

# Wertpapierprospekt

## für das öffentliche Angebot von Order-Schuldverschreibungen

5 % p.a. festverzinsliche Order-Schuldverschreibungen 2022

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 2021-1

(die "Emittentin")

unterlegt mit Genussscheinen der

Deutsches Finanzkontor AG   
Immobilien • Investment • Vorsorgekonzepte

Die Emittentin wird voraussichtlich am 17. Januar 2022 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: LU2297653029*

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 nach seiner Veröffentlichung mindestens zehn Jahre lang auf den Internetseiten der Emittentin ([www.dfksa.com](http://www.dfksa.com), unter „Downloads“ und dort unter „Compartment DFK 2021-1“) und auf der Website der Luxemburger Börse (*Bourse de Luxembourg*, [www.bourse.lu](http://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 oder als eine Bestätigung der Qualität der Wertpapiere, die Gegenstand dieses Prospekts sind, 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 der 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. Januar 2023 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. Januar 2022

## Inhaltsverzeichnis

| Kapitel                                                                                           | Seite |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| (I) ZUSAMMENFASSUNG .....                                                                         | 4     |
| (II) ALLGEMEINE INFORMATIONEN .....                                                               | 11    |
| (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 .....                                                                   | 22    |
| (5) Risiken in Bezug auf die Schuldverschreibungen.....                                           | 24    |
| (6) Risiken in Bezug auf die Genussscheine .....                                                  | 26    |
| (7) Risiken auf der Ebene der Anleger .....                                                       | 27    |
| (IV) DIE SCHULDVERSCHREIBUNGEN UND DAS ANGEBOT .....                                              | 29    |
| (1) Grundlegende Angaben.....                                                                     | 29    |
| (2) Angaben über die Wertpapiere .....                                                            | 29    |
| (3) Konditionen des öffentlichen Angebots .....                                                   | 35    |
| (4) Zulassung zum Handel und Handelsregeln .....                                                  | 37    |
| (5) Weitere Angaben.....                                                                          | 38    |
| (6) Basisvermögenswerte .....                                                                     | 38    |
| (7) Struktur und Kapitalfluss.....                                                                | 41    |
| (8) "Ex-Post"-Informationen .....                                                                 | 47    |
| (V) DIE GENUSSSCHEINE .....                                                                       | 48    |
| (1) Allgemein .....                                                                               | 48    |
| (2) Definitionen .....                                                                            | 48    |
| (3) Begebung und Einteilung der Genussscheine .....                                               | 49    |
| (4) Erwerb von Genussscheinen .....                                                               | 49    |
| (5) Qualifizierter Rangrücktritt .....                                                            | 49    |
| (6) Gewinnausschüttung auf die Gennussscheine .....                                               | 50    |
| (7) Verlustbeteiligung.....                                                                       | 50    |
| (8) Keine Gesellschafterrechte.....                                                               | 50    |
| (9) Laufzeit, Kündigung, Rückzahlung.....                                                         | 50    |
| (10) Weiteres Fremdkapital.....                                                                   | 51    |
| (VI) DER DARLEHENSVERTRAG .....                                                                   | 52    |
| (1) Allgemein .....                                                                               | 52    |
| (2) Darlehen.....                                                                                 | 52    |
| (3) Auszahlung.....                                                                               | 52    |
| (4) Mittelverwendung .....                                                                        | 52    |
| (5) Rückzahlung.....                                                                              | 52    |
| (6) Zinsen .....                                                                                  | 53    |

|        |                                                                                                     |     |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| (7)    | Allgemeine Verpflichtungen .....                                                                    | 53  |
| (8)    | Kündigung .....                                                                                     | 53  |
| (9)    | Zahlungen .....                                                                                     | 54  |
| (VII)  | DIE EMITTENTIN .....                                                                                | 55  |
| (1)    | Allgemeine Angaben .....                                                                            | 55  |
| (2)    | Geschäftsüberblick .....                                                                            | 55  |
| (3)    | Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane .....                                                   | 56  |
| (4)    | Hauptaktionäre .....                                                                                | 57  |
| (5)    | Vermögens-, Finanz- und Ertragslage .....                                                           | 57  |
| (6)    | Einsehbare Dokumente .....                                                                          | 57  |
| (VIII) | DIE SCHULDNERIN DFK DEUTSCHES FINANZKONTOR AG .....                                                 | 58  |
| (1)    | Einleitung .....                                                                                    | 58  |
| (2)    | Abschlussprüfer .....                                                                               | 58  |
| (3)    | Geschäftsgeschichte und Geschäftsentwicklung .....                                                  | 58  |
| (4)    | Überblick über die Geschäftstätigkeit .....                                                         | 58  |
| (5)    | Organisationsstruktur .....                                                                         | 59  |
| (6)    | Trendinformationen .....                                                                            | 61  |
| (7)    | Gewinnprognosen oder -schätzungen .....                                                             | 61  |
| (8)    | Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane .....                                                   | 61  |
| (9)    | Hauptaktionäre .....                                                                                | 62  |
| (10)   | Vermögens-, Finanz- und Ertragslage .....                                                           | 62  |
| (11)   | Wesentliche Verträge .....                                                                          | 62  |
| (12)   | Verfügbare Dokumente .....                                                                          | 63  |
| (13)   | Angaben von Seiten Dritter, Erklärungen von Seiten Sachverständiger und Interessenerklärungen ..... | 63  |
| (IX)   | BESTEUERUNG .....                                                                                   | 64  |
|        | ANLAGE 1 – ANLEIHEBEDINGUNGEN .....                                                                 | 65  |
|        | ANLAGE 2 – GENUSSSCHEINBEDINGUNGEN .....                                                            | 74  |
|        | ANLAGE 3 – DARLEHENSVERTRAG .....                                                                   | 114 |
|        | ANLAGE 4 – JAHRESABSCHLUSS EMITTENTIN 2019 .....                                                    | 85  |
|        | ANLAGE 5 – JAHRESABSCHLUSS EMITTENTIN 2020 .....                                                    | 105 |
|        | ANLAGE 6 – JAHRESABSCHLUSS SCHULDNERIN 2019 .....                                                   | 126 |
|        | ANLAGE 7 – JAHRESABSCHLUSS SCHULDNERIN 2020 .....                                                   | 149 |
|        | ANLAGE 8 – DEFINITIONEN .....                                                                       | 185 |

## (I) ZUSAMMENFASSUNG

| Einleitung mit Warnhinweisen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bezeichnung und ISIN</b><br>Bei den Wertpapieren handelt es sich Order-Schuldverschreibungen. Die Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN) lautet LU2297653029.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Identität und Kontaktdaten der Emittentin; LEI</b><br>Deutsches Finanzkontor S.A., handelnd für das Compartment DFK 2021-1<br>62, Avenue de la Liberté, L-1930 Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, Telefonnr. +352 263778-1, Fax +352 263778-26<br>LEI: 391200V0NVCBYLNDOD80                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Anbieter</b><br>Anbieter ist die Emittentin selbst.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Identität und Kontaktdaten der billigenden Behörde</b><br>Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF), 283, route d'Arlon, L-1150 Luxemburg, Telefon: (+352) 26 25 1 - 1 (Telefonzentrale), Fax: (+352) 26 25 1 – 2601, E-Mail: direction@cssf.lu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Datum der Billigung des Prospekts</b><br>17. Januar 2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Warnhinweise</b><br>Die folgende Zusammenfassung sollte als Prospekt einleitung 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.<br><b>Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Basisinformationen über die Emittentin                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| „Wer ist die Emittentin der Wertpapiere?“                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Sitz und Rechtsform, LEI, geltendes Recht und Land der Eintragung</b><br>Der Sitz der Emittentin ist in der Stadt Luxemburg (62, Avenue de la Liberté, L-1930 Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg). Die Emittentin ist im Großherzogtum Luxemburg gegründet und im Handelsregister ( <i>Registre de Commerce et des Sociétés</i> ) in Luxemburg unter der Nummer B227961 eingetragen und hat die Rechtsform einer Aktiengesellschaft ( <i>société anonyme</i> ) nach luxemburgischem Recht. Der LEI lautet 391200V0NVCBYLNDOD80.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Haupttätigkeit</b><br>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 (das " <b>Luxemburger Verbriefungsgesetz</b> ") zugelassen sind, einschließlich 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 der Begebung von Wertpapieren, deren Wert oder Ertrag nach Maßgabe des Luxemburger Verbriefungsgesetzes von solchen Risiken abhängt.<br>Die Emittentin darf ihre geschäftlichen Aktivitäten entweder direkt oder durch eine andere Gesellschaft (einschließlich Fonds) oder anderweitig ausüben lassen, solange dies nicht gegen das Luxemburger Verbriefungsgesetz verstößt.<br>Unter keinen Umständen darf die Emittentin Wertpapiere dauerhaft (im Sinne des Luxemburger Verbriefungsgesetzes) an die Öffentlichkeit ausgeben.<br>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 für Verbriefungsmittel zulässig sind und die jeweils für die Erfüllung des vorgenannten Gesellschaftszwecks zugehörig und notwendig oder förderlich sind. |
| <b>Hauptanteilseigner</b><br>Alleiniger Aktionär der Emittentin zum Datum der Prospektaufstellung ist die Firma "Deutsches Finanzkontor Valeri Spady e.K.", eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Kiel unter der Nummer HRA 4793 KI. Darüber hinaus bestehen an der Emittentin keine unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |               |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| <b>Identität der Hauptgeschäftsführer</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |               |                |
| Valeri Spady (Verwaltungsratsvorsitzender)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               |                |
| Thierry Albert Kohnen (Verwaltungsratsmitglied)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |               |                |
| David Muller (Verwaltungsratsmitglied)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |               |                |
| <b>Identität des Abschlussprüfers</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |               |                |
| ERNST & YOUNG, eine Aktiengesellschaft ( <i>société anonyme</i> ) nach luxemburgischem Recht mit Sitz in 35E, Avenue John F. Kennedy, L-1855 Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, eingetragen im Handelsregister ( <i>Registre de Commerce et des Sociétés</i> ) in Luxemburg unter der Nummer B47771                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |               |                |
| „Welches sind die wesentlichen Finanzinformationen über den Emittenten?“                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |               |                |
| Gewinn- und Verlustrechnung von Zweckgesellschaften in Bezug auf forderungsbesicherte Wertpapiere                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |               |                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>2019</b>   | <b>2020</b>    |
| <b>Nettogewinn/-verlust</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | - € 48.305,30 | € 64.467,73    |
| Bilanz von Zweckgesellschaften in Bezug auf forderungsbesicherte Wertpapiere                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |               |                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>2019</b>   | <b>2020</b>    |
| <b>Summe der Vermögensverwerte</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | € 81.337,92   |                |
| <b>Gesamtverbindlichkeiten</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | € 101.555,46  |                |
| <b>als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet designierte finanzielle Vermögensverwerte</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | € 0           | € 0            |
| <b>finanzielle Vermögensverwerte aus derivativen Finanzinstrumenten</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | € 0           | € 0            |
| <b>nichtfinanzielle Vermögenswerte, die für die Geschäftstätigkeit des Unternehmens von wesentlicher Bedeutung sind</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | € 0           | € 0            |
| <b>als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet designierte finanzielle Verbindlichkeiten</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | € 0           | € 0            |
| <b>finanzielle Verbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | € 0           | € 2.798.185,00 |
| Der Bestätigungsvermerk zu den historischen Finanzinformationen enthält keine Einschränkungen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |               |                |
| Welches sind die zentralen Risiken, die für den Emittenten spezifisch sind?“                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |               |                |
| <b>Zentrale Angaben zu den zentralen Risiken, die dem Emittenten eigen sind</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |               |                |
| Die nachfolgenden Risiken können erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben. Dies kann zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen an die Anleger sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Anleihekaptals und des Agio durch die Anleger führen:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |               |                |
| <u>Risiko der Insolvenz der Emittentin</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               |                |
| 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |               |                |
| <u>Risiken eines möglichen Fremdkapitaleinsatzes durch die Emittentin</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |               |                |
| 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |               |                |
| <u>Potentielle Interessenkonflikte</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |               |                |
| Alleiniger Aktionär der Emittentin ist die 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 DFK Deutsches Finanzkontor AG (welche Schuldnerin, Darlehensgeberin und Servicer ist) und der Platzierungsgesellschaft DFK Platzierungsmanagement GmbH. Ferner ist Herr Valeri Spady Verwaltungsratsmitglied der Emittentin, Vorstandsvorsitzender der DFK Deutsches Finanzkontor AG (die Schuldnerin, Darlehensgeberin und Servicer ist) und Geschäftsführer der DFK Platzierungsmanagement GmbH. Durch diese Vielzahl an 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. Die Entscheidung über |               |                |

die Ausübung dieses Kündigungsrechts liegt letztendlich bei Herrn Valeri Spady als alleinigem Gesellschafter und Vorstand der Emittentin.

#### 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: LU2297653029.

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. Januar 2022) 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 darauffolgenden 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 angefallener 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 2026 (das Mindestdatum) insgesamt kündigen. Jeder Anleihegläubiger kann seine Schuldverschreibungen ordentlich gemäß den Anleihebedingungen kündigen.

Vorbehaltlich nachfolgend erläuteter 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 Anleihekaptals 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 2026, gekündigt werden, beträgt die Rendite 5,26 % bzw. EUR 24,98. 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. Januar 2022 gekündigt werden, beträgt die Rendite 5,26 % bzw. EUR 24,98.

#### 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 2026 oder dem Ende eines Jahres ab dem 31. Dezember 2026 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 verbrieft, 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 Indossatäre) 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 Anleihekaptals 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 Anleihekaptal 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 Anleihekaptal für die Investition in Genussscheine zur Verfügung stehen, was wiederum dazu führt, dass seitens der DFK Deutsches Finanzkontor AG nicht genug Genussscheinkaptal zur Realisierung geplanter Investitionen zur Verfügung steht.
- Die Emittentin hat sich vorbehalten, weiteres Fremdkapital zu entsprechenden Bedingungen im Wege einer Anschlussmission 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 2026 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](http://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. Die Gesamtkosten der Emission hängen u.a. 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.

**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. Der geschätzte Nettoerlös beträgt unter der Annahme der Vollplatzierung EUR 20.900.000,00 (EUR 20.000.000 an Kapital zzgl. EUR 1.000.000 an Agio abzgl. Kosten i.H.v. EUR 100.000).

**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. 63) 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 oder als eine Bestätigung der Qualität der Wertpapiere, die Gegenstand dieses Prospekts sind, 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, eine Aktiengesellschaft (*société anonyme*) nach luxemburgischem Recht mit Sitz in 35E, Avenue John F. Kennedy, L-1855 Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, eingetragen im Handelsregister (*Registre de Commerce et des Sociétés*) in Luxemburg unter der Nummer B47771 ernannt. ERNST & YOUNG 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 Anleihekaptals 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 Anleihekaptals 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. Für Rechnung anderer Compartments (Compartment DFK 2019-1, Compartment DFK 2020-1 und Compartment DFK 2020-2) wurden von der Deutsches Finanzkontor S.A. bereits Schuldverschreibungen (ISIN LU2018663919 bzw. LU2049694347 bzw. LU2049694347) emittiert. Diese Compartments sind allerdings gemäß dem Luxemburger Verbriefungsgesetz haftungsrechtlich segregiert. 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 aufzustooken. 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 Anleihekaptals 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 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 Kl. 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. Die Entscheidung über die Ausübung dieses Kündigungsrechts liegt letztendlich bei Herrn Valeri Spady als alleinigem Gesellschafter und Vorstand der Emittentin. 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 Anleihekaptals 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 2021-1) 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 Anleihekaptals 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 Anleihekaptals 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 Anleihekaptals 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 Anleihekaptals 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 Anleihekaptals und des Agio führen.

**(i) Risiken aus der COVID-19-Pandemie**

Aus der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung grassierenden COVID-19-Pandemie könnten sich negative wirtschaftliche Auswirkungen auf die Emittentin ergeben. Hierzu gehört ein möglicher Einbruch der Nachfrage nach Anlagemöglichkeiten wie den Schuldverschreibungen aufgrund allgemeiner wirtschaftlicher Rezession und/oder COVID-19-bedingter wirtschaftlicher Schwierigkeiten der potentiellen Anleger sowie das Inflationsrisiko durch COVID-19-bedingte staatliche und zentralbankliche Unterstützungsmaßnahmen. Ferner kann die COVID-19-Pandemie negative wirtschaftliche Auswirkungen auf die Schuldnerin bzw. Darlehensgeberin DFK Deutsches Finanzkontor AG Schuldner entfalten (s. unten Kapitel (III)(3)(h), S. 18). Dies kann zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen an die Anleger sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Anleihekaptals und des Agio durch die Anleger führen.

**(j) 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 Anleihekaptals und des Agio durch die Anleger führen.

**(k) 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 Anleihekaptals 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. 58 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 Anleihekaptals 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 berechnete 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 Interessenkonflikte 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 Anleihekaptals 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 Anleihekaptals 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 gruppeninternen 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 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 Anleihekaptals und des Agio durch die Anleger führen.

**(h) Risiken aus der COVID-19-Pandemie**

Aus der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung grassierenden COVID-19-Pandemie könnten sich negative wirtschaftliche Auswirkungen auf die Schuldnerin bzw. Darlehensgeberin DFK Deutsches Finanzkontor AG ergeben. Hierzu gehören Verzögerungen bei Bauvorhaben aufgrund von Krankheitsausbrüchen und/oder Quarantänemaßnahmen, Verzögerungen bei der Bearbeitung von Baugenehmigungen und anderen behördlichen Erlaubnissen, Verzögerungen bei der Bearbeitung von Objektfinanzierungen durch Banken, der Einbruch der Nachfrage nach Immobilien aufgrund allgemeiner wirtschaftlicher Rezession und/oder COVID-19-bedingter wirtschaftlicher Schwierigkeiten der potentiellen Immobilienkäufer, das Inflationsrisiko durch COVID-19-bedingte staatliche und zentralbankliche Unterstützungsmaßnahmen und Mietausfälle bei vermieteten Objekten aufgrund gesetzlicher Stundungen, COVID-19-bedingter Zahlungsschwierigkeiten der Mieter, pandemiebedingter Sonderkündigungsrechte der Mieter oder behördlicher Schließungen von Gewerbebetrieben. 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 Anleihekaptals und des Agio durch die Anleger führen.

**(i) 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.

**(j) 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.

**(k) 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.

**(l) 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.

**(m) Risiko der Prospektspflichtigkeit**

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.

**(n) 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)(m) (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 Genussscheine 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 Anleihekaptals und des Agio durch die Anleger führen.

#### **(o) 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 Anleihekaptals und des Agio durch die Anleger führen.

#### **(p) 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 Anleihekaptals und des Agio durch die Anleger führen.

#### **(q) 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.

**(r) 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.

**(s) 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 7) beträgt das ausstehende Fremdkapital EUR 49.740.384,73 an Genussrechten und EUR 3.441.501,02 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 Agios 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 2021-1 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. 24) beschrieben) und im Platzierungskostenrisiko (eingehend in Kapitel (III)(5)(c) (S. 25) 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 Anleihekaptals 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 Verkehrsverbindungen 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 Anleihekaptals 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 Anleihekaptals 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 Anleihekaptals 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 Anleihekaptals 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 Anleihekaptals 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 Anleihekaptals und des Agio durch die Anleger führen.

### **(c) Platzierungskostenrisiko**

Das Anleihekaptal 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 Anleihekaptal für die Investition in Genussscheine zur Verfügung stehen, was wiederum dazu führt, dass seitens der DFK Deutsches Finanzkontor AG nicht genug Genussscheinkaptal 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 Anleihekaptals und des Agio durch die Anleger führen.

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

Die Emittentin hat sich vorbehalten, weiteres Fremdkaptal zu entsprechenden Bedingungen im Wege einer Anchlussmission oder anderen Bedingungen anzubieten. Die Ansprüche des Anleihegläubigers sind gegenüber diesem weiteren Fremdkaptal nicht vorrangig. 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 Anleihekaptals und des Agio führen.

### **(e) Inflationsrisiko**

Die Rückzahlung des Anleihekaptals ist zum Nennbetrag des Ausgabebetrag 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 Anleihekaptals 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 2026 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 Anleihekaptal 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 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 Anleihekaptals und des Agio durch die Anleger führen.

##### (b) **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.

#### **(c) 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. 26)). 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.

#### **(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 Anschlussmission oder anderen Bedingungen anzubieten. Die Ansprüche der Emittentin sind gegenüber diesen neu angebotenen Genussscheinen nicht vorrangig. 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 Anleihekaptals 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 Anleihekaptal 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 Anleihekaptals 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.

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 20.900.000,00 (EUR 20.000.000 an Kapital zzgl. EUR 1.000.000 an Agio abzgl. Kosten i.H.v. EUR 100.000) 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. 58 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): LU2297653029.

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.

Das Agio wird seitens der Emittentin zur Deckung der Anlaufkosten und der Operativen Kosten (wie in nachfolgendem Kapitel (IV)(2)(h)(ii), S. 32 definiert) verwendet. Sofern die durch das Agio vereinnahmten Mittel diese Kosten übersteigen, dienen die Mittel als Liquiditätsreserve.

Da sämtliche Nennbeträge einheitlich ab dem 17. Januar 2022 (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 |
|---------------------|---------------|
| Januar 2022         | 0 %           |
| Februar 2022        | 0,42 %        |
| März 2022           | 0,83 %        |
| April 2022          | 1,25 %        |
| Mai 2022            | 1,67 %        |
| Juni 2022           | 2,08 %        |
| Juli 2022           | 2,50 %        |
| August 2022         | 2,92 %        |
| September 2022      | 3,33 %        |
| Oktober 2023        | 3,75 %        |
| November 2023       | 4,17 %        |
| Dezember 2023       | 4,58 %        |

**(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 finden die Artikel 470-3 bis 470-20 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) denominated.

(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 verbrieften 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 2026 oder dem Ende eines Jahres ab dem 31. Dezember 2026 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 verbiefen, 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. 29 definiert) bis zum Tag ihrer Rückzahlung (ausschließlich) mit 5,00 % jährlich bezogen auf den Nennbetrag verzinst.

### (ii) Bestimmungen zur Zinsschuld 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. 39 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 2026 (das "**Mindestdatum**") insgesamt kündigen. Jeder Anleihegläubiger kann seine Schuldverschreibungen ordentlich gemäß den Anleihebedingungen kündigen.

Vorbehaltlich nachfolgend erläuteter 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 Anleihekaptals 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 2026, 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. Januar 2022 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. Januar 2022 begeben.

#### **(m) Erwarteter Emissionstermin**

Der erwartete Emissionstermin ist der 17. Januar 2022.

#### **(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 Indossatäre) 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. 64 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. 65 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. 29 f. definiert) sind 30 Tage nach Zugang der Information über die Annahme des Zeichnungs- und Begebungsvertrages zur Zahlung durch Inlandsüberweisung auf das Konto IBAN: DE19200303000060050002; 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](http://www.dfksa.com) das Ergebnis des Angebots bekannt geben.

(vii) *Verfahren für die Ausübung eines etwaigen Vorzugszeichnungsrechts, die Verhandlungbarkeit 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 Begebungschein 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 Schuldverschreibungen 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 der Jahresabschlüsse der Emittentin, dargestellt in Kapitel (VII)(5)(a), S. 57 ff. und Anlagen 4 und 5) und der Jahresabschlüsse der DFK Deutsches Finanzkontor AG (dargestellt in Kapitel (VIII)(10), S. 62 ff. und Anlagen 5 und 6) sind in diesem Prospekt 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. 48 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. 58 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) Methoden 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) Versicherungspolice für die Genussscheine

Es bestehen keine Versicherungspolice 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. 58 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 Vorstandsvorsitzender 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. 48 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.

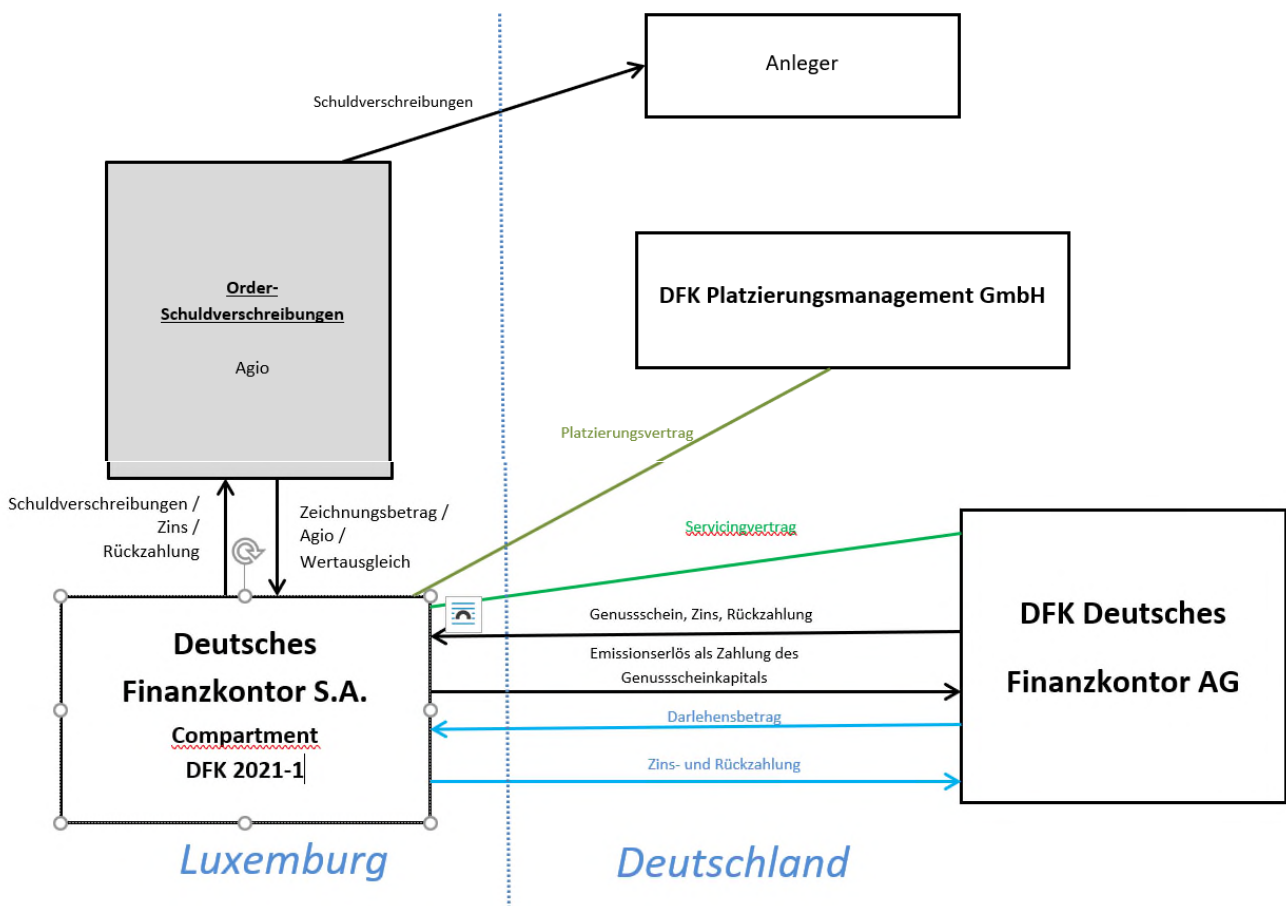
(xix) Weitere Wertpapiere, die von denselben Aktiva unterlegt werden

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. 52 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 Steuererstattungsanspruchs 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 ergebende 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**

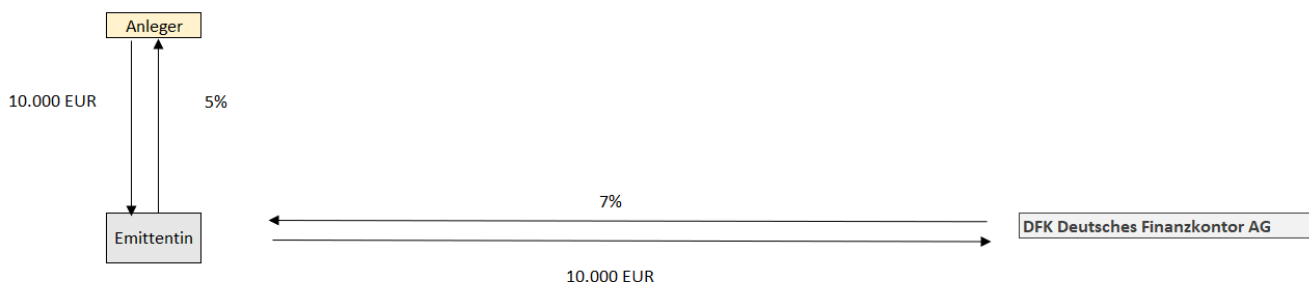
(i) Art und Weise, wie der sich aus den Aktiva ergebende Kapitalfluss den Emittenten in die Lage versetzen soll, seinen Verpflichtungen gegenüber den Wertpapierinhabern nachzukommen

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. 58 ff.).

