

**Unternehmensdarstellung
für die Einbeziehung von 3.547.000 Aktien
der
DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG
in das Marktsegment m:access
an der Börse München**



DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Berlin

ISIN: DE000A13SUL5

WKN: A13SUL

INHALTSVERZEICHNIS

Verantwortung für die Unternehmensdarstellung	4
Allgemeine Angaben	4
Rechtliche Verhältnisse der Gesellschaft	6
Firma, Registergericht, Gründung, Dauer und Geschäftsjahr	6
Sitz, Rechtsform, Anschrift	6
Satzungsmäßiger Gegenstand der Gesellschaft	6
Angaben über die Wertpapiere	6
Börsennotierung	6
Veröffentlichung der Finanzberichte	7
Organe der Gesellschaft	7
Aufsichtsrat	7
Vorstand	7
Überblick über die Geschäftstätigkeit, Konzernstruktur	8
Geschäftsmodell	8
Konzernstruktur der Gesellschaft	9
Immobilien-Portfolio	10
Marktumfeld und Wettbewerb	16
Angaben über das Kapital der Gesellschaft	17
Grundkapital / Entwicklung des gezeichneten Kapitals	17
Genehmigtes Kapital	17
Bedingtes Kapital	18
Eigene Aktien	18
Aktionärsstruktur	18
Risiken	19
Finanzinformationen der Gesellschaft	20

Abschlussprüfer	20
Ausgewählte Finanzinformationen aus den Jahresabschlüssen	20
Kapitalausstattung und Verschuldung	21
Jüngste Geschäftsentwicklung und Geschäftsaussichten	21
Angaben zur Geschäftsentwicklung im bisherigen Geschäftsjahr 2017	21
Joint-Venture beim EKZ Radeberg	21
Geschäftsaussichten	22

1. Verantwortung für die Unternehmensdarstellung

Die DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG, Berlin (nachfolgend auch „DEFAMA“ oder „Gesellschaft“) übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieser Unternehmensdarstellung. Wir bestätigen, dass unseres Wissens die Angaben richtig sind und keine wesentlichen Umstände ausgelassen wurden.

2. Allgemeine Angaben

Firma	DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG
Rechtsform	Aktiengesellschaft
Sitz der Gesellschaft	Berlin
Geschäftsadresse	Nimrodstr. 23, 13469 Berlin
Internetseite:	www.defama.de
Telefon:	+49 (0) 30 / 555 79 26 - 0
Telefax:	+49 (0) 30 / 555 79 26 - 2
Handelsregister	Amtsgericht Charlottenburg, HRB 163222 B
Vorstand	Matthias Stefan Schrade, Kaufmann, Berlin Dr. Carsten Müller, Diplom-Ingenieur, Lünen
Aufsichtsrat	Peter Alexander Georg Schropp, Bankkaufmann, Wörthsee-Steinebach (Vorsitzender) Hans Ulrich Rücker, Immobilienkaufmann, Remscheid (Stellvertreter) Henrik Johannes von Lukowicz-Hünerhoff, Kaufmann, Düsseldorf
Gegründet am	13.11.2014
Dividende	0,20 Euro je Aktie für 2016
Unternehmensgegenstand	Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Verwaltung, Nutzung und Verwertung von Grundstücken und Bauten aller Art sowie die Vornahme aller damit im Zusammenhang stehender Geschäfte. Im Fokus der Gesellschaft stehen Einzelhandelsimmobilien. Der Tätigkeitsschwerpunkt liegt im Bundesgebiet. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu gründen, zu erwerben oder sich an ihnen zu beteiligen sowie Unternehmensverträge abzuschließen.

Grundkapital	3.547.000,-- EUR
Anzahl Aktien	3.547.000 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien (Stammaktien)
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Tochtergesellschaften (alle 100%ige Tochterfirmen, soweit nicht anders angegeben)	IMMA Immobilien Management GmbH, Lünen DEFAMA Verwaltungs GmbH, Berlin DEFAMA Apolda GmbH & Co. KG DEFAMA Königsee GmbH & Co. KG DEFAMA Dritte Immobilien GmbH & Co. KG DEFAMA Vierte Immobilien GmbH & Co. KG DEFAMA Fünfte Immobilien GmbH & Co. KG DEFAMA Sechste Immobilien GmbH & Co. KG DEFAMA Siebte Immobilien GmbH & Co. KG DEFAMA Achte Immobilien GmbH & Co. KG DEFAMA Neunte Immobilien GmbH & Co. KG DEFAMA Zehnte Immobilien GmbH & Co. KG DEFAMA Elfte Immobilien GmbH & Co. KG DEFAMA Zwölfte Immobilien GmbH & Co. KG DEFAMA 13. Immobilien GmbH & Co. KG DEFAMA 14. Immobilien GmbH & Co. KG DEFAMA 15. Immobilien GmbH & Co. KG DEFAMA 16. Immobilien GmbH & Co. KG DEFAMA 17. Immobilien GmbH & Co. KG DEFAMA 18. Immobilien GmbH & Co. KG DEFAMA 19. Immobilien GmbH & Co. KG DEFAMA 20. Immobilien GmbH & Co. KG DEFAMA 21. Immobilien GmbH & Co. KG DEFAMA 22. Immobilien GmbH & Co. KG DEFAMA Harzgerode GmbH (94%) DEFAMA Sangerhausen GmbH (94%)
Rechnungslegung nach	HGB
Veröffentlichungen	Die Gesellschaft veröffentlicht regelmäßig und zeitnah aktuelle Pressemitteilungen, Geschäfts- und Halbjahresberichte, Zwischenmitteilungen (Quartalsberichte), Informationen zur Hauptversammlung sowie einen detaillierten Finanzkalender. Sämtliche Informationen, die entsprechend der für die Gesellschaft geltenden Publizitätsvorschriften offen gelegt werden, sind auf der Internetseite des Unternehmens unter www.defama.de abrufbar oder bei der Gesellschaft direkt erhältlich.

3. Rechtliche Verhältnisse der Gesellschaft

3.1. Firma, Registergericht, Gründung, Dauer und Geschäftsjahr

Die Firma der Gesellschaft lautet „DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG“. Im Geschäftsverkehr tritt die Gesellschaft auch unter der Kurzbezeichnung „DEFAMA“ auf. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 163222 B eingetragen. Die Gesellschaft wurde am 13.11.2014 gegründet und am 05.12.2014 in das Handelsregister eingetragen. Die Dauer der Gesellschaft ist unbeschränkt. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

3.2. Sitz, Rechtsform, Anschrift

Der Sitz der DEFAMA ist Berlin. Die Geschäftsanschrift lautet: Nimrodstr. 23, 13469 Berlin. Telefonisch ist die Gesellschaft unter +49 (0) 30 / 555 79 26 - 0 erreichbar.

Die Gesellschaft ist eine Aktiengesellschaft (AG).

3.3. Satzungsmäßiger Gegenstand der Gesellschaft

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Verwaltung, Nutzung und Verwertung von Grundstücken und Bauten aller Art sowie die Vornahme aller damit im Zusammenhang stehender Geschäfte. Im Fokus der Gesellschaft stehen Einzelhandelsimmobilien. Der Tätigkeitsschwerpunkt liegt im Bundesgebiet. Gegenstand ist ferner die Beteiligung an Unternehmen, die sich auf dem Gebiet der Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Immobilien in allen Rechts- und Nutzungsformen betätigen. Beteiligungen erfolgen im eigenen Namen, auf eigene Rechnung und nicht als Dienstleistung für Dritte sowie unter Ausschluss von Tätigkeiten nach dem Kreditwesengesetz. Die Gesellschaft ist zu allen Maßnahmen berechtigt, die den Zweck des Unternehmens fördern. Sie kann zu diesem Zweck insbesondere auch andere Unternehmen gründen, erwerben oder sich an ihnen beteiligen, Zweigniederlassungen im In- und Ausland errichten sowie Unternehmensverträge abschließen.

