UN	10.337,12		12.951,17
			881.167,20	1.760.158,60
<b>davon an verbundene Unternehmen EUR 10.337,12 (EUR 12.951,17)</b>				
7329 0000	Zinsaufw. für lfr. Verbindlichk.verb.UN			
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>				
7600 0000	Körperschaftsteuer	0,00		20,00-
7608 0000	Solidaritätszuschlag	0,00		1,07-
7610 0000	Gewerbesteuer	0,00		6.906,00
7630 0000	Kapitalertragsteuer 25 % (KapG)	299,07		19,66
7633 0000	SolZ auf Kapitalertragsteuer 25 % (KapG)	16,42		1,07
			315,49	6.905,66
<b>Jahresfehlbetrag</b>			<b>52.354,18</b>	<b>90.703,45</b>

**Ungeprüfte Zwischenfinanzinformationen 2023  
(Bilanz zum 30. Juni 2023,  
Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum  
vom 1. Januar 2023 bis zum 30. Juni 2023)**

## **Zwischenabschluss**

zum 30. Juni 2023

**DS Investor GmbH**

Stockholmer Allee 53

44269 Dortmund

Dr. Peters GmbH & Co. KG

Stockholmer Allee 53

44269 Dortmund

## Zwischenbilanz zum 30.06.2023

## DS Investor GmbH

## Dortmund

## AKTIVA

## PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR		EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Finanzanlagen				I. Gezeichnetes Kapital		51.500,00	51.500,00
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		33.000.000,00	33.000.000,00	II. Kapitalrücklage		32.998.500,00	32.998.500,00
Summe Anlagevermögen		33.000.000,00	33.000.000,00	III. Verlustvortrag		779.997,61	642.390,21
<b>B. Umlaufvermögen</b>				IV. Jahresfehlbetrag		134.394,27	137.607,40
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				Summe Eigenkapital		32.135.608,12	32.270.002,39
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		32.303.732,88	22.093.870,29	<b>B. Rückstellungen</b>			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 32.000.000,00 (EUR 21.840.000,00)				1. sonstige Rückstellungen		367.686,25	13.519,25
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		9.806,37	191.437,80	<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
Summe Umlaufvermögen		32.313.539,25	22.285.308,09	1. Anleihen	32.197.000,00		22.118.000,00
				- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 32.197.000,00 (EUR 22.118.000,00)			
				2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.500,30		1.532,57
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 4.500,30 (EUR 1.532,57)			
Übertrag		65.313.539,25	55.285.308,09	Übertrag	32.201.500,30		22.119.532,57
						32.503.294,37	32.283.521,64

Handelsrecht

## Zwischenbilanz zum 30.06.2023

## DS Investor GmbH

## Dortmund

## AKTIVA

## PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR		EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag	65.313.539,25	55.285.308,09		Übertrag	32.201.500,30	32.503.294,37	32.283.521,64
				3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	608.744,58		584.470,48
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 608.744,58 (EUR 584.470,48)			
				4. sonstige Verbindlichkeiten	0,00		297.783,40
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 0,00 (EUR 297.783,40)			
						32.810.244,88	23.001.786,45
	<b>65.313.539,25</b>	<b>55.285.308,09</b>			<b>65.313.539,25</b>	<b>55.285.308,09</b>	

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2023 bis 30.06.2023

## DS Investor GmbH

## Dortmund

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen		12,37	4.890,70
2. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	265,00		515,00
b) verschiedene betriebliche Kosten	111.588,61		115.065,50
c) übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>0,00</u>		<u>3.958,33</u>
		111.853,61	119.538,83
3. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		908.461,42	998.293,14
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 797.808,50 (EUR 916.785,52)			
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		931.014,45	1.021.252,41
- davon an verbundene Unternehmen EUR 4.274,10 (EUR 1.291,09)			
<b>5. Ergebnis nach Steuern</b>		<u><b>134.394,27-</b></u>	<u><b>137.607,40-</b></u>
<b>6. Jahresfehlbetrag</b>		<u><b>134.394,27</b></u>	<u><b>137.607,40</b></u>

## Kontennachweis zur Zwischenbilanz zum 30.06.2023

## DS Investor GmbH

## Dortmund

## AKTIVA

Konto	Bezeichnung	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
	<b>Anteile an verbundenen Unternehmen</b>			
804 0821	Beteiligung Dr. Peters Holding GmbH		33.000.000,00	33.000.000,00
	<b>Forderungen gegen verbundene Unternehmen</b>			
1260 0000	Forderungen gegen verbund. Unternehmen	303.732,88		253.870,29
1265 0821	Darlehn DPH > 1 Jahr	<u>32.000.000,00</u>		<u>21.840.000,00</u>
			32.303.732,88	22.093.870,29
	<b>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 32.000.000,00 (EUR 21.840.000,00)</b>			
1265 0821	Darlehn DPH > 1 Jahr			
	<b>Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Gut- haben bei Kreditinstituten und Schecks</b>			
1840 0000	Sparkasse Dortmund 1314750		9.806,37	191.437,80
			<u>65.313.539,25</u>	<u>55.285.308,09</u>