Darstellung in tabellarischer Form:



| Datum      | Zahlungsstrom                                                                           | €         |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 01.03.2021 | Einzahlung Kunde an Emittentin                                                          | 10.000,00 |
| 01.03.2021 | Zahlung Agio an Emittentin                                                              | 500,00    |
| 01.03.2021 | Zahlung Wertausgleich an Emittentin                                                     | 0,00      |
| 02.03.2021 | Überweisung Genussscheinkapital von Emittentin an Genussscheinemittentin                | 10.000,00 |
| 30.06.2022 | Gewinnausschüttungszahlung Genussscheinemittentin an Emittentin                         | 583,01    |
|            | Einbehalt Kapitalertragssteuer und Abführung an das Finanzamt                           | 145,75    |
|            | Einbehalt Solidaritätszuschlag und Abführung an das Finanzamt                           | 8,02      |
|            | Ergebnis                                                                                | 429,24    |
| 30.06.2022 | Darlehensauszahlung Genussscheinemittentin/Darlehensgeber an Emittentin/Darlehensnehmer | 0,00      |
| 30.06.2022 | Zinszahlung Emittentin an Anleger                                                       | 500,00    |
|            | Quellensteuer 15%                                                                       | 0,00      |
|            | Ergebnis                                                                                | 500,00    |
| 01.03.2022 | Erstattung Steuer an Emittentin (Einbehalte (-) Körperschaftssteuer)                    | 153,77    |

|                      |        |
|----------------------|--------|
| Quellensteuer        | 0      |
| Kapitalertragssteuer | 145,75 |
| Solidaritätszuschlag | 8,02   |

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. 52 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 Steuererstattungsanspruchs 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. 47) und Kapitel (VI) (S. 52 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 zahlende 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. Januar 2022 (der "**Servicingvertrag**") verwaltet. Der Servicer ist die DFK Deutsches Finanzkontor AG, näher beschrieben in Kapitel (VIII), S. 58 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, (ii) 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. 52 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 DONNER & REUSCHEL Aktiengesellschaft, mit Sitz in Hamburg, Geschäftsanschrift Ballindamm 27, D-20095 Hamburg, Bundesrepublik Deutschland, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 56747, 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. Januar 2022 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 GENUSSSCHEINE

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. Januar 2022 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 revolvinges 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 Auszahlungstag 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 Auszahlungstag 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. 52) 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. 52) 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 Geschäftstags 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 darauffolgenden 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 gegründet. Das Compartment DFK 2021-1 wurde speziell und ausschließlich für die Emission der Schuldverschreibungen eingerichtet.

Das Compartment DFK 2021-1 ist haftungsrechtlich segregiert. Dies bedeutet, dass die Ansprüche der Schuldverschreibungsinhaber und des Servicers und Darlehensgebers DFK Deutsches Finanzkontor AG auf die im Compartment DFK 2021-1 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 2021-1. 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 2021-1 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 in der Stadt Luxemburg. Die Emittentin hat die Rechtsform einer Aktiengesellschaft (*société anonyme*) nach luxemburgischem Recht mit einem Compartment gemäß dem Luxemburger Verbriefungsgesetz. 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](http://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 ist 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 in der jeweils geltenden Fassung zugelassen sind, einschließlich 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 der Begebung von Wertpapieren, deren Wert oder Ertrag nach Maßgabe des Luxemburger Verbriefungsgesetz 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 festgelegten Rahmen gewähren und/oder Kredite aufnehmen;
- in dem nach dem Luxemburger 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 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 Art. 61 Abs. 1 des Luxemburger Verbriefungsgesetz 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.

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 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 für Verbriefungsvehikel zulässig sind, die jeweils für die Erfüllung des vorgenannten Gesellschaftszwecks zugehörig und notwendig oder förderlich sind.

### (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 der 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 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. 59 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 die 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 der Geschäftsjahre 2019 und 2020 sind in Anlagen 4 und 5 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 2020) sind keine negativen Veränderungen der Finanzlage oder der Aussichten (zur Klarstellung: auch nicht durch die COVID-19-Pandemie) eingetreten.

#### (6) EINSEHBARE DOKUMENTE

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

- (a) die Gründungsurkunde und Satzungen 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](http://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 Brohrilker und Natalia Bykova sind Mitglieder der Wirtschaftsprüferkammer 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](http://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 2.500 Eigentumswohnungen und übernimmt Mietsonderverwaltung für Eigentümer der Wohnungen.

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:





## **(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 Akquisition und Realisierung von Immobilien äußert.

## **(6) TRENDINFORMATIONEN**

Seit dem Datum der Veröffentlichung des letzten geprüften Jahresabschlusses datiert 31.12.2020 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 2020 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 und Herr Vitali Bühler. 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 Egor Spady.

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 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. 59 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 Egor Spady ist Geschäftsführer verschiedener Gesellschaften der DFK-Gruppe, wie im Organigramm in Kapitel (VIII)(5)(a), S. 59 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 2019

Die historischen Finanzinformationen der Schuldnerin und Darlehensgeberin DFK Deutsches Finanzkontor AG des Geschäftsjahrs 2019 sind in Anlage 5 dieses Prospekts dargestellt.

#### (ii) Geschäftsjahr 2020

Die historischen Finanzinformationen der Schuldnerin und Darlehensgeberin DFK Deutsches Finanzkontor AG des Geschäftsjahrs 2020 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. 62 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 Schiedsgerichtverfahren (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 Schiedsgerichtverfahren 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 2020, 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 Anlagen 6 und 7 dargestellten Jahresabschlüsse.

In diese Dokumente kann auf elektronischem Wege unter [www.dfksa.com](http://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. 58 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 2021-1

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 |
|---------------------|---------------|
| Januar 2022         | 0 %           |
| Februar 2022        | 0,42 %        |
| März 2022           | 0,83 %        |
| April 2022          | 1,25 %        |
| Mai 2022            | 1,67 %        |
| Juni 2022           | 2,08 %        |
| Juli 2022           | 2,50 %        |
| August 2022         | 2,92 %        |
| September 2022      | 3,33 %        |
| Oktober 2023        | 3,75 %        |
| November 2023       | 4,17 %        |

|               |        |
|---------------|--------|
| Dezember 2023 | 4,58 % |
|---------------|--------|

**"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 2021-1 (nachfolgend die **"Anleiheemittentin"**) gibt 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 und der Wertausgleich sind 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 Indossatäre) 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 Jahresabschluss 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. Januar 2022 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. ZINSAUZAHLUNGEN

8.1 *Verzinsung.* Die Schuldverschreibungen werden ab dem 17. Januar 2022 (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 2026 (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 Ziffern 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 verbiefen, 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 zurückgekauft 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, in der jeweils geltenden Fassung, finden die Artikel 470-3 bis 470-20 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 gegebene 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 2021-1 (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, ZAHLUNGS-AUFSCHUB, 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-Inhabern 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. **BEKANTMACHUNGEN**
- 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 verbiefen, 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. Januar 2022

zwischen der

### Deutsches Finanzkontor S.A.

mit Sitz in 62, Avenue de la Liberté, L-1930 Luxemburg,  
Großherzogtum Luxemburg  
eingetragen im Handelsregister (*Registre de Commerce et des  
Sociétés*) Luxemburg  
unter Nr. B227961  
handelnd für das  
Compartment DFK 2021-1

(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. Januar 2022 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*) beigelegt (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 beigelegt 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 Steuererstattungsanspruchs 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 Buchwerts 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 revolvinges 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 Auszahlungstag 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 Auszahlungstag 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 \*\*\* ]

Anlage 2 – Anleihebedingungen

[ \*\*\* *omissis* \*\*\* ]

Unterschriften

[ \*\*\* *omissis* \*\*\* ]



## **ANLAGE 4 – JAHRESABSCHLUSS EMITTENTIN 2019**

# **Deutsches Finanzkontor S.A.**

Aktiengesellschaft

## **Jahresabschluss** für das Geschäftsjahr mit Abschluss zum 31. Dezember 2019

R.C.S. Luxembourg : B 227.961  
Gezeichnetes Kapital : 30.000,- EUR

Adresse:  
62, Avenue de la Liberté  
L-1930 Luxembourg

**INHALTSVERZEICHNIS**

|                                                                                  | SEITE   |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------|
| BILANZ                                                                           | 3 - 7   |
| GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG                                                      | 8 - 9   |
| NOTIZEN ZUM JAHRESABSCHLUSS                                                      | 10 - 16 |
| NOTIZ 1 - ALLGEMEINES                                                            |         |
| NOTIZ 2 - PRINZIPIEN, REGELN UND GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG                  |         |
| NOTIZ 3 - FINANZANLAGEN                                                          |         |
| NOTIZ 4 - FORDERUNGEN DES UMLAUFVERMÖGEN                                         |         |
| NOTIZ 5 - GEZEICHNETES KAPITAL UND AGIO                                          |         |
| NOTIZ 6 - GESETZLICHE RÜCKLAGE                                                   |         |
| NOTIZ 7 - BEWEGUNGEN DES GESCHÄFTSJAHRES AUF DEN POSTEN RÜCKLAGEN UND ERGEBNISSE |         |
| NOTIZ 8 - RÜCKSTELLUNGEN FÜR LATENTE STEUERN                                     |         |
| NOTIZ 9 - RÜCKSTELLUNGEN FÜR SONSTIGE RISIKEN UND AUFWENDUNGEN                   |         |
| NOTIZ 10 - VERBINDLICHKEITEN                                                     |         |
| NOTIZ 11 - BEDEUTENDE OPERATIONEN AUSSERHALB DER BILANZ                          |         |
| NOTIZ 12 - FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN AUSSERHALB DER BILANZ                     |         |
| NOTIZ 13 - VERPFLICHTUNGEN IM BEREICH DER ALTERSVERSORGUNG                       |         |
| NOTIZ 14 - AUßERORDENTLICHE ELEMENTE                                             |         |
| NOTIZ 15 - MITARBEITER                                                           |         |
| NOTIZ 16 - EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG                                    |         |
| NOTIZ 17 - EXTERNE AUFWENDUNGEN                                                  |         |
| NOTIZ 18 - STEUERN                                                               |         |
| NOTIZ 19 - BILANZ & GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG PRO COMPARTMENT                  |         |

RCSL-Nr.: B227961

Kennziffer: 2018 2207 692

eCDF Eingangsdatum: 08/11/2021

**BILANZ**Geschäftsjahr vom 01/01/2019 bis 31/12/2019 (in EUR )

Deutsches Finanzkontor S.A.  
62, Avenue de la Liberté  
L-1930 Luxembourg

**AKTIVA**

|                                                                                            | Referenz(en) | Laufendes<br>Geschäftsjahr | Voriges Geschäftsjahr |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|-----------------------|
| <b>A. Ausstehende Einlagen auf das gezeichnete Kapital</b>                                 | 1101         | 101                        | 101                   |
| I. Nicht eingefordertes gezeichnetes Kapital                                               | 1103         | 103                        | 104                   |
| II. Eingefordertes, nicht eingezahltes gezeichnetes Kapital                                | 1105         | 105                        | 100                   |
| <b>B. Aufwendungen für die Errichtung und Erweiterung des Unternehmens</b>                 | 1107         | 107                        | 108                   |
| <b>C. Anlagevermögen</b>                                                                   | 1109         | 109                        | 110                   |
| I. Immaterielle Anlagewerte                                                                | 1111         | 111                        | 112                   |
| 1. Entwicklungskosten                                                                      | 1113         | 113                        | 114                   |
| 2. Konzessionen, Patente, Lizenzen, Warenzeichen und ähnliche Rechte und Werte, soweit sie | 1115         | 115                        | 116                   |
| a) entgeltlich erworben wurden und nicht unter C. I. 3 auszuweisen sind                    | 1117         | 117                        | 118                   |
| b) von dem Unternehmen selbst geschaffen wurden                                            | 1119         | 119                        | 120                   |
| 3. Geschäfts- oder Firmenwert, sofern er entgeltlich erworben wurde                        | 1121         | 121                        | 122                   |
| 4. Geleistete Anzahlungen und immaterielle Anlagewerte in Entwicklung                      | 1123         | 123                        | 124                   |
| II. Sachanlagen                                                                            | 1125         | 125                        | 126                   |
| 1. Grundstücke und Bauten                                                                  | 1127         | 127                        | 128                   |
| 2. Technische Anlagen und Maschinen                                                        | 1129         | 129                        | 130                   |



Die Anhänge sind integraler Bestandteil der Jahresabschlüsse

RCSL-Nr.: B227961

Kennziffer: 2018 2207 692

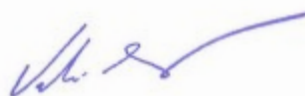
|                                                                                      | Referenz(en) | Laufendes<br>Geschäftsjahr | Voriges Geschäftsjahr |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|-----------------------|
| 3. Andere Anlagen, Betriebs- und<br>Geschäftsausstattung                             | 1131         | 131                        | 132                   |
| 4. Geleistete Anzahlungen und<br>Anlagen im Bau                                      | 1133         | 133                        | 134                   |
| III. Finanzanlagen                                                                   | 1135         | 135                        | 136                   |
| 1. Anteile an verbundenen<br>Unternehmen                                             | 1137         | 137                        | 138                   |
| 2. Forderungen gegen<br>verbundene Unternehmen                                       | 1139         | 139                        | 140                   |
| 3. Beteiligungen                                                                     | 1141         | 141                        | 142                   |
| 4. Forderungen gegen<br>Unternehmen, mit denen ein<br>Beteiligungsverhältnis besteht | 1143         | 143                        | 144                   |
| 5. Wertpapiere des<br>Anlagevermögens                                                | 1145         | 145                        | 146                   |
| 6. Sonstige Ausleihungen                                                             | 1147         | 147                        | 148                   |
| <b>D. Umlaufvermögen</b>                                                             | 1151         | 151                        | 152                   |
| I. Vorräte                                                                           | 1153         | 153                        | 154                   |
| 1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe                                                   | 1155         | 155                        | 155                   |
| 2. Unfertige Erzeugnisse                                                             | 1157         | 157                        | 158                   |
| 3. Fertige Erzeugnisse und Waren                                                     | 1159         | 159                        | 160                   |
| 4. Geleistete Anzahlungen                                                            | 1161         | 161                        | 162                   |
| II. Forderungen                                                                      | 1163         | 163                        | 164                   |
| 1. Forderungen aus Lieferungen<br>und Leistungen                                     | 1165         | 165                        | 166                   |
| a) mit einer Restlaufzeit bis zu<br>einem Jahr                                       | 1167         | 167                        | 168                   |
| b) mit einer Restlaufzeit von mehr<br>als einem Jahr                                 | 1169         | 169                        | 170                   |
| 2. Forderungen gegen<br>verbundene Unternehmen                                       | 1171         | 171                        | 172                   |
| a) mit einer Restlaufzeit bis zu<br>einem Jahr                                       | 1173         | 173                        | 174                   |
| b) mit einer Restlaufzeit von mehr<br>als einem Jahr                                 | 1175         | 175                        | 176                   |
| 3. Forderungen gegen<br>Unternehmen, mit denen ein<br>Beteiligungsverhältnis besteht | 1177         | 177                        | 178                   |
| a) mit einer Restlaufzeit bis zu<br>einem Jahr                                       | 1179         | 179                        | 180                   |
| b) mit einer Restlaufzeit von mehr<br>als einem Jahr                                 | 1181         | 181                        | 182                   |
| 4. Sonstige Forderungen                                                              | 1183         | 183                        | 184                   |
| a) mit einer Restlaufzeit bis zu<br>einem Jahr                                       | 1185         | 185                        | 186                   |
| b) mit einer Restlaufzeit von mehr<br>als einem Jahr                                 | 1187         | 187                        | 188                   |

Die Anhänge sind integraler Bestandteil der Jahresabschlüsse

RCSL-Nr. : B227961

Kennziffer: 2018 2207 692

|                                                                                        | Referenz(en) | Laufendes<br>Geschäftsjahr | Voriges Geschäftsjahr |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|-----------------------|
| III. Wertpapiere                                                                       | 1109         | 189                        | 190                   |
| 1. Anteile an verbundenen<br>Unternehmen                                               | 1101         | 191                        | 192                   |
| 2. Eigene Aktien oder Anteile                                                          | 1209         | 209                        | 210                   |
| 3. Sonstige Wertpapiere                                                                | 1185         | 195                        | 196                   |
| IV. Guthaben bei Kreditinstituten,<br>Postscheckguthaben, Schecks und<br>Kassenbestand | 1197         | 197 <b>9.837,42</b>        | 198 <b>29.787,76</b>  |
| E. Rechnungsabgrenzungsposten                                                          | 1109         | 199                        | 200                   |
| <b>SUMME (AKTIVA)</b>                                                                  |              | 201 <b>81.337,92</b>       | 202 <b>29.787,76</b>  |




Die Anhänge sind integraler Bestandteil der Jahresabschlüsse



RCSL-Nr.: B227961

Kennziffer: 2018 2207 692

**PASSIVA**

|                                                                   | Referenz(en) | Laufendes<br>Geschäftsjahr | Voriges Geschäftsjahr |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|-----------------------|
| <b>A. Eigenkapital</b>                                            |              |                            |                       |
| I. Gezeichnetes Kapital                                           | 1301         | <u>6.816,38</u>            | <u>23.087,76</u>      |
| II. Agio                                                          | 1303         | <u>30.000,00</u>           | <u>30.000,00</u>      |
| III. Neubewertungsrücklagen                                       | 1305         |                            |                       |
| IV. Rücklagen                                                     | 1307         |                            |                       |
| 1. Gesetzliche Rücklage                                           | 1309         |                            |                       |
| 2. Rücklage für eigene Aktien oder<br>Anteile                     | 1311         |                            |                       |
| 3. Satzungsmässige Rücklagen                                      | 1313         |                            |                       |
| 4. Sonstige Rücklagen,<br>einschließlich der<br>Zeitwert-Rücklage | 1315         |                            |                       |
| a) sonstige verfügbare Rücklagen                                  | 1429         |                            |                       |
| b) sonstige nicht verfügbare<br>Rücklagen                         | 1431         |                            |                       |
| V. Ergebnisvortrag                                                | 1433         |                            |                       |
| VI. Ergebnis des Geschäftsjahres                                  | 1319         | <u>-6.912,24</u>           | <u>320</u>            |
| VII. Vorabdividenden                                              | 1321         | <u>-16.271,38</u>          | <u>-6.912,24</u>      |
| VIII. Investitionszulagen                                         | 1323         |                            |                       |
| <b>B. Rückstellungen</b>                                          | 1325         |                            |                       |
| 1. Rückstellungen für Pensionen<br>und ähnliche Verpflichtungen   | 1331         | <u>5.000,00</u>            | <u>332</u>            |
| 2. Steuerrückstellungen                                           | 1333         |                            |                       |
| 3. Sonstige Rückstellungen                                        | 1335         | <u>5.000,00</u>            | <u>336</u>            |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>                                       | 1337         |                            |                       |
| 1. Anleihen                                                       | 1435         | <u>69.521,54</u>           | <u>6.700,00</u>       |
| a) Konvertible Anleihen                                           | 1437         | <u>49.821,08</u>           | <u>438</u>            |
| i) mit einer Restlaufzeit bis zu<br>einem Jahr                    | 1439         |                            | <u>440</u>            |
| ii) mit einer Restlaufzeit von<br>mehr als einem Jahr             | 1441         |                            | <u>442</u>            |
| b) nicht konvertible Anleihen                                     | 1443         | <u>49.821,08</u>           | <u>444</u>            |
| i) mit einer Restlaufzeit bis zu<br>einem Jahr                    | 1445         |                            | <u>446</u>            |
| ii) mit einer Restlaufzeit von<br>mehr als einem Jahr             | 1447         | <u>49.821,08</u>           | <u>448</u>            |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber<br>Kreditinstituten                | 1449         |                            | <u>450</u>            |
| a) mit einer Restlaufzeit bis zu<br>einem Jahr                    | 1355         |                            | <u>356</u>            |
| b) mit einer Restlaufzeit von<br>mehr als einem Jahr              | 1357         |                            | <u>358</u>            |
|                                                                   | 1359         |                            | <u>360</u>            |

Die Anhänge sind integraler Bestandteil der Jahresabschlüsse

RCSL-Nr.: B227961

Kennziffer: 2018 2207 692

|                                                                                                               | Referenz(en) | Laufendes<br>Geschäftsjahr | Voriges Geschäftsjahr |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|-----------------------|
| 3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen, soweit diese nicht vom Posten "Vorräte" gesondert abgesetzt werden | 1361 _____   | 361 _____                  | 362 _____             |
| a) mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr                                                                   | 1363 _____   | 363 _____                  | 364 _____             |
| b) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr                                                             | 1365 _____   | 365 _____                  | 366 _____             |
| 4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                                           | 1367 _____   | 367 _____                  | 368 <u>6.700,00</u>   |
| a) mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr                                                                   | 1369 _____   | 369 _____                  | 370 <u>6.700,00</u>   |
| b) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr                                                             | 1371 _____   | 371 _____                  | 372 _____             |
| 5. Verbindlichkeiten aus Wechseln                                                                             | 1373 _____   | 373 _____                  | 374 _____             |
| a) mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr                                                                   | 1375 _____   | 375 _____                  | 376 _____             |
| b) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr                                                             | 1377 _____   | 377 _____                  | 378 _____             |
| 6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen                                                        | 1379 _____   | 379 <u>19.244,00</u>       | 380 _____             |
| a) mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr                                                                   | 1381 _____   | 381 <u>19.244,00</u>       | 382 _____             |
| b) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr                                                             | 1383 _____   | 383 _____                  | 384 _____             |
| 7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht                      | 1385 _____   | 385 _____                  | 386 _____             |
| a) mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr                                                                   | 1387 _____   | 387 _____                  | 388 _____             |
| b) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr                                                             | 1389 _____   | 389 _____                  | 390 _____             |
| 8. Sonstige Verbindlichkeiten                                                                                 | 1451 _____   | 451 <u>456,46</u>          | 452 _____             |
| a) Verbindlichkeiten gegenüber Steuerbehörden                                                                 | 1393 _____   | 393 _____                  | 394 _____             |
| b) Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungsträgern                                                     | 1395 _____   | 395 _____                  | 396 _____             |
| c) Sonstige Verbindlichkeiten                                                                                 | 1397 _____   | 397 <u>456,46</u>          | 398 _____             |
| i) mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr                                                                   | 1399 _____   | 399 <u>456,46</u>          | 400 _____             |
| ii) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr                                                            | 1401 _____   | 401 _____                  | 402 _____             |
| <b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                                                          | 1403 _____   | 403 _____                  | 404 _____             |
| <b>SUMME (PASSIVA)</b>                                                                                        |              | 405 <u>81.337,92</u>       | 406 <u>29.787,76</u>  |



Die Anhänge sind integraler Bestandteil der Jahresabschlüsse



RCSL-Nr.: B227961

Kennziffer: 2018 2207 692

eCDF Eingangsdatum: 08/11/2021

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**Geschäftsjahr vom <sup>01</sup> 01/01/2019 bis <sup>02</sup> 31/12/2019 (in <sup>03</sup> EUR )

Deutsches Finanzkontor S.A.

62, Avenue de la Liberté

L-1930 Luxembourg

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

|                                                                                                                          | Referenz(en) | Laufendes<br>Geschäftsjahr | Voriges Geschäftsjahr |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|-----------------------|
| <b>1. Nettoumsatzerlöse</b>                                                                                              | 1701 _____   | 701 _____                  | 702 _____             |
| <b>2. Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen</b>                                              | 1703 _____   | 703 _____                  | 704 _____             |
| <b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>                                                                              | 1705 _____   | 705 _____                  | 706 _____             |
| <b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>                                                                                  | 1713 _____   | 713 <u>51.277,92</u>       | 714 _____             |
| <b>5. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und sonstige externe Aufwendungen</b>                                              | 1671 _____   | 671 <u>-66.965,84</u>      | 672 <u>-6.778,49</u>  |
| a) Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe                                                                                       | 1601 _____   | 601 _____                  | 602 _____             |
| b) Sonstige externe Aufwendungen                                                                                         | 1603 _____   | 603 <u>-66.965,84</u>      | 604 <u>-6.778,49</u>  |
| <b>6. Personalaufwand</b>                                                                                                | 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 _____             |
| <b>7. Wertberichtigungen</b>                                                                                             | 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 _____             |
| <b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>                                                                             | 1621 _____   | 621 _____                  | 622 _____             |

Die Anhänge sind integraler Bestandteil der Jahresabschlüsse

RCSL-Nr.: B227961

Kennziffer: 2018 2207 692

|                                                                                                | Referenz(en) | Laufendes<br>Geschäftsjahr | Voriges Geschäftsjahr |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|-----------------------|
| <b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>                                                            | 1715         | 715                        | 716                   |
| a) aus verbundenen Unternehmen                                                                 | 1717         | 717                        | 718                   |
| b) sonstige Beteiligungserträge                                                                | 1719         | 719                        | 720                   |
| <b>10. Erträge aus sonstigen Wertpapieren<br/>und Forderungen des<br/>Anlagevermögens</b>      | 1721         | 721 408,00                 | 722                   |
| a) aus verbundenen Unternehmen                                                                 | 1723         | 723 408,00                 | 724                   |
| b) sonstige Erträge die nicht<br>unter a) enthalten sind                                       | 1725         | 725                        | 726                   |
| <b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>                                                | 1727         | 727                        | 728                   |
| a) aus verbundenen Unternehmen                                                                 | 1729         | 729                        | 730                   |
| b) sonstige Zinsen und ähnliche<br>Erträge                                                     | 1731         | 731                        | 732                   |
| <b>12. Teil der Ergebnisse nach der<br/>Equity Methode</b>                                     | 1663         | 663                        | 664                   |
| <b>13. Wertberichtigungen zu Finanzanlagen<br/>und zu Wertpapieren des<br/>Umlaufvermögens</b> | 1665         | 665                        | 666                   |
| <b>14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>                                                    | 1627         | 627 -456,46                | 628                   |
| a) an verbundene Unternehmen                                                                   | 1629         | 629                        | 630                   |
| b) sonstige Zinsen und ähnliche<br>Aufwendungen                                                | 1631         | 631 -456,46                | 632                   |
| <b>15. Steuern auf das Ergebnis</b>                                                            | 1635         | 635                        | 636                   |
| <b>16. Ergebnis nach Steuern</b>                                                               | 1667         | 667 -15.736,38             | 668 -6.778,49         |
| <b>17. Sonstige Steuern, soweit nicht unter<br/>den Posten 1-16 enthalten</b>                  | 1637         | 637 -535,00                | 638 -133,75           |
| <b>18. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>                                                        | 1669         | 669 -16.271,38             | 670 -6.912,24         |

Die Anhänge sind integraler Bestandteil der Jahresabschlüsse

## Deutsches Finanzkontor S.A.

Aktiengesellschaft

Anhang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019

62, Avenue de la Liberté

R.C.S. Luxembourg

L-1930 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 Geschäftssitz befindet sich in der 62, Avenue de la Liberté in L-1930 Luxembourg.

Das Geschäftsjahr beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember eines jeden Jahres.

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 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 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 abschließend 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 Verbriefungsmittel zulässig sind, die jeweils für die Erfüllung des vorgenannten Gesellschaftszwecks zugehörig und notwendig oder förderlich sind; vorausgesetzt, dass diese den vorgenannten Zwecken nicht entgegenstehen.

Die Gesellschaft wurde nur leicht durch die COVID-19 Pandemie beeinflusst. Wie in den meisten Ländern ist der Finanzsektor einer der Wenigsten, der trotz den Einschränkungen zur Bekämpfung des Virus, seine Tätigkeiten beinahe normal durchführen konnte. Es gab keine größeren Schwierigkeiten, um Finanzierungen zu erhalten. Allerdings wurde die Bearbeitungszeit, durch Homeoffice bei den Banken, teilweise verlängert. Es mussten aber wegen der Epidemie keine Compartment-Gründungen verschoben werden.

Zum 31. Dezember 2019 war ein Compartment aktiv. Das Compartment DFK 2019-1 wurde am 24. Juni 2019 gegründet. Ausgegeben werden bis zu 2.000.000 (zwei Millionen) Schuldverschreibungen von einem Mindestnennwert von 10 (zehn) Euro zu einem nominalen Zinssatz von 5%. Die Laufzeit der Schuldverschreibungen ist unbestimmt.

Da dieses Compartment erst spät im Jahr auf den Markt gebracht werden konnte, sind nur wenige Verträge mit Anleger bis zum 31. Dezember 2019 unterzeichnet worden, was einen Einfluss auf die Eigenfinanzierungsmöglichkeiten hatte. Als Folge dessen war die Gesellschaft in 2019 nicht in der Lage sich ohne Fremdmittel zu finanzieren.



## Deutsches Finanzkontor S.A.

Aktiengesellschaft  
Anhang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019  
62, Avenue de la Liberté L-1930 Luxembourg  
R.C.S. Luxembourg B 227.961

---

### 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 Steuern und externen Kosten der Gesellschaft werden den auf die Schuldverschreibungen der Teilvermögen allokiert. Das negative Eigenkapital wird somit bei Fälligkeit den Schuldverschreibungen zugewiesen, so dass der Fortbestand der Gesellschaft gewährleistet ist. Der Jahresabschluss wurde daher unter Fortführungsannahme der Gesellschaft aufgeführt.

Die Gesellschaft führt ihre Bücher in EURO und der Jahresabschluss ist in dieser Währung erstellt.

#### 2.2 Wesentliche Bewertungsmethoden

Bei den wesentlichen Bewertungsmethoden der Gesellschaft handelt es sich um:

##### 2.2.1 Gründungskosten

Die Gründungskosten wurden während des Geschäftsjahres, in dem sie angefallen sind, direkt als Aufwand gebucht.

##### 2.2.2 Finanzanlagen

###### Bewertung zu Anschaffungskosten

Anteile an verbundenen Unternehmen/Unternehmen, mit denen die Gesellschaft ein Beteiligungsverhältnis hat/Forderungen gegen diese Unternehmen/Wertpapiere und sonstige nicht derivative Finanzinstrumente des Anlagevermögens/Ausleihungen und Forderungen des Anlagevermögens/eigene Aktien oder eigene Anteile werden zu Anschaffungskosten/zum Nominalwert (Forderungen und Darlehen), die/der die Anschaffungsnebenkosten beinhalten/beinhaltet, bewertet.