3.4. Angaben über die Wertpapiere

Alle Aktien der Gesellschaft sind auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien). Die Aktien sind in einer Globalurkunde verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Frankfurt/Main, hinterlegt ist. Die Wertpapiere der Gesellschaft sind in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Regelungen frei übertragbar.

Jede Aktie der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG gewährt eine Stimme. Unterschiedliche Stimmrechte bestehen bei der Gesellschaft nicht.

3.5. Börsennotierung

Die Aktien der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG sind seit dem 13.07.2016 in den Freiverkehr der Börse München einbezogen.

Als Spezialist zur Sicherstellung eines ordnungsgemäßen Börsenhandels ist die mwb fairtrade Wertpapierhandelsbank AG bestellt.

3.6. Veröffentlichung der Finanzberichte

Sämtliche Finanzberichte, die von der DEFAMA entsprechend den für die Gesellschaft geltenden Publizitätsvorschriften beziehungsweise freiwillig offen gelegt werden (Quartalsberichte, Halbjahresberichte, Jahresabschlüsse), sind am Sitz der Gesellschaft in Berlin (Nimrodstr. 23, 13469 Berlin) erhältlich. Die Finanzberichte können darüber hinaus auch im Internet unter www.defama.de eingesehen werden.

4. Organe der Gesellschaft

4.1. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG besteht gemäß § 5 Abs. 1 der Satzung aus drei Mitgliedern, die von der Hauptversammlung gewählt werden. Derzeit gehören dem Aufsichtsrat die folgenden Mitglieder an:

Peter Alexander Georg Schropp, Bankkaufmann, Wörthsee-Steinebach (Vorsitzender)

Hans Ulrich Rücker, Immobilienkaufmann, Remscheid (Stellvertreter)

Henrik Johannes von Lukowicz-Hünerhoff, Kaufmann, Düsseldorf

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 13.06.2015 wurden die vorgenannten Herren jeweils bis zum Ende der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2019 beschließt, zu Mitgliedern des Aufsichtsrats der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG gewählt. Mit Beschluss des Aufsichtsrats ebenfalls vom 13.06.2015 hat der Aufsichtsrat aus seiner Mitte Herrn Schropp zu seinem Vorsitzenden und Herrn Rücker zu seinem Stellvertreter gewählt.

4.2. Vorstand

Der Vorstand der Gesellschaft besteht derzeit aus den folgenden Mitgliedern:

Matthias Stefan Schrade, Kaufmann, Berlin

Dr. Carsten Müller, Diplom-Ingenieur, Lünen

Beide Vorstände sind einzelvertretungsberechtigt und bis zum 30.11.2019 bestellt. Der Aufsichtsrat hat auf Grundlage von § 4 Abs. 6 der Satzung mit Beschlussfassung vom 13.11.2014 eine Geschäftsordnung für den Vorstand erlassen, welche jährlich überprüft und angepasst wird, zuletzt am 28.11.2016. Diese enthält in § 3 einen Katalog zustimmungsbedürftiger Geschäftsvorfälle.

Die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat sind am Sitz der Gesellschaft (Nimrodstr. 23, 13469 Berlin) erreichbar.

5. Überblick über die Geschäftstätigkeit, Konzernstruktur

5.1. Geschäftsmodell

Die DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG kauft und verwaltet kleine Einzelhandelsobjekte in kleinen und mittleren Städten, vor allem in Nord- und Ostdeutschland. In dieser Nische sieht die Gesellschaft besondere Chancen, weil die im Fokus stehenden Objekte für die meisten institutionellen Investoren zu klein sind. Dadurch ergeben sich Kaufgelegenheiten zu günstigen Preisen. Das DEFAMA-Management verfügt über langjährige Erfahrung in diesem Bereich und hat bereits zahlreiche entsprechende Transaktionen durchgeführt. Erklärtes Ziel von DEFAMA ist es, langfristig einer der größten Bestandhalter von kleinen Fachmarktzentren in Deutschland zu werden und dabei nachhaltig zweistellige Renditen zu erwirtschaften.

Konkret sucht und erwirbt DEFAMA

- etablierte Fachmarkt- und Einkaufszentren
- mit mindestens zwei bonitätsstarken Filialisten als (Anker-)Mieter
- ohne größeren Leerstand und/oder Investitionsbedarf
- maximal zum 9-fachen der Jahresnettomiete
- bei Objektgrößen meist zwischen 1 und 5 Mio. Euro
- in kleinen bis mittelgroßen Städten in Nord- und Ostdeutschland
- jeweils über 100-prozentige Objekt-Tochtergesellschaften
- mit langfristiger Bankfinanzierung

Durch die Konzentration auf etablierte Standorte schließt DEFAMA die üblichen Neubaurisiken aus, insbesondere eine mangelnde Akzeptanz bei den Kunden der Mieter. Objekte mit mehreren bonitätsstarken Filialisten als Mietern sind besser finanzierbar und werden bei Ausfall des Hauptmieters weniger schnell notleidend. Im Idealfall sind die Kaufobjekte voll vermietet und weisen keinerlei Investitionsbedarf auf; allerdings erwirbt DEFAMA gelegentlich auch Standorte mit mittelfristigem Modernisierungs- oder Umbaubedarf zum Erhalt der Ankermieter.

Durch den Erwerb zur maximal 9-fachen Jahresnettomiete ist eine zweistellige Anfangsrendite bei jedem Ankauf gesichert. Durch die Bankfinanzierung erhöht sich die Eigenkapitalrendite zusätzlich. Die einzelnen Objekte finanziert DEFAMA so lange und so hoch wie dies seitens der jeweiligen Bank – meist lokale Volksbanken und Sparkassen – möglich ist. Im Durchschnitt erreichte DEFAMA bei den bisher gekauften Objekten eine Anfangsfinanzierung von rund 85% auf Kaufpreis inklusive Kaufnebenkosten. Die Rendite auf das jeweils eingesetzte Eigenkapital liegt so meist um die 20%, wobei alle Objekte einen positiven Cash Flow aufweisen.

Möglich sind diese außergewöhnlichen Renditen durch Fokus auf kleine bis mittelgroße Städte in als strukturschwach geltenden Regionen. Hier sind die Immobilienpreise selbst für Top-Standorte deutlich niedriger als in großen, bekannten Städten. Objekte wie die zum 8- bis 9-fachen der Jahresmiete von DEFAMA erworbenen Fachmarktzentren würden in Berlin, Hamburg oder München mindestens das 12- bis 13-fache kosten, oft noch mehr. Auch in international bekannten Städten wie Dortmund (Stichwort Fußball) oder generell dem kaufkraftstarken süddeutschen Raum sind die Preise höher, da Objekte aus diesen Gegenden leichter vermarktbar sind.

