Wertpapierprospekt

für das öffentliche Angebot von Order-Schuldverschreibungen

5 % p.a. festverzinsliche Order-Schuldverschreibungen 2020

der

Deutsches Finanzkontor S.A.

Handelsregister (*Registre de Commerce et des Sociétés*) Luxemburg, Nr. B227961,
errichtet als Verbriefungsgesellschaft gemäß dem Luxemburger Verbriefungsgesetz vom 22. März 2004 in der jeweils geltenden Fassung, handelnd für das

Compartment DFK 2020-1

(die "Emittentin")

unterlegt mit Genussscheinen der

Deutsches Finanzkontor AG
Immobilien · Investment · Vorsorgekonzepte

Die Emittentin wird voraussichtlich am 17. Februar 2020 bis zu 2.000.000 Order-Schuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 10,00 und im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 20.000.000,00 (die "**Schuldverschreibungen**") begeben. Die Schuldverschreibungen werden ab dem Zeichnungsdatum (einschließlich) bis zum Datum der Fälligkeit (ausschließlich) mit 5 % jährlich verzinst, zahlbar jährlich jeweils nachträglich am Datum, zu dem nach den unterlegten Genussscheinen eine Gewinnzahlung fällig ist. Die Schuldverschreibungen begründen nicht gesicherte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander und mit anderen nicht gesicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin gleichrangig sind, soweit diesen Verbindlichkeiten nicht durch zwingende gesetzliche Bestimmungen ein Vorrang eingeräumt wird.

International Securities Identification Number: LU2049694347

Dieses Dokument (der "**Prospekt**"), ergänzt durch etwaige zukünftig veröffentlichte Nachträge, ist ein Wertpapierprospekt im Sinne des Artikels 6 Absatz 3 Alt. 1 der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2017 (die "**Prospektverordnung**"), zum Zwecke eines öffentlichen Angebots der Schuldverschreibungen in der Bundesrepublik Deutschland. Dieser Prospekt wird in elektronischer Form auf den Internetseiten der Emittentin (www.dfksa.com) und auf der Website der Luxemburger Börse (*Bourse de Luxembourg*, www.bourse.lu) veröffentlicht. Dieser Prospekt wurde von der luxemburgischen Wertpapieraufsichtsbehörde (*Commission de Surveillance du Secteur Financier*, die "**CSSF**") in ihrer Eigenschaft als zuständige Behörde im Sinne der Prospektverordnung und gemäß Artikel 6 Absatz 1 des Gesetzes betreffend den Prospekt über Wertpapiere (*Loi relative aux prospectus pour valeurs mobilières*) vom 16. Juli 2019, das die Prospektverordnung in Luxemburg ergänzt (das "**Luxemburger Wertpapierprospektgesetz**") gebilligt und an die deutsche Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) gemäß Artikel 19 des Luxemburger Wertpapierprospektgesetzes notifiziert. Die CSSF hat diesen Prospekt nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Prospektverordnung gebilligt. Eine solche Billigung sollte nicht als eine Befürwortung der Emittentin, die Gegenstand dieses Prospekts ist, erachtet werden. Die Anleger sollten ihre eigene Bewertung der Eignung dieser Wertpapiere für die Anlage vornehmen. Die CSSF übernimmt gemäß Artikel 6 Absatz 4 des Luxemburger Wertpapierprospektgesetzes keine Verantwortung für die wirtschaftliche oder finanzielle Kreditwürdigkeit der Transaktion oder die Qualität und Zahlungsfähigkeit der Emittentin.
Die in dem Prospekt beschriebene Transaktion oder Struktur stellt keine „Verbriefung“ im Sinne Verordnung (EU) 2017/2402 des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 12. Dezember 2017 dar.
Die Schuldverschreibungen sind nicht und werden nicht im Rahmen dieses Angebots gemäß dem United States Securities Act von 1933 in der jeweils geltenden Fassung (der "**US Securities Act**") 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 US Securities Act definiert) weder angeboten noch verkauft werden.

Ab dem 18. Februar 2021 ist dieser Prospekt nicht mehr 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.

17. Februar 2020

Inhaltsverzeichnis

Kapitel **Seite**

(I) ZUSAMMENFASSUNG 4

(II) ALLGEMEINE INFORMATIONEN 4

(1) Prospektverantwortung 11
(2) Sachverständige 11
(3) Von Dritten übernommene Angaben 11
(4) Billigung 11
(5) Abschlussprüfer 11
(6) Zukunftsgerichtete Aussagen 11
(7) Hinweis zu Finanz- und Zahlenangaben 12

(III) RISIKOFAKTOREN 13

(1) Grundsätzlicher Hinweis 13
(2) Risiken in Bezug auf die Emittentin 13
(3) Risiken in Bezug auf die Schuldnerin bzw. Darlehensgeberin DFK Deutsches Finanzkontor AG 16
(4) Marktbezogene Risiken 21
(5) Risiken in Bezug auf die Schuldverschreibungen 23
(6) Risiken in Bezug auf die Genussscheine 25
(7) Risiken auf der Ebene der Anleger 27

(IV) DIE SCHULDVERSCHREIBUNGEN UND DAS ANGEBOT 28

(1) Grundlegende Angaben 28
(2) Angaben über die Wertpapiere 28
(3) Konditionen des öffentlichen Angebots 34
(4) Zulassung zum Handel und Handelsregeln 36
(5) Weitere Angaben 36
(6) Basisvermögenswerte 37
(7) Struktur und Kapitalfluss 39
(8) "Ex-Post"-Informationen 45

(V) DIE GENUSSSCHEINE 46

(1) Allgemein 46
(2) Definitionen 46
(3) Begebung und Einteilung der Genussscheine 47
(4) Erwerb von Genussscheinen 47
(5) Qualifizierter Rangrücktritt 47
(6) Gewinnausschüttung auf die Gennussscheine 48
(7) Verlustbeteiligung 48
(8) Keine Gesellschafterrechte 48
(9) Laufzeit, Kündigung, Rückzahlung 48
(10) Weiteres Fremdkapital 49

(VI) DER DARLEHENSVERTRAG 50

(1) Allgemein 50
(2) Darlehen 50
(3) Auszahlung 50
(4) Mittelverwendung 50
(5) Rückzahlung 50
(6) Zinsen 51
(7) Allgemeine Verpflichtungen 51

(8) Kündigung 51
(9) Zahlungen 52
(VII) DIE EMITTENTIN 53
(1) Allgemeine Angaben 53
(2) Geschäftsüberblick 53
(3) Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane 54
(4) Hauptaktionäre 55
(5) Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 55
(6) Einsehbare Dokumente 55
(VIII) DIE SCHULDNERIN DFK DEUTSCHES FINANZKONTOR AG 56
(1) Einleitung 56
(2) Abschlussprüfer 56
(3) Geschäftsgeschichte und Geschäftsentwicklung 56
(4) Überblick über die Geschäftstätigkeit 56
(5) Organisationsstruktur 57
(6) Trendinformationen 59
(7) Gewinnprognosen oder -schätzungen 59
(8) Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane 59
(9) Hauptaktionäre 60
(10) Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 60
(11) Wesentliche Verträge 60
(12) Verfügbare Dokumente 61
(13) Angaben von Seiten Dritter, Erklärungen von Seiten Sachverständiger und Interessenerklärungen 61
(IX) BESTEUERUNG 62
ANLAGE 1 – ANLEIHEBEDINGUNGEN 63
ANLAGE 2 – GENUSSSCHEINBEDINGUNGEN 72
ANLAGE 3 – DARLEHENSVERTRAG 78
ANLAGE 4 – JAHRESABSCHLUSS EMITTENTIN 2018 83
ANLAGE 5 – JAHRESABSCHLUSS SCHULDNERIN 2017 97
ANLAGE 6 – JAHRESABSCHLUSS SCHULDNERIN 2018 116
ANLAGE 7 – DEFINITIONEN 135

(I) ZUSAMMENFASSUNG

Einleitung mit Warnhinweisen
Bezeichnung und ISIN
Bei den Wertpapieren handelt es sich Order-Schuldverschreibungen. Die Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN) lautet LU2049694347.
Identität und Kontaktdaten des Emittenten; LEI
Deutsches Finanzkontor S.A., handelnd für das Compartment DFK 2020-1 62, Avenue de la Liberté L-1930 Luxembourg, Großherzogtum Luxemburg, Telefonnr. +352 263778-1, Fax +352 263778-26 LEI: 391200V0NVCBYLNDOD80
Anbieter
Anbieter ist die Emittentin selbst.
Identität und Kontaktdaten der billigenden Behörde
Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF), 283, route d'Arlon, L-1150 Luxembourg, Telefon: (+352) 26 25 1 - 1 (Telefonzentrale), Fax: (+352) 26 25 1 – 2601, E-Mail: direction@cssf.lu.
Datum der Billigung des Prospekts
17. Februar 2020
Warnhinweise
Die folgende Zusammenfassung sollte als Prospekteinleitung verstanden werden. Der Anleger sollte sich bei jeder Entscheidung in die Wertpapiere zu investieren, auf den Prospekt als Ganzen stützen. Der Anleger kann das gesamte angelegte Kapital oder Teile davon verlieren. Ein Anleger, der wegen der in dem Prospekt enthaltenen Angaben Klage einreichen will, muss nach den nationalen Rechtsvorschriften seines Mitgliedstaats möglicherweise für die Übersetzung des Prospekts aufkommen, bevor das Verfahren eingeleitet werden kann. Zivilrechtlich haften nur diejenigen Personen, die die Zusammenfassung samt etwaiger Übersetzungen vorgelegt und übermittelt haben, und dies auch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung verglichen mit den anderen Teilen des Prospekts irreführend, unrichtig oder inkohärent ist oder verglichen mit den anderen Teilen des Prospekts wesentliche Angaben, die in Bezug auf Anlagen in die betreffenden Wertpapiere für die Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen, vermissen lassen. **Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.**
Basisinformationen über den Emittenten
„Wer ist der Emittent der Wertpapiere?"
Sitz und Rechtsform, LEI, geltendes Recht und Land der Eintragung Der Sitz der Emittentin ist Luxemburg. Die Emittentin ist im Großherzogtum Luxemburg gegründet und eingetragen und hat die Rechtsform einer Aktiengesellschaft (*Société anonyme*, SA) luxemburgischen Rechts.
Haupttätigkeit
Der Gesellschaftszweck der Emittentin umfasst den Abschluss und die Durchführung von Transaktionen, die gemäß dem Luxemburger Verbriefungsgesetz vom 22. März 2004 in der jeweils geltenden Fassung zugelassen sind, einschließlich unter anderem des Erwerbs und der Übernahme auf jegliche Weise, ob unmittelbar oder durch ein anderes Vehikel, von Risiken die von Ansprüchen, Gütern, Waren, strukturierten Produkten oder anderen Vermögenswerten (einschließlich jeder Art von Wertpapieren) abhängen, ob beweglich oder unbeweglich, materiell oder immateriell, Forderungen oder Verbindlichkeiten Dritter (einschließlich luxemburgischer oder ausländischer Gesellschaften) oder betreffend sämtliche oder Teile der von Dritten ausgeübten Tätigkeiten und die Begebung von Wertpapieren, deren Wert oder Ertrag nach Maßgabe des Luxemburger Verbriefungsgesetz vom 22. März 2004 von solchen Risiken abhängt. Die Emittentin darf ihre geschäftlichen Aktivitäten entweder direkt oder durch eine andere Gesellschaft (einschließlich, aber nicht beschränkt auf Fonds) oder anderweitig ausüben lassen, solange dies nicht gegen das Luxemburger Verbriefungsgesetz vom 22. März 2004 verstößt. Unter keinen Umständen darf die Gesellschaft Wertpapiere dauerhaft (im Sinne des Luxemburger Verbriefungsgesetzes) an die Öffentlichkeit ausgeben. Die Emittentin darf unter Ausschluss von Banktätigkeiten Transaktionen durchführen, die mittelbar oder unmittelbar mit ihrem Gesellschaftszweck zusammenhängen, und alle gesetzlich zulässigen Handlungen oder Befugnisse ausüben, die nach dem für die Emittentin geltenden Luxemburger Verbriefungsgesetz vom 22. März 2004 für Verbriefungsvehikel zulässig sind, die jeweils für die Erfüllung des vorgenannten Gesellschaftszwecks zugehörig und notwendig oder förderlich sind; vorausgesetzt, dass diese den vorgenannten Zwecken nicht entgegenstehen.
Hauptanteilseigner
Alleinige Aktionär der Emittentin zum Datum der Prospektaufstellung ist Herr Valeri Spady als Inhaber der Firma "Deutsches Finanzkontor Valeri Spady e.K.", eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Kiel unter HRA 4793 KI. Darüber hinaus bestehen an der Emittentin keine unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse.

Identität der Hauptgeschäftsführer

Valeri Spady (Verwaltungsratsvorsitzender)

Thierry Albert Kohnen (Verwaltungsratsmitglied)

David Muller (Verwaltungsratsmitglied)

Identität des Abschlussprüfers

Ernst & Young Luxembourg S.A., mit eingetragener Geschäftsanschrift 35E, Avenue John F. Kennedy, L-1855 Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, eingetragen im Handelsregister (*Registre de Commerce et des Sociétés*) Luxemburg unter der Nr. B47771

„Welches sind die wesentlichen Finanzinformationen über den Emittenten?"

Gewinn- und Verlustrechnung von Zweckgesellschaften in Bezug auf forderungsbesicherte Wertpapiere

	2018	**2017 N/A (Gesellschaft noch nicht gegründet)**
Nettogewinn/-verlust	- € 6.912,24	N/A

Bilanz von Zweckgesellschaften in Bezug auf forderungsbesicherte Wertpapiere

	2018	**2017 N/A**
Summe der Vermögensverwerte	€ 29.787,76	N/A
Gesamtverbindlichkeiten	€ 29.787,76	N/A
als erfolgwirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet designierte finanzielle Vermögensverwerte	€ 0	N/A
finanzielle Vermögensverwerte aus derivativen Finanzinstrumenten	€ 0	N/A
nichtfinanzielle Vermögenswerte, die für die Geschäftstätigkeit des Unternehmens von wesentlicher Bedeutung sind	€ 0	N/A
als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet designierte finanzielle Verbindlichkeiten	€ 0	N/A
finanzielle Verbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten	€ 0	N/A

Der Bestätigungsvermerk zu den historischen Finanzinformationen enthält keine Einschränkungen.

Welches sind die zentralen Risiken, die für den Emittenten spezifisch sind?"

Zentrale Angaben zu den zentralen Risiken, die dem Emittenten eigen sind

Die nachfolgenden Risiken können erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin führen. Dies kann zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen an die Anleger sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Anleihekapitals und des Agio durch die Anleger führen:

Risiko der Insolvenz der Emittentin

Die Anleihegläubiger tragen als Gläubiger der Emittentin das Risiko von deren Insolvenz. Die Ansprüche der Anleihegläubiger gegenüber der Emittentin sind nicht gesichert.

Zudem kann unter den Voraussetzungen der anwendbaren Insolvenzvorschriften ein Insolvenzverwalter bereits geleistete Zahlungen an die Anleihegläubiger zurückfordern. Diese Rückzahlungen müsste der Anleihegläubiger aus seinem sonstigen Vermögen leisten. Dadurch könnte sein sonstiges Vermögen gefährdet werden, und die Privatinsolvenz könnte eintreten.

Risiken eines möglichen Fremdkapitaleinsatzes durch die Emittentin

Die Emittentin hat sich vorbehalten, die Emission der Schuldverschreibungen durch die Begebung von Schuldverschreibungen mit im Wesentlichen gleicher Ausstattung aufzustocken. Zudem ist die Emittentin nicht in der Aufnahme sonstigen Fremdkapitals beschränkt. Ist das sonstige Fremdkapital ungesichert, ist es gleichrangig mit den Ansprüchen der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen zu bedienen. Werden für das Fremdkapital Sicherheiten gestellt, so bestehen hinsichtlich dieser Sicherheiten Aus- oder Absonderungsrechte. In beiden Fällen besteht das Risiko, dass angesichts der auch oder gar vorrangig zu bedienenden Fremdmittel nicht mehr ausreichend Liquidität zur Zahlung an die Anleihegläubiger zur Verfügung steht. Sofern hinsichtlich des sonstigen Fremdkapitals kein qualifizierter Rangrücktritt vereinbart würde, stünde den Fremdkapitalgebern bei Zahlungsausfällen auch die Möglichkeit der Zwangsvollstreckung, Sicherheitenverwertung und Stellung von Insolvenzanträgen gegen die Emittentin offen.

Potentielle Interessenkonflikte

Alleiniger Gesellschafter der Emittentin ist Herr Valeri Spady als Inhaber der Firma „Deutsches Finanzkontor Valeri Spady e.K.". Herr Valeri Spady als Inhaber der Firma „Deutsches Finanzkontor Valeri Spady e.K." ist gleichzeitig alleiniger Gesellschafter der Schuldnerin und Darlehensgeberin sowie des Servicers DFK Deutsches Finanzkontor AG und der Platzierungsgesellschaft DFK Platzierungsmanagement GmbH. Ferner ist Herr Valeri Spady Verwaltungsratsmitglied der Emittentin, Vorstandsvorsitzender der Schuldnerin bzw. Darlehensgeberin bzw. des Servicers DFK Deutsches Finanzkontor AG und Geschäftsführer der DFK Platzierungsmanagement GmbH. Durch diese Vielzahl der Positionen des Herrn Valeri Spady kann es im Rahmen des Angebots der Schuldverschreibungen und der darauffolgenden Entwicklungen zu Interessenkonflikten bei Herrn Valeri Spady kommen. Insbesondere besteht ein potentieller Interessenkonflikt im Hinblick auf den Servicingvertrag, da der Servicer DFK Deutsches Finanzkontor AG die Genussscheine (die Forderungen gegen sich selbst in der Eigenschaft als Genussscheinemittentin bzw. Schuldner

verbriefen) für den Genussscheininhaber (d.h. die Emittentin) verwaltet. Der Servicingvertrag sieht allerdings für den Fall, dass die Emittentin aufgrund dieses Interessenkonflikts begründete Zweifel an der angemessenen Verwaltung der Genussscheine hegt, ein außerordentliches Kündigungsrechte des Servicingvertrages seitens der Emittentin vor.

Wirtschaftliche Koppelung an die DFK Deutsches Finanzkontor AG

Die einzigen materiellen Vermögensgegenstände der Emittentin sind die Genussscheine und die Darlehensforderungen gegen die DFK Deutsches Finanzkontor AG. Die Emittentin wurde ausschließlich für die Verbriefung der Genussscheine und Vergabe der Schuldverschreibungen gegründet. Die künftig zu erwartenden Ergebnisse der Emittentin sind demnach nahezu vollständig abhängig vom wirtschaftlichen Handeln und wirtschaftlichen Erfolg der Schuldnerin bzw. Darlehensgeberin DFK Deutsches Finanzkontor AG. Negative wirtschaftliche Entwicklungen der DFK Deutsches Finanzkontor AG können sich somit direkt negativ auf die wirtschaftliche Situation der Emittentin auswirken. Durch die Konzentration der Tätigkeit der Schuldnerin DFK Deutsches Finanzkontor AG auf den Immobilienmarkt ist diese und damit auch die Emittentin den allgemeinen Risiken des Immobilienmarktes ausgesetzt. Die Nettoeinnahmen aus Immobiliengeschäften und der Wert von Immobilien können von einer ganzen Reihe von Faktoren des Immobiliensektors negativ beeinflusst werden.

Prognoserisiko

Die Entwicklung der Schuldverschreibungen ist von vielfältigen rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Umständen abhängig. Diese können sich über die voraussichtliche Laufzeit der Schuldverschreibungen auch ändern, ohne dass diese Änderungen vorhersehbar oder von der Emittentin beeinflusst werden können. Dieser Prospekt enthält Aussagen, die auf die Zukunft gerichtet sind, wobei die Aussagen insbesondere subjektive Zielvorstellungen hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung der Emittentin enthalten, die mit Unsicherheiten und Risiken verbunden sind. Diese Aussagen geben die gegenwärtigen Einschätzungen und Erwartungen der Emittentin im Hinblick auf künftige Ereignisse wieder. Die Einschätzungen können Wahrnehmungs- oder Beurteilungsfehler beinhalten und sich somit als unzutreffend erweisen. Auch nimmt die Prognosegenauigkeit mit zunehmender Dauer des Prognosezeitraums ab.

Allgemeine steuerliche Risiken

Die in diesem Prospekt aufgeführten steuerlichen Grundlagen geben zwar die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung gültige Rechtslage wieder. Das deutsche und Luxemburger Steuerrecht unterliegt jedoch einem dauernden Wandel. Zukünftige Gesetzesänderungen und abweichende Gesetzesauslegungen durch Finanzbehörden und Gerichte könnten zu einer höheren Steuerlast der Emittentin führen.

Risiken aus abweichender steuerlicher Bewertung

Jegliche steuerliche Bewertung ist bis zur Veranlagung nicht endgültig und kann zudem von den Steuerbehörden geändert werden. Die Änderungen können u.a. Abschreibungen, die Abzugsfähigkeit von Zinsen, die Anwendbarkeit steuerlicher Ausnahmen, die Vereinbarkeit mit einem Drittvergleichsprinzip oder die Gewinn- und Verlustkonsolidierung zwischen verschiedenen Rechtspersonen betreffen. In der Folge kann sich die steuerliche Bemessungsgrundlage für die Emittentin erhöhen, potentielle steuerliche Verluste und Verlustvorträge können reduziert werden, oder die Emittentin kann verpflichtet werden, höhere Steuern zu zahlen.

Risiko der Einzelzwangsvollstreckung

Den Anleihegläubigern wurden keine Sicherheiten an den von der Emittentin gezeichneten Genussscheinen und den Darlehensforderungen der Emittentin gegen die DFK Deutsches Finanzkontor AG gestellt. Drittgläubigern der Emittentin stehen daher Einzelzwangsvollstreckungsmaßnahmen in die Genussscheine und die Darlehensforderungen gegen die DFK Deutsches Finanzkontor AG offen.

Basisinformationen über die Wertpapiere

„Welches sind die wichtigsten Merkmale der Wertpapiere?“

Art, Gattung und ISIN der Wertpapiere

Gegenstand des Angebots sind bis zu 2.000.000 mit 5 % verzinsliche Order-Schuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 10,00 und im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 20.000.000,00. Die Schuldverschreibungen begründen nicht gesicherte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander und mit anderen nicht gesicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin gleichrangig sind, soweit diesen Verbindlichkeiten nicht durch zwingende gesetzliche Bestimmungen ein Vorrang eingeräumt wird.

Die International Securities Identification Number lautet: LU2049694347.

Die Schuldverschreibungen werden in einer einzigen Tranche ausgegeben und sind vollständig eingezahlt. Es ist ein Agio von 5 % des Nennbetrages zu zahlen.

Währung der Wertpapieremission

Euro (EUR).

Zins, Tilgung, Rendite und Vertreter der Schuldtitelinhaber

Nominaler Zinssatz

Der nominale Zinssatz der Wertpapiere beträgt 5,00 % jährlich, bezogen auf den eingezahlten Nennbetrag.

Datum, ab dem die Zinsen zahlbar werden, und Zinsfälligkeitstermine

Die Schuldverschreibungen werden ab dem Verzinsungsbeginn (17. Februar 2020) bis zum Tag ihrer Rückzahlung (ausschließlich) verzinst. Vorbehaltlich bestimmter Umstände wird jede Zinszahlung zur Zahlung fällig entweder (i) am 30. Juni eines Jahres oder, falls dies kein Geschäftstag ist, am darauf folgenden Geschäftstag, oder (ii), falls an dem 30. Juni, der Jahresabschlusses der Schuldnerin DFK Deutsches Finanzkontor AG für das betreffende Geschäftsjahr noch nicht festgestellt ist, an dem auf die Feststellung folgenden Geschäftstag, je nachdem, welcher Tag der spätere ist. Der erste Zinszahlungstag ist das erste so bestimmte Datum nach der Zeichnung der betreffenden Schuldverschreibung

Zinsen werden jedoch nur aus der jeweiligen Gewinnausschüttungszahlung und Darlehensauszahlung, die die Emittentin jeweils tatsächlich von der Schuldnerin bzw. der Darlehensgeberin DFK Deutsches Finanzkontor AG erhalten hat, abzüglich bestimmter seit dem letzten Fälligkeitstag

angefallenen operativen Kosten, gezahlt.

Falls die von der Schuldnerin DFK Deutsches Finanzkontor AG geschuldete Gewinnausschüttungszahlung geringer ist als die nach den Genussscheinbedingungen an dem betreffenden Fälligkeitstag maximal fällig werdende Gewinnausschüttungszahlung, reduziert sich der auf jede Schuldverschreibung zahlbare Betrag dem Verhältnis entsprechend. Kommt es aufgrund der Genussscheinbedingungen zur Nachzahlung ausgefallener Gewinnausschüttungen an die Emittentin, benutzt die Emittentin diese Gewinnausschüttungszahlungen sowie die korrespondierenden Darlehensauszahlungen zur Nachzahlung von Zinszahlungen auf diese Schuldverschreibungen, die aufgrund des Ausfalls der Gewinnausschüttungszahlungen nicht oder nicht vollständig gezahlt wurden. Auf die einzelnen Schuldverschreibungen entfällt jeweils ein verhältnismäßiger Anteil aller vorstehend genannten zahlbaren Beträge (auf den nächsten vollen Cent abgerundet). Die Emittentin ist nicht verpflichtet, Zinszahlungen, die aufgrund dieser Bindung an die Genussscheine ganz oder teilweise ausfallen, nachzuholen.

Falls der Tag der Zahlung der Gewinnausschüttungszahlung nach Maßgabe der Genussscheinbedingungen verschoben wird, erfolgt auf den insoweit nach dem vorgesehenen Fälligkeitstag gezahlten Betrag der Zinszahlung der maßgeblichen Gewinnperiode keine Zahlung von Zinsen oder von sonstigen Beträgen

Fälligkeitstermin und Vereinbarungen für die Darlehenstilgung, einschließlich der Rückzahlungsverfahren

Die Laufzeit der Schuldverschreibungen ist unbestimmt. Die Emittentin kann die Schuldverschreibungen mit Wirkung zu einem Datum ab dem 31. Dezember 2025 (das Mindestdatum) insgesamt kündigen. Jeder Anleihegläubiger kann seine Schuldverschreibungen ordentlich gemäß den Anleihebedingungen kündigen.

Vorbehaltlich nachfolgendend erläuterter Regelung (i) erfolgt die Rückzahlung der wirksam gekündigten Schuldverschreibungen zum eingezahlten Nennbetrag und (ii) ist der betreffende Genussschein-Rückzahlungsbetrag innerhalb von 30 Tagen nach Wirksamwerden der Kündigung fällig.

Bei einer (teilweisen oder vollständigen) Kündigung von Schuldverschreibungen wird die Emittentin den Genussschein-Rückzahlungsbetrag, die ihr nach Maßgabe der Genussscheinbedingungen noch zustehende Gewinnausschüttungszahlungen und die Mittel aus diesbezüglichen Darlehensauszahlungen, die sie jeweils tatsächlich von der Genussschein-Emittentin bzw. der Darlehensgeberin erhalten hat, zur Rückzahlung des Anleihekapitals und zur Zahlung aufgelaufener Zinsen auf die Schuldverschreibungen an die Anleihegläubiger verwenden (eine sog. Tilgungszahlung). Reichen die von der Emittentin als Genussschein-Rückzahlungsbetrag, Gewinnausschüttungszahlung oder Darlehensauszahlung tatsächlich erhaltenen Beträge nicht gemäß vorgenanntem Satz 1 aus, um eine Zahlung in Höhe des Nennbetrags der betreffenden Schuldverschreibungen sowie am betreffenden Rückzahlungstag geschuldeter Zinsen (jeweils abzüglich bestimmter seit dem letzten Fälligkeitstag angefallener operativer Kosten) zu leisten, vermindert sich die Rück- und Zinszahlung auf die Schuldverschreibungen entsprechend. Auf die einzelnen Schuldverschreibungen entfällt ein jeweils verhältnismäßiger Anteil aller vorstehend genannten zahlbaren Beträge (auf den nächsten vollen Cent abgerundet).

Falls der am Rückzahlungstag zu zahlende Betrag der Tilgungszahlung niedriger ist als der Gesamtnennbetrag der betreffenden gekündigten Schuldverschreibungen und falls und soweit der Emittentin (a) zusätzliche Rückzahlungsbeträge nach Maßgabe der Genussscheinbedingungen und (b) Mittel aus diesbezüglichen Darlehensauszahlungen zustehen, wird die Emittentin die tatsächlich von der Schuldnerin bzw. der Darlehensgeberin DFK Deutsches Finanzkontor AG erhaltenen zusätzlichen Rückzahlungsbeträge und Darlehensauszahlungen (abzüglich bestimmter seit dem letzten Fälligkeitstermin angefallener operativer Kosten) zur Rückzahlung des Kapitals der betreffenden Schuldverschreibungen verwenden. Etwaige zusätzliche Rückzahlungsbeträge werden nicht verzinst und sind zusammen mit entsprechenden Darlehensauszahlungen an dem jeweiligen zusätzlichen Rückzahlungstag zu zahlen. Auf die einzelnen Schuldverschreibungen entfällt ein jeweils verhältnismäßiger Anteil aller vorstehend genannten zahlbaren Beträge (auf den nächsten vollen Cent abgerundet).

Durch die vorstehend beschriebenen Zahlungen an die Anleihegläubiger gelten das Kapital der Schuldverschreibungen als vollständig zurückgezahlt und alle Ansprüche der Anleihegläubiger gegenüber der Emittentin als erloschen.

Der Rückzahlungstag und etwaige zusätzliche Rückzahlungstage sind den Anleihegläubigern von der Emittentin mit einer Frist von nicht weniger als 30 und nicht mehr als 60 Tagen bekannt zu machen.

Rendite

Die jährliche Rendite der Schuldverschreibungen auf Grundlage des Ausgabebetrags von 100 % des Nennbetrags und Rückzahlung bei Kündigung entspricht der Nominalverzinsung abzüglich des Agios von 5 %. Unter der Annahme, dass (i) Schuldverschreibungen im Mindestzeichnungsbetrag von 50 Schuldverschreibungen zu je Euro 10,00 und somit in einem Gesamtbetrag von Euro 500,00 gezeichnet werden, (ii) die Zinsen vollständig gezahlt werden und (iii) die Schuldverschreibungen zum frühestmöglichen Termin, dem 31. Dezember 2025, gekündigt werden, beträgt die Rendite 3,81 % bzw. EUR 19,05. Unter der Annahme, dass (i) Schuldverschreibungen im Mindestzeichnungsbetrag von 50 Schuldverschreibungen zu je Euro 10,00 und somit in einem Gesamtbetrag von Euro 500,00 gezeichnet werden, (ii) die Zinsen vollständig gezahlt werden und (iii) die Schuldverschreibungen mit Ablauf von 120 Monaten seit dem Emissionstermin 17. Februar 2020 gekündigt werden, beträgt die Rendite 4,29 % bzw. EUR 21,45.

Vertreter der Schuldtitelinhaber

Die Anleihebedingungen sehen die Bestellung eines Vertreters der Anleihegläubiger zum Datum der Prospektaufstellung nicht vor. Allerdings können die Anleihegläubiger nach Maßgabe des Schuldverschreibungsgesetzes in einer Gläubigerversammlung durch Mehrheitsbeschluss im Rahmen einer Abstimmung ohne Versammlung zur Wahrnehmung ihrer Rechte einen gemeinsamen Vertreter für alle Gläubiger bestellen. In jedem Fall existieren keine Verträge, die diese Vertretung regeln und die die Öffentlichkeit einsehen könnte.

Mit den Wertpapieren verbundene Rechte

Rechte

Der Anleger hat das Recht, für die von ihm gezeichneten Schuldverschreibungen eine Schuldverschreibungsurkunde zu erhalten.

Der Anleger hat das Recht, in das Schuldverschreibungsregister der Emittentin eingetragen zu werden. Geht die Schuldverschreibung auf einen anderen über, so erfolgen Löschung und Neueintragung im Schuldverschreibungsregister auf Mitteilung und Nachweis. Im Verhältnis zur Emittentin gilt als Anleihegläubiger, wer als solcher im Schuldverschreibungsregister eingetragen ist. Die Emittentin ist jedoch berechtigt, fällige Zahlungen auch ohne vorherige Eintragung in das Schuldverschreibungsregister mit schuldbefreiender Wirkung an den durch Indossament

legitimierten Besitzer der Schuldverschreibung gegen Vorlage der jeweiligen Schuldverschreibung zu leisten. Ist jemand nach Ansicht der Emittentin zu Unrecht als Anleihegläubiger in das Schuldverschreibungsregister eingetragen worden, so kann die Emittentin die Eintragung nur löschen, wenn sie vorher die Beteiligten von der beabsichtigten Löschung benachrichtigt und ihnen eine angemessene Frist zur Geltendmachung eines Widerspruchs gesetzt hat. Widerspricht ein Beteiligter innerhalb der Frist, so hat die Löschung zu unterbleiben.

Die Schuldverschreibungen verbriefen das Recht auf Zahlung von Zinsen sowie Rückzahlung des Nominalbetrags. Die Anleihegläubiger erwerben jedoch keine Gesellschafterrechte, insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte bei der Emittentin oder Rechte zur Zeichnung von neu ausgegebenen Anteilen der Emittentin. Die Anleihegläubiger sind nicht berechtigt, der Geschäftsführung der Emittentin Weisungen zu erteilen, und sie verfügen auch nicht über Beherrschungsrechte gegenüber der Emittentin.

Die Emittentin ist verpflichtet, den Rückzahlungstag und etwaige zusätzliche Rückzahlungstage den Anleihegläubigern mit einer Frist von nicht weniger als 30 und nicht mehr als 60 Tagen bekannt machen, und die Anleihegläubiger haben somit das Recht, diese Bekanntmachungen zu verlangen.

Jeder Anleihegläubiger hat das Recht, seine Schuldverschreibungen zum 31. Dezember 2025 oder dem Ende eines Jahres ab dem 31. Dezember 2025 zu kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt 12 Monate zum Jahresende.

Darüber hinaus ist jeder Anleihegläubiger berechtigt, seine Schuldverschreibungen durch Erklärung gegenüber der Zahlstelle zu kündigen und deren Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen auf seine Schuldverschreibungen bis zum Tag der tatsächlichen Rückzahlung zu verlangen, falls

(a) Kapital oder Zinsen auf die Schuldverschreibungen nicht innerhalb von 15 Tagen nach dem betreffenden Fälligkeitstag gemäß den Anleihebedingungen weitergeleitet wurden;
(b) die Emittentin die ordnungsgemäße Erfüllung einer sonstigen Verpflichtung aus den Schuldverschreibungen unterlässt und diese Unterlassung länger als 30 Tage andauert, nachdem die Zahlstelle hierüber eine Benachrichtigung von einem Anleihegläubiger erhalten hat;
(c) die Emittentin ihre Zahlungen einstellt;
(d) die Emittentin ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt;
(e) die Emittentin in Liquidation tritt, es sei denn, dies geschieht im Zusammenhang mit einer Verschmelzung, Konsolidierung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft oder im Zusammenhang mit einer Umwandlung, und diese andere oder neue Gesellschaft übernimmt alle Verpflichtungen, die die Emittentin im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen eingegangen ist; oder
(f) ein Gericht ein Insolvenzverfahren oder ein Vergleichsverfahren zur Abwendung der Insolvenz oder des Konkurses oder ein vergleichbares Verfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet, und ein solches Verfahren nicht innerhalb von 60 Tagen aufgehoben oder ausgesetzt wird, oder die Emittentin die Eröffnung eines solchen Verfahrens beantragt oder einleitet oder eine allgemeine Schuldenregelung zugunsten ihrer Gläubiger anbietet oder trifft oder ein Dritter ein Insolvenzverfahren gegen die Emittentin beantragt und ein solches Verfahren nicht innerhalb einer Frist von 60 Tagen aufgehoben oder ausgesetzt wird.

Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.

In den Fällen der vorgenannten Buchstaben (b), (c) und/oder (d) wird eine Kündigung, sofern nicht bei deren Eingang zugleich einer der in vorgenannten Buchstaben (a), (e) und/oder (f) bezeichneten Kündigungsgründe vorliegt, erst wirksam, wenn bei der Zahlstelle Kündigungserklärungen von Anleihegläubigern im Gesamtnennbetrag von mindestens einem Zehntel des Gesamtnennbetrags der ausstehenden Schuldverschreibungen eingegangen sind.

Falls eine Schuldverschreibungsurkunde verloren geht, gestohlen, verstümmelt, beschädigt oder zerstört wird, hat der Anleger das Recht, sie bei der Zahlstelle ersetzen zu lassen, vorbehaltlich anwendbaren Rechts. Verbrieft eine Schuldverschreibungsurkunde mehrere Schuldverschreibungen, kann diese auf Antrag bei der Zahlstelle durch mehrere Schuldverschreibungsurkunden, die einzelne der Schuldverschreibungen verbriefen, ersetzt werden, vorbehaltlich anwendbaren Rechts. Der Anspruchsteller erstattet diejenigen Kosten, die mit dem Austausch verbunden sind und die aus von der Emittentin zumutbarer Weise geforderten Beweis-, Sicherheits- und Freistellungsgründen angefallen sind.

Rangordnung

Die Schuldverschreibungen begründen nicht nachrangige, nicht gesicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander und mit allen anderen nicht gesicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin gleichrangig sind, soweit diesen Verbindlichkeiten nicht durch zwingende gesetzliche Bestimmung ein Vorrang eingeräumt wird.

Beschränkungen dieser Rechte

Die mit den Wertpapieren verbundenen Rechte sind wie folgt beschränkt:

Im Fall einer Kündigung von Schuldverschreibungen durch die Anleihegläubiger werden der Emittentin für dann auf gekündigte Schuldverschreibungen fällig werdende Zahlungen keine Mittel zur Verfügung stehen außer dem Rückzahlungsbetrag, etwaigen zusätzlichen Rückzahlungsbeträgen, etwaigen agioentsprechenden Erstattungsbeträgen, den Gewinnausschüttungszahlungen, den Zahlungen auf ausgefallene Gewinnausschüttungen und Darlehensauszahlungen, welche die Emittentin aufgrund und im Einklang mit den Genussscheinbedingungen bzw. des Darlehensvertrags tatsächlich erhalten hat. Daher erfolgen Zahlungen auf gekündigte Schuldverschreibungen nur, und sind bedingt durch, den tatsächlichen Erhalt der entsprechenden Beträge durch die Emittentin aufgrund der Genussscheine bzw. des Darlehensvertrags.

Die Anleihebedingungen enthalten Regelungen gemäß dem Schuldverschreibungsgesetz in der jeweils gültigen Fassung, wonach ein Mehrheitsbeschluss einer Versammlung der Schuldverschreibungsgläubiger für alle Anleihegläubiger bindend sein kann, auch für solche Anleihegläubiger, die ihr Stimmrecht nicht ausgeübt haben oder die gegen den Beschluss gestimmt haben. Ein solcher Beschluss kann die Rechte der Anleihegläubiger beschränken oder aufheben.

Kein Anleihegläubiger darf gegen die Emittentin einen Insolvenzantrag oder sonstige Anträge für die Zwecke der Insolvenzeröffnung, der Liquidierung, des Gläubigerschutzes, der Ernennung eines Insolvenzverwalters oder von Personen in ähnlichen Funktionen stellen, und jeder Anleihegläubiger verzichtet unwiderruflich auf sein Recht, solche Anträge zu stellen. Zudem darf kein Anleihegläubiger Insolvenz-, Liquidations- oder sonstigen Verfahren, welche Änderungen der Zahlungsrangfolge gemäß den Anleihebedingungen bewirken würden, beitreten, und jeder

Anleihegläubiger verzichtet unwiderruflich auf sein Recht, solch einem Verfahren beizutreten.

Beschränkungen der Handelbarkeit

Die Schuldverschreibungen können durch Indossament (unter Angabe des Namens und der Anschrift des neuen Berechtigten) und Übergabe der Schuldverschreibung an einen neuen Berechtigten (den Indossatar) übertragen werden. Der Indossatar wird durch das Indossament und die Übergabe zum neuen Anleihegläubiger. Anleihegläubiger (einschließlich Indossatare) können nur natürliche Personen mit Wohnsitz in Deutschland und juristische Personen mit Sitz in Deutschland sein. Bestehende und zukünftige Zahlungsansprüche auf Verzinsung können nur zusammen mit den (jeweiligen) Schuldverschreibungen übertragen werden, und die Schuldverschreibungen können nicht ohne die Zahlungsansprüche auf Verzinsung übertragen werden, die bis zu diesem Zeitpunkt angefallen sind oder in Bezug auf die Schuldverschreibungen in Zukunft anfallen werden.

„Wo werden die Wertpapiere gehandelt?"

Handelsplätze

Es wird keine Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt oder zum Handel an einem multilateralen Handelssystem (multilateral trading facilities/MTF) beantragt.

„Welches sind die zentralen Risiken, die für die Wertpapiere spezifisch sind?"

Zentrale Angaben zu den zentralen Risiken, die den Wertpapieren eigen sind

Die nachfolgenden Risiken können erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin führen. Dies kann zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen an die Anleger sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Anleihekapitals und des Agio durch die Anleger führen:

- Die Schuldverschreibungen begründen ausschließlich Verpflichtungen der Emittentin. Im Falle der Kündigung der Schuldverschreibungen und/oder einer Zwangsvollstreckung in das Vermögen der Emittentin stehen einem Anleger für dann fällige Zahlungen keine Mittel zur Verfügung außer den unter den Genussscheinen eingehenden Zahlungen. Jeder Anleger hat zudem auf sein Recht verzichtet, gegen die Emittentin einen Insolvenzantrag oder sonstige Anträge für die Zwecke der Insolvenzeröffnung, der Liquidierung, des Gläubigerschutzes, der Ernennung eines Insolvenzverwalters oder von Personen in ähnlichen Funktionen zu stellen. Ferner darf kein Anleger Insolvenz-, Liquidations- oder sonstigen Verfahren in Bezug auf die Emittentin, welche Änderungen der Zahlungsrangfolge gemäß den Anleihebedingungen bewirken würden, beitreten.
- Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das geplante Kapital des Angebots der Schuldverschreibungen in Höhe von EUR 20.000.000,00 nicht bis spätestens 12 Monate nach Billigung des Prospektes durch die CSSF platziert werden kann.
- Das Anleihekapital wird (abzüglich der Weichkosten) zum Erwerb der Genussscheine verwendet. Dies bedeutet, dass der eingezahlte Betrag nicht in seiner Gesamtheit wertbildend in Genussscheine investiert werden kann. In diesem Zusammenhang besteht das Risiko, dass die Kosten höher als geplant anfallen und somit nicht genügend Anleihekapital für die Investition in Genussscheine zur Verfügung stehen, was wiederum dazu führt, dass seitens der DFK Deutsches Finanzkontor AG nicht genug Genussscheinkapital zur Realisierung geplanter Investitionen zur Verfügung steht.
- Die Emittentin hat sich vorbehalten, weiteres Fremdkapital zu entsprechenden Bedingungen im Wege einer Anschlussemission oder anderen Bedingungen anzubieten. Es bestehen daher Risiken der Verwässerung der Emission.
- Die Schuldverschreibungsbedingungen sehen keine Inflationsanpassung vor.
- Es bestehen keine Einlagensicherungen für die Schuldverschreibungen. Im Falle der Insolvenz der Emittentin können andere Verbindlichkeiten der Emittentin vorrangig zu befriedigen sein. Der Anleihegläubiger trägt damit das Risiko des Totalverlusts.
- Durch Mehrheitsentscheidung der Anleihegläubiger können Rechtsverluste eintreten.
- Die Schuldverschreibungen können vom Anleihegläubiger nicht vor dem 31. Dezember 2025 ordentlich gekündigt werden.

Basisinformationen über das Angebot

„Zu welchen Konditionen und nach welchem Zeitplan kann ich in dieses Wertpapier investieren?"

Angebotskonditionen

Gegenstand des Prospekts ist das öffentliche Angebot durch die Emittentin in der Bundesrepublik Deutschland von bis zu EUR 2.000.000 Order-Schuldverschreibungen mit einer Stückelung von EUR 10,00.

Das Angebot ist für ein Jahr nach dem Datum der Prospektaufstellung gültig. Die Emittentin behält sich jedoch vor, die Angebotsfrist jederzeit, ohne Angabe von Gründen, zu verkürzen oder das Angebot vorzeitig zu beenden.

Anträge auf die Zeichnung von Schuldverschreibungen können gegenüber den Verwaltungsratsmitgliedern der Emittentin gestellt werden.

Die Emittentin ist berechtigt, die Zeichnung vorzeitig zu schließen sowie Zeichnungen, soweit Überzeichnungen vorliegen, nicht mehr anzunehmen oder eine bereits erfolgte Zeichnung zu reduzieren. Der Anleger ist nicht berechtigt, seine Zeichnung zu reduzieren. Die Emittentin meldet dem Anleger unverzüglich mit Annahme der Zeichnung schriftlich die Anzahl der zugeteilten Schuldverschreibungen. In diesem Zusammenhang von dem Anleger zu viel gezahlte Beträge werden dem jeweiligen Anleger umgehend auf das von ihm im Zeichnungs- und Begebungsvertrag genannte Konto überwiesen.

Die Mindestzeichnungshöhe (Mindestzeichnungsbetrag) beträgt 50 Schuldverschreibungen in einem Gesamtbetrag von Euro 500,00. Über diesen jeweiligen Gesamtnennbetrag hinaus können die Schuldverschreibungen im Nennbetrag von Euro 10,00 einzeln gezeichnet werden. Ein Höchstbetrag für eine Zeichnung ist nicht festgelegt. Die Zeichnung ist jedoch begrenzt durch das Anleihevolumen in Höhe von EUR 20.000.000,00.

Die Schuldverschreibungen werden durch Einzahlung des Zeichnungsbetrages erworben.

Die Schuldverschreibungen werden an jene Zeichner geliefert, die einen Zeichnungs- und Begebungsvertrag unterzeichnet haben, der von der Emittentin angenommen wurde, und die den entsprechenden Betrag, der für die Zeichnung der Schuldverschreibungen notwendig ist, an die Zahlstelle überwiesen haben.

Die Lieferung der Schuldverschreibungen erfolgt über die Verwaltungsratsmitglieder der Emittentin (oder durch die Geschäftsführer der für die Emittentin handelnden DFK Platzierungsmanagement GmbH).

Die Bedienung der fälligen Zins- und Tilgungszahlungen erfolgt durch die Zahlstelle, welche die entsprechenden Beträge (im Falle des ersten Anleihegläubigers) auf das vom Anleihegläubiger im Zeichnungs- und Begebungsvertrag angegebene oder (nach der Zeichnung der betreffenden Schuldverschreibung) auf das ggf. nachträglich vom jeweiligen Anleihegläubiger von Zeit zu Zeit mitgeteilte Konto überweist. Im Falle der Übertragung einer Schuldverschreibung wird der neue Anleihegläubiger der Emittentin sein Konto mitteilen. Die Vorlegungsfrist für die Schuldverschreibungen beträgt zehn Jahre. 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.

Die Emittentin wird spätestens vier Wochen nach Ende der Zeichnungsfrist auf der Internetseite www.dfksa.com das Ergebnis des Angebots bekannt geben.

Hinsichtlich der Schuldverschreibungen bestehen keine Vorzugs- und Zeichnungsrechte.

Die Schuldverschreibungen werden zu 100 % ihres Nennbetrags angeboten.

Eine Platzierungsgarantie wurde nicht abgegeben, und es wurden keine Zusagen zur Übernahme der Schuldverschreibungen gemacht.

Schätzung der Kosten, die dem Anleger vom Emittenten oder Anbieter in Rechnung gestellt werden
Dem Anleger wird von der Emittentin ein Agio von 5 % des Nennbetrages in Rechnung gestellt.

Anbieter ist die Emittentin selbst, und in der Eigenschaft als Anbieter werden dem Anleger von der Emittentin keine Ausgaben für die Emission der Schuldverschreibungen in Rechnung gestellt.

Weshalb wird dieser Prospekt erstellt?

Gründe für das Angebot und Zweckbestimmung der Erlöse
Die Emittentin beabsichtigt, den Emissionserlös zum Erwerb der Genussscheine zu verwenden. Die Genussscheine wiederum dienen der Finanzierung der Schuldnerin DFK Deutsches Finanzkontor AG, welche die vorliegende Struktur initiiert hat. Der Grund für das Angebot liegt somit letztendlich in der Finanzierung der DFK Deutsches Finanzkontor AG.

Die Erlöse der Emission (abzüglich operativer Kosten) dürfen nur zur zu dem Zweck verwendet werden, von der DFK Deutsches Finanzkontor AG ausgegebene Genussscheine bis zu einem Gesamtnennbetrag von EUR 20.000.000,00 gemäß den Genussscheinbedingungen zu erwerben.

Für die Emission/das Angebot wesentliche, auch kollidierende Beteiligungen
Der alleinige Gründungsgesellschafter und alleinige Aktionär der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, Herr Valeri Spady als Inhaber der Firma "Deutsches Finanzkontor Valeri Spady e.K.", ist auch alleiniger Gesellschafter des Schuldners, Darlehensgebers und Servicers DFK Deutsches Finanzkontor AG und der Platzierungsgesellschaft DFK Platzierungsmanagement GmbH. Der alleinige Gründungsgesellschafter und alleinige Aktionär der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, Herr Valeri Spady als Inhaber der Firma "Deutsches Finanzkontor Valeri Spady e.K.", der Schuldner, Darlehensgeber und Servicer DFK Deutsches Finanzkontor AG und die Platzierungsgesellschaft DFK Platzierungsmanagement GmbH haben somit ein wirtschaftliches Interesse an der erfolgreichen Durchführung des Angebots, aus dem sich ein möglicher Interessenkonflikt ergeben kann.

(II) ALLGEMEINE INFORMATIONEN

(1) PROSPEKTVERANTWORTUNG

Die Emittentin übernimmt die alleinige Verantwortung für den Inhalt dieses Prospektes und erklärt, dass ihres Wissens die Angaben in diesem Prospekt richtig sind und dass dieser Prospekt keine Auslassungen enthält, die die Aussage verzerren können.

(2) SACHVERSTÄNDIGE

In diesem Prospekt werden keine Erklärung und kein Bericht einer Person aufgenommen, die als Sachverständiger handelt.

(3) VON DRITTEN ÜBERNOMMENE ANGABEN

In der Beschreibung der Emittentin und der Wertpapierbeschreibung wurden keine Angaben von Seiten Dritter übernommen.

In Bezug auf die Schuldnerin und Darlehensgeberin DFK Deutsches Finanzkontor AG, einschließlich der betreffenden Risikobeschreibungen, wurden Angaben von Seiten Dritter übernommen. Hierzu wird in Kapitel (VIII)(13) (S. 61) Stellung genommen.

Angaben in diesem Prospekt aus Studien Dritter zu Marktumfeld, Marktentwicklungen, Wachstumsraten, Markttrends und zur Wettbewerbssituation hat die Emittentin ihrerseits nicht verifiziert. Die Emittentin hat diese Informationen von Seiten Dritter korrekt wiedergegeben und darin sind, soweit es der Emittentin bekannt ist und sie es aus den veröffentlichten Informationen ableiten konnte, keine Tatsachen unterschlagen worden, die die wiedergegebenen Informationen inkorrekt oder irreführend gestalten würden. Die Quellen der Informationen ist jeweils im Zusammenhang mit den betreffenden Informationen angegeben.

Es ist nicht beabsichtigt, über die gesetzlichen Verpflichtungen hinaus derartige in die Zukunft gerichtete Aussagen fortzuschreiben und / oder an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen; es besteht allerdings eine (gesetzliche) Pflicht, einen Nachtrag zum Prospekt zu erstellen und zu veröffentlichen, soweit wichtige neue Umstände auftreten oder eine wesentliche Unrichtigkeit in Bezug auf die im Prospekt enthaltenen Informationen bekannt wird, welche die Beurteilung der angebotenen Wertpapiere der Emittentin beeinflussen könnten und die nach der Billigung dieses Prospekts und vor dem endgültigen Schluss des öffentlichen Angebots auftreten oder festgestellt werden.

Des Weiteren basieren die Angaben zu Marktumfeld, Marktentwicklungen, Wachstumsraten, Markttrends und zur Wettbewerbssituation in den Bereichen, in denen die Schuldnerin und Darlehensgeberin DFK Deutsches Finanzkontor AG tätig ist, auf Einschätzungen der Emittentin.

Daraus abgeleitete Informationen, die somit nicht aus unabhängigen Quellen entnommen worden sind, können daher von Einschätzungen von Wettbewerbern der Emittentin oder von zukünftigen Erhebungen unabhängiger Quellen abweichen.

(4) BILLIGUNG

Die Emittentin erklärt, dass dieser Prospekt durch die CSSF als zuständiger Behörde gemäß der Prospektverordnung gebilligt wurde, die CSSF diesen Prospekt nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Prospektverordnung billigt hat und eine solche Billigung nicht als eine Befürwortung der Emittentin, die Gegenstand dieses Prospekts ist, erachtet werden sollte. Die Anleger sollten ihre eigene Bewertung der Eignung dieser Wertpapiere für die Anlage vornehmen.

(5) ABSCHLUSSPRÜFER

Zum Abschlussprüfer der Emittentin wurde Ernst & Young Luxembourg S.A., mit eingetragener Geschäftsanschrift 35E, Avenue John F. Kennedy, L-1855 Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, eingetragen im Handelsregister (*Registre de Commerce et des Sociétés*) Luxemburg unter der Nr. B47771 ernannt. Ernst & Young Luxembourg ist Mitglied des IRE (*Institut des réviseurs d'entreprises*).

(6) ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

Dieser Prospekt enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen. In die Zukunft gerichtete Aussagen sind alle Aussagen, die sich nicht auf historische Tatsachen und Ereignisse beziehen. Dies gilt auch für Aussagen in den Abschnitten "Risikofaktoren" und "Geschäftsgeschichte und Geschäftsaussichten" und überall dort, wo der Prospekt Angaben über die zukünftige finanzielle Ertragsfähigkeit, Pläne und Erwartungen in Bezug auf das

Geschäft der Emittentin, der Schuldnerin DFK Deutsches Finanzkontor AG und ihrer Tochter- und/oder Schwestergesellschaften, über Wachstum und Profitabilität sowie über wirtschaftliche Rahmenbedingungen, denen die vorgenannten Gesellschaften ausgesetzt sind, enthält. Die in die Zukunft gerichteten Aussagen basieren auf der gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzung durch die Emittentin. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen basieren auf Annahmen und Faktoren und unterliegen daher Risiken und Ungewissheiten.

Die zukunftsgerichteten Aussagen beruhen auf den gegenwärtigen Plänen, Schätzungen, Prognosen und Erwartungen der Emittentin sowie auf bestimmten Annahmen, die sich, obwohl sie zum gegenwärtigen Zeitpunkt nach Ansicht der Emittentin angemessen sind, nachträglich als fehlerhaft erweisen können. Zahlreiche Faktoren können dazu führen, dass die tatsächliche Entwicklung oder die erzielten Erträge oder Leistungen der Emittentin wesentlich von der Entwicklung, den Erträgen oder den Leistungen abweichen, die in den zukunftsgerichteten Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen werden.

Zu diesen Faktoren gehören unter anderem:

• Veränderungen allgemeiner wirtschaftlicher, geschäftlicher oder rechtlicher Bedingungen,

• politische oder regulatorische Veränderungen,

• Veränderungen im Wettbewerbsumfeld,

• sonstige Faktoren, die im Abschnitt "Risikofaktoren" näher erläutert sind und

• Faktoren, die der Gesellschaft zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt sind.

Sollten aufgrund dieser Faktoren in einzelnen oder mehreren Fällen Risiken oder Unsicherheiten eintreten oder sollten sich von der Emittentin zugrunde gelegte Annahmen als unrichtig erweisen, ist nicht auszuschließen, dass die tatsächlichen Ergebnisse wesentlich von denjenigen abweichen, die in diesem Prospekt als angenommen, geglaubt, geschätzt oder erwartet beschrieben werden. Die Emittentin könnte aus diesem Grund daran gehindert werden, ihre finanziellen und strategischen Ziele zu erreichen.

Die Emittentin beabsichtigt nicht, über ihre gesetzliche Verpflichtung hinaus derartige in die Zukunft gerichtete Aussagen fortzuschreiben und / oder an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen.

(7) HINWEIS ZU FINANZ- UND ZAHLENANGABEN

Dieser Prospekt enthält Währungsangaben in Euro. Währungsangaben in Euro wurden mit "**EUR**", und Währungsangaben in Tausend Euro wurden mit "**TEUR**" oder „**T€**“ vor dem Betrag kenntlich gemacht und abgekürzt. Einzelne Zahlenangaben (darunter auch Prozentangaben) in diesem Prospekt wurden kaufmännisch gerundet. In Tabellen addieren sich solche kaufmännisch gerundeten Zahlenangaben unter Umständen nicht genau zu den in der Tabelle gegebenenfalls gleichfalls enthaltenen Gesamtsummen.

(III) RISIKOFAKTOREN

(1) GRUNDSÄTZLICHER HINWEIS

Der Anleger sollte die nachfolgenden Risikobelehrungen vor dem Hintergrund der übrigen Angaben in diesem Prospekt sorgfältig lesen und bei seiner Entscheidung entsprechend berücksichtigen.

Die Darstellung im Folgenden kann individuelle Risiken einer Anlageentscheidung nicht aufzeigen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich aus der persönlichen Situation des Anlegers weitere Risiken ergeben. Die Investition des Anlegers sollte in jedem Fall seinen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechen, seine Anlagehöhe sollte nur einen unwesentlichen Teil seines übrigen Vermögens ausmachen.

Der Eintritt eines oder mehrerer der nachfolgend beschriebenen Risiken kann für sich genommen oder zusammen mit anderen Risiken die Geschäftstätigkeit der Emittentin wesentlich beeinträchtigen und erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz und Ertragslage der Emittentin haben. Beim Anleihegläubiger kann dies wiederum zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Anleihekapitals und des Agio führen.

In jeder nachfolgenden Kategorie dieses Kapitels (III) werden die gemäß der Bewertung der Emittentin wesentlichsten Risiken, unter Berücksichtigung der negativen Auswirkungen auf die Emittentin und der Wahrscheinlichkeit ihres Eintretens, zuerst angeführt.

Die nachfolgend beschriebenen Risiken können jeweils einzeln, gleichzeitig oder zeitlich versetzt auftreten und dadurch stärker ins Gewicht fallen als bei Auftreten jeweils nur eines Risikos.

(2) RISIKEN IN BEZUG AUF DIE EMITTENTIN

(a) **Risiko der Insolvenz der Emittentin**

Die Anleihegläubiger tragen als Gläubiger der Emittentin das Risiko von deren Insolvenz. Die Ansprüche der Anleihegläubiger gegenüber der Emittentin sind nicht gesichert. Die Insolvenz der Emittentin kann daher dazu führen, dass die Anleihegläubiger geringere, verspätete oder ganz entfallenden Zinszahlungen sowie einen teilweisen oder totalen Verlust des Anleihekapitals und des Agio hinnehmen müssen.

Zudem kann unter den Voraussetzungen der anwendbaren Insolvenzvorschriften ein Insolvenzverwalter bereits geleistete Zahlungen an die Anleihegläubiger zurückfordern. Diese Rückzahlungen müsste der Anleihegläubiger aus seinem sonstigen Vermögen leisten. Dadurch könnte sein sonstiges Vermögen gefährdet werden, und die Privatinsolvenz könnte eintreten.

(b) **Risiken eines möglichen Fremdkapitaleinsatzes durch die Emittentin**

Die Emittentin hat bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung kein Fremdkapital aufgenommen. Die Emittentin wird jedoch die Schuldverschreibungen anbieten und hat sich zudem vorbehalten, die Emission der Schuldverschreibungen durch die Begebung von Schuldverschreibungen mit im Wesentlichen gleicher Ausstattung aufzustocken. Zudem ist die Emittentin nicht in der Aufnahme sonstigen Fremdkapitals beschränkt. Ist das sonstige Fremdkapital ungesichert, ist es gleichrangig mit den Ansprüchen der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen zu bedienen. Werden für das Fremdkapital Sicherheiten gestellt, so bestehen hinsichtlich dieser Sicherheiten Aus- oder Absonderungsrechte. In beiden Fällen besteht das Risiko, dass angesichts der auch oder gar vorrangig zu bedienenden Fremdmittel nicht mehr ausreichend Liquidität zur Zahlung an die Anleihegläubiger zur Verfügung steht. Sofern hinsichtlich des sonstigen Fremdkapitals kein qualifizierter Rangrücktritt vereinbart wird, steht den Fremdkapitalgebern bei Zahlungsausfällen auch die Möglichkeit der Zwangsvollstreckung, Sicherheitenverwertung und Stellung von Insolvenzanträgen gegen die Emittentin offen.

Für den Anleihegläubiger können diese Risiken zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Anleihekapitals und des Agio führen. Tritt durch diese Risiken auch die Insolvenz der Emittentin ein, so kann dies wie in Kapitel (III)(2)(a) (S. 13) beschrieben zur Privatinsolvenz des Genussrechtsinhabers führen.

(c) **Potentielle Interessenkonflikte**

Alleiniger Gesellschafter der Emittentin ist Herr Valeri Spady als Inhaber der Firma "Deutsches Finanzkontor Valeri Spady e.K.", eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Kiel unter HRA 4793 KI. Herr Valeri Spady als Inhaber der Firma "Deutsches Finanzkontor Valeri Spady e.K." ist gleichzeitig alleiniger Gesellschafter des Schuldners, Darlehensgebers und Servicers DFK Deutsches Finanzkontor AG und alleiniger Gesellschafter der Platzierungsgesellschaft DFK Platzierungsmanagement GmbH. Ferner ist Herr Valeri Spady Verwaltungsratsmitglied der Emittentin und Vorstandsvorsitzender des Schuldners, Darlehensgebers und Servicers DFK Deutsches Finanzkontor AG und Geschäftsführer der DFK Platzierungsmanagement GmbH.

Durch diese Vielzahl der Positionen des Herrn Valeri Spady kann es im Rahmen des Angebots der Schuldverschreibungen und der darauffolgenden Entwicklungen zu Interessenkonflikten bei Herrn Valeri Spady kommen. Insbesondere besteht ein potentieller Interessenkonflikt im Hinblick auf den Servicingvertrag, da der Servicer DFK Deutsches Finanzkontor AG die Genussscheine (die Forderungen gegen sich selbst in der Eigenschaft als Genussscheinemittentin bzw. Schuldner verbriefen) für den Genussscheininhaber (d.h. die Emittentin) verwaltet. Der Servicingvertrag sieht allerdings für den Fall, dass die Emittentin aufgrund dieses Interessenkonflikts begründete Zweifel an der angemessenen Verwaltung der Genussscheine hegt, ein außerordentliches Kündigungsrechte des Servicingvertrages seitens der Emittentin vor. Führen diese Interessenkonflikte dazu, dass die Interessen der Emittentin nicht vollumfänglich durchgesetzt werden, kann dies bei der Emittentin zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Anleihekapitals und des Agio führen.

(d) **Wirtschaftliche Koppelung an die DFK Deutsches Finanzkontor AG**

Die einzigen materiellen Vermögensgegenstände der Emittentin sind die Genussscheine und die Darlehensforderungen gegen die DFK Deutsches Finanzkontor AG. Die Emittentin (d.h. das Compartment DFK 2020-1) wurde ausschließlich für die die Verbriefung der Genussscheine und Vergabe der Schuldverschreibungen eingerichtet.

Die Zahlungen von der Emittentin an die Schuldnerin DFK Deutsches Finanzkontor AG setzen entsprechende Zahlungen der Anleger an die Emittentin voraus. Die Zahlungen von Zins und Rückzahlung an die Anleger setzen wiederum entsprechende Zahlungen der Schuldnerin DFK Deutsches Finanzkontor AG (aus den Genussscheinen oder aus dem Darlehensvertrag) an die Emittentin voraus. Die künftig zu erwartenden Ergebnisse der Emittentin sind demnach nahezu vollständig abhängig vom wirtschaftlichen Handeln und wirtschaftlichen Erfolg der Schuldnerin bzw. Darlehensgeberin DFK Deutsches Finanzkontor AG. Negative wirtschaftliche Entwicklungen der DFK Deutsches Finanzkontor AG können sich somit direkt negativ auf die wirtschaftliche Situation der Emittentin auswirken, wie nachfolgend in Kapitel (3) (S. 16 ff.) im Einzelnen beschrieben. Bei der Emittentin wiederum kann dies zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen an die Anleger sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Anleihekapitals und des Agio durch die Anleger führen.

(e) **Prognoserisiko**

Die Entwicklung der Schuldverschreibungen ist von vielfältigen rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Umständen abhängig. Diese können sich über die voraussichtliche Laufzeit der Schuldverschreibungen auch ändern, ohne dass diese Änderungen vorhersehbar oder von der Emittentin beeinflusst werden können. Dieser Prospekt enthält Aussagen, die auf die Zukunft gerichtet sind, wobei die Aussagen insbesondere subjektive Zielvorstellungen hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung der Emittentin enthalten, die mit Unsicherheiten und Risiken verbunden sind. Diese Aussagen geben die gegenwärtigen Einschätzungen und Erwartungen der Emittentin im Hinblick auf künftige Ereignisse wieder. Die Einschätzungen können Wahrnehmungs- oder Beurteilungsfehler beinhalten und sich somit als unzutreffend erweisen. Auch nimmt die Prognosegenauigkeit mit zunehmender Dauer des Prognosezeitraums ab.

Zudem ist zu beachten, dass aufgrund des Blind-Pool-Charakters der Genussscheine das Prognoserisiko für die Emittentin erhöht ist. So kann auch bei Einhaltung festgelegter Investitionskriterien durch die Schuldnerin DFK Deutsches Finanzkontor AG nicht ausgeschlossen werden, dass eine ausgewogene Risikostreuung durch die DFK Deutsches Finanzkontor AG nicht erreicht werden kann. Konzentrations- oder Klumpenrisiken können entstehen, wenn sich die Investitionen der DFK Deutsches Finanzkontor AG auf wenige Anbieter von Anlageobjekten konzentrieren, bei den Anlageobjekten keine gleichmäßige Verteilung der Nutzungsarten erreicht werden kann, Spezialimmobilien oder Großimmobilien den Schwerpunkt bilden oder sich die Immobilienstandorte in wenigen Regionen ballen. Auch können die Investitionskriterien dazu führen, dass die DFK Deutsches Finanzkontor AG bzw. ihre verbundenen Unternehmen als Auftraggeber mangels Angebots attraktiver Anlageobjekte nicht rechtzeitig oder nicht in dem geplanten Umfang Anlageobjekte erwerben, entwickeln und veräußern können.

Vor diesem Hintergrund kann die tatsächliche Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslagen der Emittentin und der DFK Deutsches Finanzkontor AG erheblich von den in diesem Prospekt geäußerten Zielvorstellungen negativ abweichen. Diese Risiken können auf der Ebene der Anleger zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Anleihekapitals und des Agio führen.