Bei Wertminderungen, die nach Ansicht des Verwaltungsrats/der Geschäftsleitung/der Geschäftsführung dauerhaft sind, werden diese Finanzanlagen wertberichtigt, um sie mit dem niedrigeren Wert anzusetzen, der ihnen am Abschlussstichtag beizulegen ist. Diese Wertberichtigungen werden nicht beibehalten, wenn die Gründe der Wertberichtigungen nicht mehr bestehen.

##### 2.2.3 Forderungen des Umlaufvermögens

Die Forderungen werden mit ihrem Nominalwert angesetzt. Sie werden wertberichtigt, wenn ihre Einziehung gefährdet ist. Diese Wertberichtigungen werden nicht beibehalten, wenn die Gründe der Wertberichtigungen nicht mehr bestehen.

##### 2.2.4 Wertpapiere

Die Wertpapiere werden mit ihrem Nominalwert erfasst. 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.

##### 2.2.5 Umrechnung der Fremdwährungen

Die Gesellschaft führt ihre Bücher und Aufzeichnungen in Euro.

Alle Transaktionen in einer anderen Währung als Euro werden in Euro zu dem zum Zeitpunkt der Transaktion geltenden Devisenkurs umgerechnet. Die Gründungskosten und das Anlagevermögen in einer anderen Währung als in Euro werden in Euro zu dem zum Zeitpunkt der Transaktion geltenden historischen Devisenkurs umgerechnet.

Zum Abschlussstichtag bleibt dieses Anlagevermögen zum historischen Devisenkurs umgerechnet.

Die Bankguthaben werden zu dem am Abschlussstichtag geltenden Devisenkurs umgerechnet. Die daraus resultierenden Devisenverluste und -gewinne werden in der Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres/ des Zeitraums erfasst.

Die anderen Aktiva und Passiva werden einzeln zum historischen Devisenkurs oder zu ihrem niedrigeren bzw. höheren Wert, der auf der Grundlage des am Bilanzstichtag geltenden Devisenkurses ermittelt wird, bewertet. In der Gewinn- und Verlustrechnung werden lediglich die realisierten und nicht realisierten Devisenverluste ausgewiesen. Die Devisengewinne werden in der Gewinn- und Verlustrechnung zum Zeitpunkt ihrer Realisierung erfasst.

Besteht ein wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen einer Forderung und einer Verbindlichkeit, werden diese insgesamt nach der oben beschriebenen Methode bewertet und der nicht realisierte Netto-Devisenverlust wird in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen, nicht realisierte Netto-Devisengewinne werden nicht erfasst.

## Deutsches Finanzkontor S.A.

Aktiengesellschaft

Anhang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019

62, Avenue de la Liberté

R.C.S. Luxembourg

L-1930 Luxembourg

B 227.961

### 2.2.6 Rückstellungen

Rückstellungen dienen zur Deckung von Verlusten oder Verbindlichkeiten, die ihrer Art nach genau bestimmt und am Abschlussstichtag wahrscheinlich oder sicher sind, aber hinsichtlich ihrer Höhe oder dem Zeitpunkt ihres Eintritts unbestimmt sind.

Rückstellungen dürfen außerdem gebildet werden für ihrer Art nach genau umrissene, dem Geschäftsjahr oder einem früheren Geschäftsjahr zuzuordnende Aufwendungen, die am Abschlussstichtag wahrscheinlich oder sicher sind, aber hinsichtlich ihrer Höhe oder dem Zeitpunkt ihres Eintritts unbestimmt sind.

Die Steuerrückstellungen, die dem Unterschiedsbetrag zwischen den von der Gesellschaft berechneten Steueraufwendungen und den geleisteten Vorauszahlungen für die entsprechenden Geschäftsjahre entsprechen, werden unter dem Posten „Verbindlichkeiten aus Steuern“ ausgewiesen.

Generiert ein Compartment in einem Geschäftsjahr ein positives Ergebnis, werden die Überschüsse an das General Compartment transferiert.

### 2.2.7 Rechnungsabgrenzungsposten der Bilanz

Der Aktivposten beinhaltet die vor dem Abschlussstichtag gebuchten Ausgaben, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Der Passivposten beinhaltet die vor dem Abschlussstichtag erhaltenen Einnahmen, die Erträge für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

### 2.2.8 Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden zu ihrem Rückzahlungswert ausgewiesen. Ist der Rückzahlungsbetrag von Verbindlichkeiten höher als der erhaltene Betrag, wird der Unterschiedsbetrag bereits bei Emission der Schuldtitel in der Gewinn- und Verlustrechnung als Aufwand gebucht.

Ausgegebene Schuldverschreibungen sind mit beschränktem Rückgriff auf die verbrieften Vermögenswerte strukturiert. Wertberichtigungen, externe Kosten und Steuern können zu einem reduzierten Rückzahlungsbetrag führen. Der Rückzahlungsbetrag wird daher um einen sogenannten Ausgleichsposten angepasst.

Generiert ein Compartment in einem Geschäftsjahr ein positives Ergebnis, werden die überschüsse an das General Compartment transferiert.

### 2.2.9 Inter Compartment Eliminierung (I.C.E.)

Forderungen und Verbindlichkeiten bzw. Erträge und Aufwendungen, die zwischen Compartments entstehen, werden aus der Gesamtbilanz bzw. Gesamt-Gewinn- und Verlustrechnung eliminiert.

## NOTIZ 3 - FINANZANLAGEN

### Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Bewegungen des Geschäftsjahres sind folgende:

|                                                                       | Anteile an<br>verbundenen<br>Unternehmen | Wertpapiere<br>und sonstige<br>Finanz-<br>instrumente des<br>Anlage-<br>vermögens |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                       | (EUR)                                    | (EUR)                                                                             |
| Bruttowert zu Beginn des Geschäftsjahres/Zeitraums                    |                                          |                                                                                   |
| Zugänge                                                               | 70.000,00                                | -                                                                                 |
| Abgänge                                                               |                                          |                                                                                   |
| Umgliederungen                                                        |                                          |                                                                                   |
| Bruttowert am Ende des Geschäftsjahres/Zeitraums                      | 70.000,00                                | -                                                                                 |
| Kumulierte Wertberichtigungen zu Beginn des Geschäftsjahres/Zeitraums |                                          |                                                                                   |
| Zugänge                                                               |                                          |                                                                                   |
| Abgänge                                                               |                                          |                                                                                   |
| Umgliederungen                                                        |                                          |                                                                                   |
| Kumulierte Wertberichtigungen am Ende des Geschäftsjahres/Zeitraums   | -                                        | -                                                                                 |
| Nettowert am Ende des Geschäftsjahres/Zeitraums                       | 70.000                                   | -                                                                                 |
| Nettowert zu Beginn des Geschäftsjahres/Zeitraums                     |                                          | -                                                                                 |

## Deutsches Finanzkontor S.A.

Aktiengesellschaft

Anhang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019

62, Avenue de la Liberté

R.C.S. Luxembourg

L-1930 Luxembourg

B 227.961

### NOTIZ 4 - FORDERUNGEN DES UMLAUFSVERMÖGEN

Der Posten Forderungen des Umlaufvermögens beträgt EUR 1.500,50 und setzt sich zusammen aus:

|                                                                              | 31. Dezember 2019                              |                                                      | 31. Dezember 2018                              |                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|                                                                              | mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr (EUR) | mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (EUR) | mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr (EUR) | mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (EUR) |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                                   | 292,50                                         | -                                                    | -                                              | -                                                    |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen                                     | -                                              | -                                                    | -                                              | -                                                    |
| Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht  | 1.208,00                                       | -                                                    | -                                              | -                                                    |
| Forderungen gegenüber der Administration des Contributions Directes          | -                                              | -                                                    | -                                              | -                                                    |
| Forderungen gegenüber der Administration de l'Enregistrement et des domaines | -                                              | -                                                    | -                                              | -                                                    |
| Vorschüsse an Mitglieder der Verwaltungsorgane                               | -                                              | -                                                    | -                                              | -                                                    |
| Sonstige Forderungen                                                         | -                                              | -                                                    | -                                              | -                                                    |
| <b>Summe</b>                                                                 | <b>1.500,50</b>                                | <b>-</b>                                             | <b>-</b>                                       | <b>-</b>                                             |

### NOTIZ 5 - 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 2019 ist das Gesellschaftskapital nicht angepasst worden.

Es gibt keine Genussscheine, Wandelschuldverschreibungen, Optionsscheine (Warrants), Optionen und vergleichbare Wertpapiere oder Rechte.

### NOTIZ 6 - 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 7 - 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 31. Dezember 2018          | -                          | -                             | 0,00                  | (6.912,24)                       |
| Bewegungen des Geschäftsjahres | -                          | -                             | -                     | -                                |
| Gewinnverteilung des Vorjahres | -                          | -                             | (6.912,24)            | 6.912,24                         |
| Ergebnis des Geschäftsjahres   | -                          | -                             | -                     | (16.271,38)                      |
| <b>Zum 31. Dezember 2019</b>   | <b>-</b>                   | <b>-</b>                      | <b>(6.912,24)</b>     | <b>(16.271,38)</b>               |

### NOTIZ 8 - RÜCKSTELLUNGEN FÜR LATENTE STEUERN

Es wurden keine Rückstellungen für latente Steuern in der Bilanz verbucht. Es gab auch während des Jahres keine Bewegungen.

### NOTIZ 9 - RÜCKSTELLUNGEN FÜR SONSTIGE RISIKEN UND AUFWENDUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich aus zukünftigen Abschluss- und Prüfungskosten im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2019 zusammen.



## Deutsches Finanzkontor S.A.

Aktiengesellschaft

Anhang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019

62, Avenue de la Liberté

R.C.S. Luxembourg

L-1930 Luxembourg

B 227.961

### NOTIZ 10 - VERBINDLICHKEITEN

Der Posten Verbindlichkeiten des Umlaufvermögens beträgt EUR 69.521,54 und setzt sich zusammen aus:

|                                                                                       | 31. Dezember 2019                              |                                                      | 31. Dezember 2018                              |                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|                                                                                       | mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr (EUR) | mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (EUR) | mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr (EUR) | mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (EUR) |
| Wandelanleihen                                                                        |                                                |                                                      |                                                |                                                      |
| Nicht wandelbare Anleihen                                                             |                                                | 49.821,08                                            |                                                |                                                      |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                                          |                                                |                                                      |                                                |                                                      |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                      |                                                |                                                      | 6.700,00                                       |                                                      |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen                                   | 19.244,00                                      |                                                      |                                                |                                                      |
| Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht |                                                |                                                      |                                                |                                                      |
| Verbindlichkeiten aus Steuern und im Rahmen der sozialen Sicherheit                   |                                                |                                                      |                                                |                                                      |
| Sonstige Verbindlichkeiten                                                            | 456,46                                         |                                                      |                                                |                                                      |
| <b>Summe</b>                                                                          | <b>19.700,46</b>                               | <b>49.821,08</b>                                     | <b>6.700,00</b>                                | <b>-</b>                                             |

Die Gesellschaft hat eine nicht wandelbare Anleihe mit folgenden Merkmalen ausgegeben:

| Anleihe                | ISIN         | Währung | Nominalwert        | Fälligkeit             | Zinssatz |
|------------------------|--------------|---------|--------------------|------------------------|----------|
| Compartment DFK 2019-1 | LU2018663919 | EUR     | bis zu 20 Mio. EUR | auf unbestimmter Dauer | 5%       |

### NOTIZ 11 - BEDEUTENDE OPERATIONEN AUSSERHALB DER BILANZ

Es wurden keine bedeutenden Operationen, die außerhalb der Bilanz und finanzielle Auswirkungen haben können, verbucht.

### NOTIZ 12 - FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN AUSSERHALB DER BILANZ

Die Gesellschaft hatte keine finanziellen Verpflichtungen außerhalb der Bilanz.

### NOTIZ 13 - VERPFLICHTUNGEN IM BEREICH DER ALTERSVERSORGUNG

Es wurden während des Geschäftsjahres keine Verpflichtungen im Bereich der Altersversorgung abgeschlossen.

### NOTIZ 14 - AUßERORDENTLICHE ELEMENTE

Das Geschäftsjahr wurde nicht von außerordentlichen Elementen geprägt, sei es in den Aufwendungen oder im Umsatz.

### NOTIZ 15 - MITARBEITER

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr keine Mitarbeiter.

## **Deutsches Finanzkontor S.A.**

Aktiengesellschaft

Anhang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019

62, Avenue de la Liberté

R.C.S. Luxembourg

L-1930 Luxembourg

B 227.961

---

### **NOTIZ 16 - EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG**

Nachdem die Volkswirtschaft zunächst gut in das Jahr 2020 gestartet war, haben die Corona-Pandemie und die daraus notwendigen Einschränkungen das Wirtschaftsgeschehen jedoch stark beeinträchtigt und die wirtschaftliche Lage zum Ende des 1. Quartals grundlegend erschüttert.

Die Bau- und Immobilienwirtschaft bleibt dabei nicht ganz von der Krise verschont, wenngleich die Auswirkungen hier im Jahr 2020 weniger gravierend als in anderen Wirtschaftszweigen ausfallen.

Probleme anderer Branchen wie Lieferketten-Unterbrechungen und Kontaktbeschränkungen gab es in der Baubranche nicht dermaßen, so dass im Bau befindliche Projekte fortgesetzt und neue begonnen werden konnten. Die Bauproduktion ging während des ersten Lockdowns im Vormonatsvergleich um maximal 2,0% zurück. Zunächst trug ein milder Winter sogar zu einem äußerst positiven Auftakt der Branche ins Jahr 2020 bei.

### **NOTIZ 17 - EXTERNE AUFWENDUNGEN**

Die externen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Kosten der Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses.

### **NOTIZ 18 - STEUERN**

Die Gesellschaft unterliegt allen Steuern, die auf Luxemburger Verbriefungsgesellschaften anzuwenden sind.



## Deutsches Finanzkontor S.A.

Aktiengesellschaft  
Anhang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019  
62, Avenue de la Liberté  
R.C.S. Luxembourg

L-1930 Luxembourg  
B 227.961

### NOTIZ 19 - BILANZ & GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG PRO COMPARTMENT

| Präsentation in EUR                                                                     | General            | Compartment<br>2019-1 | I.C.E.            | Gesamt             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|-------------------|--------------------|
| <b>AKTIVA</b>                                                                           |                    |                       |                   |                    |
| <b>C. Anlagevermögen</b>                                                                |                    |                       |                   |                    |
| <b>III. Finanzanlagen</b>                                                               |                    |                       |                   |                    |
| 5. Wertpapiere des Anlagevermögens                                                      | -                  | 70.000,00             | -                 | 70.000,00          |
| <b>D. Umlaufvermögen</b>                                                                |                    |                       |                   |                    |
| <b>II. Forderungen</b>                                                                  |                    |                       |                   |                    |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                                           |                    |                       |                   |                    |
| a) mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr                                             | -                  | 292,50                | -                 | 292,50             |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen                                             |                    |                       |                   |                    |
| a) mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr                                             | 8.312,62           | 1.208,00              | - 8.312,62        | 1.208,00           |
| <b>IV. Guthaben bei Kreditinstituten, Postscheckguthaben, Schecks und Kassenbestand</b> | 2.253,76           | 7.583,66              | -                 | 9.837,42           |
| <b>Summe Aktiva</b>                                                                     | <b>10.566,38</b>   | <b>79.084,16</b>      | <b>- 8.312,62</b> | <b>81.337,92</b>   |
| <b>PASSIVA</b>                                                                          |                    |                       |                   |                    |
| <b>A. Eigenkapital</b>                                                                  |                    |                       |                   |                    |
| <b>I. Gezeichnetes Kapital</b>                                                          | 30.000,00          | -                     | -                 | 30.000,00          |
| <b>V. Ergebnisvortrag</b>                                                               | - 6.912,24         | -                     | -                 | - 6.912,24         |
| <b>VI. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>                                                 | - 16.271,38        | -                     | -                 | - 16.271,38        |
| <b>B. Rückstellungen</b>                                                                |                    |                       |                   |                    |
| 2. Steuerrückstellungen                                                                 | 3.750,00           | 1.250,00              | -                 | 5.000,00           |
| 3. Sonstige Rückstellungen                                                              |                    |                       |                   |                    |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>                                                             |                    |                       |                   |                    |
| <b>1. Anleihen</b>                                                                      |                    |                       |                   |                    |
| b) Nicht konvertible Anleihen                                                           |                    |                       |                   |                    |
| ii) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr                                      | -                  | 49.821,08             | -                 | 49.821,08          |
| <b>4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>                              |                    |                       |                   |                    |
| a) mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr                                             | -                  | -                     | -                 | -                  |
| <b>6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>                           |                    |                       |                   |                    |
| a) mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr                                             | -                  | 27.556,62             | - 8.312,62        | 19.244,00          |
| <b>8. Sonstige Verbindlichkeiten</b>                                                    |                    |                       |                   |                    |
| c) Sonstige Verbindlichkeiten                                                           |                    |                       |                   |                    |
| i) mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr                                             | -                  | 456,46                | -                 | 456,46             |
| <b>Summe Passiva</b>                                                                    | <b>10.566,38</b>   | <b>79.084,16</b>      | <b>- 8.312,62</b> | <b>81.337,92</b>   |
| <b>GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b>                                                      |                    |                       |                   |                    |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge                                                        | -                  | 51.277,92             | -                 | 51.277,92          |
| 5. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und sonstige externe Aufwendungen                    |                    |                       |                   |                    |
| b) Sonstige externe Aufwendungen                                                        | - 15.870,13        | - 51.095,71           | -                 | - 66.965,84        |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                   |                    |                       |                   |                    |
| 10. Erträge aus sonstigen Wertpapieren und Forderungen des Anlagevermögens              |                    |                       |                   |                    |
| b) sonstige Erträge, die nicht unter a) enthalten sind                                  | -                  | 408,00                | -                 | 408,00             |
| 14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen                                                    |                    |                       |                   |                    |
| b) sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen                                            | -                  | 456,46                | -                 | 456,46             |
| 15. Steuern auf das Ergebnis                                                            |                    |                       |                   |                    |
| 16. Ergebnis nach Steuern                                                               | - 15.870,13        | 133,75                | -                 | - 15.736,38        |
| 17. Sonstige Steuern, soweit nicht unter Posten 1-16 enthalten                          | - 401,25           | - 133,75              | -                 | - 535,00           |
| <b>18. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>                                                 | <b>- 16.271,38</b> | <b>0,00</b>           | <b>-</b>          | <b>- 16.271,38</b> |

## **Bericht des Réviseur d'entreprises agréé**

An die Aktionäre der  
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 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Datum endende Geschäftsjahr 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 2019 sowie der Ertragslage für das an diesem Datum endende Geschäftsjahr.

### **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. Juli 2016 und den ISA-Standards, wie sie in Luxemburg von der CSSF angenommen wurden, wird im Abschnitt « Verantwortung des Réviseur d'entreprises agréé für die Jahresabschlussprüfung » weitergehend beschrieben. Wir sind auch unabhängig von der Gesellschaft in Übereinstimmung mit dem für Luxemburg von der CSSF angenommenen „International Code of Ethics for Professional Accountants including International Independence Standards“, herausgegeben vom „International Ethics Standards Board for 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.

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.
- 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



Oliver Cloëss

Luxemburg, 12. November 2021

## **ANLAGE 5 – JAHRESABSCHLUSS EMITTENTIN 2020**

**Deutsches Finanzkontor S.A.**  
Aktiengesellschaft

**Jahresabschluss**  
für das Geschäftsjahr mit Abschluss zum 31. Dezember 2020

R.C.S. Luxembourg : B 227.961  
Gezeichnetes Kapital : 30.000,- EUR

Adresse:  
62, Avenue de la Liberté  
L-1930 Luxembourg

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

**Deutsches Finanzkontor S.A.**  
Aktiengesellschaft

**INHALTSVERZEICHNIS**

|                                                                                  | SEITE   |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------|
| BILANZ                                                                           | 3 - 7   |
| GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG                                                      | 8 - 9   |
| NOTIZEN ZUM JAHRESABSCHLUSS                                                      | 10 - 17 |
| NOTIZ 1 - ALLGEMEINES                                                            |         |
| NOTIZ 2 - PRINZIPIEN, REGELN UND GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG                  |         |
| NOTIZ 3 - FINANZANLAGEN                                                          |         |
| NOTIZ 4 - FORDERUNGEN DES UMLAUFVERMÖGEN                                         |         |
| NOTIZ 5 - GEZEICHNETES KAPITAL UND AGIO                                          |         |
| NOTIZ 6 - GESETZLICHE RÜCKLAGE                                                   |         |
| NOTIZ 7 - BEWEGUNGEN DES GESCHÄFTSJAHRES AUF DEN POSTEN RÜCKLAGEN UND ERGEBNISSE |         |
| NOTIZ 8 - RÜCKSTELLUNGEN FÜR LATENTE STEUERN                                     |         |
| NOTIZ 9 - RÜCKSTELLUNGEN FÜR SONSTIGE RISIKEN UND AUFWENDUNGEN                   |         |
| NOTIZ 10 - VERBINDLICHKEITEN                                                     |         |
| NOTIZ 11 - BEDEUTENDE OPERATIONEN AUSSERHALB DER BILANZ                          |         |
| NOTIZ 12 - FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN AUSSERHALB DER BILANZ                     |         |
| NOTIZ 13 - VERPFLICHTUNGEN IM BEREICH DER ALTERSVERSORGUNG                       |         |
| NOTIZ 14 - AUßERORDENTLICHE ELEMENTE                                             |         |
| NOTIZ 16 - PERSONALAUFWENDUNGEN                                                  |         |
| NOTIZ 15 - MITARBEITER                                                           |         |
| NOTIZ 17 - EXTERNE AUFWENDUNGEN                                                  |         |
| NOTIZ 18 - STEUERN                                                               |         |
| NOTIZ 19 - BILANZ & GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG PRO COMPARTMENT 2019             |         |
| NOTIZ 20 - BILANZ & GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG PRO COMPARTMENT 2020             |         |

|            |         |             |               |
|------------|---------|-------------|---------------|
| RCSL-Nr. : | B227961 | Kennziffer: | 2018 2207 692 |
|------------|---------|-------------|---------------|

**BILANZ**
**Geschäftsjahr vom** 01/01/2020 **bis** 31/12/2020 **(in** EUR **)**

Deutsches Finanzkontor S.A.

62, Avenue de la Liberté

L-1930 Luxembourg

**AKTIVA**

|                                                                                            | Referenz(en) | Laufendes<br>Geschäftsjahr | Voriges Geschäftsjahr |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|-----------------------|
| <b>A. Ausstehende Einlagen auf das gezeichnete Kapital</b>                                 | 1101         | 101                        | 102                   |
| I. Nicht eingefordertes gezeichnetes Kapital                                               | 1103         | 103                        | 104                   |
| II. Eingefordertes, nicht eingezahltes gezeichnetes Kapital                                | 1105         | 105                        | 106                   |
| <b>B. Aufwendungen für die Errichtung und Erweiterung des Unternehmens</b>                 | 1107         | 107                        | 108                   |
| <b>C. Anlagevermögen</b>                                                                   | 1109         | 2.766.000,00               | 70.000,00             |
| I. Immaterielle Anlagewerte                                                                | 1111         | 111                        | 112                   |
| 1. Entwicklungskosten                                                                      | 1113         | 113                        | 114                   |
| 2. Konzessionen, Patente, Lizenzen, Warenzeichen und ähnliche Rechte und Werte, soweit sie | 1115         | 115                        | 116                   |
| a) entgeltlich erworben wurden und nicht unter C. I. 3 auszuweisen sind                    | 1117         | 117                        | 118                   |
| b) von dem Unternehmen selbst geschaffen wurden                                            | 1119         | 119                        | 120                   |
| 3. Geschäfts- oder Firmenwert, sofern er entgeltlich erworben wurde                        | 1121         | 121                        | 122                   |
| 4. Geleistete Anzahlungen und immaterielle Anlagewerte in Entwicklung                      | 1123         | 123                        | 124                   |
| II. Sachanlagen                                                                            | 1125         | 125                        | 126                   |
| 1. Grundstücke und Bauten                                                                  | 1127         | 127                        | 128                   |
| 2. Technische Anlagen und Maschinen                                                        | 1129         | 129                        | 130                   |



Die Anhänge sind integraler Bestandteil der Jahresabschlüsse



|           |         |             |               |
|-----------|---------|-------------|---------------|
| RCSL-Nr.: | B227961 | Kennziffer: | 2018 2207 692 |
|-----------|---------|-------------|---------------|

|                                                                                      | Referenz(en) | Laufendes<br>Geschäftsjahr | Voriges Geschäftsjahr |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|-----------------------|
| 3. Andere Anlagen, Betriebs- und<br>Geschäftsausstattung                             | 1131 _____   | 131 _____                  | 132 _____             |
| 4. Geleistete Anzahlungen und<br>Anlagen im Bau                                      | 1133 _____   | 133 _____                  | 134 _____             |
| III. Finanzanlagen                                                                   | 1135 _____   | 135 <u>2.766.000,00</u>    | 136 <u>70.000,00</u>  |
| 1. Anteile an verbundenen<br>Unternehmen                                             | 1137 _____   | 137 _____                  | 138 _____             |
| 2. Forderungen gegen<br>verbundene Unternehmen                                       | 1139 _____   | 139 _____                  | 140 _____             |
| 3. Beteiligungen                                                                     | 1141 _____   | 141 _____                  | 142 _____             |
| 4. Forderungen gegen<br>Unternehmen, mit denen ein<br>Beteiligungsverhältnis besteht | 1143 _____   | 143 _____                  | 144 _____             |
| 5. Wertpapiere des<br>Anlagevermögens                                                | 1145 _____   | 145 <u>2.766.000,00</u>    | 146 <u>70.000,00</u>  |
| 6. Sonstige Ausleihungen                                                             | 1147 _____   | 147 _____                  | 148 _____             |
| <b>D. Umlaufvermögen</b>                                                             | 1151 _____   | 151 <u>227.078,03</u>      | 152 <u>11.337,92</u>  |
| I. Vorräte                                                                           | 1153 _____   | 153 _____                  | 154 _____             |
| 1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe                                                   | 1155 _____   | 155 _____                  | 156 _____             |
| 2. Unfertige Erzeugnisse                                                             | 1157 _____   | 157 _____                  | 158 _____             |
| 3. Fertige Erzeugnisse und Waren                                                     | 1159 _____   | 159 _____                  | 160 _____             |
| 4. Geleistete Anzahlungen                                                            | 1161 _____   | 161 _____                  | 162 _____             |
| II. Forderungen                                                                      | 1163 _____   | 163 <u>149.788,85</u>      | 164 <u>1.500,50</u>   |
| 1. Forderungen aus Lieferungen<br>und Leistungen                                     | 1165 _____   | 165 <u>23.492,89</u>       | 166 <u>292,50</u>     |
| a) mit einer Restlaufzeit bis zu<br>einem Jahr                                       | 1167 _____   | 167 <u>23.492,89</u>       | 168 <u>292,50</u>     |
| b) mit einer Restlaufzeit von mehr<br>als einem Jahr                                 | 1169 _____   | 169 _____                  | 170 _____             |
| 2. Forderungen gegen<br>verbundene Unternehmen                                       | 1171 _____   | 171 <u>126.296,16</u>      | 172 <u>1.208,00</u>   |
| a) mit einer Restlaufzeit bis zu<br>einem Jahr                                       | 1173 _____   | 173 <u>126.296,16</u>      | 174 <u>1.208,00</u>   |
| b) mit einer Restlaufzeit von mehr<br>als einem Jahr                                 | 1175 _____   | 175 _____                  | 176 _____             |
| 3. Forderungen gegen<br>Unternehmen, mit denen ein<br>Beteiligungsverhältnis besteht | 1177 _____   | 177 _____                  | 178 _____             |
| a) mit einer Restlaufzeit bis zu<br>einem Jahr                                       | 1179 _____   | 179 _____                  | 180 _____             |
| b) mit einer Restlaufzeit von mehr<br>als einem Jahr                                 | 1181 _____   | 181 _____                  | 182 _____             |
| 4. Sonstige Forderungen                                                              | 1183 _____   | 183 _____                  | 184 _____             |
| a) mit einer Restlaufzeit bis zu<br>einem Jahr                                       | 1185 _____   | 185 _____                  | 186 _____             |
| b) mit einer Restlaufzeit von mehr<br>als einem Jahr                                 | 1187 _____   | 187 _____                  | 188 _____             |



Die Anhänge sind integraler Bestandteil der Jahresabschlüsse

|            |         |             |               |
|------------|---------|-------------|---------------|
| RCSL-Nr. : | B227961 | Kennziffer: | 2018 2207 692 |
|------------|---------|-------------|---------------|

|                                                                                        | Referenz(en) | Laufendes<br>Geschäftsjahr | Voriges Geschäftsjahr |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|-----------------------|
| III. Wertpapiere                                                                       | 1189         | 189                        | 190                   |
| 1. Anteile an verbundenen<br>Unternehmen                                               | 1191         | 191                        | 192                   |
| 2. Eigene Aktien oder Anteile                                                          | 1209         | 209                        | 210                   |
| 3. Sonstige Wertpapiere                                                                | 1195         | 195                        | 196                   |
| IV. Guthaben bei Kreditinstituten,<br>Postscheckguthaben, Schecks und<br>Kassenbestand | 1197         | 197 <b>77.289,18</b>       | 198 <b>9.837,42</b>   |
| E. Rechnungsabgrenzungsposten                                                          | 1199         | 199                        | 200                   |
| <b>SUMME (AKTIVA)</b>                                                                  |              | 201 <b>2.993.078,03</b>    | 202 <b>81.337,92</b>  |