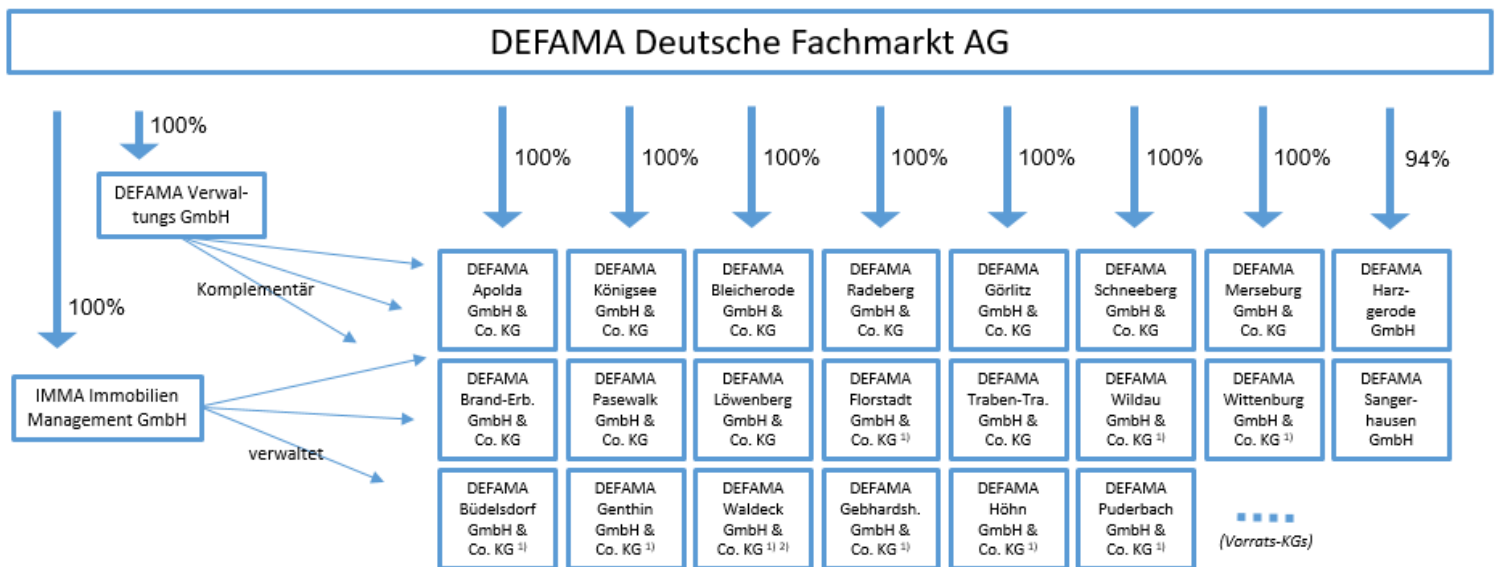
Verkäufer der Objekte sind zum einen Privatpersonen, die oftmals aus steuerlichen Gründen investiert hatten, häufig jedoch den Arbeitsaufwand im Vergleich zu Wohnobjekten unterschätzen. Eine zweite große Gruppe sind geschlossene Fonds, die turnusmäßig nach einigen Jahren aufgelöst werden und oft noch kleine Rest-Positionen einzeln verkaufen müssen, wobei der Preis weniger entscheidend als eine schnelle Veräußerung ist. Eine dritte Verkäufergruppe sind Bauunternehmer, die Objekte nicht vor bzw. kurz nach Fertigstellung zu einem höheren Preis verkaufen konnten, nun jedoch ihre Kreditlinien für neue Projekte benötigen. Ferner werden gelegentlich auch Objekte von Gläubigerbanken angeboten, meist aufgrund einer aus früheren Zeiten stammenden stark überhöhten Finanzierung.

Beim Portfolio-Aufbau achtet DEFAMA darauf, dass keine Klumpenrisiken entstehen. So entfällt derzeit auf keinen Mietvertrag ein Anteil von mehr als 5% an den annualisierten Gesamtmieterträgen. Größte Mieter sind derzeit REWE/Penny/Sky (13%), EDEKA/Netto (10%), toom Baumarkt (9%) und NORMA (7%), gefolgt von Filialisten der Tengelmann-Gruppe und ALDI Nord (je 5%), LIDL und Dänisches Bettenlager (je 4%) sowie Takko, Hammer und Deichmann (je 3%). Zudem sind die Objekte über 15 verschiedene Banken finanziert; diese Zahl wird sich bei den nächsten Ankäufen weiter vergrößern, so dass auch hier keine Abhängigkeit von einzelnen Geschäftspartnern entsteht.

5.2. Konzernstruktur der Gesellschaft

Erwerb und Finanzierung der Immobilien erfolgen grundsätzlich immer in Objekt-Tochterfirmen. Die DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG fungiert dabei als Holding und stellt den zum Kauf erforderlichen Eigenkapitalanteil bereit. Bislang sind 22 Immobilienkäufe erfolgt, die übrigen Tochtergesellschaften sind noch inaktiv.

Das nachfolgende Organigramm zeigt den Aufbau der DEFAMA-Unternehmensgruppe:



¹⁾ derzeit noch DEFAMA Elfte/13./14./15./16./17./18./19./20. Immobilien GmbH & Co. KG

Die DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG hält an allen Tochterfirmen je 100% der Anteile. Einzige Ausnahmen sind die Objektgesellschaften Harzgerode und Sangerhausen, bei denen im Zuge eines Share Deals je 94% erworben wurden.

Die DEFAMA Verwaltungs GmbH, deren Geschäftsführer die beiden Vorstände Dr. Carsten Müller und Matthias Schrade sind, fungiert ausschließlich als Komplementär für die Objekt-Tochterfirmen.

Die IMMA Immobilien Management GmbH, deren Geschäftsführer die beiden Vorstände Dr. Carsten Müller und Matthias Schrade sind, fungiert als Hausverwalter für alle Objekt-Tochterfirmen. Die Betreuung von Kunden außerhalb des Konzerns ist denkbar, steht jedoch nicht im Fokus.

5.3. Immobilien-Portfolio

Im Folgenden werden die von DEFAMA bisher gekauften Objekte in alphabetischer Reihenfolge des erfolgten Erwerbs kurz vorgestellt.

5.3.1. Fachmarktzentrum Apolda, Thüringen

Am 22.12.2014 schloss DEFAMA einen Kaufvertrag über ein Fachmarktzentrum in Apolda, Thüringen, unweit von Weimar. Der Kaufpreis für das voll vermietete Objekt belief sich auf 2,32 Mio. Euro. Die jährlichen Nettomieteträge liegen derzeit bei 274 TEUR. Die vermietbare Fläche beträgt rund 2.800 qm. Hauptmieter des im Jahr 2008 eröffneten Fachmarktzentrums ist Netto. Im Objekt finden sich ferner eine Autoglaserei, je ein Metzger und Bäcker im Vorkassenbereich sowie eine Fressnapf-Filiale und ein Dänisches Bettenlager.

5.3.2. Fachmarktzentrum Königsee, Thüringen

Am 10.03.2015 schloss DEFAMA einen Kaufvertrag über ein Fachmarktzentrum in Königsee, ebenfalls in Thüringen. Der Kaufpreis für das voll vermietete Objekt in Königsee belief sich auf 1,724 Mio. Euro. Die jährlichen Nettomieteträge liegen derzeit bei 203 TEUR. Die vermietbare Fläche beträgt rund 2.400 qm. Hauptmieter des im Jahr 2010 eröffneten Fachmarktzentrums ist NORMA. Im Objekt finden sich ferner je ein Metzger und Bäcker, eine große regionale Getränkemarktkette, ein Reisebüro sowie ein inhabergeführter Drogeriemarkt – der einzige im Umkreis von 20 km. Vorteilhaft für die Kundenfrequenz ist auch, dass der einzige Baumarkt in der Gegend direkt an das Objekt angrenzt.