(f) **Allgemeine steuerliche Risiken**

Die in diesem Prospekt aufgeführten steuerlichen Grundlagen geben zwar die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung gültige Rechtslage wieder. Das deutsche und Luxemburger Steuerrecht unterliegt jedoch einem dauernden Wandel. Zukünftige Gesetzesänderungen und abweichende Gesetzesauslegungen durch Finanzbehörden und Gerichte könnten zu einer höheren Steuerlast der Emittentin führen. Dies wiederum könnte

erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben. Beim Anleger kann dies wiederum zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Anleihekapitals und des Agio führen.

(g) **Risiken aus abweichender steuerlicher Bewertung**

Jegliche steuerliche Bewertung ist bis zur Veranlagung nicht endgültig und kann zudem von den Steuerbehörden geändert werden. Die Änderungen können u.a. Abschreibungen, die Abzugsfähigkeit von Zinsen, die Anwendbarkeit steuerlicher Ausnahmen, die Vereinbarkeit mit einem Drittvergleichsprinzip oder die Gewinn- und Verlustkonsolidierung zwischen verschiedenen Rechtspersonen betreffen. In der Folge kann sich die steuerliche Bemessungsgrundlage für die Emittentin erhöhen, potentielle steuerliche Verluste und Verlustvorträge können reduziert werden, oder die Emittentin kann verpflichtet werden, höhere Steuern zu zahlen. Diese Maßnahmen können erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben. Beim Anleihegläubiger kann dies wiederum zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Anleihekapitals und des Agio führen.

(h) **Risiko der Einzelzwangsvollstreckung**

Den Anleihegläubigern wurden keine Sicherheiten an den von der Emittentin gezeichneten Genussscheinen und den Darlehensforderungen der Emittentin gegen die DFK Deutsches Finanzkontor AG gestellt. Drittgläubigern der Emittentin stehen daher Einzelzwangsvollstreckungsmaßnahmen in die Genussscheine und die Darlehensforderungen gegen die DFK Deutsches Finanzkontor AG offen. Dies könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben. Beim Anleger kann dies zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Anleihekapitals und des Agio führen.

(i) **Risiken im negativen Zinsumfeld**

Zwischen der Europäischen Zentralbank und den Geschäftsbanken sowie allgemein im Interbankenmarkt werden zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung negative Zinsen angewandt. Teilweise werden von Kreditinstituten negative Zinsen auch auf ihre Geschäftskunden umgelegt. Werden der Emittentin negative Zinsen berechnet, schmälert dies die möglichen Erträge, was wiederum negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben kann. Dies kann wiederum (insbesondere im Zusammenspiel mit anderen Risikofaktoren) zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen an die Anleger sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Anleihekapitals und des Agio durch die Anleger führen.

(j) **COMI-Risiko**

Gemäß Art. 3 der Verordnung (EU) 2015/848 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 20. Mai 2015 über Insolvenzverfahren (Neufassung) sind für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens die Gerichte des Mitgliedstaats zuständig, in dessen Hoheitsgebiet der Schuldner den Mittelpunkt seiner hauptsächlichen Interessen hat. Mittelpunkt der hauptsächlichen Interessen ist der Ort, an dem der Schuldner gewöhnlich der Verwaltung seiner Interessen nachgeht und der für Dritte feststellbar ist.

Der Mittelpunkt der hauptsächlichen Interessen ergibt sich aus einer Vielzahl von Umständen. Bei Gesellschaften oder juristischen Personen wird bis zum Beweis des Gegenteils vermutet, dass der Mittelpunkt ihrer hauptsächlichen Interessen der Ort ihres Sitzes ist, es sei denn der Sitz wurde in einem Zeitraum von drei Monaten vor dem Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens in einen anderen Mitgliedstaat verlegt.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Emittentin drei Vorstandsmitglieder. Die Vorstandsmitglieder Thierry Albert Kohnen und David Muller haben ihren Wohnsitz im Großherzogtum Luxemburg, das Vorstandsmitglied Valeri Spady hat seinen Wohnsitz in der Bundesrepublik Deutschland. Sofern in der Zukunft weitere in Deutschland ansässige Personen zu Vorstandsmitgliedern ernannt werden, könnte dies als ein Indiz dafür gewertet werden, dass der Mittelpunkt der hauptsächlichen Interessen in Deutschland und nicht in Luxemburg liegt. In der Folge wäre auf die Insolvenz der Emittentin deutsches statt Luxemburger Insolvenzrecht anwendbar. Dies wiederum könnte zur Folge haben, dass in den Transaktionsdokumenten vereinbarten Klage- und Insolvenzantragsverzichtsklauseln nicht in dem Maße anerkannt werden, wie nach Luxemburger Insolvenzrecht. Ein Insolvenzverfahren könnte daher leichter eintreten als bei Anwendung des Luxemburger Insolvenzrechts, weshalb das vorstehend unter Buchst. (a) beschriebene Risiko erhöht würde. Beim Anleger könnte dies zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Anleihekapitals und des Agio führen. Unter den Voraussetzungen der anwendbaren Insolvenzvorschriften könnte ein Insolvenzverwalter zudem bereits geleistete Zahlungen an die Anleihegläubiger zurückfordern. Diese Rückzahlungen müsste der Anleihegläubiger aus seinem sonstigen Vermögen leisten. Dadurch könnte sein sonstiges Vermögen gefährdet werden, und die Privatinsolvenz könnte eintreten.

(3) RISIKEN IN BEZUG AUF DIE SCHULDNERIN BZW. DARLEHENSGEBERIN DFK DEUTSCHES FINANZKONTOR AG

(a) Allgemeine unternehmerische Risiken

Bei den Genussscheinen (durch welche die Schuldverschreibungen unterlegt sind) handelt es sich um eine an den wirtschaftlichen Erfolg der Schuldnerin bzw. Darlehensgeberin DFK Deutsches Finanzkontor AG gekoppelte Investition. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Geschäftsleitung der DFK Deutsches Finanzkontor AG Risiken übersieht oder fehlerhaft bewertet oder dass sich Risiken anders als erwartet realisieren.

Es kann keine Gewähr für das Erreichen der wirtschaftlichen Ziele und den Eintritt der Erwartungen des DFK Deutsches Finanzkontor AG geben. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DFK Deutsches Finanzkontor AG kann sich schlechter entwickeln als von der Emittentin (als Genussschein-Inhaber) erwartet. Deshalb verbindet sich mit der Zeichnung der Genussscheine grundsätzlich das Risiko geringerer, verspäteter oder ganz entfallender Zinszahlungen auf die Genussscheine an die Emittentin sowie eines Teil- und sogar Totalverlustes des investierten Genussscheinkapitals durch die Emittentin. Bei der Emittentin wiederum kann dies zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen an die Anleger sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Anleihekapitals und des Agio durch die Anleger führen.

(b) Risiko der Insolvenz der DFK Deutsches Finanzkontor AG als Schuldnerin und Darlehensgeberin

Die Emittentin trägt als Gläubiger der Schuldnerin bzw. Darlehensgeberin DFK Deutsches Finanzkontor AG das Risiko von deren Insolvenz. Die Ansprüche der Emittentin gegenüber der DFK Deutsches Finanzkontor AG sind nicht gesichert und im Falle der Insolvenz der DFK Deutsches Finanzkontor AG gegenüber den Forderungen vorrangiger Gläubiger der DFK Deutsches Finanzkontor AG nachrangig.

Die Insolvenz der DFK Deutsches Finanzkontor AG kann daher dazu führen, dass die Emittentin geringere, verspätete oder ganz entfallende Zinszahlungen sowie einen teilweisen oder totalen Verlust des Genussscheinkapitals hinnehmen muss.

Zudem kann unter den Voraussetzungen der §§ 129 ff. der Insolvenzordnung ein Insolvenzverwalter bereits geleistete Zahlungen an die Emittentin zurückfordern. Diese Rückzahlungen müsste die Emittentin aus ihrem sonstigen Vermögen leisten. Dadurch könnte das sonstige Vermögen gefährdet werden, und die Insolvenz der Emittentin könnte eintreten. Bei der Emittentin wiederum kann dies zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen an die Anleger sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Anleihekapitals und des Agio durch die Anleger führen. Zudem kann die Insolvenz der Emittentin unter den in Kapitel (III)(2)(a) (S. 13) beschriebenen Voraussetzungen die Privatinsolvenz des Anleihegläubigers zur Folge haben.

(c) Risiko der Insolvenz der DFK Deutsches Finanzkontor AG als Servicer

Da die DFK Deutsches Finanzkontor AG als Servicer die Genussscheine und die Wertpapiere verwaltet, kann die Insolvenz der DFK Deutsches Finanzkontor AG die fristgemäße Verwaltung der Genussrechte und Schuldverschreibungen zeitweilig beeinträchtigen. Die Insolvenz der DFK Deutsches Finanzkontor AG kann daher dazu führen, dass die Emittentin geringere, verspätete oder ganz entfallende Zinszahlungen sowie einen teilweisen oder totalen Verlust des Genussscheinkapitals hinnehmen muss. Bei der Emittentin wiederum kann dies zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen an die Anleger sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Anleihekapitals und des Agio durch die Anleger führen.

(d) Risiken aus der freien Verwendung des Kapitals durch die Schuldnerin DFK Deutsches Finanzkontor AG / Fehlinvestitionsrisiko/ Blind Pool

Es ist vorgesehen, dass der Erlös des Angebots der Genussscheine (abzüglich der Weichkosten) im Rahmen des Geschäftszwecks der DFK Deutsches Finanzkontor AG verwendet wird. Dies bedeutet, dass das Kapital in dem Bereich Immobilienhandel (Erwerb vorzugsweise vermieteter Eigentumswohnungen, die nach erfolgter Teilung und Instandsetzung im Wesentlichen über das Vertriebsnetz sofort wieder veräußert werden), Immobilienneubau und Führung von Tochtergesellschaften (wie näher in Kapitel (VIII)(4)(a), S. 56 beschrieben) verwendet wird. Das damit verbundene Risiko ist das folgende: Die konkrete Verwendung des Kapitals steht im freien unternehmerischen Ermessen der Geschäftsleitung der DFK Deutsches Finanzkontor AG. Die Anlagen des eingeworbenen Genussscheinkapitals werden erst zum Zeitpunkt der Investition durch die Geschäftsführung nach den Bestimmungen der Satzung und den Leitlinien der Geschäftspolitik der DFK Deutsches Finanzkontor AG vorgenommen. Die Emittentin hat zum Zeitpunkt ihrer Beteiligungsentscheidung keine Kenntnis davon, wie das Kapital der Genussscheine konkret investiert werden wird. Auch die im Zeitpunkt des Erwerbs der Genussscheine erfolgten Investitionen sind nicht vollumfänglich bekannt, da die DFK Deutsches Finanzkontor AG gegenüber der Emittentin nicht zu deren laufender Offenlegung verpflichtet ist. Die Emittentin hat auch keine Möglichkeit, auf die Zusammensetzung der konkreten Anlageobjekte Einfluss zu nehmen, muss jedoch die wirtschaftlichen Risiken tragen.

Für die Emittentin besteht somit das Risiko, dass die Investitionsentscheidungen der DFK Deutsches Finanzkontor AG aufgrund falscher Annahmen und Prognosen getroffen werden, oder dass trotz Beachtung aller relevanten Auswahlkriterien und Marktstrategien zukünftige Investitionsprojekte wegen nicht vorgesehener Entwicklungen zu einer signifikanten Verschlechterung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DFK Deutsches Finanzkontor AG führen. Dies kann zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen auf die Genussscheine an die Emittentin sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Genussscheinkapitals durch die Emittentin führen. Bei der Emittentin wiederum kann dies zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen an die Anleger sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Anleihekapitals und des Agio durch die Anleger führen.

(e) **Vertragspartnerrisiko**

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ist die Schuldnerin bzw. Darlehensgeberin DFK Deutsches Finanzkontor AG auf verschiedene Vertragspartner angewiesen. Dies betrifft insbesondere Bauunternehmen, Makler, Versicherungen und verschiedene weitere Dienstleister. Es lässt sich nicht ausschließen, dass diese Vertragspartner ihre vertraglichen Verpflichtungen schlecht oder nicht erfüllen. Für die Schlecht- oder Nichterfüllung besteht zudem nicht immer die Möglichkeit eines Schadensersatzes durch eine Versicherung des Vertragspartners.

Außerdem kann die DFK Deutsches Finanzkontor AG u.U. erst nach Durchführung eines langwierigen und kostenintensiven gerichtlichen Verfahrens berechtigte Ansprüche gegenüber ihren Vertragspartnern geltend machen. Aber auch nach einer obsiegenden rechtskräftigen Entscheidung des Gerichts ist nicht sichergestellt, dass die Ansprüche tatsächlich durchgesetzt werden können, da der Vertragspartner insolvent oder auf sonstige Weise vermögenslos geworden sein könnte. Die DFK Deutsches Finanzkontor AG trägt somit grundsätzlich auch die Bonitätsrisiken ihrer Vertragspartner wie z.B. der Verkäufer, der Mieter, Subunternehmen oder sonstigen Unternehmen mit Gewährleistungspflichten. Der DFK Deutsches Finanzkontor AG und der Emittentin ist es kaum möglich, die sich hieraus ergebenden Risiken zu beurteilen, da häufig keine oder nur Daten und Angaben Dritter vorliegen.

Auch außerhalb von Fehlleistungen der Vertragspartner und Streitverfahren mit diesen ist es möglich, dass Vertragspartner (aufgrund von Insolvenzeröffnung, Geschäftsaufgabe, Verletzung oder Tod oder ähnlichen Umständen) ausfallen. Der Ausfall eines oder mehrerer Vertragspartner kann zur Folge haben, dass neue Partner, die Leistungen des ausgefallenen Partners übernehmen, nicht bereit sind, die notwendigen Leistungen zu den kalkulierten Honorarsätzen zu erbringen.

Vertragspartner können auch Interessenkonflikten unterliegen. Interessenkonflikte der Vertragspartner können stets dort auftreten, wo identische Funktionsträger aufgrund personeller oder kapitalmäßiger Verflechtungen die Interessen verschiedener Gesellschaften vertreten müssen bzw. wenn eine Gesellschaft in verschiedenen Vertragsverhältnissen zur DFK Deutsches Finanzkontor AG oder anderen Vertragspartnern der DFK Deutsches Finanzkontor AG steht. Die Interessenkonflikten könnten auf der Ebene des Vertragspartners dazu führen, dass Leistungen nicht auf die bestmögliche Art erbracht werden.

Eine Verwirklichung eines oder mehrerer dieser Risiken könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DFK Deutsches Finanzkontor AG haben. Dies kann zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen auf die Genussscheine an die Emittentin sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Genussscheinkapitals durch die Emittentin führen. Bei der Emittentin wiederum kann dies zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen an die Anleger sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Anleihekapitals und des Agio durch die Anleger führen.

(f) **Schlüsselpersonenrisiko**

Der wirtschaftliche Erfolg der Schuldnerin bzw. Darlehensgeberin DFK Deutsches Finanzkontor AG hängt in erheblichem Maße von den unternehmerischen Fähigkeiten der Geschäftsleiter ab. Der Verlust dieser Personen könnte eine nachteilige Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DFK Deutsches Finanzkontor AG haben. Dies kann zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen auf die Genussscheine an die Emittentin sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Genussscheinkapitals durch die Emittentin führen. Bei der Emittentin wiederum kann dies zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen an die Anleger sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Anleihekapitals und des Agio durch die Anleger führen.

(g) **Konzentrationsrisiken durch Abhängigkeit von Gruppengesellschaften**

Die Schuldnerin bzw. Darlehensgeberin DFK Deutsches Finanzkontor AG handelt mit Immobilien. Hierdurch besteht eine Abhängigkeit der DFK Deutsches Finanzkontor AG von den Unternehmen der DFK-Gruppe, welche sich insbesondere in der Akquise und Realisierung von Immobilien äußert. Die guppeninternen Vertragsbeziehungen bestehen im Wesentlichen aus der Gewährung gruppeninterner Darlehen, der Weiterberechnung von Lieferungen und Leistungen innerhalb der Gruppe, sowie der Weiterberechnung von

Projektierungs- und Management-Entgelten. Insbesondere hat die DFK Deutsches Finanzkontor AG hat mit der Deutsches Finanzkontor Valeri Spady e.K. einen Vertriebsvertrag hinsichtlich des Verkaufs von Immobilien gegen Zahlung einer Vertriebsprovision. Mit der MIAG GmbH besteht ein Vertrag zur Übernahme einer Mietgarantie zugunsten des Immobilienerwerbers für zehn Jahre gegen Zahlung einer Mietgarantiegebühr von der DFK Deutsches Finanzkontor AG an die MIAG GmbH. Die Konzentration auf gruppeninterne Aufträge führt zu einer wirtschaftlichen Abhängigkeit der DFK Deutsches Finanzkontor AG von den anderen Gesellschaften der Spady-Gruppe. Negative wirtschaftliche Entwicklungen der anderen Gesellschaften der Spady-Gruppe können somit negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DFK Deutsches Finanzkontor AG haben. Dies kann zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen auf die Genussscheine an die Emittentin sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Genussscheinkapitals durch die Emittentin führen. Bei der Emittentin wiederum kann dies zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen an die Anleger sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Anleihekapitals und des Agio durch die Anleger führen.

(h) **Versicherungsrisiken**

Die Schuldnerin bzw. Darlehensgeberin DFK Deutsches Finanzkontor AG ist im Zusammenhang mit ihrer Geschäftstätigkeit Risiken ausgesetzt, für welche nur zum Teil Versicherungen abgeschlossen wurden. Die eintretenden Schäden können jedoch den bestehenden Versicherungsschutz übersteigen, oder es könnten Schäden eintreten, für die kein Versicherungsschutz besteht bzw. kein Versicherungsschutz zu angemessenen Konditionen erlangt werden kann.

Sollte es zu einem nicht oder in nicht ausreichender Höhe versicherten Schaden kommen, könnte dies erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DFK Deutsches Finanzkontor AG haben. Dies kann zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen auf die Genussscheine an die Emittentin sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Genussscheinkapitals durch die Emittentin führen. Bei der Emittentin wiederum kann dies zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen an die Anleger sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Anleihekapitals und des Agio durch die Anleger führen.

(i) **Risiken im negativen Zinsumfeld**

Zwischen der Europäischen Zentralbank und den Geschäftsbanken sowie allgemein im Interbankenmarkt werden zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung negative Zinsen angewandt. Teilweise werden von Kreditinstituten negative Zinsen auch auf ihre Geschäftskunden umgelegt. Werden der Schuldnerin bzw. Darlehensgeberin DFK Deutsches Finanzkontor AG negative Zinsen berechnet, schmälert dies die möglichen Erträge, was wiederum negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DFK Deutsches Finanzkontor AG haben kann. Dies kann wiederum (insbesondere im Zusammenspiel mit anderen Risikofaktoren) zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen auf die Genussscheine an die Emittentin sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Genussscheinkapitals durch die Emittentin führen. Bei der Emittentin wiederum kann dies zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen an die Anleger sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Anleihekapitals und des Agio durch die Anleger führen.

(j) **Reputationsrisiken**

In der Immobilienbranche ist Vertrauen ein hohes Gut. Auch durch ungerechtfertigte negative Berichterstattung können negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Schuldnerin bzw. Darlehensgeberin DFK Deutsches Finanzkontor AG entstehen. Dies kann zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen auf die Genussscheine an die Emittentin sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Genussscheinkapitals durch die Emittentin führen. Bei der Emittentin wiederum kann dies zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen an die Anleger sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Anleihekapitals und des Agio durch die Anleger führen.

(k) **Gesetzliche Risiken**

Die Gesetzgebung unterliegt einem ständigen Wandel. Veränderungen der Gesetzgebung und Rechtsprechung können dazu führen, dass sich die Schuldnerin bzw. Darlehensgeberin DFK Deutsches Finanzkontor AG aufgrund derartiger gesetzgeberischer Maßnahmen zur Umstellung, Reduzierung oder auch zur Einstellung einzelner geschäftlicher Aktivitäten gezwungen sieht.

Eine solche Umstellung, Reduzierung oder auch zur Einstellung einzelner geschäftlicher Aktivitäten könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DFK Deutsches Finanzkontor AG haben. Dies kann zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen auf die Genussscheine an die Emittentin sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Genussscheinkapitals durch die Emittentin führen. Bei der Emittentin wiederum kann dies zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden

Zinszahlungen an die Anleger sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Anleihekapitals und des Agio durch die Anleger führen.

(l) Risiko der Prospektpflichtigkeit

Die Genussscheine werden ausschließlich der Emittentin angeboten. Da die Emittentin eine Gesellschaft Luxemburger Rechts mit Sitz und Mittelpunkt der hauptsächlichen Interessen im Großherzogtum Luxemburg ist, stellt das Angebot der Genussscheine ein ausschließlich in Luxemburg vorgenommenes Angebot dar. Dieses erfordert nach Luxemburger Recht nicht die Veröffentlichung eines Verkaufsprospekts.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Genussscheinbedingungen oder die Auslegungskriterien hinsichtlich der gesetzlichen Bestimmungen in der Zukunft so geändert werden, dass das Angebot der Genussscheine nach deutschem Recht als ein Angebot in Deutschland gilt. In diesem Fall könnte die Ausgabe der Genussscheine nach deutschem Recht möglicherweise prospektpflichtig werden. Wird hinsichtlich des Angebots der Genussscheine ein Verstoß gegen Prospektpflichten festgestellt, so können Bußgelder die Folge sein, und die Rückabwicklung der Geschäfte der DFK Deutsches Finanzkontor AG könnte angeordnet werden. Dies kann zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen auf die Genussscheine an die Emittentin sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Genussscheinkapitals durch die Emittentin führen. Bei der Emittentin wiederum kann dies zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen an die Anleger sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Anleihekapitals und des Agio durch die Anleger führen

(m) Risiken der Anwendung des KAGB

Das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) reguliert die Kapitalaufnahme durch Poolung von Genussrechtsinhabergeldern in einem Investmentvehikel und sieht umfangreiche Vorgaben für die Organisation, Zulassung und die Aufsicht sogenannter Organismen für Anlagen in Wertpapiere (OGAW) und für alternative Investmentfonds (AIF) und deren Manager (AIFM) vor.

Die Regulierung nach dem Kapitalanlagegesetzbuch geht weiter als die nach dem Wertpapierprospektgesetz oder dem Vermögensanlagengesetz. Ob die Kapitalaufnahme eines Unternehmens dem Wertpapierprospektgesetz bzw. Vermögensanlagengesetz oder dem Kapitalanlagegesetzbuch unterliegt, hängt von einer Reihe von Kriterien ab. Teilweise handelt es sich bei den Kriterien auch um Tatsachenfeststellungen wie beispielsweise die Feststellung des Schwerpunkts der Tätigkeit eines Unternehmens und seine Zuordnung zum operativen Sektor oder zum Finanzsektor.

Wie in Kapitel (III)(3)(l) (S. 19) erläutert, ist nicht auszuschließen, dass das Angebot der Genussscheine in der Zukunft als ein Angebot in Deutschland qualifiziert wird. In diesem Fall kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Genussscheinbedingungen in der Zukunft so geändert werden, dass sich die Tätigkeit der Schuldnerin bzw. Darlehensgeberin DFK Deutsches Finanzkontor AG so verändert oder dass die Auslegungskriterien hinsichtlich der gesetzlichen Bestimmungen so geändert werden, dass die DFK Deutsches Finanzkontor AG ein Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs darstellt. Maßnahmen nach § 15 des Kapitalanlagegesetzbuchs könnten dann ergriffen und insbesondere die Rückabwicklung der Geschäfte der DFK Deutsches Finanzkontor AG angeordnet werden. Die DFK Deutsches Finanzkontor AG könnte dadurch gezwungen sein, die Platzierung der Genussscheine zu beenden und ggf. bereits platzierte Genussschein rückabzuwickeln, und es könnten nicht unerhebliche Kosten in diesem Zusammenhang entstehen.

Eine Verwirklichung eines oder mehrerer dieser Risiken könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DFK Deutsches Finanzkontor AG haben. Dies kann zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen auf die Genussscheine an die Emittentin sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Genussscheinkapitals durch die Emittentin führen. Bei der Emittentin wiederum kann dies zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen an die Anleger sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Anleihekapitals und des Agio durch die Anleger führen.

(n) Allgemeine steuerliche Risiken

Die in diesem Prospekt aufgeführten steuerlichen Grundlagen geben zwar die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung gültige Rechtslage wieder. Das Steuerrecht unterliegt jedoch einem dauernden Wandel. Zukünftige Gesetzesänderungen und abweichende Gesetzesauslegungen durch Finanzbehörden und Gerichte könnten zu einer höheren Steuerlast der Schuldnerin bzw. Darlehensgeberin DFK Deutsches Finanzkontor AG führen. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DFK Deutsches Finanzkontor AG könnten die Folge sein. Dies kann zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen auf die Genussscheine an die Emittentin sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Genussscheinkapitals durch die Emittentin führen. Bei der Emittentin wiederum kann dies zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen an die Anleger sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Anleihekapitals und des Agio durch die Anleger führen.

(o) Risiken aus abweichender steuerlicher Bewertung

Jegliche steuerliche Bewertung ist bis zur Veranlagung nicht endgültig und kann zudem von den Steuerbehörden geändert werden. Die Änderungen können u.a. Abschreibungen auf Immobilien, die Abzugsfähigkeit von Zinsen, die Anwendbarkeit steuerlicher Ausnahmen, die Vereinbarkeit mit einem Drittvergleichsprinzip oder die Gewinn- und Verlustkonsolidierung zwischen verschiedenen Rechtspersonen betreffen. In der Folge kann sich die steuerliche Bemessungsgrundlage für die Schuldnerin bzw. Darlehensgeberin DFK Deutsches Finanzkontor AG erhöhen, potentielle steuerliche Verluste und Verlustvorträge können reduziert werden, oder die DFK Deutsches Finanzkontor AG kann verpflichtet werden, höhere Steuern zu zahlen. Diese Maßnahmen können erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DFK Deutsches Finanzkontor AG haben. Dies kann zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen auf die Genussscheine an die Emittentin sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Genussscheinkapitals durch die Emittentin führen. Bei der Emittentin wiederum kann dies zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen an die Anleger sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Anleihekapitals und des Agio durch die Anleger führen.

(p) Risiken aus Aussagen und Angaben Dritter

Die Schuldnerin bzw. Darlehensgeberin DFK Deutsches Finanzkontor AG ist bei ihren Entscheidungen wie z.B. bei dem Erwerb eines Anlageobjekts und dessen Preisfindung häufig auf die Angaben und Aussagen Dritter angewiesen, die u.U. auf deren subjektiven Einschätzungen oder subjektiven Bewertungen basieren. Solche Angaben und Aussagen können nur auf Plausibilität geprüft werden. Es besteht daher das Risiko, dass diese inhaltlich nicht richtig sind, etwa, weil sie von falschen Grundannahmen ausgehen oder aber falsche Schlüsse daraus gezogen werden. In diesen Fällen kann für die DFK Deutsches Finanzkontor AG die Folge sein, dass mit Anlageobjekten nicht die erwarteten Gewinne erzielt werden können oder Verluste entstehen. Dies wiederum kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DFK Deutsches Finanzkontor AG auswirken. Geringere, verspätete oder ganz entfallende Zinszahlungen auf die Genussscheine an die Emittentin sowie ein teilweise oder totaler Verlust des Genussscheinkapitals durch die Emittentin können die Folge sein. Bei der Emittentin wiederum kann dies zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen an die Anleger sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Anleihekapitals und des Agio durch die Anleger führen.

(q) Liquiditätsrisiko der DFK Deutsches Finanzkontor AG

Das Liquiditätsrisiko der Schuldnerin bzw. Darlehensgeberin DFK Deutsches Finanzkontor AG ist das Risiko, dass die DFK Deutsches Finanzkontor AG ihren fälligen Zahlungsverpflichtungen nicht oder nicht fristgemäß nachkommen kann. In den Prognoserechnungen der DFK Deutsches Finanzkontor AG wird von regelmäßig wiederkehrenden Einnahmen und Ausgaben ausgegangen. Solche Einnahmen sind insbesondere Einnahmen aus der laufenden Geschäftstätigkeit, die Veräußerung von Immobilien oder (was zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht geplant, aber vorbehalten ist) das Angebot weiteren Fremdkapitals. Sollten die Einnahmen jedoch nicht in der prognostizierten Höhe eintreten oder die Ausgaben höher ausfallen als geplant, so kann dies zu Liquiditätsengpässen bei der DFK Deutsches Finanzkontor AG führen. Dies kann u.a. dadurch eintreten, dass übermäßig viele Genussscheine gekündigt werden. Auch könnte insbesondere dann Liquidität fehlen, wenn liquide Mittel für gegenüber der Emittentin vorrangige Gläubiger benötigt werden, die zur Erfüllung fälliger Verpflichtungen notwendige Liquidität zweckwidrig verwendet wird, die Liquiditätsplanung zu hohe Zahlungen aus oder im Zusammenhang mit den Anlageobjekten, zu niedrige Ausgaben der DFK Deutsches Finanzkontor AG oder unerwartete Ausgaben in zu geringem Maße berücksichtigt hat, oder wenn sonstige Situationen eintreten, welche die Liquidität der DFK Deutsches Finanzkontor AG binden.

Kurzfristige Liquiditätsengpässe können sich je nach Umfang und Dauer auch zu langfristigen negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DFK Deutsches Finanzkontor AG verdichten. Geringere, verspätete oder ganz entfallende Zinszahlungen auf die Genussscheine an die Emittentin sowie ein teilweise oder totaler Verlust des Genussscheinkapitals durch die Emittentin können die Folge sein. Bei der Emittentin wiederum kann dies zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen an die Anleger sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Anleihekapitals und des Agio durch die Anleger führen.

(r) Risiken eines möglichen Fremdkapitaleinsatzes durch die DFK Deutsches Finanzkontor AG

Die Schuldnerin bzw. Darlehensgeberin DFK Deutsches Finanzkontor AG hat zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bisher Fremdkapital in Form von Genussrechten und Bankdarlehen aufgenommen. Zum Zeitpunkt des letzten Jahresabschlusses (dargestellt in Anlage 4) beträgt das ausstehende Fremdkapital EUR 3.859.683,93 an Genussrechten und EUR 35.073.974,64 an Bankdarlehen. Da ein Großteil der vor dem Datum der Prospektaufstellung begebenen Genussrechte vor dem Urteil des BGH vom 05.03.2015 (Az. XI ZR 133/14 = BGHZ 204, 231) begeben wurden, besteht das Risiko, dass der darin vereinbarte Rangrücktritt nicht als qualifizierter Rangrücktritt qualifiziert werden kann. Die DFK Deutsches Finanzkontor AG hat sich zudem die Aufnahme weiteren Fremdkapitals vorbehalten. Da die Rückzahlung von Fremdmitteln, für die nicht ebenfalls ein qualifizierter Rangrücktritt erklärt wurde, grundsätzlich vorrangig vor den Zahlungen aus den Genussscheinen zu

leisten ist, besteht das Risiko, dass nach der Bedienung der vorrangigen Fremdmittel nicht mehr ausreichend Liquidität zur Zahlung an die Emittentin als Genussschein-Inhaber zur Verfügung steht. Zudem besteht bei Aufnahme vorrangigen Fremdkapitals das grundsätzliche Risiko, dass die DFK Deutsches Finanzkontor AG Ansprüche aus vorrangigem Fremdkapital nicht erfüllen kann. Wird mit den vorrangigen Fremdkapitalgebern kein qualifizierter Rangrücktritt vereinbart, steht den vorrangigen Fremdkapitalgebern bei Zahlungsausfällen auch die Möglichkeit der Zwangsvollstreckung, Sicherheitenverwertung und Stellung von Insolvenzanträgen gegen die DFK Deutsches Finanzkontor AG offen. In diesen Fällen könnte die DFK Deutsches Finanzkontor AG u.U. gezwungen sein, Anlageobjekte auch unter dem nachhaltigen Wert mit Verlust zu veräußern, um Zwangsvollstreckungsmaßnahmen abzuwenden.

Für die Emittentin als Genussschein-Inhaber können diese Risiken zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Genussscheinkapitals führen. Tritt durch diese Risiken auch die Insolvenz der DFK Deutsches Finanzkontor AG ein, so kann wie in Kapitel (III)(3)(b) (S. 16) beschrieben auch die Insolvenz der Emittentin die Folge sein. In jedem Fall kann dies bei der Emittentin zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen an die Anleger sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Anleihekapitals und des Agio durch die Anleger führen. Zudem kann die Insolvenz der Emittentin unter den in Kapitel (III)(2)(a) (S. 13) beschriebenen Voraussetzungen die Privatinsolvenz des Anleihegläubigers zur Folge haben.

(4) MARKTBEZOGENE RISIKEN

(a) **Emittentin und DFK Deutsches Finanzkontor AG**

Die Emittentin wurde als Zweckgesellschaft und als Unternehmen für den Zweck der Emission von mit Vermögensgegenständen unterlegten Wertpapieren (Asset-Backed Securities / ABS) gemäß dem Luxemburger Verbriefungsgesetz vom 22. März 2004 gegründet. Das Compartment DFK 2020-1 wurde speziell und ausschließlich für die Emission der Schuldverschreibungen eingerichtet. Die Emittentin betreibt daher kein operatives Geschäft außerhalb Emission der Schuldverschreibungen. Marktbezogene Risiken, denen die Emittentin unterliegt, bestehen im Wesentlichen im Platzierungsrisiko (eingehend in Kapitel (III)(5)(b) (S. 23) beschrieben) und im Platzierungskostenrisiko (eingehend in Kapitel (III)(5)(c) (S. 24) beschrieben).

Darüber hinaus ist die Emittentin den marktbezogenen Risiken der DFK Deutsches Finanzkontor AG ausgesetzt, weil die von der DFK Deutsches Finanzkontor AG ausgegebenen Genussscheine sowie die Darlehensforderungen gegen die DFK Deutsches Finanzkontor AG die einzigen materiellen Vermögensgegenstände der Emittentin darstellen (wie in Kapitel (III)(2)(a)(S. 13) beschrieben). Die nachfolgend in diesem Kapitel (4) dargelegten marktbezogenen Risiken beziehen sich daher auf die DFK Deutsches Finanzkontor AG.

(b) **Grundsätzliche marktbezogene Risiken**

Die Geschäftstätigkeit der Schuldnerin und Darlehensgeberin DFK Deutsches Finanzkontor AG besteht im Wesentlichen im Immobilienhandel. Durch diese Konzentration der Tätigkeit auf den Immobilienmarkt ist die DFK Deutsches Finanzkontor AG und damit indirekt auch die Emittentin den allgemeinen Risiken des Immobilienmarktes ausgesetzt. Die Nettoeinnahmen aus Immobilienentwicklungen und der Wert von Immobilien können von einer ganzen Reihe von Faktoren des Immobiliensektors negativ beeinflusst werden. Hierzu zählen insbesondere:

- Landesweite, regionale oder lokale allgemeine Wirtschaftsbedingungen;
- Bedingungen des lokalen Immobilienmarktes (einschließlich des Überangebots an Wohnimmobilien);
- Änderung der Mieter- oder Käufereinschätzung in Bezug auf Sicherheit, Angemessenheit der Preise, Zustand, Anbindung oder Attraktivität der Immobilien;
- Verfügbarkeit und Qualität des Gebäudemanagements;
- demographische Faktoren;
- Arbeitslosenquote;
- Vertrauen der Verbraucher;
- Vorzüge und "Geschmäcker" der Verbraucher;
- Änderungen der städtebaulichen Planung und des Baurechts; und
- Erhöhungen der operativen Ausgaben (z.B. Energiekosten).

Der Immobilienmarkt ist zudem grundsätzlich eng mit anderen Wirtschaftsbereichen, insbesondere dem Finanzmarkt und dem allgemeinen Arbeitsmarkt, verknüpft. Negative wirtschaftliche Entwicklungen in diesen Märkten wirken sich regelmäßig auch negativ auf immobilienbezogene Geschäftstätigkeiten aus. Insbesondere ist in diesem Zusammenhang auf die in den USA etwa 2007 ausgebrochene Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise

zu verweisen, welche ihren Ursprung in einer Überhitzung des US-amerikanischen Immobilienmarktes hatte. Viele Staaten reagierten mit großen Konjunkturprogrammen und direkter oder indirekter staatlicher Stützung des Finanzmarktes sowie einer expansiven Geldpolitik, was wiederum das Entstehen einer Schuldenkrise auf Staatenebene auslöste und zudem die Risiken weiterer Wirtschaftskrisen erhöht hat. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass es zu weiteren Staats-, Finanzmarkt- oder Wirtschaftskrisen kommt und dass diese negative Auswirkungen auf die Geschäfte und die Geschäftsaussichten der DFK Deutsches Finanzkontor AG und damit der Emittentin haben können. Solche Auswirkungen können insbesondere eine Reduzierung der Verfügbarkeit von Bankkrediten (Kreditklemme), sinkende Immobilienpreise oder eine sinkende Nachfrage nach der Entwicklung von Immobilienprojekten sein. Hierbei ist auch in Betracht zu ziehen, dass der Wert erworbener oder entwickelter Immobilien auch in relativ kurzer Zeit und auch aufgrund von Faktoren, welche weder die Immobilie noch die Schuldnerin DFK Deutsches Finanzkontor AG oder die Emittentin unmittelbar betreffen, sinken kann.

Eine Verwirklichung eines oder mehrerer dieser Risiken könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DFK Deutsches Finanzkontor AG haben. Dies kann zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen auf die Genussscheine an die Emittentin sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Genussscheinkapitals durch die Emittentin führen. Bei der Emittentin wiederum kann dies zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen an die Anleger sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Anleihekapitals und des Agio durch die Anleger führen.

(c) **Branchenspezifische Risiken bei Immobilienentwicklungen**

Da die Schuldnerin DFK Deutsches Finanzkontor AG mit Immobilien handelt, können hierdurch branchenspezifische Risiken eintreten. Die Wertentwicklung und der Kostenbedarf einer Immobilie sind nur schwer vorhersehbar:

- Durch sich verschlechternde Verkehrsanbindungen oder Sozialstrukturen kann sich der Standort für eine Immobilie negativ entwickeln. Dies zu Wertverlusten von Immobilien der Schuldnerin DFK Deutsches Finanzkontor AG führen;
- Entwertungen der künftigen Immobilieninvestitionen können sich aus Lärm- oder Emissionsbelästigungen ergeben;
- Der Umfang künftig notwendiger Immobilieninvestitionen zur Wahrung der Qualität der Immobilien lässt sich nicht gänzlich vorhersehen; und
- Bei Neubauten oder Sanierungen können sich höhere als die geplanten Kosten und / oder unvorhergesehene Zusatzaufwendungen sowie Verkaufsrisiken ergeben;

Eine Verwirklichung eines oder mehrerer dieser Risiken könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Schuldnerin DFK Deutsches Finanzkontor AG haben. Dies kann zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen auf die Genussscheine an die Emittentin sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Genussscheinkapitals durch die Emittentin führen. Bei der Emittentin wiederum kann dies zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen an die Anleger sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Anleihekapitals und des Agio durch die Anleger führen.

(d) **Umwelt- und umweltrechtliche Risiken**

Immobilien können durch Altlasten belastet sein wie Kriegsmunition, Bodenverunreinigungen und im Gebäude verbaute gesundheitsschädliche Stoffe (z.B. PCB, Asbest). Diese Lasten und Verunreinigungen können sehr aufwändige und sehr teure Sanierungsmaßnahmen erforderlich machen. Die Entdeckung dieser Lasten und Verunreinigungen kann, insbesondere bei der Gelegenheit eines Immobilienverkaufs, auch Schadensersatzansprüche oder Gewährleistungsansprüche auslösen. Möglicherweise ist es zu dem Zeitpunkt der Entdeckung nicht mehr möglich, sich beim damaligen Verkäufer schadlos zu halten (etwa, weil dieser eine Zweckgesellschaft war, die bereits aufgelöst ist, oder weil die Ansprüche bereits verjährt sind). Zudem ist zu beachten, dass der reine Verdacht auf Altlasten oder gesundheitsbelastende Stoffe in einer Immobilie deren Wert und deren Verkaufsmöglichkeiten schmälern kann.

Eine Verwirklichung eines oder mehrerer dieser Risiken könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DFK Deutsches Finanzkontor AG haben. Dies kann zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen unter den Genussscheinen an die Emittentin sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Genussscheinkapitals führen. Bei der Emittentin wiederum kann dies zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen an die Anleger sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Anleihekapitals und des Agio durch die Anleger führen.

(e) **Baurechtliche Risiken**

Immobilien können dem Risiko ausgesetzt sein, dass sie nicht den baurechtlichen Anforderungen genügen. Dies betrifft sowohl den Bau als auch die Nutzung einer Immobilie. Auch Bestandsimmobilien, die vertragsgemäß

genutzt werden, können geänderten Bauvorschriften ausgesetzt sein, insbesondere in Bezug auf Gesundheits- und Sicherheitsaspekte (wie z.B. Brandschutzbestimmungen oder energetische Fragen wie etwa Dämmauflagen). Es ist erfahrungsgemäß faktisch nicht immer möglich, die gesamte Dokumentation zu erhalten, die zur Verifizierung der Einhaltung aller baurechtlichen Anforderungen erforderlich ist. Diese Risiken können zusätzliche Kosten und Nutzungsbeschränkungen bzgl. der Immobilie verursachen, die wiederum die von der Immobilie generierten Erträge schmälern. Verstöße gegen baurechtliche Bestimmungen können zudem Einschränkungen hinsichtlich der für die Geschäftstätigkeit der DFK Deutsches Finanzkontor AG erforderlichen Genehmigungen zur Folge haben.

Eine Verwirklichung eines oder mehrerer dieser Risiken könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DFK Deutsches Finanzkontor AG haben. Dies kann zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Genussscheinkapitals führen. Bei der Emittentin wiederum kann dies zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen an die Anleger sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Anleihekapitals und des Agio durch die Anleger führen.

(f) **Risiken aus mangelnder Bauqualität**

Die Bauqualität ist regelmäßig entscheidend für den Verkaufswert einer Immobilie. Nicht behebbare Baumängel während der Bauphase und ungenügende Mängelbeseitigung im Rahmen der Bauabnahme können und die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen zur Folge haben. Außerdem können hohe Kosten für die Behebung der Mängel erforderlich werden.

Eine Verwirklichung eines oder mehrerer dieser Risiken könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DFK Deutsches Finanzkontor AG haben. Dies kann zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Genussscheinkapitals führen. Bei der Emittentin wiederum kann dies zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen an die Anleger sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Anleihekapitals und des Agio durch die Anleger führen.

(5) RISIKEN IN BEZUG AUF DIE SCHULDVERSCHREIBUNGEN

(a) **Beschränkter Rückgriff (Limited Recourse) und Insolvenzantragsverzicht (Non Petition)**

Die Schuldverschreibungen begründen nur Verpflichtungen der Emittentin, und keine andere Person als die Emittentin geht unter den Schuldverschreibungen Verpflichtungen ein. Insbesondere werden die Verpflichtungen unter den Schuldverschreibungen nicht von der Schuldnerin DFK Deutsches Finanzkontor AG garantiert oder übernommen.

Im Falle der Kündigung der Schuldverschreibungen und/oder einer Zwangsvollstreckung in das Vermögen der Emittentin stehen einem Anleger für dann fällige Zahlungen keine Mittel zur Verfügung außer dem Genussschein-Rückzahlungsbetrag, etwaigen Zusätzlichen Rückzahlungsbeträgen, den Gewinnausschüttungszahlungen unter den Genussscheinen, den Zahlungen auf Ausgefallene Gewinnausschüttungen und Darlehensauszahlungen, welche die Emittentin aufgrund und im Einklang mit den Genussscheinbedingungen bzw. dem Darlehensvertrag tatsächlich erhalten hat. Daher erfolgen Zahlungen auf gekündigte Schuldverschreibungen nur, und sind bedingt durch, den tatsächlichen Erhalt der entsprechenden Beträge durch die Emittentin aufgrund der Genussscheine bzw. des Darlehensvertrags. Reichen diese Mittel nicht aus, um alle Ansprüche der Anleger zu befriedigen, stehen den Anlegern keine weiteren Vermögensgegenstände und keine Sicherheiten zur Befriedigung ihrer Ansprüche zur Verfügung.

Jeder Anleger hat zudem auf sein Recht verzichtet, gegen die Emittentin einen Insolvenzantrag oder sonstige Anträge für die Zwecke der Insolvenzeröffnung, der Liquidierung, des Gläubigerschutzes, der Ernennung eines Insolvenzverwalters oder von Personen in ähnlichen Funktionen zu stellen. Ferner darf kein Anleger Insolvenz-, Liquidations- oder sonstigen Verfahren in Bezug auf die Emittentin, welche Änderungen der Zahlungsrangfolge gemäß den Anleihebedingungen bewirken würden, beitreten.

Diese Umstände können zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen an die Anleger sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Anleihekapitals und des Agio durch die Anleger führen.

(b) **Platzierungsrisiko**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das geplante Kapital des Angebots der Schuldverschreibungen in Höhe von EUR 20.000.000,00 nicht bis spätestens 12 Monate nach Billigung des Prospektes durch die CSSF platziert werden kann. Der Platzierungserfolg ist abhängig von der allgemeinen Investorennachfrage, der Entwicklung der Konjunktur, des Immobilienmarktes und der Finanzmärkte und der Frage, ob sich andere in diesem Kapitel (III) beschriebene Risiken materialisieren. Eine Platzierungsgarantie für den geplanten Gesamtbetrag der Schuldverschreibungen wurde nicht abgegeben. Für den Fall, dass der geplante Gesamtbetrag der Schuldverschreibungen nicht platziert werden kann, können möglicherweise Genussscheine

nicht in dem Umfang erworben werden, dass die geplante Risikostreuung bei der Auswahl der Anlageobjekte durch die DFK Deutsches Finanzkontor AG umgesetzt werden kann. Zudem könnten gewisse Skaleneffekte in nur geringerem Maße auftreten. Insbesondere würden in diesem Fall die Anlaufkosten des Angebots (die in jedem Fall anfallen, unabhängig vom Erfolg des Angebots) im Verhältnis zum Erlös des Angebots einen entsprechend größeren Kostenfaktor darstellen. Zudem können seitens der DFK Deutsches Finanzkontor AG Investitionen, die erst ab einer gewissen Größenordnung sinnvoll sind, möglicherweise nicht vorgenommen werden. In diesem Fall steigen die Risiken negativer Entwicklungen bei einem oder mehreren der Anlageobjekte für die DFK Deutsches Finanzkontor AG und damit für die Emittentin. Diese wiederum könnten negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DFK Deutsches Finanzkontor AG haben. Dies kann zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen auf die Genussscheine an die Emittentin sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Genussscheinkapitals durch die Emittentin führen. Bei der Emittentin wiederum kann dies zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen an die Anleger sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Anleihekapitals und des Agio durch die Anleger führen.

(c) **Platzierungskostenrisiko**

Das Anleihekapital wird (abzüglich der Weichkosten) zum Erwerb der Genussscheine verwendet. Dies bedeutet, dass der eingezahlte Betrag nicht in seiner Gesamtheit wertbildend in Genussscheine investiert werden kann. Die Platzierungskosten belaufen sich (unter Berücksichtigung des Agios) auf 0,5 % netto des Platzierungsvolumens. Unter der Annahme der Vollplatzierung bedeutet dies Platzierungskosten in Höhe von Euro 100.000,00.

In diesem Zusammenhang besteht das Risiko, dass die Kosten höher als geplant anfallen und somit nicht genügend Anleihekapital für die Investition in Genussscheine zur Verfügung stehen, was wiederum dazu führt, dass seitens der DFK Deutsches Finanzkontor AG nicht genug Genussscheinkapital zur Realisierung geplanter Investitionen zur Verfügung steht. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Schuldnerin DFK Deutsches Finanzkontor AG können die Folge sein. Dies kann zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen auf die Genussscheine an die Emittentin sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Genussscheinkapitals führen. Bei der Emittentin wiederum kann dies zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen an die Anleger sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Anleihekapitals und des Agio durch die Anleger führen.

(d) **Risiken aus der Verwässerung der Emission**

Die Emittentin hat sich vorbehalten, weiteres Fremdkapital zu entsprechenden Bedingungen im Wege einer Anschlussemission oder anderen Bedingungen anzubieten. Die Ansprüche des Anleihegläubigers sind gegenüber diesem weiteren Fremdkapital nicht vorranging. Je nach Ausgestaltung des neu emittierten weiteres Fremdkapitals könnte deren Ausgabe zu einer faktischen Verminderung der Zahlungsansprüche der (bisherigen) Anleihegläubiger führen. Insbesondere ist es möglich, dass verschiedene Serien von Schuldverschreibungen sich gegenseitig negativ beeinflussen, z.B. bei der Höhe der Zinsen oder bei der Höhe des Rückzahlungsbetrages bei Fälligkeit des Kapitals. So können die verschiedenen Schuldverschreibungen unterschiedliche Laufzeiten und Fälligkeitszeitpunkte aufweisen. Die Laufzeitinkongruenz könnte dazu führen, dass die Emittentin möglicherweise z.B. zu dem ersten Fälligkeitszeitpunkt, nicht aber zu den darauf folgenden Fälligkeitszeitpunkten über ausreichend Liquidität zur Zahlung fälliger Zinsen und Rückzahlungsbeträge verfügt. Bei wirtschaftlicher Betrachtung könnte sich dadurch ein Vorrang von Schuldverschreibungen mit früherem Fälligkeitstermin zu Schuldverschreibungen mit späterem Fälligkeitstermin ergeben.

Auch könnten die bisher ausgegebenen Schuldverschreibungen an Wert verlieren, etwa weil durch die Ausweitung des Umfangs der Schuldverschreibungen sich die Höhe der Verschuldung der Emittentin durch die Schuldverschreibungen möglicherweise größer darstellt, als Anleger es bei der Zeichnung der Schuldverschreibungen erwartet hatten. Da all diese Schuldverschreibungen im Rang in Bezug auf Zins- und Tilgungsleistungen gleichrangig sind, verteilt sich die Fähigkeit der Emittentin, Zins- und Tilgungszahlungen zu leisten, möglicherweise auf mehr Schuldverschreibungen, als von den Anlegern angenommen und als möglicherweise die Emittentin in der Lage ist, vollständig zu leisten.

Diese Umstände können zur Folge haben, dass die Ansprüche der (bestehenden) Anleihegläubiger später oder in geringerem Maße bedient werden, als dies der Fall wäre, wenn keine neuen Schuldverschreibungen emittiert worden wären. Dies könnte zu geringeren Zinszahlungen an die Anleihegläubiger sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Anleihekapitals und des Agio führen.

(e) **Inflationsrisiko**

Die Rückzahlung des Anleihekapitals ist zum Nennbetrag des Ausgabebetrages vorgesehen. Die Schuldverschreibungsbedingungen sehen keine Inflationsanpassung vor. Es besteht daher das Risiko, dass es zu einer Minderung des realen Wertes der Zahlungsansprüche der Anleihegläubiger kommt. Dieses Inflationsrisiko bedeutet für die Anleihegläubiger, dass die zu erhaltenden Geldmittel aufgrund der

Geldentwertung gegenüber dem Investitionszeitpunkt an Kaufkraft verlieren und den Anleihegläubigern auf diese Weise faktisch ein Verlust entsteht.

(f) **Insolvenzverfahren und fehlende Einlagensicherung**

Die Schuldverschreibungen sind unbesichert. In einem Insolvenzverfahren oder eines vergleichbaren Verfahrens über das Vermögen der Emittentin sind die Schuldverschreibungen ungesicherte Insolvenzgläubiger. Es besteht keine Einlagensicherungen für die Schuldverschreibungen. Im Falle der Insolvenz der Emittentin können andere Verbindlichkeiten der Emittentin vorrangig zu befriedigen sein. Der Anleihegläubiger trägt damit das Risiko des Totalverlusts.

(g) **Rechtsverlust durch Mehrheitsentscheidungen**

Die Schuldverschreibungsbedingungen können gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen in der jeweils gültigen Fassung (Schuldverschreibungsgesetz) (das "**Schuldverschreibungsgesetz**") durch Mehrheitsentscheid der Anleihegläubiger und Zustimmung der Emittentin geändert werden. Ein Mehrheitsbeschluss kann für alle Anleihegläubiger bindend sein kann, auch für solche Anleihegläubiger, die ihr Stimmrecht nicht ausgeübt haben oder die gegen den Beschluss gestimmt haben. Ein solcher Beschluss kann die Rechte der Anleihegläubiger beschränken oder aufheben. Dies kann zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen an die Anleger sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Anleihekapitals und des Agio durch die Anleger führen.

(h) **Risiken im Zusammenhang mit der langfristigen Kapitalbindung**

Es wird eine Kapitalbindung des Anleihegläubigers von mindestens fünf Jahren, im Idealfall von 10 Jahren angestrebt. Die Schuldverschreibungen können vom Anleihegläubiger nicht vor dem 31. Dezember 2025 ordentlich gekündigt werden. Im Ergebnis besteht folglich (vorbehaltlich der Möglichkeit einer außerordentlichen Kündigung) keine Möglichkeit, das investierte Kapital vorzeitig zurückzufordern. Die Anleihegläubiger überlassen der Emittentin das Anleihekapital somit langfristig.

Insoweit muss der Anleihegläubiger bedenken, dass er mit Zeichnung der Schuldverschreibungen eine langfristige Kapitalbindung eingeht. Sofern der Anleihegläubiger die Schuldverschreibungen hingegen als eine Kapitalanlage betrachtet, die kurzfristig liquidierbar ist, besteht somit das Risiko, dass er das Kapital zu späteren Zeitpunkten als erwartet erhält.

(6) RISIKEN IN BEZUG AUF DIE GENUSSSCHEINE

(a) **Risiken aus ungesicherter Natur der Ansprüche**

Die Rechte der Emittentin gegenüber der DFK Deutsches Finanzkontor AG aus den Genussscheinen stellen Kreditforderungen, für die keine Sicherheiten gestellt wurden, dar. Die DFK Deutsches Finanzkontor AG ist gegenüber der Emittentin nicht in der Bestellung von Sicherheiten zugunsten anderer Gläubiger beschränkt. Es besteht für die Genussscheine weder eine gesetzlich vorgeschriebene noch eine freiwillige Einlagensicherung. Die Forderungen der Emittentin aus den Genussscheinen sind somit nicht unbedingt rückzahlbar.

Bei geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zins- oder Rückzahlungen durch die DFK Deutsches Finanzkontor AG besteht für die Emittentin somit keine Möglichkeit, die Zahlung durch die Verwertung dinglicher oder persönlicher Sicherheiten oder die Inanspruchnahme einer Einlagengensicherung auszugleichen. Dies kann zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen aus den Genussscheinen an die Emittentin sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Genussscheinkapitals führen. Bei der Emittentin wiederum kann dies zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen an die Anleger sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Anleihekapitals und des Agio durch die Anleger führen.

(b) **Risiken im Zusammenhang mit der langfristigen Kapitalbindung und der Nichtübertragbarkeit**

Seitens der DFK Deutsches Finanzkontor AG ist eine Kapitalbindung der Emittentin aus den Genussscheinen von mindestens fünf Jahren, im Idealfall von 10 Jahren angestrebt. Die Genussscheine können von der Emittentin ordentlich nur insoweit gekündigt werden, wie Anleihegläubiger Schuldverschreibungen gekündigt haben. Diese wiederum können nicht vor Ablauf einer Frist von fünf Jahren ordentlich gekündigt werden (oben Kapitel (III)(5)(g) (S. 25)). Zudem sind die Genussscheine nicht frei übertragbar, sondern können nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der DFK Deutsches Finanzkontor AG abgetreten, verpfändet oder anderweitig veräußert oder belastet werden. Die Emittentin überlässt der Schuldnerin DFK Deutsches Finanzkontor AG das Genussscheinkapital somit langfristig. Da die Genussscheine nicht ohne Zustimmung der Emittentin veräußert werden können, besteht insoweit auch keine Handelbarkeit. Insbesondere werden die Genussscheine nicht an einer Börse gehandelt. Im Ergebnis besteht folglich (vorbehaltlich der Möglichkeit einer außerordentlichen Kündigung) keine Möglichkeit, das investierte Kapital vorzeitig zurückzufordern oder die Genussscheine

entgeltlich zu veräußern. Die Langfristigkeit der Kapitalbindung wird zudem durch den qualifizierten Rangrücktritt potentiell erweitert.

(c) **Risiken aus qualifiziertem Rangrücktritt**

Die Rechte der Emittentin sind im Falle eines Insolvenz- oder Liquidationsverfahrens über das Vermögen der DFK Deutsches Finanzkontor AG gegenüber allen anderen nicht nachrangigen Gläubigern der DFK Deutsches Finanzkontor AG nachrangig. Außerhalb eines Insolvenzverfahrens sind Zahlungen an die Emittentin nur insoweit möglich, wie die DFK Deutsches Finanzkontor AG dazu aus künftigen Gewinnen, aus einem Liquidationsüberschuss oder aus anderem freien Vermögen in der Lage ist und soweit durch die Befriedigung eine Zahlungsunfähigkeit, drohende Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung der DFK Deutsches Finanzkontor AG weder ausgelöst noch vertieft wird. Der Nachrang betrifft sowohl das Recht auf Rückzahlung des Genussscheinkapitals bei Kündigung als auch Zinszahlungen und jegliche sonstigen Forderungen der Emittentin gegenüber der DFK Deutsches Finanzkontor AG.

Die Regelung zum qualifizierten Rangrücktritt setzt die Vorgaben des Urteils des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 05.03.2015 (Az. XI ZR 133/14 = BGHZ 204, 231) um. Mit dem Urteil hat der BGH die Anforderungen an den qualifizierten Rangrücktritt, der die Passivierung in einer Überschuldungsbilanz ausschließt, verschärft. Unter anderem hat der BGH entschieden, dass ein qualifizierter Rangrücktritt eine vorinsolvenzliche Rückzahlungssperre erfordert und einen Vertrag zugunsten Dritter im Sinne des § 328 BGB zugunsten der anderen Gläubiger des betreffenden Unternehmens darstellt. Dementsprechend hat der BGH entschieden, dass der qualifizierte Rangrücktritt nicht zeitlich befristet sein darf und ab Eintritt der Insolvenzreife nicht durch eine Abrede des Schuldners mit dem Gläubiger der Forderung aufgehoben werden kann.

Aus diesem Zusammenspiel ergibt sich, dass die Ansprüche der Emittentin erst dann bedient werden können, wenn (i) die Ansprüche fällig sind, (ii) die DFK Deutsches Finanzkontor AG über Gewinne oder freies Vermögen verfügt (oder ein Liquidationsüberschuss besteht) und (iii) durch die Befriedigung eine Zahlungsunfähigkeit, drohende Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung der DFK Deutsches Finanzkontor AG weder ausgelöst noch vertieft wird. Dies kann zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen aus den Genussscheinen an die Emittentin sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Genussscheinkapitals führen. Bei der Emittentin wiederum kann dies zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen an die Anleger sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Anleihekapitals und des Agio durch die Anleger führen.

(d) **Inflationsrisiko**

Die Rückzahlung des Genussscheinkapitals ist zum Nennbetrag des Ausgabebetrages vorgesehen. Die Genussscheine sehen keine Inflationsanpassung vor. Es besteht daher das Risiko, dass es zu einer Minderung des realen Wertes der Zahlungsansprüche der Emittentin kommt.

Dieses Inflationsrisiko bedeutet für die Emittentin, dass die zu erhaltenden Geldmittel aufgrund der Geldentwertung gegenüber dem Investitionszeitpunkt an Kaufkraft verlieren und die Emittentin auf diese Weise faktisch ein Verlust entsteht. Bei der Emittentin wiederum kann dies zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen an die Anleger sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Anleihekapitals und des Agio durch die Anleger führen.

(e) **Risiken aus der Verwässerung der Emission**

Die Schuldnerin DFK Deutsches Finanzkontor AG hat sich vorbehalten, weitere Genussscheine zu entsprechenden Bedingungen im Wege einer Anschlussemission oder anderen Bedingungen anzubieten. Die Ansprüche der Emittentin sind gegenüber diesen neu angebotenen Genussscheinen nicht vorranging. Je nach Ausgestaltung der neu emittierten Genussscheine könnte deren Ausgabe zu einer faktischen Verminderung der Zahlungsansprüche der Emittentin führen. Insbesondere ist es möglich, dass die verschiedenen Serien von Genussscheinen sich gegenseitig negativ beeinflussen, z.B. bei der Höhe der Zinsen oder bei der Höhe des Rückzahlungsbetrages bei Fälligkeit der Genussscheine. So können die verschiedenen Genussscheine unterschiedliche Laufzeiten und Fälligkeitszeitpunkte aufweisen. Die Laufzeitinkongruenz könnte dazu führen, dass die Schuldnerin DFK Deutsches Finanzkontor AG möglicherweise z.B. zu dem ersten Fälligkeitszeitpunkt, nicht aber zu den darauf folgenden Fälligkeitszeitpunkten über ausreichend Liquidität zur Zahlung fälliger Zinsen und Rückzahlungsbeträge verfügt. Bei wirtschaftlicher Betrachtung könnte sich dadurch ein Vorrang von Genussscheinen mit früherem Fälligkeitstermin zu Genussscheinen mit späterem Fälligkeitstermin ergeben.

Sollte es infolge einer Ausgabe neuer Genussscheine zu einer Verminderung der Zahlungsansprüche der Emittentin kommen, so werden die Ansprüche der Emittentin später oder in geringerem Maße bedient, als dies der Fall wäre, wenn keine neuen Genussscheine emittiert worden wären. Dies könnte zu geringeren Zinszahlungen aus den Genussscheinen an die Emittentin sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Genussscheinkapitals führen. Bei der Emittentin wiederum kann dies zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen an die Anleger sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Anleihekapitals und des Agio durch die Anleger führen.

(7) RISIKEN AUF DER EBENE DER ANLEGER

(a) **Risiken einer möglichen Fremdfinanzierung durch den Genussrechtsinhaber**

Finanziert ein Anleger den Erwerb von Schuldverschreibungen ganz oder teilweise durch Fremdmittel, entstehen Ausgaben für Zinsen, Tilgungen und Kosten, die ggf. nicht durch die Erträge aus den Schuldverschreibungen gedeckt werden können. Bei geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Anleihekapitals und des Agio sind die aufgenommenen Fremdmittel weiter zu bedienen. Diese Bedienung der Fremdmittel muss der Anleihegläubiger somit aus seinem sonstigen Vermögen leisten. Hierdurch besteht beim Anleihegläubiger das Risiko einer Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit und somit der Privatinsolvenz.

(b) **Verzugszinsrisiko**

Bei verspäteten Zahlungen auf den Erwerbspreis der Schuldverschreibungen und das Agio kann die Emittentin dem Anleger Zinsen in Höhe des gesetzlichen Zinssatzes (zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 5 % p. a. über dem jeweils gültigen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB) in Rechnung stellen. Erfolgt trotz schriftlicher Fristsetzung mit Rücktrittsandrohung keine vollständige Zahlung, ist die Emittentin berechtigt, von dem Vertrag über die Zeichnung der Schuldverschreibungen zurückzutreten. In diesem Fall erhält der Anleger sämtliche bislang geleisteten Zahlungen einschließlich Agio unverzinst zurück. Dies bedeutet, dass er die Zinszahlungen für das Anleihekapital verliert.

(c) **Steuerliche Risiken auf der Ebene der Anleger**

Eine Änderung der Besteuerung beim Anleihegläubiger kann bei ihm zu einer höheren Steuerbelastung führen, als in diesem Prospekt angegeben ist. Eventuelle zusätzliche Steuern auf den Erwerb, die Aufgabe oder die Rückzahlung der Schuldverschreibungen sind vom Anleihegläubiger im Falle fehlender Zahlungen aus den Schuldverschreibungen aus seinem sonstigen Vermögen zu begleichen. Dies hat für den Anleihegläubiger zur Folge, dass auch sein sonstiges Vermögen gefährdet werden und die Privatinsolvenz eintreten kann.

(d) **Datenschutzrisiken**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Offenlegung von Informationen der Anleihegläubiger erfolgen muss, wenn die Emittentin z.B. aufgrund von Gerichtsentscheidungen oder sonstigen rechtlichen Verpflichtungen hierzu verpflichtet ist. Dies könnte für den Anleihegläubiger zur Folge haben, dass seine persönlichen Daten Behörden oder sonstigen Dritten zugänglich gemacht werden. Da das Schuldverschreibungsregister kein öffentliches Register darstellt, besteht umgekehrt zudem das Risiko, dass Datenschutzregelungen die Kontaktaufnahme, die Kommunikation und die Meinungsbildung unter den Anleihegläubigern erschweren oder unmöglich machen. Die Emittentin darf Auskünfte zu persönlichen Daten der Anleihegläubiger ohne deren Zustimmung nur in dem sehr engen, vom Bundesdatenschutzgesetz und den Luxemburger Datenschutzbestimmungen vorgegebenen Rahmen weitergeben. Die Anleihegläubiger können dadurch letztlich an einem abgestimmten Vorgehen und einer gemeinsamen Wahrnehmung und Durchsetzung ihrer Interessen gehindert sein. Dies kann dann von Bedeutung sein, wenn die Emittentin unternehmerische Entscheidungen trifft, welche die Rechte der Anleihegläubiger beeinträchtigen. Vor dem Hintergrund einer solchen Entscheidung wären die Anleihegläubiger gehindert, untereinander Meinungen und Wissen auszutauschen, Schritte zu koordinieren und ggf. auch die Kosten einer Rechtsverfolgung zu teilen. Die Anleihegläubiger könnten dann ihre Interessen nur alleine, aber nicht zusammen mit allen anderen Anleihegläubigern wahrnehmen und durchsetzen. Können die Anleihegläubiger ihre gemeinsamen Interessen nicht in bestmöglicher Form wahrnehmen und durchsetzen, kann dies zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Anleihekapitals und des Agio führen.

(IV) DIE SCHULDVERSCHREIBUNGEN UND DAS ANGEBOT

(1) GRUNDLEGENDE ANGABEN

(a) Grundsätzliches

Gegenstand des Prospekts ist das öffentliche Angebot durch die Emittentin in der Bundesrepublik Deutschland von bis zu 2.000.000 Order-Schuldverschreibungen mit einer Stückelung von EUR 10,00. Die Anleihebedingungen sind als Anlage 1 beigefügt.

(b) Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission/dem Angebot beteiligt sind

Der alleinige Gründungsgesellschafter und alleinige Aktionär der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, Herr Valeri Spady als Inhaber der Firma "Deutsches Finanzkontor Valeri Spady e.K.", ist auch alleiniger Gesellschafter des Schuldners, Darlehensgebers und Servicers DFK Deutsches Finanzkontor AG sowie alleiniger Gesellschafter der Platzierungsgesellschaft DFK Platzierungsmanagement GmbH. Der alleinige Gründungsgesellschafter und alleinige Aktionär der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, Herr Valeri Spady als Inhaber der Firma "Deutsches Finanzkontor Valeri Spady e.K.", der Schuldner, Darlehensgeber und Servicer DFK Deutsches Finanzkontor AG und die Platzierungsgesellschaft DFK Platzierungsmanagement GmbH haben somit ein wirtschaftliches Interesse an der erfolgreichen Durchführung des Angebots, aus dem sich ein möglicher Interessenkonflikt ergeben kann. Spezifische daraus folgende Risiken sind zudem in Kapitel (III)(2)(c) (S. 13) dargestellt.