Die Anhänge sind integraler Bestandteil der Jahresabschlüsse

|                |
|----------------|
| <b>PASSIVA</b> |
|----------------|

|                                                                   | Referenz(en) | Laufendes<br>Geschäftsjahr | Voriges Geschäftsjahr |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|-----------------------|
| <b>A. Eigenkapital</b>                                            | 1301         | <u>98.887,23</u>           | <u>6.816,38</u>       |
| I. Gezeichnetes Kapital                                           | 1303         | <u>30.000,00</u>           | <u>30.000,00</u>      |
| II. Agio                                                          | 1305         |                            |                       |
| III. Neubewertungsrücklagen                                       | 1307         |                            |                       |
| IV. Rücklagen                                                     | 1309         |                            |                       |
| 1. Gesetzliche Rücklage                                           | 1311         |                            |                       |
| 2. Rücklage für eigene Aktien oder<br>Anteile                     | 1313         |                            |                       |
| 3. Satzungsmässige Rücklagen                                      | 1315         |                            |                       |
| 4. Sonstige Rücklagen,<br>einschließlich der<br>Zeitwert-Rücklage | 1429         |                            |                       |
| a) sonstige verfügbare Rücklagen                                  | 1431         |                            |                       |
| b) sonstige nicht verfügbare<br>Rücklagen                         | 1433         |                            |                       |
| V. Ergebnisvortrag                                                | 1319         | <u>-23.183,62</u>          | <u>-6.912,24</u>      |
| VI. Ergebnis des Geschäftsjahres                                  | 1321         | <u>92.070,85</u>           | <u>-16.271,38</u>     |
| VII. Vorabdividenden                                              | 1323         |                            |                       |
| VIII. Investitionszulagen                                         | 1325         |                            |                       |
| <b>B. Rückstellungen</b>                                          | 1331         | <u>49.358,35</u>           | <u>5.000,00</u>       |
| 1. Rückstellungen für Pensionen<br>und ähnliche Verpflichtungen   | 1333         |                            |                       |
| 2. Steuerrückstellungen                                           | 1335         | <u>7.500,00</u>            |                       |
| 3. Sonstige Rückstellungen                                        | 1337         | <u>41.858,35</u>           | <u>5.000,00</u>       |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>                                       | 1435         | <u>2.844.832,45</u>        | <u>69.521,54</u>      |
| 1. Anleihen                                                       | 1437         | <u>2.758.784,65</u>        | <u>49.821,08</u>      |
| a) Konvertible Anleihen                                           | 1439         |                            |                       |
| i) mit einer Restlaufzeit bis zu<br>einem Jahr                    | 1441         |                            |                       |
| ii) mit einer Restlaufzeit von<br>mehr als einem Jahr             | 1443         |                            |                       |
| b) nicht konvertible Anleihen                                     | 1445         | <u>2.758.784,65</u>        | <u>49.821,08</u>      |
| i) mit einer Restlaufzeit bis zu<br>einem Jahr                    | 1447         |                            |                       |
| ii) mit einer Restlaufzeit von<br>mehr als einem Jahr             | 1449         | <u>2.758.784,65</u>        | <u>49.821,08</u>      |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber<br>Kreditinstituten                | 1355         |                            |                       |
| a) mit einer Restlaufzeit bis zu<br>einem Jahr                    | 1357         |                            |                       |
| b) mit einer Restlaufzeit von<br>mehr als einem Jahr              | 1359         |                            |                       |

Die Anhänge sind integraler Bestandteil der Jahresabschlüsse

|            |         |             |               |
|------------|---------|-------------|---------------|
| RCSL-Nr. : | B227961 | Kennziffer: | 2018 2207 692 |
|------------|---------|-------------|---------------|

|                                                                                                                        | Referenz(en) | Laufendes<br>Geschäftsjahr | Voriges Geschäftsjahr |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|-----------------------|
| 3. Erhaltene Anzahlungen auf<br>Bestellungen, soweit diese nicht<br>vom Posten "Vorräte" gesondert<br>abgesetzt werden | 1361 _____   | 361 _____                  | 362 _____             |
| a) mit einer Restlaufzeit bis zu<br>einem Jahr                                                                         | 1363 _____   | 363 _____                  | 364 _____             |
| b) mit einer Restlaufzeit von<br>mehr als einem Jahr                                                                   | 1365 _____   | 365 _____                  | 366 _____             |
| 4. Verbindlichkeiten aus<br>Lieferungen und Leistungen                                                                 | 1367 _____   | 367 _____                  | 368 _____             |
| a) mit einer Restlaufzeit bis zu<br>einem Jahr                                                                         | 1369 _____   | 369 _____                  | 370 _____             |
| b) mit einer Restlaufzeit von<br>mehr als einem Jahr                                                                   | 1371 _____   | 371 _____                  | 372 _____             |
| 5. Verbindlichkeiten aus Wechseln                                                                                      | 1373 _____   | 373 _____                  | 374 _____             |
| a) mit einer Restlaufzeit bis zu<br>einem Jahr                                                                         | 1375 _____   | 375 _____                  | 376 _____             |
| b) mit einer Restlaufzeit von<br>mehr als einem Jahr                                                                   | 1377 _____   | 377 _____                  | 378 _____             |
| 6. Verbindlichkeiten gegenüber<br>verbundenen Unternehmen                                                              | 1379 _____   | 379 <u>19.706,73</u>       | 380 <u>19.244,00</u>  |
| a) mit einer Restlaufzeit bis zu<br>einem Jahr                                                                         | 1381 _____   | 381 <u>19.706,73</u>       | 382 <u>19.244,00</u>  |
| b) mit einer Restlaufzeit von<br>mehr als einem Jahr                                                                   | 1383 _____   | 383 _____                  | 384 _____             |
| 7. Verbindlichkeiten gegenüber<br>Unternehmen, mit denen ein<br>Beteiligungsverhältnis besteht                         | 1385 _____   | 385 _____                  | 386 _____             |
| a) mit einer Restlaufzeit bis zu<br>einem Jahr                                                                         | 1387 _____   | 387 _____                  | 388 _____             |
| b) mit einer Restlaufzeit von<br>mehr als einem Jahr                                                                   | 1389 _____   | 389 _____                  | 390 _____             |
| 8. Sonstige Verbindlichkeiten                                                                                          | 1451 _____   | 451 <u>66.341,07</u>       | 452 <u>456,46</u>     |
| a) Verbindlichkeiten<br>gegenüber<br>Steuerbehörden                                                                    | 1393 _____   | 393 _____                  | 394 _____             |
| b) Verbindlichkeiten<br>gegenüber<br>Sozialversicherungsträgern                                                        | 1395 _____   | 395 _____                  | 396 _____             |
| c) Sonstige Verbindlichkeiten                                                                                          | 1397 _____   | 397 <u>66.341,07</u>       | 398 <u>456,46</u>     |
| i) mit einer Restlaufzeit<br>bis zu einem Jahr                                                                         | 1399 _____   | 399 <u>66.341,07</u>       | 400 <u>456,46</u>     |
| ii) mit einer Restlaufzeit<br>von mehr als einem<br>Jahr                                                               | 1401 _____   | 401 _____                  | 402 _____             |
| <b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                                                                   | 1403 _____   | 403 _____                  | 404 _____             |
| <b>SUMME (PASSIVA)</b>                                                                                                 | 405 _____    | 405 <u>2.993.078,03</u>    | 406 <u>81.337,92</u>  |

Die Anhänge sind integraler Bestandteil der Jahresabschlüsse



|            |         |             |               |
|------------|---------|-------------|---------------|
| RCSL-Nr. : | B227961 | Kennziffer: | 2018 2207 692 |
|------------|---------|-------------|---------------|

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Geschäftsjahr vom 01/01/2020 bis 31/12/2020 (in EUR)

Deutsches Finanzkontor S.A.

62, Avenue de la Liberté

L-1930 Luxembourg

|                                                                                                                          | Referenz(en) | Laufendes<br>Geschäftsjahr | Voriges Geschäftsjahr |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|-----------------------|
| <b>1. Nettoumsatzerlöse</b>                                                                                              | 1701         | 701                        | 702                   |
| <b>2. Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen</b>                                              | 1703         | 703                        | 704                   |
| <b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>                                                                              | 1705         | 705                        | 706                   |
| <b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>                                                                                  | 1713         | 248.101,43                 | 51.277,92             |
| <b>5. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und sonstige externe Aufwendungen</b>                                              | 1671         | -168.052,29                | -66.965,84            |
| a) Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe                                                                                       | 1601         |                            |                       |
| b) Sonstige externe Aufwendungen                                                                                         | 1603         | -168.052,29                | -66.965,84            |
| <b>6. Personalaufwand</b>                                                                                                | 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                   |
| <b>7. Wertberichtigungen</b>                                                                                             | 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                   |
| <b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>                                                                             | 1621         | 621                        | 622                   |
| <b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>                                                                                      | 1715         | 715                        | 716                   |
| a) aus verbundenen Unternehmen                                                                                           | 1717         | 717                        | 718                   |
| b) sonstige Beteiligungserträge                                                                                          | 1719         | 719                        | 720                   |

Die Anhänge sind integraler Bestandteil der Jahresabschlüsse

|            |         |             |               |
|------------|---------|-------------|---------------|
| RCSL-Nr. : | B227961 | Kennziffer: | 2018 2207 692 |
|------------|---------|-------------|---------------|

|                                                                                                | Referenz(en) | Laufendes<br>Geschäftsjahr | Voriges Geschäftsjahr |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|-----------------------|
| <b>10. Erträge aus sonstigen Wertpapieren<br/>und Forderungen des<br/>Anlagevermögens</b>      |              |                            |                       |
|                                                                                                | 1721 _____   | 721 _____                  | 722 _____ 408,00      |
| a) aus verbundenen Unternehmen                                                                 | 1723 _____   | 723 _____                  | 724 _____             |
| b) sonstige Erträge die nicht<br>unter a) enthalten sind                                       | 1725 _____   | 725 _____                  | 726 _____ 408,00      |
| <b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>                                                |              |                            |                       |
|                                                                                                | 1727 _____   | 727 _____ 87.550,49        | 728 _____             |
| a) aus verbundenen Unternehmen                                                                 | 1729 _____   | 729 _____                  | 730 _____             |
| b) sonstige Zinsen und ähnliche<br>Erträge                                                     | 1731 _____   | 731 _____ 87.550,49        | 732 _____             |
| <b>12. Teil der Ergebnisse nach der<br/>Equity Methode</b>                                     |              |                            |                       |
|                                                                                                | 1663 _____   | 663 _____                  | 664 _____             |
| <b>13. Wertberichtigungen zu Finanzanlagen<br/>und zu Wertpapieren des<br/>Umlaufvermögens</b> |              |                            |                       |
|                                                                                                | 1665 _____   | 665 _____                  | 666 _____             |
| <b>14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>                                                    |              |                            |                       |
|                                                                                                | 1627 _____   | 627 _____ -68.162,53       | 628 _____ -456,46     |
| a) an verbundene Unternehmen                                                                   | 1629 _____   | 629 _____                  | 630 _____             |
| b) sonstige Zinsen und ähnliche<br>Aufwendungen                                                | 1631 _____   | 631 _____ -68.162,53       | 632 _____ -456,46     |
| <b>15. Steuern auf das Ergebnis</b>                                                            |              |                            |                       |
|                                                                                                | 1635 _____   | 635 _____                  | 636 _____             |
| <b>16. Ergebnis nach Steuern</b>                                                               |              |                            |                       |
|                                                                                                | 1667 _____   | 667 _____ 99.437,10        | 668 _____ -15.736,38  |
| <b>17. Sonstige Steuern, soweit nicht unter<br/>den Posten 1-16 enthalten</b>                  |              |                            |                       |
|                                                                                                | 1637 _____   | 637 _____ -7.366,25        | 638 _____ -535,00     |
| <b>18. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>                                                        |              |                            |                       |
|                                                                                                | 1669 _____   | 669 _____ 92.070,85        | 670 _____ -16.271,38  |

Die Anhänge sind integraler Bestandteil der Jahresabschlüsse

# Deutsches Finanzkontor S.A.

Aktiengesellschaft

Anhang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020

62, Avenue de la Liberté

R.C.S. Luxembourg

L-1930 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 Geschäftssitz befindet sich in der 62, Avenue de la Liberté in L-1930 Luxembourg.

Das Geschäftsjahr beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember eines jeden Jahres.

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 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 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 abschließend 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.

Die Gesellschaft wurde nur leicht durch die COVID-19 Pandemie beeinflusst. Wie in den meisten Länder ist der Finanzsektor einer der Wenigsten, der trotz den Einschränkungen zur Bekämpfung des Virus, seine Tätigkeiten beinahe normal durchführen konnte. Es gab keine größeren Schwierigkeiten, um Finanzierungen zu erhalten. Allerdings wurde die Bearbeitungszeit, durch Homeoffice bei den Banken, teilweise verlängert. Es mussten aber wegen der Epidemie keine Compartment-Gründungen verschoben werden.

Zum 31. Dezember 2019 war ein Compartment aktiv. Das Compartment DFK 2019-1 wurde am 24. Juni 2019 gegründet. Ausgegeben werden bis zu 2.000.000 (zwei Millionen) Schuldverschreibungen von einem Mindestnennwert von 10 (zehn) Euro zu einem nominalen Zinssatz von 5%. Die Laufzeit der Schuldverschreibungen ist unbestimmt.

Da dieses Compartment erst spät im Jahr auf den Markt gebracht werden konnte, sind nur wenige Verträge mit Anleger bis zum 31. Dezember 2019 unterzeichnet worden, was einen Einfluss auf die Eigenfinanzierungsmöglichkeiten hatte. Als Folge dessen war die Gesellschaft in 2019 nicht in der Lage sich ohne Fremdmittel zu finanzieren.



# Deutsches Finanzkontor S.A.

Aktiengesellschaft

Anhang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020

62, Avenue de la Liberté

R.C.S. Luxembourg

L-1930 Luxembourg

B 227.961

---

## 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 Bewertungsmethoden

Bei den wesentlichen Bewertungsmethoden der Gesellschaft handelt es sich um:

#### 2.2.1 Gründungskosten

Die Gründungskosten wurden während des Geschäftsjahres, in dem sie angefallen sind, direkt als Aufwand gebucht.

Die Steuern und externen Kosten der Gesellschaft werden den auf die Schuldverschreibungen der Teilvermögen allokiert. Das negative Eigenkapital wird somit bei Fälligkeit den Schuldverschreibungen zugewiesen, so dass der Fortbestand der Gesellschaft gewährleistet ist. Der Jahresabschluss wurde daher unter Fortführungsannahme der Gesellschaft aufgeführt.

#### 2.2.2 Finanzanlagen

##### Bewertung zu Anschaffungskosten

Anteile an verbundenen Unternehmen/Unternehmen, mit denen die Gesellschaft ein Beteiligungsverhältnis hat/Forderungen gegen diese Unternehmen/Wertpapiere und sonstige nicht derivative Finanzinstrumente des Anlagevermögens/Ausleihungen und Forderungen des Anlagevermögens/eigene Aktien oder eigene Anteile werden zu Anschaffungskosten/zum Nominalwert (Forderungen und Darlehen), die/der die Anschaffungsnebenkosten beinhalten/beinhaltet, bewertet.

Bei Wertminderungen, die nach Ansicht des Verwaltungsrats/der Geschäftsleitung/der Geschäftsführung dauerhaft sind, werden diese Finanzanlagen wertberichtigt, um sie mit dem niedrigeren Wert anzusetzen, der ihnen am Abschlussstichtag beizulegen ist. Diese Wertberichtigungen werden nicht beibehalten, wenn die Gründe der Wertberichtigungen nicht mehr bestehen.

#### 2.2.3 Forderungen des Umlaufvermögens

Die Forderungen werden mit ihrem Nominalwert angesetzt. Sie werden wertberichtigt, wenn ihre Einziehung gefährdet ist. Diese Wertberichtigungen werden nicht beibehalten, wenn die Gründe der Wertberichtigungen nicht mehr bestehen.

#### 2.2.4 Wertpapiere

Die Wertpapiere werden mit ihrem Nominalwert erfasst. 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.



# Deutsches Finanzkontor S.A.

Aktiengesellschaft

Anhang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020

62, Avenue de la Liberté

R.C.S. Luxembourg

L-1930 Luxembourg

B 227.961

---

## 2.2.5 Umrechnung der Fremdwährungen

Die Gesellschaft führt ihre Bücher und Aufzeichnungen in Euro.

Alle Transaktionen in einer anderen Währung als Euro werden in Euro zu dem zum Zeitpunkt der Transaktion geltenden Devisenkurs umgerechnet. Die Gründungskosten und das Anlagevermögen in einer anderen Währung als in Euro werden in Euro zu dem zum Zeitpunkt der Transaktion geltenden historischen Devisenkurs umgerechnet.

Zum Abschlussstichtag bleibt dieses Anlagevermögen zum historischen Devisenkurs umgerechnet.

Die Bankguthaben werden zu dem am Abschlussstichtag geltenden Devisenkurs umgerechnet. Die daraus resultierenden Devisenverluste und -gewinne werden in der Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres/ des Zeitraums erfasst.

Die anderen Aktiva und Passiva werden einzeln zum historischen Devisenkurs oder zu ihrem niedrigeren bzw. höheren Wert, der auf der Grundlage des am Bilanzstichtag geltenden Devisenkurses ermittelt wird, bewertet. In der Gewinn- und Verlustrechnung werden lediglich die realisierten und nicht realisierten Devisenverluste ausgewiesen. Die Devisengewinne werden in der Gewinn- und Verlustrechnung zum Zeitpunkt ihrer Realisierung erfasst.

Besteht ein wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen einer Forderung und einer Verbindlichkeit, werden diese insgesamt nach der oben beschriebenen Methode bewertet und der nicht realisierte Nettodevisenverlust wird in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen; nicht realisierte Netto-Devisengewinne werden nicht erfasst.

## 2.2.6 Rückstellungen

Rückstellungen dienen zur Deckung von Verlusten oder Verbindlichkeiten, die ihrer Art nach genau bestimmt und am Abschlussstichtag wahrscheinlich oder sicher sind, aber hinsichtlich ihrer Höhe oder dem Zeitpunkt ihres Eintritts unbestimmt sind.

Rückstellungen dürfen außerdem gebildet werden für ihrer Art nach genau umrissene, dem Geschäftsjahr oder einem früheren Geschäftsjahr zuzuordnende Aufwendungen, die am Abschlussstichtag wahrscheinlich oder sicher sind, aber hinsichtlich ihrer Höhe oder dem Zeitpunkt ihres Eintritts unbestimmt sind.

Die Steuerrückstellungen, die dem Unterschiedsbetrag zwischen den von der Gesellschaft berechneten Steueraufwendungen und den geleisteten Vorauszahlungen für die entsprechenden Geschäftsjahre entsprechen, werden unter dem Posten „Verbindlichkeiten aus Steuern“ ausgewiesen.

## 2.2.7 Rechnungsabgrenzungsposten der Bilanz

Der Aktivposten beinhaltet die vor dem Abschlussstichtag gebuchten Ausgaben, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Der Passivposten beinhaltet die vor dem Abschlussstichtag erhaltenen Einnahmen, die Erträge für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

## 2.2.8 Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden zu ihrem Rückzahlungswert ausgewiesen. Ist der Rückzahlungsbetrag von Verbindlichkeiten höher als der erhaltene Betrag, wird der Unterschiedsbetrag bereits bei Emission der Schuldtitel in der Gewinn- und Verlustrechnung als Aufwand gebucht.

Ausgegebene Schuldverschreibungen sind mit beschränktem Rückgriff auf die verbrieften Vermögenswerte strukturiert. Wertberichtigungen, externe Kosten und Steuern können zu einem reduzierten Rückzahlungsbetrag führen. Der Rückzahlungsbetrag wird daher um einen sogenannten Ausgleichsposten angepasst.

Generiert ein Compartment in einem Geschäftsjahr ein positives Ergebnis, werden die Überschüsse an das General Compartment transferiert.

## 2.2.9 Inter Compartment Eliminierung (I.C.E.)

Forderungen und Verbindlichkeiten bzw. Erträge und Aufwendungen, die zwischen Compartments entstehen, werden aus der Gesamtbilanz bzw. Gesamt-Gewir

## Deutsches Finanzkontor S.A.

Aktiengesellschaft

Anhang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020

62, Avenue de la Liberté

R.C.S. Luxembourg

L-1930 Luxembourg

B 227.961

### NOTIZ 3 - FINANZANLAGEN

#### Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Bewegungen des Geschäftsjahres sind folgende:

|                                                                       | Anteile an<br>verbundenen<br>Unternehmen<br><br>(EUR) | Wertpapiere<br>und sonstige<br>Finanz-<br>instrumente des<br>Anlage-<br>vermögens<br>(EUR) |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bruttowert zu Beginn des Geschäftsjahres/Zeitraums                    | 70.000,00                                             |                                                                                            |
| Zugänge                                                               | 2.696.000,00                                          | -                                                                                          |
| Abgänge                                                               |                                                       |                                                                                            |
| Umgliederungen                                                        |                                                       |                                                                                            |
| Bruttowert am Ende des Geschäftsjahres/Zeitraums                      | 2.766.000,00                                          | -                                                                                          |
| Kumulierte Wertberichtigungen zu Beginn des Geschäftsjahres/Zeitraums |                                                       |                                                                                            |
| Zugänge                                                               |                                                       |                                                                                            |
| Abgänge                                                               |                                                       |                                                                                            |
| Umgliederungen                                                        |                                                       |                                                                                            |
| Kumulierte Wertberichtigungen am Ende des Geschäftsjahres/Zeitraums   | -                                                     | -                                                                                          |
| Nettowert am Ende des Geschäftsjahres/Zeitraums                       | 2.766.000                                             | -                                                                                          |
| Nettowert zu Beginn des Geschäftsjahres/Zeitraums                     | 70.000                                                | -                                                                                          |

### NOTIZ 4 - FORDERUNGEN DES UMLAUFSVERMÖGEN

Der Posten Forderungen des Umlaufvermögens beträgt EUR 149.788,85 und setzt sich zusammen aus:

|                                                                              | 31. Dezember 2020                                       |                                                                  | 31. Dezember 2019                                       |                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
|                                                                              | mit einer<br>Restlaufzeit bis<br>zu einem Jahr<br>(EUR) | mit einer<br>Restlaufzeit von<br>mehr als einem<br>Jahr<br>(EUR) | mit einer<br>Restlaufzeit bis<br>zu einem Jahr<br>(EUR) | mit einer<br>Restlaufzeit von<br>mehr als einem<br>Jahr<br>(EUR) |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                                   | 23.492,69                                               |                                                                  | 292,50                                                  |                                                                  |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen                                     |                                                         |                                                                  |                                                         |                                                                  |
| Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht  | 126.296,16                                              |                                                                  | 1.208,00                                                |                                                                  |
| Forderungen gegenüber der Administration des Contributions Directes          |                                                         |                                                                  |                                                         |                                                                  |
| Forderungen gegenüber der Administration de l'Enregistrement et des domaines |                                                         |                                                                  |                                                         |                                                                  |
| Vorschüsse an Mitglieder der Verwaltungsorgane                               |                                                         |                                                                  |                                                         |                                                                  |
| Sonstige Forderungen                                                         |                                                         |                                                                  |                                                         |                                                                  |
| Summe                                                                        | 149.788,85                                              | -                                                                | 1.500,50                                                | -                                                                |

### NOTIZ 5 - 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 2020 ist das Gesellschaftskapital nicht angepasst worden.

Es gibt keine Genussscheine, Wandelschuldverschreibungen, Optionsscheine (Warrants), Optionen und vergleichbare Wertpapiere oder Rechte.

## Deutsches Finanzkontor S.A.

Aktiengesellschaft

Anhang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020

62, Avenue de la Liberté

R.C.S. Luxembourg

L-1930 Luxembourg

B 227.961

### NOTIZ 6 - 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 7 - BEWEGUNGEN DES GESCHÄFTSJAHRES AUF DEN POSTEN RÜCKLAGEN UND ERGEBNISSE

Die Bewegungen vom Geschäftsjahr stellen sich folgendermaßen dar:

|                                | Gesetzliche<br>Rücklage<br>(EUR) | Dividenden-<br>ausschüttung<br>(EUR) | Ergebnisvortrag<br>(EUR) | Ergebnis vom<br>Geschäftsjahr<br>(EUR) |
|--------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------|
| Zum 31. Dezember 2019          |                                  |                                      | (6.912,24)               | (16.271,38)                            |
| Bewegungen des Geschäftsjahres |                                  |                                      |                          |                                        |
| Gewinnverteilung des Vorjahres |                                  |                                      | (16.271,38)              | 16.271,38                              |
| Ergebnis des Geschäftsjahres   |                                  |                                      |                          | 92.070,85                              |
| Zum 31. Dezember 2020          | -                                | -                                    | (23.183,62)              | 92.070,85                              |

### NOTIZ 8 - RÜCKSTELLUNGEN FÜR LATENTE STEUERN

Es wurden Rückstellungen für die Steuern des abgeschlossenen Geschäftsjahres in Höhe von 7.500€ in der Bilanz verbucht.

### NOTIZ 9 - RÜCKSTELLUNGEN FÜR SONSTIGE RISIKEN UND AUFWENDUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich aus zukünftigen Abschluss- und Prüfungskosten im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2020 zusammen.

### NOTIZ 10 - VERBINDLICHKEITEN

Der Posten Verbindlichkeiten des Umlaufvermögens beträgt EUR 2.844.832,45 und setzt sich zusammen aus:

|                                                                                       | 31. Dezember 2020                                       |                                                                  | 31. Dezember 2019                                       |                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
|                                                                                       | mit einer<br>Restlaufzeit bis<br>zu einem Jahr<br>(EUR) | mit einer<br>Restlaufzeit von<br>mehr als einem<br>Jahr<br>(EUR) | mit einer<br>Restlaufzeit bis<br>zu einem Jahr<br>(EUR) | mit einer<br>Restlaufzeit von<br>mehr als einem<br>Jahr<br>(EUR) |
| Wandelanleihen                                                                        |                                                         |                                                                  |                                                         |                                                                  |
| Nicht wandelbare Anleihen                                                             |                                                         | 2.758.784,65                                                     |                                                         | 49821,08                                                         |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                                          |                                                         |                                                                  |                                                         |                                                                  |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                      |                                                         |                                                                  | 19.244,00                                               |                                                                  |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundener Unternehmen                                   | 19.706,73                                               |                                                                  |                                                         |                                                                  |
| Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht |                                                         |                                                                  |                                                         |                                                                  |
| Verbindlichkeiten aus Steuern und im Rahmen der sozialen Sicherheit                   |                                                         |                                                                  | 456,46                                                  |                                                                  |
| Sonstige Verbindlichkeiten                                                            | 66.341,07                                               |                                                                  |                                                         |                                                                  |
| <b>Summe</b>                                                                          | <b>86.047,80</b>                                        | <b>2.758.784,65</b>                                              | <b>19.700,46</b>                                        | <b>49.821,08</b>                                                 |



## Deutsches Finanzkontor S.A.

Aktiengesellschaft

Anhang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020

62, Avenue de la Liberté

R.C.S. Luxembourg

L-1930 Luxembourg

B 227.961

Die Gesellschaft hat drei nicht wandelbare Anleihen mit folgenden Merkmalen ausgegeben:

| Anleihe                | ISIN         | Währung | Nominalwert           | Fälligkeit                | Zinssatz |
|------------------------|--------------|---------|-----------------------|---------------------------|----------|
| Compartment DFK 2019-1 | LU2018663919 | EUR     | bis zu 20 Mio.<br>EUR | auf unbestimmter<br>Dauer | 5%       |
| Compartment DFK 2020-1 | LU2049694347 | EUR     | bis zu 20 Mio.<br>EUR | auf unbestimmter<br>Dauer | 5%       |
| Compartment DFK 2020-2 | LU2169803108 | EUR     | bis zu 20 Mio.<br>EUR | auf unbestimmter<br>Dauer | 5%       |

### NOTIZ 11 - BEDEUTENDE OPERATIONEN AUSSERHALB DER BILANZ

Es wurden keine bedeutenden Operationen, die außerhalb der Bilanz und finanzielle Auswirkungen haben können, verbucht.

### NOTIZ 12 - FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN AUSSERHALB DER BILANZ

Die Gesellschaft hatte keine finanziellen Verpflichtungen außerhalb der Bilanz.

### NOTIZ 13 - VERPFLICHTUNGEN IM BEREICH DER ALTERSVERSORGUNG

Es wurden während des Geschäftsjahres keine Verpflichtungen im Bereich der Altersversorgung abgeschlossen.

### NOTIZ 14 - AUßERORDENTLICHE ELEMENTE

Das Geschäftsjahr wurde nicht von außerordentlichen Elementen geprägt, sei es in den Aufwendungen oder im Umsatz.

### NOTIZ 15 - MITARBEITER

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr keine Mitarbeiter.

### NOTIZ 16 - EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Der Wohnungsbau zeigt eine von Corona nahezu unbeeindruckte Entwicklung. Das Baugenehmigungsverlangen ist stabil hoch.

Die Perspektive für das Jahr 2021 bleibt insgesamt aufwärtsgerichtet. Dafür spricht die anhaltend hohe Nachfrage bei einem ohnehin hohen Genehmigungsüberhang. Die Finanzierungsbedingungen bleiben günstig, sodass weiter mit einer nachhaltigen Nachfrage zu rechnen ist.

Somit bleibt die Wohnungsbaubranche deutlich aufwärtsgerichtet. Die Kapazitätsauslastung ist auch dieses Jahr, nachhaltig auch durch den Fachkräftemangel, an der Kapazitätsgrenze.

Im abgelaufenen Jahr sind die Mietpreise auf dem Immobilienmarkt weiter, zwar langsamer als im Vorjahr, angestiegen, doch nach wie vor geht der Trend nach oben. Die Mietpreise werden 2021 erneut steigen, besonders in den Städten ist knapper Wohnraum begehrt.