5.3.3. REWE City Center Bleicherode, Thüringen

Am 17.04.2015 erwarb DEFAMA das REWE City Center in Bleicherode für 2,57 Mio. Euro. Die jährlichen Nettomieteträge liegen derzeit bei 362 TEUR. Die vermietbare Fläche beträgt rund 4.000 qm. Hauptmieter und seit über 20 Jahren am Standort vertreten ist REWE. Im Objekt finden sich ferner eine Filiale von ernsting's family, ein Schuh- und Taschengeschäft, ein Blumenladen, eine Apotheke, eine Reinigung, ein Friseur, ein Bäcker und ein Imbiss. Das 1993 eröffnete Einkaufszentrum liegt sehr zentral im Ort; die beiden einzigen Bankfilialen sind ebenso wie die beiden einzigen Kirchen und die Hauptgeschäftsstraße unmittelbar benachbart bzw. nur wenige hundert Meter entfernt.

5.3.4. Fachmarktzentrum Görlitz, Sachsen

Am 29.06.2015 schloss DEFAMA einen Kaufvertrag über ein Fachmarktzentrum in Görlitz. Der Kaufpreis belief sich auf 2,6 Mio. Euro. Die jährlichen Nettomieteträge liegen derzeit bei 323 TEUR. Die Nutzfläche des voll vermieteten Objekts beträgt rund 4.000 qm. Hauptmieter und jeweils seit über 15 Jahren am Standort vertreten sind Netto und Hammer Fachmärkte sowie eine regionale Getränkemarktkette. Das Fachmarktzentrum liegt bestens sichtbar an einer Kurve der durch Görlitz führenden Bundesstraße und direkt gegenüber dem Haupteingang von Bombardier, dem größten ortsansässigen Arbeitgeber.

5.3.5. Fachmarktzentrum Schneeberg, Sachsen

Am 17.08.2015 erwarb DEFAMA Fachmarktzentrum in Schneeberg. Der Kaufpreis belief sich auf 2,2 Mio. Euro. Die jährlichen Nettomieteträge liegen derzeit bei 269 TEUR. Die Nutzfläche des Objekts beträgt insgesamt rund 2.500 qm. Hauptmieter des 2007 erbauten und voll vermieteten Fachmarktzentrums ist Penny. Darüber hinaus sind AWG Mode, K+K Schuhe sowie ein Fleischer und eine Bäckerei im Objekt vertreten. Mit seiner sehr guten Lage deckt der Standort als Nahversorger einen Stadtteil perfekt ab: Das Fachmarktzentrum liegt bestens sichtbar an einer Kreuzung nahe einem Ärztehaus und einer Schule sowie nur wenige hundert Meter entfernt vom historischen Stadtkern.

5.3.6. Fachmarktzentrum Brand-Erbisdorf, Sachsen

Am 21.10.2015 erwarb DEFAMA das Fachmarktzentrum in Brand-Erbisdorf. Der Kaufpreis belief sich auf 1,98 Mio. Euro. Die Nettomieteträge liegen derzeit bei 244 TEUR jährlich. Die Nutzfläche des Objekts beträgt insgesamt rund 2.400 qm. Hauptmieter des 1992 eröffneten und voll vermieteten Fachmarktzentrums ist ALDI. Darüber hinaus sind Deichmann, KiK sowie eine Bäckerei und ein Fleischer im Objekt vertreten. Als Nahversorger für den Süden der Stadt verfügt der Standort über eine hohe Kundenfrequenz. Das Objekt liegt direkt an der Bundesstraße, die durch den 30 km östlich von Chemnitz liegenden Ort führt, und ist als einziges Fachmarktzentrum in der Stadt sehr gut aufgestellt.

5.3.7. Einkaufszentrum Radeberg, Sachsen

Am 12.01.2016 schloss DEFAMA einen Kaufvertrag über das Einkaufszentrum Radeberg. Der Kaufpreis beläuft sich auf 5,5 Mio. Euro. Die jährlichen Nettomieteträge liegen derzeit bei 759 TEUR. Die Nutzfläche des Objekts beträgt 13.630 qm. Hauptmieter des 1994 eröffneten und zu 97% vermieteten Einkaufszentrums sind toom, ALDI und Konsum Dresden. Darüber hinaus sind RENO, KiK, ein EP-Markt und etwa zwanzig weitere Geschäfte im Objekt vertreten.

DEFAMA beabsichtigt, das EKZ Radeberg mittelfristig zu modernisieren und in diesem Zuge auch zu erweitern, um zusätzliche starke Filialisten für den Standort zu gewinnen. Die Stadt Radeberg weist eine der niedrigsten Arbeitslosenquoten, mit die höchste Kaufkraft in ganz Ostdeutschland sowie eine positive Bevölkerungsentwicklung auf und ist somit für Investitionen sehr attraktiv.

5.3.8. Einkaufszentrum Merseburg, Sachsen-Anhalt

Am 07.04.2016 schloss DEFAMA einen Kaufvertrag über ein Fachmarktzentrum in Merseburg. Die Nutzfläche des Objekts beträgt 1.567 qm. Die jährlichen Nettomieteträge liegen derzeit bei 144 TEUR. Hauptmieter des im Jahr 2007 eröffneten Fachmarktzentrums ist PENNY; direkt benachbart ist ein ALDI-Markt. Das Objekt verfügt zudem über eine Metzger- und eine Bäcker-Vorkassenfläche, zudem ist eine große regionale Getränkemarktkette im Objekt vertreten. Der Standort liegt verkehrsgünstig und bestens sichtbar in einer Kurve an der südwestlichen Ausfallstraße in Richtung Autobahn, unweit des bekannten Chemiestandorts Leuna.

5.3.9. Fachmarktzentrum Pasewalk, Mecklenburg-Vorpommern

Am 28.04.2016 schloss DEFAMA einen Kaufvertrag über ein Fachmarktzentrum in Pasewalk ab. Der Kaufpreis beläuft sich auf 6 Mio. Euro. Die Nettomieteträge liegen derzeit bei 686 T€. Die Nutzfläche des Objekts beträgt insgesamt über 13.000 qm. Hauptmieter sind EDEKA und toom, daneben sind Deichmann, TAKKO, TEDI und Dänisches Bettenlager im Objekt vertreten. Das Fachmarktzentrum liegt bestens sichtbar an einer Ausfallstraße und verfügt über ein Drittel der gesamten Verkaufsflächen der Stadt.

5.3.10. Fachmarktzentrum Traben-Trarbach, Rheinland-Pfalz

Am 17.06.2016 schloss DEFAMA einen Kaufvertrag über ein Fachmarktzentrum in Traben-Trarbach (Rheinland-Pfalz). Der Kaufpreis belief sich auf 1,65 Mio. €. Die jährlichen Nettomieteträge liegen derzeit bei rund 200 T€. Die vermietbare Fläche der Immobilie beträgt 2.600 qm. Hauptmieter des 2009 eröffneten und voll vermieteten Objekts ist LIDL. Darüber hinaus sind eine Bäckerei, ein Fliesengeschäft, ein Sanitärhandel und eine Werbeagentur im Objekt vertreten. Im Kaufpreis enthalten ist ein angrenzendes unbebautes Grundstück, was die Ansiedlung zusätzlicher Handelsflächen ermöglicht. Es handelt sich um eine der wenigen freien Gewerbeflächen in der dicht bebauten Stadt an der Mosel.