(c) Gründe für das Angebot und Verwendung der Erträge

Die Höhe des der Emittentin im Rahmen des Angebots zufließenden Bruttoemissionserlöses hängt unter anderem davon ab, in welcher Höhe eine Platzierung der Schuldverschreibungen gelingt. Bei einer Vollplatzierung der Schuldverschreibungen wird der Bruttoemissionserlös EUR 20.000.000,00 betragen.

Die Gesamtkosten der Emission hängen ebenfalls unter anderem vom Umfang der platzierten Schuldverschreibungen ab und lassen sich zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht sicher voraussagen. Die Emittentin schätzt, dass bei einer Vollplatzierung der Schuldverschreibungen die von ihr zu tragenden Gesamtkosten der Emission EUR 100.000,00 betragen werden.

Ausgehend von einer Vollplatzierung der Schuldverschreibungen in Höhe von EUR 20.000.000,00 und der damit verbundenen Gesamtkosten der Emission fließt der Emittentin im Rahmen des Angebots für die Schuldverschreibungen, nach Abzug der Gesamtkosten der Emission voraussichtlich ein Nettoemissionserlös von EUR 19.900.000,00 zu.

Die Emittentin beabsichtigt, den Emissionserlös zum Erwerb der Genussscheine zu verwenden. Die Genussscheine wiederum dienen der Finanzierung der Schuldnerin DFK Deutsches Finanzkontor AG, welche die vorliegende Struktur initiiert hat. Es ist vorgesehen, dass der Erlös des Angebots der Genussscheine (abzüglich der Weichkosten) im Rahmen des Geschäftszwecks der DFK Deutsches Finanzkontor AG verwendet wird. Dies bedeutet, dass das Kapital in dem Bereich Immobilienhandel (Erwerb vorzugsweise vermieteter Eigentumswohnungen, die nach erfolgter Teilung und Instandsetzung im Wesentlichen über das Vertriebsnetz sofort wieder veräußert werden), Immobilienneubau und Führung von Tochtergesellschaften (wie näher in Kapitel (VIII)(4)(a), S. 56 beschrieben) verwendet wird. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind nur folgende konkrete Mittelverwendungen seitens der DFK Deutsches Finanzkontor AG geplant: Kauf von Bestandsimmobilien, Aufteilung, Sanierung und Verkauf von Immobilien an Kapitalanleger sowie Beteiligung an Neubauprojekten. Der Grund für das Angebot liegt somit letztendlich in der Finanzierung der Schuldnerin DFK Deutsches Finanzkontor AG.

Da die Emittentin gemäß den Genussscheinbedingungen Genussscheine nur in dem Maße erwerben kann, wie Schuldverschreibungen von Anlegern erworben wurden, reichen die antizipierten Erträge des Angebots in jedem Fall aus, um den vorgeschlagenen Verwendungszweck zu erfüllen.

(2) ANGABEN ÜBER DIE WERTPAPIERE

(a) Typ und Kategorie

Bei den Wertpapieren handelt es sich um Schuldverschreibungen. Diese tragen die International Securities Identification Number (ISIN): LU2049694347.

Die Schuldverschreibungen werden in einer einzigen Tranche begeben. Die Zahlung des Zeichnungsbetrages zuzüglich Agio muss innerhalb einer Frist von 30 (dreißig) Tagen nach dem Zustandekommen des Zeichnungs-

und Begebungsvertrages (d.h. dem Datum der Gegenzeichnung des unterzeichneten Zeichnungs- und Begebungsvertrages durch die Emittentin) erfolgen.

Es ist ein Agio von 5 % des Nennbetrages zu zahlen. Das Agio kann nach Wahl des Anlegers (i) in einer Summe gezahlt werden, (ii) in drei gleichen Raten (fällig monatlich) gezahlt werden (iii) mit den ersten der von der Emittentin an den Anleger zu leistenden Zahlungen zu 50 % verrechnet werden oder (iv) mit den ersten der von der Emittentin an den Anleger zu leistenden Zahlungen zu 100 % verrechnet werden.

Das Agio wird seitens der Emittentin zur Deckung der Anlaufkosten und der Operativen Kosten (wie in nachfolgendem Kapitel (IV)(2)(h)(ii), S. 31 definiert) verwendet. Sofern die durch das Agio vereinnahmten Mittel diese Kosten übersteigen, dienen die Mittel als Liquiditätsreserve.

Da sämtliche Nennbeträge einheitlich ab dem 17. Februar 2020 (der „**Verzinsungsbeginn**“) verzinst werden, die Anleger die Schuldverschreibungen aber zu verschiedenen Zeitpunkten zeichnen, wird zum Ausgleich bei der Zeichnung ein Wertausgleich fällig. Der Wertausgleich (der “**Wertausgleich**”) berechnet sich je nach Datum der Zeichnung (Annahme durch die Emittentin) den folgenden Prozentsatz des Nennbetrags der Zeichnung:

Monat der Zeichnung	Wertausgleich
Februar 2020	2,92 %
März 2020	3,33 %
April 2020	3,75 %
Mai 2020	4,17 %
Juni 2020	4,58 %
Juli 2020	0 %
August 2020	0,42 %
September 2020	0,83 %
Oktober 2020	1,25 %
November 2020	1,67 %
Dezember 2020	2,08 %
Januar 2021	2,50 %

(b) Rechtsvorschriften, auf deren Grundlage die Wertpapiere geschaffen wurden

Die Schuldverschreibungen unterliegen deutschem Recht und stellen Order-Schuldverschreibungen gemäß §§ 793 ff. BGB dar. Die Schuldverschreibungsurkunden tragen eine gemäß § 793 Abs. 2 S. 2 BGB im Wege der mechanischen Vervielfältigung hergestellte Namensunterschrift der Emittentin.

In Übereinstimmung mit Artikel 66 des Luxemburger Verbriefungsgesetzes vom 22. März 2004 finden die Artikel 470-3 bis 470-19 des luxemburgischen Gesetzes vom 10. August 1915 über Handelsgesellschaften, in der jeweils geltenden Fassung, keine Anwendung auf die Schuldverschreibungen.

(c) Natur der Wertpapiere

Bei den Schuldverschreibungen handelt es sich um Order-Schuldverschreibungen. Sie sind in einem Wertpapier inkorporiert (d.h. nicht entmaterialisiert). Die Schuldverschreibungen sind durch Indossament übertragbar.

(d) Gesamtemissionsvolumen

Das Gesamtemissionsvolumen beträgt EUR 20.000.000,00.

(e) Währung der Wertpapiere

Die Schuldverschreibungen sind in Euro (EUR) denominiert.

(f) **Rang der Wertpapiere**

Die Schuldverschreibungen begründen nicht nachrangige, nicht gesicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander und mit allen anderen nicht gesicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin gleichrangig sind, soweit diesen Verbindlichkeiten nicht durch zwingende gesetzliche Bestimmung ein Vorrang eingeräumt wird.

(g) **Mit den Wertpapieren verbundene Rechte**

Der Anleger hat das Recht, für die von ihm gezeichneten Schuldverschreibungen eine Schuldverschreibungsurkunde zu erhalten.

Der Anleger hat das Recht, unter Angabe des Namens bzw. der Firma, des Geburtsdatums bzw. der Handelsregisternummer, der Adresse sowie gegebenenfalls des Sitzes, der Telefaxnummer, seiner Kontoverbindung sowie der Stückzahl und des Nennbetrags in das Schuldverschreibungsregister der Emittentin eingetragen zu werden. Geht die Schuldverschreibung auf einen anderen über, so erfolgen Löschung und Neueintragung im Schuldverschreibungsregister auf Mitteilung und Nachweis. Im Verhältnis zur Emittentin gilt als Anleihegläubiger, wer als solcher im Schuldverschreibungsregister eingetragen ist (der "**Anleihegläubiger**"). Die Emittentin ist jedoch berechtigt, fällige Zahlungen auch ohne vorherige Eintragung in das Schuldverschreibungsregister mit schuldbefreiender Wirkung an den durch Indossament legitimierten Besitzer der Schuldverschreibung gegen Vorlage der jeweiligen Schuldverschreibung zu leisten. Ist jemand nach Ansicht der Emittentin zu Unrecht als Anleihegläubiger in das Schuldverschreibungsregister eingetragen worden, so kann die Emittentin die Eintragung nur löschen, wenn sie vorher die Beteiligten von der beabsichtigten Löschung benachrichtigt und ihnen eine angemessene Frist zur Geltendmachung eines Widerspruchs gesetzt hat. Widerspricht ein Beteiligter innerhalb der Frist, so hat die Löschung zu unterbleiben.

Die Schuldverschreibungen verbriefen das Recht auf Zahlung von Zinsen sowie Rückzahlung des Nominalbetrags. Die Anleihegläubiger erwerben jedoch keine Gesellschafterrechte, insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte bei der Emittentin oder Rechte zur Zeichnung von neu ausgegebenen Anteilen der Emittentin. Die Anleihegläubiger sind nicht berechtigt, der Geschäftsführung der Emittentin Weisungen zu erteilen, und sie verfügen auch nicht über Beherrschungsrechte gegenüber der Emittentin.

Die Emittentin ist verpflichtet, den Rückzahlungstag und etwaige Zusätzliche Rückzahlungstage den Anleihegläubigern mit einer Frist von nicht weniger als 30 und nicht mehr als 60 Tagen bekannt machen, und die Anleihegläubiger haben somit das Recht, diese Bekanntmachungen zu verlangen.

Jeder Anleihegläubiger hat das Recht, seine Schuldverschreibungen zum 31. Dezember 2025 oder dem Ende eines Jahres ab dem 31. Dezember 2025 zu kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt 12 Monate zum Jahresende.

Darüber hinaus ist jeder Anleihegläubiger berechtigt, seine Schuldverschreibungen durch Erklärung gegenüber der Zahlstelle zu kündigen und deren Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen auf seine Schuldverschreibungen bis zum Tag der tatsächlichen Rückzahlung zu verlangen, falls

(a) Kapital oder Zinsen auf die Schuldverschreibungen nicht innerhalb von 15 Tagen nach dem betreffenden Fälligkeitstag gemäß den Anleihebedingungen weitergeleitet wurden;

(b) die Emittentin die ordnungsgemäße Erfüllung einer sonstigen Verpflichtung aus den Schuldverschreibungen unterlässt und diese Unterlassung länger als 30 Tage andauert, nachdem die Zahlstelle hierüber eine Benachrichtigung von einem Anleihegläubiger erhalten hat;

(c) die Emittentin ihre Zahlungen einstellt;

(d) die Emittentin ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt;

(e) die Emittentin in Liquidation tritt, es sei denn, dies geschieht im Zusammenhang mit einer Verschmelzung, Konsolidierung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft oder im Zusammenhang mit einer Umwandlung, und diese andere oder neue Gesellschaft übernimmt alle Verpflichtungen, die die Emittentin im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen eingegangen ist; oder

(f) ein Gericht ein Insolvenzverfahren oder ein Vergleichsverfahren zur Abwendung der Insolvenz oder des Konkurses oder ein vergleichbares Verfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet, und ein solches Verfahren nicht innerhalb von 60 Tagen aufgehoben oder ausgesetzt wird, oder die Emittentin die Eröffnung eines solchen Verfahrens beantragt oder einleitet oder eine allgemeine Schuldenregelung zugunsten ihrer Gläubiger anbietet oder trifft oder ein Dritter ein Insolvenzverfahren gegen die Emittentin beantragt und ein solches Verfahren nicht innerhalb einer Frist von 60 Tagen aufgehoben oder ausgesetzt wird.

Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.

In den Fällen der vorgenannten Buchstaben (b), (c) und/oder (d) wird eine Kündigung, sofern nicht bei deren Eingang zugleich einer der in vorgenannten Buchstaben (a), (e) und/oder (f) bezeichneten Kündigungsgründe

vorliegt, erst wirksam, wenn bei der Zahlstelle Kündigungserklärungen von Anleihegläubigern im Gesamtnennbetrag von mindestens einem Zehntel des Gesamtnennbetrags der ausstehenden Schuldverschreibungen eingegangen sind.

Falls eine Schuldverschreibungsurkunde verloren geht, gestohlen, verstümmelt, beschädigt oder zerstört wird, hat der Anleger das Recht, sie bei der Zahlstelle ersetzen zu lassen, vorbehaltlich anwendbaren Rechts. Verbrieft eine Schuldverschreibungsurkunde mehrere Schuldverschreibungen, kann diese auf Antrag bei der Zahlstelle durch mehrere Schuldverschreibungsurkunden, die einzelne der Schuldverschreibungen verbriefen, ersetzt werden, vorbehaltlich anwendbaren Rechts. Der Anspruchsteller erstattet diejenigen Kosten, die mit dem Austausch verbunden sind und die aus von der Emittentin zumutbarer Weise geforderten Beweis-, Sicherheits- und Freistellungsgründen angefallen sind.

Die mit den Wertpapieren verbundenen Rechte sind wie folgt beschränkt:

Im Fall einer Kündigung von Schuldverschreibungen durch die Anleihegläubiger werden der Emittentin für dann auf gekündigte Schuldverschreibungen fällig werdende Zahlungen keine Mittel zur Verfügung stehen außer dem Rückzahlungsbetrag, etwaigen Zusätzlichen Rückzahlungsbeträgen, etwaigen Agioensprechenden Erstattungsbeträgen, den Gewinnausschüttungszahlungen, den Zahlungen auf Gewinnausschüttungen, die gemäß den Genussscheinbedingungen ausgefallen sind (die "**Ausgefallenen Gewinnausschüttungen**"), und Darlehensauszahlungen, welche die Emittentin aufgrund und im Einklang mit den Genussscheinbedingungen bzw. des Darlehensvertrags tatsächlich erhalten hat. Daher erfolgen Zahlungen auf gekündigte Schuldverschreibungen nur, und sind bedingt durch, den tatsächlichen Erhalt der entsprechenden Beträge durch die Emittentin aufgrund der Genussscheine bzw. des Darlehensvertrags.

Die Anleihebedingungen enthalten Regelungen gemäß dem Schuldverschreibungsgesetz, wonach ein Mehrheitsbeschluss einer Versammlung der Schuldverschreibungsgläubiger für alle Anleihegläubiger bindend sein kann, auch für solche Anleihegläubiger, die ihr Stimmrecht nicht ausgeübt haben oder die gegen den Beschluss gestimmt haben. Ein solcher Beschluss kann die Rechte der Anleihegläubiger beschränken oder aufheben.

Kein Anleihegläubiger darf gegen die Emittentin einen Insolvenzantrag oder sonstige Anträge für die Zwecke der Insolvenzeröffnung, der Liquidierung, des Gläubigerschutzes, der Ernennung eines Insolvenzverwalters oder von Personen in ähnlichen Funktionen stellen, und jeder Anleihegläubiger verzichtet unwiderruflich auf sein Recht, solche Anträge zu stellen. Zudem darf kein Anleihegläubiger Insolvenz-, Liquidations- oder sonstigen Verfahren, welche Änderungen der Zahlungsrangfolge gemäß den Anleihebedingungen bewirken würden, beitreten, und jeder Anleihegläubiger verzichtet unwiderruflich auf sein Recht, solch einem Verfahren beizutreten.

(h) **Zins**

(i) *Nominaler Zinssatz*

Die Schuldverschreibungen werden ab dem Verzinsungsbeginn (wie in Kapitel (IV)(2)(a), S. 28 definiert) bis zum Tag ihrer Rückzahlung (ausschließlich) mit 5,00 % jährlich bezogen auf den Nennbetrag verzinst.

(ii) *Bestimmungen zur Zinssschuld und Fälligkeit*

Die Zinsen sind an jedem Tag, an dem nach Maßgabe der Genussscheinbedingungen eine Gewinnausschüttungszahlung fällig wird, fällig. Vorbehaltlich der in nachfolgendem Kapitel (IV)(6)(b)(iv) (S. 37 f.) beschriebenen Umstände wird jede Gewinnausschüttung zur Zahlung fällig entweder (i) am 30. Juni eines Jahres nach Ablauf der maßgeblichen Gewinnperiode (wie in den Genussscheinbedingungen definiert) oder, falls dies kein Geschäftstag ist, am darauf folgenden Geschäftstag, oder (ii), falls an dem 30. Juni, der auf das Ende der maßgeblichen Gewinnperiode folgt, der Jahresabschlusses der Schuldnerin DFK Deutsches Finanzkontor AG für das Geschäftsjahr, auf das sich die maßgebliche Gewinnperiode bezieht, noch nicht festgestellt ist, an dem auf die Feststellung folgenden Geschäftstag, je nachdem, welcher Tag der spätere ist. Der erste Zinszahlungstag ist das erste so bestimmte Datum nach der Zeichnung der betreffenden Schuldverschreibung.

Zinsen werden jedoch bedient nur aus der jeweiligen Gewinnausschüttungszahlung und Darlehensauszahlung, die die Emittentin jeweils tatsächlich von der Schuldnerin bzw. der Darlehensgeberin DFK Deutsches Finanzkontor AG erhalten hat, abzüglich der seit dem letzten Fälligkeitstag angefallenen Kosten (i) des Vertriebs der Schuldverschreibungen, (ii) der Miete der Geschäftsräume der Emittentin, (iii) der Vergütung der Geschäftsleiter der Emittentin, (iv) der Steuerberatung, (v) der Wirtschaftsprüfung, (vi) der Erstellung des Abschlusses, und (vii) der Versicherung der Geschäftsleiter der Emittentin (die "**Operativen Kosten**").

Falls die von der Schuldnerin bzw. der Darlehensgeberin DFK Deutsches Finanzkontor AG geschuldete Gewinnausschüttungszahlung geringer ist als die nach den Genussscheinbedingungen an dem betreffenden Fälligkeitstag maximal fällig werdende Gewinnausschüttungszahlung, reduziert sich der auf jede Schuldverschreibung zahlbare Betrag dem Verhältnis entsprechend. Kommt es aufgrund der Genussscheinbedingungen zur Nachzahlung Ausgefallener Gewinnausschüttungen an die Emittentin, benutzt die Emittentin diese Gewinnausschüttungszahlungen sowie die korrespondierenden Darlehensauszahlungen zur

Nachzahlung von Zinszahlungen auf diese Schuldverschreibungen, die aufgrund des Ausfalls der Gewinnausschüttungszahlungen nicht oder nicht vollständig gezahlt wurden. Auf die einzelnen Schuldverschreibungen entfällt jeweils ein verhältnismäßiger Anteil aller vorstehend genannten zahlbaren Beträge (auf den nächsten vollen Cent abgerundet). Die Emittentin ist nicht verpflichtet, Zinszahlungen, die aufgrund dieser Bindung an die Genussscheine ganz oder teilweise ausfallen, nachzuholen.

Falls der Tag der Zahlung der Gewinnausschüttungszahlung nach Maßgabe der Genussscheinbedingungen verschoben wird, erfolgt auf den insoweit nach dem vorgesehenen Fälligkeitstag gezahlten Betrag der Zinszahlung der maßgeblichen Gewinnperiode keine Zahlung von Zinsen oder von sonstigen Beträgen.

(iii) *Gültigkeitsdauer der Ansprüche auf Zins- und Kapitalrückzahlungen*

Die Vorlegungsfrist gemäß § 801 Abs. 1 Satz 1 BGB für die Schuldverschreibungen ist auf zehn 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.

(i) Fälligkeitstermin und Tilgungsmodalitäten

(i) *Fälligkeitstermin*

Die Laufzeit der Schuldverschreibungen ist unbestimmt. Die Emittentin kann die Schuldverschreibungen mit Wirkung zu einem Datum ab dem 31. Dezember 2025 (das "**Mindestdatum**") insgesamt kündigen. Jeder Anleihegläubiger kann seine Schuldverschreibungen ordentlich gemäß den Anleihebedingungen kündigen.

Vorbehaltlich nachfolgendend erläuterter Regelung (i) erfolgt die Rückzahlung der wirksam gekündigten Schuldverschreibungen zum Nennbetrag und (ii) ist der betreffende Genussschein-Rückzahlungsbetrag innerhalb von 30 Tagen nach Wirksamwerden der Kündigung fällig.

(ii) *Tilgungsmodalitäten*

Bei einer (teilweisen oder vollständigen) Kündigung von Schuldverschreibungen wird die Emittentin den Genussschein-Rückzahlungsbetrag, die ihr nach Maßgabe der Genussscheinbedingungen noch zustehende Gewinnausschüttungszahlungen und die Mittel aus diesbezüglichen Darlehensauszahlungen, die sie jeweils tatsächlich von der Genussschein-Emittentin bzw. der Darlehensgeberin erhalten hat, zur Rückzahlung der Schuldverschreibungen und zur Zahlung aufgelaufener Zinsen auf die Schuldverschreibungen an die Anleihegläubiger verwenden (eine "**Tilgungszahlung**"). Reichen die von der Emittentin als Genussschein-Rückzahlungsbetrag, Gewinnausschüttungszahlung oder Darlehensauszahlung tatsächlich erhaltenen Beträge nicht gemäß vorgenanntem Satz 1 aus, um eine Zahlung in Höhe des Nennbetrags der betreffenden Schuldverschreibungen sowie am betreffenden Rückzahlungstag geschuldeter Zinsen (jeweils abzüglich seit dem letzten Fälligkeitstag angefallenen Operativen Kosten) zu leisten, vermindert sich die Rück- und Zinszahlung auf die Schuldverschreibungen entsprechend. Auf die einzelnen Schuldverschreibungen entfällt ein jeweils verhältnismäßiger Anteil aller vorstehend genannten zahlbaren Beträge (auf den nächsten vollen Cent abgerundet).

Falls der am Rückzahlungstag zu zahlende Betrag der Tilgungszahlung niedriger ist als der Gesamtnennbetrag der betreffenden gekündigten Schuldverschreibungen und falls und soweit der Emittentin (a) Zusätzliche Rückzahlungsbeträge nach Maßgabe der Genussscheinbedingungen und (b) Mittel aus diesbezüglichen Darlehensauszahlungen zustehen, wird die Emittentin die tatsächlich von der Schuldnerin bzw. der Darlehensgeberin DFK Deutsches Finanzkontor AG erhaltenen Zusätzlichen Rückzahlungsbeträge und Darlehensauszahlungen (abzüglich der seit dem letzten Fälligkeitstermin angefallenen Operativen Kosten) zur Rückzahlung des Anleihekapitals an die Anleihegläubiger verwenden. Etwaige Zusätzliche Rückzahlungsbeträge werden nicht verzinst und sind zusammen mit entsprechenden Darlehensauszahlungen an dem jeweiligen Zusätzlichen Rückzahlungstag (wie in den Anleihebedingungen definiert) zu zahlen. Auf die einzelnen Schuldverschreibungen entfällt ein jeweils verhältnismäßiger Anteil aller vorstehend genannten zahlbaren Beträge (auf den nächsten vollen Cent abgerundet).

Der Rückzahlungstag und etwaige Zusätzliche Rückzahlungstage sind den Anleihegläubigern von der Emittentin mit einer Frist von nicht weniger als 30 und nicht mehr als 60 Tagen bekannt zu machen. Alle die Schuldverschreibungen betreffenden Bekanntmachungen werden, soweit sämtliche Anleihegläubiger der Emittentin bekannt sind, diesen unmittelbar mitgeteilt oder andernfalls im Bundesanzeiger veröffentlicht.

(j) Rendite und deren Berechnung

Die jährliche Rendite der Schuldverschreibungen auf Grundlage des Ausgabebetrags von 100 % des Nennbetrags und Rückzahlung bei Kündigung entspricht der Nominalverzinsung abzüglich des Agios 5 %. Die Rendite wird berechnet durch alle Beträge, die der Anleihegläubiger in Bezug auf das eingezahlte Kapital erhält. Diese Beträge bestehen allein aus dem Zins. Da der Anleihegläubiger im Zusammenhang mit der Zeichnung ein

Agio von 5 % zu zahlen hat, ist dieses Agio von dem Renditebetrag in Abzug zu bringen. Unter der Annahme, dass (i) Schuldverschreibungen im Mindestzeichnungsbetrag von 50 Schuldverschreibungen zu je Euro 10,00 und somit in einem Gesamtbetrag von Euro 500,00 gezeichnet werden, (ii) die Zinsen vollständig gezahlt werden und (iii) die Schuldverschreibungen zum frühestmöglichen Termin, dem 31. Dezember 2025, gekündigt werden, beträgt die Rendite 3,81 % bzw. EUR 19,05. Unter der Annahme, dass (i) Schuldverschreibungen im Mindestzeichnungsbetrag von 50 Schuldverschreibungen zu je Euro 10,00 und somit in einem Gesamtbetrag von Euro 500,00 gezeichnet werden, (ii) die Zinsen vollständig gezahlt werden und (iii) die Schuldverschreibungen mit Ablauf von 120 Monaten seit dem Emissionstermin 17. Februar 2020 gekündigt werden, beträgt die Rendite 4,29 % bzw. EUR 21,45.

(k) Vertretung der Schuldtitelinhaber

Die Anleihebedingungen sehen die Bestellung eines Vertreters der Anleihegläubiger zum Datum der Prospektaufstellung nicht vor. Allerdings können die Anleihegläubiger nach Maßgabe des Schuldverschreibungsgesetzes in einer Gläubigerversammlung durch Mehrheitsbeschluss im Rahmen einer Abstimmung ohne Versammlung zur Wahrnehmung ihrer Rechte einen gemeinsamen Vertreter für alle Gläubiger bestellen. In jedem Fall existieren keine Verträge, die diese Vertretung regeln und welche die Öffentlichkeit einsehen könnte.

(l) Beschlüsse, Ermächtigungen und Billigungen als Grundlage für die Emission

Die Schuldverschreibungen werden auf der Grundlage eines Verwaltungsratsbeschlusses vom 17. Februar 2020 ausgegeben.

(m) Erwarteter Emissionstermin

Der erwartete Emissionstermin ist der 17. Februar 2020.

(n) Keine Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit

Die Schuldverschreibungen können durch Indossament (unter Angabe des Namens und der Anschrift des neuen Berechtigten) und Übergabe der Schuldverschreibung an einen neuen Berechtigten (den "**Indossatar**") übertragen werden. Der Indossatar wird durch das Indossament und die Übergabe zum neuen Anleihegläubiger. Anleihegläubiger (einschließlich Indossatare) können nur natürliche Personen mit Wohnsitz in Deutschland und juristische Personen mit Sitz in Deutschland sein. Bestehende und zukünftige Zahlungsansprüche auf Verzinsung können nur zusammen mit den (jeweiligen) Schuldverschreibungen übertragen werden, und die Schuldverschreibungen können nicht ohne die Zahlungsansprüche auf Verzinsung übertragen werden, die bis zu diesem Zeitpunkt angefallen sind oder in Bezug auf die Schuldverschreibungen in Zukunft anfallen werden. Die Übertragung einer Schuldverschreibung wird gegenüber der Emittentin mit der Eintragung des Indossatars in das Schuldverschreibungsregister wirksam. Der Indossatar muss keinen Zeichnungs- und Begebungsvertrag unterzeichnen.

Jeder Anleihegläubiger ist unter Angabe des Namens bzw. der Firma, des Geburtsdatums bzw. der Handelsregisternummer, der Adresse sowie gegebenenfalls des Sitzes, der Telefaxnummer, seiner Kontoverbindung sowie der Stückzahl und des Nennbetrags in das Schuldverschreibungsregister der Emittentin einzutragen. Geht die Schuldverschreibung auf einen anderen über, so erfolgen Löschung und Neueintragung im Schuldverschreibungsregister auf Mitteilung und Nachweis. Im Verhältnis zur Emittentin gilt als Anleihegläubiger, wer als solcher im Schuldverschreibungsregister eingetragen ist. Die Emittentin ist jedoch berechtigt, fällige Zahlungen auch ohne vorherige Eintragung in das Schuldverschreibungsregister mit schuldbefreiender Wirkung an den durch Indossament legitimierten Besitzer der Schuldverschreibung gegen Vorlage der jeweiligen Schuldverschreibung zu leisten. Ist jemand nach Ansicht der Emittentin zu Unrecht als Anleihegläubiger in das Schuldverschreibungsregister eingetragen worden, so kann die Emittentin die Eintragung nur löschen, wenn sie vorher die Beteiligten von der beabsichtigten Löschung benachrichtigt und ihnen eine angemessene Frist zur Geltendmachung eines Widerspruchs gesetzt hat. Widerspricht ein Beteiligter innerhalb der Frist, so hat die Löschung zu unterbleiben.

(o) Auswirkungen der Steuergesetzgebung auf die Erträge

Die Emittentin weist darauf hin, dass sich die Steuergesetzgebung des Mitgliedstaats des Anlegers und des Gründungsstaats der Emittentin auf die Erträge aus den Schuldverschreibungen auswirken könnten. Angaben zur steuerlichen Behandlung der Schuldverschreibungen sind in Kapitel (IX), S. 62 ff. dargestellt.

(p) Anbieterin

Anbieterin der Schuldverschreibungen ist die Emittentin selbst.

(3) KONDITIONEN DES ÖFFENTLICHEN ANGEBOTS

(a) **Konditionen, Angebotsstatistiken, erwarteter Zeitplan und erforderliche Maßnahmen für die Antragstellung**

(i) *Angebotskonditionen*

Der maximale Gesamtnennbetrag der Schuldverschreibungen beträgt EUR 20.000.000,00 und zwar bis zu 2.000.000 Teilschuldverschreibungen zu einem Nennbetrag von je EUR 10,00.

Die Anleihebedingungen sind in Anlage 1 (S. 63 ff.) wiedergegeben. Das Angebot unterliegt darüber hinaus keinen weiteren Konditionen.

(ii) *Frist - einschließlich etwaiger Änderungen - während deren das Angebot gilt und Beschreibung des Antragsverfahrens*

Das Angebot ist für ein Jahr nach dem Datum der Prospektaufstellung gültig. Die Emittentin behält sich jedoch das Recht vor, die Angebotsfrist jederzeit, ohne Angabe von Gründen, zu verkürzen oder das Angebot vorzeitig zu beenden.

Anträge auf die Zeichnung von Schuldverschreibungen können durch Unterzeichnung des Zeichnungs- und Begebungsvertrages gegenüber den Verwaltungsratsmitgliedern der Emittentin oder Geschäftsführern der DFK Platzierungsmanagement GmbH gestellt werden. Die Emittentin (ggf. vertreten durch die DFK Platzierungsmanagement GmbH) wird den betreffenden Zeichnungs- und Begebungsvertrag gegenzeichnen, wenn das Angebot noch gültig ist und die erforderlichen Geldwäscheprüfungen durchgeführt werden konnten.

Die Schuldverschreibungen werden durch Einzahlung des Zeichnungsbetrages erworben.

Der Zeichnungsbetrag, der fällige Betrag des Agio und der Wertausgleich (wie in Kapitel (IV)(2)(a), S. 28 f. definiert) sind 30 Tage nach Zugang der Information über die Annahme des Zeichnungs- und Begebungsvertrages zur Zahlung durch Inlandsüberweisung auf das Konto IBAN: DE73200303000060050000, BIC: CHDBDEHHXXX der Emittentin bei der DONNER & REUSCHEL Aktiengesellschaft zur Zahlung fällig.

(iii) *Reduzierung der Zeichnungen und der Art und Weise der Erstattung des zu viel gezahlten Betrags an die Zeichner*

Die Emittentin ist berechtigt, die Zeichnung vorzeitig zu schließen sowie Zeichnungen, soweit Überzeichnungen vorliegen, nicht mehr anzunehmen oder eine bereits erfolgte Zeichnung zu reduzieren. Der Anleger ist nicht berechtigt, seine Zeichnung zu reduzieren. Die Emittentin meldet dem Anleger unverzüglich mit Annahme der Zeichnung schriftlich die Anzahl der zugeteilten Inhaber-Teilschuldverschreibungen. In diesem Zusammenhang von dem Anleger zu viel gezahlte Beträge werden dem jeweiligen Anleger umgehend auf das von ihm im Zeichnungs- und Begebungsvertrag genannte Konto überwiesen.

(iv) *Einzelheiten zum Mindest- und/oder Höchstbetrag der Zeichnung*

Die Mindestzeichnungshöhe (Mindestzeichnungsbetrag) beträgt 50 Schuldverschreibungen in einem Gesamtbetrag von Euro 500,00. Über diesen jeweiligen Gesamtnennbetrag hinaus können die Schuldverschreibungen im Nennbetrag von Euro 10,00 einzeln gezeichnet werden. Ein Höchstbetrag für eine Zeichnung ist nicht festgelegt. Die Zeichnung ist jedoch begrenzt durch das Anleihevolumen in Höhe von EUR 20.000.000,00.

(v) *Methode und Fristen für die Bedienung der Wertpapiere und ihre Lieferung*

Das Angebot der Schuldverschreibungen erfolgt vollständig im Wege der Eigenemission und ohne die Beteiligung von Finanzintermediären. Die Schuldverschreibungen werden an jene Zeichner geliefert, die einen Zeichnungs- und Begebungsvertrag unterzeichnet haben, der von der Emittentin angenommen wurde, und die den entsprechenden Betrag, der für die Zeichnung der Schuldverschreibungen notwendig ist, an die Zahlstelle überwiesen haben.

Die Unterzeichnung der Zeichnungs- und Begebungsverträge erfolgt ausschließlich in den Geschäftsräumen der Schuldnerin DFK Deutsches Finanzkontor AG oder der Konzern-Platzierungsgesellschaft DFK Platzierungsmanagement GmbH in der Gottlieb-Daimler-Straße 9 in 24568 Kaltenkirchen oder in einer der Geschäftsstellen der DFK Deutsches Finanzkontor AG oder der DFK Platzierungsmanagement GmbH und somit außerhalb der Geschäftsräume der Emittentin. Seitens der Emittentin wird der Zeichnungs- und Begebungsvertrag von einem Verwaltungsratsmitglied oder von der DFK Platzierungsmanagement GmbH als Vertreter, diese wiederum handelnd durch ihre Geschäftsführer unterzeichnet. Die Lieferung der Schuldverschreibungen erfolgt unverzüglich im Nachgang auf postalischem Wege durch die

Verwaltungsratsmitglieder der Emittentin (oder durch die Geschäftsführer der für die Emittentin handelnden DFK Platzierungsmanagement GmbH), sobald der betreffende Zeichnungsbetrag des Anleihegläubigers dem Konto der Emittentin bei der Zahlstelle gutgeschrieben wurde. Nur der erste Zeichner einer Schuldverschreibung zeichnet einen Zeichnungs- und Begebungsvertrag. Mit dem Zeichnungs- und Begebungsvertrag vereinbaren die Emittentin und der erste Zeichner einer Schuldverschreibung u.a., dass die betreffende Forderung in dem betreffenden Wertpapier inkorporiert wird. Überträgt der erste Zeichner dann seine Schuldverschreibung auf einen Dritten, muss der Dritte keinen neuen Zeichnungs- und Begebungsvertrag abschließen.

Bedienung der fälligen Zins- und Tilgungszahlungen erfolgt durch die Zahlstelle, welche die entsprechenden Beträge (im Falle des ersten Anleihegläubigers) auf das vom Anleihegläubiger im Zeichnungs- und Begebungsvertrag angegebene oder (nach der Zeichnung der betreffenden Schuldverschreibung) auf das ggf. nachträglich vom Anleihegläubiger von Zeit zu Zeit mitgeteilte Konto überweist. Im Falle der Übertragung einer Schuldverschreibung wird der neue Anleihegläubiger der Emittentin sein Konto mitteilen. Die Vorlegungsfrist für die Schuldverschreibungen beträgt zehn Jahre. 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.

(vi) *Umfassende Beschreibung der Modalitäten und des Termins für die öffentliche Bekanntgabe der Angebotsergebnisse*

Die Emittentin wird spätestens vier Wochen nach Ende der Zeichnungsfrist auf der Internetseite www.dfksa.com das Ergebnis des Angebots bekannt geben.

(vii) *Verfahren für die Ausübung eines etwaigen Vorzugszeichnungsrechts, die Verhandelbarkeit der Zeichnungsrechte und die Behandlung nicht ausgeübter Zeichnungsrechte*

Hinsichtlich der Schuldverschreibungen bestehen keine Vorzugs- und Zeichnungsrechte.

(b) **Plan für die Aufteilung der Wertpapiere und deren Zuteilung**

(i) *Verteilungs- und Zuteilungsplan*

(A) Kategorien der potenziellen Investoren

Die Schuldverschreibungen werden ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland angeboten. Das Angebot erfolgt an private Anleger mit Wohnsitz in Deutschland und institutionelle Anleger mit Sitz in Deutschland. Die Schuldverschreibungen sind nicht und werden nicht gemäß dem US Securities Act 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 US Securities Act definiert) weder angeboten noch verkauft werden.

(B) Verfahren zur Meldung des den Zeichnern zugeteilten Betrags und Angabe, ob eine Aufnahme des Handels vor dem Meldeverfahren möglich ist

Nimmt die Emittentin einen vom Anleger unterzeichneten Zeichnungs- und Begebungsschein an, so teilt sie dem Zeichner den ihm zugeteilten Anleihebetrag schriftlich durch ein an die vom Anleger mitgeteilte Anschrift mit. Ein Antrag zum Börsenhandel im Regulierten Markt wird nicht gestellt.

(ii) *Preisfestsetzung*

Die Schuldverschreibungen werden zu 100 % ihres Nennbetrags angeboten. Dem Anleger wird das Agio von 5 % in Rechnung gestellt.

(iii) *Platzierung und Übernahme (Underwriting)*

(A) Koordinatoren und Platzierer

Die Koordination sowie die Platzierung der Schuldverschreibungen werden von der Emittentin selbst und durch ihre Schwestergesellschaft DFK Platzierungsmanagement GmbH, mit eingetragener Geschäftsanschrift Gottlieb-Daimler-Straße 9, 24568 Kaltenkirchen, vorgenommen. Die Platzierung erfolgt ausschließlich in Deutschland. Bei der Platzierung durch die Emittentin selbst handelt es sich um eine Eigenemission, welche nicht unter den Tatbestand des Emissionsgeschäfts (§ 1 Abs. 1 Nr. 10 KWG) fällt. Die Emittentin nutzt damit das sog. Emittentenprivileg. Die Platzierung durch die DFK Platzierungsmanagement GmbH fällt unter das sog. Konzernprivileg gemäß § 1 Abs. 1a Satz 2 Nr. 1c i.V.m. § 2 Abs. 6 S. 1 Nr. 5 KWG und ist somit nicht erlaubnispflichtig. Die Emittentin und die DFK Platzierungsmanagement GmbH beabsichtigen, bei der Emission einen bestehenden Kundenstamm der DFK-Gruppe anzusprechen, und das Verwaltungsratsmitglied der

Emittentin bzw. der Geschäftsführer der Platzierungsgesellschaft DFK Platzierungsmanagement GmbH Herr Valeri Spady kann hierbei auf langjährige Erfahrungen bei der Eigenemission von Genussrechten zurückgreifen.

(B) Zahlstellen und Verwahrstellen

Anfängliche Zahlstelle ist die Emittentin selbst. Die Emittentin ist jedoch berechtigt, Kreditinstitute als Zahlstellen zu bestellen. Die Emittentin ist weiterhin berechtigt, die Bestellung eines Kreditinstituts zur Zahlstelle zu widerrufen. Jede solche Bestellung oder jeder solcher Widerruf der Bestellung ist unverzüglich gemäß öffentlich bekannt zu machen.

Verwahrstellen sind nicht vorgesehen.

Die Emittentin unterliegt daher bei der Annahme der Zeichnungen der Schuldverschreibungen den anwendbaren Geldwäschevorschriften. Die Erfüllung der Geldwäscheprüfungen ist eine der Voraussetzungen für die Annahme der Zeichnungen. Da die Emittentin keine Wertpapiere oder Finanzinstrumente für Dritte verwaltet, die von ihr emittierten Schuldverschreibungen nicht an einem Handelsplatz zugelassen werden und die Emittentin nicht an einem Wertpapierliefer- und -abrechnungssystem teilnimmt, ist die Verordnung (EU) Nr. 909/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Juli 2014 nicht anwendbar.

(iv) *Institute, die bereit sind, eine Emission auf Grund einer festen Zusage zu übernehmen oder eine Emission ohne feste Zusage oder gemäß Vereinbarungen "zu den bestmöglichen Bedingungen" zu platzieren*

Es existieren keine Institute, die bereit sind, die Emission der Schuldverschreibungen aufgrund einer festen Zusage zu zeichnen, ohne feste Zusage zu zeichnen oder „zu bestmöglichen Bedingungen“ zu platzieren. Eine Platzierungsgarantie wurde nicht abgegeben, und es wurden keine Zusagen zur Übernahme der Schuldverschreibungen gemacht.

(v) *Zeitpunkt, zu dem der Emissionsübernahmevertrag geschlossen wurde oder wird*

Es wurde und wird kein Emissionsübernahmevertrag geschlossen.

(4) ZULASSUNG ZUM HANDEL UND HANDELSREGELN

(a) **Zulassung zum Handel auf einem geregelten Markt oder sonstigen gleichwertigen Märkten**

Es wird keine Zulassung zum Handel auf einem geregelten Markt oder sonstigen gleichwertigen Märkten beantragt.

Die Schuldverschreiben sind nicht Gegenstand eines Antrags auf Zulassung zum Handel und werden nicht Gegenstand eines solchen Antrags sein, und die Schuldverschreibungen sollen nicht auf einem geregelten Markt oder Drittlandsmarkt, KMU-Wachstumsmarkt oder MTF platziert werden.

(b) **Geregelte Märkte, Drittlandsmärkte, KMU-Wachstumsmärkte oder MTFs, an denen nach Wissen der Emittentin bereits Wertpapiere der gleichen Gattung wie die angebotenen oder zuzulassenden Wertpapiere zum Handel zugelassen sind**

Nach Kenntnis der Emittentin sind keine Wertpapiere der gleichen Gattung wie die Schuldverschreibungen an einem geregelten Markt, Drittlandsmärkten, KMU-Wachstumsmärkten oder MTFs zugelassen.

(c) **Institute, die aufgrund einer festen Zusage als Intermediäre im Sekundärhandel tätig sind und über An- und Verkaufskurse Liquidität zur Verfügung stellen, sowie Beschreibung der Hauptbedingungen der Zusage**

Es sind keine Institute aufgrund einer festen Zusage als Intermediäre im Sekundärhandel der Schuldverschreibungen tätig, um über An- und Verkaufskurse Liquidität zur Verfügung stellen.

(d) **Emissionspreis**

Der Emissionspreis ist der Nennbetrag der Schuldverschreibungen (100 %).

(5) WEITERE ANGABEN

(a) **An der Emission beteiligte Berater**

In diesem Prospekt werden keine an der Emission beteiligte Berater genannt.

(b) **Weitere in diesem Prospekt enthaltene Angaben, die von Abschlussprüfern geprüft oder durchgesehen wurden, und über die die Abschlussprüfer einen Vermerk erstellt haben**

Mit Ausnahme des Jahresabschlusses der Emittentin, dargestellt in Kapitel (VII)(5)(a), S. 55 ff. und Anlage 4) und der Jahresabschlüsse der DFK Deutsches Finanzkontor AG (dargestellt in Kapitel (VIII)(10), S. 60 ff. und Anlagen 5 und 6) sind in diesem Prospekt sind keine Angaben, die von Abschlussprüfern geprüft oder durchgesehen wurden, und über die die Abschlussprüfer einen Vermerk erstellt haben, genannt.

(c) **Ratings**

Es existieren keine Ratings, die im Auftrag der Emittentin oder in Zusammenarbeit mit ihm beim Ratingverfahren für Wertpapiere erstellt wurden.

(d) **Basisinformationsblatt**

Die Zusammenfassung ist nicht teilweise durch die in Artikel 8 Absatz 3 unter den Buchstaben c bis i der Verordnung (EU) Nr. 1286/2014 genannten Angaben ersetzt.

(e) **Mindeststückelung**

Die Mindeststückelung beträgt EUR 10,00. Hierbei muss jeder Anleger mindestens 50 Schuldverschreibungen in einem Gesamtbetrag von Euro 500,00 zeichnen. Über diesen jeweiligen Gesamtnennbetrag hinaus können die Schuldverschreibungen im Nennbetrag von Euro 10,00 einzeln gezeichnet werden.

(f) **Angaben über ein Unternehmen/einen Schuldner, das bzw. der in die Emission nicht involviert ist**

Im Rahmen dieses Wertpapierprospekts werden Angaben über die Schuldnerin und Darlehensgeberin DFK Deutsches Finanzkontor AG veröffentlicht. Die DFK Deutsches Finanzkontor AG hat diese Emission arrangiert und ist insofern in die Emission involviert.

(6) BASISVERMÖGENSWERTE

(a) **Bestätigung**

Die Emittentin bestätigt, dass die der Emission zugrunde liegenden verbrieften Aktiva so beschaffen sind, dass sie die Erwirtschaftung von Finanzströmen gewährleisten, die alle für die Schuldverschreibungen fälligen Zahlungen abdecken.

(b) **Pool von Aktiva: Genussscheine**

(i) *Rechtsordnung*

Die Genussscheine (welche die verbrieften Aktiva sind) unterliegen deutschem Recht, wie näher in Kapitel (V) (S. 46 ff.) beschrieben.

(ii) *Beschreibung des Schuldners*

Schuldner der Genussscheine (welche die verbrieften Aktiva sind) ist die DFK Deutsches Finanzkontor AG, wie näher in Kapitel (VIII) (S. 56 ff.) beschrieben.

(iii) *Rechtsnatur*

Bei den verbrieften Aktiva handelt es sich um Genussscheine. Der deutsche Gesetzgeber hat den Begriff des Genussscheins nicht definiert, obwohl in verschiedenen gesetzlichen Vorschriften (z.B. § 221 Abs. 3 AktG oder § 1 Abs. 11 Nr. 3 KWG) auf ihn Bezug genommen wird und seine Existenz somit vorausgesetzt wird. Nach verbreiteter Definition handelt es sich um Schuldtitel, die Vermögensrechte zum Inhalt haben, welche typischerweise einem Gesellschafter zustehen.

(iv) *Fälligkeitstermin*

(A) Fälligkeit von Gewinnausschüttungen

Vorbehaltlich der nachfolgend beschriebenen Bestimmungen wird jede Gewinnausschüttung zur Zahlung fällig entweder (i) am 30. Juni eines Jahres nach Ablauf der maßgeblichen Gewinnperiode (wie in den Genussscheinbedingungen definiert) oder, falls dies kein Geschäftstag ist, am darauf folgenden Geschäftstag, oder (ii), falls an dem 30. Juni, der auf das Ende der maßgeblichen Gewinnperiode folgt, der Jahresabschlusses

der Schuldnerin DFK Deutsches Finanzkontor AG für das Geschäftsjahr, auf das sich die maßgebliche Gewinnperiode bezieht, noch nicht festgestellt ist, an dem auf die Feststellung folgenden Geschäftstag, je nachdem, welcher Tag der spätere ist (jeweils eine "**Gewinnausschüttungszahlung**").

(B) Zahlung an Geschäftstagen; kein Ausgleich bei verspäteter Zahlung

Falls der Tag, an dem eine Gewinnausschüttungszahlung fällig wird, kein Geschäftstag ist, verschiebt sich die Fälligkeit auf den nächstfolgenden Geschäftstag; aufgrund einer solchen Verschiebung erfolgt keine Zahlung von Zinsen und keine Zahlung von weiteren Gewinnausschüttungen.

(C) Ausschluss der Gewinnausschüttung

Eine Gewinnausschüttung für eine Gewinnperiode ist ausgeschlossen,

(a) falls und soweit eine solche Zahlung, ggf. unter Berücksichtigung der Nachzahlung Ausgefallener Gewinnausschüttungen (wie alsbald unten beschrieben) zu einem Bilanzverlust in dem Geschäftsjahr der Schuldnerin DFK Deutsches Finanzkontor AG, auf das sich die maßgebliche Gewinnperiode bezieht, führen oder diesen erhöhen würde; oder

(b) wenn eine Herabsetzung der Genussscheine erfolgt ist, noch keine vollständige Heraufschreibung gemäß den Genussscheinbedingungen stattgefunden hat.

(D) Nachzahlung Ausgefallener Gewinnausschüttung

Ausgefallene Gewinnausschüttungen sind aus den Bilanzgewinnen nachfolgender Gewinnperioden, die dem Rückzahlungstag vorausgehen, nachzuzahlen. Die Nachzahlung erfolgt am Rückzahlungstag für die Gewinnausschüttungszahlung der jeweils nächsten Gewinnperiode, in der ein Bilanzgewinn zur Verfügung steht. Reicht der Bilanzgewinn der jeweils letzten Gewinnperiode zur Zahlung der Ausgefallenen Gewinnausschüttungen sowie der Gewinnausschüttung für die jeweils letzte Gewinnperiode nicht aus, erfolgen Zahlungen zunächst auf die Ausgefallenen Gewinnausschüttungen und erst danach auf die Gewinnausschüttung. Ausgefallene Gewinnausschüttungen werden nicht verzinst.

(E) Verfall Ausgefallener Gewinnausschüttungen und der Gewinnausschüttung für die letzte Gewinnperiode

Ausgefallene Gewinnausschüttungen und die Gewinnausschüttung für die letzte Gewinnperiode bis zum Wirksamkeitsdatum der Kündigung der betreffenden Genussscheine, die aufgrund vorstehend beschriebener Regelungen nicht spätestens am Rückzahlungstag gezahlt werden, verfallen am Rückzahlungstag endgültig. Ein derartiger Verfall stellt keinen Verzug und keine Pflichtverletzung der Schuldnerin DFK Deutsches Finanzkontor AG dar.

(v) *Betrag*

Der Gesamtnennbetrag der Genussscheine ist bis zu Euro 20.000.000,00.

(vi) *Beleihungsquote oder Grad der Besicherung*

Die Genussscheine sind ungesichert.

(vii) *Methode der Entstehung oder der Schaffung der Aktiva sowie bei Darlehen oder Kreditverträgen die Hauptdarlehenskriterien und Hinweis auf etwaige Darlehen, die diesen Kriterien nicht genügen, sowie etwaige Rechte oder Verpflichtungen im Hinblick auf die Zahlung weiterer Vorschüsse*

Die Genussscheine werden durch die Zeichnung der Genussscheine durch die Emittentin gemäß den Genussscheinbedingungen geschaffen.

(viii) *Wichtige Zusicherungen und Sicherheiten, die dem Emittenten in Bezug auf die Aktiva gemacht oder gestellt wurden*

In Bezug auf die Genussscheine wurden der Emittentin keine Zusicherungen gemacht und keine Sicherheiten gestellt.

(ix) *Substitutionsrechte*

In Bezug auf die Genussscheine bestehen keine Substitutionsrechte. Die Genussscheine können nicht durch andere Aktiva ersetzt werden.

(x) *Versicherungspolicen für die Genussscheine*

Es bestehen keine Versicherungspolicen für die Genussscheine.

(xi) *Angaben über den Schuldner*

Der einzige Schuldner der Genussscheine ist die DFK Deutsches Finanzkontor AG, wie näher in Kapitel (VIII) (S. 56 ff.) beschrieben.

(xii) *Beziehung zwischen dem Emittenten und dem Schuldner*

Der alleinige Gesellschafter der Emittentin, Herr Valeri Spady als Inhaber der Firma "Deutsches Finanzkontor Valeri Spady e.K.", eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Kiel unter HRA 4793 KI, ist auch der alleinige Gesellschafter der Schuldnerin DFK Deutsches Finanzkontor AG.

Zudem ist Herr Valeri Spady Verwaltungsratsmitglied der Emittentin und Vorstandvorsitzender der Schuldnerin bzw. des Servicers DFK Deutsches Finanzkontor AG.

(xiii) *Verpflichtungen, die an einem geregelten oder gleichwertigen Drittlandsmarkt oder einem KMU-Wachstumsmarkt gehandelt werden*

Die Genussscheine umfassen keine Verpflichtungen, die an einem geregelten oder gleichwertigen Drittlandsmarkt oder einem KMU-Wachstumsmarkt gehandelt werden.

(xiv) *Nicht an einem geregelten oder gleichwertigen Drittlandsmarkt oder KMU-Wachstumsmarkt gehandelte Schuldverschreibungen*

Die Genussscheine sind nicht an einem geregelten oder gleichwertigen Drittlandsmarkt oder KMU-Wachstumsmarkt gehandelte Schuldverschreibungen. Die Konditionen der Genussscheine sind in Kapitel (V), S. 46 ff. beschrieben.

(xv) *Dividendenwerte, die zum Handel an einem geregelten oder gleichwertigen Drittlandsmarkt oder einem KMU-Wachstumsmarkt zugelassen sind*

Die Genussscheine umfassen keine Dividendenwerte, die zum Handel an einem geregelten oder gleichwertigen Drittlandsmarkt oder einem KMU-Wachstumsmarkt zugelassen sind.

(xvi) *Dividendenwerte, die nicht zum Handel an einem geregelten oder gleichwertigen Drittlandsmarkt oder einem KMU-Wachstumsmarkt zugelassen sind*

Die Genussscheine umfassen keine Dividendenwerte, die nicht zum Handel an einem geregelten oder gleichwertigen Drittlandsmarkt oder einem KMU-Wachstumsmarkt zugelassen sind.

(xvii) *Gutachten für Immobilien*

Die Genussscheine sind nicht durch Immobilien besichert. Es sind daher keine Angaben zu Gutachten für Immobilien zu machen.

(xviii) *Kein aktiv gemanagter Pool von Aktiva*

Bei den Genussscheinen handelt es sich nicht um einen aktiv gemanagten Pool von Aktiva.

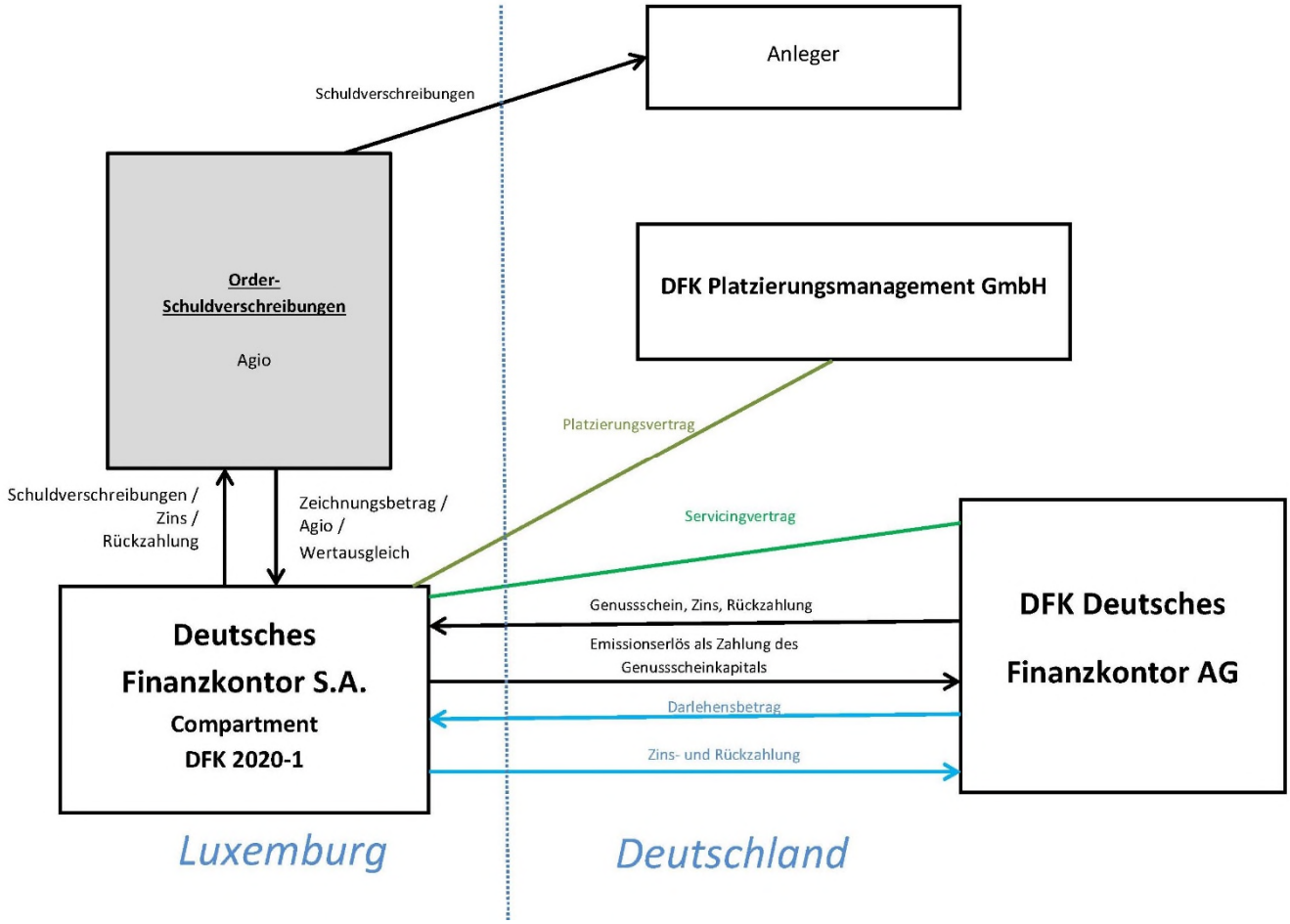
(xix) *Weitere Wertpapiere, die von denselben Aktiva unterlegt werden*

Die Emittentin schlägt nicht vor, weitere Wertpapiere zu emittieren, die von denselben Aktiva unterlegt werden. Die Emittentin ist jedoch berechtigt, weitere Schuldverschreibungen mit im Wesentlichen gleicher Ausstattung zu begeben, so dass sie mit den bereits begebenen Schuldverschreibungen zu einer einheitlichen Serie von Schuldverschreibungen konsolidiert werden und den Gesamtnennbetrag erhöhen.

(7) STRUKTUR UND KAPITALFLUSS

(a) **Struktur der Transaktion**

Die Transaktion sieht vor, dass von der DFK Deutsches Finanzkontor AG begebene Genussscheine verbrieft werden. Die Transaktion stellt sich wie folgt dar:



(b) **An der Emission beteiligte Unternehmen und die von ihnen auszuführenden Aufgaben sowie Besitz- und Kontrollverhältnisse zwischen diesen Unternehmen**

An der Emission sind folgende Unternehmen beteiligt:

(i) *DFK Deutsches Finanzkontor AG*

Die DFK Deutsches Finanzkontor AG gibt an die Emittentin Genussscheine aus.

Zudem hat die DFK Deutsches Finanzkontor AG der Emittentin gemäß dem Darlehensvertrag (beschrieben in Kapitel (VI) (S. 50 ff.) ein Darlehen gewährt. Hintergrund des Darlehens ist folgender:

Wenn Gewinnausschüttungszahlungen (einschließlich der Zahlung Ausgefallener Gewinnausschüttungen) von der DFK Deutsches Finanzkontor AG (als Genussschein-Emittentin) an die Emittentin (als Genussschein-Inhaber) ausgeschüttet werden oder auf die Genussscheine nach einer Herabsetzung ihres Buchwerts gemäß den Genussscheinbedingungen eine Wiedergutschrift auf ihren Buchwert erfolgt, ist die DFK Deutsches Finanzkontor AG verpflichtet, von den ausgeschütteten Beträgen oder dem Betrag der Wiedergutschrift Kapitalertragsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag einzubehalten, sofern nicht die Finanzbehörden Zahlungen an die Emittentin befreit haben. Einbehalte, die nach deutschem Steuerrecht der Emittentin zuzurechnen sind, gelten als Vorauszahlung auf die von der Emittentin geschuldete Körperschaftsteuer in Deutschland.

Die Emittentin rechnet in jedem Jahr mit Steuererstattungsansprüchen gegenüber den deutschen Finanzbehörden in Höhe der Beträge, um welche die Vorauszahlungen in Form der Einbehalte ihre jeweilige tatsächliche Körperschaftsteuerschuld in Deutschland überschreiten.

Da in dem Zeitraum zwischen dem jeweiligen Zeitpunkt des Einbehalts und dem Zeitpunkt der Zahlung des jeweiligen Steuererstattungsanspruch der Betrag des Steuererstattungsanspruchs noch nicht zur Zahlung von Zinsen auf die Schuldverschreibungen zur Verfügung steht, hat die DFK Deutsches Finanzkontor AG der Emittentin gemäß dem Darlehensvertrag ein Darlehen gewährt, um der Emittentin zu ermöglichen, ihre Verpflichtungen zu Zinszahlungen auf die Schuldverschreibungen und zur vollständigen Wiedergutschrift der Genussscheine nach einer Herabsetzung ihres Buchwertes gemäß den Genussscheinbedingungen, jeweils in dem Umfang, in dem ein Einbehalt vorgenommen werden muss, zu erfüllen.

Die DFK Deutsches Finanzkontor AG übernimmt ferner gemäß dem Servicingvertrag die Verwaltung der Genussscheine für die Emittentin sowie die Verwaltung der Schuldverschreibungen. Die DFK Deutsches Finanzkontor AG erhält für diese Leistungen ein Servicingentgelt von EUR 36.000,00 p.a., zahlbar in 12 gleichen monatlichen Raten i.H.v. EUR 3.000,00.

(ii) *Emittentin*

Die Emittentin begibt die Schuldverschreibungen. In Bezug auf die Schuldverschreibungen leistet sie Zins- und Rückzahlungen. Zudem nimmt sie das Darlehen gemäß dem Darlehensvertrag auf und leistet hinsichtlich der Darlehensbeträge Zins- und Tilgungen.

(iii) *DFK Platzierungsmanagement GmbH*

Die DFK Platzierungsmanagement GmbH unterstützt die Emittentin bei der Platzierung der Wertpapiere. Die Platzierung durch die DFK Platzierungsmanagement GmbH fällt unter das sog. Konzernprivileg gemäß § 1 Abs. 1a Satz 2 Nr. 1c i.V.m. § 2 Abs. 6 S. 1 Nr. 5 KWG und ist somit nicht erlaubnispflichtig. Die DFK Platzierungsmanagement GmbH erhält für diese Leistungen kein Entgelt.

Alleiniger Gesellschafter aller vorgenannten Teilnehmer ist Herr Valeri Spady als Inhaber der Firma "Deutsches Finanzkontor Valeri Spady e.K.", eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Kiel unter HRA 4793 KI. Es bestehen keine weiteren direkten oder indirekten Besitz- oder Kontrollverhältnisse zwischen diesen Teilnehmern.

(c) **Methode und Datums des Verkaufs, der Übertragung, der Novation oder der Zession der Aktiva bzw. etwaiger sich aus den Aktiva ergebenden Rechte und/oder Pflichten gegenüber der Emittentin, oder ggf. der Art und Weise und der Frist, auf die bzw. innerhalb deren die Emittentin die Erträge der Emission vollständig investiert haben wird**

Die Genussscheine werden von der DFK Deutsches Finanzkontor AG direkt an die Emittentin ausgegeben. Die Aktiva entstehen somit direkt im Vermögen der Emittentin. Es findet kein Verkauf und keine Übertragung, Novation oder Zession der Aktiva oder etwaiger sich aus den Aktiva ergebender Rechte und/oder Pflichten gegenüber der Emittentin statt.

Die Emittentin investiert die Erträge der Emission unmittelbar in Genussscheine in entsprechender Zahl und betreffender Beträge. Gemäß den Genussscheinbedingungen kann die Emittentin Genussscheine nur in der Zahl und Höhe zeichnen, in der Schuldverschreibungen durch Anleger (ausgenommen das Agio der Schuldverschreibungen) gezeichnet wurden. Die Zahl der Genussscheine muss den gezeichneten Schuldverschreibungen entsprechen.

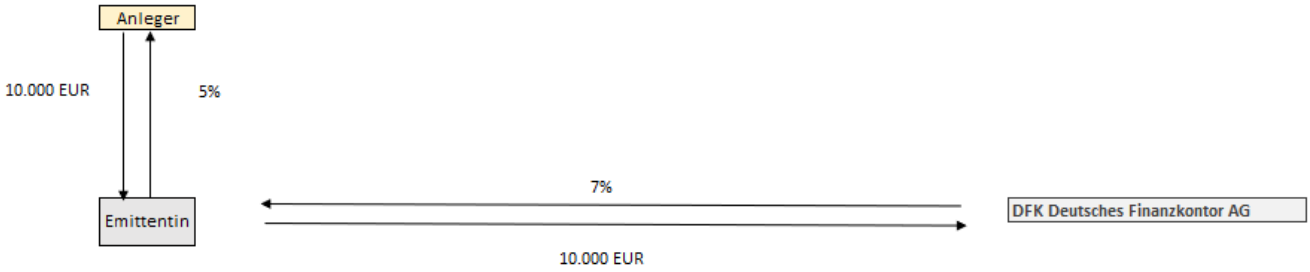
(d) **Erläuterung des Mittelflusses**

(i) *Art und Weise, wie der sich aus den Aktiva ergebende Kapitalfluss den Emittenten in die Lage versetzen soll, seinen Verpflichtungen gegenüber den Wertpapierinhabern nachzukommen*

Der sich aus den Genussscheinen ergebende Kapitalfluss soll die Emittentin dadurch in die Lage versetzen, ihren Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern nachzukommen, dass (i) die Gewinnausschüttungszahlungen, (ii) die Genussscheins-Rückzahlungsbeträge und eventuell darauf aufgelaufene Zinsen, (iii) die etwaigen Zusätzlichen Rückzahlungsbeträge und (iv) die Darlehensauszahlungen zur Erfüllung der Verpflichtungen der Emittentin an die Anleihegläubiger verwendet werden. Vorbehaltlich der Nachzahlung Ausgefallener Gewinnausschüttungen gemäß den Genussscheinbedingungen ist die Emittentin unter keinen Umständen verpflichtet, Zahlungen an die Anleihegläubiger zu leisten, wenn sie nicht zuvor die ihr nach Maßgabe der Genussscheinbedingungen oder des Darlehensvertrages zustehenden Beträge tatsächlich erhalten hat.

Die DFK Deutsches Finanzkontor AG erwartet, aus der allgemeinen Unternehmenstätigkeit ausreichende Aktiva zu erwirtschaften, um sämtliche finanziellen Verpflichtungen unter den Genussscheinen erfüllen zu können (Prognose). Die diesbezügliche Prognose stützt sich auch insofern auf Erfahrungswerte, als dass die DFK Deutsches Finanzkontor AG (bzw. ihr Rechtsvorgänger DGR Deutsche Genussrecht AG) seit dem Jahr 2006 Genussrechte mit Zinssätzen von 7 % p.a. in einem Gesamtvolumen von EUR 130 Mio. begeben hat und die Ansprüche unter diesen Genussrechten bislang immer vollständig bedient wurden. Siehe hierzu auch die Erläuterungen in Kap. (VIII)(4)(a) (S. 56 ff.).