Zusammenfassend kann man also behaupten, dass die Pandemie die Branche nur leicht beeinflusst hat. Die Gesellschaft hat keine größeren Schwierigkeiten, um Finanzierungen zu erhalten, allerdings ist die Bearbeitungszeit durch Homeoffice bei den Banken teilweise länger. Es wurden auch keine Compartment-Gründungen verschoben.

### NOTIZ 17 - EXTERNE AUFWENDUNGEN

Die externen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Kosten der Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses.

### NOTIZ 18 - STEUERN

Die Gesellschaft unterliegt allen Steuern, die auf Luxemburger Verbriefungsgesellschaften anzuwenden sind.

## Deutsches Finanzkontor S.A.

Aktiengesellschaft  
Anhang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019  
62, Avenue de la Liberté  
R.C.S. Luxembourg

L-1930 Luxembourg  
B 227.961

### NOTIZ 19 - BILANZ & GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG PRO COMPARTMENT 2019

| Präsentation in EUR                                                              | General            | Compartment<br>2019-1 | I.C.E.            | Gesamt             |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|-------------------|--------------------|
| <b>AKTIVA</b>                                                                    |                    |                       |                   |                    |
| C. Anlagevermögen                                                                |                    |                       |                   |                    |
| III. Finanzanlagen                                                               |                    |                       |                   |                    |
| 5. Wertpapiere des Anlagevermögens                                               | -                  | 70.000,00             | -                 | 70.000,00          |
| D. Umlaufvermögen                                                                |                    |                       |                   |                    |
| II. Forderungen                                                                  |                    |                       |                   |                    |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                                    |                    |                       |                   |                    |
| a) mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr                                      | -                  | 292,50                | -                 | 292,50             |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen                                      |                    |                       |                   |                    |
| a) mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr                                      | 8.312,62           | 1.208,00              | - 8.312,62        | 1.208,00           |
| IV. Guthaben bei Kreditinstituten, Postscheckguthaben, Schecks und Kassenbestand | 2.253,76           | 7.583,66              | -                 | 9.837,42           |
| <b>Summe Aktiva</b>                                                              | <b>10.566,38</b>   | <b>79.084,16</b>      | <b>- 8.312,62</b> | <b>81.337,92</b>   |
| <b>PASSIVA</b>                                                                   |                    |                       |                   |                    |
| A. Eigenkapital                                                                  |                    |                       |                   |                    |
| I. Gezeichnetes Kapital                                                          | 30.000,00          | -                     | -                 | 30.000,00          |
| V. Ergebnisvortrag                                                               | - 6.912,24         | -                     | -                 | - 6.912,24         |
| VI. Ergebnis des Geschäftsjahres                                                 | - 16.271,38        | -                     | -                 | - 16.271,38        |
| B. Rückstellungen                                                                |                    |                       |                   |                    |
| 2. Steuerrückstellungen                                                          | 3.750,00           | 1.250,00              | -                 | 5.000,00           |
| 3. Sonstige Rückstellungen                                                       |                    |                       |                   |                    |
| C. Verbindlichkeiten                                                             |                    |                       |                   |                    |
| 1. Anleihen                                                                      |                    |                       |                   |                    |
| b) Nicht konvertible Anleihen                                                    |                    |                       |                   |                    |
| ii) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr                               | -                  | 49.821,08             | -                 | 49.821,08          |
| 4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                              |                    |                       |                   |                    |
| a) mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr                                      | -                  | -                     | -                 | -                  |
| 6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen                           |                    |                       |                   |                    |
| a) mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr                                      | -                  | 27.556,62             | - 8.312,62        | 19.244,00          |
| 8. Sonstige Verbindlichkeiten                                                    |                    |                       |                   |                    |
| c) Sonstige Verbindlichkeiten                                                    |                    |                       |                   |                    |
| i) mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr                                      | -                  | 456,46                | -                 | 456,46             |
| <b>Summe Passiva</b>                                                             | <b>10.566,38</b>   | <b>79.084,16</b>      | <b>- 8.312,62</b> | <b>81.337,92</b>   |
| <b>GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b>                                               |                    |                       |                   |                    |
|                                                                                  | <b>General</b>     | <b>2019-1</b>         | <b>I.C.E.</b>     | <b>Gesamt</b>      |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge                                                 | -                  | 51.277,92             | -                 | 51.277,92          |
| 5. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und sonstige externe Aufwendungen             |                    |                       |                   |                    |
| b) Sonstige externe Aufwendungen                                                 | - 15.870,13        | - 51.095,71           | -                 | - 66.965,84        |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen                                            |                    |                       |                   |                    |
| 10. Erträge aus sonstigen Wertpapieren und Forderungen des Anlagevermögens       |                    |                       |                   |                    |
| b) sonstige Erträge, die nicht unter a) enthalten sind                           | -                  | 408,00                | -                 | 408,00             |
| 14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen                                             |                    |                       |                   |                    |
| b) sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen                                     | -                  | - 456,46              | -                 | - 456,46           |
| 15. Steuern auf das Ergebnis                                                     |                    |                       |                   |                    |
| 16. Ergebnis nach Steuern                                                        | - 15.870,13        | 133,75                | -                 | - 15.736,38        |
| 17. Sonstige Steuern, soweit nicht unter Posten 1-16 enthalten                   | - 401,25           | - 133,75              | -                 | - 535,00           |
| <b>18. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>                                          | <b>- 16.271,38</b> | <b>0,00</b>           | <b>-</b>          | <b>- 16.271,38</b> |

## Deutsches Finanzkontor S.A.

Aktiengesellschaft  
Anhang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019  
62, Avenue de la Liberté  
R.C.S. Luxembourg

L-1930 Luxembourg  
B 227.961

### NOTIZ 20 - BILANZ & GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG PRO COMPARTMENT 2020

| Präsentation in EUR                                                                     | General           | Compartment<br>2019-1 | Compartment<br>2020-1 | Compartment<br>2020-2 | I.C.E.              | Gesamt              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|
| <b>AKTIVA</b>                                                                           |                   |                       |                       |                       |                     |                     |
| <b>C. Anlagevermögen</b>                                                                |                   |                       |                       |                       |                     |                     |
| <b>III. Finanzanlagen</b>                                                               |                   |                       |                       |                       |                     |                     |
| 5. Wertpapiere des Anlagevermögens                                                      | -                 | 387.080,00            | 2.336.935,00          | 41.985,00             | -                   | 2.766.000,00        |
| <b>D. Umlaufvermögen</b>                                                                |                   |                       |                       |                       |                     |                     |
| <b>II. Forderungen</b>                                                                  |                   |                       |                       |                       |                     |                     |
| <b>1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>                                    |                   |                       |                       |                       |                     |                     |
| a) mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr                                             | -                 | 5.685,87              | 17.314,48             | 492,34                | -                   | 23.492,69           |
| <b>2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen</b>                                      |                   |                       |                       |                       |                     |                     |
| a) mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr                                             | 92.290,22         | 21.060,35             | 115.462,00            | -                     | - 102.516,41        | 126.296,16          |
| <b>IV. Guthaben bei Kreditinstituten, Postscheckguthaben, Schecks und Kassenbestand</b> |                   |                       |                       |                       |                     |                     |
|                                                                                         | 16.823,20         | 5.916,93              | 37.429,41             | 17.119,64             | -                   | 77.289,18           |
| <b>Summe Aktiva</b>                                                                     | <b>109.113,42</b> | <b>419.743,15</b>     | <b>2.507.140,89</b>   | <b>59.596,98</b>      | <b>- 102.516,41</b> | <b>2.993.078,03</b> |
| <b>PASSIVA</b>                                                                          |                   |                       |                       |                       |                     |                     |
| <b>A. Eigenkapital</b>                                                                  |                   |                       |                       |                       |                     |                     |
| <b>I. Gezeichnetes Kapital</b>                                                          |                   |                       |                       |                       |                     |                     |
|                                                                                         | 30.000,00         | -                     | -                     | -                     | -                   | 30.000,00           |
| <b>V. Ergebnisvortrag</b>                                                               |                   |                       |                       |                       |                     |                     |
|                                                                                         | - 23.183,62       | -                     | -                     | -                     | -                   | 23.183,62           |
| <b>VI. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>                                                 |                   |                       |                       |                       |                     |                     |
|                                                                                         | 92.070,85         | -                     | -                     | -                     | -                   | 92.070,85           |
| <b>B. Rückstellungen</b>                                                                |                   |                       |                       |                       |                     |                     |
| <b>2. Steuerrückstellungen</b>                                                          |                   |                       |                       |                       |                     |                     |
|                                                                                         | -                 | 1.050,00              | 6.225,00              | 225,00                | -                   | 7.500,00            |
| <b>3. Sonstige Rückstellungen</b>                                                       |                   |                       |                       |                       |                     |                     |
|                                                                                         | -                 | 12.920,84             | 25.212,51             | 3.725,00              | -                   | 41.858,35           |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>                                                             |                   |                       |                       |                       |                     |                     |
| <b>1. Anleihen</b>                                                                      |                   |                       |                       |                       |                     |                     |
| <b>b) Nicht konvertibele Anleihen</b>                                                   |                   |                       |                       |                       |                     |                     |
| ii) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr                                      | -                 | 387.080,00            | 2.336.935,00          | 34.769,65             | -                   | 2.758.784,65        |
| <b>4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>                              |                   |                       |                       |                       |                     |                     |
| a) mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr                                             | -                 | -                     | -                     | -                     | -                   | -                   |
| <b>6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>                           |                   |                       |                       |                       |                     |                     |
| a) mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr                                             | 10.226,19         | 7.904,64              | 84.385,58             | 19.706,73             | - 102.516,41        | 19.706,73           |
| <b>8. Sonstige Verbindlichkeiten</b>                                                    |                   |                       |                       |                       |                     |                     |
| <b>c) Sonstige Verbindlichkeiten</b>                                                    |                   |                       |                       |                       |                     |                     |
| i) mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr                                             | -                 | 10.787,67             | 54.382,80             | 1.170,60              | -                   | 66.341,07           |
| <b>Summe Passiva</b>                                                                    | <b>109.113,42</b> | <b>419.743,15</b>     | <b>2.507.140,89</b>   | <b>59.596,98</b>      | <b>- 102.516,41</b> | <b>2.993.078,03</b> |
| <b>GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b>                                                      |                   |                       |                       |                       |                     |                     |
| <b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>                                                 |                   |                       |                       |                       |                     |                     |
|                                                                                         | 92.290,22         | 51.619,08             | 149.262,00            | 47.220,35             | - 92.290,22         | 248.101,43          |
| <b>5. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und sonstige externe Aufwendungen</b>             |                   |                       |                       |                       |                     |                     |
| <b>b) Sonstige externe Aufwendungen</b>                                                 |                   |                       |                       |                       |                     |                     |
|                                                                                         | - 219,37          | - 51.418,79           | - 68.767,26           | - 47.646,87           | -                   | - 168.052,29        |
| <b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>                                            |                   |                       |                       |                       |                     |                     |
|                                                                                         | -                 | - 7.904,64            | - 84.385,58           |                       | 92.290,22           | -                   |
| <b>10. Erträge aus sonstigen Wertpapieren und Forderungen des Anlagevermögens</b>       |                   |                       |                       |                       |                     |                     |
| b) sonstige Erträge, die nicht unter a) enthalten sind                                  | -                 | 21.344,75             | 64.387,63             | 1.818,11              | -                   | 87.550,49           |
| <b>14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>                                             |                   |                       |                       |                       |                     |                     |
| <b>b) sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>                                     |                   |                       |                       |                       |                     |                     |
|                                                                                         | -                 | - 12.609,13           | - 54.382,80           | - 1.170,60            | -                   | - 68.162,53         |
| <b>15. Steuern auf das Ergebnis</b>                                                     |                   |                       |                       |                       |                     |                     |
| 16. Ergebnis nach Steuern                                                               | 92.070,85         | 1.031,27              | 6.113,99              | 220,99                | -                   | 99.437,10           |
| 17. Sonstige Steuern, soweit nicht unter Posten 1-16 enthalten                          | -                 | - 1.031,27            | - 6.113,99            | - 220,99              | -                   | - 7.366,25          |
| <b>18. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>                                                 | <b>92.070,85</b>  | <b>-</b>              | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>           | <b>-</b>            | <b>92.070,85</b>    |



## Bericht des Réviseur d'entreprises agréé

An die Aktionäre der  
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 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Datum endende Geschäftsjahr 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 2020 sowie der Ertragslage für das an diesem Datum endende Geschäftsjahr.

### 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. Juli 2016 und den ISA-Standards, wie sie in Luxemburg von der CSSF angenommen wurden, wird im Abschnitt « Verantwortung des Réviseur d'entreprises agréé für die Jahresabschlussprüfung » weitergehend beschrieben. Wir sind auch unabhängig von der Gesellschaft in Übereinstimmung mit dem für Luxemburg von der CSSF angenommenen „International Code of Ethics for Professional Accountants, including International Independence Standards“, herausgegeben vom „International Ethics Standards Board for 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.

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.





Building a better  
working world

- Beurteilen wir die Angemessenheit der von dem Verwaltungsrat angewandten Bilanzierungsmethoden, der rechnungslegungsrelevanten Schätzungen und den entsprechenden Anhangangaben.
- 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



Oliver Closs

Luxemburg, 12. November 2021

# **ANLAGE 6 – JAHRESABSCHLUSS SCHULDNERIN 2019**

## **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 2019, der Gewinn- und Verlustrechnung und der Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – 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 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 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 des Unternehmens;

- 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. Juni 2020

Ernst & Young GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Klimmer

Bykova

Wirtschaftsprüfer

Wirtschaftsprüferin

DFK Deutsches Finanzkontor AG, Kaltenkirchen  
 Bilanz zum 31. Dezember 2019

|                                                                                                                                            | 31.12.2019    |               | 31.12.2018    |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
|                                                                                                                                            | EUR           | EUR           | EUR           | EUR          |
| <b>Aktiva</b>                                                                                                                              |               |               |               |              |
| <b>A. Anlagevermögen</b>                                                                                                                   |               |               |               |              |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                                                                                                |               |               |               |              |
| 1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 348.824,00    |               | 37.985,00     |              |
| 2. Geschäfts- oder Firmenwert                                                                                                              | 70.965,00     | 419.788,00    | 82.037,00     |              |
|                                                                                                                                            |               |               | 120.032,00    |              |
| <b>II. Sachanlagen</b>                                                                                                                     |               |               |               |              |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken                                    | 2.607.365,11  |               | 9.739.443,26  |              |
| 2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                                                                                      | 93.936,00     | 2.701.301,11  | 96.735,00     | 9.831.178,26 |
| <b>III. Finanzanlagen</b>                                                                                                                  |               |               |               |              |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen                                                                                                      | 150.000,00    |               | 50.000,00     |              |
| 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen                                                                                                  | 0,00          |               | 17.486.163,23 |              |
| 3. Wertpapiere des Anlagevermögens                                                                                                         | 83.564,48     |               | 81.200,28     |              |
|                                                                                                                                            |               | 233.564,48    | 17.617.383,51 |              |
|                                                                                                                                            |               | 3.354.654,59  | 27.598.593,77 |              |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>                                                                                                                   |               |               |               |              |
| <b>I. Vorräte</b>                                                                                                                          |               |               |               |              |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten                                                                                   |               | 7.594.143,87  | 3.882.631,81  |              |
| <b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>                                                                                   |               |               |               |              |
| 1. Forderungen aus Grundstücksverkäufen                                                                                                    | 1.766.500,00  |               | 2.853.139,37  |              |
| 2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                                                                                              | 822.912,55    |               | 2.398.201,16  |              |
| 3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen                                                                                                | 31.544.240,40 |               | 8.785.423,55  |              |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände                                                                                                           | 11.023.481,12 |               | 2.863.556,93  |              |
|                                                                                                                                            |               | 45.157.114,07 | 16.900.321,01 |              |
| <b>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>                                                                                |               | 1.956.385,91  | 1.194.494,66  |              |
|                                                                                                                                            |               | 54.707.643,85 | 22.077.447,48 |              |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                                                                                       |               |               |               |              |
|                                                                                                                                            |               | 220.676,20    | 97.045,23     |              |
|                                                                                                                                            |               | 58.283.174,64 | 49.743.086,48 |              |
| <b>Passiva</b>                                                                                                                             |               |               |               |              |
| <b>A. Eigenkapital</b>                                                                                                                     |               |               |               |              |
| <b>I. Gezeichnetes Kapital</b>                                                                                                             |               | 100.000,00    |               | 100.000,00   |
| <b>II. Gewinnrücklagen</b>                                                                                                                 |               |               |               |              |
| 1. Gesetzliche Rücklage                                                                                                                    | 13.801,22     |               | 13.801,22     |              |
| 2. Andere Gewinnrücklagen                                                                                                                  | 2.937.438,15  |               | 2.378.860,01  |              |
|                                                                                                                                            |               | 2.951.240,37  | 2.392.661,23  |              |
| <b>III. Bilanzgewinn</b>                                                                                                                   |               | 551.653,42    | 558.579,14    |              |
| <b>IV. Genusrechtskapital</b>                                                                                                              |               | 42.732.362,99 | 35.073.974,64 |              |
|                                                                                                                                            |               | 46.335.256,78 | 38.125.215,01 |              |
| <b>B. Rückstellungen</b>                                                                                                                   |               |               |               |              |
| 1. Steuerrückstellungen                                                                                                                    | 369.930,64    |               | 201.356,32    |              |
| 2. Sonstige Rückstellungen                                                                                                                 | 903.999,15    |               | 1.302.618,63  |              |
|                                                                                                                                            |               | 1.273.929,79  | 1.504.175,15  |              |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>                                                                                                                |               |               |               |              |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                                                                                            | 1.504.180,45  |               | 3.859.653,93  |              |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern                                                                                        | 3.848.427,96  |               | 2.625.864,84  |              |
| 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                                                                        | 516.953,88    |               | 138.877,08    |              |
| 4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen                                                                                     | 746.822,71    |               | 866.669,39    |              |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten                                                                                                              | 4.058.033,07  |               | 2.622.801,08  |              |
|                                                                                                                                            |               | 10.674.418,07 | 10.113.696,32 |              |
|                                                                                                                                            |               | 58.283.174,64 | 49.743.086,48 |              |

**DFK Deutsches Finanzkontor AG, Kaltenkirchen**  
**Gewinn- und Verlustrechnung für 2019**

|                                                                                                           | EUR                 | EUR                      | 2018<br>EUR              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1. Umsatzerlöse                                                                                           | 20.953.185,36       |                          | 11.825.100,68            |
| 2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten | 3.611.512,06        |                          | -4.463.296,46            |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge                                                                          | <u>253.361,04</u>   |                          | <u>81.450,59</u>         |
|                                                                                                           |                     | 24.818.058,46            | 7.443.254,81             |
| 4. Materialaufwand                                                                                        |                     |                          |                          |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen                                                      | 20.120.487,93       |                          | 3.594.760,81             |
| 5. Personalaufwand                                                                                        |                     |                          |                          |
| a) Löhne und Gehälter                                                                                     | 1.421.910,84        |                          | 871.658,39               |
| b) Soziale Abgaben                                                                                        | 245.802,44          |                          | 142.631,13               |
| 6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen               | 315.677,50          |                          | 278.591,86               |
| 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                                     | <u>949.339,40</u>   |                          | <u>621.382,72</u>        |
|                                                                                                           |                     | 23.053.218,11            | 5.509.024,91             |
| 8. Erträge aus Beteiligungen                                                                              | 150.000,00          |                          | 453,00                   |
| 9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens                            | 0,00                |                          | 1.909.525,35             |
| 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                                                                  | 2.370.682,31        |                          | 118.408,43               |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen                                                                      | <u>3.406.817,42</u> |                          | <u>3.090.000,82</u>      |
|                                                                                                           |                     | -886.135,11              | -1.061.614,04            |
| 12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag                                                                  |                     | <u>-327.051,82</u>       | <u>-314.036,72</u>       |
| 13. Ergebnis nach Steuern / Jahresüberschuss                                                              |                     | 551.653,42               | 558.579,14               |
| 14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr                                                                         |                     | 558.579,14               | 462.417,80               |
| 15. Einstellung in die Gewinnrücklagen                                                                    |                     | <u>558.579,14</u>        | <u>462.417,80</u>        |
| 16. Bilanzgewinn                                                                                          |                     | <u><u>551.653,42</u></u> | <u><u>558.579,14</u></u> |

**DFK Deutsches Finanzkontor AG, Kaltenkirchen**  
**Kapitalflussrechnung für 2019**

|                                                                                                             | 2019<br>EUR          | 2018<br>EUR          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>                                                         |                      |                      |
| Periodenergebnis                                                                                            | 551.653,42           | 558.579,14           |
| Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens                                   | 315.677,50           | 278.591,86           |
| Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen                                                                  | -186.331,57          | -150.833,00          |
| Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)                                                    | -208.629,03          | -63.542,37           |
| Gewinn (-)/Verlust (+) aus Anlageabgängen                                                                   | 0,00                 | 0,00                 |
| Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen<br>aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva | 1.729.061,96         | -1.112.178,94        |
| Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten<br>aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva       | -1.092.446,45        | 126.467,33           |
| Gewinne (-) / Verluste (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens                              | -8.624,85            | 0,00                 |
| Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)                                                                      | 1.035.964,50         | 877.628,21           |
| Sonstige Beteiligungserträge (-)                                                                            | -150.000,00          | -453,00              |
| Ertragssteueraufwand/ -ertrag (+/-)                                                                         | 327.051,82           | 0,00                 |
| Ertragsteuerzahlungen (+ / -)                                                                               | -158.477,50          | -143.596,24          |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit                                                                   | <u>2.154.899,80</u>  | <u>370.662,99</u>    |
| <b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>                                                            |                      |                      |
| Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen                                                | -175.034,94          | -949.448,34          |
| Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen                                       | -351.905,56          | -33.260,50           |
| Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen                                              | -102.364,20          | -1.721.942,87        |
| Ein- und Auszahlungen der Darlehen an verbundenen Unternehmen                                               | -6.671.686,20        |                      |
| Erhaltene Zinsen (+)                                                                                        | 0,00                 | 236.606,46           |
| Erhaltene Dividenden (+)                                                                                    | 0,00                 | 80.000,00            |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit                                                                      | <u>-7.300.990,90</u> | <u>-2.388.045,25</u> |
| <b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>                                                           |                      |                      |
| Einzahlungen (+) aus Eigenkapitalzuführungen                                                                | 8.518.751,87         | 1.970.110,97         |
| Einzahlungen (+) aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von<br>(Finanz-) Krediten                   | 522.130,64           | 2.282.334,22         |
| Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten                                        | -2.877.634,12        | 0,00                 |
| Ein- und Auszahlungen von Genussrechten der sonstigen Kreditgeber                                           | 1.233.108,60         | 0,00                 |
| Gezahlte Zinsen (-)                                                                                         | -1.488.382,64        | -1.520.708,18        |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit                                                                     | <u>5.907.974,35</u>  | <u>2.731.737,01</u>  |
| <b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>                                                             |                      |                      |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds<br>(Zwischensummen 1 - 3)                                | <b>761.883,25</b>    | <b>714.354,75</b>    |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode                                                                     | <u>1.194.494,66</u>  | <u>480.139,91</u>    |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode                                                                       | <u>1.956.377,91</u>  | <u>1.194.494,66</u>  |
| <b>5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>                                                             |                      |                      |
| Liquide Mittel                                                                                              | <u>1.956.385,91</u>  | <u>1.194.494,66</u>  |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode                                                                       | <u>1.956.385,91</u>  | <u>1.194.494,66</u>  |

# DFK Deutsches Finanzkontor AG, Kaltenkirchen

## Anhang für 2019

---

### Allgemeine Hinweise

Die DFK Deutsches Finanzkontor AG hat ihren Sitz in Kaltenkirchen und ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Kiel unter der Nummer HRB 6936 eingetragen.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzierungsrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des AktG und der Satzung aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für mittelgroße Kapitalgesellschaften im Sinne des § 267 Abs. 2 HGB.

Ab 2019 erfolgte die Aufstellung des Jahresabschlusses unter der Beachtung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Für die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Der Gesellschaftsvertrag enthält keine ausdrücklichen Bestimmungen über anzuwendende Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften.

Die Gesellschaft hat von den Aufstellungserleichterungen der §§ 286, 288 HGB zulässigerweise Gebrauch gemacht.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach gesetzlichen Vorschriften bei den Positionen der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt.

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

#### 1. Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Die immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten-bzw. Herstellungskosten vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen ausgewiesen. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen grundsätzlich pro rata temporis unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer.



Für die erworbenen Geschäfts- oder Firmenwerte wird eine Nutzungsdauer von 15 Jahren zugrunde gelegt.

Außerplanmäßige Abschreibungen werden gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB bei Vorliegen einer dauerhaften Wertminderung auf den niedrigeren beizulegenden Wert zum Bilanzstichtag vorgenommen. Beim Wegfall des Abschreibungsgrundes erfolgt gemäß § 253 Abs. 5 Satz 1 HGB eine Wertaufholung bis zu den fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Netto-Einzelwert von EUR 800,00 sind im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben bzw. als Aufwand erfasst worden; ihr sofortiger Abgang wurde unterstellt.

Geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Wert über EUR 800,00 liegt, werden grundsätzlich pro rata temporis unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.

## **2. Finanzanlagen**

Die Beteiligungen sind mit den Anschaffungskosten bzw. den niedrigeren beizulegenden Werten angesetzt. Dem Wertaufholungsgebot wird durch Zuschreibung Rechnung getragen. Die Ausleihungen werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt.

## **3. Vorräte**

Die Vorräte werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. zu den niedrigeren Marktpreisen angesetzt.

## **4. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Für zweifelhafte Forderungen werden angemessene Einzelwertberichtigungen gebildet, das allgemeine Kreditrisiko ist durch pauschale Abschläge berücksichtigt. Langfristige unverzinsliche oder niedrig verzinsliche Forderungen sind zum Barwert bewertet.

## **5. Liquide Mittel**

Die liquiden Mittel werden zum Nennwert angesetzt.

## **6. Rechnungsabgrenzungsposten**

Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwendungen für einen bestimmten Zeitraum danach darstellen.

## **7. Eigenkapital**

Bei den Genussrechten handelt es sich um vinkulierte Namens-Genussrechte zu je 10,00 €. 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.

## **8. Rückstellungen**

Die Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung für ungewisse Verbindlichkeiten sowie für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrags gebildet. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt und eine Abzinsung am Bilanzstichtag vorgenommen. Als Abzinsungssätze werden die den Restlaufzeiten der Rückstellungen entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssätze der vergangenen sieben Geschäftsjahre verwendet, wie sie von der Deutschen Bundesbank gemäß Rückstellungsabzinsungsverordnung monatlich ermittelt und bekannt gegeben werden.

## 9. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

## Erläuterungen zur Bilanz

### 1. Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist dem nachfolgend aufgeführten Anlagenspiegel zu entnehmen.

Der wesentliche Teil vom Abgang des Anlagevermögens resultiert aus der Veräußerung der Anlage Casa Blanca mit dem Vertrag vom 30. Dezember 2019 an Travel Brasil GmbH.

In den Abschreibungen auf Sachanlagen sind keine außerplanmäßigen Abschreibungen enthalten.

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 im Vorjahr unter Ausleihungen an verbundene Unternehmen ausgewiesenen Beträge in Höhe von TEUR 17.486 werden im Geschäftsjahr unter Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 24.158 ausgewiesen.

Mit dem Kaufvertrag vom 09.12.2019 wurde im Geschäftsjahr eine Beteiligung an der DFK Nord AG, Kaltenkirchen, in Höhe von TEUR 100 erworben.

### 2. Angaben zum Anteilsbesitz

| Name , Sitz                   | Währung | Beteiligung<br>% | Eigenkapital<br>in TEUR | Ergebnis<br>in TEUR |
|-------------------------------|---------|------------------|-------------------------|---------------------|
| MIAG GmbH, Kaltenkirchen      | EUR     | 100              | 227                     | 145                 |
| Immo-Nord GmbH, Kaltenkirchen | EUR     | 100              | 147                     | 14                  |
| DFK Nord AG, Kaltenkirchen    | EUR     | 51               | 175                     | 21                  |

### **3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

In den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr von TEUR 7.597 (i. Vj. TEUR 237) enthalten. Im Wesentlichen resultiert die langfristige Forderung aus dem Verkauf der Anlage Casa Blanca.

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen TEUR 7.386 (i. Vj. TEUR 7.945) sowie Forderungen aus dem Cash Pool in Höhe von TEUR 24.158 (i. Vj. 0) enthalten. Im Vorjahr wurden die Forderungen aus dem Cash Pool unter Ausleihungen an verbundene Unternehmen ausgewiesen.

### **4. Liquide Mittel**

Die liquiden Mittel bestehen im Wesentlichen aus Guthaben bei Kreditinstituten. Die Notaranderkonten weisen den Betrag in Höhe von TEUR 1.344 aus.

### **5. Rechnungsabgrenzungsposten**

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten enthalten abgegrenzte Mietgarantien gegenüber MIAG GmbH, Kaltenkirchen in Höhe von TEUR 11 (i. Vj TEUR 43) sowie abgegrenzte bezahlte Provisionen in Höhe von TEUR 210.

### **6. 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 42.732 (i. Vj. TEUR 35.074) eingezahlt. Diese Genussrechte haben eine Mindestlaufzeit von fünf Jahren.

Die Hauptversammlung vom 15. Juli 2019 hat beschlossen den Vorjahresüberschuss von TEUR 558 in die Gewinnrücklagen einzustellen. Somit sind die Gewinnrücklagen von TEUR 2.379 auf TEUR 2.937 angestiegen.