5.3.11. Fachmarktzentrum Löwenberg, Brandenburg

Am 30.09.2016 unterzeichnete DEFAMA einen Kaufvertrag über ein Fachmarktzentrum in Löwenberg bei Berlin. Die Investitionssumme belief sich auf rund 1,4 Mio. €. Die jährlichen Nettomieteträge liegen derzeit bei rund 210 T€. Die vermietbare Fläche der Immobilie beträgt 3.000 qm. Hauptmieter des 2003 eröffneten und fast voll vermieteten Objekts ist ALDI. Darüber hinaus sind ein inhabergeführter Drogeriemarkt, ein Baumarkt, ein Getränkemarkt sowie vier weitere Geschäfte im Objekt vertreten.

5.3.12. Fachmarktzentrum Genthin, Sachsen-Anhalt

Am 19.12.2016 kaufte DEFAMA ein Fachmarktzentrum in Genthin. Die jährlichen Mieterträge liegen derzeit bei 176 T€. Die vermietbare Fläche beträgt 2.400 qm. Hauptmieter des 1991 eröffneten und voll vermieteten Objekts sind Deichmann, Takko und Dänisches Bettenlager. Direkt benachbart auf einem eigenen Grundstück liegt ein ALDI-Markt. Das Objekt liegt bestens sichtbar an der Kreuzung der beiden durch Genthin führenden Bundesstraßen.

5.3.13. Fachmarktzentrum Büdelsdorf, Schleswig-Holstein

Am 23.12.2016 unterzeichnete DEFAMA einen Kaufvertrag über ein Fachmarktzentrum in Büdelsdorf, ein Nachbarort von Rendsburg. Der Kaufpreis betrug 3,1 Mio. €. Die Nettomieteträge belaufen sich derzeit auf rund 430 T€. Die vermietbare Fläche beträgt 5.400 qm. Mieter im direkt an der Hauptstraße gelegenen Objekt sind unter anderem bon prix, Jeans Fritz, Takko und TEDI sowie diverse kleinere Geschäfte. Darüber hinaus werden im Obergeschoss Büroflächen von einem Unternehmen aus der Medizintechnikbranche, einer Zahnarztpraxis und einem Dentallabor genutzt.

5.3.14. Fachmarktzentrum Wittenburg, Mecklenburg-Vorpommern

Ebenfalls am 23.12.2016 schloss DEFAMA einen Kaufvertrag über das Fachmarktzentrum Wittenburg. Der Kaufpreis betrug 3,6 Mio. €. Die Nettomieteträge belaufen sich derzeit auf rund 430 T€. Die vermietbare Fläche beträgt knapp 4.800 qm. Hauptmieter sind Coop/Sky, Dänisches Bettenlager, Deichmann und Takko. Daneben sind Jeans Fritz, MäcGeiz, ernsting's family und einige kleinere Mieter im Objekt vertreten. Mit Ausnahme diverser Discounter sowie des Rossmann im Stadtzentrum sind damit sämtliche in Wittenburg vertretenen Einzelhandels-filialisten in diesem Fachmarktzentrum konzentriert.

5.3.15. „Westerwald-Portfolio“ (Gebhardshain, Höhn, Puderbach – alle Rheinland-Pfalz)

Am 13.04.2017 schloss DEFAMA Kaufverträge über drei Fachmarktzentren im Westerwald, gelegen in Gebhardshain, Höhn und Puderbach. Am 29.08.2017 gelang in Höhn zusätzlich der Erwerb des direkt benachbarten Edeka-Marktes von einem anderen Eigentümer, wodurch das Gesamtareal in einer Hand vereinigt werden konnte. Die saldierten Kaufpreise beliefen sich auf insgesamt knapp 7 Mio. €. Die jährlichen Nettomieteträge liegen derzeit bei rund 760 T€. Die Nutzfläche der drei Objekte beträgt insgesamt etwa 7.700 qm.

Hauptmieter der Fachmarktzentren ist jeweils NORMA. Daneben sind in den Objekten jeweils eine große Getränkemarktkette sowie weitere kleinere Mieter wie Bäcker, Fleischer, Lotto/Zeitschriften, Apotheke, Friseur und Sparkasse vertreten, in Höhn ferner der bereits erwähnte Edeka-Markt. Alle drei Objekte sind voll bzw. nahezu vollvermietet und in den jeweiligen Orten stark positioniert, wobei im Einkaufspark Höhn sogar praktisch der gesamte Einzelhandel im Ort zu finden ist.

5.3.16. Fachmarktzentrum Florstadt, Hessen

Am 23.06.2017 unterzeichnete DEFAMA einen Kaufvertrag über ein Fachmarktzentrum im hessischen Florstadt, etwa 40 km nördlich von Frankfurt. Hauptmieter sind hier NORMA und KiK. Die jährlichen Nettomieteträge liegen derzeit bei rund 100 T€. Die Nutzfläche des Objekts beträgt 1.660 qm. Das Objekt ist Teil eines größeren Areals im Zentrum von Florstadt, in dem sich in unmittelbarem Umfeld auch REWE, Sparkasse, Apotheke sowie weitere Einzelhändler und Dienstleister finden.

5.3.17. Nahversorgungszentren Sangerhausen und Harzgerode, Sachsen-Anhalt

Am 18.07.2017 schloss DEFAMA einen Kaufvertrag zum Erwerb von zwei Nahversorgungszentren mit Wohnanteil. Die Transaktion wurde als sogenannter Share-Deal abgewickelt, wobei DEFAMA jeweils 94% der Objektgesellschaften erwarb. Der Kaufpreis beläuft sich auf insgesamt 3,75 Mio. €. Die jährlichen Nettomieteträge werden nach Vollvermietung bei rund 420 T€ liegen.

Die Nutzfläche der zwei Objekte beträgt insgesamt gut 7.200 qm, davon knapp ein Drittel Wohnen. Wichtigste Mieter der Objekte in Sangerhausen und Harzgerode sind EDEKA, TEDI und NKD. Daneben sind in den Objekten jeweils mehrere weitere kleinere Mieter wie Bäcker, Fleischer, Lotto/Zeitschriften und Friseur vertreten. Beide Objekte sind gut vermietet und in ihrem jeweiligen Marktumfeld stark positioniert.

5.3.18. Fachmarktzentrum Wildau, Brandenburg

Am 23.08.2017 erwarb DEFAMA ein Nahversorgungszentren in Wildau bei Berlin, das direkt gegenüber dem A10-Center liegt. Der Kaufpreis belief sich auf 1,8 Mio. €. Die jährlichen Nettomieteträge liegen aktuell bei knapp 200 T€. Die Nutzfläche des 2007 gebauten Objekts beträgt insgesamt 1.472 qm. Mieter sind Penny und Getränke Hoffmann. Direkt nebenan liegen weitere Fachmärkte wie Fressnapf, TEDI und KiK.

5.3.19. Fachmarktzentrum Waldeck, Hessen

Am 20.10.2017 schloss DEFAMA einen Kaufvertrag über ein Fachmarktzentrum in Waldeck-Sachsenhausen (Hessen). Der Kaufpreis belief sich auf 1,85 Mio. €. Die jährlichen Nettomieteträge liegen bei gut 200 T€. Die Nutzfläche des 2006 gebauten Objekts umfasst rund 2.400 qm. Mieter sind LIDL, KiK, ein Getränkemarkt und der lokale Taxiservice. Im Umkreis von mehr als 10 km gibt es kein anderes Fachmarktzentrum.

5.4. Übersicht über die Bestandsobjekte

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die wesentlichen Kennzahlen des derzeitigen Immobilien-Portfolios der DEFAMA-Gruppe.