Darstellung in tabellarischer Form:



Datum	Zahlungsstrom	€
01.03.2020	Einzahlung Kunde an Emittentin	10.000,00
01.03.2020	Zahlung Agio an Emittentin	500,00
01.03.2020	Zahlung Wertausgleich an Emittentin	333,00
02.03.2020	Überweisung Genussscheinkapital von Emittentin an Genussscheinemittentin	10.000,00
30.06.2020	Gewinnausschüttungszahlung Genussscheinemittentin an Emittentin	233,33
	Einbehalt Kapitalertragssteuer und Abführung an das Finanzamt	58,33
	Einbehalt Solidaritätszuschlag und Abführung an das Finanzamt	3,21
	Ergebnis	**171,79**
30.06.2019	Darlehensauszahlung Genussscheinemittentin/Darlehensgeber an Emittentin/Darehensnehmer	**0,00**
30.06.2020	Zinszahlung Emittentin an Anleger	500,00
	Quellensteuer 15%	75,00
	Ergebnis	**425,00**
01.03.2021	Erstattung Steuer an Emittentin (Einbehalte (-) Körperschaftssteuer)	**184,63**

Quellensteuer	15% auf 500 = 75 EUR
Kapitalertragssteuer	125 - 75 = 50 EUR
Solidaritätszuschlag	6,88 EUR

Die Tabellarische Aufstellung steht unter der Annahme, dass keine Ziehung unter dem Darlehensvertrag erforderlich ist.

(ii) *Angaben über die Verbesserung der Kreditwürdigkeit der Anleiheemission; Angabe, wo bedeutende potenzielle Liquiditätsdefizite auftreten könnten und Verfügbarkeit etwaiger Liquiditätshilfen; Angabe der Bestimmungen, die die Zinsrisiken bzw. Hauptausfallrisiken auffangen sollen*

Mit Ausnahme des Darlehensvertrages (beschrieben in Kapitel (VI), S. 50 ff. und abgedruckt in Anlage 3) sind keine Strukturelemente zur Verbesserung der Kreditwürdigkeit der Anleiheemission vorgesehen.

Liquiditätsdefizite können durch folgenden Umstand entstehen:

Wenn Gewinnausschüttungszahlungen (einschließlich der Zahlung Ausgefallener Gewinnausschüttungen) von der DFK Deutsches Finanzkontor AG (als Genussschein-Emittentin) an die Emittentin (als Genussschein-Inhaber) ausgeschüttet werden oder die Genussscheine nach einer Herabsetzung ihres Buchwerts gemäß den Genussscheinbedingungen wieder gutgeschrieben wird, ist die DFK Deutsches Finanzkontor AG verpflichtet, von den ausgeschütteten Beträgen oder dem Betrag der Wiedergutschrift Kapitalertragsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag einzubehalten, sofern nicht die Finanzbehörden Zahlungen an die Emittentin befreit haben. Einbehalte, die nach deutschem Steuerrecht der Emittentin zuzurechnen sind, gelten als Vorauszahlung auf die von der Emittentin geschuldete Körperschaftsteuer in Deutschland.

Die Emittentin rechnet in jedem Jahr mit Steuererstattungsansprüchen gegenüber den deutschen Finanzbehörden in Höhe der Beträge, um welche die Vorauszahlungen in Form der Einbehalte ihre jeweilige tatsächliche Körperschaftsteuerschuld in Deutschland überschreiten.

Da in dem Zeitraum zwischen dem jeweiligen Zeitpunkt des Einbehalts und dem Zeitpunkt der Zahlung des jeweiligen Steuererstattungsanspruch der Betrag des Steuererstattungsanspruchs noch nicht zur Zahlung von Zinsen auf die Schuldverschreibungen zur Verfügung steht, hat die DFK Deutsches Finanzkontor AG der Emittentin gemäß dem Darlehensvertrag ein Darlehen gewährt, um der Emittentin zu ermöglichen, ihre Verpflichtungen zu Zinszahlungen auf die Schuldverschreibungen und zur vollständigen Wiedergutschrift der Genussscheine nach einer Herabsetzung ihres Buchwertes gemäß den Genussscheinbedingungen, jeweils in dem Umfang, in dem ein Einbehalt vorgenommen werden muss, zu erfüllen.

Bestimmungen, die die Zinsrisiken bzw. Hauptausfallrisiken auffangen sollen, sind nicht vorgesehen.

(iii) *Risikorückbehalte und materieller einbehaltener Nettoanteil*

Mangels Anwendbarkeit der Verordnung (EU) 2017/2402 des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 12. Dezember 2017 sind im Rahmen dieser Transaktion keine Risikorückbehalten vorzunehmen. Auch ist von keinem Beteiligten ein materieller Nettoanteil einzubehalten.

(iv) *Finanzierungen nachgeordneter Verbindlichkeiten*

Es sind keine Finanzierungen nachgeordneter Verbindlichkeiten vorgesehen.

(v) *Anlageparameter für die Anlage zeitweiliger Liquiditätsüberschüsse und Beschreibung der für eine solche Anlage zuständigen Parteien*

Die Zahlungen in Bezug auf die Genussscheine sind strukturell mit denen in Bezug auf die Schuldverschreibungen verknüpft: Zahlungen an die Anleihegläubiger erfolgen nur in dem Maße, wie die Emittentin Zahlungen in Bezug auf die Genussscheine oder den Darlehensvertrag erhält. Auch im Gegenzug kann die Emittentin Genussscheine nur in dem Maße erwerben, wie Anleger Schuldverschreibungen gezeichnet haben. Der Zins der Genussscheine ist mit 7 % höher als der Zins der Schuldverschreibungen, die mit 5 % verzinst werden. Der Zinsüberschuss ist so kalkuliert, dass dieser die laufenden Kosten der Emittentin decken kann (Prognose). Zeitweilige Liquiditätsüberschüsse können daher nicht in relevantem Umfang entstehen (Prognose), und die Anleihebedingungen sehen dementsprechend keine Regelung zum Umgang mit Liquiditätsüberschüssen vor.

(vi) *Art und Weise, wie Zahlungen in Bezug auf die Aktiva zusammengefasst werden*

Die Schuldverschreibungen sind nur mit den Genussscheinen unterlegt. Es existiert somit nur eine Art von Aktiva zur Unterlegung der Schuldverschreibungen. Für die Schuldverschreibungen wird allerdings durch den Darlehensvertrag eine Liquiditätsverbesserung gestellt, wie in Kapitel (IV)(7)(h) (S. 45) und Kapitel (VI) (S. 50 ff.) beschrieben und abgedruckt in Anlage 3.

Gewinnausschüttungen der Schuldnerin DFK Deutsches Finanzkontor AG gemäß den Genussscheinen erfolgen für alle Genussscheine zum selben Termin. Der Termin ist entweder (i) am 30. Juni eines Jahres nach Ablauf der maßgeblichen Gewinnperiode oder, falls dies kein Geschäftstag ist, am darauf folgenden Geschäftstag, oder (ii), falls an dem 30. Juni, der auf das Ende der maßgeblichen Gewinnperiode folgt, der Jahresabschlusses der Genussschein-Emittentin für das Geschäftsjahr, auf das sich die maßgebliche Gewinnperiode bezieht, noch nicht festgestellt ist, an dem auf die Feststellung folgenden Geschäftstag, je nachdem, welcher Tag der spätere ist.

Rückzahlungen von Genussscheinkapital von der Emittentin an die Schuldnerin DFK Deutsches Finanzkontor AG erfolgen in dem Maße, wie Genussscheine gekündigt wurden. Zahlungen auf mehrere Genussscheine, die mit Wirkung zum selben Zeitpunkt gekündigt wurden, erfolgen zusammen.

(vii) *Rangordnung der Zahlungen, die vom Emittenten an die Inhaber der entsprechenden Wertpapierkategorien geleistet werden*

Die Schuldverschreibungen werden in einer einzigen Tranche ausgegeben. Diese sind somit untereinander gleichrangig, und Zahlungen der Emittentin an die Inhaber der Schuldverschreibungen werden pari passu geleistet.

(viii) *Vereinbarungen, die den Zins- und Kapitalzahlungen an die Anleger zugrunde liegen*

Die Vereinbarungen zu Zins- und Kapitalzahlungen an die Anleger finden sich ausschließlich in den Anleihebedingungen.

(A) Zinszahlungen

An jedem Fälligkeitstag zahlt die Emittentin aus der jeweiligen Gewinnausschüttungszahlung und Darlehensauszahlung, die die Emittentin jeweils tatsächlich von der Schuldnerin bzw. der Darlehensgeberin DFK Deutsches Finanzkontor AG erhalten hat, abzüglich der seit dem letzten Fälligkeitstag angefallenen Operativen Kosten, Zinsen auf die Schuldverschreibungen in Höhe von 5 % jährlich, bezogen auf den Nennbetrag (jeweils eine "**Zinszahlung**"). Falls die von der Genussschein-Emittentin geschuldete Gewinnausschüttungszahlung geringer ist als die nach den Genussscheinbedingungen an dem betreffenden Fälligkeitstag maximal fällig werdende Gewinnausschüttungszahlung, reduziert sich der auf jede Schuldverschreibung zahlbare Betrag dem Verhältnis entsprechend. Kommt es aufgrund der Genussscheinbedingungen zur Nachzahlung Ausgefallener Gewinnausschüttungen an die Emittentin, benutzt die Emittentin diese Gewinnausschüttungszahlungen sowie die korrespondierenden Darlehensauszahlungen zur Nachzahlung von Zinszahlungen auf diese Schuldverschreibungen, die aufgrund des Ausfalls der Gewinnausschüttungszahlungen nicht oder nicht vollständig gezahlt wurden. Auf die einzelnen Schuldverschreibungen entfällt jeweils ein verhältnismäßiger Anteil aller vorstehend genannten zahlbaren Beträge (auf den nächsten vollen Cent abgerundet).

Die Emittentin ist nicht verpflichtet, Zinszahlungen, die aufgrund der Bestimmungen der Anleihebedingungen ganz oder teilweise ausfallen, nachzuholen.

Falls der Tag der Zahlung der Gewinnausschüttungszahlung nach Maßgabe der Genussscheinbedingungen verschoben wird, erfolgt auf den insoweit nach dem vorgesehenen Fälligkeitstag gezahlten Betrag der Zinszahlung der maßgeblichen Gewinnperiode keine Zahlung von Zinsen oder von sonstigen Beträgen.

(B) Kapitalzahlungen an die Anleger

Vorbehaltlich nachfolgenden Absatzes (i) erfolgt die Rückzahlung der wirksam gekündigten Schuldverschreibungen zum Nennbetrag und (ii) ist der betreffende Genussschein-Rückzahlungsbetrag gemäß den Genussscheinbedingungen innerhalb von 30 Tagen nach Wirksamwerden der Kündigung fällig.

Bei einer (teilweisen oder vollständigen) Kündigung von Schuldverschreibungen wird die Emittentin eine Tilgungszahlung leisten. Reichen die von der Emittentin als Genussschein-Rückzahlungsbetrag, Gewinnausschüttungszahlung oder Darlehensauszahlung tatsächlich erhaltenen Beträge nicht gemäß Satz 1 dieses Absatzes aus, um eine Zahlung in Höhe des Nennbetrags der betreffenden Schuldverschreibungen sowie am betreffenden Rückzahlungstag geschuldeter Zinsen (jeweils abzüglich seit dem letzten Fälligkeitstag angefallener Operativer Kosten) zu leisten, vermindert sich die Rück- und Zinszahlung auf die Schuldverschreibungen entsprechend. Auf die einzelnen Schuldverschreibungen entfällt ein jeweils verhältnismäßiger Anteil aller vorstehend genannten zahlbaren Beträge (auf den nächsten vollen Cent abgerundet).

Falls der am Rückzahlungstag zu zahlende Betrag der Tilgungszahlung niedriger ist als der Gesamtnennbetrag der betreffenden gekündigten Schuldverschreibungen und falls und soweit der Emittentin (a) Zusätzliche Rückzahlungsbeträge nach Maßgabe der Genussscheinbedingungen und (b) Mittel aus diesbezüglichen Darlehensauszahlungen zustehen, wird die Emittentin die tatsächlich von der Genussschein-Emittentin bzw. der Darlehensgeberin erhaltenen Zusätzlichen Rückzahlungsbeträge und Darlehensauszahlungen (abzüglich der seit dem letzten Fälligkeitstermin angefallenen Operativen Kosten) zur Rückzahlung der Schuldverschreibungen an die Anleihegläubiger verwenden. Etwaige Zusätzliche Rückzahlungsbeträge werden nicht verzinst und sind zusammen mit entsprechenden Darlehensauszahlungen an dem jeweiligen Zusätzlichen Rückzahlungstag zu zahlen. Auf die einzelnen Schuldverschreibungen entfällt ein jeweils verhältnismäßiger Anteil aller vorstehend genannten zahlbaren Beträge (auf den nächsten vollen Cent abgerundet).

Durch die vorstehend beschriebenen Zahlungen an die Anleihegläubiger gelten das Kapital der Schuldverschreibungen als vollständig zurückgezahlt und alle Ansprüche der Anleihegläubiger gegenüber der Emittentin als erloschen.

Die Emittentin hat den Rückzahlungstag und etwaige Zusätzliche Rückzahlungstage den Anleihegläubigern mit einer Frist von nicht weniger als 30 und nicht mehr als 60 Tagen bekannt zu machen.

(C) Grundsätzliche Bestimmungen zu Zahlungen

Falls eine Zahlung auf die Schuldverschreibungen an einem Tag zu leisten ist, der kein Geschäftstag ist, so erfolgt die Zahlung am nächstfolgenden Geschäftstag. In diesem Fall steht den Anleihegläubigern weder ein Zahlungsanspruch noch ein Anspruch auf Zinszahlungen oder eine andere Entschädigung wegen dieser Verzögerung zu.

Rückzahlungen auf die Schuldverschreibungen erfolgen gegen Vorlage und Aushändigung der betreffenden Schuldverschreibungsurkunden. Zinszahlungen erfolgten an die im Schuldverschreibungsregister eingetragenen Personen und auf die im Schuldverschreibungsregister eingetragenen Konten. Die Emittentin ist jedoch berechtigt, fällige Zahlungen auch ohne vorherige Eintragung in das Schuldverschreibungsregister mit schuldbefreiender Wirkung an den durch Indossament legitimierten Besitzer der Schuldverschreibung gegen Vorlage der jeweiligen Schuldverschreibung zu leisten.

Sämtliche auf die Schuldverschreibungen zu zahlenden Beträge (einschließlich Zinsen, Rückzahlung und Nachzahlungen von Zinszahlungen) sind ohne Einbehalt oder Abzug von oder aufgrund gegenwärtiger oder zukünftiger Steuern oder sonstiger Abgaben gleich welcher Art zu leisten, von oder für Rechnung einer politischen Untergliederung oder Steuerbehörde von oder im Großherzogtum Luxemburg auferlegt oder erhoben werden, es sei denn, ein solcher Einbehalt oder Abzug ist gesetzlich vorgeschrieben.

Die Anleihegläubiger sind nicht berechtigt, Forderungen aus den Schuldverschreibungen mit möglichen Forderungen der Emittentin gegen sie aufzurechnen. Die Emittentin ist nicht berechtigt, Forderungen gegenüber den Anleihegläubigern mit den Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen aufzurechnen, es sei denn, ein Anleihegläubiger zahlt unter einer von ihm gezeichneten Schuldverschreibung fällige Beträge nicht fristgemäß. In diesem Fall stehen der Emittentin gegenüber dem betreffenden Anleihegläubiger ein Zurückbehaltungsrecht und ein Aufrechnungsrecht in Höhe der fälligen aber von dem betreffenden Anleihegläubiger noch nicht geleisteten Einzahlungsbeträge zu.

(e) **Ursprünglicher Besitzer der verbrieften Aktiva**

Die Genussscheine (d.h. die verbrieften Aktiva) entstehen direkt mit der Zeichnung durch die Emittentin. Es existiert somit kein ursprünglicher Besitzer der verbrieften Aktiva.

(f) **Anknüpfung der Rendite und/oder Rückzahlung an die Leistung oder Kreditwürdigkeit anderer Aktiva, die keine Aktiva der Emittentin sind**

Die Rendite und/oder Rückzahlung der Schuldverschreibungen ist nicht an die Leistung oder Kreditwürdigkeit anderer Aktiva, die keine Aktiva der Emittentin sind, geknüpft.

(g) **Verwalter, Berechnungsstelle oder gleichwertige Person**

Die Genussscheine werden für die Emittentin von der DFK Deutsches Finanzkontor AG auf der Basis des Servicingvertrages zwischen der Emittentin und der DFK Deutsches Finanzkontor AG vom 17. Februar 2020 (der "**Servicingvertrag**") verwaltet. Der Servicer ist die DFK Deutsches Finanzkontor AG, näher beschrieben in Kapitel (VIII), S. 56 ff.

Auf der Basis des Servicingvertrages hat der Servicer die kaufmännische Geschäftsführung der Emittentin übernommen. Dies umfasst alle Tätigkeiten, die für die ordnungsgemäße kaufmännische Verwaltung erforderlich sind, einschließlich (i) der kaufmännischen Rechnungsprüfung, (i) des Führens der Bankkonten, die dem Servicer durch den Auftraggeber bekannt gegeben wurden und zu denen dem Auftragnehmer Zugriff eingeräumt wurde, einschließlich der Kontrolle aller Zahlungseingänge und –ausgänge, (iii) der Durchführung von Zahlungen etwa durch Überweisungen oder Teilnahme am Lastschriftverfahren sowie Einrichten von Daueraufträgen und das Erteilen von Lastschriften. Ausgenommen von den Dienstleistungen des Servicers sind jedoch das Mahnwesen, Zwangsvollstreckungsmaßnahmen und sonstige Inkassotätigkeiten, die über die Verwaltung von Zahlungen von Vertragspartnern des Auftraggebers auf Konten des Auftraggebers hinausgehen.

Ferner führt der Servicer die Verwaltung der Genussscheine. Dies umfasst alle Tätigkeiten, die für die ordnungsgemäße Verwaltung erforderlich sind, einschließlich (i) der Berechnung der unter den Genussscheinen zu erhaltenden und zu leistenden Zahlungen, (ii) der Entgegennahme von Gewinnausschüttungen der Genussschein-Emittentin und der Durchführung der an die Genussschein-Emittentin aus den Genussscheinen fälligen Zahlungen über Konten der Emittentin, (iii) der Kontrolle aller Zahlungseingänge und –ausgänge. Ausgenommen von den Dienstleistungen des Servicers sind jedoch das Mahnwesen, Zwangsvollstreckungsmaßnahmen und sonstige Inkassotätigkeiten, die über die Verwaltung von Zahlungen der Genussschein-Emittentin hinausgehen.

Der Servicer führt auch die Verwaltung der Schuldverschreibungen. Dies umfasst alle Tätigkeiten, die für die ordnungsgemäße Verwaltung erforderlich sind, einschließlich (i) der Berechnung der unter den Schuldverschreibungen zu erhaltenden und zu leistenden Zahlungen, (ii) der Entgegennahme von Kapitaleinzahlungen und Durchführung der an die Inhaber der Schuldverschreibungen aus den Schuldverschreibungen fälligen Zahlungen über Konten der Emittentin, (iii) der Kontrolle aller Zahlungseingänge und –ausgänge, (iv) des Führens des Schuldverschreibungsregisters (einschließlich der Aufnahme neuer Schuldverschreibungsinhaber und der Aktualisierung der Daten) und (v) der Koordinierung des Austausches oder der Ersetzung verlorener oder zerstörter Schuldverschreibungen. Ausgenommen von den Dienstleistungen des Servicers sind jedoch das Mahnwesen, Zwangsvollstreckungsmaßnahmen und sonstige Inkassotätigkeiten, die über die Verwaltung von Zahlungen der Anleiheinvestoren hinausgehen.

In keinem Fall nimmt der Servicer Zahlen auf eigenen Konten entgegen, sondern er wickelt alle Zahlungen über Zahlungskonten der Emittentin i.S.d. § 1 Abs. 17 des Zahlungsdiensteaufsichtsgesetzes/ZAG ab.

(h) **Swap-Vertragsparteien und Beschaffer anderer wesentlicher Formen von Bonitäts- oder Liquiditätsverbesserungen**

In Bezug auf die Wertpapiere wurden keine Swapverträge oder andere Derivate abgeschlossen.

Eine Bonitäts- und Liquiditätsverbesserung stellt der Darlehensvertrag dar, der näher in Kapitel (VI) (S. 50 ff.) beschrieben und in Anlage 3 abgedruckt ist.

(i) **Banken, bei denen die Hauptkonten in Bezug auf die Transaktion geführt werden**

Die Hauptkonten in Bezug auf die Transaktion werden bei der Sparkasse Holstein, Anstalt des Öffentlichen Rechts der Bundesrepublik Deutschland, mit Sitz in Bad Oldesloe und Eutin, Geschäftsanschrift Wandsbeker Marktstraße 163, 22041 Hamburg, Bundesrepublik Deutschland, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Lübeck unter HRA 0536 EU, geführt.

(8) "EX-POST"-INFORMATIONEN

Die Emittentin ist nicht verpflichtet und beabsichtigt nicht, in Bezug auf die Schuldverschreibungen und die Wertentwicklung zugrunde liegender Sicherheiten nach erfolgter Emission Transaktionsinformationen zu veröffentlichen.

(V) DIE GENUSSSCHEINE

(1) ALLGEMEIN

Die Genussscheinbedingungen unterliegen deutschem Recht. Der Schuldner DFK Deutsches Finanzkontor AG (als Genussscheinemittent) und die Emittentin (als Genussscheininhaber) haben am 17. Februar 2020 u.a. zur Bestimmung der Genussscheinbedingungen einen Begebungs- und Rahmenvertrag (der "**Begebungs- und Rahmenvertrag**") abgeschlossen. Die Genussscheinbedingungen sind in Anlage 2 abgedruckt. Nachstehend folgt eine Zusammenfassung der Genussscheinbedingungen.

(2) DEFINITIONEN

"**Besserungsperiode**" bezeichnet die vier auf das Ende der Laufzeit der Genussscheine folgenden Geschäftsjahre der Genussschein-Emittentin.

Der "**Bilanzgewinn**" errechnet sich aus dem nicht konsolidierten Jahresüberschuss oder Jahresfehlbetrag der Genussschein-Emittentin, zuzüglich des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr, abzüglich des Verlustvortrags aus dem Vorjahr, zuzüglich der Entnahmen aus Kapital- und Gewinnrücklagen, abzüglich der Einstellungen in Gewinnrücklagen, und zwar jeweils in Übereinstimmung und nach Maßgabe der deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften (einschließlich des HGB) sowie sonstigen zum maßgeblichen Zeitpunkt anwendbaren deutschen Rechts.

Ein "**Bilanzverlust**" liegt dann vor, wenn die nicht konsolidierte Jahresbilanz der Genussschein-Emittentin keinen Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr, auf das sich die Gewinnausschüttung bezieht, ausweist.

"**Buchwert**" bezeichnet den handelsrechtlichen Buchwert der Genussscheine, so wie dieser in der Bilanz der Genussschein-Emittentin für das jeweilige Geschäftsjahr der Genussschein-Emittentin festgestellt wurde.

"**DFK-Schuldverschreibungen**" bezeichnet vom Genussschein-Inhaber als Emittent im Zusammenhang mit den Genussscheinen begebene Order-Schuldverschreibungen.

"**Genussschein-Emittentin**" bezeichnet die DFK Deutsches Finanzkontor AG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Kiel/Deutschland unter HRB 6936 KI.

"**Genussschein-Inhaber**" bezeichnet die Emittentin.

"**Genussschein-Rückzahlungsbetrag**" bezeichnet, in Bezug auf bestimmte Genussscheine und deren Rückzahlungstag, entweder den Buchwert der betreffenden Genussscheine, so wie dieser in der Bilanz der Genussschein-Emittentin für das Geschäftsjahr der Genussschein-Emittentin festgestellt wurde, das dem Rückzahlungstag unmittelbar voranging, oder den Gesamtnennbetrag der betreffenden Genussscheine, je nachdem, welcher Betrag niedriger ist.

"**Geschäftstag**" bezeichnet jeden Tag, an dem Banken an den Standorten Kaltenkirchen und Luxemburg für den ordentlichen Geschäftsverkehr geöffnet sind.

"**Gewinnperiode**" bezeichnet jeweils den Zeitraum vom 1. Juli eines Jahres (einschließlich) bis zum 30. Juni (einschließlich) des darauffolgenden Jahres.

Ein "**Jahresfehlbetrag**" liegt dann vor, wenn die nicht konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung der Genussschein-Emittentin auf Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des deutschen HGB keinen Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr in Bezug auf die maßgebliche Gewinnausschüttung ausweist.

"**Korrespondierende Schuldverschreibungen**" bezeichnet die Schuldverschreibungen, die der Anleger (ausgenommen das Agio der Schuldverschreibungen) gezeichnet hat.

Ein "**Luxemburg-Steuerereignis**" liegt dann vor, wenn der Genussschein-Inhaber verpflichtet ist oder verpflichtet sein wird, Einbehalte oder Abzüge auf die unter den DFK-Schuldverschreibungen zu zahlenden Beträge vorzunehmen und der Genussschein-Inhaber diese Verpflichtung nicht durch das Ergreifen zumutbarer Maßnahmen abwenden kann.

"**Rückzahlungstag**" Tag, zu dem das Genussscheinkapital aufgrund seiner Kündigung zur Rückzahlung fällig wird.

Ein "**Steuer-Rückerstattungsereignis**" liegt vor, wenn insbesondere aufgrund einer Gesetzesänderung (oder einer Änderung von darunter erlassenen Bestimmungen und Vorschriften) in der Bundesrepublik Deutschland oder einer ihrer Gebietskörperschaften oder einer ihrer Steuerbehörden, oder als Folge einer Änderung der offiziellen Auslegung oder Anwendung solcher Gesetze, Bestimmungen oder Vorschriften durch eine gesetzgebende Körperschaft, ein Gericht, eine Regierungsstelle oder eine Aufsichtsbehörde (einschließlich des Erlasses von Gesetzen sowie der Bekanntmachung gerichtlicher oder aufsichtsrechtlicher Entscheidungen) der Genussschein-Inhaber keine Anrechnung bzw. Rückerstattung des vollständigen Betrages der gezahlten

deutschen Kapitalertragsteuer (einschließlich des Solidaritätszuschlages) erhält und der Genussschein-Inhaber dieses Risiko nicht durch das Ergreifen zumutbarer Maßnahmen abwenden kann.

"**Zinsberechnungsmethode**" bezeichnet die Berechnung von Zinsen für einen kürzeren Zeitraum als ein Jahr auf Grundlage der Anzahl der tatsächlich vergangenen Tage des betreffenden Zinsberechnungszeitraums geteilt durch die Anzahl der Tage (365 oder 366) in dem jeweiligen Zinsjahr.

"**Zusätzliche Rückzahlungstage**" sind entweder (i) der 30. Juni des jeweiligen Jahres, in dem ein Zusätzlicher Rückzahlungsbetrag zahlbar ist, oder, falls dies kein Geschäftstag ist, der darauffolgende Geschäftstag, oder (ii) falls am 30. Juni des Jahres, in dem ein Zusätzlicher Rückzahlungsbetrag zahlbar ist, der Jahresabschluss der Genussschein-Emittentin für das am 30. Juni dieses Jahres beendete Geschäftsjahr noch nicht festgestellt ist, den auf die Feststellung folgenden Geschäftstag, je nachdem, welcher Tag der spätere ist.

"**Zusätzlicher Rückzahlungsbetrag**" bezeichnet den Rückzahlungsbetrag, der dem Genussschein-Inhaber zusteht, soweit der Genussschein-Rückzahlungsbetrag niedriger ist als der Gesamtnennbetrag der betreffenden Genussscheine. Der Anspruch besteht bis zur Höhe der Differenz zwischen dem Genussschein-Rückzahlungsbetrag und dem Gesamtnennbetrag der betreffenden Genussscheine, falls und soweit nach Herabsetzung des Buchwerts der jeweiligen Genussscheine im Zusammenhang mit einer Verlustbeteiligung in einem der Geschäftsjahre innerhalb der Besserungsperiode der Buchwert des jeweiligen Genussscheins wieder hochgeschrieben wurde.

(3) BEGEBUNG UND EINTEILUNG DER GENUSSSCHEINE

Die Genussschein-Emittentin gewährt unter Ausschluss des Bezugsrechts der Gesellschafter gegen die Einzahlung von Genussscheinkapital Genussscheine bis zu einem Gesamtnennbetrag von Euro 20.000.000,00.

Die Genussscheine werden in Inhaber-Teilschuldverschreibung als Urkunde verbrieft und sind eingeteilt in untereinander gleichberechtigte Genussscheine in Höhe von jeweils Euro 10,00. Beim Erwerb gleichzeitig mehrerer Genussscheine werden diese in einer einzelnen Schuldverschreibungsurkunde verbrieft.

(4) ERWERB VON GENUSSSCHEINEN

Die Genussscheine werden ausschließlich dem Genussschein-Inhaber angeboten. Der Genussschein-Inhaber kann Genussscheine durch Zeichnung und Annahme durch den Vorstand der Genussschein-Emittentin erwerben.

Genussscheine können im Nennbetrag von Euro 10,00 einzeln gezeichnet werden. Der Genussschein-Inhaber kann Genussscheine in der Zahl und Höhe der Korrespondierenden Schuldverschreibungen zeichnen.

(5) QUALIFIZIERTER RANGRÜCKTRITT

Die Genussscheine sind nachrangige, nicht gesicherte Verbindlichkeiten der DFK Deutsches Finanzkontor AG. Die Rechte der Emittentin als Genussschein-Inhaber unterliegen einem sog. qualifizierten Rangrücktritt. Dies bedeutet, dass die Rechte des Genussschein-Inhabers im Falle eines Insolvenz- oder Liquidationsverfahrens über das Vermögen der DFK Deutsches Finanzkontor AG gegenüber allen anderen nicht nachrangigen Gläubigern der DFK Deutsches Finanzkontor AG nachrangig sind. Außerhalb eines Insolvenz- oder Liquidationsverfahrens sind Zahlungen an den Genussschein-Inhaber nur insoweit möglich, wie die DFK Deutsches Finanzkontor AG dazu aus künftigen Gewinnen, aus einem Liquidationsüberschuss oder aus anderem freien Vermögen in der Lage ist und soweit durch die Befriedigung eine Zahlungsunfähigkeit, drohende Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung der DFK Deutsches Finanzkontor AG weder ausgelöst noch vertieft wird. Der Nachrang betrifft sowohl das Recht auf Rückzahlung des Genussscheinkapitals bei Kündigung als auch Gewinnausschüttungen sowie jegliche sonstige Forderungen der Genussschein-Inhaber gegenüber der DFK Deutsches Finanzkontor AG.

Die Regelung zum qualifizierten Rangrücktritt setzt die Vorgaben des Urteils des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 05.03.2015 (Az. XI ZR 133/14 = BGHZ 204, 231) um. Mit dem Urteil hat der BGH die Anforderungen an den qualifizierten Rangrücktritt, der die Passivierung in einer Überschuldungsbilanz ausschließt, verschärft. Unter anderem hat der BGH entschieden, dass ein qualifizierter Rangrücktritt eine vorinsolvenzliche Rückzahlungssperre erfordert und einen Vertrag zugunsten Dritter im Sinne des § 328 BGB zugunsten der anderen Gläubiger des betreffenden Unternehmens darstellt. Dementsprechend hat der BGH entschieden, dass der qualifizierte Rangrücktritt nicht zeitlich befristet sein darf und ab Eintritt der Insolvenzreife nicht durch eine Abrede des Schuldners mit dem Gläubiger der Forderung aufgehoben werden kann.

Aus diesem Zusammenspiel ergibt sich, dass die Ansprüche des Genussschein-Inhabers erst dann bedient werden können, wenn (i) seine Ansprüche fällig sind, (ii) die DFK Deutsches Finanzkontor AG über Gewinne oder freies Vermögen verfügt (oder ein Liquidationsüberschuss besteht) und (iii) durch die Befriedigung eine Zahlungsunfähigkeit, drohende Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung der DFK Deutsches Finanzkontor AG weder ausgelöst noch vertieft wird.

(6) GEWINNAUSSCHÜTTUNG AUF DIE GENNUSSSCHEINE

Dem Genussschein-Inhaber stehen vom Tag der Einzahlung des Genussscheinkapitals (einschließlich) bis zum Rückzahlungstag (ausschließlich) Gewinnausschüttungen in Höhe von 7 % p.a. des jeweiligen Genussscheinkapitals zu. Gewinnausschüttungen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr werden auf Grundlage der Zinsberechnungsmethode berechnet.

Gewinnausschüttungen sind zur Zahlung fällig entweder (i) am 30. Juni eines Jahres nach Ablauf der maßgeblichen Gewinnperiode oder, falls dies kein Geschäftstag ist, am darauf folgenden Geschäftstag, oder (ii), falls an dem 30. Juni, der auf das Ende der maßgeblichen Gewinnperiode folgt, der Jahresabschlusses der Genussschein-Emittentin für das Geschäftsjahr, auf das sich die maßgebliche Gewinnperiode bezieht, noch nicht festgestellt ist, an dem auf die Feststellung folgenden Geschäftstag, je nachdem, welcher Tag der spätere ist.

Eine Gewinnausschüttung für eine Gewinnperiode ist ausgeschlossen,

(a) falls und soweit eine solche Zahlung zu einem Bilanzverlust in dem Geschäftsjahr der Genussschein-Emittentin, auf das sich die maßgebliche Gewinnperiode bezieht, führen oder diesen erhöhen würde; oder

(b) wenn im Zusammenhang mit einer Verlustbeteiligung des Genussschein-Inhabers eine Herabsetzung der Genussscheine erfolgt ist und noch keine vollständige Heraufschreibung stattgefunden hat.

Ausgefallene Gewinnausschüttungen sind aus den Bilanzgewinnen nachfolgender Gewinnperioden, die dem Rückzahlungstag vorausgehen, nachzuzahlen. Die Nachzahlung erfolgt am Rückzahlungstag für die Gewinnausschüttungszahlung der jeweils nächsten Gewinnperiode, in der ein Bilanzgewinn zur Verfügung steht. Reicht der Bilanzgewinn der jeweils letzten Gewinnperiode zur Zahlung der Ausgefallenen Gewinnausschüttungen sowie der Gewinnausschüttung für die jeweils letzte Gewinnperiode nicht aus, erfolgen Zahlungen zunächst auf die Ausgefallenen Gewinnausschüttungen und erst danach auf die Gewinnausschüttung. Ausgefallene Gewinnausschüttungen werden nicht verzinst.

Ausgefallene Gewinnausschüttungen und die Gewinnausschüttung für die letzte Gewinnperiode bis zum Wirksamkeitsdatum der Kündigung der betreffenden Genussscheine, die nicht spätestens am Rückzahlungstag gezahlt werden, verfallen am Rückzahlungstag endgültig.

(7) VERLUSTBETEILIGUNG

Die Genussscheine nehmen an einem Bilanzverlust im Verhältnis ihres Buchwerts zum Gesamtbuchwert aller am Bilanzverlust teilnehmenden Kapitalanteile der Genussschein-Emittentin und untereinander gleichrangig durch Herabsetzung ihres Rückzahlungsbetrages teil. Die Gesamtverlustbeteiligung der Genussscheine ist auf ihren Nennbetrag beschränkt.

Nach einer Herabsetzung wird der Buchwert der Genussscheine in jedem der Herabsetzung nachfolgenden Geschäftsjahr der Genussschein-Emittentin bis zum Ablauf der Besserungsperiode bis zur vollständigen Höhe ihres Nennbetrages wieder hochgeschrieben, soweit hierdurch kein Jahresfehlbetrag entsteht oder erhöht würde. Die Gutschrift nach einer Herabsetzung geht der Rückführung des Stammkapitals und Einstellungen in die Rücklagen (mit Ausnahme der gesetzlichen Rücklage) der Genussschein-Emittentin vor.

Die Genussschein-Emittentin ist nicht verpflichtet, zur Vermeidung eines Jahresfehlbetrags oder eines Bilanzverlusts stille Reserven aufzudecken oder bilanzielle Rücklagen aufzulösen.

(8) KEINE GESELLSCHAFTERRECHTE

Den Genussschein-Inhabern stehen keine Gesellschafterrechte, insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Hauptversammlung der Genussschein-Emittentin zu. Die Genussscheine gewähren keinen Anteil am Liquidationserlös.

(9) LAUFZEIT, KÜNDIGUNG, RÜCKZAHLUNG

Die Laufzeit der Genussscheine ist unbestimmt. Der Genussschein-Inhaber kann Genussscheine in dem Umfang kündigen, wie es erforderlich ist, um gekündigte Korrespondierende Schuldverschreibungen zurückzuzahlen. Der Genussschein-Rückzahlungsbetrag der gekündigten Genussscheine ist am Rückzahlungstag an die Genussschein-Inhaber zurückzuzahlen. Der Genussschein-Rückzahlungsbetrag wird nicht verzinst.

Der Genussschein-Inhaber hat einen Anspruch auf einen Zusätzlichen Rückzahlungsbetrag. Etwaige Zusätzliche Rückzahlungsbeträge sind an dem jeweiligen Zusätzlichen Rückzahlungstag zu zahlen. Etwaige Zusätzliche Rückzahlungsbeträge werden nicht verzinst.

Wenn ein Deutsches Steuerereignis, ein Steuer-Rückerstattungsereignis oder ein Luxemburg-Steuerereignis, eingetreten ist, ist die Genussschein-Emittentin berechtigt, die Genussscheine unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens 1 (einem) Jahr zu kündigen. In diesen Fällen ist der Rückzahlungstag entweder (i) der 30. Juni des Jahres, welcher auf das Wirksamwerden der Kündigung folgt oder, falls dies kein Geschäftstag

ist, der darauf folgende Geschäftstag, oder (ii), falls an dem 30. Juni des betreffenden Jahres der Jahresabschluss der Genussschein-Emittentin für das am vorherigen 30. Juni beendete Geschäftsjahr noch nicht festgestellt ist, der auf die Feststellung folgende Geschäftstag, je nachdem, welcher Tag der spätere ist. Der Genussschein-Rückzahlungsbetrag wird nicht verzinst.

Von Verschmelzungen, Umwandlungen oder Änderungen des Grundkapitals der Genussschein-Emittentin bleibt der Bestand der Genussscheine unberührt.

(10) WEITERES FREMDKAPITAL

Die Genussschein-Emittentin behält sich das Recht vor, Verträge über stille Gesellschaften oder Verträge über Genussscheine oder Genussscheine abzuschließen. Insbesondere behält sich die Genussschein-Emittentin vor, jederzeit weitere Genussscheine mit gleicher Ausstattung in der Weise zu begeben, dass sie mit den Genussscheinen zusammengefasst werden, eine einheitliche Tranche mit ihnen bilden und ihren Gesamtnennbetrag erhöhen. Der Begriff "Genussscheine" umfasst im Falle einer solchen Erhöhung auch solche zusätzlich begebenen Genussscheine. Der Genussschein-Inhaber erteilt unwiderruflich seine Zustimmung zu diesen Maßnahmen

Die Genussschein-Emittentin ist auch berechtigt, andere vorrangige Finanzierungsinstrumente auszugeben oder zu begeben, einschließlich Bankdarlehen, Unternehmensanleihen, Inhaberschuldverschreibungen oder Wandelschuldverschreibungen.

(VI) DER DARLEHENSVERTRAG

(1) ALLGEMEIN

Der Darlehensvertrag wurde am 17. Februar 2020 zwischen der DFK Deutsches Finanzkontor AG (als Darlehensgeber, der "**Darlehensgeber**") und der Emittentin (als Darlehensnehmer, der "**Darlehensnehmer**") abgeschlossen (der "**Darlehensvertrag**"). Der Darlehensvertrag unterliegt deutschem Recht. Der Inhalt des Darlehensvertrages ist in Anlage 3 abgedruckt.

(2) DARLEHEN

Der Darlehensgeber gewährt dem Darlehensnehmer ein revolvierendes Darlehen bis zur Gesamthöhe von EUR 475.000,00.

Zurückgezahlte Darlehensbeträge können neu in Anspruch genommen werden, sofern die übrigen Voraussetzungen für eine Auszahlung gemäß diesem Vertrag erfüllt sind.

(3) AUSZAHLUNG

Der Darlehensgeber wird an

(a) jedem Tag, an dem eine Gewinnausschüttungszahlung und/oder eine Nachzahlung Ausgefallener Gewinnausschüttungen fällig wird; und

(b) jedem Tag, an dem eine Wiedergutschrift auf den Buchwert der Genussscheine gemäß den Bestimmungen der Genussscheinbedingungen tatsächlich erfolgt

(jeder ein "**Auszahlungstag**") eine Darlehensauszahlung in folgender Höhe vornehmen (jede eine "**Darlehensauszahlung**"):

(i) Falls Darlehensauszahlungen gemäß vorgenanntem Buchstaben (a) erfolgen, erfolgen diese in Höhe des Betrages, der dem Einbehalt von der Gewinnausschüttungszahlung bzw. Zahlung der Ausgefallenen Gewinnausschüttung entspricht, die an dem betreffenden Auszahlungszahltag fällig wird; und

(ii) falls Darlehensauszahlungen gemäß vorgenanntem Buchstaben (b) erfolgen, sind diese in Höhe des Betrages zu zahlen, der dem Einbehalt von der Wiedergutschrift entspricht, die an dem betreffenden Auszahlungszahltag tatsächlich erfolgt.

(4) MITTELVERWENDUNG

Der Darlehensnehmer darf das Darlehen im Rahmen des Unternehmenszweckes ausschließlich wie folgt verwenden:

(a) im Falle von Darlehensauszahlungen, die gemäß vorgenanntem Kapitel (VI)(3)(a) (S. 50) fällig sind, zur Finanzierung seiner Verpflichtungen, an den jeweiligen Fälligkeitstagen Zinszahlungen an die Anleihegläubiger nach Maßgabe der Anleihebedingungen zu leisten; und

(b) im Falle von gemäß vorgenannter Kapitel (VI)(3)(b) (S. 50) geleisteten Darlehensauszahlungen zur Auffüllung des Genussscheinkapitals.

(5) RÜCKZAHLUNG

Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, unverzüglich nach Erhalt von Zahlungen aufgrund von Steuererstattungsansprüchen (jede eine "**Steuerrückzahlung**") das Darlehen an den Darlehensgeber in Höhe des Betrages der betreffenden Steuerrückzahlungen zurückzuzahlen (jede solche Zahlung eine "**Pflichtrückzahlung**" und jeder Fälligkeitstag einer solchen Zahlung ein "**Pflichtrückzahlungstag**").

Der Darlehensnehmer ist zur vorzeitigen Rückzahlung des Darlehens ausschließlich dann berechtigt, wenn es für den Darlehensgeber in Deutschland ungesetzlich wird, irgendeine seiner in diesem Vertrag vorgesehenen Verpflichtungen zu erfüllen oder den Fortbestand des Darlehens zu ermöglichen. Die Kündigungsfrist beträgt in diesem Fall fünf Geschäftstage.

Nach vollständiger Rückzahlung der Schuldverschreibungen und Rückzahlung des Darlehens aus allen verfügbaren Steuererstattungsansprüchen ist der Darlehensnehmer verpflichtet, etwa verbleibende Darlehenssalden aus sonstigen ihm tatsächlich zur Verfügung stehenden Barmitteln zurückzuführen, soweit diese nicht zur Aufrechterhaltung seiner Existenz erforderlich sind.

Vorbehaltlich dessen sind die Ansprüche des Darlehensgebers gegen den Darlehensnehmer auf Rückzahlung von Darlehensauszahlungen sowie alle anderen Zahlungsverpflichtungen des Darlehensnehmers gemäß dem

Darlehensvertrag mit Ausnahme der Verpflichtung zur Zahlung aufgelaufener Zinsen durch die Barmittel begrenzt, welche der Darlehensnehmer tatsächlich in Anbetracht von Steuererstattungsansprüchen erhalten hat. Die Ansprüche des Darlehensgebers auf Zahlung von Zinsen sind durch die verbleibenden und dem Darlehensnehmer tatsächlich zur Verfügung stehenden Barmittel begrenzt. Sie sind gegenüber fälligen Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen nachrangig und erst nach deren vollständiger Befriedigung zahlbar. Der Darlehensnehmer verfügt über keine anderen Mittel zur Erfüllung seiner Verbindlichkeiten, und der Darlehensvertrag begründet demgemäß keinerlei Zahlungsverbindlichkeiten des Darlehensnehmers über diese Beträge hinaus.

(6) ZINSEN

Jeder in Anspruch genommene Darlehensbetrag wird von dem Tag der Auszahlung bis zum Tag, an dem der zu seiner Rückzahlung erforderliche Betrag auf ein Konto des Darlehensgebers gutgeschrieben wird, verzinst.

Der Darlehensnehmer zahlt die für einen in Anspruch genommenen Darlehensbetrag anfallenden Zinsen an jedem Pflichtrückzahlungstag.

Für den Zeitraum vom jeweiligen Auszahlungszahltag (einschließlich) bis zum jeweiligen Rückzahlungstag (ausschließlich) zahlt der Darlehensnehmer dem Darlehensgeber Zinsen zu einem Zinssatz von 12,00 % p.a. (zwölf Prozent per annum). Eine Bereitstellungsgebühr für nicht in Anspruch genommene Darlehensbeträge fällt nicht an.

Die Zinsen werden berechnet, indem der anwendbare Zinssatz mit der tatsächlichen Anzahl von Tagen, die in diesem Zeitraum verstrichen sind (wobei jeweils der Auszahlungszahltag einbezogen und der Rückzahlungstag nicht einbezogen wird) multipliziert, das Ergebnis durch die tatsächliche Anzahl der Tage (365 oder 366) im jeweiligen Zinsjahr dividiert und der so ermittelte Zinssatz auf das Darlehen angewendet wird.

(7) ALLGEMEINE VERPFLICHTUNGEN

Bis zur Erfüllung aller Zahlungsverpflichtungen des Darlehensnehmers gemäß diesem Vertrag wird der Darlehensnehmer

(a) sämtliche Genehmigungen, Zustimmungen, Billigungen, Beschlüsse, Zulassungen, Befreiungen, Einreichungen oder Registrierungen, die gemäß Gesetz oder anderen Vorschriften erforderlich sind, um sie in die Lage zu versetzen, ihre Verpflichtungen aufgrund dieses Vertrages zu erfüllen und die Rechtmäßigkeit, Wirksamkeit, Durchsetzbarkeit und Zulässigkeit dieses Vertrages als Beweismittel in Deutschland sicherzustellen, unverzüglich einholen, einhalten und alles Erforderliche unternehmen, damit diese uneingeschränkt wirksam bleiben; und

(b) sämtliche Gesetze, denen sie unterliegt, in jeder Hinsicht einhalten, soweit die Nichteinhaltung solcher Gesetze ihre Fähigkeit zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aufgrund dieses Vertrages erheblich beeinträchtigen würde.

(8) KÜNDIGUNG

Die nachfolgend genannten Ereignisse stellen einen wichtigen Grund zur Darlehenskündigung dar:

(a) Der Darlehensnehmer kommt einer Zahlungsverpflichtung gegenüber dem Darlehensgeber aus dem Darlehensvertrag nicht pünktlich nach, es sei denn die Nichtzahlung beruht auf einem technischen Fehler außerhalb der Kontrolle des Darlehensnehmers und die Zahlung wird bis zum Ablauf des fünften Geschäftstag nach Fälligkeit nachgeholt.

(b) Der Darlehensnehmer erfüllt eine Verpflichtung gemäß diesem Vertrag (mit Ausnahme der in vorgenanntem Buchstaben (a) genannten) nicht, es sei denn, dass:

  (i) die Nichterfüllung geheilt werden kann und innerhalb von 5 Geschäftstagen geheilt wird, nachdem der Darlehensgeber den Darlehensnehmer benachrichtigt hat oder der Darlehensnehmer von ihrer Nichterfüllung Kenntnis erlangt; oder

  (ii) dieses Ereignis keine erheblichen Auswirkungen auf die Fähigkeit des Darlehensnehmers zur Leistung von Zinszahlungen und Tilgungszahlungen gemäß diesem Vertrag hat.

(c) Eine vom Darlehensnehmer im Darlehensvertrag oder nach Abschluss des Darlehensvertrages im Zusammenhang mit dem Darlehen abgegebene schriftliche Erklärung, Bestätigung oder Zusicherung ist zum Zeitpunkt, in dem sie abgegeben wird oder als erneut abgegeben gilt, in einem wesentlichen Punkt unrichtig, irreführend oder unvollständig, es sei denn, dass die Tatsachen und Umstände, die die falsche Darstellung verursacht haben, keine erheblichen Auswirkungen auf die Fähigkeit des Darlehensnehmers zur Leistung von Zinszahlungen und Tilgungszahlungen gemäß dem Darlehensvertrag haben.

(d) Eines der folgenden Ereignisse tritt beim Darlehensnehmer ein:

(i) ein Eröffnungsgrund für ein Insolvenzverfahren;

(ii) Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens soweit dieser nicht offensichtlich unbegründet ist oder (im Fall der Antragstellung durch einen Gläubiger des Darlehensnehmer) nicht innerhalb von dreißig Tagen zurückgewiesen oder -genommen wird;

(iii) Anordnung von Sicherungsmaßnahmen;

(iv) Eröffnung des Insolvenzverfahrens oder Ablehnung der Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse; und/oder

(v) Aufnahme von Verhandlungen mit einem oder mehreren seiner Gläubiger (mit Ausnahme der Finanzierungsparteien) über einen Forderungsverzicht oder einen Zahlungsaufschub.

(e) Der Darlehensnehmer wird durch Beschluss oder kraft Gesetzes aufgelöst oder stellt seinen Geschäftsbetrieb ein.

(f) Die Gewährung des Darlehens erfordert nach Luxemburger Recht eine Banklizenz.

(g) Der Geschäftsbetrieb oder die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage des Darlehensnehmers verändern sich dergestalt, dass nach vernünftiger Einschätzung des Darlehensgebers die Erfüllung von Zahlungsverpflichtungen des Darlehensnehmers aus diesem Vertrag (auch unter Verwertung eventueller Sicherheiten) gefährdet oder wesentlich verzögert wird.

Tritt ein Kündigungsgrund ein, kann der Darlehensgeber diesen Vertrag ganz oder teilweise kündigen mit der Folge, dass

(a) seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag erlöschen; und

(b) er die sofortige vollständige oder teilweise Rückzahlung der ausstehenden Darlehensbeträge zusammen mit den aufgelaufenen Zinsen und den sonstigen nach diesem Vertrag geschuldeten Beträgen fordern kann.

(9) ZAHLUNGEN

Keine Partei ist berechtigt, eine fällige Verpflichtung, die eine von ihnen schuldet, gegen eine fällige Verpflichtung aufzurechnen, die die andere von ihnen schuldet, unabhängig vom Zahlungsort oder der Währung jeder Verpflichtung oder ob diese sich auf diesen Vertrag bezieht oder nicht.

Jede Zahlung, die an einem Tag fällig ist, der kein Geschäftstag ist, hat am darauf folgenden Geschäftstag zu erfolgen.

(VII) DIE EMITTENTIN

(1) ALLGEMEINE ANGABEN

(a) Emittentin als Zweckgesellschaft oder als Unternehmen für den Zweck der Emission von ABS

Die Emittentin wurde als Zweckgesellschaft und als Unternehmen für den Zweck der Emission von mit Vermögensgegenständen unterlegten Wertpapieren (Asset-Backed Securities / ABS) gemäß dem Luxemburger Verbriefungsgesetz vom 22. März 2004 gegründet. Das Compartment DFK 2020-1 wurde speziell und ausschließlich für die Emission der Schuldverschreibungen eingerichtet.

Das Compartment DFK 2020-1 ist haftungsrechtlich segregiert. Dies bedeutet, dass die Ansprüche der Schuldverschreibungsinhaber und des Servicers und Darlehensgebers DFK Deutsches Finanzkontor AG auf die im Compartment DFK 2020-1 vorhandenen Vermögenswerte beschränkt sind und kein Rückgriff auf das allgemeine Vermögen der Deutsches Finanzkontor S.A. besteht.

(b) Gesetzlicher und kommerzieller Name der Emittentin und LEI

Der gesetzliche und kommerzielle Name (Firma) der Emittentin lautet Deutsches Finanzkontor S.A., handelnd für das Compartment DFK 2020-1. Die Rechtsträgerkennung (LEI) der Deutsches Finanzkontor S.A. lautet: 391200V0NVCBYLNDOD80.

(c) Ort der Registrierung der Emittentin und ihre Registrierungsnummer

Die Emittentin ist im Handelsregister (*Registre de Commerce et des Sociétés*) des Großherzogtums Luxemburg unter der Nr. B227961 eingetragen.

(d) Datum der Gründung und Existenzdauer

Die Deutsches Finanzkontor S.A. wurde am 2. August 2018 für unbestimmte Zeit gegründet. Das Compartment DFK 2020-1 wurde für unbestimmte Zeit eingerichtet.

(e) Sitz und Rechtsform; Rechtsordnung; Land der Gründung; Anschrift und Telefonnummer des eingetragenen Sitzes (oder Hauptort der Geschäftstätigkeit, falls nicht mit dem eingetragenen Sitz identisch)

Der Sitz der Emittentin ist Luxemburg. Die Emittentin hat die Rechtsform einer Aktiengesellschaft (*Société anonyme*, SA) Luxemburgischen Rechts mit einem Compartment gemäß dem Luxemburger Verbriefungsgesetz vom 22. März 2004. Die eingetragene Geschäftsanschrift der Emittentin lautet 62, Avenue de la Liberté L-1930 Luxembourg, Großherzogtum Luxemburg, Telefonnr. +352 263778-1, Fax +352 263778-26. Die Website der Emittentin lautet: www.dfksa.com. Angaben auf der Website sind nicht Teil dieses Prospekts, sofern diese Angaben nicht mittels Verweises in diesen Prospekt aufgenommen wurden.

(f) Betrag des genehmigten und ausgegebenen Kapitals sowie des Kapitals, dessen Ausgabe bereits genehmigt ist, sowie Zahl und Kategorie der Wertpapiere, aus denen es sich zusammensetzt

Das Stammkapital der Emittentin beträgt EUR 30.000,00 und ist vollständig eingezahlt. Das Kapital setzt sich aus aufgeteilt in 30.000 Stimmrechtsaktien (Namensaktien) mit einem Nennwert von je EUR 1,00.

Das genehmigte Gesellschaftskapital der Gesellschaft ist auf EUR 10.000.000.000,00 (aufgeteilt in 10.000.000.000 Aktien mit einem Nennwert von je EUR 1,00) festgesetzt, und der Verwaltungsrat ist ermächtigt, bis zur Höhe des genehmigten Gesellschaftskapitals zusätzliche Aktien in Namensform zu begeben.

Der Verwaltungsrat ist befugt und ermächtigt, solche Erhöhungen des Gesellschaftskapitals in regelmäßigen Abständen innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren ab dem Tag der Veröffentlichung der Gründungsurkunde ganz oder teilweise vorzunehmen.

(2) GESCHÄFTSÜBERBLICK

Die Haupttätigkeitsbereiche der Emittentin entsprechend ihrem Gesellschaftszweck: Der Gesellschaftszweck der Emittentin umfasst den Abschluss und die Durchführung von Transaktionen, die gemäß dem Luxemburger Verbriefungsgesetz vom 22. März 2004 in der jeweils geltenden Fassung zugelassen sind, einschließlich unter anderem des Erwerbs und der Übernahme auf jegliche Weise, ob unmittelbar oder durch ein anderes Vehikel, von Risiken die von Ansprüchen, Gütern, Waren, strukturierten Produkten oder anderen Vermögenswerten

(einschließlich jeder Art von Wertpapieren) abhängen, ob beweglich oder unbeweglich, materiell oder immateriell, Forderungen oder Verbindlichkeiten Dritter (einschließlich luxemburgischer oder ausländischer Gesellschaften) oder betreffend sämtliche oder Teile der von Dritten ausgeübten Tätigkeiten und die Begebung von Wertpapieren, deren Wert oder Ertrag nach Maßgabe des Luxemburger Verbriefungsgesetz vom 22. März 2004 von solchen Risiken abhängt.

Die Emittentin darf insbesondere:

- durch Zeichnung, Kauf, Umtausch oder auf jede andere Weise Vermögenswerte erwerben, beliebige Vermögenswerte auf jede Weise halten und veräußern und/oder Risiken in Bezug auf beliebige Vermögenswerte übernehmen;
- jegliche Rechte, mit denen diese Vermögenswerte und Risiken versehen sind, ausüben;
- Kredite, auch Erlöse aus Kreditaufnahmen und/oder der Emission von Finanzinstrumenten, in dem vom Luxemburger Verbriefungsgesetz vom 22. März 2004 festgelegten Rahmen gewähren und/oder Kredite aufnehmen;
- in dem nach dem Luxemburger Verbriefungsgesetz vom 22. März 2004 zulässigen Rahmen Garantien übernehmen und/oder dingliche Sicherungsrechte auf ihre Vermögenswerte gewähren;
- Einlagen bei Banken oder anderen Depotstellen tätigen;
- Geldmittel einsammeln und auf den Inhaber oder auf den Namen lautenden Anleihen, Schuldverschreibungen und sonstige Schuldtitel sowie Finanzinstrumente begeben, um ihre Tätigkeiten im Rahmen ihres Unternehmensgegenstands auszuüben;
- Swaps, Optionen, Bezugsrechte, Forwards, Futures, Derivative, Pensions, Wertpapierleih- und Devisentransaktionen sowie sonstige Instrumente oder Vereinbarungen abschließen und aufrechterhalten, um Transaktionen einzeln oder auf Portfoliobasis abzusichern sowie im Allgemeinen jede Transaktion, jede Technik und jedes Instrument, das darauf gerichtet ist, sie gegen Kredit-, Devisen , Zins- oder sonstige Risiken zu schützen;
- in Übereinstimmung mit § 61 Abs. 1 des Luxemburger Verbriefungsgesetz vom 22. März 2004 ihre Vermögenswerte gegen angemessene Gegenleistung bzw. gemäß der betreffenden Emissionsdokumentation übertragen;
- vorübergehende und/oder Nebenfinanzierungen für Verbriefungstransaktionen aufnehmen.

Die vorgenannte Aufzählung ist weder abschließend noch einschränkend, unterliegt jedoch den Bestimmungen des Luxemburger Verbriefungsgesetzes vom 22. März 2004.

Die Emittentin darf ihre geschäftlichen Aktivitäten entweder direkt oder durch eine andere Gesellschaft (einschließlich, aber nicht beschränkt auf Fonds) oder anderweitig ausüben lassen, solange dies nicht gegen das Luxemburger Verbriefungsgesetz vom 22. März 2004 verstößt.

Unter keinen Umständen darf die Gesellschaft Wertpapiere dauerhaft (im Sinne des Luxemburger Verbriefungsgesetzes) an die Öffentlichkeit ausgeben.

Die Emittentin darf unter Ausschluss von Banktätigkeiten Transaktionen durchführen, die mittelbar oder unmittelbar mit ihrem Gesellschaftszweck zusammenhängen, und alle gesetzlich zulässigen Handlungen oder Befugnisse ausüben, die nach dem für die Emittentin geltenden Luxemburger Verbriefungsgesetz vom 22. März 2004 für Verbriefungsvehikel zulässig sind, die jeweils für die Erfüllung des vorgenannten Gesellschaftszwecks zugehörig und notwendig oder förderlich sind; vorausgesetzt, dass diese den vorgenannten Zwecken nicht entgegenstehen.

(3) VERWALTUNGS-, LEITUNGS- UND AUFSICHTSORGANE

Die Emittentin wird von einem Verwaltungsrat geführt, der aus folgenden Mitgliedern besteht:

- Herr Valeri Spady, geschäftsansässig Gottlieb-Daimler-Str. 9, 24568 Kaltenkirchen, Bundesrepublik Deutschland;
- Herr Thierry Albert Kohnen, geschäftsansässig 62, Avenue de la Liberté L-1930 Luxembourg, Großherzogtum Luxemburg; und
- David Muller, geschäftsansässig 62, Avenue de la Liberté L-1930 Luxembourg, Großherzogtum Luxemburg.

Dem Verwaltungsrat kommt die Funktion der Geschäftsführung und Vertretung Emittentin zu. Es besteht keine Funktionstrennung der Verwaltungsratsmitglieder. Die Emittentin wird durch die gemeinsame Unterschrift von zwei beliebigen Verwaltungsratsmitgliedern vertreten.

Die Emittentin hat keine anderen Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane als den Verwaltungsrat.

Außerhalb der Emittentin übt Herr Valeri Spady folgende Tätigkeiten, die für die Emittentin von Bedeutung sind, aus:

- Herr Valeri Spady als Inhaber der Firma "Deutsches Finanzkontor Valeri Spady e.K.", eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Kiel unter HRA 4793 KI, ist alleiniger Aktionär der Schuldnerin und Darlehensgeberin und des Servicers DFK Deutsches Finanzkontor AG und alleiniger Gesellschafter der Platzierungsgesellschaft DFK Platzierungsmanagement GmbH;
- Herr Valeri Spady ist alleiniger Vorstandsvorsitzender der Schuldnerin und Darlehensgeberin und des Servicers DFK Deutsches Finanzkontor AG sowie Geschäftsführer der Platzierungsgesellschaft DFK Platzierungsmanagement GmbH;
- Herr Valeri Spady ist Geschäftsführer der direkten und indirekten Tochtergesellschaften der Schuldnerin und Darlehensgeberin und des Servicers DFK Deutsches Finanzkontor AG, nämlich der Immo-Nord GmbH, der MIAG GmbH, der Top-Trade Real Estate, LLC und der HMS Gebäudemanagement GmbH; und
- Herr Valeri Spady ist Allein- oder Mehrheitsgesellschafter sowie Geschäftsführer verschiedener weiterer Gesellschaften der DFK-Gruppe, wie im Organigramm in Kapitel (VIII)(5)(a), S. 57 f. dargestellt. Diese Gesellschaften sind für die Schuldnerin und Darlehensgeberin und den Servicer DFK Deutsches Finanzkontor AG insofern von Bedeutung, als dass DFK Deutsches Finanzkontor AG mit diesen Gesellschaften teilweise auch gruppeninterne Geschäfte abwickelt.

Die übrigen Verwaltungsratsmitglieder üben außerhalb der Emittentin keine Tätigkeiten, die für die Emittentin von Bedeutung sind, aus.

(4) HAUPTAKTIONÄRE

Alleiniger Aktionär der Emittentin ist Herr Valeri Spady als Inhaber der Firma "Deutsches Finanzkontor Valeri Spady e.K.", eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Kiel unter HRA 4793 KI. Maßnahmen zur Kontrolle eines Missbrauchs der Kontrolle wurden nicht für erforderlich gehalten und bestehen nicht. Nach Kenntnis der Emittentin bestehen keine Vereinbarungen, deren Ausübung zu einem späteren Zeitpunkt zu einer Veränderung bei der Kontrolle der Emittentin führen könnten.

(5) VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

(a) **Historische Finanzinformationen**

Die historischen Finanzinformationen der Emittentin des Geschäftsjahrs 2018 sind in Anlage 4 dieses Prospekts dargestellt.

(b) **Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren**

Es bestehen keine staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren (einschließlich solcher, die nach Kenntnis der Emittentin noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten), die im Zeitraum der mindestens letzten 12 Monate bestanden/abgeschlossen wurden, und die sich erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin und/oder der Gruppe ausgewirkt haben oder sich in Zukunft auswirken können.

(c) **Bedeutende negative Veränderungen in der Finanzlage**

Seit dem Datum des letzten veröffentlichten Jahresabschlusses (vom 31. Dezember 2018) sind keine negativen Veränderungen der Finanzlage oder der Aussichten eingetreten.

(6) EINSEHBARE DOKUMENTE

Während der Gültigkeitsdauer dieses Prospekts können die folgenden Dokumente (oder deren Kopien) eingesehen werden:

(a) die Satzung und die Statuten der Emittentin; und

(b) sämtliche Berichte, Schreiben und sonstigen Dokumente, historischen Finanzinformationen, Bewertungen und Erklärungen, die von einem Sachverständigen auf Ersuchen der Emittentin abgegeben wurden, sofern Teile davon in diesen Prospekt eingeflossen sind oder in ihm darauf verwiesen wird. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung betrifft dies nur die in den Anhängen 4 bis 6 dargestellten Jahresabschlüsse.

In diese Dokumente kann auf elektronischem Wege unter www.dfksa.com Einsicht genommen werden.

(VIII) DIE SCHULDNERIN DFK DEUTSCHES FINANZKONTOR AG

(1) EINLEITUNG

Die DFK Deutsches Finanzkontor AG ist die Schuldnerin der Genussscheine und Gläubigerin unter dem Darlehensvertrag. Ferner ist sie der Servicer.

(2) ABSCHLUSSPRÜFER

Der Abschlussprüfer der DFK Deutsches Finanzkontor AG, der für den von den historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraum zuständig war, ist die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Rothenbaumchaussee 78, 20148 Hamburg. Die verantwortlichen Wirtschaftsprüfer Carl-Heinz Klimmer, Jan Brorhilker und Natalia Bykova sind Mitglieder der Wirtschaftprüferkammer KöR, Rauchstraße 26, 10787 Berlin.

(3) GESCHÄFTSGESCHICHTE UND GESCHÄFTSENTWICKLUNG

(a) Gesetzliche und kommerzielle Bezeichnung

Die gesetzliche und kommerzielle Bezeichnung (Firma) lautet DFK Deutsches Finanzkontor AG.

(b) Ort der Registrierung, Registrierungsnummer und Rechtsträgerkennung (LEI)

Die DFK Deutsches Finanzkontor AG ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Kiel unter der Nr. HRB 6936 KI. Die Rechtsträgerkennung (LEI) lautet 3912005HGMQOGZQBWE42.

(c) Datum der Gründung und Existenzdauer

Die DFK Deutsches Finanzkontor AG wurde am 23. Dezember 2004 für unbestimmte Zeit gegründet.

(d) Sitz und Rechtsform; Rechtsordnung; Land der Gründung; Anschrift und Telefonnummer des eingetragenen Sitzes (oder Hauptort der Geschäftstätigkeit, falls nicht mit dem eingetragenen Sitz identisch); Website

Der Sitz der DFK Deutsches Finanzkontor AG ist Kaltenkirchen, und die eingetragene Geschäftsanschrift lautet Gottlieb-Daimler-Str. 9, 24568 Kaltenkirchen, Telefonnr. +49 / (0)4191 / 91 00 00. Die Gesellschaft wurde als Aktiengesellschaft in der Bundesrepublik Deutschland nach deutschem Recht gegründet und ist in der Bundesrepublik Deutschland tätig. Die Website lautet www.dfkag.de. Die Emittentin erklärt, dass die Angaben auf der Website nicht Teil dieses Prospekts sind, sofern diese Angaben nicht mittels Verweises in diesen Prospekt aufgenommen wurden.