### **7. Sonstige Rückstellungen**

In den sonstigen Rückstellungen sind Rückstellungen für Verkaufskosten in Höhe von TEUR 60, für Sanierungs- und Reparaturkosten von TEUR 725, für Abschluss- und Prüfungskosten von TEUR 50 sowie personalbezogene Rückstellungen von TEUR 68 enthalten.

### **8. Steuerrückstellungen**

Die Steuerrückstellungen betreffen Gewerbe- und Körperschaftsteuer 2019.

## 9. Verbindlichkeiten

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten und die Besicherung der Verbindlichkeiten sind im Verbindlichkeitspiegel im Einzelnen dargestellt.

|                                                        | Gesamt        | Restlaufzeit |               |              | gesichert mit |
|--------------------------------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
|                                                        |               | bis 1 Jahr   | 1 bis 5 Jahre | über 5 Jahre |               |
|                                                        |               | TEUR         | TEUR          | TEUR         |               |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten        | 1.504.180,45  | 345.852,91   | 261.324,45    | 897.003,09   | GPR*          |
| <i>im Vorjahr</i>                                      | 3.859.683,93  | 640.829,40   | 2.343.416,29  | 875.438,24   |               |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern    | 3.848.427,96  | 0,00         | 0,00          | 3.848.427,96 |               |
| <i>im Vorjahr</i>                                      | 2.625.864,84  | 0,00         | 0,00          | 2.625.864,84 |               |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen    | 516.953,88    | 516.953,88   | 0,00          | 0,00         |               |
| <i>im Vorjahr</i>                                      | 138.877,08    | 138.877,08   | 0,00          | 0,00         |               |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 746.822,71    | 746.822,71   | 0,00          | 0,00         |               |
| <i>im Vorjahr</i>                                      | 866.669,39    | 866.669,39   | 0,00          | 0,00         |               |
| 4. Sonstige Verbindlichkeiten                          | 4.058.033,07  | 4.058.033,07 | 0,00          | 0,00         |               |
| <i>im Vorjahr</i>                                      | 2.622.601,08  | 2.622.601,08 | 0,00          | 0,00         |               |
| - davon aus Steuern                                    | 43.688,11     | 43.688,11    | 0,00          | 0,00         |               |
| <i>im Vorjahr</i>                                      | 14.740,83     | 14.740,83    | 0,00          | 0,00         |               |
| - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit              | 758,48        | 758,48       | 0,00          | 0,00         |               |
| <i>im Vorjahr</i>                                      | 4.639,41      | 4.639,41     | 0,00          | 0,00         |               |
|                                                        | 10.674.418,07 | 5.667.662,57 | 261.324,45    | 4.745.431,05 |               |
|                                                        | 10.113.696,32 | 4.268.976,95 | 2.343.416,29  | 3.501.303,08 |               |

\*GPR- Die Bankdarlehen sind mit kreditüblichen Grundpfandrechten sowie selbstschuldnerischen Bürgschaften des Gesellschafters der DFK Vertrieb e.K. belegt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen wie im Vorjahr Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse sind im Einzelnen wie folgt dargestellt:

|                                        | 2019          | 2018          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
|                                        | TEUR          | TEUR          |
| Immobilienverkäufe                     | 12.769        | 4.876         |
| Projektierung                          | 5.595         | 5.477         |
| Erhaltene Provisionen                  | 2.229         | 665           |
| Erträge aus Vermietung und Verpachtung | 244           | 634           |
| Erträge aus Agio                       | 116           | 173           |
| Gesamt                                 | <u>20.953</u> | <u>11.825</u> |

## 2. Sonstige betriebliche Erträge

Periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 215 ergaben sich im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen (i. Vj. TEUR 209).

## 3. Erträge aus Beteiligungen

Die Erträge aus Beteiligungen betreffen ausschließlich verbundene Unternehmen.

## 4. Zinserträge und Zinsaufwendungen

In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind Zinsen in Höhe von TEUR 2.363 von verbundenen Unternehmen erhalten. Im Vorjahr wurden vergleichbare Zinsen in Höhe von TEUR 1.909 unter Erträgen aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens ausgewiesen.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Zinsen in Höhe von TEUR 0 (i. Vj. 1) an verbundene Unternehmen bezahlt.

In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind Zinsen aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 4 (i. Vj. TEUR 0) enthalten.

## Nachtragsbericht

Ereignisse von wesentlicher Bedeutung traten nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 nicht ein.

## Sonstige Angaben

### 1. Außerbilanzielle Geschäfte

Weitere wesentliche zur Beurteilung der Finanzlage notwendige Geschäfte, die nicht in der Bilanz enthalten sind, wurden nicht getätigt.

### 2. Angaben zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen bestehen insbesondere innerhalb der DFK Konzerngesellschaften. Die Geschäfte erfolgen zu marktüblichen Bedingungen.

### 3. Mitarbeiter

Die durchschnittliche Anzahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer (Umgerechnet auf Vollzeit) betrug:

|                           | 2019  | 2018  |
|---------------------------|-------|-------|
| Kaufmännische Angestellte | 32    | 23    |
| Auszubildende             | 4     | 3     |
|                           | <hr/> | <hr/> |
|                           | 36    | 26    |

### 4. Abschlussprüfer Honorar

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar nach § 285 Nr. 17 HGB ist im Konzernabschluss des Deutschen Finanzkontor Valeri Spady e. K., Kaltenkirchen, enthalten.

### 5. Vorstand

- Valeri Spady (Vorsitzender), Bank- und Versicherungsbetriebswirt, Kaltenkirchen
- Andreas Hettich, Sozialversicherungsfachmann, Vellmar
- Waldemar Spady, Dipl.-Betriebswirt, Quickborn
- Vitali Bühler, Finanzkaufmann, Mainburg

Die Gesamtbezüge des Vorstandes betragen im Geschäftsjahr TEUR 375.

### 6. Aufsichtsrat

- Eduard Schmidt (Vorsitzender)
- Sergej Wagner (stellv. Vorsitzender)
- Egor Spady

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich in 2019 auf TEUR 23.

### 7. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt in Übereinstimmung mit dem Aufsichtsrat vor, den Jahresüberschuss von TEUR 552 in die Gewinnrücklagen einzustellen.

Kaltenkirchen, den 31.03.2020

DFK Deutsches Finanzkontor AG

V. Spady    A. Hettich    W. Spady    V. Bühler

**DFK Deutsches Finanzkontor AG, Kalkalkirchen**  
**Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagevermögen) im Geschäftsjahr 2019**

|                                                                                                                                            | 01.01.2019    |            | 31.12.2019   |                | 01.01.2019   |              | 31.12.2019 |              | 31.12.2019 |              | 31.12.2018    |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|--------------|----------------|--------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|---------------|-----|
|                                                                                                                                            | EUR           | EUR        | EUR          | EUR            | EUR          | EUR          | EUR        | EUR          | EUR        | EUR          | EUR           | EUR |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                                                                                                |               |            |              |                |              |              |            |              |            |              |               |     |
| 1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 58.028,60     | 351.905,56 | 7.727,30     | 0,00           | 402.206,86   | 20.033,60    | 41.068,56  | 7.719,30     | 53.382,86  | 348.824,00   | 37.995,00     |     |
| 2. Geschäfts- oder Firmenwert                                                                                                              | 166.000,00    | 0,00       | 0,00         | 0,00           | 166.000,00   | 83.963,00    | 11.072,00  | 0,00         | 95.035,00  | 70.965,00    | 82.037,00     |     |
|                                                                                                                                            | 224.028,60    | 351.905,56 | 7.727,30     | 0,00           | 568.206,86   | 103.996,60   | 52.140,56  | 7.719,30     | 148.417,86 | 419.789,00   | 120.032,00    |     |
| <b>II. Sachanlagen</b>                                                                                                                     |               |            |              |                |              |              |            |              |            |              |               |     |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken                                    | 10.864.908,11 | 104.536,79 | 8.294.652,06 | 0,00           | 2.674.792,84 | 1.132.464,85 | 188.294,79 | 1.253.331,91 | 67.427,73  | 2.607.365,11 | 9.732.443,26  |     |
| 2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                                                                                      | 486.265,42    | 70.498,15  | 133.407,40   | 0,00           | 423.356,17   | 395.017,93   | 75.242,15  | 140.839,91   | 329.420,17 | 93.936,00    | 98.735,00     |     |
|                                                                                                                                            | 11.351.173,53 | 175.034,94 | 8.428.059,46 | 0,00           | 3.098.149,01 | 1.527.482,78 | 263.536,94 | 1.394.171,82 | 396.847,90 | 2.701.301,11 | 9.831.178,26  |     |
| <b>III. Finanzanlagen</b>                                                                                                                  |               |            |              |                |              |              |            |              |            |              |               |     |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen                                                                                                      | 50.000,00     | 100.000,00 | 0,00         | 0,00           | 150.000,00   | 0,00         | 0,00       | 0,00         | 0,00       | 150.000,00   | 50.000,00     |     |
| 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen                                                                                                  | 17.486.183,23 | 0,00       | 0,00         | -17.486.183,23 | 0,00         | 0,00         | 0,00       | 0,00         | 0,00       | 0,00         | 17.486.183,23 |     |
| 3. Wertpapiere des Anlagevermögens                                                                                                         | 81.200,28     | 2.364,20   | 0,00         | 0,00           | 83.564,48    | 0,00         | 0,00       | 0,00         | 0,00       | 83.564,48    | 81.200,28     |     |
|                                                                                                                                            | 17.617.383,51 | 102.364,20 | 0,00         | -17.486.183,23 | 233.564,48   | 0,00         | 0,00       | 0,00         | 0,00       | 233.564,48   | 17.617.383,51 |     |
|                                                                                                                                            | 29.192.585,64 | 629.304,70 | 8.435.786,76 | -17.486.183,23 | 3.899.920,35 | 1.631.479,38 | 315.677,50 | 1.401.891,12 | 545.265,76 | 3.354.654,59 | 27.568.593,77 |     |

# DFK DEUTSCHES FINANZKONTOR AG

## LAGEBERICHT FÜR 2019

---

### 1. Überblick über Geschäftstätigkeit und Rahmenbedingungen

#### 1.1. Entwicklung der Gesamtwirtschaft und der Branche

Mit einem Zuwachs von 8,7% gegenüber dem Vorjahr an Bauvolumen ist und bleibt die Bauwirtschaft ein wesentlicher Bestandteil der deutschen Wirtschaft. Speziell die Wohnungsbaubranche zeichnet einen Zuwachs in Höhe von 4,0% im Geschäftsjahr 2019. Dieser Trend soll in 2020 mit 3,0% Zuwachs anhalten.

Somit bleibt die Baubranche deutlich aufwärtsgerichtet. Die Kapazitätsauslastung ist auch dieses Jahr, nachhaltig auch durch den Fachkräftemangel, an der Kapazitätsgrenze.

Der deutsche Immobilienmarkt ist zwischenzeitlich auch in B-Lagen für internationale Anleger interessant geworden, da die Metropolimmoien ausverkauft oder zu hochpreisig ausfallen. Mit Wachstumsraten von 3,9% an Bauinvestitionen im Jahr 2019 und weiteren 4,8% im ersten Quartal 2020 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. Besonders durch die zurzeit herrschenden Unsicherheiten bezüglich der Corona-Pandemie, sind die Investitionen in die Immobilien als wertbeständige Anlage attraktiv.

In den Großstädten Deutschlands sowie deren Umland herrscht eine Wohnungsknappheit, wodurch der deutsche Wohnungsmarkt unverändert von Angebotsmieten geprägt ist. Im abgelaufenen Jahr sind die Mietpreise auf dem Immobilienmarkt weiter, zwar langsamer als im Vorjahr, angestiegen, doch nach wie vor geht der Trend nach oben. Die Mietpreise werden 2020 erneut steigen, besonders in den Metropolen ist knapper Wohnraum begehrt. Davon profitieren auch Randgebiete, in denen die 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 einer weiter steigenden 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 in 2014 sowie der stark umkämpfte Markt der Bestandsimmobilien hat im Jahr 2019 weiter dazu geführt, die Neubautätigkeit zu forcieren. Die DFK AG hat 2019 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, das etablierte Know-how in der Projektierung und die Verwaltung zur Verfügung stellte.

Die Gesellschaft platziert seit 2006 Genussrechte mit einer bis zu 7 %-igen jährlichen Verzinsung und einem Emissionsvolumen von TEUR 60.000. Im Jahr 2014 erfolgte eine von der BaFin gebilligte Neuemission von zusätzlichen TEUR 50.000 mit verschiedenen Anlagentypen. Die Mindestvertragsdauer bei der Neuemission, die sich auf drei 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 erfolgte im Dezember 2017 eine von der BaFin gebilligte Neuemission von TEUR 20.000.

Der Vertrieb von Immobilien und Genussrechten wird fast ausschließlich durch das Vertriebsnetz der „Deutsches Finanzkontor Valeri Spady e.K.“ sowie der DFK Nord AG 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 Schulung 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**

Seit 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. 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**

Mit dem Vertrag vom 30. Dezember 2019 wurde die Hotelanlage Casa Blanca an die Travel Brasil GmbH veräußert.

### **Holding**

Die DFK AG hält mehrere 100%-ige Beteiligungen an Kapitalgesellschaften:

#### a) MIAG GmbH

Die MIAG GmbH verwaltet mehr als 2.000 Eigentumswohnungen und übernimmt die 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 Grundstückes mit 63 Neubauwohnungen hat die Immo-Nord GmbH die DFK Bau GmbH beauftragt. Die DFK Bau hat Ende 2017 mit der Bebauung des Grundstückes begonnen. Das Projekt wurde in der ersten Hälfte 2019 fertiggestellt und an die Käufer übergeben.

#### c) DFK Nord AG

Im Rahmen einer Kapitalerhöhung hat sich die DFK AG an der DFK Nord AG beteiligt und hält nun 51% der Anteile an der Gesellschaft.

Zu der Geschäftstätigkeit der DFK Nord AG gehört der Vertrieb von Immobilien und Anlageprodukte der DFK Gruppe.

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. Wirtschaftsbericht

### 2.1. Ertragslage

Im Jahr 2019 entwickelten sich die Leistungsdaten der DFK AG positiv. Es wurden insgesamt 166 Wohnungen veräußert. Vor diesem Hintergrund sind die Umsatzerlöse der DFK AG um mehr als 77 % auf TEUR 20.953 angestiegen und übertrafen damit den Vorjahreswert von TEUR 11.825 um TEUR 9.128.

Alle Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2019 betreffen Geschäfte im Inland.

| <b>Umsatzerlöse, TEUR</b> | <b>Berichtsjahr</b> | <b>Vorjahr</b> | <b>Veränderung</b> |
|---------------------------|---------------------|----------------|--------------------|
| Immobilienverkäufe        | 12.769              | 4.876          | +7.893             |
| Projektierungserlöse      | 4.783               | 3.739          | +1.044             |
| Provisionserlöse          | 2.229               | 665            | +1.564             |
| Dienstleistungserlöse     | 808                 | 1.738          | -930               |
| Mieteinnahmen             | 244                 | 274            | -30                |
| Sonstige Erlöse           | 120                 | 533            | -413               |
| <b>Gesamterlöse</b>       | <b>20.953</b>       | <b>11.825</b>  | <b>+9.128</b>      |

Der Anstieg der Umsatzerlöse resultiert aus der Ausweitung der Aktivitäten bei der DFK AG. Die Mehrumsätze betreffen im Wesentlichen die Erlöse aus Immobilienverkäufen von Altbauten. Der Umsatz aus Immobilienverkäufen belief sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf TEUR 12.769, was dem Zuwachs von TEUR 7.893 entspricht. Ursächlich hierfür waren insbesondere die Immobilienverkäufe in Hammelburg. Ein starker Anstieg von TEUR 1.564 ist auch bei den Provisionserlösen (Maklergeschäft) zu verzeichnen, sowie von TEUR 1.044 bei den Erlösen aus der Projektierung aufgrund des insgesamt gestiegenen Neubauvolumens im Verbundbereich. Dagegen sind die Erlöse aus den Dienstleistungserträgen aufgrund der Veräußerung von Bergkamen im Jahr 2018 im abgelaufenen Geschäftsjahr auf TEUR 808 zurückgegangen.

Der Rohertrag, unter der Berücksichtigung der Bestandsveränderung, ist von TEUR 3.767 im Vorjahr um TEUR 677 auf TEUR 4.444 angestiegen.

Die Bruttomarge beträgt im Geschäftsjahr 21 % (i.Vj. 32%). Damit sind die direkten Einsatzkosten im Geschäftsjahr höher ausgefallen als im Vorjahr. Der wesentliche Grund hierfür liegt in den weiterhin sinkenden Margen im Altbaubereich, gleichbleibenden Kosten des Vertriebs und gestiegenen Kosten der Sanierungen. Des

Weiteren haben sich die bereits in 2019 beurkundeten wesentlichen Verkäufe ertragswirksam erst in 2020 realisiert, was die Bruttomarge und das Ergebnis des Jahres 2019 entsprechend beeinflusst hat.

Die DFK AG richtet die Personalbestandsentwicklung an der wirtschaftlichen Entwicklung der Unternehmungen aus. Ziel ist es, die Dienstleistungen überwiegend mit eigenem Personal zu erbringen. Zum Jahresende 2019 beschäftigte die DFK AG insgesamt 60 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich die Zahl um 11 Personen bzw. um 22,4 %. Somit sind die Personalaufwendungen hauptsächlich durch die Mehranstellungen der Mitarbeiter im Geschäftsjahr 2019 von TEUR 1.014 auf TEUR 1.668 (+ 64%) angestiegen.

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen von TEUR 328 resultiert im Wesentlichen aus höheren Rechts- und Beratungskosten (TEUR +94), Fahrzeugkosten (TEUR +54) und Werbe- und Reisekosten (TEUR +58).

Der Abschreibungsaufwand hat sich mit TEUR 316 geringfügig um TEUR 37 gegenüber dem Vorjahr erhöht (i. Vj. TEUR 279).

Aufgrund der erläuterten Effekte ist das Betriebsergebnis vor Steuern und Zinsen nur geringfügig verändert (EBIT) bei TEUR 1.765 (i. Vj. TEUR 1.934).

Der Aufwand aus dem Finanzergebnis erhöhte sich um TEUR 317 bzw. 10,3 % auf TEUR 3.407 (i. Vj. TEUR 3.090). Hierzu trugen im Wesentlichen die höheren Zinsen auf gezeichnete Genussrechte in Höhe von TEUR 3.293 (i. Vj. TEUR 3.004) bei. Das Beteiligungsergebnis beträgt im Geschäftsjahr 2019 TEUR 150 und resultiert aus der Ausschüttung der MIAG GmbH. Die weiteren Erträge aus dem Finanzergebnis sind auf TEUR 2.371 (i. Vj. TEUR 2.028) angestiegen. Somit hat sich das Finanzergebnis von TEUR -886 gegenüber dem Vorjahr (i. Vj. TEUR -1.062) insgesamt um TEUR 176 (+ 16,6%) verbessert, blieb aber nichtsdestotrotz negativ.

Das Geschäftsjahr 2019 wurde mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 552 gegenüber dem Vorjahr mit T€ 559 abgeschlossen.

## 2.2 Vermögenslage

Die Bilanzsumme der DFK AG hat sich zum 31. Dezember 2019 gegenüber dem Vorjahr um insgesamt TEUR 8.540 auf TEUR 58.283 erhöht.

| Bilanzstruktur, TEUR              | Berichtsjahr  | %            | Vorjahr       | %            |
|-----------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| Langfristiges Vermögen            | 9.062         | 15,5         | 27.569        | 55,4         |
| Kurzfristiges Vermögen            | 49.221        | 84,5         | 22.174        | 44,6         |
| <b>Aktiva</b>                     | <b>58.283</b> | <b>100,0</b> | <b>49.743</b> | <b>100,0</b> |
| Eigenkapital                      | 46.335        | 79,5         | 38.125        | 76,6         |
| Lang- und mittelfristige Schulden | 5.007         | 8,6          | 5.845         | 11,7         |
| Kurzfristige Schulden             | 6.941         | 11,9         | 5773          | 11,6         |
| <b>Passiva</b>                    | <b>58.283</b> | <b>100,0</b> | <b>49.743</b> | <b>100,0</b> |

Auf der Aktivseite der Bilanz sind die langfristigen Vermögenswerte um TEUR 24.214 zurückgegangen. Der Rückgang ergibt sich größtenteils aus den im Vorjahr unter Ausleihungen an verbundene Unternehmen ausgewiesene Beträge in Höhe von TEUR 17.486, die im Geschäftsjahr 2019 unter Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 23.759 ausgewiesen werden. Ausleihungen an verbundene Unternehmen erhöhten sich in Folge der Ausweitung des Verbundgeschäftes. Außerdem ist das langfristige Vermögen durch Immobilienveräußerungen (Abgangswert TEUR 8.295) im Geschäftsjahr 2019 beeinflusst. Gegenläufig entwickelten sich die immateriellen Vermögenswerte mit einem Anstieg in Höhe von TEUR 300. Der Anstieg resultiert aus einem Erwerb von Lizenzen. Die Buchwerte von Anteilen an verbundenen Unternehmen von TEUR 50 sind durch die Beteiligung an der DFK Nord AG, Kaltenkirchen auf TEUR 150 angestiegen. Durch die Veräußerung der Hotelanlage Casa Blanca im Geschäftsjahr 2019 ergeben sich langfristige Forderungen in Höhe von TEUR 5.707.

Der Anstieg der kurzfristigen Vermögenswerte um TEUR 27.047 resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der Forderungen gegen verbundene Unternehmen (TEUR +22.759). Außerdem ist ein Anstieg in Höhe von TEUR 3.612 bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten zu verzeichnen. Gegenläufig ist die Verringerung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen um TEUR 1.575 sowie Forderungen aus Grundstücksverkäufen um TEUR 1.087 zu verzeichnen.

Auf der Passivseite hat sich das Eigenkapital gegenüber dem Vorjahr um TEUR 8.210 auf TEUR 46.335 erhöht. Die Erhöhung ist im Wesentlichen auf die Nettoveränderung des Genussrechtskapitals von TEUR 7.658 zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2019 erhöhte sich leicht auf 79,5 % (im Vorjahr: 76,6 %).

Die lang- und mittelfristigen Schulden haben sich um TEUR 838 auf TEUR 5.007 reduziert. Der Rückgang ergab sich im Wesentlichen aus der vorzeitigen Tilgung der mittelfristigen Darlehen in Höhe von TEUR 2.061 bei Kreditinstituten. Gegenläufig bezeichnete man den Anstieg der langfristigen Verbindlichkeiten aus den Genussrechten in Höhe von TEUR 1.223 auf TEUR 3.848.

Die Zunahme der kurzfristigen Schulden um TEUR 1.168 auf TEUR 6.941 resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Zinsverbindlichkeiten aus Genussrechten.

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 2019 TEUR 42.281 (i. Vj. TEUR 16.401).

### 2.3 Finanzlage

Die DFK AG schließt das Geschäftsjahr mit dem **Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit** in Höhe von TEUR +2.155 (i. Vj. TEUR 371). Ursächlich für den Anstieg war die Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowohl gegen Dritte als auch gegen verbundene Unternehmen.

Der **Cashflow aus Investitionstätigkeit** betrug TEUR -7.301 (i.Vj. TEUR -2.388) und ist im Wesentlichen auf die Auszahlung der Darlehen an verbundenen Unternehmen zur Investitionstätigkeit zurückzuführen (TEUR -6.672).

Der **Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit** betrug TEUR +5.908 (i.Vj. TEUR +2.817). Die Kapitalzuführung aus Genussrechten belief sich im Geschäftsjahr 2019 auf Netto (Saldo aus Ein- und Auszahlungen) TEUR +9.752 (Im Vorjahr: TEUR +1.970). Weiterhin wurden die Finanzkredite in Höhe von TEUR 2.878 getilgt. Die Zinszahlungen an Genussrechtsinhaber und Kreditinstitute waren in Höhe von TEUR -1.488 (TEUR - 1.521) zu verzeichnen.

Die gesamte **Nettoveränderung** der Liquididen Mittel beträgt demnach TEUR +762 und führt zum 31. Dezember 2019 zu einem Bestand an Zahlungsmitteln von TEUR 1.956 (i. Vj. TEUR 1.194). 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

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.

#### 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 um ein weiteres Geschäftsfeld erweitert.

Das Ertrags- und Liquiditätsrisiko für die Hotelanlage Casa Blanca, resultierend aus den Strukturanpassungen der brasilianischen Wirtschaft, entfällt zum 31.12.2019 durch die Veräußerung der Anlage. 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. 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. 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 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 entsprechende 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.

### **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- und Liquiditätsrisiken**

Die DFK AG erzielt Zuflussüberschüsse aus der Ausgabe von Genussrechtspapieren. Dadurch ist 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 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. Weiterhin kann die Gesellschaft auf die günstigen Finanzierungen für Immobilienprojekte bei den Banken zugreifen, die regelmäßig deutlich unter der Maximalverzinsung der Genussrechte liegen.

## **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 der 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 die 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 wiederum 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 bekommen. 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

Die Folgen der Corona-Pandemie wirken sich auf die Immobilienbranche, wie auf die sämtlichen Wirtschaftsbereiche, aus. Der Immobilienmarkt entwickelte sich noch im vierten Quartal des Geschäftsjahres 2019 sehr positiv, mit einer landesweiten Zunahme der Preise für das Wohneigentum um 5,7% gegenüber dem Vorjahr. Die Baubranche verzeichnete noch im Januar 2020 mit 6,4 Mrd. EUR den höchsten Auftragseingang aller Zeiten. Solcher Trend ist für 2020 aufgrund der Corona-Pandemie nicht zu erwarten.

Am stärksten sind die Auswirkungen auf den Hotelsektor zu beobachten, die Auslastungsquote ist deutlich rückläufig. Ebenfalls sind die Immobilien des Einzelhandels stark betroffen. Ohne staatliche Unterstützung werden viele insolvent. Dagegen sind die Wohnimmobilien am geringsten von den Folgen der Corona-Pandemie betroffen. Die Angst vor Arbeitslosigkeit und die Kurzarbeit bewegt die Käufer der Immobilien im Moment zwar zu etwas Zurückhaltung. Da aber die Immobilie eine der wertstabilsten Geldanlagen ist, ist sie in Krisenzeiten eine attraktive Investition. Außerdem herrscht in deutschen Großstädten sowie deren Umland weiterhin eine Wohnknappheit.

Die Preise für die Wohnimmobilien sinken in Deutschland basierend auf Umfragen und diversen Studien höchstwahrscheinlich nicht. Die auf dem niedrigsten Rekordniveau befindlichen Bauzinsen bremsen den Preisverfall ab und die Belastungen für einen Erwerb der Immobilien halten sich in Grenzen. Dadurch werden die Immobilien im Vergleich zu den anderen Anlagen für die Anleger attraktiver.

In der Baubranche könnte es möglicherweise zu Verzögerungen auf den Baustellen kommen. Diese werden durch Lieferengpässe oder aber durch die fehlenden Bauarbeiter verursacht. Nichtsdestotrotz sind die Auftragsbücher gut gefüllt.

Insgesamt gilt, die Folgen und das Ausmaß der Auswirkungen durch die Corona-Pandemie, hängen sehr stark von der Dauer der Pandemie ab. Allerdings durch das Verlangen der Deutschen nach werthaltigen Anlagen, können die Unsicherheiten aufgrund der Corona-Pandemie auch als eine Chance für die Wohnimmobilienbranche angesehen werden.

Das erste Quartal des Jahres 2020 hat sich für die DFK AG in Bezug auf das Neugeschäft sowie die Akquise sehr gut entwickelt. Die Auftragslage der DFK Gruppe im Neubau- und Sanierungsgeschäft ist bis mindestens 2023 gesichert. Die Entwicklung des Neubaugeschäfts und der Auftragslage im DFK Verbund hat sich im ersten Quartal des Jahres 2020 ebenfalls sehr gut entwickelt und konnte durch mehrere Neuakquisitionen und Partnerschaften weiter ausgebaut werden. Die Anzahl der Verkäufe in der DFK Gruppe ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum erneut angestiegen. Die Ertragslage von der DFK AG wird kurz bis mittelfristig davon profitieren.

Durch die fast ausschließliche Konzentration der DFK Gruppe auf das Wohnungssegment in den guten Lagen, erwartet die DFK AG keine wesentliche mittel- bis langfristige Auswirkung der Corona Krise auf das Kerngeschäft. Kurzfristig kann es zum Rückgang der Nachfrage nach Bestands- und Neubauimmobilien sowie Mietinteressenten im Neubaubereich kommen. Die meisten Bauvorhaben sind durch die Banken durchfinanziert und können und werden weitergebaut. Des Weiteren sind diverse Bauvorhaben bereits teilweise oder vollständig abverkauft.



Aufgrund der weiterhin niedrig bleibenden Zinsen und der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien und sicheren Kapitalanlagen erwartet die DFK AG, basierend auf der derzeitigen Planung und Objekten, eine deutliche Steigerung des Umsatzes und des Jahresüberschusses für 2020. Es bestehen jedoch Unsicherheiten in Bezug auf das Anhalten der Corona Krise sowie der Nachwirkungen dieser Phase bis zum Ende des Jahres 2020.