## Kontennachweis zur Zwischenbilanz zum 30.06.2023

## DS Investor GmbH

## Dortmund

## PASSIVA

Konto	Bezeichnung	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>Gezeichnetes Kapital</b>				
2900 0000	Gezeichnetes Kapital		51.500,00	51.500,00
<b>Kapitalrücklage</b>				
2920 0000	Kapitalrücklage		32.998.500,00	32.998.500,00
<b>Verlustvortrag</b>				
2978 0000	Verlustvortrag vor Verwendung		779.997,61	642.390,21
<b>Jahresfehlbetrag</b>				
	Jahresfehlbetrag		134.394,27	137.607,40
<b>sonstige Rückstellungen</b>				
3070 0000	Sonstige Rückstellungen	361.086,25		250,00
3095 0000	Rückstellungen für Abschluss u. Prüfung	<u>6.600,00</u>		<u>13.269,25</u>
			367.686,25	13.519,25
<b>Anleihen</b>				
3105 0000	Anleihen, nicht konvertibel (1-5 Jahre)		32.197.000,00	22.118.000,00
<b>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 32.197.000,00 (EUR 22.118.000,00)</b>				
3105 0000	Anleihen, nicht konvertibel (1-5 Jahre)			
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>				
3300 0000	Verbindlichkeiten aus Lieferungen+Leist.		4.500,30	1.532,57
<b>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 4.500,30 (EUR 1.532,57)</b>				
3300 0000	Verbindlichkeiten aus Lieferungen+Leist.			
<b>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>				
3400 0000	Verbindlichk.gegenüber verbundenen UN	68.744,58		64.470,48
3400 1821	Verbindlichkeiten DPH GmbH EAV	<u>540.000,00</u>		<u>520.000,00</u>
			608.744,58	584.470,48
<b>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 608.744,58 (EUR 584.470,48)</b>				
3400 0000	Verbindlichk.gegenüber verbundenen UN			
3400 1821	Verbindlichkeiten DPH GmbH EAV			
<b>sonstige Verbindlichkeiten</b>				
3500 0000	Sonstige Verbindlichkeiten		0,00	297.783,40
Übertrag			<u>65.313.539,25</u>	<u>55.285.308,09</u>
				Handelsrecht

## Kontennachweis zur Zwischenbilanz zum 30.06.2023

**DS Investor GmbH****Dortmund**

## PASSIVA

Konto	Bezeichnung	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
	Übertrag		65.313.539,25	55.285.308,09
	<b>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 0,00 (EUR 297.783,40)</b>			
3500 0000	Sonstige Verbindlichkeiten			
			<b>65.313.539,25</b>	<b>55.285.308,09</b>

## Kontennachweis zur G.u.V. vom 01.01.2023 bis 30.06.2023

## DS Investor GmbH

## Dortmund

Konto	Bezeichnung	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen</b>				
4930 0000	Erträge Auflösung von Rückstellungen		12,37	4.890,70
<b>Versicherungen, Beiträge und Abgaben</b>				
6420 0000	Beiträge		265,00	515,00
<b>verschiedene betriebliche Kosten</b>				
6300 0000	Sonstige betriebliche Aufwendungen	298,37		5.483,31
6303 0000	Fremdleistungen und Fremdarbeiten	99.842,75		85.049,38
6825 0000	Rechts- und Beratungskosten	0,00		1.100,05
6827 0000	Abschluss- und Prüfungskosten	10.960,57		22.685,27
6855 0000	Nebenkosten des Geldverkehrs	<u>486,92</u>		<u>747,49</u>
			111.588,61	115.065,50
<b>übrige sonstige betriebliche Aufwendungen</b>				
6960 0000	Periodenfremde Aufwendungen		0,00	3.958,33
<b>sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>				
7110 0000	Sonstiger Zinsertrag	110.652,92		81.507,62
7119 0000	Sonstige Zinserträge aus verb.Untern.	<u>797.808,50</u>		<u>916.785,52</u>
			908.461,42	998.293,14
<b>davon aus verbundenen Unternehmen EUR 797.808,50 (EUR 916.785,52)</b>				
7119 0000	Sonstige Zinserträge aus verb.Untern.			
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>				
7320 0000	Zinsaufwendungen f.lfr. Verbindlichkeit.	926.740,35		1.019.961,32
7329 0000	Zinsaufw. für lfr. Verbindlichk.verb.UN	<u>4.274,10</u>		<u>1.291,09</u>
			931.014,45	1.021.252,41
<b>davon an verbundene Unternehmen EUR 4.274,10 (EUR 1.291,09)</b>				
7329 0000	Zinsaufw. für lfr. Verbindlichk.verb.UN			
<b>Jahresfehlbetrag</b>			<u><u>134.394,27</u></u>	<u><u>137.607,40</u></u>