(e) Jüngste Ereignisse, die für die Gesellschaft eine besondere Bedeutung haben und die in hohem Maße für eine Bewertung der Solvenz relevant sind

Es gibt keine jüngsten Ereignisse, die für die DFK Deutsches Finanzkontor AG eine besondere Bedeutung haben und die in hohem Maße für eine Bewertung der Solvenz der DFK Deutsches Finanzkontor AG relevant sind.

(f) Ratings

Es existieren keine Ratings, die im Auftrag der DFK Deutsches Finanzkontor AG oder in Zusammenarbeit mit ihm beim Ratingverfahren für Wertpapiere erstellt wurden.

(4) ÜBERBLICK ÜBER DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

(a) Haupttätigkeitsbereiche

Die DFK Deutsches Finanzkontor AG unterhält drei wesentliche Geschäftsfelder im Immobilienbereich, die über die Platzierung eigener Genussrechte und über Fremdfinanzierungen bei Banken finanziert werden. Die Entwicklung der neuen Projekte wird hierbei mittlerweile auf eigene Tochtergesellschaften und Projektgesellschaften verlagert, indem sie diesen Gesellschaften das mezzanine Kapital für die eigene Finanzierung und das etablierte Know-how in der Projektierung und die Verwaltung zur Verfügung stellt.

Die Gesellschaft platziert seit 2006 Genussrechte mit einer bis zu 7-%-igen jährlichen Verzinsung und einem Emissionsvolumen von EUR 60.000.000,00. Im Jahr 2014 erfolgte eine Neuemission von zusätzlichen EUR

50.000.000,00 mit verschiedenen Anlagetypen. Das Angebot ist mittlerweile beendet. Darüber hinaus hat die DGR Deutsche Genussrecht AG, eine vormalige Tochtergesellschaft der DFK Deutsches Finanzkontor AG und mittlerweile auf die DFK Deutsches Finanzkontor AG verschmolzen, eine Genussrechte mit Emissionsvolumen von € 20.000.000,00 begeben. Auch dieses Angebot ist mittlerweile beendet. Seit der Erstemission der Genussrechte hat die DFK Deutsches Finanzkontor AG die maximale Verzinsung der Genussrechte für die Anleger gewährleistet.

Der Vertrieb von Immobilien und Genussrechten wird nahezu vollständig durch das Vertriebsnetz der „Deutsches Finanzkontor Valeri Spady e.K." ausgeführt. Das Vertriebsgebiet erstreckt sich flächenmäßig auf die alten Bundesländer.

Die Geschäftsfelder sind folgende:

Immobilienhandel

Die DFK Deutsches Finanzkontor AG ist im Immobilienhandel tätig. Die Gesellschaft erwirbt und handelt vorzugsweise mit vermieteten Eigentumswohnungen, die nach erfolgter Teilung und Instandsetzung im Wesentlichen über das Vertriebsnetz sofort wieder veräußert werden. Über die Tochtergesellschaft MIAG GmbH wird der weitaus größte Teil der veräußerten Immobilien sowohl als Haus- wie auch Mietsonderverwaltung bewirtschaftet.

Immobilienneubau

Seit 2014 ist der Neubau von Immobilien als neues Geschäftsfeld hinzugekommen. Die DFK Deutsches Finanzkontor AG hat im Jahr 2015 im Zentrum von Kaltenkirchen ein Grundstück erworben und mit 22 Eigentumswohnungen bebaut und weiterveräußert. Über die Verbundgesellschaft DFK-Bau GmbH werden auch Neubauten von Immobilien in den Projektgesellschaften im Großraum Hamburg errichtet und veräußert. Durch ihre langjährige Erfahrung fungiert die DFK Deutsches Finanzkontor AG als Service- und Projektierungsgesellschaft sowie als Kapitalgeber für die Projektgesellschaften. Dabei werden von der DFK Deutsches Finanzkontor AG die Projektierungs- und Zinserträge erzielt. Auch Neubau- Immobilien werden nach dem Verkauf durch die MIAG GmbH verwaltet.

Holding

Die DFK Deutsches Finanzkontor AG hält mehrere 100 %-ge Beteiligungen an Kapitalgesellschaften:

a) MIAG GmbH

Die MIAG GmbH verwaltet mehr als 2.000 Eigentumswohnungen und übernimmt Mietsonderverwaltung für Eigentümer der Wohnungen.

b) Top Trade Real Estate

Ende 2013 hat die DFK Deutsches Finanzkontor AG eine Immobiliengesellschaft erworben, die in Osteuropa Gewerbeimmobilien hält.

c) Immo-Nord GmbH

Im Mai 2015 gründete die DFK Deutsches Finanzkontor AG die Immo-Nord GmbH. Die GmbH betreibt Immobilienhandel.

Weiterhin übernimmt die DFK Deutsches Finanzkontor AG zentralisierte Dienstleistungen (z.B. Buchhaltung, IT-Infrastruktur, Projektierung etc.) für einige Tochtergesellschaften und Verbundunternehmen und erzielt dabei Erträge.

Es bestehen keine wichtigen neuen Produkte und/oder Dienstleistungen.

(b) **Wettbewerbsposition**

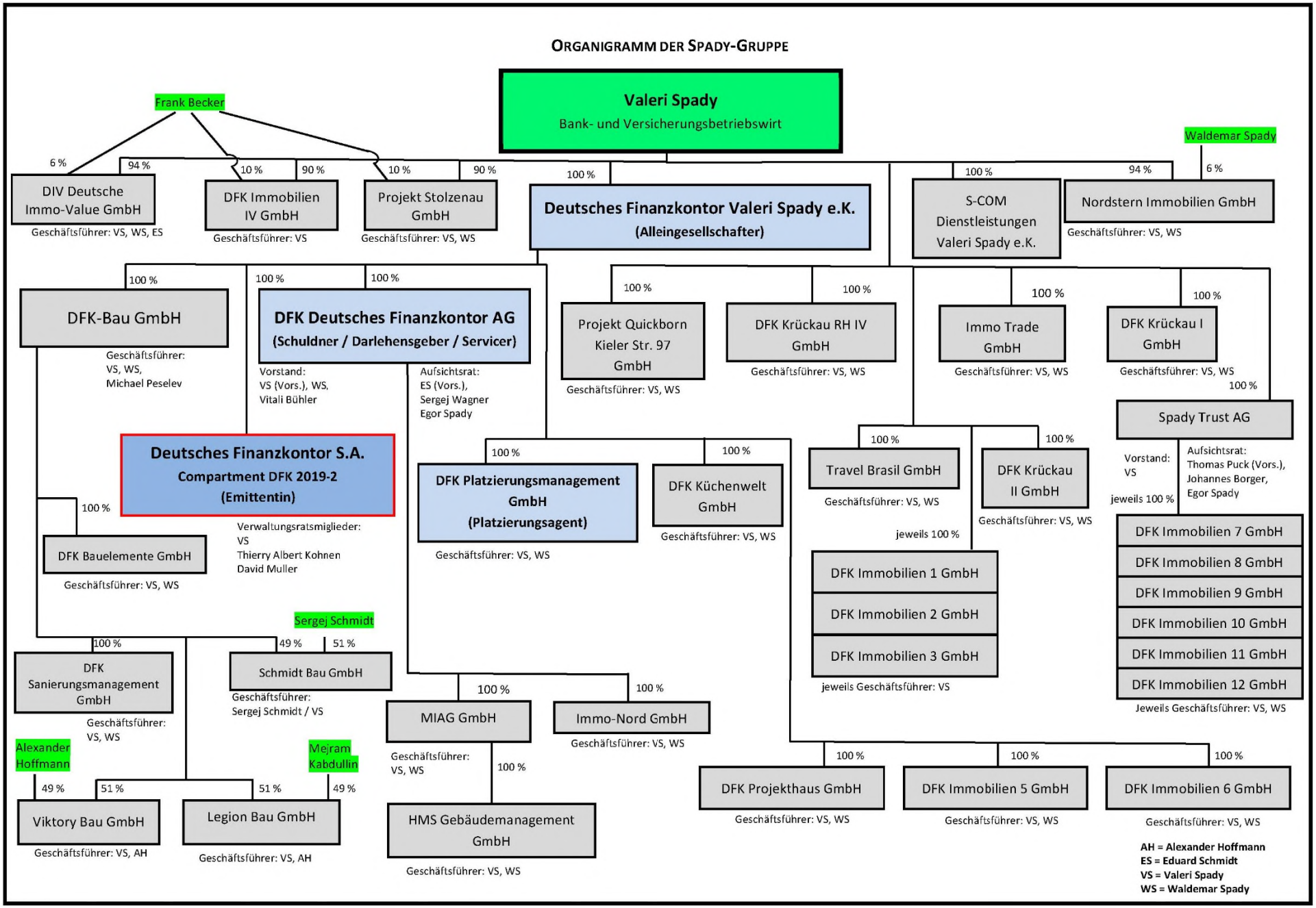
Die wichtigsten Märkte, auf denen die DFK Deutsches Finanzkontor AG tätig ist, sind die Immobilienmärkte im Raum Hamburg und Schleswig-Holstein. Es wird keine Angabe zur Wettbewerbsposition der DFK Deutsches Finanzkontor AG gemacht.

(5) ORGANISATIONSSTRUKTUR

(a) **Beschreibung der Gruppe**

Herr Valeri Spady als Inhaber der Firma "Deutsches Finanzkontor Valeri Spady e.K.", eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Kiel unter HRA 4793 KI, ist alleiniger Gesellschafter der Schuldnerin und Darlehensgeberin und des Servicers DFK Deutsches Finanzkontor AG sowie der Platzierungsgesellschaft DFK Platzierungsmanagement GmbH.

Die Gruppenstruktur ist in dem nachfolgenden Organigramm dargestellt:


ORGANIGRAMM DER SPADY-GRUPPE
Valeri Spady
Bank- und Versicherungsbetriebswirt
Frank Becker
6 %
94 %
DIV Deutsche Immo-Value GmbH
Geschäftsführer: VS, WS, ES
10 %
90 %
DFK Immobilien IV GmbH
Geschäftsführer: VS
10 %
90 %
Projekt Stolzenau GmbH
Geschäftsführer: VS, WS
100 %
Deutsches Finanzkontor Valeri Spady e.K.
(Alleingesellschafter)
100 %
S-COM Dienstleistungen Valeri Spady e.K.
Waldemar Spady
94 %
6 %
Nordstern Immobilien GmbH
Geschäftsführer: VS, WS
100 %
DFK-Bau GmbH
Geschäftsführer: VS, WS, Michael Peselev
100 %
100 %
DFK Deutsches Finanzkontor AG
(Schuldner / Darlehensgeber / Servicer)
Vorstand: VS (Vors.), WS, Vitali Bühler
Aufsichtsrat: ES (Vors.), Sergej Wagner Egor Spady
100 %
Projekt Quickborn Kieler Str. 97 GmbH
Geschäftsführer: VS, WS
100 %
DFK Krückau RH IV GmbH
Geschäftsführer: VS, WS
100 %
Immo Trade GmbH
Geschäftsführer: VS, WS
100 %
DFK Krückau I GmbH
Geschäftsführer: VS, WS
100 %
Spady Trust AG
Vorstand: VS
Aufsichtsrat: Thomas Puck (Vors.), Johannes Borger, Egor Spady
Deutsches Finanzkontor S.A.
Compartment DFK 2019-2
(Emittentin)
Verwaltungsratsmiglieder: VS Thierry Albert Kohnen David Muller
100 %
DFK Bauelemente GmbH
Geschäftsführer: VS, WS
100 %
DFK Platzierungsmanagement GmbH
(Platzierungsagent)
Geschäftsführer: VS, WS
100 %
DFK Küchenwelt GmbH
Geschäftsführer: VS, WS
100 %
Travel Brasil GmbH
Geschäftsführer: VS, WS
100 %
DFK Krückau II GmbH
Geschäftsführer: VS, WS
jeweils 100 %
DFK Immobilien 1 GmbH
DFK Immobilien 2 GmbH
DFK Immobilien 3 GmbH
jeweils Geschäftsführer: VS
jeweils 100 %
DFK Immobilien 7 GmbH
DFK Immobilien 8 GmbH
DFK Immobilien 9 GmbH
DFK Immobilien 10 GmbH
DFK Immobilien 11 GmbH
DFK Immobilien 12 GmbH
Jeweils Geschäftsführer: VS, WS
Sergej Schmidt
100 %
DFK Sanierungsmanagement GmbH
Geschäftsführer: VS, WS
49 %
51 %
Schmidt Bau GmbH
Geschäftsführer: Sergej Schmidt / VS
100 %
MIAG GmbH
Geschäftsführer: VS, WS
100 %
Immo-Nord GmbH
Geschäftsführer: VS, WS
Alexander Hoffmann
49 %
51 %
Viktory Bau GmbH
Geschäftsführer: VS, AH
Mejram Kabdullin
51 %
49 %
Legion Bau GmbH
Geschäftsführer: VS, AH
100 %
HMS Gebäudemanagement GmbH
Geschäftsführer: VS, WS
100 %
DFK Projekthaus GmbH
Geschäftsführer: VS, WS
100 %
DFK Immobilien 5 GmbH
Geschäftsführer: VS, WS
100 %
DFK Immobilien 6 GmbH
Geschäftsführer: VS, WS
AH = Alexander Hoffmann
ES = Eduard Schmidt
VS = Valeri Spady
WS = Waldemar Spady

(b) **Abhängigkeit von anderen Einheiten innerhalb der Gruppe**

Die DFK Deutsches Finanzkontor AG handelt mit Immobilien. Hierdurch besteht eine Abhängigkeit der DFK Deutsches Finanzkontor AG von den Unternehmen der DFK-Gruppe, welche sich insbesondere in der Akquise und Realisierung von Immobilien äußert.

(6) TRENDINFORMATIONEN

Seit dem Datum der Veröffentlichung des letzten geprüften Jahresabschlusses datiert 31.12.2018 hat es nach Kenntnis der Emittentin keine wesentliche Verschlechterung der Aussichten der DFK Deutsches Finanzkontor AG gegeben. Ferner hat es nach Kenntnis der Emittentin seit dem Ende des Berichtszeitraums des letzten Jahresabschlusses datiert 31. Dezember 2018 keine wesentliche Änderung der Finanz- und Ertragslage der Gruppe gegeben.

(7) GEWINNPROGNOSEN ODER -SCHÄTZUNGEN

Hinsichtlich der DFK Deutsches Finanzkontor AG wird keine Gewinnprognose und keine Gewinnschätzung abgegeben.

(8) VERWALTUNGS-, LEITUNGS- UND AUFSICHTSORGANE

(a) **Mitglieder von Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorganen**

Die Vorstandsmitglieder der DFK Deutsches Finanzkontor AG zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind Herr Valeri Spady, Herr Waldemar Spady und Herr Michael Hettich. Jedes Vorstandsmitglied ist einzelvertretungsberechtigt. Herr Valeri Spady ist zudem von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die Vorstandsmitglieder haben ihre Geschäftsanschrift bei der DFK Deutsches Finanzkontor AG in der Gottlieb-Daimler-Straße 9, 24568 Kaltenkirchen, Bundesrepublik Deutschland.

Die Aufsichtsratsmitglieder der DFK Deutsches Finanzkontor AG zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind Herr Eduard Schmidt (Vorsitzender), Herr Sergej Wagner und Herr Vitali Bühler.

Herr Valeri Spady als Inhaber der Firma "Deutsches Finanzkontor Valeri Spady e.K." ist zudem alleiniger Gesellschafter der DFK Deutsches Finanzkontor AG.

Außerhalb der DFK Deutsches Finanzkontor AG übt Herr Valeri Spady folgende Tätigkeiten, die für die DFK Deutsches Finanzkontor AG von Bedeutung sind, aus:

- Herr Valeri Spady als Inhaber der Firma "Deutsches Finanzkontor Valeri Spady e.K.", eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Kiel unter HRA 4793 KI, ist alleiniger Aktionär der Emittentin und alleiniger Gesellschafter der Platzierungsgesellschaft DFK Platzierungsmanagement GmbH;
- Herr Valeri Spady ist Verwaltungsratsmitglied der Emittentin und Geschäftsführer der Platzierungsgesellschaft DFK Platzierungsmanagement GmbH;
- Herr Valeri Spady ist Geschäftsführer der direkten und indirekten Tochtergesellschaften der DFK Deutsches Finanzkontor AG, nämlich der Immo-Nord GmbH, der MIAG GmbH, der Top-Trade Real Estate, LLC und der HMS Gebäudemanagement GmbH; und
- Herr Valeri Spady ist Allein- oder Mehrheitsgesellschafter sowie Geschäftsführer verschiedener weiterer Gesellschaften der DFK-Gruppe, wie im Organigramm in Kapitel (VIII)(5)(a), S. 57 f. dargestellt. Diese Gesellschaften sind für die DFK Deutsches Finanzkontor AG insofern von Bedeutung, als dass DFK Deutsches Finanzkontor AG mit diesen Gesellschaften teilweise auch gruppeninterne Geschäfte abwickelt.

Herr Waldemar Spady ist Gesellschafter und Geschäftsführer verschiedener Gesellschaften der DFK-Gruppe, wie im Organigramm in Kapitel (VIII)(5)(a), S. 57 f. dargestellt. Diese Gesellschaften sind für die DFK Deutsches Finanzkontor AG insofern von Bedeutung, als dass DFK Deutsches Finanzkontor AG mit diesen Gesellschaften teilweise auch gruppeninterne Geschäfte abwickelt.

Die übrigen Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats der DFK Deutsches Finanzkontor AG üben außerhalb der DFK Deutsches Finanzkontor AG keine Tätigkeiten, die für die DFK Deutsches Finanzkontor AG von Bedeutung sind, aus.

(b) **Interessenkonflikte von Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorganen**

Potenzielle Interessenkonflikte zwischen den Verpflichtungen gegenüber der DFK Deutsches Finanzkontor AG von Seiten der in vorgenanntem Buchstaben (a) genannten Personen sowie ihren privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen sind in Kapitel (III)(2)(c) (S. 13) dargestellt.

(9) HAUPTAKTIONÄRE

(a) Beteiligungen und Beherrschungsverhältnisse

Sämtliche Aktien an der DFK Deutsches Finanzkontor AG werden von Herrn Valeri Spady als Inhaber der Firma "Deutsches Finanzkontor Valeri Spady e.K.", eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Kiel unter HRA 4793 KI, gehalten. Maßnahmen zur Kontrolle eines Missbrauchs der Kontrolle wurden nicht für erforderlich gehalten und bestehen nicht.

(b) Vereinbarungen, deren Ausübung zu einer Änderung in der Beherrschung führen können

Nach Kenntnis der Emittentin bestehen keine Vereinbarungen, deren Ausübung zu einem späteren Zeitpunkt zu einer Änderung in der Beherrschung der DFK Deutsches Finanzkontor AG führen könnten.

(10) VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

(a) Historische Finanzinformationen

(i) *Geschäftsjahr 2017*

Die historischen Finanzinformationen der Schuldnerin und Darlehensgeberin DFK Deutsches Finanzkontor AG des Geschäftsjahrs 2017 sind in Anlage 5 dieses Prospekts dargestellt.

(ii) *Geschäftsjahr 2018*

Die historischen Finanzinformationen der Schuldnerin und Darlehensgeberin DFK Deutsches Finanzkontor AG des Geschäftsjahrs 2018 sind in Anlage 6 dieses Prospekts dargestellt.

(b) Konsolidierter Jahresabschluss

Die DFK Deutsches Finanzkontor AG ist nicht zur Aufstellung eines Konzernabschlusses nach den Deutschen Gesetzen verpflichtet und stellt auch freiwillig keinen Konzernabschluss auf.

(c) Prüfung der historischen jährlichen Finanzinformationen

Die historischen Finanzinformationen wurden von der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft. Die Finanzdaten gemäß diesem Kapitel (VIII)(10)(a) (S. 60 ff.) wurden den geprüften Jahresabschlüssen der DFK Deutsches Finanzkontor AG entnommen.

(d) Sonstige Informationen, die von den Abschlussprüfern geprüft wurden

Der Prospekt enthält keine sonstigen Informationen, die von den Abschlussprüfern geprüft wurden.

(e) Gerichts- und Schiedsgerichtverfahren

In den letzten 12 Monaten vor dem Datum der Prospektaufstellung bestanden keine staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Emittentin noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten), die sich erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der DFK Deutsches Finanzkontor AG und/oder der Gruppe auswirken bzw. in jüngster Zeit ausgewirkt haben, und es wurden auch keine solchen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren abgeschlossen.

(f) Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage der Gruppe

Es sind seit dem Ende des letzten Zeitraums, für den ein Abschluss veröffentlicht wurden, d.h. seit dem 31. Dezember 2018, sind keine wesentlichen Veränderung in der Finanzlage der DFK Deutsches Finanzkontor AG oder der Gruppe eingetreten.

(11) WESENTLICHE VERTRÄGE

Zum Datum der Prospektaufstellung bestehen keine wesentlichen Verträge, die nicht im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit abgeschlossen wurden und die dazu führen könnten, dass jedwedes Mitglied der Gruppe eine Verpflichtung oder ein Recht erlangt, die bzw. das für die Fähigkeit der DFK Deutsches Finanzkontor AG , ihren Verpflichtungen gegenüber der Emittentin in Bezug auf die Genussscheine nachzukommen, von wesentlicher Bedeutung ist.

(12) VERFÜGBARE DOKUMENTE

Die Emittentin erklärt, dass die DFK Deutsches Finanzkontor AG sich ihr gegenüber gemäß dem Begebungs- und Rahmenvertrag verpflichtet hat, dass während der Gültigkeitsdauer dieses Prospekts die folgenden Dokumente (oder deren Kopien) eingesehen werden können:

(a) die Satzung und die Statuten der DFK Deutsches Finanzkontor AG; und

(b) sämtliche Berichte, Schreiben und sonstigen Dokumente, Bewertungen und Erklärungen, die von einem Sachverständigen auf Ersuchen der DFK Deutsches Finanzkontor AG erstellt bzw. abgegeben wurden, sofern Teile davon in diesen Prospekt eingeflossen sind oder in ihm darauf verwiesen wird. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung betrifft dies nur die in den Anhängen 5 und 6 dargestellten Jahresabschlüsse.

In diese Dokumente kann auf elektronischem Wege unter www.dfksa.com Einsicht genommen werden.

(13) ANGABEN VON SEITEN DRITTER, ERKLÄRUNGEN VON SEITEN SACHVERSTÄNDIGER UND INTERESSENERKLÄRUNGEN

In diesen Prospekt wurden keine Erklärung und kein Bericht einer Person aufgenommen, die als Sachverständiger handelt.

Für die Zwecke der Darstellung dieses Kapitels (VIII) (S. 56 ff.) wurden sämtliche Angaben vonseiten der DFK Deutsches Finanzkontor AG selbst übernommen. Die Emittentin bestätigt, dass diese Angaben korrekt wiedergegeben wurden und dass (soweit es der Emittentin bekannt ist und sie aus den von dieser dritten Partei veröffentlichten Informationen ableiten konnte) keine Tatsachen unterschlagen wurden, die die wiedergegebenen Informationen unkorrekt oder irreführend gestalten würden.

(IX) BESTEUERUNG

Die Emittentin weist darauf hin, dass sich die Steuergesetzgebung des Mitgliedstaats des Anlegers und des Gründungsstaats der Emittentin auf die Erträge aus den Wertpapieren auswirken könnten.

Die angebotene Anlage zieht keine für diese Art von Anlagen gedachte Steuerregelung nach sich.

Die Emittentin übernimmt keine Verantwortung für die Einbehaltung von Steuern auf Erträge aus den Schuldverschreibungen an der Quelle.

ANLAGE 1 – ANLEIHEBEDINGUNGEN

Deutsches Finanzkontor S.A.

Handelsregister (*Registre de Commerce et des Sociétés*) Luxemburg, Nr. B227961

handelnd für das

Compartment DFK 2020-1

Orderschuldverschreibung

Anleihebedingungen

1. **DEFINITIONEN UND AUSLEGUNG**

1.1 Sofern aus dem Zusammenhang nicht etwas anderes hervorgeht, haben die nachstehenden Begriffe folgende Bedeutung:

"**Anleiheemittentin**": wie in nachfolgender Ziffer 2.1 (*Nennbetrag*) definiert.

"**Anleihegläubiger**": wie in nachfolgender Ziffer 4.1 (*Person des Gläubigers*) definiert.

"**Ausgefallene Gewinnausschüttung**" bezeichnet eine Gewinnausschüttung, welche aufgrund von Ziffer 7.3 (*Ausschluss der Gewinnausschüttung*) der Genussscheinbedingungen nicht gezahlt wurde.

Ein "**Bilanzverlust**" liegt dann vor, wenn die nicht konsolidierte Jahresbilanz der Genussschein-Emittentin keinen Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr, auf das sich die Gewinnausschüttung bezieht, ausweist.

"**Buchwert**" bezeichnet den handelsrechtlichen Buchwert der Genussscheine, so wie dieser in der Bilanz der Genussschein-Emittentin für das jeweilige Geschäftsjahr der Genussschein-Emittentin festgestellt wurde.

"**Darlehensvertrag**": wie in nachfolgender Ziffer 6 (*Zwischenfinanzierung der Kapitalertragssteuereinbehalte*) definiert.

"**Darlehensauszahlung**": wie in nachfolgender Ziffer 6 (*Zwischenfinanzierung der Kapitalertragssteuereinbehalte*) definiert.

"**Fälligkeitstag**" bezeichnet jeden Tag, an dem nach Maßgabe der Genussscheinbedingungen eine Gewinnausschüttungszahlung fällig wird.

"**Geschäftstag**" bezeichnet jeden Tag, an dem Banken an den Standorten Kaltenkirchen und Luxemburg für den ordentlichen Geschäftsverkehr geöffnet sind.

"**Gewinnausschüttungen**": wie in nachfolgender Ziffer 5.2 (*Gewinnausschüttungszahlungen*) definiert.

"**Gewinnausschüttungszahlungen**": wie in nachfolgender Ziffer 5.2 (*Gewinnausschüttungszahlungen*) definiert.

"**Gewinnperiode**": wie in nachfolgender Ziffer 5.3 (*Gewinnperioden*) definiert.

"**Genussscheinbedingungen**": Die im Zusammenhang mit diesen Anleihebedingungen von der Genussschein-Emittentin gestellten Genussscheinbedingungen.

"**Genussscheine**": wie in nachfolgender Ziffer 5.1 (*Verwendungszweck*) definiert.

"**Genussschein-Emittentin**" bezeichnet die DFK Deutsches Finanzkontor AG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Kiel unter der Nr. HRB 6936 KI.

"**Genussschein-Rückzahlungsbetrag**" bezeichnet, in Bezug auf bestimmte Genussscheine und deren Rückzahlungstag, entweder den Buchwert der betreffenden Genussscheine, so wie dieser in der Bilanz der Genussschein-Emittentin für das Geschäftsjahr der Genussschein-Emittentin festgestellt wurde, das dem Rückzahlungstag unmittelbar voranging, oder den Gesamtnennbetrag der betreffenden Genussscheine, je nachdem, welcher Betrag niedriger ist.

"**Indossament**": wie in nachfolgender Ziffer 4.1 (*Person des Gläubigers*) definiert.

"**Indossatar**": wie in nachfolgender Ziffer 4.1 (*Person des Gläubigers*) definiert.

"**Mindestdatum**": wie in nachfolgender Ziffer 9.1 (*Laufzeit*) definiert.

"**Nachfolgerin**": wie in nachfolgender Ziffer 17.1 (*Ersetzung*) definiert.

"**Operative Kosten**" bezeichnet die Kosten (i) des Vertriebs der Schuldverschreibungen, (ii) der Miete der Geschäftsräume der Anleiheemittentin, (iii) der Vergütung der Geschäftsleiter der Emittentin, (iv) der Steuerberatung, (v) der Wirtschaftsprüfung, (vi) der Erstellung des Abschlusses, und (vii) der Versicherung der Geschäftsleiter.

"**Schuldverschreibungen**": wie in nachfolgender Ziffer 2.1 (*Nennbetrag*) definiert.

"**Schuldverschreibungsgesetz**": wie in nachfolgender Ziffer 19.1 (*Schuldverschreibungsgesetz*) definiert.

"**Schuldverschreibungsurkunden**": wie in nachfolgender Ziffer 2.4 (*Verbriefung*) definiert.

Ein "**Steuerereignis**" liegt vor, wenn die Anleiheemittentin

(a) aufgrund einer Gesetzesänderung (oder einer Änderung von darunter erlassenen Bestimmungen und Vorschriften)

im Großherzogtum Luxemburg oder einer seiner Gebietskörperschaften oder einer seiner Steuerbehörden, oder als Folge einer Änderung der offiziellen Auslegung oder Anwendung solcher Gesetze, Bestimmungen oder Vorschriften durch eine gesetzgebende Körperschaft, ein Gericht, eine Regierungsstelle oder eine Aufsichtsbehörde (einschließlich des Erlasses von Gesetzen sowie der Bekanntmachung gerichtlicher oder aufsichtsrechtlicher Entscheidungen), im Großherzogtum Luxemburg einkommensteuerpflichtig wird und Zinszahlungen, die von der Anleiheemittentin auf die Schuldverschreibungen zu zahlen sind, von der Anleiheemittentin nicht für einkommensteuerliche Zwecke abzugsfähig sind und die Anleiheemittentin dieses Risiko nicht durch das Ergreifen zumutbarer Maßnahmen abwenden kann; und/oder

(b) durch eine gesetzgebende Körperschaft, ein Gericht oder eine Behörde im Großherzogtum Luxemburg verpflichtet ist oder verpflichtet sein wird, gemäß nachfolgender Ziffer 11 (*Steuern*) Einbehalte oder Abzüge auf die unter den Schuldverschreibungen zu zahlenden Beträge vorzunehmen und die Anleiheemittentin diese Verpflichtung nicht durch das Ergreifen zumutbarer Maßnahmen abwenden kann.

"**Steuererstattungsansprüche**": wie in nachfolgender Ziffer 6 (*Zwischenfinanzierung der Kapitalertragssteuereinbehalte*) definiert.

"**Tilgungszahlung**": wie in nachfolgender Ziffer (a) (*Beschränkung der Rückzahlung*) definiert.

„**Verzinsungsbeginn**": wie in nachfolgender Ziffer 8.1 (*Verzinsung*) definiert.

„**Wertausgleich**" bezeichnet je nach Datum der Zeichnung (Annahme durch die Emittentin) den folgenden Prozentsatz des Nennbetrags der Zeichnung:

Monat der Zeichnung	**Wertausgleich**
Februar 2020	2,92 %
März 2020	3,33 %
April 2020	3,75 %
Mai 2020	4,17 %
Juni 2020	4,58 %
Juli 2020	0 %
August 2020	0,42 %
September 2020	0,83 %
Oktober 2020	1,25 %
November 2020	1,67 %
Dezember 2020	2,08 %
Januar 2021	2,50 %

"**Zeichnungs- und Begebungsvertrag**" bezeichnet jeden Zeichnungs- und Begebungsvertrag zwischen der Anleiheemittentin und einem Anleger in Bezug auf Schuldverschreibungen.

"**Zinsperiode**" bezeichnet den Zeitraum vom Verzinsungsbeginn (einschließlich) bis zum ersten Fälligkeitstag (ausschließlich) und den Zeitraum von jedem Fälligkeitstag (einschließlich) bis zum jeweils darauffolgenden Fälligkeitstag (ausschließlich).

"**Zinszahlung**": wie in nachfolgender Ziffer 8.1 (*Fälligkeit*) definiert.

"**Zusätzliche Rückzahlungsbeträge**" sind die unter den Voraussetzungen der Ziffer 10.2 (*Zusätzliche Rückzahlungsbeträge*) der Genussscheinbedingungen zu zahlenden zusätzlichen Beträge.

"**Zusätzliche Rückzahlungstage**" sind entweder (i) der 30. Juni des jeweiligen Jahres, in dem ein Zusätzlicher Rückzahlungsbetrag zahlbar ist, oder, falls dies kein Geschäftstag ist, der darauffolgende Geschäftstag, oder (ii) falls am 30. Juni des Jahres, in dem ein Zusätzlicher Rückzahlungsbetrag zahlbar ist, der Jahresabschluss der Genussschein-Emittentin für das am 30. Juni dieses Jahres beendete Geschäftsjahr noch nicht festgestellt ist, den auf die Feststellung folgenden Geschäftstag, je nachdem, welcher Tag der spätere ist.

2. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

2.1 *Nennbetrag***.** Die Deutsches Finanzkontor S.A., eingetragen im Handelsregister (*Registre de Commerce et des Sociétés*) Luxemburg unter der Nr. B227961, handelnd für das Compartment DFK 2020-1 (nachfolgend die "**Anleiheemittentin**") begibt eine Anleihe im Gesamtnennbetrag von EUR 20.000.000,00 (zwanzig Millionen), eingeteilt in 2.000.000 (zwei Millionen) gleichberechtigte Order-Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von EUR 10,00 (zehn 00/100) (zusammen die "**Schuldverschreibungen**").

2.2 *Tranche.* Die Schuldverschreibungen werden in einer einzigen Tranche begeben.

2.3 *Einzahlung*: Die Schuldverschreibungen werden durch Einzahlung des Zeichnungsbetrages erworben.

2.4 *Verbriefung***.** Die Schuldverschreibungen werden jeweils in einer Order-Teilschuldverschreibung als Urkunde verbrieft (die "**Schuldverschreibungsurkunden**"). Erwirbt ein Anleger gleichzeitig mehrere Schuldverschreibungen, werden diese in einer einzelnen Schuldverschreibungsurkunde verbrieft. Die Schuldverschreibungsurkunden tragen eine gemäß § 793 Abs. 2 S. 2 BGB im Wege der mechanischen Vervielfältigung hergestellte Namensunterschrift der Anleiheemittentin. Jede Schuldverschreibungsurkunde erhält eine fortlaufende Stücknummer.

2.5 *Keine Globalurkunde*. Der Anspruch auf eine Globalurkunde ist während der gesamten Laufzeit der Schuldverschreibungen ausgeschlossen.

2.6 *Aufstockung***.** Die Anleiheemittentin ist berechtigt, weitere Schuldverschreibungen mit im Wesentlichen gleicher Ausstattung zu begeben, so dass sie mit den bereits begebenen Schuldverschreibungen zu einer einheitlichen Serie von Schuldverschreibungen konsolidiert werden und den Gesamtnennbetrag erhöhen. Der Begriff "**Schuldverschreibungen**" umfasst im Fall einer solchen Konsolidierung auch solche zusätzlich begebenen Schuldverschreibungen.

2.7 *Status der Schuldverschreibungen*. Die Schuldverschreibungen werden als nicht-nachrangige Teilschuldverschreibungen ausgegeben. Die Teilschuldverschreibungen sind untereinander gleichrangig. Als nicht-nachrangige Schuldverschreibungen sind die Teilschuldverschreibungen mit allen anderen nicht-nachrangigen unbesicherten Verbindlichkeiten der Anleiheemittentin gleichrangig, unbeschadet etwaiger solcher Verbindlichkeiten, die aufgrund Gesetzes Vorrang genießen.

3. **ERWERB DER SCHULDVERSCHREIBUNGEN**

3.1 *Ausgabekurs und Agio*. Der Ausgabekurs der Schuldverschreibungen beträgt 100 % (einhundert Prozent). Zusätzlich zum Nennbetrag ist vom Anleger in Bezug auf Schuldverschreibungen

(a) ein Agio von 5 % (fünf Prozent) des Nennbetrages; und

(b) der Wertausgleich

zu zahlen. Das Agio kann nach Wahl des Anlegers (i) in einer Summe gezahlt werden, (ii) in drei gleichen Raten, fällig monatlich, gezahlt werden (iii) mit den ersten der von der Emittentin an den Anleger zu leistenden Zahlungen zu 50 % (fünfzig Prozent) verrechnet werden oder (iv) mit den ersten der von der Emittentin an den Anleger zu leistenden Zahlungen zu 100 % (einhundert Prozent) verrechnet werden. Der Wertausgleich ist mit der Zeichnungssumme fällig.

3.2 *Mindestbeträge*. Jeder Anleger muss mindestens 50 (fünfzig) Schuldverschreibungen in einem Gesamtbetrag von Euro 500,00 (fünfhundert 00/100) zeichnen. Über diesen jeweiligen Gesamtnennbetrag hinaus können die Schuldverschreibungen im Nennbetrag von Euro 10,00 (zehn 00/100) einzeln gezeichnet werden.

3.3 *Zahlung der Zeichnungssumme*.

(a) Der Anleger hat die Zeichnungssumme zuzüglich des gemäß vorgenannter Ziffer 3.1 (*Ausgabekurs und Agio*) fälligen Agios und des Wertausgleichs für die ihm zugeteilten Schuldverschreibungen auf das im Zeichnungs- und Begebungsvertrag angegeben Konto der Emittentin zu zahlen.

(b) Die Zahlung des Zeichnungsbetrages zuzüglich Agio und Wertausgleich muss innerhalb einer Frist von 30 (dreißig) Tagen nach dem Zustandekommen des Zeichnungs- und Begebungsvertrages (d.h. dem Datum der Gegenzeichnung des unterzeichneten Zeichnungs- und Begebungsvertrages durch die Emittentin) erfolgen.

(c) Zahlt ein Anleihegläubiger unter einer von ihm gezeichneten Schuldverschreibung fällige Beträge nicht fristgemäß, so

(i) kann die Emittentin Zinsen in Höhe des gesetzlichen Zinssatzes (zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 5 % p. a. (fünf Prozent per annum) über dem jeweils gültigen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB) in Rechnung stellen;

(ii) stehen der Anleiheemittentin gegenüber dem betreffenden Anleihegläubiger ein Zurückbehaltungsrecht und ein Aufrechnungsrecht in Höhe der fälligen aber von dem betreffenden Anleihegläubiger noch nicht geleisteten Einzahlungsbeträge zu; und

(iii) darf die Anleiheemittentin nach Ablauf eines Monats, ohne dass die fällige Zahlung erfolgt ist, die betreffende Schuldverschreibung kündigen. In diesem Fall werden dem Anleihegläubiger etwaige bereits geleistete Teilzahlungen innerhalb von 2 Wochen nach Erklärung des Rücktritts erstattet.

4. **RECHTE DES GLÄUBIGERS**

4.1 *Person des Gläubigers*. "**Anleihegläubiger**" ist die in der jeweiligen Schuldverschreibung bezeichnete Person. Ein Anleihegläubiger kann seine Schuldverschreibung durch Indossament (unter Angabe des Namens und der Anschrift des neuen Berechtigten) (ein "**Indossament**") und Übergabe der Schuldverschreibung an einen neuen Berechtigten (den "**Indossatar**") übertragen, der durch das Indossament und die Übergabe zum neuen Anleihegläubiger wird. Anleihegläubiger (einschließlich Indossatare) können nur natürliche Personen mit Wohnsitz in Deutschland und juristische Personen mit Sitz in Deutschland sein. Bestehende und zukünftige Zahlungsansprüche auf Verzinsung können nur zusammen mit den (jeweiligen) Schuldverschreibungen übertragen werden, und die Schuldverschreibungen können nicht ohne die Zahlungsansprüche auf Verzinsung übertragen werden, die bis zu diesem Zeitpunkt angefallen sind oder in Bezug auf die Schuldverschreibungen in Zukunft anfallen werden. Die Übertragung einer Schuldverschreibung wird gegenüber der Emittentin mit der Eintragung des Indossatars in das Schuldverschreibungsregister gemäß nachfolgender Ziffer 4.2 (*Schuldverschreibungsregister*) wirksam.

4.2 *Schuldverschreibungsregister*. Der Anleihegläubiger ist unter Angabe des Namens bzw. der Firma, des Geburtsdatums bzw. der Handelsregisternummer, der Adresse sowie gegebenenfalls des Sitzes, der Telefaxnummer, seiner Kontoverbindung sowie der Stückzahl und des Nennbetrags in das Schuldverschreibungsregister der Emittentin einzutragen. Geht die Schuldverschreibung auf einen anderen über, so erfolgen Löschung und Neueintragung im Schuldverschreibungsregister auf Mitteilung und Nachweis. Im Verhältnis zur Emittentin gilt als Anleihegläubiger, wer als solcher im Schuldverschreibungsregister eingetragen ist. Die Emittentin ist jedoch berechtigt, fällige Zahlungen auch ohne vorherige Eintragung in das Schuldverschreibungsregister mit schuldbefreiender Wirkung an den durch Indossament legitimierten Besitzer der Schuldverschreibung gegen Vorlage der jeweiligen Schuldverschreibung zu leisten. Ist jemand nach Ansicht der Emittentin zu Unrecht als Anleihegläubiger in das Schuldverschreibungsregister eingetragen worden, so kann die Emittentin die Eintragung nur löschen, wenn sie vorher die Beteiligten von der beabsichtigten Löschung benachrichtigt und ihnen eine angemessene Frist zur Geltendmachung eines

Widerspruchs gesetzt hat. Widerspricht ein Beteiligter innerhalb der Frist, so hat die Löschung zu unterbleiben.

4.3 *Rechte***.** Die Schuldverschreibungen berechtigen die Anleihegläubiger, von der Anleiheemittentin Zahlung nach Maßgabe dieser Schuldverschreibungsbedingungen zu verlangen. Die Anleihegläubiger erwerben keine Gesellschafterrechte, insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte bei der Anleiheemittentin oder Rechte zur Zeichnung von neu ausgegebenen Anteilen der Anleiheemittentin. Die Anleihegläubiger sind nicht berechtigt, der Geschäftsführung der Anleiheemittentin Weisungen zu erteilen, und sie verfügen auch nicht über Beherrschungsrechte gegenüber der Anleiheemittentin.

4.4 *Keine Gesellschaft.* Durch die Schuldverschreibungen wird kein Gesellschaftsverhältnis gleich welcher Art zwischen der Anleiheemittentin und den Anleihegläubigern begründet, insbesondere auch keine stille Gesellschaft.

4.5 *Aufrechnungsverbot.* Die Anleihegläubiger sind nicht berechtigt, Forderungen aus den Schuldverschreibungen mit möglichen Forderungen der Anleiheemittentin gegen sie aufzurechnen. Vorbehaltlich vorgenannter Ziffer (ii) (*Zahlung der Zeichnungssumme*) ist die Anleiheemittentin nicht berechtigt, Forderungen gegenüber den Anleihegläubigern mit den Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen aufzurechnen.

5. ANKNÜPFUNG AN GENUSSSCHEINE

5.1 *Verwendungszweck*. Den Erlös aus der Ausgabe der Schuldverschreibungen wird die Anleiheemittentin ausschließlich zu dem Zweck verwenden, von der DFK Deutsches Finanzkontor AG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Kiel unter der Nr. HRB 6936 KI (die "**Genussschein-Emittentin**") ausgegebene Genussscheine bis zu einem Gesamtnennbetrag von EUR 20.000.000,00 (zwanzig Millionen 00/100) (die "**Genussscheine**") gemäß den Genussscheinbedingungen zu erwerben.

5.2 *Gewinnausschüttungszahlungen*. Nach Maßgabe der Genussscheinbedingungen stehen der Anleiheemittentin als Gegenleistung für die Bereitstellung des Genussrechtskapitals Gewinnausschüttungen (die "**Gewinnausschüttungen**") zu, die jeweils jährlich nach Maßgabe der Genussscheinbedingungen für jedes Geschäftsjahr der Genussschein-Emittentin ermittelt und jährlich nachträglich ausgeschüttet werden (jeweils eine "**Gewinnausschüttungszahlung**").

5.3 *Gewinnperioden***.** Nach Maßgabe der Genussscheinbedingungen fallen auf das Genussrechtskapital Gewinnausschüttungen für Gewinnzeiträume (jeweils eine "**Gewinnperiode**") an. Gewinnperioden laufen jeweils vom 1. Juli eines Kalenderjahres (einschließlich) bis zum 30. Juni (einschließlich) des darauffolgenden Jahres. Die erste Gewinnperiode beginnt für die jeweiligen Genussrechte am Tag der Einzahlung des Genussrechtskapitals (einschließlich) und endet am nächstfolgenden 30. Juni (einschließlich).

5.4 *Fälligkeitstage der Gewinnausschüttungszahlungen*. Nach Maßgabe der Genussscheinbedingungen erfolgt jede Gewinnausschüttungszahlung entweder (i) am 30. Juni eines Jahres nach Ablauf der maßgeblichen Gewinnperiode oder, falls dies kein Geschäftstag ist, am darauf folgenden Geschäftstag, oder (ii), falls an dem 30. Juni, der auf das Ende der maßgeblichen Gewinnperiode folgt, der Jahresabschlusses der Genussschein-Emittentin das Geschäftsjahr (1. Juli eines Jahres bis 30. Juni des darauffolgenden Jahres), auf das sich die maßgebliche Gewinnperiode bezieht, noch nicht festgestellt ist, an dem auf die Feststellung folgenden Geschäftstag, je nachdem, welcher Tag der spätere ist.

5.5 *Ausschluss der Gewinnausschüttung*. Nach Maßgabe der Genussscheinbedingungen ist eine Gewinnausschüttung für eine Gewinnperiode ausgeschlossen,

(a) falls und soweit ihre Zahlung, ggf. unter Berücksichtigung der Nachzahlung Ausgefallener Gewinnausschüttungen, zu einem Bilanzverlust in dem Geschäftsjahr der Genussschein-Emittentin, auf das sich die maßgebliche Gewinnperiode bezieht, führen oder diesen erhöhen würde; oder

(b) wenn der Buchwert der Genussscheine aufgrund von Verlusten der Genussschein-Emittentin herangesetzt und noch nicht durch in Folgejahren angefallene Gewinne aufgefüllt wurde.

5.6 *Nachzahlung Ausgefallener Gewinnausschüttung*. Nach Maßgabe der Genussscheinbedingungen sind Ausgefallene Gewinnausschüttungen aus den Bilanzgewinnen nachfolgender Gewinnperioden, die dem Rückzahlungstag vorausgehen, nachzuzahlen. Die Nachzahlung erfolgt am Rückzahlungstag für die Gewinnausschüttungszahlung der jeweils nächsten Gewinnperiode, in der ein Bilanzgewinn zur Verfügung steht. Reicht der Bilanzgewinn der jeweils letzten Gewinnperiode zur Zahlung der Ausgefallenen Gewinnausschüttungen sowie der Gewinnausschüttung für die jeweils letzte Gewinnperiode nicht aus, erfolgen Zahlungen zunächst auf die Ausgefallenen Gewinnausschüttungen und erst danach auf die Gewinnausschüttung. Ausgefallene Gewinnausschüttungen werden nicht verzinst.

5.7 *Verfall Ausgefallener Gewinnausschüttungen und der Gewinnausschüttung für die letzte Gewinnperiode*. Ausgefallene Gewinnausschüttungen und die Gewinnausschüttung für die letzte Gewinnperiode, die aufgrund der unter vorgenannten Ziffern 5.5 (*Ausschluss der Gewinnausschüttung*) und 5.6 (*Nachzahlung Ausgefallener Gewinnausschüttung*) beschriebenen Bestimmungen nicht spätestens am Rückzahlungstag gezahlt werden, verfallen am Rückzahlungstag endgültig. Ein derartiger Verfall stellt keinen Verzug und keine Pflichtverletzung der Genussscheinemittentin dar.

5.8 *Vollständige Genussrechtsbedingungen*. Die Genussscheinbedingungen werden diesen Anleihebedingungen sowie den Schuldverschreibungsurkunden als Anlage beigefügt und bilden mit diesen jeweils eine Einheit.

6. ZWISCHENFINANZIERUNG DER KAPITALERTRAGSSTEUEREINBEHALTE

Bei Zahlung von Gewinnausschüttungszahlungen an die Anleiheemittentin und Wiederauffüllungen nach einer Herabsetzung des Buchwerts der Genussscheine nach Maßgabe der Genussscheinbedingungen ist die Genussschein-Emittentin verpflichtet, Kapitalertragsteuer auf die ausgeschütteten bzw. zur Auffüllung verwendeten Beträge einzubehalten. Einbehalte, die nach deutschem Steuerrecht der Anleiheemittentin zuzurechnen sind, gelten als Vorauszahlungen auf die von der Anleiheemittentin geschuldete deutsche Einkommensteuer. In Bezug auf diese Vorauszahlungen geht die Anleiheemittentin davon aus, dass ihr

gegenüber den deutschen Finanzbehörden Steuererstattungsansprüche zustehen (die "**Steuererstattungsansprüche**"). Demgemäß hat die Anleiheemittentin am 17. Februar 2020 mit dem Genussrechtsinhaber als Darlehensgeber einen Darlehensvertrag abgeschlossen (der "**Darlehensvertrag**"), nach dem die Anleiheemittentin Auszahlungen (die "**Darlehensauszahlungen**") erhält, um ihre Verpflichtung zur Zahlung von Zinszahlungen an den jeweiligen Fälligkeitstagen nachzukommen. Die Anleiheemittentin erwartet, die Darlehensauszahlungen mit den Zahlungen auf die Steuererstattungsansprüche zurückzahlen zu können. Die Bestimmungen des Darlehensvertrages werden diesen Anleihebedingungen sowie den Schuldverschreibungsurkunden als Anlage beigefügt und bilden mit diesen jeweils eine Einheit.

7. **BINDUNG DER ANLEIHEEMITTENTIN; RECHTSVERHÄLTNISSE**

7.1 *Bindung der Anleiheemittentin*. Die Schuldverschreibungsurkunden verbriefen die Verpflichtung der Anleiheemittentin, den Erlös aus der Ausgabe der Schuldverschreibungen zum Erwerb der Genussscheine von der Genussschein-Emittentin zu verwenden und (i) die Gewinnausschüttungszahlungen, (ii) die Genussrechts-Rückzahlungsbeträge und eventuell darauf aufgelaufene Zinsen, (iii) die etwaigen Zusätzlichen Rückzahlungsbeträge und (iv) die Darlehensauszahlungen zu verwenden, um ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern nach Maßgabe dieser Anleihebedingungen zu erfüllen. Vorbehaltlich nachfolgender Ziffer 8 (*Zinszahlungen*) ist die Anleiheemittentin unter keinen Umständen verpflichtet, Zahlungen an die Anleihegläubiger zu leisten, wenn sie nicht zuvor die ihr nach Maßgabe der Genussscheinbedingungen oder des Darlehensvertrages zustehenden Beträge tatsächlich erhalten hat.

7.2 *Kein Rechtsverhältnis zwischen den Anleihegläubigern und der Genussschein-Emittentin*. Durch die Genussscheine, den Darlehensvertrag werden keine Rechte der Anleihegläubiger gegenüber der Genussschein-Emittentin begründet. Die Anleihegläubiger sind nicht berechtigt, die Auslieferung von Genussscheinen an sich zu verlangen.

8. **ZINSZAHLUNGEN**

8.1 *Verzinsung*. Die Schuldverschreibungen werden ab dem 17. Februar 2020 (der „**Verzinsungsbeginn**“) bis zum Rückzahlungstag gemäß den Bestimmungen der nachfolgenden Ziffer 8.2 (*Zinshöhe*) verzinst. Die Verzinsung wird berechnet auf der Grundlage der tatsächlich abgelaufenen Tage in der relevanten Zinsperiode. Sofern Zinsen für einen Zeitraum von weniger als ein Jahr zu berechnen sind, erfolgt die Berechnung auf der Grundlage der tatsächlichen Tage dieses Zeitraums, geteilt durch die Anzahl der tatsächlichen Tage der Zinsperiode (mit der Berechnungsbasis actual/actual gemäß ICMA-Regelung).

8.2 *Zinshöhe.* An jedem Fälligkeitstag wird die Anleiheemittentin aus der jeweiligen Gewinnausschüttungszahlung und Darlehensauszahlung, die die Anleiheemittentin jeweils tatsächlich von der Genussschein-Emittentin bzw. der Darlehensgeberin erhalten hat, abzüglich der seit dem letzten Fälligkeitstag angefallenen Operativen Kosten, Zinsen auf die Schuldverschreibungen in Höhe von 5 % p.a. (fünf Prozent per annum) des Nennbetrags (jeweils eine "**Zinszahlung**") zahlen. Falls die von der Genussschein-Emittentin geschuldete Gewinnausschüttungszahlung geringer ist als die nach den Genussscheinbedingungen an dem betreffenden Fälligkeitstag maximal fällig werdende Gewinnausschüttungszahlung, reduziert sich der auf jede Schuldverschreibung zahlbare Betrag dem Verhältnis entsprechend. Kommt es aufgrund der Genussscheinbedingungen zur Nachzahlung Ausgefallener Gewinnausschüttungen an die Anleiheemittentin, benutzt die Anleiheemittentin diese Gewinnausschüttungszahlungen sowie die korrespondierenden Darlehensauszahlungen zur Nachzahlung von Zinszahlungen auf diese Schuldverschreibungen, die aufgrund des Ausfalls der Gewinnausschüttungszahlungen nicht oder nicht vollständig gezahlt wurden. Auf die einzelnen Schuldverschreibungen entfällt jeweils ein verhältnismäßiger Anteil aller vorstehend genannten zahlbaren Beträge (auf den nächsten vollen Cent abgerundet).

8.3 *Keine Nachzahlungsverpflichtung in Bezug auf Zinszahlungen*. Die Anleiheemittentin ist nicht verpflichtet, Zinszahlungen, die aufgrund vorgenannter Ziffer 7.1 (*Bindung der Anleiheemittentin*) und/oder vorgenannter Ziffer 8.2 (*Zinshöhe*) ganz oder teilweise ausfallen, nachzuholen.

8.4 *Kein Ausgleich bei verspäteter Zahlung*. Falls der Tag der Zahlung der Gewinnausschüttungszahlung nach Maßgabe der Genussscheinbedingungen verschoben wird, erfolgt auf den insoweit nach dem vorgesehenen Fälligkeitstag gezahlten Betrag der Zinszahlung der maßgeblichen Gewinnperiode keine Zahlung von Zinsen oder von sonstigen Beträgen.

9. **RÜCKZAHLUNG**

9.1 *Laufzeit*. Die Laufzeit der Schuldverschreibungen ist unbestimmt. Die Anleiheemittentin kann die Schuldverschreibungen mit Wirkung zu einem Datum ab dem 31. Dezember 2025 (das "**Mindestdatum**") insgesamt unter Einhaltung der Kündigungsfrist gemäß nachfolgender Ziffer 13.1 (*Ordentliche Kündigung*) kündigen. Jeder Anleihegläubiger kann seine Schuldverschreibungen ordentlich gemäß nachfolgender Ziffer 13.1 (*Ordentliche Kündigung*) kündigen.

9.2 *Rückzahlung*. Vorbehaltlich nachfolgender Ziffer 9.3 (*Beschränkung der Rückzahlung*) (i) erfolgt die Rückzahlung der wirksam gekündigten Schuldverschreibungen zum Nennbetrag und (ii) ist der betreffende Genussschein-Rückzahlungsbetrag gemäß den Genussscheinbedingungen innerhalb von 30 Tagen nach Wirksamwerden der Kündigung fällig.

9.3 *Beschränkung der Rückzahlung*.

(a) Bei einer (teilweisen oder vollständigen) Kündigung von Schuldverschreibungen wird die Anleiheemittentin den Genussschein-Rückzahlungsbetrag, die ihr nach Maßgabe der Genussscheinbedingungen noch zustehende Gewinnausschüttungszahlungen und die Mittel aus diesbezüglichen Darlehensauszahlungen, die sie jeweils tatsächlich von der Genussschein-Emittentin bzw. der Darlehensgeberin erhalten hat, zur Rückzahlung der Schuldverschreibungen und zur Zahlung aufgelaufener Zinsen auf die Schuldverschreibungen an die Anleihegläubiger verwenden (eine "**Tilgungszahlung**"). Reichen die von der Anleiheemittentin als Genussschein-Rückzahlungsbetrag, Gewinnausschüttungszahlung oder Darlehensauszahlung tatsächlich erhaltenen Beträge nicht gemäß Satz 1 dieses Buchstabens (a) aus, um eine Zahlung in Höhe des

Nennbetrags der betreffenden Schuldverschreibungen sowie am betreffenden Rückzahlungstag geschuldeter Zinsen (jeweils abzüglich seit dem letzten Fälligkeitstag angefallener Operativer Kosten) zu leisten, vermindern sich Rück- und Zinszahlung auf die Schuldverschreibungen entsprechend. Auf die einzelnen Schuldverschreibungen entfällt ein jeweils verhältnismäßiger Anteil aller vorstehend genannten zahlbaren Beträge (auf den nächsten vollen Cent abgerundet).

(b) Falls der am Rückzahlungstag zu zahlende Betrag der Tilgungszahlung niedriger ist als der Gesamtnennbetrag der betreffenden gekündigten Schuldverschreibungen und falls und soweit der Anleiheemittentin (a) Zusätzliche Rückzahlungsbeträge nach Maßgabe der Genussscheinbedingungen und (b) Mittel aus diesbezüglichen Darlehensauszahlungen zustehen, wird die Anleiheemittentin die tatsächlich von der Genussschein-Emittentin bzw. der Darlehensgeberin erhaltenen Zusätzlichen Rückzahlungsbeträge und Darlehensauszahlungen (abzüglich der seit dem letzten Fälligkeitstermin angefallenen Operativen Kosten) zur Rückzahlung der Schuldverschreibungen an die Anleihegläubiger verwenden. Etwaige Zusätzliche Rückzahlungsbeträge werden nicht verzinst und sind zusammen mit entsprechenden Darlehensauszahlungen an dem jeweiligen Zusätzlichen Rückzahlungstag zu zahlen. Auf die einzelnen Schuldverschreibungen entfällt ein jeweils verhältnismäßiger Anteil aller vorstehend genannten zahlbaren Beträge (auf den nächsten vollen Cent abgerundet).

9.4 *Erlöschen der Zahlungspflichten*. Durch die Zahlung nach Maßgabe vorgenannter Ziffern 9.2 (*Rückzahlung*) und 9.3 (*Beschränkung der Rückzahlung*) an die Anleihegläubiger gelten das Kapital der Schuldverschreibungen als vollständig zurückgezahlt und alle Ansprüche der Anleihegläubiger gegenüber der Anleiheemittentin als erloschen.

9.5 *Bekanntmachung*. Die Anleiheemittentin wird den Rückzahlungstag und etwaige Zusätzliche Rückzahlungstage nach Maßgabe nachfolgender Ziffer 18 (*Mitteilungen*) den Anleihegläubigern mit einer Frist von nicht weniger als 30 und nicht mehr als 60 Tagen bekannt machen.

10. ZAHLUNGEN

10.1 *Zahlung an Geschäftstagen*. Falls eine Zahlung auf die Schuldverschreibungen an einem Tag zu leisten ist, der kein Geschäftstag ist, so erfolgt die Zahlung am nächstfolgenden Geschäftstag. In diesem Fall steht den Anleihegläubigern weder ein Zahlungsanspruch noch ein Anspruch auf Zinszahlungen oder eine andere Entschädigung wegen dieser Verzögerung zu.

10.2 *Zahlung gegen Urkundenvorlage*. Rückzahlungen auf die Schuldverschreibungen erfolgen gegen Vorlage und Aushändigung der betreffenden Schuldverschreibungsurkunden. Vorbehaltlich vorgenannter Ziffer 4.2 (*Schuldverschreibungsregister*) erfolgten Zinszahlungen an die im Schuldverschreibungsregister eingetragenen Personen und auf die im Schuldverschreibungsregister eingetragenen Konten.

11. STEUERN

Sämtliche auf die Schuldverschreibungen zu zahlenden Beträge (einschließlich Zinsen, Rückzahlung und Nachzahlungen von Zinszahlungen gemäß vorgenannter Ziffer 8.1 (*Fälligkeit*)) sind ohne Einbehalt oder Abzug von oder aufgrund gegenwärtiger oder zukünftiger Steuern oder sonstiger Abgaben gleich welcher Art zu leisten, von oder für Rechnung einer politischen Untergliederung oder Steuerbehörde von oder im Großherzogtum Luxemburg auferlegt oder erhoben werden, es sei denn, ein solcher Einbehalt oder Abzug ist gesetzlich vorgeschrieben.

12. KÜNDIGUNG DURCH DIE ANLEIHEEMITTENTIN

Die Anleiheemittentin ist berechtigt, Schuldverschreibungen nach Ablauf von einem Jahr nach ihrer Zeichnung unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens 30 (dreißig) Tagen und höchstens 60 (sechzig) Tagen durch Mitteilung gemäß nachfolgender Ziffer 18 (*Mitteilungen*) mit sofortiger Wirkung zu kündigen, wenn

(a) ein Steuerereignis eingetreten ist und die Rückzahlung der Schuldverschreibungen zum Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen durch Ausgabe vergleichbarer Schuldverschreibungen oder auf andere Weise gesichert ist;

(b) die Genussschein-Emittentin die unterlegten Genussscheine wirksam gekündigt hat; oder

(c) ein Anleihegläubiger die Voraussetzungen gemäß vorgenannter Ziffer 4.1 (*Anleihegläubiger*) nicht mehr erfüllt.

13. KÜNDIGUNG DURCH DIE ANLEIHEGLÄUBIGER

13.1 *Ordentliche Kündigung*. Jeder Anleihegläubiger kann seine Schuldverschreibungen zum Mindestdatum oder dem Ende eines Jahres ab dem Mindestdatum kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt für die Anleiheemittentin und jeden Anleihegläubiger 12 (zwölf) Monate zum Jahresende.

13.2 *Außerordentliche Kündigung*. Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine Schuldverschreibungen durch Erklärung gegenüber der Zahlstelle zu kündigen und deren Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen auf seine Schuldverschreibungen bis zum Tag der tatsächlichen Rückzahlung zu verlangen, falls

(a) Kapital oder Zinsen auf die Schuldverschreibungen nicht innerhalb von 15 (fünfzehn) Tagen nach dem betreffenden Fälligkeitstag gemäß vorgenannten Ziffer 8 (*Zinszahlungen*) und 9 (*Rückzahlung*) weitergeleitet wurden;

(b) die Anleiheemittentin die ordnungsgemäße Erfüllung einer sonstigen Verpflichtung aus den Schuldverschreibungen unterlässt und diese Unterlassung länger als 30 (dreißig) Tage andauert, nachdem die Zahlstelle hierüber eine Benachrichtigung von einem Anleihegläubiger erhalten hat;

(c) die Anleiheemittentin ihre Zahlungen einstellt;

(d) die Anleiheemittentin ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt;

(e) die Anleiheemittentin in Liquidation tritt, es sei denn, dies geschieht im Zusammenhang mit einer Verschmelzung, Konsolidierung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft oder im Zusammenhang mit einer Umwandlung, und diese andere oder neue Gesellschaft übernimmt alle Verpflichtungen, die die Anleiheemittentin im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen eingegangen ist; oder

(f) ein Gericht ein Insolvenzverfahren oder ein Vergleichsverfahren zur Abwendung der Insolvenz oder des Konkurses oder ein vergleichbares Verfahren über das Vermögen der Anleiheemittentin eröffnet, und ein solches Verfahren nicht innerhalb von 60 (sechzig) Tagen aufgehoben oder ausgesetzt wird, oder die Anleiheemittentin die Eröffnung eines solchen Verfahrens beantragt oder einleitet oder eine allgemeine Schuldenregelung zugunsten ihrer Gläubiger anbietet oder trifft oder ein Dritter ein Insolvenzverfahren gegen die Anleiheemittentin beantragt und ein solches Verfahren nicht innerhalb einer Frist von 60 (sechzig) Tagen aufgehoben oder ausgesetzt wird.

Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.

13.3 *Quorum*. In den Fällen der vorgenannten Ziffer (b), (c) und/oder (d) (*Außerordentliche Kündigung*) wird eine Kündigung, sofern nicht bei deren Eingang zugleich einer der in vorgenannten Ziffern (a), (e) und/oder (f) (*Außerordentliche Kündigung*) bezeichneten Kündigungsgründe vorliegt, erst wirksam, wenn bei der Zahlstelle Kündigungserklärungen von Anleihegläubigern im Gesamtnennbetrag von mindestens einem Zehntel des Gesamtnennbetrags der ausstehenden Schuldverschreibungen eingegangen sind.

13.4 *Benachrichtigung*: Eine Benachrichtigung oder Kündigung gemäß vorgenannter Ziffer 13.1 (*Ordentliche Kündigung*) oder 13.2 (*Außerordentliche Kündigung*) hat in der Weise zu erfolgen, dass der Anleihegläubiger der Zahlstelle eine schriftliche Erklärung per Bote oder durch eingeschriebenen Brief übersendet und dabei nachweist, dass er im Zeitpunkt der Erklärung Gläubiger der betreffenden Schuldverschreibungen ist.

13.5 *Mittel für die Rückzahlung bei Kündigung durch die Anleihegläubiger*. Im Fall einer Kündigung von Schuldverschreibungen durch die Anleihegläubiger aufgrund dieser Ziffer 13 oder aus anderem Grund werden der Anleiheemittentin für dann auf gekündigte Schuldverschreibungen fällig werdende Zahlungen keine Mittel zur Verfügung stehen außer dem Rückzahlungsbetrag, etwaigen Zusätzlichen Rückzahlungsbeträgen, den Gewinnausschüttungszahlungen, den Zahlungen auf Ausgefallene Gewinnausschüttungen und Darlehensauszahlungen, welche die Anleiheemittentin aufgrund und im Einklang mit den Genussscheinbedingungen bzw. des Darlehensvertrags tatsächlich erhalten hat. Daher erfolgen Zahlungen auf gekündigte Schuldverschreibungen nur, und sind bedingt durch, den tatsächlichen Erhalt der entsprechenden Beträge durch die Anleiheemittentin aufgrund der Genussscheine bzw. des Darlehensvertrags.

14. **INSOLVENZSCHUTZ**

14.1 Kein Anleihegläubiger darf gegen die Anleiheemittentin einen Insolvenzantrag oder sonstige Anträge für die Zwecke der Insolvenzeröffnung, der Liquidierung, des Gläubigerschutzes, der Ernennung eines Insolvenzverwalters oder von Personen in ähnlichen Funktionen stellen, und jeder Anleihegläubiger verzichtet unwiderruflich auf sein Recht, solche Anträge zu stellen.

14.2 Kein Anleihegläubiger darf Insolvenz-, Liquidations- oder sonstigen Verfahren, welche Änderungen der Zahlungsrangfolge gemäß diesen Anleihebedingungen bewirken würden, beitreten, und jeder Anleihegläubiger verzichtet unwiderruflich auf sein Recht, solch einem Verfahren beizutreten.

15. **VORLEGUNGSFRIST**

Die Vorlegungsfrist gemäß § 801 Abs. 1 Satz 1 BGB für die Schuldverschreibungen wird auf 10 (zehn) Jahre verkürzt. Die Verjährungsfrist für Ansprüche aus den Schuldverschreibungen, die innerhalb der Vorlegungsfrist zur Zahlung vorgelegt wurden, beträgt 2 (zwei) Jahre von dem Ende der betreffenden Vorlegungsfrist an.

16. **ZAHLSTELLEN**

16.1 *Zahlstelle*. Die Anleiheemittentin selbst ist die anfängliche Zahlstelle.