#### **7. Zusätzliche Angaben nach § 24 Abs. 1 Satz 3 VermAniG**

a) Die Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr vom Emittenten gezahlten Vergütungen an Begünstigte betragen:

|                        |        |           |
|------------------------|--------|-----------|
| - Feste Vergütungen    | T€ 300 | Anzahl: 4 |
| - Variable Vergütungen | T€ 75  | Anzahl: 2 |

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€ 375 |
| - Mitarbeiter    | T€ 46  |

Kaltenkirchen, den 31. 03 2020

V. Spady    A. Hettich    W. Spady    V. Bühler

## **ANLAGE 7 – JAHRESABSCHLUSS SCHULDNERIN 2020**

# DFK Deutsches Finanzkontor AG Kaltenkirchen

Testatsexemplar  
Jahresabschluss und Lagebericht  
31. Dezember 2020

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

elektronische Kopie





## **Inhaltsverzeichnis**

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Rechnungslegung

Auftragsbedingungen, Haftung und Verwendungsvorbehalt

Allgemeine Auftragsbedingungen

## **Hinweis:**

Den nachfolgenden Bestätigungsvermerk haben wir, unter Beachtung der gesetzlichen und berufsständischen Bestimmungen, nach Maßgabe der in der Anlage „Auftragsbedingungen, Haftung und Verwendungsvorbehalt“ beschriebenen Bedingungen erteilt.

Falls das vorliegende Dokument in elektronischer Fassung für Zwecke der Offenlegung im Bundesanzeiger verwendet wird, sind für diesen Zweck daraus nur die Dateien zur Rechnungslegung und im Falle gesetzlicher Prüfungspflicht der Bestätigungsvermerk resp. die diesbezüglich erteilte Bescheinigung bestimmt.

20-033106

elektronische Kopie



## **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 2020, der Gewinn- und Verlustrechnung und der Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – 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 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 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 des Unternehmens;



- ▶ 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. Juni 2021

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Klimmer  
Wirtschaftsprüfer

Bykova  
Wirtschaftsprüferin



DFK Deutsches Finanzkontor AG, Kalkülärchen  
Bilanz zum 31. Dezember 2020

|                                                                                                                                           | 31.12.2020<br>EUR | 31.12.2019<br>EUR |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiva</b>                                                                                                                             |                   |                   |
| <b>A. Anlagevermögen</b>                                                                                                                  |                   |                   |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                                                                                               |                   |                   |
| 1. Einziglich erworbene Patentrechte, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 552.184,00        | 340.024,00        |
| 2. Geschäfts- oder Firmenwert                                                                                                             | 59.850,00         | 70.925,00         |
|                                                                                                                                           | 612.034,00        | 419.799,00        |
| <b>II. Sachanlagen</b>                                                                                                                    |                   |                   |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken                                   | 2.678.704,75      | 2.607.365,11      |
| 2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                                                                                     | 105.491,00        | 80.036,00         |
|                                                                                                                                           | 2.884.195,75      | 2.701.301,11      |
| <b>III. Finanzanlagen</b>                                                                                                                 |                   |                   |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen                                                                                                     | 150.000,00        | 150.000,00        |
| 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen                                                                                                 | 2.000.000,00      | 0,00              |
| 3. Wertpapiere des Anlagevermögens                                                                                                        | 54.066,00         | 87.954,48         |
|                                                                                                                                           | 2.204.066,00      | 237.954,48        |
|                                                                                                                                           | 5.500.340,70      | 3.354.054,59      |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>                                                                                                                  |                   |                   |
| <b>I. Vorräte</b>                                                                                                                         |                   |                   |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten                                                                                  | 1.460.381,19      | 7.594.143,87      |
| <b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>                                                                                  |                   |                   |
| 1. Forderungen aus Grundstücksverkäufen                                                                                                   | 0,00              | 1.786.500,00      |
| 2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                                                                                             | 1.286.411,19      | 82.722,85         |
| 3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen                                                                                               | 43.448.740,78     | 31.544.241,86     |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände                                                                                                          | 0.038.530,06      | 11.620.461,12     |
|                                                                                                                                           | 63.821.771,18     | 45.167.144,67     |
| <b>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>                                                                               | 1.912.037,44      | 1.596.305,91      |
|                                                                                                                                           | 26.590.019,81     | 54.707.643,85     |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                                                                                      | 0,00              | 220.876,20        |
|                                                                                                                                           | 62.490.369,07     | 68.283.174,64     |
| <b>Passiva</b>                                                                                                                            |                   |                   |
| <b>A. Eigenkapital</b>                                                                                                                    |                   |                   |
| <b>I. Gezeichnetes Kapital</b>                                                                                                            | 100.000,00        | 100.000,00        |
| <b>II. Gewinnrücklagen</b>                                                                                                                |                   |                   |
| 1. Gesetzliche Rücklage                                                                                                                   | 13.807,22         | 13.807,22         |
| 2. Andere Gewinnrücklagen                                                                                                                 | 3.489.062,57      | 2.937.439,15      |
|                                                                                                                                           | 3.502.869,79      | 2.951.246,37      |
| <b>III. Bilanzgewinn</b>                                                                                                                  | 72.066,28         | 451.063,42        |
| <b>IV. Genussscheinkapital</b>                                                                                                            | 46.686.273,00     | 42.732.362,99     |
|                                                                                                                                           | 49.361.201,07     | 46.333.672,78     |
| <b>B. Rückstellungen</b>                                                                                                                  |                   |                   |
| 1. Steuerrückstellungen                                                                                                                   | 128.313,51        | 360.000,64        |
| 2. Sonstige Rückstellungen                                                                                                                | 105.086,83        | 955.599,15        |
|                                                                                                                                           | 234.300,34        | 1.275.409,79      |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>                                                                                                               |                   |                   |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                                                                                           | 3.441.501,60      | 1.594.100,45      |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern                                                                                       | 4.064.132,20      | 3.048.427,06      |
| 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                                                                       | 246.238,18        | 516.603,88        |
| 4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen                                                                                    | 138.301,12        | 746.622,71        |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten                                                                                                             | 5.014.675,13      | 4.058.033,07      |
|                                                                                                                                           | 12.894.807,69     | 10.674.419,07     |
|                                                                                                                                           | 62.490.369,07     | 68.283.174,64     |

**DFK Deutsches Finanzkontor AG, Kaltenkirchen**  
**Gewinn- und Verlustrechnung für 2020**

|                                                                                                           | 2020                | 2019                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
|                                                                                                           | EUR                 | EUR                 |
| 1. Umsatzerlöse                                                                                           | 17.009.582,82       | 20.953.185,36       |
| 2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten | -6.138.782,68       | 3.611.512,06        |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge                                                                          | <u>51.992,81</u>    | <u>253.361,04</u>   |
|                                                                                                           | 10.922.792,95       | 24.818.058,46       |
| 4. Materialaufwand                                                                                        |                     |                     |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen                                                      | 6.400.215,69        | 20.120.487,93       |
| 5. Personalaufwand                                                                                        |                     |                     |
| a) Löhne und Gehälter                                                                                     | 1.715.112,17        | 1.421.910,84        |
| b) Soziale Abgaben                                                                                        | 309.706,36          | 245.802,44          |
| 6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen               | 230.631,59          | 315.677,50          |
| 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                                     | <u>1.549.252,24</u> | <u>949.339,40</u>   |
|                                                                                                           | 10.204.918,05       | 23.053.218,11       |
| 8. Erträge aus Beteiligungen                                                                              | 0,00                | 150.000,00          |
| 9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                                                                   | 3.593.170,11        | 2.370.682,31        |
| 10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen                                                                      | <u>4.045.398,68</u> | <u>3.406.817,42</u> |
|                                                                                                           | -452.228,57         | -886.135,11         |
| 11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag                                                                  | <u>-193.551,05</u>  | <u>-327.051,82</u>  |
| 12. Ergebnis nach Steuern / Jahresüberschuss                                                              | 72.095,28           | 551.653,42          |
| 13. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr                                                                         | 551.653,42          | 558.579,14          |
| 14. Einstellung in andere Gewinnrücklagen                                                                 | <u>551.653,42</u>   | <u>558.579,14</u>   |
| 15. Bilanzgewinn                                                                                          | <u>72.095,28</u>    | <u>551.653,42</u>   |

**DFK Deutsches Finanzkontor AG, Kaltenkirchen**  
**Kapitalflussrechnung für 2020**

|                                                                                                             | 2020<br>EUR          | 2019<br>EUR          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>                                                         |                      |                      |
| Periodenergebnis                                                                                            | 72.085,28            | 551.653,42           |
| Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens                                   | 230.631,59           | 315.677,50           |
| Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen                                                                  | -794.365,49          | -186.331,57          |
| Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)                                                    | 26.280,72            | -208.629,03          |
| Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen<br>aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva | 4.122.506,39         | 1.729.061,96         |
| Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten<br>aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva       | -1.111.891,29        | -1.092.446,45        |
| Gewinne (-) / Verluste (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens                              | 18.423,82            | -8.624,85            |
| Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)                                                                      | 446.887,57           | 1.035.964,50         |
| Sonstige Beteiligungserträge (-)                                                                            | 0,00                 | -150.000,00          |
| Ertragssteueraufwand/ -ertrag (+/-)                                                                         | 193.551,05           | 327.051,82           |
| Ertragsteuerzahlungen (+) / -)                                                                              | -579.998,97          | -158.477,50          |
| <b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>                                                            | <b>2.624.330,47</b>  | <b>2.154.899,80</b>  |
| <b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>                                                            |                      |                      |
| Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen                                                | -120.815,50          | -175.034,94          |
| Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen                                       | -303.432,43          | -351.905,56          |
| Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen                                              | -2.000.000,00        | -102.364,20          |
| Ein- und Auszahlungen der Darlehen an verbundenen Unternehmen                                               | -3.459.406,94        | -6.671.686,20        |
| Erhaltene Zinsen (+)                                                                                        | 727.608,76           | 0,00                 |
| Erhaltene Dividenden (+)                                                                                    | 150.000,00           | 0,00                 |
| <b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>                                                               | <b>-5.006.046,11</b> | <b>-7.300.990,90</b> |
| <b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>                                                           |                      |                      |
| Einzahlungen (+) aus Eigenkapitalzuführungen                                                                | 2.953.909,51         | 8.518.751,87         |
| Einzahlungen (+) aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von<br>(Finanz-) Krediten                   | 2.011.023,37         | 522.130,64           |
| Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten                                        | -65.580,43           | -2.877.634,12        |
| Ein- und Auszahlungen von Genussrechten der sonstigen Kreditgeber                                           | 205.684,27           | 1.233.106,60         |
| Gezahlte Zinsen (-)                                                                                         | -2.766.819,55        | -1.488.382,64        |
| <b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>                                                              | <b>2.338.217,17</b>  | <b>5.907.974,35</b>  |
| <b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>                                                             |                      |                      |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds<br>(Zwischensummen 1 - 3)                                | <b>-43.498,47</b>    | <b>761.883,25</b>    |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode                                                                     | 1.956.385,91         | 1.194.494,66         |
| <b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>                                                                | <b>1.912.887,44</b>  | <b>1.956.377,91</b>  |
| <b>5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>                                                             |                      |                      |
| Liquide Mittel                                                                                              | 1.912.887,44         | 1.956.385,91         |
| <b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>                                                                | <b>1.912.887,44</b>  | <b>1.956.385,91</b>  |

# DFK Deutsches Finanzkontor AG, Kaltenkirchen

## Anhang für 2020

---

### Allgemeine Hinweise

Die DFK Deutsches Finanzkontor AG hat ihren Sitz in Kaltenkirchen und ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Kiel unter der Nummer HRB 6936 KI eingetragen.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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 im Sinne des § 267 Abs. 2 HGB.

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte unter der Beachtung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Für die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Der Gesellschaftsvertrag enthält keine ausdrücklichen Bestimmungen über anzuwendende Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften.

Die Gesellschaft hat von den Aufstellungserleichterungen der §§ 286, 288 HGB Gebrauch gemacht.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach gesetzlichen Vorschriften bei den Positionen der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt.

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind im Vergleich zum Vorjahr unverändert geblieben.

### 1. Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Die immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten- bzw. Herstellungskosten vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen ausgewiesen. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen grundsätzlich pro rata temporis unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer.

Für die erworbenen Geschäfts- oder Firmenwerte wird eine Nutzungsdauer von 15 Jahren zugrunde gelegt.

Außerplanmäßige Abschreibungen werden gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB bei Vorliegen einer dauerhaften Wertminderung auf den niedrigeren beizulegenden Wert zum Bilanzstichtag vorgenommen. Beim Wegfall des Abschreibungsgrundes erfolgt gemäß § 253 Abs. 5 Satz 1 HGB eine Wertaufholung bis zu den fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Netto-Einzelwert von EUR 800,00 sind im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Wirtschaftsgüter, deren Wert über EUR 800,00 liegt, werden grundsätzlich pro rata temporis unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.

### 2. Finanzanlagen

Die Beteiligungen sind mit den Anschaffungskosten bzw. den niedrigeren beizulegenden Werten angesetzt. Dem Wertaufholungsgebot wird durch Zuschreibung Rechnung getragen. Die Ausleihungen werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt.

### 3. Vorräte

Die Vorräte werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. zu den niedrigeren Marktpreisen angesetzt.

### 4. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Für zweifelhafte Forderungen werden angemessene Einzelwertberichtigungen gebildet, das allgemeine Kreditrisiko ist durch pauschale Abschläge berücksichtigt, Langfristige unverzinsliche oder niedrig verzinsliche Forderungen sind zum Barwert bewertet.



## **5. Liquide Mittel**

Die liquiden Mittel werden zum Nennwert angesetzt.

## **6. Rechnungsabgrenzungsposten**

Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwendungen für einen bestimmten Zeitraum danach darstellen.

## **7. Eigenkapital**

Bei den Genussrechten handelt es sich um vinkulierte Namens-Genussrechte zu je 10,00 €. 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.

## **8. Rückstellungen**

Die Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung für ungewisse Verbindlichkeiten sowie für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrags gebildet. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt und eine Abzinsung am Bilanzstichtag vorgenommen. Als Abzinsungssätze werden die den Restlaufzeiten der Rückstellungen entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssätze der vergangenen sieben Geschäftsjahre verwendet, wie sie von der Deutschen Bundesbank gemäß Rückstellungsabzinsungsverordnung monatlich ermittelt und bekannt gegeben werden.

## **9. Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

## Erläuterungen zur Bilanz

### 1. Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist dem nachfolgend aufgeführten Anlagenspiegel zu entnehmen.

In den Abschreibungen auf Anlagevermögen sind keine außerplanmäßigen Abschreibungen enthalten.

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.

### 2. Angaben zum Anteilsbesitz

| Name, Sitz                    | Währung | Beteiligung | Eigenkapital    | Ergebnis        |
|-------------------------------|---------|-------------|-----------------|-----------------|
|                               |         | %           | 2019<br>in TEUR | 2019<br>in TEUR |
| MIAG GmbH, Kaltenkirchen      | EUR     | 100         | 354             | 137             |
| Immo-Nord GmbH, Kaltenkirchen | EUR     | 100         | 147             | 14              |
| DFK Nord AG, Kaltenkirchen    | EUR     | 51          | 175             | 21              |

### 3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr von TEUR 7.172 (i. Vj. TEUR 7.597) enthalten. Im Wesentlichen resultiert die langfristige Forderung aus dem Verkauf der Anlage Casa Blanca und ist den sonstigen Vermögensgegenständen zuzuordnen.

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen TEUR 15.630 (i. Vj. TEUR 7.386) sowie Forderungen aus dem Cash Pool in Höhe von TEUR 27.869 (i. Vj. TEUR 24.158) enthalten.

Aus Berechnung der Steuer aus Einkommen und Ertrag wurde eine Forderung gegen das Finanzamt in Höhe von TEUR 145 (i.Vj. TEUR 0) eingestellt.

### 4. Liquide Mittel

Die liquiden Mittel bestehen im Wesentlichen aus Guthaben bei Kreditinstituten. Die Notaranderkonten weisen im Geschäftsjahr keine Guthaben aus.

## 5. Rechnungsabgrenzungsposten

Im Berichtsjahr sind keine aktiven Rechnungsabgrenzungsposten (i. Vj. TEUR 221) gebildet worden.

## 6. 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).

Die Hauptversammlung vom 17. Dezember 2020 hat beschlossen den Vorjahresüberschuss von TEUR 552 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen. Somit sind die anderen Gewinnrücklagen von TEUR 2.937 auf TEUR 3.489 angestiegen.

Am Bilanzstichtag waren Genussrechte von TEUR 45.686 (i. Vj. TEUR 42.732) eingezahlt. Beim **Genussrechtskapital handelt es sich um vinkulierte Namens-Genussrechte zu je 10,00 €.** Die aus der Zeichnung der Genussrechte resultierende Zinsverpflichtung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter Zinsaufwendungen ausgewiesen.

Die DFK AG platziert seit 2006 Genussrechte mit einer bis zu 7 %-igen jährlichen Verzinsung und einem Emissionsvolumen von T€ 60.000. Im Jahr 2014 erfolgte eine von der BaFin gebilligte Neuemission von zusätzlichen T€ 50.000 mit verschiedenen Anlagentypen. Die Mindestvertragsdauer bei der Neuemission, die sich auf drei Vertragstypen bezieht, beträgt bei Typ A fünf Jahre, Typ B zwölf Monate und Typ C sechs 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 Gruppe 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) 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 Konzerngesellschaft DGR Deutsche Genussrecht AG, Kaltenkirchen eine neue Tranche mit Emissionsvolumen von T€ 20.000 beantragt und im Dezember 2017 von der BaFin gebilligt bekommen. In 2018 wurde diese Gesellschaft auf die DFK AG verschmolzen.

## 7. Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen sind Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten von TEUR 40 sowie personalbezogene Rückstellungen von TEUR 66 enthalten.

## 8. Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen betreffen Gewerbe- und Körperschaftsteuer 2019.

## 9. Verbindlichkeiten

|                                                        | Gesamt        | Restlaufzeit |               |              | gesichert<br>mit |
|--------------------------------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|------------------|
|                                                        |               | bis 1 Jahr   | 1 bis 5 Jahre | über 5 Jahre |                  |
|                                                        | TEUR          | TEUR         | TEUR          | TEUR         |                  |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten        | 3.441.501,02  | 2.351.949,87 | 209.309,29    | 880.241,86   | GPR*             |
| <i>im Vorjahr</i>                                      | 1.504.180,45  | 345.852,91   | 261.324,45    | 897.003,09   |                  |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern    | 4.054.112,23  | 0,00         | 245.199,71    | 3.808.912,52 |                  |
| <i>im Vorjahr</i>                                      | 3.848.427,96  | 0,00         | 0,00          | 3.848.427,96 |                  |
| 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen    | 246.218,16    | 246.218,16   | 0,00          | 0,00         |                  |
| <i>im Vorjahr</i>                                      | 516.953,88    | 516.953,88   | 0,00          | 0,00         |                  |
| 4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 138.301,12    | 138.301,12   | 0,00          | 0,00         |                  |
| <i>im Vorjahr</i>                                      | 746.822,71    | 746.822,71   | 0,00          | 0,00         |                  |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten                          | 5.014.675,13  | 5.014.675,13 | 0,00          | 0,00         |                  |
| <i>im Vorjahr</i>                                      | 4.058.033,07  | 4.058.033,07 | 0,00          | 0,00         |                  |
| - davon aus Steuern                                    | 42.428,80     | 42.428,80    | 0,00          | 0,00         |                  |
| <i>im Vorjahr</i>                                      | 43.688,11     | 43.688,11    | 0,00          | 0,00         |                  |
| - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit              | 12.390,65     | 12.390,65    | 0,00          | 0,00         |                  |
| <i>im Vorjahr</i>                                      | 758,48        | 758,48       | 0,00          | 0,00         |                  |
|                                                        | 12.894.807,66 | 7.751.144,28 | 454.509,00    | 4.689.154,38 |                  |
|                                                        | 10.674.418,07 | 5.657.652,57 | 261.324,45    | 4.745.431,05 |                  |

\*GPR- Die Bankdarlehen sind mit kreditüblichen Grundpfandrechten sowie selbstschuldnerischen Bürgschaften des Gesellschafters Deutsches Finanzkontor Valeri Spady e. K., Kaltenkirchen, belegt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen wie im Vorjahr Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse sind im Einzelnen wie folgt dargestellt:

|                       | 2020<br>TEUR  | 2019<br>TEUR  |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Immobilienverkäufe    | 8.478         | 12.769        |
| Projektierungserlöse  | 7.214         | 7.483         |
| Provisionserlöse      | 658           | 2.229         |
| Dienstleistungserlöse | 258           | 808           |
| Mieteinnahmen         | 297           | 244           |
| Sonstige Umsatzerlöse | 105           | 116           |
| Gesamt                | <u>17.010</u> | <u>20.953</u> |

### 2. Sonstige betriebliche Erträge

Als periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 12 sind im Wesentlichen die Erträge aus Auflösung von Rückstellungen (i. Vj. TEUR 215) zu verzeichnen.

### 3. Zinserträge und Zinsaufwendungen

In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind Zinsen in Höhe von TEUR 3.561 (i. Vj. TEUR 2.363) von verbundenen Unternehmen enthalten.

Unten den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Zinsen in Höhe von TEUR 92 (i. Vj. TEUR 0) an verbundene Unternehmen bezahlt.

In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind keine Zinsen aus der Abzinsung von Rückstellungen (i. Vj. TEUR 4) enthalten.

## Nachtragsbericht

Ereignisse von wesentlicher Bedeutung traten nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 nicht ein.

## Konzernverhältnisse

Die DFK Deutsches Finanzkontor AG ist 100%-ige Tochter des Deutsches Finanzkontor Valeri Spady e. K., Kaltenkirchen. Der Jahresabschluss wird in den Konzernabschluss des Deutsches Finanzkontor Valeri Spady e. K., Kaltenkirchen, einbezogen. Der Deutsches Finanzkontor Valeri

Spady e. K., Kaltenkirchen, erstellt einen Konzernabschluss für den kleinsten und größten Kreis der Unternehmen. Dieser wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.

## Sonstige Angaben

### 1. Außerbilanzielle Geschäfte

Weitere wesentliche zur Beurteilung der Finanzlage notwendige Geschäfte, die nicht in der Bilanz enthalten sind, wurden nicht getätigt.

### 2. Angaben zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen bestehen insbesondere innerhalb der DFK Konzerngesellschaften. Die Geschäfte erfolgen zu marktüblichen Bedingungen.

### 3. Mitarbeiter

Die durchschnittliche Anzahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer (Um gerechnet auf Vollzeit) betrug:

|                           | 2020  | 2019  |
|---------------------------|-------|-------|
| Kaufmännische Angestellte | 36    | 32    |
| Auszubildende             | 6     | 4     |
|                           | <hr/> | <hr/> |
|                           | 42    | 36    |

### 4. Abschlussprüfer Honorar

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar nach § 285 Nr. 17 HGB ist im Konzernabschluss des Deutschen Finanzkontor Valeri Spady e. K., Kaltenkirchen, enthalten.

### 5. Vorstand

- Valeri Spady (Vorsitzender), Bank- und Versicherungsbetriebswirt, Kaltenkirchen
- Andreas Hettich, Sozialversicherungsfachmann, Vellmar (bis 31. Dezember 2020)
- Vitali Bühler, Finanzkaufmann, Mainburg
- Waldemar Spady, Dipl.-Betriebswirt, Quickborn (bis 30. April 2020)

Die Gesamtbezüge des Vorstandes betragen im Geschäftsjahr TEUR 298.

## 6. Aufsichtsrat

- Eduard Schmidt (Vorsitzender)
- Sergej Wagner (stellv. Vorsitzender)
- Egor Spady

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich in 2020 auf TEUR 23.

## 7. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt in Übereinstimmung mit dem Aufsichtsrat vor, den Jahresüberschuss von TEUR 72 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Kaltenkirchen, den 29. Juni 2021

DFK Deutsches Finanzkontor AG

gez. Valeri Spady  
Vorstandsvorsitzender

gez. Vitali Bühler  
Vorstandsmitglied



**DFK Deutsches Finanzkontor AG, Kaltenkirchen  
Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagevermögen) im Geschäftsjahr 2020**

|                                                                                                                                            | 01.01.2020   |              | 31.12.2020 |              | 01.01.2020   |            | 31.12.2020 |            | 31.12.2020   |              | 31.12.2019   |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|------------|--------------|--------------|------------|------------|------------|--------------|--------------|--------------|-----|
|                                                                                                                                            | EUR          | EUR          | EUR        | EUR          | EUR          | EUR        | EUR        | EUR        | EUR          | EUR          | EUR          | EUR |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                                                                                                |              |              |            |              |              |            |            |            |              |              |              |     |
| 1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 402.206,86   | 303.432,43   | 0,00       | 705.639,29   | 53.382,86    | 100.062,35 | 0,00       | 153.445,21 | 552.194,08   | 348.824,00   |              |     |
| 2. Geschäfts- oder Firmenwert                                                                                                              | 166.000,00   | 0,00         | 0,00       | 166.000,00   | 95.035,00    | 11.072,00  | 0,00       | 106.107,00 | 59.893,00    | 70.965,00    |              |     |
|                                                                                                                                            | 568.206,86   | 303.432,43   | 0,00       | 871.639,29   | 148.417,86   | 111.134,35 | 0,00       | 259.552,21 | 612.087,08   | 419.789,00   |              |     |
| <b>II. Sachanlagen</b>                                                                                                                     |              |              |            |              |              |            |            |            |              |              |              |     |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken                                    | 2.674.792,84 | 32.383,34    | 18.295,62  | 2.688.880,56 | 67.427,73    | 42.748,08  | 0,00       | 110.175,81 | 2.578.704,75 | 2.607.365,11 |              |     |
| 2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                                                                                      | 423.356,17   | 88.432,16    | 1.158,00   | 510.630,33   | 329.420,17   | 76.749,16  | 1.030,00   | 405.139,33 | 105.491,00   | 93.936,00    |              |     |
|                                                                                                                                            | 3.098.149,01 | 120.815,50   | 19.453,62  | 3.199.510,89 | 396.847,90   | 119.497,24 | 1.030,00   | 515.315,14 | 2.684.195,75 | 2.701.301,11 |              |     |
| <b>III. Finanzanlagen</b>                                                                                                                  |              |              |            |              |              |            |            |            |              |              |              |     |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen                                                                                                      | 150.000,00   | 0,00         | 0,00       | 150.000,00   | 0,00         | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 150.000,00   | 150.000,00   |              |     |
| 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen                                                                                                  | 0,00         | 2.000.000,00 | 0,00       | 2.000.000,00 | 0,00         | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 2.000.000,00 | 0,00         |              |     |
| 3. Wertpapiere des Anlagevermögens                                                                                                         | 83.564,48    | 0,00         | 0,00       | -29.497,55   | 54.066,93    | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 54.066,93    | 83.564,48    |              |     |
|                                                                                                                                            | 233.564,48   | 2.000.000,00 | 0,00       | -29.497,55   | 2.204.066,93 | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 2.204.066,93 | 233.564,48   |              |     |
|                                                                                                                                            | 3.899.920,35 | 2.424.247,93 | 19.453,62  | -29.497,55   | 6.275.217,11 | 545.265,76 | 230.631,59 | 1.030,00   | 774.867,35   | 5.500.349,76 | 3.354.654,59 |     |

# DFK Deutsches Finanzkontor AG, Kaltenkirchen

## Lagebericht für 2020

---

### 1. Überblick über Geschäftstätigkeit und Rahmenbedingungen

#### 1.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung im Zuge der Corona-Krise und ihre Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft

Nachdem die deutsche Volkswirtschaft zunächst gut in das Jahr 2020 gestartet war, haben die Corona-Pandemie und die daraus notwendigen Einschränkungen das Wirtschaftsgeschehen jedoch stark beeinträchtigt und die wirtschaftliche Lage zum Ende des 1. Quartals grundlegend erschüttert. Dies hat in Deutschland zur tiefsten Rezession seit dem Zweiten Weltkrieg geführt. Das BIP ging lt. Statistischem Bundesamt<sup>1</sup> preis- und kalenderbereinigt um 5,1% zurück.

Die Bau- und Immobilienwirtschaft bleibt dabei nicht ganz von der Krise verschont, wenngleich die Auswirkungen hier im Jahr 2020 weniger gravierend als in anderen Wirtschaftszweigen ausfallen.<sup>2</sup> Probleme anderer Branchen wie Lieferkettenunterbrechungen und Kontaktbeschränkungen gab es in der Baubranche nicht dermaßen, so dass im Bau befindliche Projekte fortgesetzt und neue begonnen werden konnten. Die Bauproduktion ging während des ersten Lockdowns im Vormonatsvergleich um maximal 2,0% zurück. Zunächst trug ein milder Winter sogar zu einem äußerst positiven Auftakt der Branche ins Jahr 2020 bei. Mit der einsetzenden Erholung sollte Kurzarbeit für die Bauindustrie über den Sommer hinweg keine Rolle mehr spielen. Stattdessen stellt Arbeitskräftemangel nach wie vor eine wesentliche Einschränkung dar. Einreisestopps, die für einige Länder nach wie vor gelten, dürften den Fachkräftemangel weiter verschärfen.

Im Wirtschaftsbau haben sich die Corona-Auswirkungen deutlich niedergeschlagen: während der Online-Handel zusätzliche Lagerflächen benötigt, sinkt die Nachfrage nach Büro- und Verwaltungsflächen durch die breite Umstellung auf Homeoffice.

Der Wohnungsbau zeigt eine von Corona nahezu unbeeindruckte Entwicklung. Das Baugenehmigungsverlangen ist stabil hoch. Per November sind lt. Zentralverband des Deutschen Baugewerbes e.V.<sup>3</sup> für mehr als 333.000 Wohneinheiten (im Folgenden WE) Baugenehmigungen erteilt worden, und damit für gut 14.000 WE mehr als im Vorjahr (+ 4,0%). Insgesamt kann für 2020 ein Umsatzwachstum im Wohnungsbau von ca. 10,5 % auf 54,3 Mrd. Euro realisiert werden. Insgesamt wurden etwa 300.000 WE fertiggestellt.