Standort	Nutzfläche	Mieteinheiten *)	Nettomiete p.a.	Vermietungsstand
Apolda, Thüringen	2.817 m ²	6	274 TEUR	100%
Bleicherode, Thüringen	3.942 m ²	13	362 TEUR	95%
Brand-Erbisdorf, Sachsen	2.394 m ²	4	244 TEUR	100%
Büdelsdorf, Schleswig-Hol.	5.426 m ²	16	430 TEUR	95%
Florstadt, Hessen	1.660 m ²	3	100 TEUR	95%
Gebhardshain, Rheinl.-Pfalz	1.776 m ²	4	175 TEUR	100%
Genthin, Sachsen-Anhalt	2.486 m ²	5	176 TEUR	100%
Görlitz, Sachsen	3.917 m ²	3	323 TEUR	100%
Harzgerode, Sachsen-Anh.	4.701 m ²	29 **)	249 TEUR	91%
Höhn, Rheinland-Pfalz	3.719 m ²	12	379 TEUR	96%
Königsee, Thüringen	2.394 m ²	6	203 TEUR	100%
Löwenberg, Brandenburg	3.098 m ²	10	211 TEUR	97%
Merseburg, Sachsen-Anh.	1.567 m ²	4	144 TEUR	90%

Pasewalk, Mecklenburg-V.	13.335 m ²	6	686 TEUR	100%
Puderbach, Rheinland-Pfalz	2.215 m ²	5	203 TEUR	100%
Radeberg, Sachsen	13.630 m ²	30	759 TEUR	97%
Sangerhausen, Sachsen-A.	2.533 m ²	20 **)	128 TEUR	95%
Schneeberg, Sachsen	2.476 m ²	5	269 TEUR	100%
Traben-Trarbach, Rheinl.-Pf.	2.604 m ²	5	202 TEUR	100%
Waldeck, Hessen	2.379 m ²	4	202 TEUR	100%
Wildau, Brandenburg	1.472 m ²	2	196 TEUR	100%
Wittenburg, Mecklenburg-V.	4.768 m ²	10	428 TEUR	100%
Gesamtportfolio	85.308 m²	202 **)	6,343 TEUR	97%

*) ohne Werbetafeln, Geldautomaten, Altkleidercontainer, Imbisswagen, Stellplätze o.ä.

**) davon 21 Wohnungen in Harzgerode und 12 Wohnungen in Sangerhausen

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge liegt aktuell bei 4 Jahren. Die anfängliche Nettomietrendite der gekauften Immobilien belief sich durchschnittlich auf etwa 11% bezogen auf den Kaufpreis einschließlich Kaufnebenkosten.

5.5. Marktumfeld und Wettbewerb

DEFAMA investiert gezielt in kleine Einzelhandelsobjekte in kleinen und mittleren Städten, überwiegend in Nord- und Ostdeutschland. In dieser Nische sieht das Management besondere Chancen, weil die im Fokus stehenden Objekte für die meisten institutionellen Investoren zu klein sind. Das eröffnet Kaufgelegenheiten zu günstigen Preisen.

Die Verkäuferseite unterteilt sich im Wesentlichen in zwei Gruppen: Privatpersonen und geschlossene Fonds. Erstere erkennen häufig erst nach dem Kauf, dass die Verwaltung von zunehmend älteren Einzelhandelsimmobilien erheblich aufwändiger ist und andere Herausforderungen mit sich bringt als ein Wohnungsportfolio. Deshalb trennen sie sich nach einigen Jahren oft wieder davon. Geschlossene Fonds werden nach einer gewissen Zeit wieder aufgelöst, wenn die geplante Laufzeit vorbei ist.

Während Objekte in namhaften Städten und/oder Süddeutschland stark nachgefragt sind und sich in der Regel relativ leicht veräußern lassen – zu guten Preisen und entsprechend niedrigen Renditen – finden Einzelhandelsimmobilien in kaum bekannten Orten insbesondere in Nord- und Ostdeutschland oft jahrelang keinen Käufer, was günstigere Preise mit sich bringt.

Studien zur Größe dieser speziellen Marktnische sind der Gesellschaft nicht bekannt. DEFAMA schätzt, dass jährlich mehrere hundert Objekte in diesem Segment zum Verkauf angeboten werden. Es gibt aber nur wenige Investoren, die eine größere Zahl solcher Objekte erwerben – insbesondere der aufwändige (Einzel-)Erwerb wird nach Kenntnis des Managements von kaum jemandem betrieben, obwohl Markteintrittsbarrieren im eigentliche Sinne nicht bestehen.

Als direkte Wettbewerber der DEFAMA zu nennen sind die von Falk Raudies geleitete FCR Immobilien AG, München, (im Folgenden „FCR“) und die von Rolf Elgeti geführte Deutsche Konsum REIT AG (im Folgenden „DKR“), Broderstorf. Erstere bewegt sich von der Größe ihres Portfolios und der Eigenkapitalausstattung her in einer ähnlichen Dimension wie DEFAMA, letztere ist mit einem Immobilien-Portfolio von aktuell rund 270 Mio. Euro um einiges größer und seit März 2017 im Prime Standard notiert.

Beide Gesellschaften sind von ihrem Ankaufprofil her weniger fokussiert als DEFAMA. So hat FCR auch viele einzelne Super-, Fach- und Baumärkte sowie mehrere Objekte mit hohem Leerstand erworben. Die DKR hat ebenfalls einzelne Super-, Bau- und Sonderpostenmärkte sowie diverse weitgehend leerstehende Objekte erworben. Zudem ist die Bandbreite der von DKR erworbenen Objekte mit Kaufpreisen von 75 TEUR bis 22 Mio. Euro sehr viel größer als bei DEFAMA und FCR.

Von anderen Marktteilnehmern als Wettbewerber gesehen werden auch die EYEMAXX Real Estate AG, die TLG Immobilien AG und die WCM AG. Alle drei sind jedoch strategisch anders ausgerichtet als DEFAMA. So besteht die Kerntätigkeit von EYEMAXX in der Errichtung von Fachmarktzentren, primär in Osteuropa. TLG kauft im Handelsbereich üblicherweise größere Objekte oder Portfolien. WCM kauft Neubauobjekte mit langen Vertragslaufzeiten und deutlich niedrigeren Renditen. Als Mitbieter begegnet ist DEFAMA noch keine der drei Firmen.

6. Angaben über das Kapital der Gesellschaft

6.1. Grundkapital / Entwicklung des gezeichneten Kapitals

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt derzeit 3.547.000,-- EUR und ist eingeteilt in 3.547.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je 1,00 EUR je Aktie. Sämtliche ausgegebenen 3.547.000 Aktien sind voll eingezahlt.