16.2 *Ersetzung der Zahlstelle*. Die Anleiheemittentin ist berechtigt, Kreditinstitute als Zahlstellen zu bestellen. Die Anleiheemittentin ist weiterhin berechtigt, die Bestellung eines Kreditinstituts zur Zahlstelle zu widerrufen. Jede solche Bestellung oder jeder solcher Widerruf der Bestellung ist unverzüglich gemäß nachfolgender Ziffer 18 (*Mitteilungen*) oder, falls dies nicht möglich sein sollte, in sonstiger Weise öffentlich bekannt zu machen.

16.3 *Haftung der Zahlstelle*. Die Zahlstelle haftet dafür, dass sie Erklärungen abgibt, nicht abgibt oder entgegennimmt oder Handlungen vornimmt oder unterlässt, nur, wenn und soweit sie die Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns verletzt hat.

16.4 *Rechtsverhältnisse der Zahlstelle*. Die Zahlstelle ist in ihrer jeweiligen Funktion ausschließlich Beauftragte der Anleiheemittentin. Zwischen der Zahlstelle einerseits und den Anleihegläubigern andererseits besteht kein Auftrags- oder Treuhandverhältnis. Die Zahlstelle ist von den Beschränkungen des § 181 BGB und etwaigen gleichartigen Beschränkungen des anwendbaren Rechts anderer Rechtsordnungen befreit.

17. **ERSETZUNG**

17.1 *Ersetzung*. Die Anleiheemittentin ist jederzeit berechtigt, ohne Zustimmung der Anleihegläubiger im Wege (i) der Abtretung bzw. Vertragsübernahme oder (ii) einer gesellschaftsrechtlichen Umstrukturierung eine andere Gesellschaft an ihrer Stelle als Hauptschuldnerin und Hauptgläubigerin (die "Nachfolgerin") für alle Verpflichtungen und Rechte aus und im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen, den Genussscheinen sowie sonstigen, mit diesen Verträgen zusammenhängenden Verträge einzusetzen, allerdings nur sofern

(a) sie sich nicht mit einer Zahlung auf die Schuldverschreibungen in Verzug befindet;

(b) die Nachfolgerin alle Rechte und Verpflichtungen der Anleiheemittentin in Bezug auf die Schuldverschreibungen übernimmt;

(c) die Anleiheemittentin und die Nachfolgerin alle erforderlichen Genehmigungen erhalten haben und berechtigt sind, die zur Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen zahlbaren Beträge in Euro zu zahlen, ohne verpflichtet zu sein, in dem Land, in dem die Nachfolgerin oder die Anleiheemittentin ihren jeweiligen Sitz oder Steuersitz haben, erhobene Steuern oder andere Abgaben jeder Art abzuziehen oder einzubehalten;

(d) die Nachfolgerin sich verpflichtet hat, die Investoren hinsichtlich solcher Steuern, Abgaben oder behördlichen Lasten freizustellen, die den Anleihegläubigern bezüglich der Ersetzung auferlegt werden; und

(e) die Ersetzung nicht zu einer erhöhten Belastung der (i) Nachfolgerin oder (ii) ihrer Anteilseigner (für den Fall einer Kapitalgesellschaft) bzw. Gesellschafter (für den Fall einer Personengesellschaft) mit Kapitalertrag oder sonstiger Abzugssteuer, etwaiger Vermögensteuer oder der Gewerbeertrag oder sonstiger Ertragsteuer führt, es sei denn diese erhöhte Belastung wird zugunsten der Nachfolgerin und/oder ihrer Anteilseigner bzw. Gesellschafter ausgeglichen.

17.2 *Bekanntmachung der Ersetzung*. Jedwede Ersetzung gemäß dieser Ziffer 17 ist den Anleihegläubigern unverzüglich nach Maßgabe nachfolgender Ziffer 18 (*Mitteilungen*) bekannt zu machen.

17.3 *Änderung von Bezugnahmen*. Im Fall einer Ersetzung gilt jedwede Bezugnahme in diese Anleihebedingungen auf die Anleiheemittentin ab dem Zeitpunkt der Ersetzung als Bezugnahme auf die Nachfolgerin und jedwede Bezugnahme auf die Rechtsordnung, in dem die Anleiheemittentin ihren Sitz hat, als Bezugnahme auf die Rechtsordnung, in dem die Nachfolgerin ihren Sitz hat.

18. **MITTEILUNGEN**

18.1 *Anleiheemittentin*. Mitteilungen des Gläubigers gegenüber der Anleiheemittentin haben an die Zahlstelle zu erfolgen.

18.2 *Anleihegläubiger***.** Alle die Schuldverschreibungen betreffenden Bekanntmachungen werden, soweit sämtliche Gläubiger der Anleiheemittentin bekannt sind, diesen unmittelbar mitgeteilt oder andernfalls im Bundesanzeiger veröffentlicht.

18.3 *Sprache und Schriftform*. Sämtliche Mitteilungen im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen müssen in deutscher Sprache und schriftlich erfolgen.

19. **SONSTIGES**

19.1 *Schuldverschreibungsgesetz*. Für die Schuldverschreibungen gelten die Regelungen des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen in der jeweils gültigen Fassung (das "**Schuldverschreibungsgesetz**"). Die Anleihegläubiger können nach Maßgabe des Schuldverschreibungsgesetzes in einer Gläubigerversammlung durch Mehrheitsbeschluss im Rahmen einer Abstimmung ohne Versammlung Änderungen dieser Anleihebedingungen zustimmen und zur Wahrnehmung ihrer Rechte einen gemeinsamen Vertreter für alle Gläubiger bestellen. Der gemeinsame Vertreter hat die Aufgaben und Befugnisse, welche ihm durch Gesetz oder von den Anleihegläubigern durch Mehrheitsbeschluss eingeräumt wurden. Er hat die Weisungen der Anleihegläubiger zu befolgen. Soweit er zur Geltendmachung von Rechten der Anleihegläubiger ermächtigt ist, sind die einzelnen Anleihegläubiger zur selbständigen Geltendmachung dieser Rechte nicht befugt, es sei denn, der Mehrheitsbeschluss sieht dies ausdrücklich vor. Über seine Tätigkeit hat der gemeinsame Vertreter den Anleihegläubigern zu berichten. Für die Abberufung und die sonstigen Rechte und Pflichten des gemeinsamen Vertreters gelten die Vorschriften des Schuldverschreibungsgesetzes in seiner jeweils gültigen Fassung entsprechend.

19.2 *Ersetzung von Schuldverschreibungsurkunden*. Falls eine Schuldverschreibungsurkunde verloren geht, gestohlen, verstümmelt, beschädigt oder zerstört wird, kann sie bei der Zahlstelle ersetzt werden, vorbehaltlich anwendbaren Rechts. Verbrieft eine Schuldverschreibungsurkunde mehrere Schuldverschreibungen, kann diese auf Antrag bei der Zahlstelle durch mehrere Schuldverschreibungsurkunden, die einzelne der Schuldverschreibungen verbriefen, ersetzt werden, vorbehaltlich anwendbaren Rechts. Der Anspruchsteller erstattet diejenigen Kosten, die mit dem Austausch verbunden sind und die aus von der Anleiheemittentin zumutbarer Weise geforderten Beweis-, Sicherheits- und Freistellungsgründen angefallen sind.

19.3 *Rückerwerb*. Die Anleiheemittentin darf die Schuldverschreibungen teilweise oder vollständig zurückerwerben. In diesen Fällen ist die Anleiheemittentin berechtigt und verpflichtet, allen Anleihegläubigern gleichermaßen die Möglichkeit zum Rückerwerb der Schuldverschreibungen zum Nennbetrag oder zu einem sich am inneren Wert (*fair value*) orientierenden Preis anzubieten. Sofern die Zahl der Schuldverschreibungen für die der Anleiheemittentin Annahmeerklärungen der Anleihegläubiger zugegangen sind, die zum Rückerwerb angebotene Anzahl übersteigt, erfolgt die vom jeweiligen Anleihegläubiger zu erwerbende Anzahl an Schuldverschreibungen, nur anteilig entsprechend der vom jeweiligen Anleihegläubiger gehaltenen Schuldverschreibungen, wobei der sich ergebende Betrag jeweils auf volle Stückzahlen abzurunden ist. Ein darüber hinausgehender Anspruch der Anleihegläubiger auf Rückerwerb von Schuldverschreibungen besteht nicht. Eine von der oder für die Anleiheemittentin zurückgekaufte Schuldverschreibung kann von der Anleiheemittentin gehalten, an die bisherigen Anleihegläubiger erneut verkauft oder entwertet werden. Entwertete oder von der Anleiheemittentin gehaltene Schuldverschreibungen vermitteln keinen Anspruch auf Verzinsung.

19.4 *Speicherung personenbezogener Daten*. Der Anleihegläubiger stimmt mit seiner Unterschrift unter dem Zeichnungsvertrag zur Zeichnung der Schuldverschreibungen zu, dass seine Daten in gemeinsamen Datenbanken geführt, gespeichert und, soweit erforderlich, an die zuständigen Berater der Anleiheemittentin zur Verarbeitung und Speicherung weitergegeben werden. Die Daten werden nur zu Zwecken der Durchführung der für die Verwaltung der Schuldverschreibungen notwendigen Maßnahmen erhoben, verarbeitet und genutzt.

19.5 *Salvatorische Klausel***.** Sollte eine der Bestimmungen dieser Anleihebedingungen ganz oder teilweise unwirksam und undurchführbar sein oder werden, so bleibt die Wirksamkeit oder

die Durchführbarkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung soll, soweit rechtlich möglich, eine dem Sinn und wirtschaftlichen Zweck dieser Anleihebedingungen zum Zeitpunkt der Begebung der Schuldverschreibungen entsprechende Regelung gelten. Unter Umständen, unter denen sich diese Anleihebedingungen als unvollständig erweisen, soll eine ergänzende Auslegung, die dem Sinn und Zweck dieser Anleihebedingungen entspricht, unter angemessener Berücksichtigung der berechtigten Interessen der beteiligten Parteien erfolgen.

19.6 *Ausschluss gewisser luxemburgischer Bestimmungen.* In Übereinstimmung mit Artikel 66 des Luxemburger Verbriefungsgesetzes vom 22. März 2004 finden die Artikel 470-3 bis 470-19 des luxemburgischen Gesetzes vom 10. August 1915 über Handelsgesellschaften, in der jeweils geltenden Fassung, keine Anwendung auf die Schuldverschreibungen.

19.7 *Anwendbares Recht***.** Form und Inhalt der Schuldverschreibungen sowie sämtliche sich aus oder im Zusammenhang mit diesen Anleihebedingungen ergebenden Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger, der Anleiheemittentin und der Zahlstelle bestimmen sich in jeder Hinsicht nach dem deutschen Recht.

19.8 *Gerichtsstand***.** Ausschließlicher Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesen Schuldverschreibungsbedingungen gegen die Anleiheemittentin ist Kiel.

* * * * * *

ANLAGE 2 – GENUSSSCHEINBEDINGUNGEN

DFK Deutsches Finanzkontor AG

Handelsregister des Amtsgerichts Kiel/Deutschland, HRB 6936 KI

Genussscheinbedingungen

1. **DEFINITIONEN UND AUSLEGUNG**

Sofern aus dem Zusammenhang nicht etwas anderes hervorgeht, haben die nachstehenden Begriffe folgende Bedeutung:

"**Ausgefallene Gewinnausschüttung**" bezeichnet eine Gewinnausschüttung, welche aufgrund nachfolgender Ziffer 7.3 (*Ausschluss der Gewinnausschüttung*) nicht gezahlt wurde.

"**Besserungsperiode**": wie in nachfolgender Ziffer 10.2 (*Zusätzliche Rückzahlungsbeträge*) definiert.

Der "**Bilanzgewinn**" errechnet sich aus dem nicht konsolidierten Jahresüberschuss oder Jahresfehlbetrag der Genussschein-Emittentin, zuzüglich des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr, abzüglich des Verlustvortrags aus dem Vorjahr, zuzüglich der Entnahmen aus Kapital- und Gewinnrücklagen, abzüglich der Einstellungen in Gewinnrücklagen, und zwar jeweils in Übereinstimmung und nach Maßgabe der deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften (einschließlich des HGB) sowie sonstigen zum maßgeblichen Zeitpunkt anwendbaren deutschen Rechts.

Ein "**Bilanzverlust**" liegt dann vor, wenn die nicht konsolidierte Jahresbilanz der Genussschein-Emittentin keinen Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr, auf das sich die Gewinnausschüttung bezieht, ausweist.

"**Buchwert**" bezeichnet den handelsrechtlichen Buchwert der Genussscheine, so wie dieser in der Bilanz der Genussschein-Emittentin für das jeweilige Geschäftsjahr der Genussschein-Emittentin festgestellt wurde.

Ein "**Deutsches Steuerereignis**" liegt vor, wenn aufgrund einer Gesetzesänderung (oder einer Änderung von darunter erlassenen Bestimmungen und Vorschriften) der Bundesrepublik Deutschland oder einer ihrer Gebietskörperschaften oder einer ihrer Steuerbehörden, oder als Folge einer Änderung der offiziellen Auslegung oder Anwendung solcher Gesetze, Bestimmungen oder Vorschriften durch eine gesetzgebende Körperschaft, ein Gericht, eine Regierungsstelle oder eine Aufsichtsbehörde (einschließlich des Erlasses von Gesetzen sowie der Bekanntmachung gerichtlicher oder aufsichtsrechtlicher Entscheidungen), Gewinnausschüttungen, die von der Genussschein-Emittentin auf die Genussscheine zu zahlen sind von der Genussschein-Emittentin nicht mehr für die Zwecke der deutschen Körperschafts- und Gewerbesteuer abzugsfähig sind und die Genussschein-Emittentin dieses Risiko nicht durch das Ergreifen zumutbarer Maßnahmen abwenden kann.

"**DFK-Schuldverschreibungen**" bezeichnet vom Genussschein-Inhaber als Emittent im Zusammenhang mit den Genussscheinen begebene Order-Schuldverschreibungen.

"**Genussschein-Emittentin**": wie in nachfolgender Ziffer 2 (*Begebung und Einteilung der Genussscheine*) definiert.

"**Genussschein-Inhaber**": wie in nachfolgender Ziffer 3.1 (*Erwerb von Genussscheinen*) definiert.

"**Genussscheins-Rückzahlungsbetrag**" bezeichnet, in Bezug auf bestimmte Genussscheine und deren Rückzahlungstag, entweder den Buchwert der betreffenden Genussscheine, so wie dieser in der Bilanz der Genussschein-Emittentin für das Geschäftsjahr der Genussschein-Emittentin festgestellt wurde, das dem Rückzahlungstag unmittelbar voranging, oder den Gesamtnennbetrag der betreffenden Genussscheine, je nachdem, welcher Betrag niedriger ist.

"**Geschäftstag**" bezeichnet jeden Tag, an dem Banken an den Standorten Kaltenkirchen und Luxemburg für den ordentlichen Geschäftsverkehr geöffnet sind.

"**Gewinnausschüttungszahlung**": wie in nachfolgender Ziffer 7.1 (*Fälligkeit von Gewinnausschüttungen*).

"**Gewinnperiode**" bezeichnet jeweils den Zeitraum vom 1. Juli eines Jahres (einschließlich) bis zum 30. Juni (einschließlich) des darauffolgenden Jahres.

Ein "**Jahresfehlbetrag**" liegt dann vor, wenn die nicht konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung der Genussschein-Emittentin auf Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des deutschen HGB keinen Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr in Bezug auf die maßgebliche Gewinnausschüttung ausweist.

"**Korrespondierenden Schuldverschreibungen**": wie in nachfolgender Ziffer 3.2 (*Nennbetrag und Höhe der Zeichnung*) definiert.

Ein "**Luxemburg-Steuerereignis**" liegt dann vor, wenn der Genussschein-Inhaber verpflichtet ist oder verpflichtet sein wird, Einbehalte oder Abzüge auf die unter den DFK-Schuldverschreibungen zu zahlenden Beträge vorzunehmen und der Genussschein-Inhaber diese Verpflichtung nicht durch das Ergreifen zumutbarer Maßnahmen abwenden kann.

"**Rückzahlungstag**": wie in nachfolgender Ziffer 6 (*Gewinnausschüttung auf die Genussscheine*) definiert.

Ein "**Steuer-Rückerstattungsereignis**" liegt vor, wenn insbesondere aufgrund einer Gesetzesänderung (oder einer Änderung von darunter erlassenen Bestimmungen und Vorschriften) in der Bundesrepublik Deutschland oder einer ihrer Gebietskörperschaften oder einer ihrer Steuerbehörden, oder als Folge einer Änderung der offiziellen Auslegung oder Anwendung solcher Gesetze, Bestimmungen oder Vorschriften durch eine gesetzgebende Körperschaft, ein Gericht, eine Regierungsstelle oder eine Aufsichtsbehörde (einschließlich des

Erlasses von Gesetzen sowie der Bekanntmachung gerichtlicher oder aufsichtsrechtlicher Entscheidungen) der Genussschein-Inhaber keine Anrechnung bzw. Rückerstattung des vollständigen Betrages der gezahlten deutschen Kapitalertragsteuer (einschließlich des Solidaritätszuschlages) erhält und der Genussschein-Inhaber dieses Risiko nicht durch das Ergreifen zumutbarer Maßnahmen abwenden kann.

"**Zeichnungs- und Begebungsvertrag**" bezeichnet jeden Zeichnungs- und Begebungsvertrag zwischen der Genussschein-Emittentin und dem Genussschein-Inhaber in Bezug auf Genussscheine.

"**Zinsberechnungsmethode**" bezeichnet die Berechnung von Zinsen für einen kürzeren Zeitraum als ein Jahr auf Grundlage der Anzahl der tatsächlich vergangenen Tage des betreffenden Zinsberechnungszeitraums geteilt durch die Anzahl der Tage (365 oder 366) in dem jeweiligen Zinsjahr.

"**Zusätzlichen Beträge**": wie in nachfolgender Ziffer 11 (*Steuern*) definiert.

"**Zusätzliche Rückzahlungsbeträge**": wie in nachfolgender Ziffer 10.2 (*Zusätzliche Rückzahlungsbeträge*) definiert.

"**Zusätzliche Rückzahlungstage**" sind entweder (i) der 30. Juni des jeweiligen Jahres, in dem ein Zusätzlicher Rückzahlungsbetrag zahlbar ist, oder, falls dies kein Geschäftstag ist, der darauffolgende Geschäftstag, oder (ii) falls am 30. Juni des Jahres, in dem ein Zusätzlicher Rückzahlungsbetrag zahlbar ist, der Jahresabschluss der Genussschein-Emittentin für das am 30. Juni dieses Jahres beendete Geschäftsjahr noch nicht festgestellt ist, den auf die Feststellung folgenden Geschäftstag, je nachdem, welcher Tag der spätere ist.

2. BEGEBUNG UND EINTEILUNG DER GENUSSSCHEINE

2.1 *Begebung.* Die DFK Deutsches Finanzkontor AG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Kiel/Bundesrepublik Deutschland unter der Nr. HRB 6936 KI (nachfolgend die "**Genussschein-Emittentin**") gewährt gemäß von der Gesellschafterversammlung erteilter Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Gesellschafter gegen die Einzahlung von Genussscheinkapital Genussscheine bis zu einem Gesamtnennbetrag von Euro 20.000.000,00 (in Worten: zwanzig Millionen Euro).

2.2 *Verbriefung.* Die Genussscheine werden jeweils in Inhaber-Teilschuldverschreibung als Urkunde verbrieft. Erwirbt der Genussschein-Inhaber (wie in nachfolgender Ziffer 3.1 (*Erwerb von Genussscheinen*) definiert) gleichzeitig mehrere Genussscheine, werden diese in einer einzelnen Schuldverschreibungsurkunde verbrieft. Die Genussscheine lauten auf den Inhaber des Genussscheins und sind eingeteilt in untereinander gleichberechtigte Genussscheine in Höhe von jeweils Euro 10,00 (zehn 00/100).

2.3 *Keine Platzierungsgarantie.* Eine Verpflichtung der Genussschein-Emittentin zur vollständigen Platzierung der Genussscheine besteht nicht. Es liegt im freien Ermessen des Vorstands, die Zeichnung jederzeit ohne Nennung von Gründen durch Beschluss des Vorstands vorzeitig zu schließen.

3. ERWERB VON GENUSSSCHEINEN

3.1 *Angebot an weniger als 150 natürliche oder juristische Personen pro Mitgliedstaat.* Die Genussscheine werden gemäß Artikel 1 Abs. 4(b) der Verordnung (EU) 2017/1129 ausschließlich der Deutsches Finanzkontor S.A., eingetragen im Luxemburger Handelsregister (*Registre de Commerce et des Sociétés*) unter der Nr. B227961, handelnd für das Compartment DFK 2020-1 (der "**Genussschein-Inhaber**"), angeboten. Zudem erfolgt das Angebot im Rahmen einer Verbriefungstransaktion gemäß dem Luxemburger Verbriefungsgesetz vom 22. März 2004. Der Genussschein-Inhaber kann Genussscheine durch Zeichnung und Annahme durch den Vorstand der Genussschein-Emittentin erwerben.

3.2 *Nennbetrag und Höhe der Zeichnung.* Genussscheine können im Nennbetrag von Euro 10,00 einzeln gezeichnet werden. Der Genussschein-Inhaber kann Genussscheine in der Zahl und Höhe zeichnen, in der DFK-Schuldverschreibungen durch Anleger (ausgenommen das Agio der DFK-Schuldverschreibungen) gezeichnet wurden (die "**Korrespondierenden Schuldverschreibungen**"). Die Zahl der Genussscheine muss den gezeichneten DFK-Schuldverschreibungen entsprechen.

3.3 *Zeichnungs- und Begebungsvertrag*. Der Zeichnungs- und Begebungsvertrag kommt durch Abgabe des entsprechenden Zeichnungsantrags und durch die Annahme durch die Genussschein-Emittentin zustande. Der Antrag und die Annahme bedürften der Schriftform oder telekommunikativen Übermittlung entweder als Fernkopie(n) per Telefax oder als elektronische Kopie(n) (pdf, tif etc.) per E-Mail.

3.4 *Zahlung des Zeichnungsbetrages.*

(a) Der Genussschein-Inhaber hat die Zeichnungssumme für die ihm zugeteilten Genussscheine auf das im Zeichnungs- und Begebungsvertrag angegebene Konto der Genussschein-Emittentin zu zahlen. Die Zeichnungssumme muss innerhalb einer Frist von 90 (neunzig) Tagen nach dem Zustandekommen des Zeichnungs- und Begebungsvertrages (d.h. dem Datum der Gegenzeichnung des unterzeichneten Zeichnungs- und Begebungsvertrages durch die Genussschein-Emittentin) auf das darin angegebene Konto eingezahlt werden.

(b) Zahlt der Genussschein-Inhaber unter einem von ihm gezeichneten Genussschein fällige Beträge nicht fristgemäß, so

(i) kann die Genussschein-Emittentin Zinsen in Höhe des gesetzlichen Zinssatzes (zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 5 % p.a. (fünf Prozent per annum) über dem jeweils gültigen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB) in Rechnung stellen;

(ii) steht der Genussschein-Emittentin gegenüber dem Genussschein-Inhaber ein Zurückbehaltungsrecht und ein Aufrechnungsrecht in Höhe der fälligen aber von dem Genussschein-Inhaber noch nicht geleisteten Einzahlungsbeträge zu; und

(iii) darf die Genussschein-Emittentin nach Ablauf eines Monats, ohne dass die fällige Zahlung erfolgt ist, den betreffenden Genussschein kündigen. In diesem Fall werden dem Genussschein-Inhaber etwaige bereits geleistete Teilzahlungen innerhalb von 2 Wochen nach Erklärung des Rücktritts erstattet.

3.5 *Kürzung der Genussscheine.* Die Genussschein-Emittentin darf gezeichnete Genussscheine kürzen, wenn und soweit

(a) der Genussschein-Inhaber die fällige Einzahlung des Genussscheinkapitals teilweise nicht fristgerecht gemäß vorgenannter Ziffer 3.4 (*Zahlung des Zeichnungsbetrages*) erbringt,

(b) der Gesamtbetrag des Angebots der Vermögensanlage erreicht ist oder

(c) die Zeichnung vorzeitig geschlossen wird.

Vom Genussschein-Inhaber zu viel gezahlte Beträge werden auf das der Genussschein-Emittentin mitgeteilte Konto unverzüglich zurücküberwiesen.

3.6 *Zahlstelle.* Sämtliche gemäß diesen Genussscheinbedingungen von der Genussschein-Emittentin zu zahlenden Beträge (insbesondere Zinsen und Rückzahlungen) sind von der Genussschein-Emittentin als Zahlstelle direkt an den Genussschein-Inhaber gemäß vorgenannter Ziffer 3.4 (*Zahlung des Zeichnungsbetrages*) zu zahlen. Die Genussschein-Emittentin ist berechtigt, durch Bekanntmachung gemäß nachfolgender Ziffer 14 (*Bekanntmachungen*) einen Dritten als Zahlstelle zu benennen, der die bisherige Zahlstelle ersetzt, oder die Bestellung zur Zahlstelle zu widerrufen.

4. QUALIFIZIERTER RANGRÜCKTRITT

4.1 *Zweck.* Zur Vermeidung einer Zahlungsunfähigkeit (§ 17 InsO) und einer Überschuldung (§ 19 InsO) wird nach Maßgabe der nachfolgenden Ziffern 4.2 (*Rangrücktritt in der Insolvenz*) bis 4.4 (*Klarstellung*) ein qualifizierter Rangrücktritt vereinbart.

4.2 *Rangrücktritt in der Insolvenz.* In einem etwaigen Insolvenz- oder Liquidationsverfahren über das Vermögen der Genussschein-Emittentin tritt der Genussschein-Inhaber in seiner Eigenschaft als Gläubiger der Genussschein-Emittentin mit allen seinen gegenwärtig bestehenden und künftigen Rückzahlungs- und Zinsansprüchen, die aus den Genussscheinen folgen, sowie allen gegenwärtig bestehenden und künftigen sonstigen Ansprüchen gegen die Genussschein-Emittentin gemäß §§ 19 Abs. 2 und § 39 Abs. 2 InsO im Rang hinter sämtliche gegenwärtig bestehende und künftige Verbindlichkeiten der Genussschein-Emittentin im Sinne der §§ 38 und 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO, die nicht einem ebensolchen Rangrücktritt unterliegen, zurück.

4.3 *Vorinsolvenzliche Rückzahlungssperre.* Außerhalb des Insolvenz- oder Liquidationsverfahrens über das Vermögen der Genussschein-Emittentin kann der Genussschein-Inhaber die Befriedigung der Rückzahlungs- und Zinsansprüche, die aus den Genussscheinen folgen, sowie aller sonstiger Ansprüche gegen die Genussschein-Emittentin nur aus dem sonstigen, die Schulden der Genussschein-Emittentin übersteigenden freien Vermögen, aus künftigen Gewinnen oder aus einem Liquidationsüberschuss verlangen, soweit durch die Befriedigung eine Zahlungsunfähigkeit, drohende Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung weder ausgelöst noch vertieft wird.

4.4 *Klarstellung.* Zur Klarstellung:

(a) Der Nachrang gemäß dieser Ziffer 4 ist auch zugunsten der anderen Gläubiger der Genussschein-Emittentin vereinbart (echter Vertrag zugunsten Dritter gemäß § 328 Abs. 1 BGB);

(b) der Nachrang dieser Ziffer 4 schließt während seiner Geltung die Erfüllbarkeit der Forderungen der Genussschein-Inhaber aus; und

(c) die Regelung dieser Ziffer 4 stellt keinen Verzicht oder Erlass der Forderungen der Genussschein-Inhaber dar.

5. AUFRECHNUNGSAUSSCHLUSS

Die Aufrechnung mit den Ansprüchen aus den Genussscheinen gegen Forderungen der Genussschein-Emittentin oder umgekehrt ist ausgeschlossen, es sei denn, diese Forderungen sind unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif.

6. GEWINNAUSSCHÜTTUNG AUF DIE GENUSSSCHEINE

Als Gegenleistung für die Bereitstellung des Genussscheinkapitals (und ausschließlich in Bezug auf das eingezahlte Genussscheinkapital) stehen dem Genussschein-Inhaber vom Tag der Einzahlung des Genussscheinkapitals (einschließlich) bis zum Tag, zu dem das Genussscheinkapital aufgrund seiner Kündigung zur Rückzahlung fällig wird (der "**Rückzahlungstag**") (ausschließlich) und vorbehaltlich nachfolgender Ziffer 7 (*Zahlung der Gewinnausschüttungen, Zahlungsaufschub, Verfall von Gewinnausschüttungen*) Gewinnausschüttungen zu, in Höhe von in Höhe von 7 % p.a. (sieben Prozent per annum) des jeweiligen Genussscheinkapitals zu. Gewinnausschüttungen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr werden auf Grundlage der Zinsberechnungsmethode berechnet.

7. ZAHLUNG DER GEWINNAUSSCHÜTTUNGEN, ZAHLUNGSAUFSCHUB, VERFALL VON GEWINNAUSSCHÜTTUNGEN

7.1 *Fälligkeit von Gewinnausschüttungen.* Vorbehaltlich der Bestimmungen vorgenannter Ziffer 4 (*Qualifizierter Rangrücktritt*) und nachfolgender Ziffern 7.3 (*Ausschluss der Gewinnausschüttung*) bis 7.5 (*Verfall Ausgefallener Gewinnausschüttungen und der Gewinnausschüttung für die letzte Gewinnperiode*) wird jede Gewinnausschüttung zur Zahlung fällig entweder (i) am 30. Juni eines Jahres nach Ablauf der maßgeblichen Gewinnperiode oder, falls dies kein Geschäftstag ist, am darauf folgenden Geschäftstag, oder (ii), falls an dem 30. Juni, der auf das Ende der maßgeblichen Gewinnperiode folgt, der Jahresabschlusses der Genussschein-Emittentin für das Geschäftsjahr, auf das sich die maßgebliche Gewinnperiode bezieht, noch nicht festgestellt ist, an dem auf die Feststellung folgenden Geschäftstag, je nachdem, welcher

Tag der spätere ist (jeweils eine "**Gewinnausschüttungszahlung**").

7.2 *Zahlung an Geschäftstagen; kein Ausgleich bei verspäteter Zahlung*. Falls der Tag, an dem eine Gewinnausschüttungszahlung gemäß vorgenannter Ziffer 7.1 (*Fälligkeit von Gewinnausschüttungen*) fällig wird, kein Geschäftstag ist, verschiebt sich die Fälligkeit auf den nächstfolgenden Geschäftstag; aufgrund einer solchen Verschiebung erfolgt keine Zahlung von Zinsen und keine Zahlung von weiteren Gewinnausschüttungen.

7.3 *Ausschluss der Gewinnausschüttung*. Eine Gewinnausschüttung für eine Gewinnperiode ist ausgeschlossen,

(a) falls und soweit eine solche Zahlung, ggf. unter Berücksichtigung der Nachzahlung Ausgefallener Gewinnausschüttungen gemäß nachfolgender Ziffer 7.4 (*Nachzahlung Ausgefallener Gewinnausschüttung*), zu einem Bilanzverlust in dem Geschäftsjahr der Genussschein-Emittentin, auf das sich die maßgebliche Gewinnperiode bezieht, führen oder diesen erhöhen würde; oder

(b) wenn eine Herabsetzung der Genussscheine erfolgt ist, noch keine vollständige Heraufschreibung gemäß nachfolgender Ziffer 8.3 (*Gutschrift nach Verlustbeteiligung*) stattgefunden hat.

7.4 *Nachzahlung Ausgefallener Gewinnausschüttung*. Ausgefallene Gewinnausschüttungen sind aus den Bilanzgewinnen nachfolgender Gewinnperioden, die dem Rückzahlungstag vorausgehen, nachzuzahlen. Die Nachzahlung erfolgt am Rückzahlungstag für die Gewinnausschüttungszahlung der jeweils nächsten Gewinnperiode, in der ein Bilanzgewinn zur Verfügung steht. Reicht der Bilanzgewinn der jeweils letzten Gewinnperiode zur Zahlung der Ausgefallenen Gewinnausschüttungen sowie der Gewinnausschüttung für die jeweils letzte Gewinnperiode nicht aus, erfolgen Zahlungen zunächst auf die Ausgefallenen Gewinnausschüttungen und erst danach auf die Gewinnausschüttung. Ausgefallene Gewinnausschüttungen werden nicht verzinst.

7.5 *Verfall Ausgefallener Gewinnausschüttungen und der Gewinnausschüttung für die letzte Gewinnperiode*. Ausgefallene Gewinnausschüttungen und die Gewinnausschüttung für die letzte Gewinnperiode bis zum Wirksamkeitsdatum der Kündigung der betreffenden Genussscheine, die aufgrund vorgenannter Ziffern 7.3 (*Ausschluss der Gewinnausschüttung*) und 7.4 (*Nachzahlung Ausgefallener Gewinnausschüttung*) nicht spätestens am Rückzahlungstag gezahlt werden, verfallen am Rückzahlungstag endgültig. Ein derartiger Verfall stellt keinen Verzug und keine Pflichtverletzung der Genussschein-Emittentin dar.

8. VERLUSTBETEILIGUNG

8.1 *Verlustbeteiligung*. An einem Bilanzverlust nehmen die Genussscheine im Verhältnis ihres Buchwerts zum Gesamtbuchwert aller am Bilanzverlust teilnehmenden Kapitalanteile der Genussschein-Emittentin und untereinander gleichrangig durch Herabsetzung ihres Rückzahlungsbetrages teil.

8.2 *Begrenzung der Verlustbeteiligung auf Nennbetrag*. Die Gesamtverlustbeteiligung der Genussscheine ist auf ihren Nennbetrag beschränkt.

8.3 *Gutschrift nach Verlustbeteiligung*. Nach einer Herabsetzung wird der Buchwert der Genussscheine in jedem der Herabsetzung nachfolgenden Geschäftsjahr der Genussschein-Emittentin bis zum Ablauf der Besserungsperiode bis zur vollständigen Höhe ihres Nennbetrages wieder hochgeschrieben, soweit hierdurch kein Jahresfehlbetrag entsteht oder erhöht würde. Die Gutschrift nach einer Herabsetzung geht der Rückführung des Stammkapitals und Einstellungen in die Rücklagen (mit Ausnahme der gesetzlichen Rücklage) der Genussschein-Emittentin vor.

8.4 *Keine Pflicht zur Aufdeckung stiller Reserven oder zur Auflösung bilanzieller Rücklagen*. Die Genussschein-Emittentin ist nicht verpflichtet, zur Vermeidung eines Jahresfehlbetrags oder eines Bilanzverlusts stille Reserven aufzudecken oder bilanzielle Rücklagen aufzulösen.

9. KEINE GESELLSCHAFTERRECHTE

Den Genussschein-Inhabern stehen keine Gesellschafterrechte, insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Hauptversammlung der Genussschein-Emittentin zu. Die Genussscheine gewähren keinen Anteil am Liquidationserlös.

10. LAUFZEIT, KÜNDIGUNG, RÜCKZAHLUNG

10.1 *Laufzeit und Kündigung*. Die Laufzeit der Genussscheine unbestimmt. Der Genussschein-Inhaber kann Genussscheine in dem Umfang kündigen, wie es erforderlich ist, um gekündigte Korrespondierende Schuldverschreibungen zurückzuzahlen. Die Kündigungsfrist beträgt 30 (dreißig) Tage. Vorbehaltlich vorgenannter Ziffer 4 (*Qualifizierter Rangrücktritt*) ist der Genussscheins-Rückzahlungsbetrag der gekündigten Genussscheine am Rückzahlungstag an die Genussschein-Inhaber zurückzuzahlen. Der Genussscheins-Rückzahlungsbetrag wird nicht verzinst.

10.2 *Zusätzliche Rückzahlungsbeträge*. Falls der am Rückzahlungstag zu zahlende Rückzahlungsbetrag niedriger ist als der Gesamtnennbetrag der betreffenden Genussscheine, stehen den Genussschein-Inhaber zusätzliche Rückzahlungsbeträge bis zur Höhe der Differenz zwischen dem Genussscheins-Rückzahlungsbetrag und dem Gesamtnennbetrag der betreffenden Genussscheine zu, falls und soweit in einem der vier auf das Ende der Laufzeit der Genussscheine folgenden Geschäftsjahre der Genussschein-Emittentin (die "**Besserungsperiode**") die Voraussetzung einer Gutschrift gemäß vorgenannter Ziffer 8.3 (*Gutschrift nach Verlustbeteiligung*) vorliegen (diese Beträge die "**Zusätzlichen Rückzahlungsbeträge**"). Etwaige Zusätzliche Rückzahlungsbeträge sind an dem jeweiligen Zusätzlichen Rückzahlungstag zu zahlen. Etwaige Zusätzliche Rückzahlungsbeträge werden nicht verzinst.

10.3 *Kündigung durch die Genussschein-Emittentin wegen steuerlicher Ereignisse*. Wenn ein Deutsches Steuerereignis, ein Steuer-Rückerstattungsereignis oder ein Luxemburg-Steuerereignis, eingetreten ist, ist die Genussschein-Emittentin berechtigt, die Genussscheine unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens 1 (einem) Jahr durch Mitteilung gemäß nachfolgender Ziffer 14 (*Bekanntmachungen*) zu kündigen. In diesen Fällen ist der Rückzahlungstag entweder (i) der 30. Juni des Jahres, welcher auf das Wirksamwerden der Kündigung folgt oder, falls dies kein Geschäftstag ist, der darauf folgende Geschäftstag, oder (ii), falls an dem 30. Juni des betreffenden Jahres der Jahresabschluss der Genussschein-Emittentin für das am vorherigen 30. Juni beendete Geschäftsjahr noch nicht festgestellt ist, der auf die Feststellung folgende Geschäftstag, je nachdem, welcher Tag der spätere ist. Die Verzinsungsregelung vorgenannter Ziffer 10.1 (*Laufzeit und Kündigung*) gilt in diesen Fällen entsprechend.

10.4 *Ausschluss der Kündigung aufgrund bestimmter Ereignisse*. Von Verschmelzungen, Umwandlungen oder Änderungen des Grundkapitals der Genussschein-Emittentin bleibt der Bestand der Genussscheine unberührt.

11. STEUERN

Sämtliche auf die Genussscheine zu zahlenden Beträge sind ohne Einbehalt oder Abzug von oder aufgrund gegenwärtiger oder zukünftiger Steuern oder sonstiger Abgaben gleich welcher Art zu leisten, von oder für Rechnung einer politischen Untergliederung oder Steuerbehörde von oder in der Bundesrepublik Deutschland auferlegt oder erhoben werden, es sei denn, ein solcher Einbehalt oder Abzug ist gesetzlich vorgeschrieben.

12. ZAHLUNG AN GESCHÄFTSTAGEN

Falls eine Zahlung auf die Genussscheine an einem Tag zu leisten ist, der kein Geschäftstag ist, so erfolgt die Zahlung am nächstfolgenden Geschäftstag. In diesem Fall steht dem Genussschein-Inhaber weder ein Zahlungsanspruch noch ein Anspruch auf Zinszahlungen oder eine andere Entschädigung wegen dieser Verzögerung zu.

13. BEGEBUNG WEITEREN FREMDKAPITALS

13.1 *Weiteres Fremdkapital.* Die Genussschein-Emittentin behält sich das Recht vor, Verträge über stille Gesellschaften oder Verträge über Genussrechte oder Genussscheine abzuschließen. Insbesondere behält sich die Genussschein-Emittentin vor, jederzeit weitere Genussscheine mit gleicher Ausstattung in der Weise zu begeben, dass sie mit den Genussscheinen zusammengefasst werden, eine einheitliche Tranche mit ihnen bilden und ihren Gesamtnennbetrag erhöhen. Der Begriff „Genussscheine" umfasst im Falle einer solchen Erhöhung auch solche zusätzlich begebenen Genussscheine. Der Genussschein-Inhaber erteilt unwiderruflich seine Zustimmung zu den Maßnahmen gemäß dieser Ziffer 13.1.

13.2 *Kein Bezugsrecht.* Ein Bezugsrecht des Genussschein-Inhabers bei einem neuen Genussscheinsangebot oder des Abschlusses der weiteren in vorgenannter Ziffer 13.1 beschriebenen Instrumente ist nur gegeben, wenn die Hauptversammlung der Genussschein-Emittentin dies beschließt.

13.3 *Kein Vorrang.* Die Genussschein-Inhaber haben keinen Anspruch darauf, dass ihre Zahlungsansprüche vorrangig vor den Zahlungsansprüchen bedient werden, die auf weitere Genussscheine oder die weiteren in vorgenannter Ziffer 13.1 beschriebenen Instrumente entfallen.

13.4 *Weitere Finanzinstrumente.* Die Genussschein-Emittentin ist auch berechtigt, andere vorrangige Finanzierungsinstrumente auszugeben oder zu begeben, einschließlich Bankdarlehen, Unternehmensanleihen, Inhaberschuldverschreibungen oder Wandelschuldverschreibungen.

14. BEKANNTMACHUNGEN

Bekanntmachungen der Genussschein-Emittentin, welche die Genussscheine betreffen, erfolgen nach Wahl der Genussschein-Emittentin an die der Genussschein-Emittentin mitgeteilte Anschrift des Genussschein-Inhabers oder im Bundesanzeiger.

15. ABGRENZUNG VON GESELLSCHAFTSRECHTEN

Die Genussscheine gewähren keine Mitgliedschaftsrechte, insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Hauptversammlung der Genussschein-Emittentin und kein Weisungsrecht gegenüber dem Vorstand der Genussschein-Emittentin.

16. ÜBERTRAGBARKEIT

Die Genussscheine und die Forderungen aus oder im Zusammenhang mit den Genussscheinen können nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Genussschein-Emittentin abgetreten, verpfändet oder anderweitig veräußert oder belastet werden.

17. SONSTIGES

17.1 *Ersetzung von Schuldverschreibungsurkunden.* Falls eine Schuldverschreibungsurkunde verloren geht, gestohlen, verstümmelt, beschädigt oder zerstört wird, kann sie bei der Zahlstelle ersetzt werden, vorbehaltlich anwendbaren Rechts. Verbrieft eine Schuldverschreibungsurkunde mehrere Genussscheine, kann diese auf Antrag bei der Zahlstelle durch mehrere Schuldverschreibungsurkunden, die einzelne der Genussscheine verbriefen, ersetzt werden, vorbehaltlich anwendbaren Rechts. Der Genussschein-Inhaber erstattet diejenigen Kosten, die mit dem Austausch verbunden sind und die aus von der Zahlstelle zumutbarer Weise geforderten Beweis-, Sicherheits- und Freistellungsgründen angefallen sind.

17.2 *Salvatorische Klausel.* Sollte eine der Bestimmungen dieser Genussscheinbedingungen ganz oder teilweise unwirksam und undurchführbar sein oder werden, so bleibt die Wirksamkeit oder die Durchführbarkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung soll, soweit rechtlich möglich, eine dem Sinn und wirtschaftlichen Zweck dieser Genussscheinbedingungen zum Zeitpunkt der Begebung der Genussscheine entsprechende Regelung gelten. Unter Umständen, unter denen sich diese Genussscheinbedingungen als unvollständig erweisen, soll eine ergänzende Auslegung, die dem Sinn und Zweck dieser Genussscheinbedingungen

entspricht, unter angemessener Berücksichtigung der berechtigten Interessen der beteiligten Parteien erfolgen.

17.3 *Anwendbares Recht*. Form und Inhalt der Genussscheine sowie die Rechte und Pflichten der Genussschein-Inhaber und der Genussschein-Emittentin bestimmen sich in jeder Hinsicht nach deutschem Recht und werden in Übereinstimmung damit ausgelegt.

17.4 *Gerichtsstand*. Jegliche aus oder im Zusammenhang mit den Genussscheinen entstehenden Klagen oder Verfahren unterliegen der ausschließlichen Zuständigkeit des Landgerichts Kiel, soweit nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen etwas anderes bestimmen.

* * * * *

.

ANLAGE 3 – DARLEHENSVERTRAG

DARLEHENSVERTRAG

vom 17. Februar 2020

zwischen der

Deutsches Finanzkontor S.A.
mit eingetragener Geschäftsanschrift 62, Avenue de la Liberté L-1930 Luxembourg, Großherzogtum Luxemburg
eingetragen im Handelsregister (*Registre de Commerce et des Sociétés*) Luxemburg
unter Nr. B227961
handelnd für das
Compartment DFK 2020-1

(der "**Darlehensnehmer**")

und der

DFK Deutsches Finanzkontor AG
mit eingetragener Geschäftsanschrift Gottlieb-Daimler-Straße 9, 24568 Kaltenkirchen
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Kiel/Deutschland
unter HRB 6936 KI

(der "**Darlehensgeber**")

Dieser Vertrag ist am vorgenannten Datum geschlossen zwischen dem Darlehensnehmer und dem Darlehensgeber (zusammen die "**Parteien**" und jede eine "**Partei**").

Präambel

(A) Der Darlehensnehmer beabsichtigt, am oder um den 17. Februar 2020 eine Anleihe von bis zu EUR 20.000.000,00 (zwanzig Millionen 00/100) zu begeben (die "**Schuldverschreibungen**") und den Emissionserlös ausschließlich zu dem Zweck zu verwenden, von dem Darlehensgeber ausgegebene Genussscheine im Gesamtnennbetrag von EUR 20.000.000,00 (zwanzig Millionen 00/100) (die "**Genussscheine**") zu erwerben. Eine Abschrift der Genussscheinbedingungen ist diesem Vertrag als Anlage 1 (*Genussscheinbedingungen*) beigefügt (die "**Genussscheinbedingungen**").

(B) Als Gegenleistung für die Bereitstellung des Genussscheinkapitals stehen dem Darlehensnehmer als Genussscheininhaber nach Maßgabe der Genussscheinbedingungen Gewinnausschüttungen zu, die jährlich nachträglich ausgeschüttet werden (die "**Gewinnausschüttungszahlungen**").

(C) Im Fall eines Bilanzverlustes wird der Buchwert der Genussscheine gemäß Ziffer 8 (*Verlustbeteiligung*) der Genussscheinbedingungen um den Betrag herabgesetzt, der der Verlustbeteiligung des Genussscheininhabers entspricht. Nach einer solchen Herabsetzung werden für eine bestimmte Besserungsperiode künftige Jahresüberschüsse für eine Gutschrift des Buchwerts der Genussscheine (eine "**Wiedergutschrift**") verwendet.

(D) Nach Maßgabe der Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen, von denen diesem Vertrag als Anlage 2 (*Anleihebedingungen*) eine Abschrift beigefügt ist (die "**Anleihebedingungen**"), sind die Inhaber der Wertpapiere (die "**Anleihegläubiger**") berechtigt, jährlich von den Gewinnausschüttungszahlungen abhängende Zinszahlungen auf die Wertpapiere (die "**Zinszahlungen**") zu erhalten.

(E) Wenn Gewinnausschüttungszahlungen (einschließlich der Zahlung Ausgefallener Gewinnausschüttungen, wie in den Genussscheinbedingungen definiert, die "**Ausgefallenen Gewinnausschüttungen**") an den Darlehensnehmer ausgeschüttet werden oder die Genussscheine nach einer Herabsetzung ihres Buchwerts gemäß Ziffer 8 (*Verlustbeteiligung*) der Genussscheinbedingungen wieder gutgeschrieben wird, ist der Darlehensgeber verpflichtet, von den ausgeschütteten Beträgen oder dem Betrag der Wiedergutschrift Kapitalertragsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag einzubehalten (jeweils ein "**Einbehalt**"), sofern nicht die Finanzbehörden Zahlungen an den Darlehensnehmer befreit haben. Einbehalte, die nach deutschem Steuerrecht dem Darlehensnehmer zuzurechnen sind, gelten als Vorauszahlung auf die von dem Darlehensnehmer geschuldete Körperschaftsteuer in Deutschland.

(F) Der Darlehensnehmer rechnet in jedem Jahr mit Steuererstattungsansprüchen gegenüber den deutschen Finanzbehörden (jeweils ein "**Steuererstattungsanspruch**") in Höhe der Beträge, um die die Vorauszahlungen in Form der Einbehalte ihre jeweilige tatsächliche Körperschaftsteuerschuld in Deutschland überschreiten.

(G) Da in dem Zeitraum zwischen dem jeweiligen Zeitpunkt des Einbehalts und dem Zeitpunkt der Zahlung des jeweiligen Steuererstattungsanspruch der Betrag des Steuererstattungsanspruchs noch nicht zur Zahlung von Zinsen auf die Schuldverschreibungen zur Verfügung steht, beabsichtigt der Darlehensgeber, dem Darlehensnehmer ein Darlehen zu gewähren, um dem Darlehensnehmer zu ermöglichen, seine Verpflichtungen zu Zinszahlungen auf die Schuldverschreibungen und zur vollständigen Wiedergutschrift der Genussscheine nach einer Herabsetzung ihres Buchwertes gemäß den Genussscheinbedingungen, jeweils in dem Umfang, in dem ein Einbehalt vorgenommen werden muss, zu erfüllen.

(H) Dieser Darlehensvertrag ist Teil einer Verbriefungstransaktion im Sinne des Luxemburger Verbriefungsgesetzes vom 22. März 2004 in der jeweils geltenden Fassung.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien was folgt:

1. **BEGRIFFSBESTIMMUNGEN UND AUSLEGUNG**

1.1 *Definitionen*. Soweit sich nicht aus einer ausdrücklichen Regelung in dem Darlehensvertrag und seinen Anlagen etwas anderes ergibt, haben die nachfolgenden Begriffe in dem Darlehensvertrag und seinen Anlagen die Ihnen nachfolgend zugewiesene Bedeutung:

"**Anleihebedingungen**": wie in Präambel (D) definiert.

"**Anleihegläubiger**": wie in Präambel (D) definiert.

"**Ausgefallene Gewinnausschüttung**": wie in Präambel (E) definiert.

"**Darlehensnehmer**": wie im Rubrum definiert.

"**Darlehensgeber**": wie im Rubrum definiert.

"**Einbehalt**": wie in Präambel (E) definiert.

"**Genussscheinbedingungen**": wie in Präambel (A) definiert.

"**Genussscheine**": wie in Präambel (A) definiert.

"**Geschäftstag**" bezeichnet jeden Tag, an dem Banken an den Standorten Kaltenkirchen und Luxemburg für den ordentlichen Geschäftsverkehr geöffnet sind.

"**Gewinnausschüttungszahlungen**": wie in Präambel (B) definiert.

"**Pflichtrückzahlung**": wie in nachfolgender Ziffer 5.1 (*Rückzahlungspflicht*) definiert.

"**Pflichtrückzahlungstag**": wie in nachfolgender Ziffer 5.1 (*Rückzahlungspflicht*) definiert.

"**Schuldverschreibungen**": wie in Präambel (A) definiert.

"**Steuererstattungsanspruch**": wie in Präambel (F) definiert.

"**Steuerrückzahlung**": wie in nachfolgender Ziffer 5.1 (*Rückzahlungspflicht*) definiert.

"**Wiedergutschrift**": wie in Präambel (C) definiert.

"**Zinszahlungen**": wie in Präambel (D) definiert.

1.2 *Bezugnahmen*. Soweit sich nicht aus einer ausdrücklichen Regelung in diesem Vertrag und seinen Anlagen etwas anderes ergibt, gelten

(a) Bezugnahmen auf diesen Vertrag, andere Verträge oder andere Dokumente auch als Bezugnahmen auf alle Änderungen und Ergänzungen dieser Verträge und Dokumente sowie auf alle an ihre Stelle tretenden Verträge oder Dokumente und

(b) Bezugnahmen auf natürliche und juristische Personen sowie Personenvereinigungen auch als Bezugnahmen auf diejenigen Personen und Personenvereinigungen, die durch Abtretung, Schuldübernahme oder sonstige Rechtsnachfolge ganz oder teilweise an deren Stelle treten.

1.3 *Überschriften*. Die Überschriften und Kurzbezeichnungen einzelner Absätze dieses Vertrages haben keine rechtliche Bedeutung und sind bei der Auslegung dieses Vertrages nicht heranzuziehen.

2. DARLEHEN

2.1 Der Darlehensgeber gewährt dem Darlehensnehmer nach Maßgabe dieses Vertrages ein revolvierendes Darlehen bis zur Gesamthöhe von EUR 475.000,00 (vierhundertfünfundsiebzigtausend 00/100).

2.2 Zurückgezahlte Darlehensbeträge können neu in Anspruch genommen werden, sofern die übrigen Voraussetzungen für eine Auszahlung gemäß diesem Vertrag erfüllt sind.

3. AUSZAHLUNG

Der Darlehensgeber wird an

(a) jedem Tag, an dem eine Gewinnausschüttungszahlung und/oder eine Nachzahlung Ausgefallener Gewinnausschüttungen fällig wird; und

(b) jedem Tag, an dem eine Wiedergutschrift auf den Buchwert der Genussscheine gemäß den Bestimmungen der Genussscheinbedingungen tatsächlich erfolgt

(jeder ein "**Auszahlungstag**") eine Darlehensauszahlung in folgender Höhe vornehmen (jede eine "**Darlehensauszahlung**"):

(i) Falls Darlehensauszahlungen gemäß vorgenanntem Buchstaben (a) erfolgen, erfolgen diese in Höhe des Betrages, der dem Einbehalt von der Gewinnausschüttungszahlung bzw. Zahlung der Ausgefallenen Gewinnausschüttung entspricht, die an dem betreffenden Auszahlungszahltag fällig wird; und

(ii) falls Darlehensauszahlungen gemäß vorgenanntem Buchstaben (b) erfolgen, sind diese in Höhe des Betrages zu zahlen, der dem Einbehalt von der Wiedergutschrift entspricht, die an dem betreffenden Auszahlungszahltag tatsächlich erfolgt.

4. MITTELVERWENDUNG

Der Darlehensnehmer darf das Darlehen im Rahmen des Unternehmenszweckes ausschließlich wie folgt verwenden:

(a) im Falle von Darlehensauszahlungen, die gemäß vorgenannter Ziffer (a) (*Auszahlung*) fällig sind, zur Finanzierung seiner Verpflichtungen, an den jeweiligen Fälligkeitstagen Zinszahlungen an die Anleihegläubiger nach Maßgabe der Anleihebedingungen zu leisten; und

(b) im Falle von gemäß vorgenannter Ziffer (b) (Auszahlung) geleisteten Darlehensauszahlungen zur Auffüllung des Genussscheinkapitals.

5. RÜCKZAHLUNG

5.1 *Rückzahlungspflicht.* Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, unverzüglich nach Erhalt von Zahlungen aufgrund von Steuererstattungsansprüchen (jede eine "**Steuerrückzahlung**") das Darlehen an den Darlehensgeber in Höhe des Betrages der betreffenden Steuerrückzahlungen zurückzuzahlen (jede solche Zahlung eine "**Pflichtrückzahlung**" und jeder Fälligkeitstag einer solchen Zahlung ein "**Pflichtrückzahlungstag**").

5.2 *Vorzeitige Rückzahlung.* Der Darlehensnehmer ist zur vorzeitigen Rückzahlung des Darlehens ausschließlich dann berechtigt, wenn es für den Darlehensgeber in Deutschland ungesetzlich wird, irgendeine seiner in diesem Vertrag vorgesehenen Verpflichtungen zu erfüllen oder den Fortbestand des Darlehens zu ermöglichen. Die Kündigungsfrist beträgt in diesem Fall fünf Geschäftstage.

5.3 *Verbleibende Darlehenssalden.* Nach vollständiger Rückzahlung der Schuldverschreibungen und Rückzahlung des Darlehens aus allen verfügbaren Steuererstattungsansprüchen ist der Darlehensnehmer verpflichtet, etwa verbleibende Darlehenssalden aus sonstigen ihm tatsächlich zur Verfügung stehenden Barmitteln zurückzuführen, soweit diese nicht zur Aufrechterhaltung seiner Existenz erforderlich sind.

5.4 *Limited Recourse.* Vorbehaltlich vorgenannter Ziffer 5.3 (*Verbleibende Darlehenssalden*) sind die Ansprüche des Darlehensgebers gegen den Darlehensnehmer auf Rückzahlung von Darlehensauszahlungen sowie alle anderen Zahlungsverpflichtungen des Darlehensnehmers gemäß diesem Vertrag mit Ausnahme der Verpflichtung zur Zahlung aufgelaufener Zinsen durch die Barmittel begrenzt, welche der Darlehensnehmer tatsächlich in Anbetracht von Steuererstattungsansprüchen erhalten hat. Die Ansprüche des Darlehensgebers auf Zahlung von Zinsen sind durch die verbleibenden und dem Darlehensnehmer tatsächlich zur Verfügung stehenden Barmittel begrenzt. Sie sind gegenüber fälligen Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen nachrangig und erst nach deren vollständiger Befriedigung zahlbar. Der Darlehensnehmer verfügt über keine anderen Mittel zur Erfüllung seiner Verbindlichkeiten, und dieser Vertrag begründet demgemäß keinerlei Zahlungsverbindlichkeiten des Darlehensnehmers über diese Beträge hinaus.

5.5 *Insolvenzantragsverzicht.* Der Darlehensgeber darf weder die Vermögenswerte des Darlehensnehmers pfänden oder Konkurs-, Insolvenz-, überwachte Geschäftsführungs- (*gestion contrôlée*), Zahlungsaufschubs-, Vergleichs-, Stillhalteverfahren oder ein ähnliches Verfahren beantragen oder diesen zustimmen, soweit nicht gesetzlich vorgeschrieben.

6. **ZINSEN**

6.1 *Allgemeine Zinsregelungen.* Jeder in Anspruch genommene Darlehensbetrag wird von dem Tag der Auszahlung bis zum Tag, an dem der zu seiner Rückzahlung erforderliche Betrag auf ein Konto des Darlehensgebers gutgeschrieben wird, verzinst.

6.2 *Zinszahlungstermine.* Der Darlehensnehmer zahlt die für einen in Anspruch genommenen Darlehensbetrag anfallenden Zinsen an jedem Pflichtrückzahlungstag.

6.3 *Zinsen.* Für den Zeitraum vom jeweiligen Auszahlungszahltag (einschließlich) bis zum jeweiligen Rückzahlungstag (ausschließlich) zahlt der Darlehensnehmer dem Darlehensgeber Zinsen zu einem Zinssatz von 12,00 % p.a. (zwölf Prozent per annum). Eine Bereitstellungsgebühr für nicht in Anspruch genommene Darlehensbeträge fällt nicht an.

6.4 *Berechnung.* Die Zinsen werden berechnet, indem der anwendbare Zinssatz mit der tatsächlichen Anzahl von Tagen, die in diesem Zeitraum verstrichen sind (wobei jeweils der Auszahlungszahltag einbezogen und der Rückzahlungstag nicht einbezogen wird) multipliziert, das Ergebnis durch die tatsächliche Anzahl der Tage (365 oder 366) im jeweiligen Zinsjahr dividiert und der so ermittelte Zinssatz auf das Darlehen angewendet wird.

7. **ALLGEMEINE VERPFLICHTUNGEN**

Bis zur Erfüllung aller Zahlungsverpflichtungen des Darlehensnehmers gemäß diesem Vertrag wird der Darlehensnehmer

(a) sämtliche Genehmigungen, Zustimmungen, Billigungen, Beschlüsse, Zulassungen, Befreiungen, Einreichungen oder Registrierungen, die gemäß Gesetz oder anderen Vorschriften erforderlich sind, um sie in die Lage zu versetzen, ihre Verpflichtungen aufgrund dieses Vertrages zu erfüllen und die Rechtmäßigkeit, Wirksamkeit, Durchsetzbarkeit und Zulässigkeit dieses Vertrages als Beweismittel in Deutschland sicherzustellen, unverzüglich einholen, einhalten und alles Erforderliche unternehmen, damit diese uneingeschränkt wirksam bleiben; und

(b) sämtliche Gesetze, denen sie unterliegt, in jeder Hinsicht einhalten, soweit die Nichteinhaltung solcher Gesetze ihre Fähigkeit zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aufgrund dieses Vertrages erheblich beeinträchtigen würde.

8. **KÜNDIGUNG**

8.1 *Kündigungsgründe*. Der Darlehensgeber kann die in nachfolgender Ziffer 8.2 (*Rechtsfolgen eines Kündigungsgrundes*) genannten Rechte ausüben, falls ein Ereignis eintritt, das einen wichtigen Grund darstellt. Insbesondere stellen die nachfolgend genannten Ereignisse einen wichtigen Grund dar:

(a) *Nichtzahlung*. Der Darlehensnehmer kommt einer Zahlungsverpflichtung gegenüber dem Darlehensgeber aus diesem Vertrag nicht pünktlich nach, es sei denn die Nichtzahlung beruht auf einem technischen Fehler außerhalb der Kontrolle des Darlehensnehmers und die Zahlung wird bis zum Ablauf des fünften Geschäftstag nach Fälligkeit nachgeholt.

(b) *Sonstige Pflichtverletzungen*. Der Darlehensnehmer erfüllt eine Verpflichtung gemäß diesem Vertrag (mit Ausnahme der in vorgenanntem Buchstaben (a) (Nichtzahlung) genannten) nicht, es sei denn, dass:

(i) die Nichterfüllung geheilt werden kann und innerhalb von 5 (fünf) Geschäftstagen geheilt wird, nachdem der Darlehensgeber den Darlehensnehmer benachrichtigt hat oder der Darlehensnehmer von ihrer Nichterfüllung Kenntnis erlangt; oder

(ii) dieses Ereignis keine erheblichen Auswirkungen auf die Fähigkeit des Darlehensnehmers zur Leistung von Zinszahlungen und Tilgungszahlungen gemäß diesem Vertrag hat.

(c) *Unrichtige Erklärungen.* Eine vom Darlehensnehmer in diesem Vertrag oder nach Abschluss dieses Vertrages im Zusammenhang mit dem Darlehen abgegebene schriftliche Erklärung, Bestätigung oder Zusicherung ist zum Zeitpunkt, in dem sie abgegeben wird oder als erneut abgegeben gilt, in einem wesentlichen Punkt unrichtig, irreführend oder unvollständig, es sei denn, dass die Tatsachen und Umstände, die die falsche Darstellung verursacht haben, keine erheblichen Auswirkungen auf die Fähigkeit des Darlehensnehmers zur Leistung von Zinszahlungen und Tilgungszahlungen gemäß diesem Vertrag haben.

(d) *Insolvenz oder Vergleich.* Eines der folgenden Ereignisse tritt beim Darlehensnehmer ein:

(i) ein Eröffnungsgrund für ein Insolvenzverfahren;

(ii) Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens soweit dieser nicht offensichtlich unbegründet ist oder (im Fall der Antragstellung durch einen Gläubiger des Darlehensnehmer) nicht innerhalb von dreißig Tagen zurückgewiesen oder -genommen wird;

(iii) Anordnung von Sicherungsmaßnahmen;

(iv) Eröffnung des Insolvenzverfahrens oder Ablehnung der Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse; und/oder

(v) Aufnahme von Verhandlungen mit einem oder mehreren seiner Gläubiger (mit Ausnahme der Finanzierungsparteien) über einen Forderungsverzicht oder einen Zahlungsaufschub.

(e) *Auflösung oder Geschäftseinstellung.* Der Darlehensnehmer wird durch Beschluss oder kraft Gesetzes aufgelöst oder stellt seinen Geschäftsbetrieb ein.

(f) *Änderungen der aufsichtsrechtlichen Rahmenbedingungen.* Die Gewährung des Darlehens erfordert nach Luxemburger Recht eine Banklizenz.

(g) *Wesentliche nachteilige Änderung.* Der Geschäftsbetrieb oder die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage des Darlehensnehmers verändern sich dergestalt, dass nach vernünftiger Einschätzung des Darlehensgebers die Erfüllung von Zahlungsverpflichtungen des Darlehensnehmers aus diesem Vertrag (auch unter Verwertung eventueller Sicherheiten) gefährdet oder wesentlich verzögert wird.

8.2 *Rechtsfolgen eines Kündigungsgrundes*. Tritt ein Kündigungsgrund ein, kann der Darlehensgeber diesen Vertrag ganz oder teilweise kündigen mit der Folge, dass

(a) seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag erlöschen; und

(b) er die sofortige vollständige oder teilweise Rückzahlung der ausstehenden Darlehensbeträge zusammen mit den aufgelaufenen Zinsen und den sonstigen nach diesem Vertrag geschuldeten Beträgen fordern kann.

9. WECHSEL DER PARTEIEN

Keine Partei ist berechtigt, ihre jeweiligen Rechte aus diesem Vertrag ganz oder teilweise abzutreten oder zu übertragen oder ihre jeweiligen Verpflichtungen gemäß diesem Vertrag ganz oder teilweise ohne die vorherige Zustimmung der jeweils anderen Partei zu übertragen.

10. ZAHLUNGEN

10.1 *Aufrechnungsverbot*. Keine Partei ist berechtigt, eine fällige Verpflichtung, die eine von ihnen schuldet, gegen eine fällige Verpflichtung aufzurechnen, die die andere von ihnen schuldet, unabhängig vom Zahlungsort oder der Währung jeder Verpflichtung oder ob diese sich auf diesen Vertrag bezieht oder nicht.

10.2 *Geschäftstagskonvention*. Jede Zahlung, die an einem Tag fällig ist, der kein Geschäftstag ist, hat am darauf folgenden Geschäftstag zu erfolgen.

11. ERKLÄRUNGEN UND MITTEILUNGEN

11.1 *Adressen*. Erklärungen oder Mitteilungen im Zusammenhang mit diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Sie sind im Original und, falls erforderlich, vorab per Telefax und E-Mail zu übermitteln. Ungeachtet der Wirksamkeit und Rechtzeitigkeit der Telefax- oder E-Mail-Übermittlung muss unverzüglich zusätzlich ein Original übermittelt werden. Sämtliche Erklärungen oder Mitteilungen im Zusammenhang mit diesem Vertrag sind an die folgenden Adressen zu übermitteln:

Darlehensgeber:
DFK Deutsches Finanzkontor AG
Gottlieb-Daimler-Straße 9
24568 Kaltenkirchen
Deutschland
Fax:+ 49 (0)4191 910002
E-Mail: info@dfkag.de

Darlehensnehmer:
Deutsches Finanzkontor S.A.
62, Avenue de la Liberté
L-1930 Luxembourg
Großherzogtum Luxemburg
Fax: +352 26377826
E-Mail: info@dfksa.com

11.2 *Elektronische Form*. Erklärungen und Mitteilungen, die mittels eines elektronischen Dokumentes abgesetzt werden, genügen der Schriftform gemäß vorgenannter Ziffer 11.1 (Adressen), wenn der jeweilige Aussteller der Erklärung oder Mitteilung dieser seinen Namen hinzufügt und das elektronische Dokument als elektronische Kopie(n) (pdf, tif etc.) per E-Mail übermittelt wird.

11.3 *Änderungen*. Eine Änderung der in vorgenannter Ziffer 11.1 (Adressen) enthaltenen Firmenbezeichnungen und Anschriften ist für Zwecke dieses Vertrages erst verbindlich, wenn sie dem anderen Vertragspartner schriftlich mitgeteilt worden ist.

12. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

12.1 *Teilunwirksamkeit und Regelungslücken*. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder sollte dieser Vertrag eine Regelungslücke enthalten, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages hiervon unberührt. Die Parteien werden eine unwirksame Bestimmung durch eine Regelung ersetzen, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt. Eine Regelungslücke werden die Parteien durch eine dem Sinn und Zweck dieses Vertrages am besten entsprechende Regelung ausfüllen.

12.2 *Schriftform.* Ergänzungen und Änderungen dieses Vertrages (einschließlich dieser Ziffer 12.2) bedürfen der Schriftform.

13. ANWENDBARES RECHT UND GERICHTSSTAND

13.1 *Anwendbares Recht*: Dieser Vertrag und alle außervertraglichen Ansprüche im Zusammenhang mit diesem Vertrag unterliegen deutschem Recht.

13.2 *Nicht ausschließlicher Gerichtsstand*. Nicht ausschließlicher Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Vertrag, einschließlich Streitigkeiten über seine Wirksamkeit, ist Kiel.

* * * * *

Anlage 1 – Genussscheinbedingungen [*** *omissis* ***]

[*** *omissis* ***]

Anlage 2 – Anleihebedingungen

[*** *omissis* ***]

Unterschriften

.

ANLAGE 4 – JAHRESABSCHLUSS EMITTENTIN 2018

Deutsches Finanzkontor S.A.

Aktiengesellschaft

Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr mit Abschluss zum 31. Dezember 2018

R.C.S. Luxembourg : B 227.961
Gezeichnetes Kapital : 30.000,- EUR

Adresse:
62, Avenue de la Liberté
L-1930 Luxembourg

Deutsches Finanzkontor S.A.
Aktiengesellschaft

INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT	1 - 3
BILANZ	4 - 5
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	6 - 7
NOTIZEN ZUM JAHRESABSCHLUSS	8 - 12

NOTIZ 1 - ALLGEMEINES
NOTIZ 2 - PRINZIPIEN, REGELN UND GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG
NOTIZ 3 - GEZEICHNETES KAPITAL UND AGIO
NOTIZ 4 - GESETZLICHE RÜCKLAGE
NOTIZ 5 - BEWEGUNGEN DES GESCHÄFTSJAHRES AUF DEN POSTEN RÜCKLAGEN UND ERGEBNISSE
NOTIZ 6 - RÜCKSTELLUNGEN FÜR LATENTE STEUERN
NOTIZ 7 - RÜCKSTELLUNGEN FÜR SONSTIGE RISIKEN UND AUFWENDUNGEN
NOTIZ 8 - VERBINDLICHKEITEN
NOTIZ 9 - BEDEUTENDE OPERATIONEN AUSSERHALB DER BILANZ
NOTIZ 10 - FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN AUSSERHALB DER BILANZ
NOTIZ 11 - NETTOUMSATZERLÖSE
NOTIZ 12 - VERPFLICHTUNGEN IM BEREICH DER ALTERSVERSORGUNG
NOTIZ 13 - AUßERORDENTLICHE ELEMENTE
NOTIZ 14 - MITARBEITER
NOTIZ 15 - EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Ernst & Young
Société anonyme

35E, Avenue John F. Kennedy
L-1855 Luxembourg

B.P. 780
L-2017 Luxembourg

Tel: +352 42 124 1

R.C.S. Luxembourg B 47 771
TVA LU 16063074

www.ey.com/luxembourg

Building a better working world

Bericht des Réviseur d'entreprises agréé

An die Gesellschafter,
Deutsches Finanzkontor S.A.
62, Avenue de la Liberté
L-1930 Luxembourg

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der Deutsches Finanzkontor S.A. (die "Gesellschaft") - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 2. August 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang mit einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden - geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt der beigefügte Jahresabschluss in Übereinstimmung mit den in Luxemburg geltenden gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen betreffend die Aufstellung und Darstellung des Jahresabschlusses ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie der Ertragslage für den Zeitraum vom 2. August 2018 bis zum 31. Dezember 2018.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir führten unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem Gesetz über die Prüfungstätigkeit (Gesetz vom 23. Juli 2016) und nach den für Luxemburg von der Commission de Surveillance du Secteur Financier ("CSSF") angenommenen internationalen Prüfungsstandards ("ISA") durch. Unsere Verantwortung gemäß dem Gesetz vom 23. July 2016 und den ISA-Standards wird im Abschnitt « Verantwortung des Réviseur d'entreprises agréé für die Jahresabschlussprüfung » weitergehend beschrieben. Wir sind unabhängig von der Gesellschaft in Übereinstimmung mit dem für Luxemburg von der CSSF angenommenen „International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants" („IESBA Code") zusammen mit den beruflichen Verhaltensanforderungen, welche wir im Rahmen der Jahresabschlussprüfung einzuhalten haben und haben alle sonstigen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Verhaltensanforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Verantwortung des Verwaltungsrats für den Jahresabschluss

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit den in Luxemburg geltenden gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen zur Aufstellung des Jahresabschlusses und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig erachtet, um die Aufstellung und Darstellung des Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der Verwaltungsrat verantwortlich für die Beurteilung der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit und - sofern einschlägig - Angaben zu Sachverhalten zu machen, die im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit stehen, und die Annahme der Unternehmensfortführung als Rechnungslegungsgrundsatz zu nutzen, sofern nicht der Verwaltungsrat beabsichtigt die Gesellschaft zu liquidieren, die Geschäftstätigkeit einzustellen oder keine andere realistische Alternative mehr hat, als so zu handeln.

Verantwortung des Réviseur d'entreprises agréé für die Jahresabschlussprüfung

Die Zielsetzung unserer Prüfung ist es, eine hinreichende Sicherheit zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist und darüber einen Bericht des Réviseur d'entreprises agréé, welcher unser Prüfungsurteil enthält, zu erteilen. Hinreichende Sicherheit entspricht einem hohen Grad an Sicherheit, ist aber keine Garantie dafür, dass eine Prüfung in Übereinstimmung mit dem Gesetz vom 23. Juli 2016 und nach den für Luxemburg von der CSSF angenommenen ISAs stets eine wesentliche falsche Darstellung, falls vorhanden, aufdeckt. Falsche Darstellungen können entweder aus Unrichtigkeiten oder aus Verstößen resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise davon ausgegangen werden kann, dass diese individuell oder insgesamt, die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Im Rahmen einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem Gesetz vom 23. Juli 2016 und nach den für Luxemburg von der CSSF angenommenen ISAs üben wir unser pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- Identifizieren und beurteilen wir das Risiko von wesentlichen falschen Darstellungen im Jahresabschluss aus Unrichtigkeiten oder Verstößen, planen und führen Prüfungshandlungen durch als Antwort auf diese Risiken und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und angemessen sind, um als Grundlage für das Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Angaben bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- Gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.

- Beurteilen wir die Angemessenheit der von dem Verwaltungsrat angewandten Bilanzierungsmethoden, der rechnungslegungsrelevanten Schätzungen und den entsprechenden Anhangangaben.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

- Schlussfolgern wir über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch den Verwaltungsrat 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 könnten. Sollten wir schlussfolgern, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet im Bericht des Réviseur d'entreprises agréé auf die dazugehörigen Anhangangaben zum Jahresabschluss hinzuweisen oder, falls die Angaben unangemessen sind, das Prüfungsurteil zu modifizieren. Diese Schlussfolgerungen basieren auf der Grundlage der bis zum Datum des Berichts des Réviseur d'entreprises agréé erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- Beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses, einschließlich der Anhangangaben und beurteilen, ob dieser die zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse sachgerecht darstellt.

Wir kommunizieren mit den für die Überwachung Verantwortlichen, unter anderem den geplanten Prüfungsumfang und Zeitraum sowie wesentliche Prüfungsfeststellungen einschließlich wesentlicher Schwächen im internen Kontrollsystem, welche wir im Rahmen der Prüfung identifizieren.

Ernst & Young
Société anonyme
Cabinet de révision agréé

Jeannot Weyer

Luxemburg, 11. Oktober 2019

A member firm of Ernst & Young Global Limited

RCSL-Nr.: B227961	Kennziffer: 2018 2207 692
	eCDF Eingangsdatum: 11/10/2019

VERKÜRZTE BILANZ

Geschäftsjahr vom 01 02/08/2018 **bis** 02 31/12/2018 *(in* 03 EUR *)*

Deutsches Finanzkontor S.A.

62, Avenue de la Liberté
L-1930 Luxembourg

AKTIVA

	Referenz(en)		Laufendes Geschäftsjahr		Voriges Geschäftsjahr
A. Ausstehende Einlagen auf das gezeichnete Kapital	1101	101		102	
I. Nicht eingefordertes gezeichnetes Kapital	1103	103		104	
II. Eingefordertes, nicht eingezahltes gezeichnetes Kapital	1105	105		106	
B. Aufwendungen für die Errichtung und Erweiterung des Unternehmens	1107	107		108	
C. Anlagevermögen	1109	109		110	
I. Immaterielle Anlagewerte	1111	111		112	
II. Sachanlagen	1125	125		126	
III. Finanzanlagen	1135	135		136	
D. Umlaufvermögen	1151	151	29.787,76	152	
I. Vorräte	1153	153		154	
II. Forderungen	1163	163		164	
a) mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	1203	203		204	
b) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1205	205		206	
III. Wertpapiere	1189	189		190	
IV. Guthaben bei Kreditinstituten, Postscheckguthaben, Schecks und Kassenbestand	1197	197	29.787,76	198	
E. Rechnungsabgrenzungsposten	1199	199		200	
SUMME (AKTIVA)		201	29.787,76	202	0,00

Die Anhänge sind integraler Bestandteil der Jahresabschlüsse

RCSL-Nr.: B227961	Kennziffer: 2018 2207 692

PASSIVA

		Referenz(en)		Laufendes Geschäftsjahr		Voriges Geschäftsjahr
A.	**Eigenkapital**	1301	301	23.087,76	302	
I.	Gezeichnetes Kapital	1303 Notiz 3	303	30.000,00	304	
II.	Agio	1305	305		306	
III.	Neubewertungsrücklagen	1307	307		308	
IV.	Rücklagen	1309	309		310	
V.	Ergebnisvortrag	1319	319		320	
VI.	Ergebnis des Geschäftsjahres	1321 Notiz 5	321	-6.912,24	322	
VII.	Vorabdividenden	1323	323		324	
VIII.	Investitionszulagen	1325	325		326	
B.	**Rückstellungen**	1331	331		332	
C.	**Verbindlichkeiten**	1435 Notiz 8	435	6.700,00	436	
a)	mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	1453	453	6.700,00	454	
b)	mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1455	455		456	
D.	**Rechnungsabgrenzungsposten**	1403	403		404	
	SUMME (PASSIVA)		405	29.787,76	406	0,00

Die Anhänge sind integraler Bestandteil der Jahresabschlüsse

Registre de Commerce et des Sociétés
Numéro RCS : B227961
Référence de dépôt : L190181979
Déposé le 02/09/2019

UFTWBPP20190822T13563501_001

RCSL-Nr. : B227961	Kennziffer: 2018 2207 692
	eCDF Eingangsdatum: 22/08/2019

VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Geschäftsjahr vom 01 02/08/2018 **bis** 02 31/12/2018 *(in* 03 EUR *)*

Deutsches Finanzkontor S.A.

62, Avenue de la Liberté
L-1930 Luxembourg

VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	Referenz(en)	Laufendes Geschäftsjahr	Voriges Geschäftsjahr
1. bis 5. Rohergebnis	1651	651 -6.778,49	652
6. Personalaufwand	1605	605	606
a) Löhne und Gehälter	1607	607	608
b) Soziale Aufwendungen	1609	609	610
i) Altersversorgung	1653	653	654
ii) Sonstige soziale Aufwendungen	1655	655	656
c) Sonstiger Personalaufwand	1613	613	614
7. Wertberichtigungen	1657	657	658
a) zu Aufwendungen für die Errichtung und Erweiterung des Unternehmens und zu Sachanlagen und immateriellen Anlagewerten	1659	659	660
b) von Gegenständen des Umlaufvermögens	1661	661	662
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1621	621	622

Die Anhänge sind integraler Bestandteil der Jahresabschlüsse

UFTWBPP20190822T13563501_001

RCSL-Nr.: B227961	Kennziffer: 2018 2207 692

		Referenz(en)	Laufendes Geschäftsjahr	Voriges Geschäftsjahr
9. Erträge aus Beteiligungen		1715	715	716
a)	aus verbundenen Unternehmen	1717	717	718
b)	sonstige Beteiligungserträge	1719	719	720
10. Erträge aus sonstigen Wertpapieren und Forderungen des Anlagevermögens		1721	721	722
a)	aus verbundenen Unternehmen	1723	723	724
b)	sonstige Erträge die nicht unter a) enthalten sind	1725	725	726
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1727	727	728
a)	aus verbundenen Unternehmen	1729	729	730
b)	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1731	731	732
12. Teil der Ergebnisse nach der Equity Methode		1663	663	664
13. Wertberichtigungen zu Finanzanlagen und zu Wertpapieren des Umlaufvermögens		1665	665	666
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1627	627	628
a)	an verbundene Unternehmen	1629	629	630
b)	sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1631	631	632
15. Steuern auf das Ergebnis		1635	635	636
16. Ergebnis nach Steuern		1667	667 -6.778,49	668
17. Sonstige Steuern, soweit nicht unter den Posten 1-16 enthalten		1637	637 -133,75	638
18. Ergebnis des Geschäftsjahres		1669	669 -6.912,24	670

Die Anhänge sind integraler Bestandteil der Jahresabschlüsse

Deutsches Finanzkontor S.A.

Aktiengesellschaft
Anhang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2018
62, Avenue de la Liberté L-1930 Luxembourg
R.C.S. Luxembourg B 227.961

NOTIZ 1 - ALLGEMEINES

Die Deutsches Finanzkontor S.A. wurde ursprünglich am 2. August 2018 gegründet in Form einer Aktiengesellschaft luxemburgischen Rechts auf unbegrenzte Dauer.

Der Gesellschaftssitz befindet sich in der 62, Avenue de la Liberté in L-1930 Luxembourg.

Grundsätzlich beginnt das Geschäftsjahr am 1. Januar und endet am 31. Dezember eines jeden Jahres. Aufgrund der Gründung der Gesselschaft am 2. August 2018 beginnt das Geschäftsjahr in 2018 abweichend erst am 2. August 2018 und endet dementschprechend am 31. Dezember 2018.

Der Zweck der Gesellschaft umfasst den Abschluss und die Durchführung von Transaktionen, die gemäß dem Verbriefungsgesetz zugelassen sind, einschließlich unter anderem des Erwerbs und der Übernahme, jegliche Weise, ob unmittelbar oder durch ein anderes Vehikel, von Risiken die von Ansprüchen, Gütern, Waren, strukturierten Produkten oder anderen Vermögenswerten (einschließlich jeder Art von Wertpapieren) abhängen, ob beweglich oder unbeweglich, materiell oder immateriell, Forderungen oder Verbindlichkeiten Dritter (einschließlich luxemburgischer oder ausländischer Gesellschaften) oder betreffend sämtliche oder Teile der von Dritten ausgeübten Tätigkeiten und die Begebung von Wertpapieren, deren Wert oder Ertrag nach Maßgabe des Verbriefungsgesetzes von solchen Risiken abhängt.
Sie darf insbesondere:
- durch Zeichnung, Kauf, Umtausch oder auf jede andere Weise Vermögenswerte erwerben, beliebige Vermögenswerte auf jede Weise halten und veräußern und/oder Risiken in Bezug auf beliebige Vermögenswerte übernehmen;
- jegliche Rechte, mit denen diese Vermögenswerte und Risiken versehen sind, ausüben;
- Kredite, auch Erlöse aus Kreditaufnahmen und/oder der Emission von Finanzinstrumenten, in dem vom Verbriefungsgesetz festgelegten Rahmen gewähren und/oder Kredite aufnehmen;
- in dem nach dem Verbriefungsgesetz zulässigen Rahmen Garantien übernehmen und/oder dingliche Sicherungsrechte auf ihre Vermögenswerte gewähren;
- Einlagen bei Banken oder anderen Depotstellen tätigen;
- Geldmittel einsammeln und auf den Inhaber oder auf den Namen lautenden Anleihen, Schuldverschreibungen und sonstige Schuldtitel sowie Finanzinstrumente begeben, um ihre Tätigkeiten im Rahmen ihres Unternehmensgegenstands auszuüben;
- Swaps, Optionen, Bezugsrechte, Forwards, Futures, Derivative, Pensions-, Wertpapierleih- und Devisentransaktionen sowie sonstige Instrumente oder Vereinbarungen abschleifen und aufrechterhalten, um Transaktionen einzeln oder auf Portfoliobasis abzusichern sowie im Allgemeinen jede Transaktion, jede Technik und jedes Instrument, das darauf gerichtet ist, sie gegen Kredit-, Devisen-, Zins- oder sonstige Risiken zu schützen;
- in Übereinstimmung mit Artikel 61 Abs. 1 des Verbriefungsgesetzes ihre Vermögenswerte gegen angemessene Gegenleistung bzw. gemäß der betreffenden Emissionsdokumentation übertragen;
- vorübergehende und/oder Nebenfinanzierungen für Verbriefungstransaktionen aufnehmen.
Die vorgenannte Aufzählung ist weder abschleifend noch einschränkend, unterliegt jedoch den Bestimmungen des Verbriefungsgesetzes.
Die Gesellschaft darf ihre geschäftlichen Aktivitäten entweder direkt oder durch eine andere Gesellschaft (einschließlich, aber nicht beschränkt auf Fonds) oder anderweitig ausüben lassen, solange dies nicht gegen das Verbriefungsgesetz verstößt. Unter keinen Umständen darf die Gesellschaft Wertpapiere dauerhaft, im Sinne des Luxemburger Verbriefungsgesetzes, an die Öffentlichkeit ausgeben.
Die Gesellschaft darf unter Ausschluss von Banktätigkeiten Transaktionen durchführen, die mittelbar oder unmittelbar mit ihrem Gesellschaftszweck zusammenhängen, und alle gesetzlich zulässigen Handlungen oder Befugnisse ausüben, die nach dem für die Gesellschaft geltenden Verbriefungsgesetz für Verbriefungsvehikel zulässig sind, die jeweils für die Erfüllung des vorgenannten Gesellschaftszwecks zugehörig und notwendig oder förderlich sind; vorausgesetzt, dass diese den vorgenannten Zwecken nicht entgegenstehen.

NOTIZ 2 - PRINZIPIEN, REGELN UND GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

2.1 Allgemeine Prinzipien

Der beiliegende Jahresabschluss ist erstellt gemäß dem Luxemburger Gesetz für Gesellschaften, sowie den allgemein anerkannten Grundsätzen ordnungsmäßiger Rechnungslegung.

Die Gesellschaft führt ihre Bücher in EURO und der Jahresabschluss ist in dieser Währung erstellt.

2.2 Wesentliche Bewertungsregeln

Die wesentlichen Bewertungsregeln, die vom Unternehmen angewendet werden, sind folgende:

2.2.1 Gründungskosten

Die Gründungskosten werden im Jahr der Gründung in der Gewinn- und Verlustrechnung gebucht.

2.2.2 Immaterielle Anlagewerte

Die immateriellen Anlagewerte sind zu dem Einkaufswert, plus Nebenkosten, oder zu den Anschaffungskosten, unter Abzug der Abschreibungen und Wertberichtigungen, angesetzt.

Die immateriellen Anlagewerte werden auf Basis der geschätzten Nutzungsdauer abgeschrieben.

Folgende Abschreibungssätze und Abschreibungsmethoden werden angewendet:

	Abschreibungs-Sätze	Abschreibungs-Methode
Konzessionen, Patente, Lizenzen, Marken und vergleichbare entgeltlich erworbene Rechte und Werte	25%	linear

2.2.3 Sachanlagen

Die Sachanlagen sind zu dem Einkaufswert, plus Nebenkosten, oder zu den Anschaffungskosten, unter Abzug der Abschreibungen und Wertberichtigungen, angesetzt.

Die Sachanlagen werden auf Basis der geschätzten Nutzungsdauer abgeschrieben.

Folgende Abschreibungssätze und Abschreibungsmethoden werden angewendet:

	Abschreibungs-Sätze	Abschreibungs-Methode
Bauten	2,00%	linear
Technische Anlagen und Maschinen	25,00%	linear
Sonstige Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung und Fuhrpark	20,00 und 33,33%	linear

Wenn die Gesellschaft feststellt, dass ein Aktiva eine dauerhafte Senkung seines Wertes erlitten hat, wird eine ergänzende Wertreduzierung durchgeführt, um diesen Verlust zu reflektieren. Diese Wertberichtigungen werden nicht in Betracht gezogen, falls ihre Begründung nicht mehr besteht.

2.2.4 Finanzanlagen

Die Finanzanlagen werden nach historischem Anschaffungspreis bewertet, der alle Kosten enthält, unter Abzug aller Wertberichtigungen. Die Wertberichtigungen der Finanzanlagen sind zeitlich auf die Nutzungsdauer begrenzt.

Wenn die Gesellschaft feststellt, dass ein Aktiva eine dauerhafte Senkung seines Wertes erlitten hat, wird eine ergänzende Wertreduzierung durchgeführt, um diesen Verlust zu reflektieren. Diese Wertberichtigungen werden nicht in Betracht gezogen, falls ihre Begründung nicht mehr besteht.

2.2.5 Vorräte

Der Anschaffungspreis des Warenbestandes wird nach der Methode des gewogenen Durchnittspreises, FIFO, FIRST-IN, FIRST-OUT, ermittelt. Wertberichtigungen werden individuell vorgenommen, falls der Marktpreis unter dem Anschaffungspreis liegt.

Der Anschaffungspreis der Roh- und Betriebsstoffe wird nach der Methode des gewogenen Durchnittspreises, FIFO, FIRST-IN, FIRST-OUT, ermittelt. Wertberichtigungen werden individuell vorgenommen, falls der Marktpreis unter dem Anschaffungspreis liegt.

Die in Ausführung befindlichen Erzeugnisse sowie die fertig gestellten Erzeugnisse werden zu ihrem Herstellungspreis ausgewiesen. Der Herstellungspreis setzt sich aus dem Anschaffungspreis der Roh- und Betriebsstoffe, den direkten Fertigungskosten sowie aus einem Anteil an den indirekten Kosten zusammen. Eine Wertberichtigung erfolgt, falls der geschätzte Veräußerungswert unter dem Herstellungspreis liegt.

Der Bestand an teilfertigen Arbeiten wird zum Einstandspreis bewertet.

2.2.6 Forderungen des Umlaufvermögen

Die Forderungen werden mit ihrem Nominalwert verbucht. Sie sind Gegenstand von Wertberichtigungen, wenn ihre Zahlung als zum Teil oder völlig unsicher betrachtet wird. Diese Wertberichtigungen werden nicht in Betracht gezogen, falls ihre Begründung nicht mehr besteht.

2.2.7 Wertpapiere

Die Wertpapiere werden mit ihrem Nominalwert verbucht. Sie sind Gegenstand von Wertberichtigungen, wenn ihre Zahlung als zum Teil oder völlig unsicher betrachtet wird. Diese Wertberichtigungen werden nicht in Betracht gezogen, falls ihre Begründung nicht mehr besteht.

2.2.8 Umrechnung der Fremdwährungen

Alle Geschäfte, die in einer anderen Währung als dem Euro getätigt worden sind, werden zu den am Tag der Verwirklichung gültigen Wechselkursen umgerechnet.

Die Gründungskosten, die Sachanlagen, die immateriellen Anlagewerte und die Finanzanlagen, welche in einer anderen Währung als dem EURO wiedergegeben sind, bleiben zu ihrem historischen Wechselkurs bestehen.

Erträge und Aufwendungen in anderen Währungen als dem EURO werden zu den am Tag der Verwirklichung gültigen Wechselkursen umgerechnet. Realisierte Wechselkursgewinne und -verluste und nicht realisierte Wechselkursverluste werden in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt; nicht realisierte Wechselkursgewinne werden nicht verbucht.

Alle anderen Aktiva- und Passivaposten, welche in einer anderen Währung als dem EURO wiedergegeben sind, werden individuell zu dem niedrigsten Wert, beziehungsweise zu dem höchsten Wert, zwischen dem historischen Wechselkurs und dem am Tage des Bilanzabschlusses geltenden Wechselkurs ausgewiesen. Realisierte Wechselkursgewinne und -verluste und nicht realisierte Wechselkursverluste werden in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt; nicht realisierte Wechselkursgewinne werden nicht verbucht.

2.2.9. Rückstellungen

Die Rückstellungen für Risiken und Aufwendungen haben zum Zweck Aufwendungen oder Schulden zu decken, die bezüglich ihrer Natur der Gesellschaft sind, jedoch am Jahresabschlussdatum entweder wegen ihrem entgültigen Betrag oder Eintrittsdatum unsicher sind.

Rückstellungen können auch gebildet werden um Aufwendungen zu decken, die aus dem Geschäftsjahr oder vorherigen Geschäftsjahren stammen und die bezüglich ihrer Natur der Gesellschaft sind, jedoch am Jahresabschlussdatum entweder wegen ihrem entgültigen Betrag oder Eintrittsdatum unsicher sind.

Die Steuerrückstellungen entsprechen den geschätzten jährlichen Steueraufwand der Gesellschaft. Falls für Vorjahre noch keine Besteuerung vorliegt, werden diese unter dem Posten "Steuerrückstellungen" verbucht. Die Steuervorauszahlungen werden im Aktiva verbucht, unter dem Posten "Sonstige Forderungen".

2.2.10 Rechnungsabgrenzungsposten der Bilanz

Dieser Posten enthält die verbuchten Aufwendungen und Erlöse, die vor dem Jahresabschlußdatum wahrgenommen wurden, jedoch einem folgenden Geschäftsjahr zuzuschreiben sind.

2.2.11 Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Nennwert angesetzt.

2.2.12 Netto-Umsatzerlöse

Netto-Umsatzerlöse sind die Erlöse aus dem Verkauf typischer Erzeugnisse der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der Gesellschaft, sowie die Erlöse der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit typischer Dienstleistungen nach Abzug der Preisnachlässe, der Mehrwertsteuer und anderer unmittelbar auf den Umsatz bezogener Steuern.

NOTIZ 3 - GEZEICHNETES KAPITAL UND AGIO

Die Gesellschaft Deutsches Finanzkontor S.A. ist mit einem gezeichneten Kapital von EUR 30.000,- gegründet worden, aufgeteilt in dreißigtausend (30.000) Aktien mit einem Nennwert von je einem Euro (1,- EUR), welche in voller Höhe eingezahlt worden sind.

Zum 31. Dezember 2018 ist das Gesellschaftkapital nicht angepasst worden.

Es gibt keine Genussscheine, Wandelschuldverschreibungen, Optionsscheine (Warrants), Optionen und vergleichbare Wertpapiere oder Rechte.

NOTIZ 4 - GESETZLICHE RÜCKLAGE

Jährlich werden 5% des Ergebnisses des Geschäftsjahres vorweg zur Bildung einer durch das luxemburgische Gesetz vorgeschriebenen Rücklage verwendet. Diese Vorwegzuweisung ist nicht mehr vorgeschrieben, wenn die Rücklage den zehnten Teil des gezeichneten Kapitals erreicht hat. Die gesetzliche Rücklage darf nicht ausgeschüttet werden.

NOTIZ 5 - BEWEGUNGEN DES GESCHÄFTSJAHRES AUF DEN POSTEN RÜCKLAGEN UND ERGEBNISSE

Die Bewegungen vom Geschäftsjahr stellen sich folgendermaßen dar:

	Gesetzliche Rücklage (EUR)	Dividenden-ausschüttung (EUR)	Ergebnisvortrag (EUR)	Ergebnis vom Geschäftsjahr (EUR)
Zum 2. August 2018			**0,00**	**0,00**
Bewegungen des Geschäftsjahres				
Gewinnverteilung des Vorjahres				
Ergebnis des Geschäftjahres				(6.912,24)
Zum 31. Dezember 2018	**-**	**-**	**-**	**(6.912,24)**

NOTIZ 6 - RÜCKSTELLUNGEN FÜR LATENTE STEUERN

Es wurden keine Rückstellungen für latente Steuern in der Bilanz verbucht. Es gab auch während des Jahres keine Bewegungen.

NOTIZ 7 - RÜCKSTELLUNGEN FÜR SONSTIGE RISIKEN UND AUFWENDUNGEN

Es wurden keine Rückstellungen für sonstige Risiken und Aufwendungen in der Bilanz verbucht. Es gab auch während des Jahres keine Bewegungen.

NOTIZ 8 - VERBINDLICHKEITEN

Der Posten Verbindlichkeiten des Umlaufsvermögen beträgt EUR 6.700,00 und setzt sich zusammen aus:

	31. Dezember 2018	
	mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr (EUR)	mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (EUR)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.700,00	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundener Unternehmen		
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		
Verbindlichkeiten aus Steuern und im Rahmen der sozialen Sicherheit		
Sonstige Verbindlichkeiten		
Summe	**6.700,00**	**-**

NOTIZ 9 - BEDEUTENDE OPERATIONEN AUSSERHALB DER BILANZ

Es wurden keine bedeutenden Operationen, die außerhalb der Bilanz und finanzielle Auswirkunen haben können, verbucht.

NOTIZ 10 - FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN AUSSERHALB DER BILANZ

Die Gesellschaft hatte keine finanziellen Verpflichtungen außerhalb der Bilanz.

NOTIZ 11 - NETTOUMSATZERLÖSE

Die Nettoumsatzerlöse des Geschäftsjahres betragen EUR 0.

NOTIZ 12 - VERPFLICHTUNGEN IM BEREICH DER ALTERSVERSORGUNG

Es wurden während des Geschäftsjahres keine Verpflichtungen im Bereich der Altersversorgung abgeschlossen.

NOTIZ 13 - AUßERORDENTLICHE ELEMENTE

Das Geschäftsjahr wurde nicht von außerordentlichen Elementen geprägt, sei es in den Aufwendungen oder im Umsatz.

NOTIZ 14 - MITARBEITER

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr keine Mitarbeiter.

NOTIZ 15 - EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Es ergaben sich keine besonderen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, welche wesentliche Auswirkungen auf diesen Jahresabschluss hätten.

ANLAGE 5 – JAHRESABSCHLUSS SCHULDNERIN 2017

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die DFK Deutsches Finanzkontor AG

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der DFK Deutsches Finanzkontor AG, Kaltenkirchen – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2017, der Kapitalflussrechnung und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der DFK Deutsches Finanzkontor AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden 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 2017 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts 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 und des Lageberichts" 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 unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vor-schriften 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außer-kraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme 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 und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt;

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, 30. April 2018

Ernst & Young GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Brorhilker	Klimmer
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

DFK Deutsches Finanzkontor AG, Kaltenkirchen
Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktiva	EUR	EUR	31.12.2016 EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	13.063,00		3.920,00
2. Geschäfts- oder Firmenwert	93.109,00		104.181,00
		106.172,00	108.101,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	9.040.066,77		7.534.068,77
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	93.367,00		82.028,00
		9.133.433,77	7.616.096,77
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.050.000,00		2.050.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	11.951.885,38		6.741.937,08
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	37.163,66		37.163,66
4. Sonstige Ausleihungen	0,00		579.073,07
		14.039.049,04	9.408.173,81
		23.278.654,81	17.132.371,58
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Fertige Erzeugnisse und Waren	1.327.692,05		2.560.628,75
2. Geleistete Anzahlungen	0,00		3.210,00
		1.327.692,05	2.563.838,75
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.430.643,32		6.827.077,61
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	7.224.545,82		4.571.312,44
3. Sonstige Vermögensgegenstände	3.608.110,72		3.980.272,87
		18.263.299,86	15.378.662,92
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		480.139,91	1.909.515,97
		20.071.131,82	19.852.017,64
C. Rechnungsabgrenzungsposten		237.965,77	235.377,56
		43.587.752,40	37.219.766,78

Passiva	EUR	EUR	31.12.2016 EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		100.000,00	100.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	13.614,22		13.614,22
2. Andere Gewinnrücklagen	1.910.107,82		1.544.271,04
		1.923.722,04	1.557.885,26
III. Jahresüberschuss		462.417,80	365.836,78
IV. Genussrechtskapital		32.028.462,16	27.060.368,53
		34.514.602,00	28.984.090,57
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	123.321,65		135.382,68
2. Sonstige Rückstellungen	1.738.825,11		1.428.818,62
		1.862.146,76	1.564.201,30
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.577.349,71		2.900.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.011.961,09		85.801,82
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	60.268,45		37.052,61
4. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern EUR 49.538,62 (Vj. EUR 8.000,11)	4.561.424,39		3.548.620,48
		7.211.003,64	6.571.474,91
		43.587.752,40	37.219.766,78

DFK Deutsches Finanzkontor AG, Kaltenkirchen
Gewinn- und Verlustrechnung für 2017

		EUR	EUR	2016 EUR
1.	Umsatzerlöse	10.806.491,71		12.392.402,99
2.	Sonstige betriebliche Erträge	168.757,80		132.307,64
			10.975.249,51	12.524.710,63
3.	Materialaufwand			
	a) Aufwendungen für bezogene Waren	5.383.931,58		6.207.737,49
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.459.245,72		3.118.596,43
4.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	686.970,08		611.838,20
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	106.034,61		88.161,02
5.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	235.157,46		267.052,72
6.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	533.971,83		458.950,12
			9.405.311,28	10.752.335,98
7.	Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen EUR 181.476,00 (Vj. TEUR 190.000,00)	181.476,00		190.000,00
8.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.325.951,65 (Vj. TEUR 755.796,54)	1.325.951,65		755.796,54
9.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (Vj. TEUR 53.198,81)	212.943,88		176.541,04
10.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen EUR 0,00 (Vj. TEUR 0,00)	2.626.598,27		2.325.766,86
			-906.226,74	-1.203.429,28
11.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		201.293,69	203.108,59
12.	Jahresüberschuss		462.417,80	365.836,78

DFK Deutsches Finanzkontor AG, Kaltenkirchen

Anhang für 2017

Allgemeine Hinweise

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des AktG und der Satzung aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für mittelgroße Kapitalgesellschaften.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Die Gesellschaft hat von den Aufstellungserleichterungen der §§ 286, 288 HGB zulässigerweise Gebrauch gemacht.

Registerinformationen

Die Gesellschaft ist unter der Firma DFK Deutsches Finanzkontor AG mit Sitz in Kaltenkirchen im Handelsregister des Amtsgerichts Kiel unter der Nummer HRB 6936 eingetragen.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sind zu An-schaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert und werden, sofern sie der Abnutzung unterliegen, entsprechend ihrer Nutzungsdauer um planmäßige Abschreibungen ver-mindert.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens werden nach Maßgabe der vo-raussichtlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens werden zeitanteilig vorgenommen.

Bei den **Finanzanlagen** werden die Anteilsrechte und Wertpapiere zu Anschaffungskosten bzw. niedrigeren beizulegenden Werten und die Ausleihungen grundsätzlich zum Nennwert angesetzt.

Die **Vorräte** werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. zu den niedrigeren Marktpreisen angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Allen risikobehafteten Posten ist ggf. durch die Bildung angemessener Wertberichtigun-gen Rechnung getragen; das allgemeine Kreditrisiko ist durch pauschale Abschläge be-rücksichtigt. Unverzinsliche oder niedrig verzinsliche Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr sind abgezinst.

Das **gezeichnete Kapital** ist zum Nennwert angesetzt.

Bei den **Genussrechten** handelt es sich um vinkulierte Namens-Genussrechte zu je 10,00 EUR. Wenn die Anforderungen für den Ausweis als Eigenkapital nicht erfüllt sind, werden die Genussrechte in den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die aus der Zeichnung der Genussrechte resultierende Zinsverpflichtung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter Zinsaufwendungen ausgewiesen.

Die **Steuerrückstellungen** und die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden abgezinst.

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Für die Ermittlung **latenter Steuern** aufgrund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden diese mit den unternehmensindividu-ellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung nicht abgezinst. Aktive und passive Steuerlatenzen werden verrechnet. Die Aktivierung eines Überhangs latenter Steuern unterbleibt in Ausübung des dafür bestehenden Ansatzwahlrechts.

Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel dargestellt.

Geschäfts- und Firmenwert aus dem Kauf der Star Group AG werden über einen Zeitraum von 15 Jahren abgeschrieben, da zum Zeitpunkt des Erwerbs die Nutzungsdauer auf die 15 Jahre geschätzt wurde und sich aktuell nicht verändert hat.

Die Ausleihungen enthalten solche an Verbundunternehmen in Höhe von EUR 11.952 (Vj. EUR 6.742).

Angaben zum Anteilsbesitz

	Währung	Beteiligung	Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR
Inland				
MIAG GmbH, Kaltenkirchen	EUR	100	185	111
Immo-Nord GmbH, Kaltenkirchen DGR	EUR	100	100	7
Deutsche Genussrecht AG, Kaltenkirchen	EUR	100	1.004	7
Ausland				
Top Trade Real Estate GmbH,	EUR	100	1.706	118

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände enthalten TEUR 653 (Vj. TEUR 482) Forderungen gegen den Alleinaktionär. Die Forderungen gegen Verbundunternehmen betreffen in Höhe von TEUR 3.665 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

In den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr von TEUR 277 (Vj. TEUR 438) enthalten.

Rechnungsabgrenzungsposten

Hierin enthalten sind abgegrenzte Mietgarantien gegenüber MIAG GmbH, Kaltenkirchen von TEUR 235 sowie ein Disagio auf Darlehen von TEUR 3.

Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital entspricht dem Grundkapital laut Satzung und ist voll eingezahlt. Anzahl der Aktien: 1.000 mit einem Nennbetrag von EUR 100,00 (§ 160 Abs. 1 Nr. 3 AktG). Am Bilanzstichtag waren Genussrechte von TEUR 32.028 (Vj. TEUR 27.060) eingezahlt. Diese Genussrechte haben eine Mindestlaufzeit von fünf Jahren.

Die Hauptversammlung hat beschlossen den Vorjahresüberschuss von TEUR 366 in die Gewinnrücklagen einzustellen. Somit sind die Gewinnrücklagen von TEUR 1.544 auf TEUR 1.910 angestiegen.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen wurden im Wesentlichen (TEUR 1.739) für Nebenkosten von Immobilien Ein- und Verkäufen (GrESt, Maklercourtagen, Finanzierungskosten sowie Gerichts- und Notarkosten) sowie für noch durchzuführende Baumaßnahmen gebildet.

Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten und die Besicherung der Verbindlichkeiten sind im Verbindlichkeitenspiegel im Einzelnen dargestellt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen in Höhe von TEUR 60 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

	Restlaufzeit			gesamt
	bis 1 Jahr	von 1 bis 5 Jahren	über 5 Jahre	

		EUR	EUR	EUR	EUR
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.577.349,71	0,00	0,00	1.577.349,71
2.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.011.961,09	0,00	0,00	1.011.961,09
3.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	60.268,45	0,00	0,00	60.268,45
4.	Sonstige Verbindlichkeiten	4.561.424,39	0,00	0,00	4.561.424,39

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind TEUR 1.557 durch Grundpfandrechte sowie selbstschuldnerische Bürgschaft des Alleinaktionärs gesichert.

Sonstige betriebliche Erträge

Bei den Erträgen in Höhe von TEUR 169 handelt es sich im Wesentlichen um die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Erträge aus Beteiligungen

Die Erträge aus Beteiligungen beinhalten Gewinnausschüttungen der Tochterunternehmen Top Trade Real Estate (TEUR 100) und der MIAG GmbH (TEUR 80).

Gewinnverwendungsbeschluss/Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt in Übereinstimmung mit dem Aufsichtsrat vor, den Jahresüber-schuss von TEUR 462 in die Gewinnrücklagen einzustellen.

Sonstige Angaben

Vorstand

Valeri Spady (Vorsitzender), Bank- und Versicherungsbetriebswirt, Kaltenkirchen

Andreas Hettich (Vertrieb), Sozialversicherungsfachmann, Vellmar

Waldemar Spady (Immobilien), Dipl.-Betriebswirt, Quickborn

Die Gesamtbezüge des Vorstandes betrugen in 2017 TEUR 235.

Aufsichtsrat

Eduard Schmidt (Vorsitzender)

Sergej Wagner (stellv. Vorsitzender)

Vitali Bühler

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich in 2017 auf TEUR 19.

Herr Schmidt und Herr Wagner sind darüber hinaus noch jeweils im Aufsichtsrat der DGR Deutsche Genussrecht AG, Kaltenkirchen sowie der DFM Deutsche Finanzmakler AG, Kaltenkirchen vertreten.

Mitarbeiter

Die durchschnittliche Arbeitnehmeranzahl betrug im Geschäftsjahr 2017 38 (Vj. 32) Mit-arbeiter.

Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die wesentliche finanzielle Auswirkungen haben.

Kaltenkirchen, den 31. März 2018

Vorstand

V. Spady A. Hettich W. Spady

DFK Deutsches Finanzkontor AG, Kaltenkirchen
Entwicklung des Anlagevermögens 2017

		Anschaffungs- und Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
	01.01.2017 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	31.12.2017 EUR	01.01.2017 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	31.12.2017 EUR	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	7.727,30	17.040,80	0,00	0,00	24.768,10	3.807,30	7.897,80	0,00	0,00	11.705,10	13.063,00	3.920,00
2. Geschäfts- oder Firmenwert	166.000,00	0,00	0,00	0,00	166.000,00	61.819,00	11.072,00	0,00	0,00	72.891,00	93.109,00	104.181,00
	173.727,30	17.040,80	0,00	0,00	190.768,10	65.626,30	18.969,80	0,00	0,00	84.596,10	106.172,00	108.101,00
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	8.312.947,68	1.673.427,56	0,00	0,00	9.986.375,24	778.878,91	167.429,56	0,00	0,00	946.308,47	9.040.066,77	7.534.068,77
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	355.252,85	60.097,10	0,00	0,00	415.349,95	273.224,85	48.758,10	0,00	0,00	321.982,95	93.367,00	82.028,00
	8.668.200,53	1.733.524,66	0,00	0,00	10.401.725,19	1.052.103,76	216.187,66	0,00	0,00	1.268.291,42	9.133.433,77	7.616.096,77
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.050.000,00	0,00	0,00	0,00	2.050.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.050.000,00	2.050.000,00
2 Ausleihungen an verbundene Unternehmen	6.741.937,08	9.728.152,99	4.518.204,69	0,00	11.951.885,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.951.885,38	6.741.937,08
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	37.163,66	0,00	0,00	0,00	37.163,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	37.163,66	37.163,66
4. Sonstige Ausleihungen	579.073,07	208.267,67	787.340,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	579.073,07
	9.408.173,81	9.936.420,66	5.305.545,43	0,00	14.039.049,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.039.049,04	9.408.173,81
	18.250.101,64	11.686.986,12	5.305.545,43	0,00	24.631.542,33	1.117.730,06	235.157,46	0,00	0,00	1.352.887,52	23.278.654,81	17.132.371,58

DFK Deutsches Finanzkontor AG , Kaltenkirchen

Lagebericht für das Geschäftsjahr

vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017

---

1. Überblick über Geschäftstätigkeit und Rahmenbedingungen

1.1. Entwicklung der Gesamtwirtschaft und der Branche

Nach Angaben des Statistischen Bundesamts hat die deutsche Wirtschaft 2017 weiter kräftig zugelegt und es zeichnet sich mit einem Wachstum von 2,2 % ein starkes Jahresergebnis für das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ab. Somit ist das ab-gelaufene Jahr nicht nur das achte Wachstumsjahr in Folge, sondern auch mit der größten Steigerung seit 2011. Das Expansionstempo liegt damit laut des Instituts für Weltwirtschaft Kiel (ifW) deutlich über der Wachstumsrate der Produktionskapazitäten, sodass ohnehin schon angespannte Kapazitätsauslastung weiter steigt. Vor allem die Industrieunternehmen und die Bauwirtschaft operieren seit Längerem an der Kapazitätsgrenze.

Nach Einschätzung der Finanzierungsexperten läuft der deutsche Immobilien-markt nach wie vor auf Hochtouren. Zu den Gründen zählt neben dem fortgesetzten Wachstumskurs der deutschen Wirtschaft und der positiven Arbeitsmarktentwicklung auch ein durch Zuwanderung und wieder steigende Geburtsraten begründetes Bevölkerungswachstum. Angesichts der niedrigen Kapitalmarktrenditen sind weiterhin viele Anleger auf der Suche nach höher rentierlichen Immobilien. Wenig überraschend seien die in diesem Umfeld steigenden Mieten und Kaufpreise.

Wie schon im Jahr 2016 stiegen die Angebotsmieten in 2017 weiter an. Nach Angaben von ImmobilienScout24 kletterte bundesweit die Angebotsmieten im Dezember 2017 im Vergleich zum Vorjahr um 5,0 %-Punkte. Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen haben sich 2017 ebenfalls weiter erhöht. Die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand veränderten sich laut ImmobilienScout24 im Vorjahresvergleich im Dezember um 20,2 %-Punkte. Der Preisindex für Neubauwohnungen erhöhte sich im gleichen Zeitraum um 13,4 %-Punkte. Zwar entwickelten sich die Preise von Neubauwohnungen zuletzt weniger stark als von Bestandsimmobilien, mit Stagnation ist aber nicht zu rechnen. Das Investoreninteresse an den deutschen Wohnimmobilien Als Anlageziel ist ungebrochen hoch, was die Nachfrage und die Entwicklung der Preise für Immobilienbesitzer und Bauträger begünstigt.

Die Tätigkeitsfelder der DFK AG konnten von der weiterhin positiven Wirtschafts-und Finanzlage und weiter steigender Nachfrage nach Wohnimmobilien in Deutschland profitieren.

1.2. Überblick über die Geschäftstätigkeit

1.2.1 Allgemeines

Die DFK AG unterhält drei wesentliche Geschäftsfelder im Immobilienbereich, die mittels Finanzierung über die Platzierung von eigenen Genussrechten und Fremdfinanzierungen bei den Banken erfolgt. Der zunehmend wachsende Bedarf nach Immobilien und Neubauten seit Beginn der Bautätigkeit in 2014 sowie der stark umkämpfte Markt der Bestandsimmobilien hat im Jahr 2017 weiter dazu geführt die geänderte Strategie weiter zu verfolgen. Die DFK AG hat deshalb weiterhin einerseits die Finanzierung der eigenen Vorhaben durch Aufnahme der Bankkredite gedeckt und auf der anderen Seite die Entwicklung der neuen Projekte auf eigene Tochtergesellschaften und Projektgesellschaften verlagert, indem sie diesen Gesellschaften das Mezzanine Kapital für die eigene Finanzierung und das etablierte Know-how in der Projektierung und die Verwaltung zur Verfügung gestellt hat.

Die Gesellschaft platziert seit 2006 Genussrechte mit einer bis zu 7 %-igen jährlichen Verzinsung und einem Emissionsvolumen von EUR 60.000.000,00. Im Jahr 2014 erfolgte eine von der BaFin gebilligte Neuemission von zusätzlichen EUR 50.000.000,00 mit verschiedenen Anlagetypen. Die Mindestvertragsdauer bei der Neuemission, die sich auf 3 Vertragstypen bezieht, beträgt bei Typ A 5 Jahre, Typ B 12 Monate und Typ C 6 Monate. Die jährliche Verzinsung beträgt bei Typ A bis zu 7 %, Typ B bis zu 5 % und Typ C bis zu 3 %. Seit der Erstemission der Genussrechte hat die DFK AG die maximale Verzinsung der Genussrechte für die Anleger gewährleistet.

Nach § 32 Abs. 1a Satz 3 VermAnlG gilt nach Inkrafttreten des Kleinanleger-schutzgesetzes am 10. Juli 2015 für die Neuemission 2014 (Typ A/B/C) der DFK AG eine einjährige Übergangsfrist bis 10. Juli 2016 für die Neuausgabe von Genussrechten. Ab 11. Juli 2016 dürfen aus der Neuemission 2014 keine Genussrechte mehr

ausgegeben werden. Bis zu diesem Datum abgeschlossene Ratenverträge bleiben davon unberührt und haben in 2016 die laufende Finanzierung der DFK AG gewährleistet. Darüber hinaus hat die Tochtergesellschaft der DFK AG, DGR Deutsche Genussrecht AG, eine neue Tranche mit Emissionsvolumen von € 20.000.000,00 beantragt und im Dezember 2017 von der BaFin gebilligt bekommen.

Der Vertrieb von Immobilien und Genussrechten wird nahezu vollständig durch das Vertriebsnetz der „Deutsches Finanzkontor Valeri Spady e.K." ausgeführt. Das Vertriebsgebiet erstreckt sich flächenmäßig auf die alten Bundesländer. Die Vermittlungsprovisionen hierfür werden bei der DFK AG als Aufwendungen ausgewiesen. Ein Schwerpunkt auf Vertriebsebene ist die fortwährende, planmäßige Aus- und Weiterbildung der selbständigen und angestellten Außendienstmitarbeiter, wodurch das Wachstum der DFK AG substanziell und fachlich begleitet wird.

Der Mitarbeiterstamm der Gesellschaft besteht aus qualifiziertem Personal, das in verschiedenen Fachabteilungen angesiedelt ist. Die Beschulung der freien Mitarbeiter und Angestellten erfolgt regelmäßig auf betriebsinternen Seminaren zur Fortbildung und Weiterentwicklung der Produkt- und Unternehmensmerkmale.

1.2.2 Geschäftsfelder

Immobilienhandel

Die DFK AG ist im Immobilienhandel tätig. Die Gesellschaft erwirbt und handelt vorzugsweise mit vermieteten Eigentumswohnungen, die nach erfolgter Teilung und Instandsetzung im Wesentlichen über das Vertriebsnetz sofort wieder veräußert werden. Über die Tochtergesellschaft MIAG GmbH wird der weitaus größte Teil der veräußerten Immobilien sowohl als Haus- wie auch Mietsonderverwal-tung bewirtschaftet.

Immobilienneubau

Seit 2014 ist der Neubau von Immobilien als neues Geschäftsfeld hinzugekommen. Die DFK AG hat im Jahr 2015 im Zentrum von Kaltenkirchen ein Grundstück erworben und mit 22 Eigentumswohnungen bebaut und weiterveräußert. Über die Verbundgesellschaft DFK Bau GmbH werden auch Neubauten von Immobilien in den Projektgesellschaften im Großraum Hamburg errichtet und an die Kapitalanleger veräußert. Durch ihre langjährige Erfahrung fungiert die DFK AG als Service- und Projektierungsgesellschaft sowie als Kapitalgeber für die Projektgesellschaften. Dabei werden von der DFK AG die Projektierungs- und Zinserträge erzielt. Auch Neubau-Immobilien werden nach dem Verkauf durch die MIAG GmbH verwaltet.

Hotelanlage Casa Blanca

Die DFK AG besitzt in Brasilien eine Hotelanlage mit 115 Zimmern in der Nähe der Großstadt Recife direkt mit Zugang zum Atlantik. Die Hotelanlage wird an eine brasilianische Betreibergesellschaft zu einer jährlichen Anfangspacht von EUR 360.000 verpachtet.

Holding

Die DFK AG hält mehrere 100 %-ge Beteiligungen an Kapitalgesellschaften:

a) MIAG GmbH

Die MIAG GmbH verwaltet mehr als 2.000 Eigentumswohnungen und übernimmt Mietsonderverwaltung für Eigentümer der Wohnungen.

b) Top Trade Real Estate

Ende 2013 hat die DFK AG eine Immobiliengesellschaft erworben, die in Osteuropa Gewerbeimmobilien hält. Der Jahresüberschuss des Jahres 2016 wurde vollständig in 2017 als Dividende an die DFK AG ausgeschüttet.

c) Immo-Nord GmbH

Im Mai 2015 gründete die DFK AG die Immo-Nord GmbH. Die GmbH betreibt Immobilienhandel. Sie hat Anfang 2017 eine Bestandsimmobilie in Bergkamen erworben und im Juli 2017 ein Grundstück in Kaltenkirchen gekauft. Für die Be-bauung des Grundstückes mit 63 Neubauwohnungen hat die Immo-Nord GmbH die DFK Bau GmbH beauftragt. Die DFK Bau hat Ende 2017 mit der Bebauung des Grundstücks begonnen. Das Projekt wird in der ersten Hälfte 2019 fertiggestellt. Bis zum 31. Dezember 2016 wurden bereits 15 Wohnungen an Kapitalanleger veräußert.

d) DGR Deutsche Genussrecht AG

Die DGR Deutsche Genussrecht AG wurde in 2016 mit einem Grundkapital von TEUR 1.000 gegründet. Die Gesellschaft hat eine neue Genussrechtstranche mit Emissionsvolumen von € 20.000.000,00 mit einer Verzinsung von bis zu 7 % beantragt. Die Billigung der BaFin erfolgte im Dezember 2017. Bis März 2018 wurden von den Anlegern Genussrechte über eine Zeichnungssumme von EUR 5,1 Mio. bei der DGR Deutsche Genussrecht AG gezeichnet.

Weiterhin übernimmt die DFK AG zentralisierte Dienstleistungen (z.B. Buchhaltung, IT-Infrastruktur, Projektierung etc.) für einige Tochtergesellschaften und Verbundunternehmen und erzielt dabei Erträge.

2. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2.1. Ertragslage

Die Umsatzerlöse mit TEUR 10.807 sind gegenüber dem Vorjahr mit TEUR 12.392 um TEUR 1.585 (-13 %) weiterhin gesunken, da die DFK AG weite Teile des Immobiliengeschäftes auf die Tochter- und Verbundunternehmen verlagert hat. Die Minderumsätze betreffen somit in erster Linie den Immobilienhandel (TEUR -1.423). Kompensierend sind erwartungsgemäß die Erlöse aus Pro-jektierungs- und Managementverträgen (TEUR +191) gestiegen. Die Bruttomarge (Umsatzerlöse abzüglich Materialaufwand) von TEUR 2.963 ist zwar gegenüber dem Vorjahr (TEUR 3.066) gesunken, dafür aber relativ um 3 %-Punkte auf 27 % angestiegen. Somit sind die direkten Einsatzkosten überproportional zum Rückgang der Umsatzerlöse gesunken.

Die Personalaufwendungen sind hauptsächlich durch den Anstieg der Anzahl der Mitarbeiter in der Verwaltung (2017: 38, Vj. 32) von TEUR 700 auf TEUR 793 (+13%) gestiegen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind geringfügig um TEUR 75 gestiegen.

Insgesamt ist das EBIT (Ergebnis vor Zinsen, Beteiligungserträgen und Steuern) trotz gesunkener Umsätze und gestiegener Personalaufwendungen nur um TEUR 202 auf TEUR 1.570 (Vj. TEUR 1.772) gesunken. Der Grund dafür war weitere Verlagerung der Erträge ins Finanzergebnis aufgrund der weiter fortgeschrittenen Änderung der Strategie. Die EBIT Rendite (Verhältnis von EBIT zum Umsatz) hat sich aber um 1 %-Punkte gegenüber dem Vorjahr auf 15 % in 2017 erhöht.

Das Finanzergebnis (TEUR -906) hat sich gegenüber dem Vorjahr (TEUR -1.203) erwartungsgemäß insgesamt um TEUR 297 (+25 %) verbessert. Die Beteiligungserträge des Geschäftsjahres 2017 von TEUR 181 beinhalten im Wesentlichen die Ausschüttungen der Tochterunternehmen Top Trade Real Estate (TEUR 100; Vj. TEUR 140) und der MIAG GmbH (TEUR 80; Vj. TEUR 50). Die Zinserträge sind im Wesentlichen aufgrund von gestiegenen Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Projektgesellschaften gestiegen. Die Zinsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus den Zinsen auf gezeichnete Genussrechte TEUR 2.383 (Vj. TEUR 1.962) und haben sich korrespondierend zur Entwicklung des Genussrechtskapitals erhöht.

Die Ertragslage 2017 der Gesellschaft ist durch weiteres Wachstum geprägt. Die DFK AG hat das verringerte Handelsvolumen im Geschäftsjahr 2017 erfolgreich durch höhere Bruttomarge und verbesserte Profitabilität aufgefangen und ist für die künftige Entwicklung gut aufgestellt.

Das Geschäftsjahr 2017 wurde mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 462 gegenüber dem Vorjahr mit TEUR 366 abgeschlossen.

2.2 Vermögenslage

	31.12.2017		31.12.2016	
	TEUR	%	TEUR	%
Langfristiges Vermögen	23.279	53,4	17.570	47,0
Kurzfristiges Vermögen	20.309	46,6	19.650	53,0
Aktiva	**43.588**	**100,0**	**37.220**	**100,0**
Eigenkapital	34.515	79,2	29.084	78,1
Kurzfristige Schulden	9.073	20,8	8.136	21,9
Passiva	**43.588**	**100,0**	**37.220**	**100,0**

Das Gesamtvermögen von DFK AG ist im Vergleich zum Vorjahr mit

TEUR 43.588 um TEUR 6.368 gestiegen. Das langfristige Vermögen ist durch Sachanlagevermögen von TEUR 7.358 durch Errichtung der Hotelanlage in Brasilien gekennzeichnet. Des Weiteren hat die DFK AG in 2017 eine Bestandsimmobilie in Lage (Nordrhein-Westfalen) für TEUR 1.321 teilweise mittels Übernahme einer Verbindlichkeit von TEUR 1.030 erworben. Ferner sind im Wesentlichen die Buchwerte von Anteilen an verbundenen Unternehmen von TEUR 2.050 (Vj. 2.050) sowie Ausleihungen an verbundene Unternehmen von TEUR 11.952 (Vj. 7.321) ausgewiesen. Das langfristige Vermögen erhöhte sich insbesondere aufgrund des Anstiegs der Ausleihungen an verbundene Unternehmen für die Finanzierung der eigenen Neubauprojekte. Das langfristige Vermögen war vollständig durch das Eigenkapital sowie langfristige Verbindlichkeiten gedeckt.

Der Anstieg des kurzfristigen Vermögens resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der Forderungen gegen verbundene Unternehmen. Gegenläufig war die Verringerung des Bestandes an Handelsimmobilien, Rückgang der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die Verringerung des Bestandes an liquiden Mitteln zu verzeichnen.

Der Anstieg des Eigenkapitals um TEUR 5.431 auf TEUR 34.515 im Vergleich zum Vorjahr ist überwiegend auf die Nettoveränderung des Genussrechtskapitals von TEUR 4.968 zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2017 ist auf 79,2 % im Vergleich zu 78,1 % am Ende des Jahres 2016 gestiegen.

Die kurzfristigen Schulden im Geschäftsjahr 2017 sind auf TEUR 9.073 (Vj. 8.136) angestiegen. Diese Veränderung resultiert im Wesentlichen aus dem Kauf der Bestandsimmobilie in Lage und einer damit übernommenen Verbindlichkeit. Gegenläufig sind die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um TEUR 926 angestiegen. Die kurzfristigen Schulden sind vollständig durch kurzfristiges Vermögen gedeckt. Das Netto Working-Capital (Saldo aus kurzfristigem Vermögen und kurzfristigen Schulden) beträgt zum 31. Dezember 2017 TEUR 12.266 (Vj. TEUR 11.519).

2.3 Finanzlage

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit resultierte im Wesentlichen aus dem Geschäft mit Handelsimmobilien TEUR 849 (Vj. TEUR 1.414). Ursächlich hierfür war die Zunahme der Forderungen gegen verbundene Unternehmen von TEUR 2.653 sowie gegenläufig die Abnahme der sonstigen Aktiva von TEUR 1.004 und Zunahme der Verbindlichkeiten und sonstigen Rückstellungen von TEUR 1.140.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit betrug TEUR -3.594 (Vj. TEUR - 4.718) und ist hauptsächlich auf die Investitionen in das Sachanlagevermögen für den Kauf der Bestandsimmobilie in Lage und Mietereinbauten von insgesamt TEUR -644 sowie die Netto-Auszahlungen für die Ausleihungen an verbundene Unternehmen von TEUR -2.941 zurückzuführen. Gegenläufig haben die Einzahlungen aus Dividendenausschüttungen von TEUR +50 sowie die erhaltenen Zinsen von TEUR +18 die Investitionstätigkeit positiv beeinflusst.

Der Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit betrug TEUR +1.316 (Vj. TEUR +4.804). Die Kapitalzuführung aus Genussrechten belief sich im Geschäftsjahr 2017 auf Netto (Saldo aus Ein- und Auszahlungen) TEUR +4.065 (Vj. TEUR +4.259). Weiterhin wurden Finanzierungmittel bei Kreditinstituten für Finanzierung der eigenen Projekte von TEUR -1.323 getilgt. Des Weiteren waren gegenläufig die Zinszahlungen an Genussrechtsinhaber und an Kreditinstitute von TEUR -1.426 (TEUR -810) zu verzeichnen.

Die gesamte Nettoveränderung der Liquiden Mittel beträgt demnach TEUR -1.429 und führt zum 31. Dezember 2017 zu einem Bestand an Zahlungsmitteln von TEUR 480. Der Finanzmittelfond enthält ausschließlich Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestände.

Die Gesellschaft war jederzeit in der Lage Ihre fälligen finanziellen Verpflichtungen zu bedienen.

3. Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

4. Darstellung der Risiken und Chancen

4.1. Risikomanagement

DFK AG hat ein Risikomanagementsystem, das darauf ausgerichtet ist, die unternehmerischen Chancen und Risiken einem regelmäßigen Monitoring zu unterziehen. Dabei werden Risiken als mögliche künftige Entwicklungen oder Ereignisse, die zu einer für das Unternehmen negativen Prognose bzw. Zielabweichung führen können, definiert, während Chancen als positive Abweichungen im Vergleich zu einem erwarteten Ergebnis gesehen werden.

Organisatorisch ist das Risikomanagement unmittelbar beim Vorstand angesie-delt und wird über ihn regelmäßig auf seine Wirksamkeit überprüft. Er entscheidet über die Aufbau- und Ablauforganisation des Risikomanagements und die Ausstattung mit Ressourcen. Er verabschiedet die Ergebnisse des Risikomanagements und berücksichtigt diese bei der Unternehmenssteuerung. Bei Bedarf werden Experten hinzugezogen. Der Aufsichtsrat überwacht die Wirksamkeit des Ri-sikomanagementsystems. Die Führungskräfte der ersten Ebene unterhalb des Vorstands sind als Risikoverantwortliche benannt und übernehmen in dieser Rolle die Verantwortung für die Identifizierung, Bewertung, und Kommunikation aller wesentlichen Risiken in ihrem Verantwortungsbereich. Die Besprechung und Kommunikation findet in regelmäßigen Abteilungsleitermeetings statt.

Im Interesse der drei wesentlichen Interessengruppen: Kunden, Mitarbeiter, Kapitalgeber, verfolgt der Vorstand eine konservative, auf Nachhaltigkeit ausgelegte Risikostrategie.

Die IT-Infrastruktur ist vollständig etabliert und stabil. Diese wird zentral durch erfahrene Mitarbeiter am Standort in Kaltenkirchen betrieben. Die IT-Anwendungen werden regelmäßig auf Sicherheit, Stabilität und Effizienz überprüft und bei Bedarf aktualisiert und angepasst. Das Rechnungswesen der deutschen Tochtergesellschaften und verbundenen Unternehmen wird zentral am Standort Kaltenkirchen in DATEV durchgeführt und eng überwacht. Die Controlling-Abteilung führt die Soll-Ist Analysen und Budgetüberwachung durch und berichtet regelmäßig an den Vorstand. Die Liquiditätsplanung wird ebenfalls fortlaufend überwacht, damit die Gesellschaften ihren finanziellen Verpflichtungen rechtzeitig und jederzeit nachkommen können.

Für die Hotelanlage in Brasilien stehen der DFK AG zeitnah betriebswirtschaftliche Kennzahlen zur Verfügung. In Recife, Brasilien sind die wichtigsten Positio-nen mit deutschsprachigem Fachpersonal besetzt.

4.2. Risikofelder

4.2.1. Risiken aus wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Erkennbare latente Risiken im Jahresabschluss sind mit ihrer wahrscheinlichen Auswirkung berücksichtigt. Das allgemeine Geschäftsrisiko der Gesellschaft wird durch das Betreiben mehrerer Sparten verringert. Im Wirtschaftsjahr 2017 hat die AG verstärkt die gestiegene Nachfrage nach Wohnungsneubauten bedient.

Die Hotelanlage Casa Blanca kann mit einer Vermietungsgröße von 115 Zimmern eine tragbare Bewirtschaftungsgrundlage mit der Zielausrichtung als Businesshotel aufweisen. Aufgrund der derzeitigen Strukturanpassung der brasilianischen Wirtschaft besteht weiterhin ein Ertrags- und Liquiditätsrisiko. Dem Ausfallrisiko der Forderungen aus Immobilienverkäufen wird größtenteils durch dingliche Absicherung begegnet.

Der Vertrieb von Genussrechten mit einer gewinnabhängigen Verzinsung von bis zu 7 % bleibt als monatliche Fixkosten weiterhin ein wirtschaftliches Risiko. Allerdings besteht vertraglich nur eine Verpflichtung zur Maximalzinszahlung von 7% bei entsprechend positiver Geschäftslage der DFK AG. Dies war bislang stets der Fall.

Der Immobilienhandel und der Bau neuer Immobilien unterliegt den üblichen konjunkturellen Risiken. Der Handel mit dem Schwerpunkt auf Eigentumswohnungen entspricht bei Privatanlegern dem derzeitigen Trend der Vermögensbildung bei niedrigen Darlehenszinsen. Da es sich bei den veräußerten Immobilien überwiegend um vermietete Wohneinheiten handelt, liegt die Preisgestaltung bei Kauf und Verkauf als auch vom Mietspiegel außerhalb jeglicher „Überhitzung“. Die verkauften Immobilien werden regelmäßig von Durchschnittsverdienern bewohnt. Insoweit vertreibt die DFK AG bezahlbaren Wohnraum. Gleiches gilt für den Bau und Vertrieb von Eigentumswohnungen, Reihenhäusern und Einfamilienhäusern nach heutigen energetischen Standards im Großraum Hamburg.

4.2.2. Markt- und wettbewerbsspezifische Risiken

Das Geschäftsmodell der DFK ist in einer Nische angesiedelt und ist grundsätzlich abhängig von der Entwicklung auf dem Immobilienmarkt. Daraus lassen sich für konjunkturelle Phasen Chancen herleiten. Es besteht das Risiko, dass einzelne Immobilien nicht innerhalb eines Jahres am Markt abgesetzt werden können, wobei die Mieterträge das Risiko relativieren. Das neue Betätigungsfeld Immobilienneubau unterliegt grundsätzlich auch dem Herstellungsrisiko. Diesem Risiko wird mit einer laufenden Überwachung und diversen Controlling-Maßnah-men begegnet.

4.2.3. Forderungsausfallrisiko

Der volumenstarke Immobilienhandel wird stets durch notarielle Verfahrensab-läufe abgewickelt, so dass keine wesentlichen Wertberichtigungen auf Forderungen vorgenommen werden müssen. Soweit eine Kaufpreisforderung bei Immobilien nicht realisiert werden kann, erfolgt die Rückabwicklung des Vertrages. Erfahrungsgemäß kann die Immobilie dann weiterveräußert werden.