---

<sup>1</sup> [www.destatis.de](http://www.destatis.de)

<sup>2</sup> „Immobilienwirtschaft in und nach der Corona-Krise – Herbstgutachten des Rates der Immobilienweisen“; nachfolgend ZIA-Herbstgutachten; ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. <https://www.zia-deutschland.de/>

<sup>3</sup> Zentralverband des Deutschen Baugewerbes e.V. <https://www.zdb.de/baukonjunktur/konjunkturprognose-2020>

Stabilisierend auf die Nachfrage haben sich die nach dem Wohnungsgipfel umgesetzten Maßnahmen zu Sonderabschreibungen im Mietwohnungsbau sowie zum Baukindergeld ausgewirkt.

Die Perspektive für das Jahr 2021 bleibt insgesamt aufwärtsgerichtet. Dafür spricht die anhaltend hohe Nachfrage bei einem ohnehin hohen Genehmigungsüberhang. Die Finanzierungsbedingungen bleiben günstig, sodass weiter mit einer nachhaltigen Nachfrage zu rechnen ist. Auch in 2021 werden wieder ca. 300.000 WE neu errichtet. Die Umsatzentwicklung wird sich im Maß der Preisentwicklung für Wohnbauarbeiten von ca. 3 % auf 55,9 Mrd. Euro entwickeln.<sup>4</sup>

Somit bleibt die Wohnungsbaubranche deutlich aufwärtsgerichtet. Die Kapazitätsauslastung ist auch dieses Jahr, nachhaltig auch durch den Fachkräftemangel, an der Kapazitätsgrenze.

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt ist bereits seit längerem auch in B-Lagen für Anleger interessant, da die Metropolimmobilien ausverkauft und die Preise dort – trotz bereits hoher Bewertungen – weiter zwischen 7% und 10% gegenüber dem Vorjahr ansteigen.<sup>5</sup>

In den Großstädten Deutschlands sowie deren Umland herrscht eine Wohnungsknappheit, wodurch der deutsche Wohnungsmarkt unverändert von Angebotsmieten geprägt ist. Im abgelaufenen Jahr sind die Mietpreise auf dem Immobilienmarkt weiter, zwar langsamer als im Vorjahr, angestiegen, doch nach wie vor geht der Trend nach oben. Die Mietpreise werden 2021 erneut steigen, besonders in den Metropolen ist knapper Wohnraum begehrt. Davon profitieren auch Randgebiete, in denen die DFK Deutsches Finanzkontor AG, Kaltenkirchen (im Folgenden 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. Durch Corona-bedingtes Homeoffice und Wunsch nach mehr Platz und Naturnähe gewinnen die B-Standorte zusätzlich an Attraktivität.

Für Investoren wiederum verspricht das gegenüber A-Lagen deutlich niedrigere Preisniveau gute Aussichten auf Wertsteigerungen. 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 2020 von einer weiterhin positiven Zinslage und einer weiter steigenden Nachfrage nach Wohnimmobilien in Deutschland profitiert.

## **1.2. Überblick über die Geschäftstätigkeit**

### **1.2.1. Allgemeines**

Die DFK AG unterhält im Wesentlichen vier unter Abschnitt 1.2.2. genannte Geschäftsfelder. Die Finanzierung der Gesellschaft erfolgt zusätzlich zu den Eigenmitteln über die Platzierung von Genussrechten und Fremdfinanzierungen bei den Banken.

Die Gesellschaft platzierte seit 2006 Genussrechte mit einer bis zu 7%-igen jährlichen Verzinsung und einem Emissionsvolumen von TEUR 60.000. Im Jahr 2014 erfolgte eine von der BaFin ge-

---

<sup>4</sup> <https://www.zdb.de/baukonjunktur/konjunkturprognose-2020>

<sup>5</sup> ZIA-Herbstgutachten, S. 59



billigte Neuemission von zusätzlichen TEUR 50.000 mit verschiedenen Anlagentypen. Die Mindestvertragsdauer bei der Neuemission, die sich auf drei Vertragstypen bezieht, beträgt bei Typ A fünf Jahre, Typ B zwölf Monate und Typ C sechs 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. Die Tochtergesellschaft der DFK AG, DGR Deutsche Genussrecht AG, Kaltenkirchen, hat im Dezember 2017 eine Tranche mit Emissionsvolumen von TEUR 20.000 beantragt und von der BaFin gebilligt bekommen. In 2018 wurde diese Gesellschaft auf die DFK AG verschmolzen.

Darüber hinaus hat die Deutsches Finanzkontor S.A. mit Sitz in Luxemburg, in 2019 erste Anleihen mit einem Emissionsvolumen von TEUR 20.000 ausgegeben. Es folgten zwei weitere Tranchen im Geschäftsjahr 2020 mit jeweils TEUR 20.000. Die DFK AG übernimmt die Verwaltung der Anleihen.

Der Vertrieb von Immobilien und Genussrechten wird fast ausschließlich durch das Vertriebsnetz des Deutsches Finanzkontor Valeri Spady e.K., Kaltenkirchen, sowie der DFK Nord AG, Kaltenkirchen, 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 substanzuell und fachlich begleitet wird.

Die Belegschaft der Gesellschaft besteht aus qualifiziertem Personal, das in verschiedenen Fachabteilungen angesiedelt ist. Die Fortbildung der freien Mitarbeiter und Angestellten erfolgt regelmäßig auf betriebsinternen Seminaren sowie externen Schulungen.

### **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, Kaltenkirchen, wird der weitaus größte Teil der veräußerten Immobilien sowohl als Haus- wie auch Mietsonderverwaltung bewirtschaftet. Im Geschäftsjahr hat die DFK AG keine neuen Grundstücke erworben. Um Wachstum und Produktivität innerhalb der DFK-Gruppe weiter zu steigern, sieht die Strategie bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr vor, Veräußerung über Projektgesellschaften abzuwickeln.

#### Objektprojektion

Durch die DFK-Bau GmbH, Kaltenkirchen, als Verbundgesellschaft der DFK-Gruppe, werden Neubauten von Immobilien in den Projektgesellschaften errichtet. Die Sanierungsmaßnahmen nach dem Erwerb von Bestandsimmobilien erfolgen über die im Jahr 2020 neu gegründete DFK Sanierungsmanagement GmbH, Kaltenkirchen. Mit ihrem etablierten Know-how in der Projektie-

rung und Verwaltung fungiert die DFK AG im Geschäftsjahr verstärkt als Projektierungsgesellschaft und Kapitalgeber für die Projektgesellschaften. Dabei erzielt die DFK AG Projektierungs- und Zinserträge.

#### Zentrale Dienste

Weiterhin übernimmt die DFK AG zentralisierte Dienstleistungen für Management, Buchführung, Controlling und IT-Infrastruktur für verbundene und nahstehende Unternehmen. Sie erzielt dabei Dienstleistungserträge. Im Geschäftsjahr erweiterte die DFK AG ihre Dienstleistungen um ein Cash-Pool-Management für die DFK-Gruppe.

#### Holding

Die DFK AG hält folgende Beteiligungen an Kapitalgesellschaften:

- 100 % von MIAG GmbH, Kaltenkirchen  
Die MIAG GmbH verwaltet mehr als 2.000 Eigentumswohnungen und übernimmt die Mietsonderverwaltung für Eigentümer der Wohnungen.
  
- 100 % von Immo-Nord GmbH, Kaltenkirchen  
Die Immo-Nord GmbH betreibt Immobilienhandel.
  
- 51% von DFK Nord AG, Kaltenkirchen  
Zu der Geschäftstätigkeit der DFK Nord AG gehört der Vertrieb von Immobilien und Anlageprodukten der DFK-Gruppe.

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1. Ertragslage

Alle Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2020 betreffen Geschäfte im Inland.

|                         | Berichts-<br>jahr<br>TEUR | Vorjahr<br>TEUR | Veränderung<br>TEUR |
|-------------------------|---------------------------|-----------------|---------------------|
| Umsatzerlöse aus        |                           |                 |                     |
| - Immobilienverkäufe    | 8.478                     | 12.769          | -4.291              |
| - Projektierungserlöse  | 7.214                     | 4.783           | +2.431              |
| - Provisionserlöse      | 658                       | 2.229           | -1.571              |
| - Dienstleistungserlöse | 258                       | 808             | -550                |
| - Mieteinnahmen         | 297                       | 244             | +53                 |
| - Sonstige Umsatzerlöse | 105                       | 120             | -15                 |
| Gesamterlöse            | 17.010                    | 20.953          | -3.943              |

Die Umsatzerlöse der DFK AG sind um 18,8 % auf TEUR 17.010 gesunken und unterschritten damit den Vorjahreswert von TEUR 20.953 um TEUR 3.943. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus gesunkenen Werten der Altbauverkäufe. Es wurden im Geschäftsjahr insgesamt 46 (i.Vj. 166) Wohnungen veräußert. Der Umsatz aus Immobilienverkäufen belief sich auf TEUR 8.478, was um TEUR 4.291 geringer ist als im Vorjahr. Ursächlich hierfür ist die Verlagerung des o.g. Geschäftsfeldes „Immobilienhandel“ von der DFK AG auf die Projektgesellschaften. Im Geschäftsjahr wurden keine weiteren Grundstücke zur Weiterveräußerung angeschafft. Im Vorjahr wurden die Umsätze ohne Berücksichtigung dieser Veränderung prognostiziert. Dagegen sind die Projektierungserlöse im Geschäftsjahr mit TEUR 7.214 um 50,8 % im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

Das Rohergebnis, unter der Berücksichtigung der Bestandsveränderung, ist von TEUR 4.444 im Vorjahr um TEUR 26 auf TEUR 4.471 angestiegen. Die Bruttomarge beträgt im Geschäftsjahr 26,3 % (i.Vj. 21,2 %). Damit sind die direkten Einsatzkosten im Geschäftsjahr geringer ausgefallen als im Vorjahr.

Die DFK AG richtet die Personalbestandsentwicklung an der wirtschaftlichen Entwicklung der Unternehmungen aus. Ziel ist es, die Dienstleistungen überwiegend mit eigenem Personal zu erbringen. Der Anstieg der Personalaufwendungen von TEUR 1.668 auf TEUR 2.025 (+ 21,4 %) ist im Wesentlichen auf eine Erhöhung des Personalbestands um 17 auf 77 Mitarbeiter zurückzuführen.

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen von TEUR 600 resultiert im Wesentlichen aus höheren Reparatur- und Instandhaltungskosten (TEUR +247), Rechts- und Beratungskosten (TEUR +91) sowie Fahrzeugkosten (TEUR +37).

Der Abschreibungsaufwand hat sich um TEUR 85 auf TEUR 231 gegenüber dem Vorjahr verringert (i. Vj. TEUR 316). Der Rückgang resultiert aus Anlagenabgängen im Vorjahr.

Aufgrund der erläuterten Effekte ist das Betriebsergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) mit TEUR 718 im Vergleich zum Vorjahr TEUR 1.765 um 59,3 % gesunken.

Die Zinsaufwendungen erhöhten sich um TEUR 639 bzw. 18,7 % auf TEUR 4.045 (i. Vj. TEUR 3.407). Hierzu trugen im Wesentlichen die höheren Zinsen auf gezeichnete Genussrechte in Höhe von TEUR 3.979 (i. Vj. TEUR 3.293) bei. Die Zins- und Beteiligungserträge sind auf TEUR 3.593 (i. Vj. TEUR 2.521) angestiegen. Somit hat sich das Finanzergebnis von TEUR -452 gegenüber dem Vorjahr (i. Vj. TEUR -886) insgesamt um TEUR 434 (+ 49,0 %) verbessert, blieb aber nichtsdestotrotz negativ.

Das Geschäftsjahr 2020 wurde mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 72 gegenüber dem Vorjahr mit TEUR 552 abgeschlossen. Zusätzlich zu der Entscheidung über die Verlagerung des Geschäftsfelds „Immobilienhandel“ in Projektgesellschaften war das Jahr 2020 durch den Rückgang des kundenorientierten Geschäftes bei Finanzanlagen und Immobilien in Folge der unerwartet verschärften Kontaktrestriktionen geprägt. Auf Grund der direkten und indirekten Folgen der Corona-Pandemie und entgegen der Prognose für 2020 sank der Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2020 auf TEUR 72 (i. Vj. TEUR 552).

## 2.2. Vermögenslage

Die Bilanzsumme der DFK AG hat sich zum 31. Dezember 2020 gegenüber dem Vorjahr um insgesamt TEUR 4.207 auf TEUR 62.490 erhöht.

|                                    | Berichtsjahr  |              | Vorjahr       |              | Veränderung  |            |
|------------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|--------------|------------|
|                                    | TEUR          | %            | TEUR          | %            | TEUR         | %          |
| Langfristiges Vermögen             | 11.297        | 18,1         | 9.062         | 15,5         | 2.235        | 24,7       |
| Kurz- und mittelfristiges Vermögen | 51.193        | 81,9         | 49.221        | 84,5         | 1.972        | 4,0        |
| <b>Aktiva</b>                      | <b>62.490</b> | <b>100,0</b> | <b>58.283</b> | <b>100,0</b> | <b>4.207</b> | <b>7,2</b> |
| Eigenkapital                       | 49.361        | 79,0         | 46.335        | 79,5         | 3.026        | 6,5        |
| Lang- und mittelfristige Schulden  | 5.144         | 8,2          | 5.007         | 8,6          | 137          | 2,7        |
| Kurzfristige Schulden              | 7.985         | 12,8         | 6.941         | 11,9         | 1.044        | 15,0       |
| <b>Passiva</b>                     | <b>62.490</b> | <b>100,0</b> | <b>58.283</b> | <b>100,0</b> | <b>4.207</b> | <b>7,2</b> |

Auf der Aktivseite der Bilanz sind die langfristigen Vermögenswerte um TEUR 2.235 (+ 24,7 %) gestiegen. Der Anstieg ergibt sich im Wesentlichen aus den langfristigen Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 2.000. Hinzu erhöhten sich die immateriellen Vermögenswerte aus einem Erwerb von Lizenzen in Höhe von TEUR 192. Die Buchwerte von Anteilen an verbundenen Unternehmen blieben im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

Der Anstieg der mittel- und kurzfristigen Vermögenswerte um TEUR 1.972 resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der Forderungen gegen verbundene Unternehmen (TEUR +11.955). Gegenläufig ist der Rückgang bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten um TEUR 6.139 und der Forderungen aus Grundstücksverkäufen um TEUR 1.767 zu verzeichnen.



Auf der Passivseite hat sich das Eigenkapital gegenüber dem Vorjahr um TEUR 3.026 auf TEUR 49.361 erhöht. Die Erhöhung ist im Wesentlichen auf die Nettoveränderung des Genussrechtskapitals um TEUR 2.954 auf TEUR 45.686 (i. Vj. TEUR 42.732) zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2020 verringerte sich leicht auf 79,0 % (i. Vj. 79,5 %).

Die lang- und mittelfristigen Schulden haben sich leicht um TEUR 137 auf TEUR 5.144 erhöht. Die Zunahme der kurzfristigen Schulden um TEUR 1.044 auf TEUR 7.985 resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Zinsverbindlichkeiten aus Genussrechten.

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 2020 TEUR 43.208 (i. Vj. TEUR 42.281).

### 2.3. Finanzlage

Die DFK AG schließt das Geschäftsjahr mit dem Cashflow **aus laufender Geschäftstätigkeit** in Höhe von TEUR +2.624 (i. Vj. TEUR +2.155). Ursächlich für den Anstieg war im Wesentlichen die Abnahme der Vorräte und der Forderungen aus Grundstücksverkäufen bei gegenläufig gestiegenen Forderungen gegen verbundene Unternehmen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit betrug TEUR -5.006 (i. Vj. TEUR -7.301) und ist im Wesentlichen auf die Auszahlung der Darlehen an verbundene Unternehmen zur **Investitionstätigkeit** zurückzuführen (TEUR -3.459).

Der Mittelzufluss aus **Finanzierungstätigkeit** betrug TEUR +2.338 (i. Vj. TEUR +5.908). Die Kapitalzuführung aus Genussrechten belief sich im Geschäftsjahr 2020 auf netto (Saldo aus Ein- und Auszahlungen) TEUR +2.954 (Im Vorjahr: TEUR +8.519). Die Zinszahlungen an Genussrechtinhaber und Kreditinstitute waren in Höhe von TEUR -2.767 (TEUR -1.488) zu verzeichnen.

Die gesamte **Nettoveränderung** der liquiden Mittel beträgt demnach TEUR -43 und führt zum 31. Dezember 2020 zu einem Bestand an Zahlungsmitteln von TEUR 1.913 (i. Vj. TEUR 1.956). 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 und 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.

#### 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.

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. 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. 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-Gruppe 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 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 entsprechende vertragliche Vereinbarungen mit den Genussrechtsinhabern 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.

### **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- und Liquiditätsrisiken**

Die DFK AG erzielt Zuflussüberschüsse aus der Ausgabe von Genussrechtspapieren. Dadurch ist 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.

Weiterhin kann die Gesellschaft auf die günstigen Finanzierungen für Immobilienprojekte bei den Banken zugreifen, die regelmäßig deutlich unter der Maximalverzinsung der Genussrechte liegen.

## **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 der 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 die 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 wiederum weitere Wettbewerbs- und Liquiditätsvorteile erwartet.

Die Tochtergesellschaft MIAG GmbH, Kaltenkirchen, verwaltet deutschlandweit bereits über 2.000 Wohnungen und wird durch die Expansion im Immobilien- und Neubaugeschäft weitere wesentliche Verwaltungsbestände bekommen. 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**

Weder im Bauhauptgewerbe noch im Grundstücks- und Wohnungswesen wird die aktuelle Wirtschaftskrise als existenzbedrohend empfunden. Das bestätigen Umfragewerte: Nur jeweils ein niedriger einstelliger Prozentsatz an Unternehmen empfindet die Krise als bedrohlich.<sup>6</sup> Negative wirtschaftliche Auswirkungen sind mit zeitlicher Verzögerung insbesondere für den gewerblichen und zum Teil für den öffentlichen Bau zu erwarten.

Bei Wohnimmobilien zeichnet sich dem Preisindex des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) zufolge keine deutliche Verlangsamung des Preisanstiegs ab. Gegenüber dem Vorjahr betrug die Veränderung im 2. Quartal über alle Wohnsegmente hinweg 6,0 %.<sup>7</sup> Wochenscharfe Daten über die Miet- und Preisentwicklung angebotener Eigentumswohnungen und Häuser von

---

<sup>6</sup> ZIA-Herbstgutachten, S.9

<sup>7</sup> ZIA-Herbstgutachten, S.11

F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH weisen auf einen stabilen Markt hin.<sup>8</sup> Nur lokal fielen die Angebotspreise unter das Niveau von Mitte März und für Notverkäufe gibt es bislang keine Anzeichen.

Eine Einschätzung der mittelfristigen Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte ist komplex. Die Preise für Wohnimmobilien könnten zurückgehen, wenn die Nachfrage aufgrund von Einkommenseinbußen der privaten Haushalte nachlassen würde. Drohende Arbeitslosigkeit und ein schwächeres zu erwartendes Lohnwachstum trüben bereits die Aussichten. Hinzu kommt die gestiegene Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung der Mieten, die sich für Investoren durch Zurückhaltung bei Hauskäufen und der Nachfrage nach Bauleistungen dämpfend auf die Preise auswirkt.<sup>7</sup>

Indes gibt es Anhaltspunkte, die stabile oder gar steigende Preise erwarten lassen. Durch das anhaltend niedrige Zinsumfeld bleibt die Finanzierung einer Immobilie für die privaten Haushalte weiter attraktiv, und für (institutionelle) Investoren stellt der Wohnimmobilienmarkt weiterhin eine Alternative zu niedrig verzinsten, langfristigen Anleihen dar.<sup>6</sup> Diese werden als sichere Anlageformen zudem besonders in Krisen stärker nachgefragt, zumal die Nachfrage nach Wohnraum in einigen Regionen nach wie vor nicht vom Angebot gedeckt werden kann. Durch einen nachhaltig eingeschränkten Baubetrieb, durch etwaige weitere Einschränkungen und Lieferengpässe würde das Angebot weiter hinter dem Bedarf zurückbleiben.

Außerdem kann bei erfolgreicher Überwindung der Gesundheits- und Wirtschaftskrise mittelfristig, wie in Folge der Finanzkrise, mit stärkerer Zuwanderung nach Deutschland gerechnet werden. Eine vergleichsweise rasche Erholung der deutschen Wirtschaft ist denkbar, während andere Staaten der Eurozone einen sehr viel tieferen Einbruch aufzuholen haben.<sup>7</sup>

Die Auftragslage der DFK-Gruppe im Neubau- und Sanierungsgeschäft ist bis mindestens 2023 gesichert. Die Entwicklung des Neubaugeschäfts und der Auftragslage im DFK Verbund hat sich im ersten Quartal des Jahres 2021 ebenfalls sehr gut entwickelt und konnte durch mehrere Neuaquisitionen und Partnerschaften weiter ausgebaut werden. Die Anzahl der Verkäufe in der DFK-Gruppe ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum erneut angestiegen. Die Ertragslage von der DFK AG wird kurz- bis mittelfristig davon profitieren.

Aufgrund der weiterhin niedrig bleibenden Zinsen und der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien und sicheren Kapitalanlagen erwartet die DFK AG für 2021, basierend auf der derzeitigen Planung der Projektgesellschaften, ein leicht steigendes Umsatzvolumen, um die Projektierungs- und Personalkosten zu decken und einen positiven Jahresüberschuss auf dem vergleichbaren Niveau des Geschäftsjahres 2020 zu erzielen. Es bestehen jedoch insbesondere Unsicherheiten in Bezug auf Corona-bedingte Projektverzögerungen, sowohl im Genehmigungsverfahren als auch bei der Bauausführung. Denkbar sind Lieferverzögerungen, Erkrankungen und Quarantänen.

---

<sup>8</sup> [www.f-und-b.de](http://www.f-und-b.de)

## 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€ 300 | Anzahl: 4 |
| - Variable Vergütungen | T€ 75  | Anzahl: 2 |

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€ 375 |
| - Mitarbeiter    | T€ 46  |

Kaltenkirchen, den 29. Juni 2021



gez. Valeri Spady  
Vorstandsvorsitzender



Vitali Bühler  
Vorstandsmitglied



#### **Auftragsbedingungen, Haftung und Verwendungsvorbehalt**

Wir, die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, haben unsere Prüfung der vorliegenden Rechnungslegung im Auftrag der Gesellschaft vorgenommen. Neben der gesetzlichen Funktion der Offenlegung (§ 325 HGB) in den Fällen gesetzlicher Abschlussprüfungen richtet sich der Bestätigungsvermerk ausschließlich an die Gesellschaft und wurde zu deren interner Verwendung erteilt, ohne dass er weiteren Zwecken Dritter oder diesen als Entscheidungsgrundlage dienen soll. Das in dem Bestätigungsvermerk zusammengefasste Ergebnis von freiwilligen Abschlussprüfungen ist somit nicht dazu bestimmt, Grundlage von Entscheidungen Dritter zu sein, und nicht für andere als bestimmungsgemäße Zwecke zu verwenden.

Unserer Tätigkeit liegt unser Auftragsbestätigungsschreiben zur Prüfung der vorliegenden Rechnungslegung einschließlich der „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften“ in der vom Institut der Wirtschaftsprüfer herausgegebenen Fassung vom 1. Januar 2017 zugrunde.

Klarstellend weisen wir darauf hin, dass wir Dritten gegenüber keine Verantwortung, Haftung oder anderweitige Pflichten übernehmen, es sei denn, dass wir mit dem Dritten eine anders lautende schriftliche Vereinbarung geschlossen hätten oder ein solcher Haftungsausschluss unwirksam wäre.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir keine Aktualisierung des Bestätigungsvermerks hinsichtlich nach seiner Erteilung eintretender Ereignisse oder Umstände vornehmen, sofern hierzu keine rechtliche Verpflichtung besteht.

Wer auch immer das in vorstehendem Bestätigungsvermerk zusammengefasste Ergebnis unserer Tätigkeit zur Kenntnis nimmt, hat eigenverantwortlich zu entscheiden, ob und in welcher Form er dieses Ergebnis für seine Zwecke nützlich und tauglich erachtet und durch eigene Untersuchungshandlungen erweitert, verifiziert oder aktualisiert.



## Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

### 1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachfolgenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

### 2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgenfolgen hinzuweisen.

### 3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote zur Anstellung oder Übernahme von Organisationsmitgliedern und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Erteilte schriftliche Darstellungen sind unveränderlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dem verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

### 6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – es sei im Einzelfall oder in der Entlastung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

### 7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nachbesserung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehllagen, Unerfüllung bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nachbesserung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten, ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nachbesserung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorzeitlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offensichtliche Unrichtigkeiten, wie z. B. Schreibfehler, Rechenfehler und formale Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer zunächst vorher zu hören.

### 8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 303 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

### 9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fehlerhaft verursachten einzelnen Schadenfall gemäß § 246 Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Erreuten und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

(4) Lassen mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fehlerhaften Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

elektronische Kopie

Lizenziert für / Licensed to: Mitgliedsunternehmen des Verbands von EV-Gesellschaften | 4308421

50261  
09/2016

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestentgeltsumme gilt nicht bei gesetzlich vorgegebenen Pflichtprüfungen.

(6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdBGFS begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

**16. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge**

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungswerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungswerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungswerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widernüß der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungswerk, so darf der Bestätigungswerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungswerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

**11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen**

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, akribisch und vollständig zugrunde zu legen, dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsvertrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögenssteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Entfällt der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsvorschriften für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einzelbewertung und Vermögenssteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für:

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrssteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerabgaben,
- c) die beratende und tatsächliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vorgänge eingerechnet worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erläuterung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerzugs wird nicht übernommen.

**12. Elektronische Kommunikation**

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informiert.

**13. Vergütung**

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen, die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

**14. Streitbeilegungen**

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, ein Streitbelegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherschlichtungsgesetzes teilzunehmen.

**15. Anzuwendendes Recht**

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.

**elektronische Kopie**

Lizenziert für i-Licensed to: Mitgliedsunternehmen des Verbands von EY-Gesellschaften | 4309421

## **ANLAGE 8 – 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.

|                                                |    |                                             |    |
|------------------------------------------------|----|---------------------------------------------|----|
| <b>Anleihegläubiger</b>                        | 31 | <b>Luxemburger Verbriefungsgesetz</b>       | 4  |
| <b>Ausgefallene Gewinnausschüttungen</b>       | 32 | <b>Luxemburger Wertpapierprospektgesetz</b> | 1  |
| <b>Auszahlungstag</b>                          | 52 | <b>Luxemburg-Steuerereignis</b>             | 48 |
| <b>Begebungs- und Rahmenvertrag</b>            | 48 | <b>Mindestdatum</b>                         | 33 |
| <b>Besserungsperiode</b>                       | 48 | <b>Operative Kosten</b>                     | 32 |
| <b>Bilanzgewinn</b>                            | 48 | <b>Pflichtrückzahlung</b>                   | 52 |
| <b>Bilanzverlust</b>                           | 48 | <b>Pflichtrückzahlungstag</b>               | 52 |
| <b>Buchwert</b>                                | 48 | <b>Prospekt</b>                             | 1  |
| <b>CSSF</b>                                    | 1  | <b>Prospektverordnung</b>                   | 1  |
| <b>Darlehensauszahlung</b>                     | 52 | <b>Rückzahlungstag</b>                      | 48 |
| <b>Darlehensgeber</b>                          | 52 | <b>Schuldverschreibungen</b>                | 1  |
| <b>Darlehensnehmer</b>                         | 52 | <b>Schuldverschreibungsgesetz</b>           | 26 |
| <b>Darlehensvertrag</b>                        | 52 | <b>Servicingvertrag</b>                     | 46 |
| <b>DFK-Schuldverschreibungen</b>               | 48 | <b>Steuer-Rückerstattungsereignis</b>       | 48 |
| <b>Emittentin</b>                              | 1  | <b>Steuerrückzahlung</b>                    | 52 |
| <b>Genussschein-Emittentin</b>                 | 48 | <b>Tilgungszahlung</b>                      | 33 |
| <b>Genussschein-Inhaber</b>                    | 48 | <b>US Securities Act</b>                    | 1  |
| <b>Genussschein-Rückzahlungsbetrag</b>         | 48 | <b>Verzinsungsbeginn</b>                    | 30 |
| <b>Geschäftstag</b>                            | 48 | <b>Wertausgleich</b>                        | 30 |
| <b>Gewinnausschüttungszahlung</b>              | 39 | <b>Zinsberechnungsmethode</b>               | 49 |
| <b>Gewinnperiode</b>                           | 48 | <b>Zinszahlung</b>                          | 45 |
| <b>Indossatar</b>                              | 34 | <b>Zusätzlicher Rückzahlungsbetrag</b>      | 49 |
| <b>Jahresfehlbetrag</b>                        | 48 | <b>Zusätzlicher Rückzahlungstag</b>         | 49 |
| <b>Korrespondierende Schuldverschreibungen</b> | 48 |                                             |    |

## DIE EMITTENTIN



**Deutsches Finanzkontor S.A.**  
**Compartment DFK 2021-1**  
62, Avenue de la Liberté  
L-1930 Luxembourg  
Großherzogtum Luxemburg  
[www.dfksa.com](http://www.dfksa.com)

## DIE SCHULDNERIN, DIE DARLEHENSGEBERIN UND DER SERVICER

**Deutsches Finanzkontor AG**   
Immobilien • Investment • Vorsorgekonzepte

**DFK Deutsches Finanzkontor AG**  
Gottlieb-Daimler-Str. 9  
24568 Kaltenkirchen  
Deutschland  
[www.dfkag.de](http://www.dfkag.de)