Nachfolgende Tabelle enthält eine zusammenfassende Darstellung der Entwicklung des gezeichneten Kapitals der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG seit der Gründung am 13.11.2014:

Zeitpunkt	Kapitalmaßnahme	Veränderung des gezeichneten Kapitals		Aktienanzahl nach Kapitalmaßnahme	Eintragung der Kapitalmaßnahme in das Handelsregister
		Kapitalerhöhungsbetrag	Grundkapital nach Kapitalmaßnahme		
Gründung am 13.11.2014	Gründung	50.000,-- €	50.000,-- €	50.000	04.12.2014
HV-Beschluss vom 06.12.2014	Kapitalerhöhung (erste Tranche)	2.050.000,-- €	2.100.000,-- €	2.100.000	22.12.2014
HV-Beschluss vom 06.12.2014	Kapitalerhöhung (zweite Tranche)	125.000,-- €	2.225.000,-- €	2.225.000	23.06.2015
Vorstandsbeschluss vom 30.11.2015	Kapitalerhöhung (erste Tranche)	300.000,-- €	2.525.000,-- €	2.525.000	10.03.2016
Vorstandsbeschluss vom 30.11.2015	Kapitalerhöhung (zweite Tranche)	700.000,-- €	3.225.000,-- €	3.225.000	12.05.2016
Vorstandsbeschluss vom 17.11.2016	Kapitalerhöhung ohne Bezugsrecht	322.000,-- €	3.547.000,-- €	3.547.000	22.12.2016

6.2. Genehmigtes Kapital

Die Hauptversammlung vom 04.06.2016 hat den Vorstand dazu ermächtigt, bis zum 31.05.2021 das Grundkapital der Gesellschaft einmal oder mehrmals bis zu insgesamt 1.600.000,-- EUR durch Ausgabe von bis zu 1.600.000 neuen Stückaktien gegen Bareinlagen und/oder Sacheinlagen zu erhöhen.

Das Bezugsrecht kann dabei in bestimmten Fällen ausgeschlossen werden: zum Ausgleich von Spitzenbeträgen, für Sacheinlagen zum Erwerb von Beteiligungen, Unternehmen oder Ähnlichem, für eine Barkapitalerhöhung nicht wesentlich unter dem Börsenkurs im Umfang von maximal 10% des Grundkapitals oder wenn den Aktionären ein mittelbares Bezugsrecht eingeräumt wird.

Von dieser Ermächtigung wurde in einem Umfang von 322.000,-- EUR bereits Gebrauch gemacht, so dass noch ein Genehmigtes Kapital von bis 1.278.000,-- EUR besteht.

6.3. Bedingtes Kapital

Die Gesellschaft verfügt derzeit nicht über bedingtes Kapital.

6.4. Eigene Aktien

Die DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG hält keine eigenen Aktien. Es besteht auch keine Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien.

6.5. Aktionärsstruktur

Nach Schätzung der Gesellschaft auf Basis der Anmeldungen zur letzten Hauptversammlung sowie der Unterlagenanforderung durch Banken sind derzeit zwischen 200 und 300 Aktionäre an der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG beteiligt. Mit einem Anteil von 43,1% ist die dem Gründer und Vorstand Matthias Schrade zuzurechnende MSC Invest GmbH, Berlin dabei der mit Abstand größte Anteilseigner. Zweitgrößter Aktionär ist die WFO Vermögensverwaltung GmbH, Augsburg mit einem Anteil von 10,4%. Weitere 6,2% entfallen auf die dem Vorstandsmitglied Dr. Carsten Müller zuzurechnende Geminus GmbH. Die Mitglieder des Aufsichtsrats bzw. deren Familien halten zusammen 2% der Aktien. Gut 38% der Aktien befinden sich im Streubesitz.

7. Risiken

Die Geschäftstätigkeit der DEFAMA ist mit diversen Risiken verbunden. Hierzu zählen insbesondere die nachfolgend zusammengefasst dargestellten Risiken:

- Als Immobiliengesellschaft unterliegt DEFAMA dem Risiko möglicher Mietausfälle bzw. ausstehender Mietzahlungen. Zudem besteht die Gefahr, dass bei unvorhergesehenen Mieterausfällen (z.B. aufgrund fristloser Kündigung wegen Mietrückständen oder Insolvenz) eine kurzfristige Neuvermietung nicht möglich ist. Darüber hinaus besteht bei kurzfristigen Mietverträgen die Möglichkeit, dass diese nicht verlängert werden und eine zeitnahe Neuvermietung nicht erfolgen kann. Für DEFAMA kann dies mit Leerständen und Mietertragsausfällen einhergehen. Zugleich resultieren daraus mögliche Bewertungsrisiken für das Immobilienportfolio.
- Zur Fortführung des Wachstumskurses und weiteren Ausbaus des Immobilienvermögens ist DEFAMA auf einen ausreichenden Zufluss von Finanzierungsmitteln in Form zusätzlichen Fremd- und/oder Eigenkapitals angewiesen. Kann dieses nicht beschafft werden, sind Investitionen in zusätzliche Objekte nur in sehr begrenztem Umfang aus dem operativen Cash Flow oder durch den Verkauf von Bestandsobjekten finanzierbar.
- Eine mögliche Anhebung des allgemeinen Zinsniveaus birgt für DEFAMA das Risiko einer Verschlechterung der Refinanzierungskonditionen. Dies kann den Neuabschluss von Darlehensverträgen für die Finanzierung weiterer Objekte verteuern und zu erhöhten Zinsbelastungen bei variablen Darlehen führen.
- Aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Immobilien-Portfolios sowie der starken Konzentration des filialisierenden Einzelhandels speziell im Lebensmittelsektor ist der Anteil einzelner Mieter und Objekte an den Gesamterträgen der DEFAMA relativ hoch. Hieraus besteht ein Klumpenrisiko für die Gesellschaft.
- Beschädigungen oder Zerstörungen von Immobilien stellen ein weiteres potenzielles Risiko dar. Dies hätte unter Umständen unmittelbare und gravierende Auswirkungen auf die Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft. Darüber hinaus können mit bestimmten Wetterszenarien (z. B. Schneelasten auf den Flachdächern in schneereichen Wintern) bau- und bewirtschaftungstechnische Herausforderungen einhergehen, die eine eingehende Prüfung der Statik erfordern.
- Ein mögliches Risiko könnte aus dem Ausfall von Schlüsselpersonen ergeben. Neben den beiden Vorständen sind derzeit lediglich sechs weitere Mitarbeiter beschäftigt. Zudem ist das Vorstandsmitglied Matthias Schrade mittelbar zugleich Großaktionär der Gesellschaft.

Erläuterungen zum Risikomanagementsystem, mit dem DEFAMA den vorstehend genannten Risiken begegnet, finden sich im Geschäftsbericht der Gesellschaft. Insgesamt sind derzeit keine Risiken erkennbar, die den Bestand der Gesellschaft gefährden könnten.

8. Finanzinformationen der Gesellschaft

8.1. Abschlussprüfer

Die Gesellschaft unterliegt derzeit keiner Abschlussprüfungspflicht. Der Jahresabschluss für das (Rumpf-)Geschäftsjahr 2014 wurde daher noch nicht durch einen Wirtschaftsprüfer geprüft. Die Gesellschaft hat den AG-Einzelabschluss 2015 sowie den Konzernabschluss 2016 jedoch freiwillig prüfen lassen. Mit der Prüfung der Abschlüsse der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG wurde die Kanzlei Kowert, Schwanke & von Schwerin, Berlin, beauftragt. Der Wirtschaftsprüfer hat einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Der geprüfte Konzernabschluss 2016 liegt diesem Dokument bei.