4.2.4. Steuerliche und rechtliche Risiken

Im Immobilienbereich sind die steuerlichen Risiken für die Gesellschaft über-schaubar. Im umsatzsteuerlichen Bereich erzielt die Gesellschaft steuerfreie Umsätze ohne Vorsteuerabzug. Die zivilrechtlichen Risiken werden durch die notarielle Abwicklung der Geschäfte abgedeckt.

Die Risiken im Genussrechtsvertrieb werden durch Einhaltung der rechtlich vor-gegebenen Abläufe minimiert. Dem Risiko von überdurchschnittlich ausgeübten Sonderkündigungsrechten stehen entsprechend vertragliche Vereinbarungen mit den Genussrechtsinhabern gegenüber. Demzufolge haben Genussrechtsinhaber des Typ A nur ein einmaliges Sonderkündigungsrecht, dass mit einer 12-monatigen Kündigungsfrist zu einem bestimmten vorgezogenen Stichtag ausgeübt werden kann. Steuerliche und rechtliche Risiken in Bezug auf die Hotelanlage in Brasilien wurden seither mit landesüblicher Fachberatung begegnet.

4.2.5. Beteiligungsrisiken

Die Beteiligungen werden durch ein zentrales Rechnungswesen am Sitz der DFK AG zeitnah überwacht. Es bestehen durchgehend Geschäftsführeridentitäten. Die Beteiligungsgesellschaften unterliegen einem monatlichen Controlling-Verfahren.

4.2.6. Finanzierungs-, Währungs- und Liquiditätsrisiken

Die DFK AG erzielt Zuflussüberschüsse aus der Ausgabe von Genussrechtspapieren. Dadurch war das Finanzierungsrisiko planbar und überschaubar. Die Er-wirtschaftung der Zinsbelastung aus der Genussrechtsfinanzierung hängt im Wesentlichen vom Immobiliengeschäft ab. Dementsprechend gestalten sich die Risiken aus der Entwicklung auf dem Immobilienmarkt (siehe 4.2.2). Da die Verzinsung der Genussrechte bis zu einem Zinssatz von 7 % erfolgt, kann die Zins- und somit auch die Liquiditätsbelastung bei Bedarf reduziert werden. Die DFK AG war bis jetzt in der Lage und plant auch für die Zukunft die Maximalverzinsung zu zahlen. Die neu gegründete Gesellschaft DGR Deutsche Genussrecht AG hat in 2017 eine neue Tranche für die Genussrechte beantragt und im Dezember 2017 gebilligt bekommen. Dadurch steht weiteres Genussrechtskapital zur Verfügung.

Weiterhin kann die Gesellschaft auf die günstigen Finanzierungen für Immobilienprojekte bei den Banken zugreifen, die regelmäßig unter der Maximalverzinsung der Genussrechte liegen. Bei den Pachtzahlungen aus Brasilien (Hotelanlage Casa Blanca) besteht im Verhältnis Euro zu Real weiterhin ein Währungsrisiko durch den sich abschwächenden Real.

4.3 Chancenbericht

Die DFK AG finanzierte ihren Immobilienhandel grundsätzlich mit Genussrechtskapital. Um das derzeit mögliche Handelsvolumen abdecken zu können, werden seit 2015 auch günstige Bankmittel eingesetzt. Durch den Einsatz von Verbundunternehmen kann das Handelsvolumen erheblich gesteigert werden, da hier die Projektfinanzierung mittels Bankdarlehen einfacher zu steuern ist. Die DFK AG unterstützt die Verbundunternehmen mit ihrem Know-how und erzielt dadurch ertragreiche Managementvergütungen. Das Geschäftsmodell wird verstärkt auch im Neubaugeschäft angewendet, um die derzeit günstige Zinssituation auszunutzen. Dies wird auch für die kommenden Jahre erwartet.

Die DFK AG verfügt über langjährige Erfahrung in Finanzierung und Abwicklung von größeren Immobilienprojekten und hat über die Jahre das notwendige Know-how aufgebaut und sich auf dem Markt bereits bewiesen. Durch den schnellen Wachstum und steigende Komplexität werden neue, erfahrende Fachmitarbeiter rekrutiert. Dadurch erwartet die Gesellschaft nachhaltiges Wachstum bei effektiven und effizienten Prozessabläufen, die auch zur Steigerung der Profitabilität führen können.

Das ständig wachsende Vertriebsnetzwerk bietet die Möglichkeit die Projektver-käufe schneller zu realisieren und somit die starke Kapitalbindung in den Immobilienprojekten abzubauen. Das könnte kurz- und mittelfristig zum schnelleren Rückführen der Immobilienkredite und somit zur Reduktion der Zinsbelastung sowie zur schnelleren Freisetzung von Eigenmitteln für neue Projekte führen.

Dadurch werden wiederrum weitere Wettbewerbs- und Liquiditätsvorteile erwartet.

Die Tochtergesellschaft MIAG GmbH verwaltet deutschlandweit bereits über 2.000 Wohnungen und wird durch Expansion im Immobilien- und Neubauge-schäft wesentliche Verwaltungsbestände bekommen. Da die Gesellschaft bereits jetzt profitabel ist, können auch dadurch in der Zukunft höhere nachhaltige Gewinne realisiert werden.

5. Bericht des Vorstandes über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen nach § 312 AktG

Es besteht ein Abhängigkeitsverhältnis zum Alleinaktionär Valeri Spady. Ein Be-herrschungs- oder Ergebnisabführungsvertrag besteht nicht und die DFK AG ist nicht eingegliedert. Der Vorstand hat daher gemäß § 312 AktG einen Bericht über die Beziehungen der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen für das abgeschlossene Geschäftsjahr aufgestellt. Der Vorstand hat am Ende des Berichts über die Beziehungen der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen im Berichtszeitraum folgende Erklärung nach § 312 Abs. 3 AktG abgegeben: »Die DFK Deutsches Finanzkontor AG hat nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten und ist dadurch, dass Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden.«

6. Prognosebericht

Der deutsche Immobilienmarkt entwickelt sich nach Einschätzung der Experten der Deutschen Genossenschafts-Hypothekenbank AG (DG Hyp) weiterhin sehr positiv. Die solide Konjunktur, ein robuster Arbeitsmarkt, steigende Bevölkerungszahlen durch Zuwanderung und niedrige Zinsen resultieren in hoher Nach-frage nach Wohnungen und gewerblichen Flächen sowie großer Kaufbereitschaft bei Investoren. Mieten und Immobilienpreise ziehen weiter an, während die Renditen für Mehrfamilienhäuser und Gewerbeimmobilien seit mehreren Jahren fallen.

In den letzten Jahren stieg die Einwohneranzahl um rund 1,5 Mio., wodurch sich die Knappheit am Wohnungsmarkt weiter verschärft hat. Das Wohnungsdefizit dürfte aktuell bundesweit bei mehr als einer Million Wohnungen liegen, davon betroffen sind insbesondere die Metropolen. Insgesamt besteht ein Bedarf von rund 400.000 Wohnungen jährlich. Die geschätzte Wohnungsbautätigkeit von aktuell 300.000 Einheiten bzw. 320.000 im Jahr 2018 würde den jährlichen Neubaubedarf nicht decken.

Die nachhaltig konstanten Marktbedingungen ergeben in den Geschäftsfeldern der DFK AG weiterhin Wachstumspotential. Durch das Niedrigzinsniveau an den Finanzmärkten besteht bei Anlegern unverändert das Bestreben, in Immobilien zu investieren und attraktiv verzinste Wertpapiere zu erwerben. Dadurch kann sich die Gesellschaft mit ihrem Handel mit Eigentumswohnungen vornehmlich in interessanten Nebenlagen am Markt gut positionieren. Bei der DFK AG selbst konnte das mögliche Handelsvolumen durch Genussrechtskapital nicht abgedeckt werden, sodass mittels Tochter- und Verbundgesellschaften günstige Bankfinanzierungen eingeworben wurden. Die DFK AG profitiert weiterhin aus dieser Konstellation durch die Bereitstellung von Know-how (Managementvergütung) und sieht sich vor dem Hintergrund der aktuellen und erwarteten Marktbedingungen auf dem Eigentums- sowie Neubaumarkt in ihrer Strategie bestätigt.

Da die Genussrechtsemission 2014 im Juli 2016 aufgrund gesetzlicher Vorgaben geschlossen werden musste, wird die DFK AG Finanzierungen mit zinsgünstigen Bankmitteln vor allem über Verbundunternehmen erschließen müssen, um das derzeit mögliche Handels- und Bauvolumen bedienen zu können.

Aufgrund der günstigen Rahmenbedingungen und guten Positionierung rechnet die DFK AG für das Geschäftsjahr 2018 insgesamt mit einer leichten Steigerung des Umsatzes als auch des Jahresüberschusses.

7. Zusätzliche Angaben nach § 24 Abs. 1 Satz 3 VermAnlG

a) Die Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr vom Emittenten gezahlten Vergütungen an Begünstigte betragen:

·	Feste Vergütungen	TEUR 191	Anzahl: 4
·	Variable Vergütungen	TEUR 55	Anzahl: 1
·	Gewinnbeteiligungen	TEUR 0	Anzahl: 0

b) Die Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr gezahlten Vergütungen des Emittenten an Personen, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des Emittenten auswirkt:

· Führungskräfte TEUR 246

· Mitarbeiter TEUR 11

Kaltenkirchen, den 31. März 2018

Vorstand

V. Spady A. Hettich W. Spady

DFK Deutsches Finanzkontor AG

Kaltenkirchen

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017

Bericht des Aufsichtsrats für das Jahr 2017

Tätigkeitsbericht

Der Aufsichtsrat hat seine ihm obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2017 nach Gesetz sowie Satzung auf der Grundlage seiner Geschäftsordnung wahrgenommen sowie die Vorstände überwacht und beratend begleitet. Die Einbindung des Aufsichtsrates in die Entscheidungsprozesse der Geschäftsführung war sachgerecht.

Während der Berichtszeit hat uns der Vorstand durch schriftliche und mündliche Berichte über die Entwicklung des Immobilienmarkts, die Wettbewerbssituation im Markt für die Vermittlung von Finanzierungen, die Geschäftslage j und -entwicklung der Gesellschaft, ihre Rentabilität sowie die Unternehmensplanung für das Jahr 2017 unterrichtet.

Bei Entscheidungen von wesentlicher Bedeutung war der Aufsichtsrat in enger Abstimmung mit dem Vorstand laufend beratend tätig.

Geschäfte, zu denen die Zustimmung des Aufsichtsrates erforderlich war, wurden überprüft und mit der Geschäftsführung besprochen. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates nahm monatlich an Besprechungen des Vorstands teil.

Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 4 Präsenzsitzungen abgehalten. Alle Mitglieder des Aufsichtsrats haben an den Sitzungen teilgenommen. Bei einzelnen Geschäften und Maßnahmen des Vorstandes musste der AR nach Gesetz oder Satzung Erlaubnis erteilen.

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung des Vorstands laufend überwacht und in diesem Rahmen die strategische Weiterentwicklung der Gesellschaft und wesentliche Einzelmaßnahmen beratend begleitet.

Jahresabschluss

Der Jahresabschluss und Lagebericht 2017 wurde dem Aufsichtsrat vom Vorstand vorgelegt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Hauptversammlung Feststellung des Jahresabschlusses und die vorgeschlagene Verwendung des Jahresüberschusses.

Sonstiges

Der Aufsichtsrat spricht den Vorständen, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre erfolgreiche Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr Dank und Anerkennung aus.

04.05.2018

Für das Protokoll

Eduard Schmidt, Vorsitzender des Aufsichtsrates DFK Deutsches Finanzkontor AG

Sergej Wagner, Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates

ANLAGE 6 – JAHRESABSCHLUSS SCHULDNERIN 2018

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die DFK Deutsches Finanzkontor AG

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der DFK Deutsches Finanzkontor AG, Kaltenkirchen – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018, der Gewinn- und Verlustrechnung und der Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der DFK Deutsches Finanzkontor AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Ver-mögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts 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 und des Lageberichts" 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 unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vor-schriften 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammen-hang 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.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lage-berichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem

Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können. Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht 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 Ab-schlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets auf-deckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme 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 Prüfungs-nachweise, 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 und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt;
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unter-nehmens;

· führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, 26. Juni 2019

Ernst & Young GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Klimmer	Bykova
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüferin

DFK Deutsches Finanzkontor AG, Kaltenkirchen
Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktiva	EUR	EUR	31.12.2017 EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	37.995,00		13.063,00
2. Geschäfts- oder Firmenwert	82.037,00		93.109,00
		120.032,00	106.172,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	9.732.443,26		9.040.066,77
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	98.735,00		93.367,00
		9.831.178,26	9.133.433,77
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00		2.050.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	17.486.183,23		11.951.885,38
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	81.200,28		37.163,66
		17.617.383,51	14.039.049,04
		27.568.593,77	23.278.654,81
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Fertige Erzeugnisse und Waren		3.982.631,81	1.327.692,05
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.251.340,53		7.430.643,32
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	8.785.423,55		7.224.545,82
3. Sonstige Vermögensgegenstände	2.863.556,93		3.608.110,72
		16.900.321,01	18.263.299,86
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.194.494,66	480.139,91
		22.077.447,48	20.071.131,82
C. Rechnungsabgrenzungsposten		97.045,23	237.965,77
		49.743.086,48	43.587.752,40

Passiva	EUR	EUR	31.12.2017 EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		100.000,00	100.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	13.801,22		13.614,22
2. Andere Gewinnrücklagen	2.378.860,01		1.910.107,82
		2.392.661,23	1.923.722,04
III. Bilanzgewinn		558.579,14	462.417,80
IV. Genussrechtskapital		35.073.974,64	32.028.462,16
		38.125.215,01	34.514.602,00
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	201.356,32		123.321,65
2. Sonstige Rückstellungen	1.302.818,83		1.738.825,11
		1.504.175,15	1.862.146,76
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.859.683,93		1.577.349,71
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	138.877,08		1.011.961,09
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	866.669,39		60.268,45
4. Sonstige Verbindlichkeiten	5.248.465,92		4.561.424,39
davon aus Steuern EUR 14.740,83 (Vj. EUR 49.538,62)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 4.639,41 (EUR 0,00)			
		10.113.696,32	7.211.003,64
		49.743.086,48	43.587.752,40

DFK Deutsches Finanzkontor AG, Kaltenkirchen
Gewinn- und Verlustrechnung für 2018

		EUR	EUR	2017 EUR
1.	Umsatzerlöse	11.825.100,68		10.806.491,71
2.	Sonstige betriebliche Erträge	81.450,59		168.757,80
			11.906.551,27	10.975.249,51
3.	Materialaufwand			
	a) Aufwendungen für bezogene Waren	5.414.844,16		5.383.931,58
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.643.213,11		2.459.245,72
4.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	871.658,39		686.970,08
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	142.631,13		106.034,61
5.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	278.591,86		235.157,46
6.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	621.382,72		533.971,83
			9.972.321,37	9.405.311,28
7.	Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen EUR 453,00 (Vj. EUR 181.476,00)	453,00		181.476,00
8.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.863.879,11 (Vj. EUR 1.325.951,65)	1.909.525,35		1.325.951,65
9.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	118.408,43		212.943,88
10.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen EUR 1.277,46 (Vj. EUR 0,00)	3.090.000,82		2.626.598,27
			-1.061.614,04	-906.226,74
11.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-314.036,72	-201.293,69
12.	Ergebnis nach Steuern		558.579,14	462.417,80
13.	Jahresüberschuss		558.579,14	462.417,80
14.	Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		462.417,80	365.836,78
15.	Einstellung in die Gewinnrücklagen		462.417,80	365.836,78
16.	Bilanzgewinn		558.579,14	462.417,80

DFK Deutsches Finanzkontor AG, Kaltenkirchen
Kapitalflussrechnung für 2018

	2018 EUR	2017 EUR
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis (einschließlich Ergebnisanteilen von Minderheitsgesellschaftern) vor außerordentlichen Posten	558.579,14	462.417,80
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	278.591,86	235.157,46
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	-150.833,00	504.707,78
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-1.112.178,94	-1.688.101,83
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	126.467,33	635.074,25
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	877.628,21	1.087.702,74
Sonstige Beteiligungserträge (-)	-453,00	-181.476,00
Ertragsteuerzahlungen (+ / -)	-143.596,24	-160.556,27
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	370.662,99	848.719,88
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-949.448,34	-703.524,66
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-33.260,50	-17.040,80
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-1.721.942,87	-2.941.416,32
Erhaltene Zinsen (+)	236.606,46	17.936,00
Erhaltene Dividenden (+)	80.000,00	50.000,00
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.388.045,25	-3.594.045,78
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen (+) aus Eigenkapitalzuführungen	1.970.110,97	4.064.946,84
Einzahlungen (+) aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	2.282.334,22	0,00
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	0,00	-1.322.650,29
Gezahlte Zinsen (-)	-1.520.708,18	-1.426.346,71
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.731.737,01	1.315.949,84
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1 - 3)	714.354,75	-1.429.376,06
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	480.139,91	1.909.515,97
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.194.494,66	480.139,91
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	1.194.494,66	480.139,91
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.194.494,66	480.139,91

DFK Deutsches Finanzkontor AG, Kaltenkirchen

Anhang für 2018

Allgemeine Hinweise

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des AktG und der Satzung aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für mittelgroße Kapitalgesellschaften.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Um die Klarheit der Darstellung zu verbessern, wurden die Angaben zur Mitzugehörigkeit zu anderen Posten und davon Vermerke teilweise an dieser Stelle gemacht.

Die Gesellschaft hat von den Aufstellungserleichterungen der §§ 286, 288 HGB zulässigerweise Gebrauch gemacht.

Registerinformationen

Die Gesellschaft ist unter der Firma DFK Deutsches Finanzkontor AG mit Sitz in Kaltenkirchen im Handelsregister des Amtsgerichts Kiel unter der Nummer HRB 6936 eingetragen.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden, sofern sie der Abnutzung unterliegen, entsprechend ihrer Nutzungsdauer um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens werden nach Maßgabe der voraussichtlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens werden zeitanteilig vorgenommen.

Bei den **Finanzanlagen** werden die Anteilsrechte und Wertpapiere zu Anschaffungskosten bzw. niedrigeren beizulegenden Werten und die Ausleihungen grundsätzlich zum Nennwert angesetzt.

Die **Vorräte** werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. zu den niedrigeren Marktpreisen angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Allen risikobehafteten Posten ist ggf. durch die Bildung angemessener Wert-berichtigungen Rechnung getragen; das allgemeine Kreditrisiko ist durch pauschale Abschläge berücksichtigt. Unverzinsliche oder niedrig verzinsliche Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr sind abgezinst.

Die **liquiden Mittel** werden mit dem Nennwert angesetzt.

Das **gezeichnete Kapital** ist zum Nennwert angesetzt.

Bei den **Genussrechten** handelt es sich um vinkulierte Namens-Genussrechte zu je 10,00 EUR. Wenn die Anforderungen für den Ausweis als Eigenkapital nicht erfüllt sind, werden die Genussrechte in den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die aus der Zeichnung der Genussrechte resultierende Zinsverpflichtung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter Zinsaufwendungen ausgewiesen.

Die Gesellschaft platziert seit 2006 Genussrechte mit einer bis zu 7 %-igen jährlichen Verzinsung und einem Emissionsvolumen von € 60.000.000,00. Im Jahr 2014 erfolgte eine von der BaFin gebilligte Neuemission von zusätzlichen € 50.000.000,00 mit verschiedenen Anlagetypen. Die Mindestvertragsdauer bei der Neuemission, die sich auf 3 Vertragstypen bezieht, beträgt bei Typ A 5 Jahre, Typ B 12 Monate und Typ C 6 Monate. Die jährliche Verzinsung beträgt bei Typ A bis zu 7%, Typ B bis zu 5% und Typ C bis zu 3%. Seit der Erstemission der Genussrechte hat die DFK AG die maximale Verzinsung der Genussrechte für die Anleger gewährleistet.

Die **Steuerrückstellungen** und die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags (d. h. einschließlich zukünftiger Kosten- und Preissteigerungen) angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden abgezinst.

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Für die Ermittlung latenter Steuern aufgrund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden diese mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung nicht abgezinst. Aktive und passive Steuerlatenzen werden verrechnet. Die Aktivierung eines Überhangs latenter Steuern unterbleibt in Ausübung des dafür bestehenden Ansatzwahlrechts.

Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel dargestellt.

Der Geschäfts- und Firmenwert aus dem Kauf der Star Group AG werden über einen Zeitraum von 15 Jahren abgeschrieben, da zum Zeitpunkt des Erwerbs die Nutzungsdauer auf die 15 Jahre geschätzt wurde und sich aktuell nicht verändert hat.

Die Ausleihungen enthalten solche an Verbundunternehmen in Höhe von TEUR 17.486 (Vj. TEUR 11.952).

Angaben zum Anteilsbesitz

	Währung	Beteiligung %	Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR
Inland				
MIAG GmbH, Kaltenkirchen	EUR	100	228	123
Immo-Nord GmbH, Kaltenkirchen	EUR	100	133	34

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände enthalten von TEUR 840 (Vj. TEUR 653) Forderungen gegen Aktionäre. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen in Höhe von TEUR 7.945 (Vj. TEUR 3.665) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

In den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von TEUR 237 (Vj. TEUR 277) enthalten.

Rechnungsabgrenzungsposten

Hierin enthalten sind abgegrenzte Mietgarantien gegenüber der MIAG GmbH, Kaltenkirchen, von TEUR 43 (Vj. TEUR 235) sowie ein Disagio auf Darlehen von TEUR 55 (Vj. TEUR 3).

Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital entspricht dem Grundkapital laut Satzung und ist voll eingezahlt. Anzahl der Aktien: 1.000 mit einem Nennbetrag von 100,00 EUR (§ 160 Abs. 1 Nr. 3 AktG). Am Bilanzstichtag waren Genussrechte von TEUR 35.074 (Vj. TEUR 32.028) eingezahlt. Diese Genussrechte haben eine Mindestlaufzeit von fünf Jahren.

Die Hauptversammlung hat beschlossen den Vorjahresüberschuss von TEUR 462 in die Gewinnrücklagen einzustellen. Somit sind die Gewinnrücklagen von TEUR 1.910 auf TEUR 2.379 angestiegen. Im Bilanzgewinn ist somit kein Gewinnvortrag enthalten.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen wurden im Wesentlichen (TEUR 1.236) für Nebenkosten von Immobilien An- und Verkäufen (GrESt, Maklercourtagen, Finanzierungskosten sowie Gerichts- und Notarkosten) sowie für noch durchzuführende Baumaßnahmen gebildet.

Die sonstigen Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen zum Bilanzstichtag, wie im Vorjahr, nicht, so dass die Abzinsung nicht vorzunehmen ist.

Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten und die Besicherung der Verbindlichkeiten sind im Verbindlichkeitenspiegel im Einzelnen dargestellt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen in Höhe von TEUR 683 (Vj. TEUR 60) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären betragen TEUR 184 (Vj. EUR 0).

	31.12.2018		
	bis 1 Jahr EUR	mehr als 1 Jahr EUR	gesamt EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	640.830	3.218.854	3.859.684
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	138.877	0	138.877
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	866.669	0	866.669
Sonstige Verbindlichkeiten	5.248.466	0	5.248.466
	6.894.842	3.218.854	10.113.696

	31.12.2017		
	bis 1 Jahr EUR	mehr als 1 Jahr EUR	gesamt EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.577.350	0	1.577.350
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.011.961	0	1.011.961
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	60.268	0	60.268
Sonstige Verbindlichkeiten	4.561.424	0	4.561.424
	7.211.003	0	7.211.003

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind TEUR 3.860 (Vj. TEUR 1.557) durch Grundpfandrechte sowie eine selbstschuldnerische Bürgschaft des Alleinaktionärs gesichert.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

Bei den Erträgen in Höhe von TEUR 81 (Vj. TEUR 169) handelt es sich im Wesentlichen um die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Sonstige Angaben

Gewinnverwendungsbeschluss/Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt in Übereinstimmung mit dem Aufsichtsrat vor, den Bilanzgewinn von TEUR 559 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Verschmelzung

Mit Verschmelzungsvertrag vom 17.12.2018 (UR 330/2018 Notar Schnitzler, Frankfurt) wurde die DGR Deutsche Genussrecht AG, Kaltenkirchen, (übertragende Gesellschaft) mit Wirkung zum 01.12.2018 auf die DFK

Deutsches Finanzkontor AG, Kaltenkirchen, (übernehmende Gesellschaft) verschmolzen. Die Übertragung erfolgte im Wege der Verschmelzung durch Aufnahme (Gesamtrechtsnachfolge) unter Ausschluss der Abwicklung. Die Eintragung der Verschmelzung bei der DFK Deutsches Finanzkontor AG erfolgte am 18.12.2018.

Durch die Verschmelzung ist die Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr nicht eingeschränkt.

Vorstand

Valeri Spady (Vorsitzender, Strategie, Finanzen, Vertrieb), Bank- und Versicherungsbetriebswirt, Kaltenkirchen

Andreas Hettich (Vertrieb), Sozialversicherungsfachmann, Vellmar Waldemar Spady (Einkauf), Dipl.-Betriebswirt, Quickborn

Vitali Bühler (Vertrieb), Finanzkaufmann, Mainburg, (seit Oktober 2018) Die Gesamtbezüge des Vorstands betrugen in 2018 TEUR 243.

Aufsichtsrat

Eduard Schmidt (Vorsitzender), Personalleiter Vertrieb, DFK e.K.

Sergej Wagner (stellv. Vorsitzender), IT-Spezialist, selbstständig

Egor Spady, Leiter Disziplinarstelle DFK Bau GmbH, (seit Oktober 2018)

Vitali Bühler, Finanzkaufmann, selbstständig, (bis Oktober 2018)

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich in 2018 auf TEUR 19.

Mitarbeiter

Die durchschnittliche Arbeitnehmeranzahl betrug im Geschäftsjahr 2018 44 (Vj. 38) Mitarbeiter.

Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die wesentliche finanzielle Auswirkungen haben.

Kaltenkirchen, den 31. März 2019

Vorstand

V. Spady

A. Hettich

W. Spady

V. Bühler

DFK Deutsches Finanzkontor AG, Kaltenkirchen
Entwicklung des Anlagevermögens 2018

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	01.01.2018 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2018 EUR	01.01.2018 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2018 EUR	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	24.768,10	33.260,50	0,00	58.028,60	11.705,10	8.328,50	0,00	20.033,60	37.995,00	13.063,00
2. Geschäfts- oder Firmenwert	166.000,00	0,00	0,00	166.000,00	72.891,00	11.072,00	0,00	83.963,00	82.037,00	93.109,00
	190.768,10	33.260,50	0,00	224.028,60	84.596,10	19.400,50	0,00	103.996,60	120.032,00	106.172,00
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	9.986.375,24	878.532,87	0,00	10.864.908,11	946.308,47	186.156,38	0,00	1.132.464,85	9.732.443,26	9.040.066,77
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	415.349,95	70.915,47	0,00	486.265,42	321.982,95	73.034,98	0,00	395.017,93	98.735,00	93.367,00
	10.401.725,19	949.448,34	0,00	11.351.173,53	1.268.291,42	259.191,36	0,00	1.527.482,78	9.831.178,26	9.133.433,77
III. Finanzanlagen										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.050.000,00	0,00	2.000.000,00	50.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00	2.050.000,00
2 Ausleihungen an verbundene Unternehmen	11.951.885,38	16.959.910,08	11.425.612,23	17.486.183,23	0,00	0,00	0,00	0,00	17.486.183,23	11.951.885,38
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	37.163,66	44.036,62	0,00	81.200,28	0,00	0,00	0,00	0,00	81.200,28	37.163,66
	14.039.049,04	17.003.946,70	13.425.612,23	17.617.383,51	0,00	0,00	0,00	0,00	17.617.383,51	14.039.049,04
	24.631.542,33	17.986.655,54	13.425.612,23	29.192.585,64	1.352.887,52	278.591,86	0,00	1.631.479,38	27.568.593,77	23.278.654,81

DFK Deutsches Finanzkontor AG, Kaltenkirchen

Lagebericht für 2018

---

1. Überblick über Geschäftstätigkeit und Rahmenbedingungen

1.1. Entwicklung der Gesamtwirtschaft und der Branche

2018 und auch 2019 bleibt die Baubranche deutlich aufwärtsgerichtet. Das jedenfalls ergeben aktuelle Studien von anerkannten Wirtschaftsforschungsinstituten. Wachstumsträger ist und bleibt der Wohnungsneubau mit Steigerungsraten von real 3,5% in diesem Jahr und weiteren 3,0% im Jahr 2019. Die Kapazitätsauslastung ist nachhaltig auch durch den Fachkräftemangel an der Kapazitätsgrenze. Der Bauboom wird anders als die Industrieproduktion von einer starken Binnennachfrage getragen.

Der deutsche Immobilienmarkt ist zwischenzeitlich auch in B-Lagen für internationale Anleger interessant geworden, da die Metropolimmobilien ausverkauft oder einfach zu hochpreisig ausfallen. Mit Wachstumsraten von real 3,5 % im Jahr 2018 und weiteren 3,0 % im Jahr 2019 produziert die Bauwirtschaft nach wie vor auf Hochtouren. Begründet ist diese Situation mit der Einschätzung der Investoren, dass Immobilien renditestabil und wertbeständig sind und bleiben. Verstärkt wird die Situation noch durch die traditionelle Zurückhaltung des deutschen Anlegers auf dem Aktienmarkt.

Der deutsche Wohnungsmarkt wird unverändert von Angebotsmieten geprägt. Im abgelaufenen Jahr zogen die Preise auf dem Immobilienmarkt weiter an und eine Abschwächung ist nicht in Sicht. Die Mietpreise werden 2019 erneut steigen, besonders in den Metropolen ist knapper Wohnraum begehrt. Davon profitieren auch Randgebiete, in denen die DFK Deutsches Finanzkontor AG, Kaltenkirchen, (im Folgenden kurz: „DFK AG“) derzeit in großem Umfang Wohnungen errichtet. Im Hamburger Raum haben sich die Preise für Eigentumswohnungen nach einer Auswertung der LBS in den letzten 10 Jahren verdoppelt. Das hat außerordentlich günstige Auswirkungen auf alle nördlichen Randgebiete um Hamburg mit einem Radius von mindestens 50 Kilometern. Hier profitieren die kleineren Städte erheblich vom Wachstum ihrer großen Nachbarn und locken als Vorort vor allem Pendler an, die einigermaßen bezahlbaren Wohnraum suchen. Die angrenzenden Kleinstädte sind solche Immobilienstandorte, die einen überdurchschnittlichen Zuwachs an Einwohnern verzeichnen. Gleichzeitig liegen sie im näheren Umkreis einer Großstadt, wodurch die Preise der Objekte auf einem niedrigeren Niveau mit Aussicht auf Wertsteigerungen durch den anhaltenden Zuwachs liegen. Das Anlegerinteresse an deutschen Wohnimmobilien als wertstabiler Vermögensposten ist nachhaltig hoch, was die Nachfrage und die Entwicklung der Preise für Immobilienbesitzer und Bauträger begünstigt.

Die Tätigkeitsfelder der DFK AG haben von einer weiterhin positiven Wirtschafts- und Finanzlage und weiter steigender Nachfrage nach Wohnimmobilien in Deutschland profitiert.

1.2. Überblick über die Geschäftstätigkeit

1.2.1. Allgemeines

Die DFK AG unterhält drei wesentliche Geschäftsfelder im Immobilienbereich, die mittels Finanzierung über die Platzierung von eigenen Genussrechten und Fremdfinanzierungen bei den Banken erfolgt. Der zunehmend wachsende Bedarf nach Immobilien und Neubauten seit Beginn der Bautätigkeit durch die Konzerntochter DFK Bau GmbH, Kaltenkirchen, in 2014 sowie der stark umkämpfte Markt der Bestandsimmobilien haben im Jahr 2018 weiter dazu geführt, die Neubautätigkeit zu forcieren. Die DFK AG hat auch in 2018 weiterhin die eigenen Immobilienvorhaben neben den Genussrechten auch durch Bankenfinanzierungen gestaltet. Des Weiteren ist die Anzahl der Tochterunternehmen bzw. Projektgesellschaften gestiegen, mit denen die DFK AG Bestandsimmobilien als auch Neubauten abwickelt. Diese Strategie der gesellschaftsbezogenen Projektierung förderte Wachstum und Produktivität innerhalb der Gruppe, indem die DFK AG den Gesellschaften das

Mezzanine Kapital für deren Finanzierung und das etablierte Know-how in der Projektierung und die Verwaltung zur Verfügung stellt.

Die Gesellschaft platziert seit 2006 Genussrechte mit einer bis zu 7 %-igen jährlichen Verzinsung und einem Emissionsvolumen von € 60.000.000,00. Im Jahr 2014 erfolgte eine von der BaFin gebilligte Neuemission von zusätzlichen € 50.000.000,00 mit verschiedenen Anlagetypen. Die Mindestvertragsdauer bei der Neuemission, die sich auf 3 Vertragstypen bezieht, beträgt bei Typ A 5 Jahre, Typ B 12 Monate und Typ C 6 Monate. Die jährliche Verzinsung beträgt bei Typ A bis zu 7%, Typ B bis zu 5% und Typ C bis zu 3%. Seit der Erstemission der Genussrechte hat die DFK AG die maximale Verzinsung der Genussrechte für die Anleger gewährleistet.

Nach § 32 Abs. 1a Satz 3 VermAnlG gilt nach Inkrafttreten des Kleinanlegerschutzgesetzes am 10.07.2015 für die Neuemission 2014 (Typ A/B/C) der DFK AG eine einjährige Übergangsfrist bis 10.07.2016 für die Neuausgabe von Genussrechten. Ab 11.07.2016 dürfen aus der Neuemission 2014 keine Genussrechte mehr ausgegeben werden. Bis zu diesem Datum abgeschlossene Ratenverträge bleiben davon unberührt und haben in 2016 die laufende Finanzierung der DFK AG gewährleistet. Darüber hinaus hat die Tochtergesellschaft der DFK AG, DGR Deutsche Genussrecht AG, Kaltenkirchen, (im Folgenden kurz: „DGR AG“) eine neue Tranche mit einem Emissionsvolumen von € 20.000.000,00 beantragt und im Dezember 2017 von der BaFin gebilligt bekommen. Zum 01.12.2018 wurde die DGR AG mit allen Aktiven und Passiven auf die DFK AG verschmolzen. Die Genussrechtstranche der DGR AG wird bei der DFK AG zu denselben Konditionen weitergeführt.

Der Vertrieb von Immobilien und Genussrechten wird fast ausschließlich durch das Vertriebsnetz der „Deutsches Finanzkontor Valeri Spady e.K.“ ausgeführt. Das Vertriebsgebiet erstreckt sich flächenmäßig auf die alten Bundesländer. Die Vermittlungsprovisionen hierfür werden bei der DFK AG als Aufwendungen ausgewiesen. Ein Schwerpunkt auf Vertriebsebene ist die fortwährende, planmäßige Aus- und Weiterbildung der selbständigen und angestellten Außendienstmitarbeiter, wodurch das Wachstum der DFK AG substanziell und fachlich begleitet wird.

Die Belegschaft der Gesellschaft besteht aus qualifiziertem Personal, das in verschiedenen Fachabteilungen angesiedelt ist. Die Beschulung der freien Mitarbeiter und Angestellten erfolgt regelmäßig auf betriebsinternen Seminaren zur Fortbildung und Weiterentwicklung der Produkt- und Unternehmensmerkmale.

1.2.2. Geschäftsfelder

Immobilienhandel

Die DFK AG ist im Immobilienhandel tätig. Die Gesellschaft erwirbt und handelt vorzugsweise mit vermieteten Eigentumswohnungen, die nach erfolgter Teilung und Instandsetzung im Wesentlichen über das Vertriebsnetz sofort wieder veräußert werden. Über die Tochtergesellschaft MIAG GmbH wird der weitaus größte Teil der veräußerten Immobilien sowohl als Haus- wie auch Mietsonderverwaltung bewirtschaftet.

Immobilienneubau

2014 ist der Neubau von Immobilien als neues umsatzstarkes Geschäftsfeld hinzugekommen. Über die Verbundgesellschaft DFK Bau GmbH werden Neubauten von Immobilien in den Projektgesellschaften im Großraum Hamburg errichtet und an die Kapitalanleger veräußert. Seit 2015 werden durch die DFK Bau GmbH im Zentrum von Kaltenkirchen 240 Eigentumswohnungen errichtet und nach Fertigstellung zeitnah veräußert. Infolge der langjährigen Erfahrung fungiert die DFK AG als Service- und Projektierungsgesellschaft sowie als Kapitalgeber für die Projektgesellschaften. Dabei führen die zentralen Dienstleistungen der DFK AG bei ihr zu Projektierungs- und Zinserträgen. Ein zusätzliches Geschäftsfeld aus der Neubautätigkeit ergibt sich für die konzerneigene Hausverwaltungsgesellschaft MIAG GmbH durch die Verwaltung der verkauften Eigentumswohnungen.

Hotelanlage Casa Blanca

Die DFK AG besitzt in Brasilien eine Hotelanlage mit 115 Zimmern in der Nähe der Großstadt Recife direkt mit Zugang zum Atlantik. Die Hotelanlage wird an eine brasilianische Betreibergesellschaft zu einer jährlichen Anfangspacht von € 360.000 verpachtet. Im Mai 2019 zeichnet sich ein Verkauf der Hotelanlage ab.

Holding

Die DFK AG hält zum 31. Dezember 2018 100%-ge Beteiligungen an folgenden Kapitalgesellschaften:

a) MIAG GmbH

Die MIAG GmbH verwaltet mehr als 2.000 Eigentumswohnungen und übernimmt Mietsonderverwaltung für Eigentümer der Wohnungen.

b) Immo-Nord GmbH

Im Mai 2015 gründete die DFK AG die Immo-Nord GmbH. Die GmbH betreibt Immobilienhandel. Sie hat im Juli 2017 ein Grundstück in Kaltenkirchen gekauft. Für die Bebauung des Grundstücks mit 63 Neubauwohnungen hat die Immo-Nord GmbH die DFK Bau GmbH beauftragt. Die DFK Bau hat Ende 2017 mit der Bebauung des Grundstücks begonnen. Das Projekt wird in der ersten Hälfte 2019 fertiggestellt. Bis zum 31. Dezember 2018 wurden bereits 62 Wohnungen an Kapitalanleger veräußert.

Im Berichtsjahr hat die DFK AG sämtliche Anteile an folgenden Kapitalgesellschaften veräußert:

a) Top Trade Real Estate

Ende 2013 hat die DFK AG eine Immobiliengesellschaft erworben, die in Osteuropa Gewerbeimmobilien hält. Der Jahresüberschuss des Jahres 2017 wurde vollständig in 2018 als Dividende an die DFK AG ausgeschüttet. Die Beteiligung wurde im Dezember 2018 veräußert.

b) DGR Deutsche Genussrecht AG

Die DGR Deutsche Genussrecht AG wurde in 2016 mit einem Grundkapital von T€ 1.000 gegründet. Die Gesellschaft hat eine neue Genussrechtstranche mit einem Emissionsvolumen von € 20.000.000,00 mit einer Verzinsung von bis zu 7% beantragt. Die Billigung der BaFin erfolgte im Dezember 2017. Mit Verschmelzungsvertrag vom 17.12.2018 (UR 330/2018 Notar Schnitzler, Frankfurt) wurde die DGR Deutsche Genussrecht AG, Kalten-kirchen, (übertragende Gesellschaft) mit Wirkung zum 01.12.2018 auf die DFK Deutsches Finanzkontor AG, Kaltenkirchen, (übernehmende Gesellschaft) verschmolzen. Die Übertragung erfolgte im Wege der Verschmelzung durch Aufnahme (Gesamtrechts-nachfolge) unter Ausschluss der Abwicklung. Die Eintragung der Verschmelzung bei der DFK Deutsches Finanzkontor AG erfolgte am 18.12.2018. Die Genussrechttranche der DGR AG wird bei der DFK AG zu denselben Konditionen weitergeführt.

Weiterhin übernimmt die DFK AG zentralisierte Dienstleistungen (z.B. Buchhaltung, Controlling, IT-Infrastruktur, Projektierung etc.) für einige Tochtergesellschaften und Verbundunternehmen und erzielt dabei Dienstleistungserträge.

2. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2.1. Ertragslage

Die Umsatzerlöse mit T€ 11.825 sind gegenüber dem Vorjahr mit T€ 10.806 um T€ 1.019 (+9,4%) gestiegen, da die DFK AG ihre Aktivitäten in diesem Geschäftsjahr ausgeweitet hat. Die Mehrumsätze betreffen somit fast ausschließlich Erlöse aus Projektierungs- und Managementverträgen (T€ +2.061). Dagegen sind die Immobilien- und Provisionserlöse zusammen um T€ -1.042 gesunken. Die Bruttomarge (Umsatzerlöse abzüglich Materialaufwand) von T€ 3.767 ist gegenüber dem Vorjahr (T€ 2.963) gestiegen und hat sich relativ um 4%-Punkte gegenüber dem Vorjahr verbessert. Damit haben sich die direkten Einsatzkosten in 2018 im Vergleich zum Vorjahr deutlich verbessert.

Die Personalaufwendungen sind hauptsächlich durch den Anstieg der Anzahl der Mitarbeiter in der Verwaltung (2018: 41, Vj. 38) von T€ 793 auf T€ 1.014 (+27,9%) gestiegen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind geringfügig um T€ 87 gestiegen.

Insgesamt ist das EBIT (Ergebnis vor Zinsen, Beteiligungserträgen und Steuern) aufgrund gestiegener Umsätze und trotz gestiegener Personalaufwendungen um T€ 364 auf T€ 1.934 (Vj. T€ 1.570) gestiegen. Der Grund dafür war die Zunahme von Dienstleistungs- und Projektierungserlösen bei unterproportional gestiegenen operativen Kosten aufgrund der weiter fortgeschrittenen Änderung der Strategie. Die EBIT Rendite (Verhältnis von EBIT zum Umsatz) hat sich um 1%-Punkt gegenüber dem Vorjahr auf 16,4 % in 2018 erhöht.

Das Finanzergebnis (T€ -1.062) hat sich gegenüber dem Vorjahr (T€ -906) insgesamt um T€ 156 (-17%) verschlechtert. Es sind keine Beteiligungserträge im Geschäftsjahr 2018 angefallen. Die Zinserträge sind im Wesentlichen aufgrund von gestiegenen Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Projektgesellschaften gestiegen. Die Zinsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus den Zinsen auf gezeichnete Genussrechte (T€ 3.004; Vj. T€ 2.383) und haben sich korrespondierend zur Entwicklung des Genussrechtskapitals erhöht.

Die Ertragslage 2018 der Gesellschaft ist durch weiteres Wachstum geprägt. Die DFK AG hat das stagnierende Handelsvolumen im Geschäftsjahr 2018 erfolgreich durch höhere Bruttomarge und verbesserte Profitabilität aufgefangen und ist für die künftige Entwicklung gut aufgestellt.

Das Geschäftsjahr 2018 wurde mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 559 (Vj. T€ 462) abgeschlossen.

2.2. Vermögenslage

	31.12.2018		31.12.2017	
	T€	**%**	**T€**	**%**
Langfristiges Vermögen	27.569	55,4	23.279	53,4
Kurzfristiges Vermögen	22.174	44,6	20.309	46,6
Aktiva	**49.743**	**100,0**	**43.588**	**100,0**
Eigenkapital	38.125	76,6	34.515	79,2
Langfristige Schulden	3.219	6,5	0	0,0
Kurzfristige Schulden	8.399	16,9	9.073	20,8
Passiva	**49.743**	**100,0**	**43.588**	**100,0**

Das Gesamtvermögen von DFK AG ist im Vergleich zum Vorjahr mit T€ 49.743 um T€ 6.155 gestiegen. Das langfristige Vermögen ist durch Sachanlagevermögen von T€ 7.358 durch Errichtung der Hotelanlage in Brasilien gekennzeichnet. Des Weiteren hat die DFK AG in 2018 eine Bestandsimmobilie in Kisdorf für T€ 817 erworben. Dagegen sind die Buchwerte von Anteilen an verbundenen Unternehmen von T€ 2.050 auf T€ 50 durch Veräußerung der Anteile an der Top Trade GmbH (T€ 1.000) sowie die Verschmelzung der DGR AG auf die DFK AG gesunken. Ausleihungen an verbundene Unternehmen von T€ 17.486 (Vj. T€ 11.952) erhöhte sich um T€ 5.534 infolge der Ausweitung des Verbundgeschäftes. Das langfristige Vermögen erhöhte sich insbesondere aufgrund des Anstiegs der Ausleihungen an verbundene Unternehmen für die Finanzierung der eigenen Neubauprojekte. Das langfristige Vermögen war vollständig durch das Eigenkapital sowie langfristige Verbindlichkeiten gedeckt.

Der Anstieg des kurzfristigen Vermögens resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der Forderungen gegen verbundene Unternehmen (T€ 1.561), den liquiden Mitteln (T€ 714) und der Bestandsimmobilien (T€ 2.655). Gegenläufig wirkte die Verringerung der Forderungen aus Lieferungen (T€ 2.180).

Der Anstieg des Eigenkapitals um T€ 3.611 auf T€ 38.125 im Vergleich zum Vorjahr ist überwiegend auf die Nettoveränderung des Genussrechtskapitals von T€ 3.046 zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2018 ist auf 76,6 % im Vergleich zu 79,2 % am Ende des Jahres 2017 leicht gesunken.

Die kurzfristigen Schulden im Geschäftsjahr 2018 sind auf T€ 8.399 (Vj. T€ 9.073) geringfügig um T€ 356 gestiegen. Diese Veränderung resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (T€ 1.093) aus Lieferungen und Leistungen (T€ 1.925). Gegenläufig sind die Verbindlichkeiten gegenüber Verbundenen Unternehmen um T€ 806 angestiegen. Die kurzfristigen Schulden sind mehr als ausreichend durch kurzfristiges Vermögen gedeckt. Das Netto Working-Capital (Saldo aus kurzfristigem Vermögen und kurzfristigen Schulden) beträgt zum 31. Dezember 2018 T€ 13.775 (Vj. T€ 12.266).

2.3. Finanzlage

Der **Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit** resultierte im Wesentlichen aus dem Geschäft mit Handelsimmobilien (T€ 371; Vj. T€ 849). Ursächlich hierfür war die Zunahme der Forderungen gegen verbundene Unternehmen von T€ 1.561 sowie gegenläufig die Abnahme der sonstigen Aktiva von T€ 745 und Zunahme der Verbindlichkeiten mit T€ 2.903 sowie die Reduzierung der sonstigen Rückstellungen von T€ 436.

Der **Cashflow aus Investitionstätigkeit** betrug T€ -2.388 (Vj. T€ - 3.594) und ist haupt-sächlich auf die Investitionen in das Sachanlagevermögen für den Kauf der Bestandsimmobilie in Kisdorf (T€ 817) sowie die Netto-Auszahlungen für die Ausleihungen an verbundene Unternehmen von T€ -1.722 zurückzuführen. Gegenläufig haben die Einzahlungen aus Dividendenausschüttungen von T€ +80 sowie die erhaltenen Zinsen von T€ +237 die Investitionstätigkeit positiv beeinflusst.

Der **Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit** betrug T€ +2.732 (Vj. T€ +1.316). Die Kapitalzuführung aus Genussrechten belief sich im Geschäftsjahr 2018 auf Netto (Saldo aus Ein- und Auszahlungen) T€ +1.970 (Vj. T€ +4.298). Weiterhin wurden Finanzierungmittel bei Kreditinstituten für die Finanzierung der eigenen Projekte von T€ +2.282 aufgenommen. Des Weiteren waren gegenläufig die Zinszahlungen an Genussrechtsinhaber und an Kreditinstitute von T€ -1.521 (T€ -1.426) zu verzeichnen.

Die gesamte **Nettoveränderung** der liquiden Mittel beträgt demnach T€ +714 und führt zum 31. Dezember 2018 zu einem Bestand an Zahlungsmitteln von T€ 1.194 (Vj. T€ 480). Der Finanzmittelfond enthält ausschließlich Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestände.

Die Gesellschaft war jederzeit in der Lage, ihre fälligen finanziellen Verpflichtungen zu bedienen.

3. Darstellung der Risiken und Chancen

3.1. Risikomanagement

Die DFK AG hat ein Risikomanagementsystem, das darauf ausgerichtet ist, die unternehmerischen Chancen und Risiken einem regelmäßigen Monitoring zu unterziehen. Dabei werden Risiken als mögliche künftige Entwicklungen oder Ereignisse, die zu einer für das Unternehmen negativen Prognose bzw. Zielabweichung führen können, definiert, während Chancen als positive Abweichungen im Vergleich zu einem erwarteten Ergebnis gesehen werden.

Organisatorisch ist das Risikomanagement unmittelbar beim Vorstand angesiedelt und wird über ihn regelmäßig auf seine Wirksamkeit überprüft. Er entscheidet über die Aufbau- und Ablauforganisation des Risikomanagements und die Ausstattung mit Ressourcen. Er verabschiedet die Ergebnisse des Risikomanagements und berücksichtigt diese

bei der Unternehmenssteuerung. Bei Bedarf werden Experten hinzugezogen. Der Aufsichtsrat überwacht die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems. Die Führungskräfte der ersten Ebene unterhalb des Vorstands sind als Risikoverantwortliche benannt und übernehmen in dieser Rolle die Verantwortung für die Identifizierung, Bewertung und Kommunikation aller wesentlichen Risiken in ihrem Verantwortungsbereich. Die Besprechung und Kommunikation findet in regelmäßigen Abteilungsleitermeetings statt.

Im Interesse der drei wesentlichen Interessengruppen: Kunden, Mitarbeiter, Kapitalgeber, verfolgt der Vorstand eine konservative, auf Nachhaltigkeit ausgelegte Risikostrategie.

Die IT-Infrastruktur ist vollständig etabliert und stabil. Diese wird zentral durch erfahrene Mitarbeiter am Standort in Kaltenkirchen betrieben. Die IT-Anwendungen werden regelmäßig auf Sicherheit, Stabilität und Effizienz überprüft und bei Bedarf aktualisiert und angepasst. Das Rechnungswesen der deutschen Tochtergesellschaften und verbundenen Unternehmen wird zentral am Standort Kaltenkirchen in DATEV durchgeführt und eng überwacht. Die Controlling-Abteilung führt die Soll-Ist Analysen und Budgetüberwachung durch und berichtet regelmäßig an den Vorstand. Die Liquiditätsplanung wird ebenfalls fortlaufend überwacht, damit die Gesellschaften ihren finanziellen Verpflichtungen rechtzeitig und jederzeit nachkommen können.

Für die Hotelanlage in Brasilien stehen der DFK AG zeitnah betriebswirtschaftliche Kennzahlen zur Verfügung. In Recife, Brasilien, sind die wichtigsten Positionen mit deutschsprachigem Fachpersonal besetzt.

3.2. Risikofelder

3.2.1. Risiken aus wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Erkennbare latente Risiken im Jahresabschluss sind mit ihrer wahrscheinlichen Auswirkung berücksichtigt. Das allgemeine Geschäftsrisiko der Gesellschaft wird durch das Betreiben mehrerer Sparten verringert. Durch den seit 2015 betriebenen Neubau von Mehrgeschossimmobilien in größerem Umfang hat die DFK Gruppe ihre wirtschaftliche Basis deutlich verbreitert.

Die Hotelanlage Casa Blanca kann mit einer Vermietungsgröße von 115 Zimmern eine tragbare Bewirtschaftungsgrundlage mit der Zielausrichtung als Businesshotel aufweisen. Aufgrund der derzeitigen Strukturanpassung der brasilianischen Wirtschaft besteht weiterhin ein Ertrags- und Liquiditätsrisiko. Dem Ausfallrisiko der Forderungen aus Immobilienverkäufen wird größtenteils durch dingliche Absicherung begegnet.

Der Vertrieb von Genussrechten mit einer gewinnabhängigen Verzinsung von bis zu 7% bleibt mit monatliche Fixkosten weiterhin ein wirtschaftliches Risiko. Allerdings besteht vertraglich nur eine Verpflichtung zur Maximalzinszahlung von 7 % bei entsprechend positiver Geschäftslage der DFK AG. Bislang wurde die Maximalverzinsung stets bedient.

Der Immobilienhandel und der Bau neuer Immobilien unterliegen den üblichen konjunkturellen Risiken. Der Handel mit dem Schwerpunkt auf Eigentumswohnungen entspricht bei Privatanlegern dem derzeitigen Trend der Vermögensbildung bei niedrigen Darlehenszinsen. Da es sich bei den veräußerten Immobilien überwiegend um vermietete Wohneinheiten handelt, liegt die Preisgestaltung bei Kauf und Verkauf als auch vom Mietspiegel außerhalb jeglicher „Überhitzung“. Die verkauften Immobilien werden regelmäßig von Durchschnittsverdienern bewohnt. Insoweit vertreibt die DFK AG bezahlbaren Wohnraum. Gleiches gilt für den Bau und Vertrieb von Eigentumswohnungen, Reihenhäusern und Einfamilienhäusern im Großraum Hamburg nach heutigen energetischen Standards.

3.2.2. Markt- und wettbewerbsspezifische Risiken

Das Geschäftsmodell der DFK ist in einer Nische angesiedelt und ist grundsätzlich abhängig von der Entwicklung auf dem Immobilienmarkt. Daraus lassen sich für bestimmte konjunkturelle Phasen Chancen herleiten. Es besteht das Risiko, dass einzelne Immobilien nicht innerhalb eines Jahres am Markt abgesetzt werden können, wobei die Mieterträge das Risiko relativieren. Das neue Betätigungsfeld Immobilienneubau unterliegt grundsätzlich auch dem Herstellungsrisiko. Diesem Risiko wird mit einer laufenden Überwachung und diversen Controlling-Maßnahmen begegnet.

3.2.3. Forderungsausfallrisiko

Der volumenstarke Immobilienhandel wird stets durch notarielle Verfahrensabläufe abgewickelt, so dass keine wesentlichen Wertberichtigungen auf Forderungen vorgenommen werden müssen. Soweit eine Kaufpreisforderung bei Immobilien nicht realisiert werden kann, erfolgt die Rückabwicklung des Vertrages. Erfahrungsgemäß kann die Immobilie dann weiterveräußert werden.

3.2.4. Steuerliche und rechtliche Risiken

Im Immobilienbereich sind die steuerlichen Risiken für die Gesellschaft überschaubar. Im umsatzsteuerlichen Bereich erzielt die Gesellschaft steuerfreie Umsätze ohne Vorsteuerabzug. Die zivilrechtlichen Risiken werden durch die notarielle Abwicklung der Geschäfte abgedeckt.

Die Risiken im Genussrechtsvertrieb werden durch Einhaltung der rechtlich vorgegebenen Abläufe minimiert. Dem Risiko von überdurchschnittlich ausgeübten Sonderkündigungsrechten stehen entsprechend vertragliche Vereinbarungen mit den Genussrechts-inhabern gegenüber. Demzufolge haben Genussrechtsinhaber des Typ A nur ein einmaliges Sonderkündigungsrecht, das mit einer 12-monatigen Kündigungsfrist zu einem bestimmten vorgezogenen Stichtag ausgeübt werden kann. Steuerlichen und rechtlichen Risiken in Bezug auf die Hotelanlage in Brasilien wurde seither mit landesüblicher Fachberatung begegnet.

3.2.5. Beteiligungsrisiken

Die Beteiligungen werden durch ein zentrales Rechnungswesen am Sitz der DFK AG zeitnah überwacht. Es bestehen durchgehend Geschäftsführeridentitäten. Die Beteiligungsgesellschaften unterliegen einem monatlichen Controlling-Verfahren.

3.2.6. Finanzierungs-, Währungs- und Liquiditätsrisiken

Die DFK AG erzielt Zuflussüberschüsse aus der Ausgabe von Genussrechtspapieren. Dadurch war das Finanzierungsrisiko planbar und überschaubar. Die Erwirtschaftung der Zinsbelastung aus der Genussrechtsfinanzierung hängt im Wesentlichen vom Immobiliengeschäft ab. Dementsprechend gestalten sich die Risiken aus der Entwicklung auf dem Immobilienmarkt (siehe 3.2.2). Da die Verzinsung der Genussrechte bis zu einem Zinssatz von 7% erfolgt, kann die Zins- und somit auch die Liquiditätsbelastung bei Bedarf reduziert werden. Die DFK AG war bis jetzt in der Lage und plant auch für die Zukunft die Maximalverzinsung zu zahlen. Die Gesellschaft DGR Deutsche Genussrecht AG hat in 2017 eine neue Tranche für die Genussrechte beantragt und im Dezember 2017 gebilligt bekommen. Dadurch steht weiteres Genussrechtskapital auch nach der Verschmelzung beider Gesellschaften zum 01.12.2018 zur Verfügung.

Weiterhin kann die Gesellschaft auf die günstigen Finanzierungen für Immobilienprojekte bei den Banken zugreifen, die regelmäßig deutlich unter der Maximalverzinsung der Genussrechte liegen. Bei den Pachtzahlungen aus Brasilien (Hotelanlage Casa Blanca) besteht im Verhältnis Euro zu Real weiterhin ein Währungsrisiko durch den schwachen Real.

3.3. Chancenbericht

Die DFK AG finanzierte ihren Immobilienhandel grundsätzlich mit Genussrechtskapital. Um das derzeit mögliche Handelsvolumen abdecken zu können, werden seit geraumer Zeit auch günstige Bankmittel eingesetzt. Durch den Einsatz von Verbundunternehmen kann das Handelsvolumen erheblich gesteigert werden, da hier die Projektfinanzierung mittels Bankdarlehen einfacher zu steuern ist. Die DFK AG unterstützt die Verbundunternehmen mit ihrem Know-how und erzielt dadurch ertragreiche Managementvergütungen. Das Geschäftsmodell wird im Neubaugeschäft ausschließlich angewendet, um die derzeit günstige Zinssituation auszunutzen. Dieser Effekt wird auch für die kommenden Jahre erwartet.

Die DFK AG verfügt über langjährige Erfahrung in Finanzierung und Abwicklung von größeren Immobilienprojekten und hat über die Jahre das notwendige Know-how aufgebaut und sich auf dem Markt bereits bewiesen. Durch das schnelle Wachstum und steigende Komplexität werden neue, erfahrende Fachmitarbeiter eingestellt und auch laufend gesucht. Dadurch erwartet die Gesellschaft nachhaltiges Wachstum bei effektiven und effizienten Prozessabläufen, die auch zur Steigerung der Profitabilität führen können.

Das ständig wachsende Vertriebsnetzwerk bietet die Möglichkeit, die Immobilieneinheiten schneller zu realisieren und somit die starke Kapitalbindung in den Immobilienprojekten abzubauen. Das könnte kurz- und mittelfristig zum schnelleren Rückführen der Immobilienkredite und somit zur Reduktion der Zinsbelastung sowie zur schnelleren Freisetzung von Eigenmitteln für neue Projekte führen. Dadurch werden wiederrum weitere Wettbewerbs- und Liquiditätsvorteile erwartet.

Die Tochtergesellschaft MIAG GmbH verwaltet deutschlandweit bereits über 2.000 Wohnungen und wird durch die Expansion im Immobilien- und Neubaugeschäft wesentliche Verwaltungsbestände hinzubekommen. Da die Gesellschaft bereits jetzt profitabel ist, können auch in der Zukunft höhere nachhaltige Gewinne realisiert werden.

4. Bericht des Vorstandes über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen nach § 312 AktG

Es besteht ein Abhängigkeitsverhältnis zum Alleinaktionär Valeri Spady. Ein Beherrschungs- oder Ergebnisabführungsvertrag besteht nicht und die DFK AG ist nicht eingegliedert. Der Vorstand hat daher gemäß § 312 AktG einen Bericht über die Beziehungen der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen für das abgeschlossene Geschäftsjahr aufgestellt. Der Vorstand hat am Ende des Berichts über die Beziehungen der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen im Berichtszeitraum folgende Erklärung nach § 312 Abs. 3 AktG abgegeben: »Die DFK Deutsches Finanzkontor AG hat nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten und ist dadurch, dass Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden.«

5. Prognosebericht

Der deutsche Immobilienmarkt entwickelt sich nach den Prognosen fast aller Wirtschaftsinstitute insgesamt weiter positiv. Während die Gesamtkonjunktur in Deutschland geringere Zuwachsraten aufweisen soll, kann sich die Immobilien- und Bauwirtschaft auf eine robuste Nachfrage einstellen, die erst mittelfristig nachlassen wird. Solange das Wohnungswesen durch einen Angebotsmarkt geprägt ist, wird sich das Marktumfeld für die Berichtsfirma konstant positiv entwickeln. Mieten und Immobilienpreise befinden sich in den von der DFK AG angebotenen Regionen im Aufwärtstrend, da hier ein Bevölkerungszuzug und Wirtschaftswachstum stattfindet.

Die Einwohnerzahlen in Deutschland werden geprägt durch Zuzüge aus EU-Staaten und in bestimmten Ballungsgebieten durch die Folgen des Brexits. Das eigene Bevölkerungswachstum schlägt sich durch Nachfrage nach größeren Wohneinheiten nieder. Das Wohnungsdefizit liegt in Deutschland im 7-stelligen Bereich und trifft zu allererst die Großstädte. Als Folgewirkung steigt die Nachfrage nach Wohnungen in den Randgebieten deutlich an – eine Auswirkung der mietpreisbedingten Stadtflucht. Insgesamt besteht seit Jahren ein Bedarf von mehr als 400.000 Wohneinheiten jährlich. Zwar werden momentan durchschnittlich 300.000 Einheiten im Jahr erstellt; hierin enthalten sind aber hochpreisige Eigentumswohnungen, die ein spezielles Marktfeld bedienen. Die Bauwirtschaft kann den Neubaubedarf auch in den Folgejahren nicht decken.

Das derzeitige wohnwirtschaftliche Umfeld entwickelt sich für die DFK AG äußerst positiv. Das anhaltende Niedrigzinsniveau, die Finanzierungsbereitschaft der Banken und die Suche des privaten Kapitalanlegers nach einigermaßen auskömmlichen Renditebedingungen verschaffen der Berichtsfirma konstante Verkaufsbedingungen. Dadurch kann sich die Gesellschaft mit ihrem Handel mit Eigentumswohnungen vornehmlich in interessanten Nebenlagen am Markt gut positionieren. Die hohe Nachfrage kann die DFK AG mit Genussrechtskapital nicht mehr bedienen, sodass mittels Tochter- und Verbundgesellschaften günstige Bankfinanzierungen eingeworben wurden. Durch die Segmentierung des Immobilienhandels im DFK Verbund verbessert die DFK AG durch Bereitstellung von Know-how (Managementvergütung) und Eigenkapitalanteile ihre Ertragslage und sieht sich vor dem Hintergrund der aktuellen und erwarteten Wohnungsmarktlage auf dem Eigentums- sowie Neubaumarkt in ihrer Strategie bestätigt.

Da die Genussrechtsemission 2014 im Juli 2016 aufgrund gesetzlicher Vorgaben geschlossen werden musste, wird die DFK AG Finanzierungen mit zinsgünstigen Bankmitteln vor allem über Verbundunternehmen erschließen müssen, um das derzeit mögliche Handels- und Bauvolumen bedienen zu können. Zum 01.12.2018 wurde die DGR Deutsche Genussrecht AG auf die DFK AG verschmolzen, sodass die DFK AG über ein weiteres Emissionsvolumen an Genussrechten von Mio. € 20 verfügen kann.

Aufgrund der günstigen Rahmenbedingungen und guten Positionierung rechnet die DFK AG für das Geschäftsjahr 2019 insgesamt mit einer leichten Steigerung bei Umsatz und Jahresüberschuss.

6. Zusätzliche Angaben nach § 24 Abs. 1 Satz 3 VermAnlG

a) Die Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr vom Emittenten gezahlten Vergütungen an Begünstigte betragen:

• Feste Vergütungen	T€ 154	Anzahl:	3
• Variable Vergütungen	T€ 63	Anzahl:	1
• Gewinnbeteiligungen	T€ 0	Anzahl:	0

b) Die Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr gezahlten Vergütungen des Emittenten an Personen, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des Emittenten auswirkt:

· Führungskräfte T€ 183

· Mitarbeiter T€ 34

Kaltenkirchen, den 31. März 2019

Vorstand

V. Spady

A. Hettich

W. Spady

V. Bühler

ANLAGE 7 – DEFINITIONEN

Die nachfolgenden Fundstellen der Definitionen beziehen sich auf den Text dieses Prospekts mit Ausnahme der Anlagen (der "**Hauptteil**").

Die Anlagen enthalten teilweise Definitionen von Begriffen, die auch im Hauptteil definiert sind. Sofern ein Begriff sowohl in einer Anlage dieses Prospekts als auch im Hauptteil definiert ist, gelten (i) die in der betreffenden Anlage enthaltene Definitionen nur für die betreffende Anlage und (ii) die im Hauptteil enthaltenen Definitionen nur für den Hauptteil.

Anleihegläubiger 30
Ausgefallene Gewinnausschüttungen 31
Auszahlungstag 50
Begebungs- und Rahmenvertrag 46
Besserungsperiode 46
Bilanzgewinn 46
Bilanzverlust 46
Buchwert 46
CSSF 1
Darlehensauszahlung 50
Darlehensgeber 50
Darlehensnehmer 50
Darlehensvertrag 50
DFK-Schuldverschreibungen 46
Emittentin 1
Genussschein-Emittentin 46
Genussschein-Inhaber 46
Genussschein-Rückzahlungsbetrag 46
Geschäftstag 46
Gewinnausschüttungszahlung 38
Gewinnperiode 46
Indossatar 33
Jahresfehlbetrag 46
Korrespondierende Schuldverschreibungen 46
Luxemburger Wertpapierprospektgesetz 1
Luxemburg-Steuerereignis 46
Mindestdatum 32
Operative Kosten 31
Pflichtrückzahlung 50
Pflichtrückzahlungstag 50
Prospekt 1
Prospektverordnung 1
Rückzahlungstag 46
Schuldverschreibungen 1
Schuldverschreibungsgesetz 25
Servicingvertrag 45
Steuer-Rückerstattungsereignis 46
Steuerrückzahlung 50
Tilgungszahlung 32
US Securities Act 1
Verzinsungsbeginn 29
Wertausgleich 29
Zinsberechnungsmethode 47
Zinszahlung 43
Zusätzlicher Rückzahlungsbetrag 47
Zusätzlicher Rückzahlungstag 47

DIE EMITTENTIN

Deutsches Finanzkontor S.A.
Compartment DFK 2020-1
62, Avenue de la Liberté
L-1930 Luxembourg
Großherzogtum Luxemburg
www.dfksa.com

DIE SCHULDNERIN, DIE DARLEHENSGEBERIN UND DER SERVICER

DFK Deutsches Finanzkontor AG
Gottlieb-Daimler-Str. 9
24568 Kaltenkirchen
Deutschland
www.dfkag.de