8.2. Ausgewählte Finanzinformationen

Nachfolgende Übersicht enthält ausgewählte Finanzinformationen des DEFAMA-Konzerns aus dem ungeprüften Jahresabschluss 2014, den geprüften Konzernabschlüssen 2015 und 2016 sowie dem ungeprüften Neun-Monats-Bericht 2017:

Zeitraum	FY 2014	FY 2015	FY 2016	1-9/2017
Umsatzerlöse	---	1.009 T€	3.438 T€	4.057 T€
Operatives Ergebnis (EBITDA)	- 22 T€	692 T€	2.359 T€	2.686 T€
Abschreibungen	---	230 T€	693 T€	847 T€
Erg. v. Zinsen u. Steuern (EBIT)	- 22 T€	462 T€	1.667 T€	1.839 T€
Finanzergebnis	---	- 106 T€	- 559 T€	- 596 T€
Ergebnis vor Steuern (EBT)	- 22 T€	355 T€	1.108 T€	1.243 T€
Steuern	---	60 T€	218 T€	275 T€
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	- 22 T€	295 T€	889 T€	968 T€
Stichtag	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	30.09.2017
Anlagevermögen	183 T€	14.277 T€	31.503 T€	50.658 T€
Forderungen, sonstige Aktiva	16 T€	115 T€	284 T€	527 T€
Liquide Mittel	4.146 T€	3.712 T€	1.461 T€	1.788 T€
Eigenkapital	4.128 T€	5.717 T€ ¹⁾	10.636 T€	10.960 T€ ²⁾
Rückstellungen	118 T€	83 T€	220 T€	403 T€
Bankverbindlichkeiten	---	12.238 €	20.827 €	41.298 T€
Sonstige Passiva	100 T€	65 T€	1.565 T€	311 T€
Bilanzsumme	4.345 T€	18.103 T€	33.249 T€	52.972 T€
Eigenkapitalquote	95,0%	31,6% ²⁾	32,0%	20,1%

¹⁾ inklusive Einzahlungen auf die noch nicht im Handelsregister eingetragene Kapitalerhöhung

²⁾ inklusive Minderheitenanteile

8.3. Kapitalausstattung und Verschuldung

Die Bilanzsumme des DEFAMA-Konzerns hat sich zum 31.12.2016 auf rund 33,2 Mio. Euro erhöht, das entspricht einer Steigerung um über 80% gegenüber Ende 2015. Hintergrund ist der planmäßige Aufbau des Immobilienportfolios auf zwölf Objekte per Ende 2016, nachdem zum Stichtag 31.12.2015 erst sechs Immobilien bilanziell erfasst waren.

Die Nettobankverschuldung lag zum 31.12.2016 bei rund 19,4 (Vj. 8,5) Mio. Euro. Dabei hatten alle Darlehen eine Laufzeit von mehr als zehn Jahren und eine (anfängliche) Zinsbindung von ebenfalls mindestens zehn Jahren. Der gewichtete Finanzierungszinssatz der ausstehenden Darlehen lag bei 2,5%. Das Eigenkapital zum 31.12.2016 betrug 10,6 Mio. Euro (31.12.2015: 5,7 Mio. Euro), die Eigenkapitalquote lag bei 32,0% (31.12.2015: 31,6%).

9. Jüngste Geschäftsentwicklung und Geschäftsaussichten

9.1. Angaben zur Geschäftsentwicklung im bisherigen Geschäftsjahr 2017

Wesentliche Ereignisse im bisherigen Geschäftsjahr 2017 waren die Abschlüsse zahlreicher Kaufverträge. Bedeutendste Transaktionen waren der Erwerb des Westerwald-Portfolios für insgesamt knapp 7 Mio. Euro und der Kauf von zwei Nahversorgungszentren mit Wohnanteil im Harz. Letzterer wurde als Share Deal abgewickelt, wobei DEFAMA je 94% der Objekte kaufte. Der Kaufpreis lag insgesamt bei 3,75 Mio. Euro. Weitere Käufe erfolgten in Florstadt, Waldeck und Wildau.

Durch die Zukäufe erhöhte sich die annualisierte Jahresnettokaltmiete der DEFAMA-Gruppe auf rund 6,3 Mio. Euro. Das Portfolio umfasst damit nun 22 Standorte mit insgesamt über 84.000 qm Nutzfläche, die zu 97% vermietet sind. Zu den größten Mietern zählen ALDI, EDEKA, LIDL, Netto, NORMA, Penny, REWE, Coop/Sky, Dänisches Bettenlager, Deichmann, Takko, Hammer und toom.

In den ersten neun Monaten 2017 erzielte die Deutsche Fachmarkt AG (DEFAMA) bei einem Umsatz von 4,06 (Vj. 2,39) Mio. € ein Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) in Höhe von 2,68 (1,70) Mio. €. Dabei wurde ein Ergebnis vor Steuern von 1,24 (0,83) Mio. € erwirtschaftet. Das Nettoergebnis betrug 0,97 (0,66) Mio. €. Dies entspricht einem Gewinn von 0,27 (0,23) € je Aktie. Die Funds From Operations (FFO) erreichten 1,81 (1,14) Mio. € und erhöhten sich somit um 59% gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

In den Zahlen enthalten waren im ersten Quartal die Erträge von zwölf Bestandsobjekten, im zweiten Quartal kamen Büdelsdorf, Wittenburg und ab Juni das Westerwald-Portfolio hinzu. Das Fachmarktzentrum in Florstadt trug ab Juli zu den Erträgen bei.

9.2. Joint-Venture beim EKZ Radeberg

Am 28.09.2017 schlossen DEFAMA und die Berliner HD Gruppe einen Letter of Intent (LOI) über den Erwerb einer 50-prozentigen Beteiligung am EKZ Radeberg. Mit der HD Gruppe gewinnt DEFAMA einen starken Partner, der als erfahrener Projektentwickler sein Know-how für den geplanten Umbau des EKZ Radeberg einbringen wird.

Beide Parteien streben an, die Transaktion bis Ende 2017 abzuschließen. Bei planmäßiger Umsetzung ergibt sich für DEFAMA im laufenden Jahr ein hoher sechsstelliger Einmalertrag und ein Liquiditätszufluss von insgesamt rund 2 Mio. Euro. Die laufenden Erträge aus dem Objekt werden infolge der Beteiligung künftig hälftig der HD-Gruppe zustehen, was DEFAMA in der Guidance für das kommende Jahr berücksichtigen wird.

9.3. Geschäftsaussichten

Im vierten Quartal 2017 erwartet DEFAMA einen weiteren Ergebnisanstieg, da dann erstmals 21 Objekte über den vollen Zeitraum enthalten sein werden, also vier Immobilien mehr als von Juli bis September. Hierbei handelt es sich um die Zukäufe in Sangerhausen, Harzgerode und Wildau sowie den Arrondierungskauf in Höhn, während der jüngste Zukauf in Waldeck ertragsseitig erst ab Januar ertragswirksam wird.

Vor diesem Hintergrund rechnet DEFAMA für das Gesamtjahr 2017 mit einer erheblichen Steigerung von Umsatz und Ergebnis. Prognostiziert ist ein FFO von 2,6 Mio. € und ein Nettogewinn nach HGB von 1,4 Mio. € bzw. 0,40 € je Aktie. Hinzu kommt ein positiver Einmaleffekt aus dem Joint-Venture in Radeberg, dessen Abschluss im vierten Quartal erfolgen soll. Bei planmäßiger Abwicklung des geschlossenen Letter of Intent würde sich durch den hierbei stattfindenden hälftigen Verkauf des Objekts an den Projektpartner für das Geschäftsjahr 2017 ein Nettogewinn von insgesamt rund 2,3 Mio. € bzw. 0,65 € je Aktie für DEFAMA ergeben.

Für 2018 erwartet DEFAMA weitere Zuwächse beim operativen Ergebnis. Auf Basis des aktuellen Portfolios von 22 Objekten, die jährlich 6,3 Mio. Euro an Nettokaltmieten generieren, liegt der annualisierte FFO bei 3,2 Mio. € entsprechend 0,90 € je Aktie vor beziehungsweise gut 2,9 Mio. € und 0,83 € je Aktie nach dem Joint-Venture in Radeberg. Der Erwerb weiterer Objekte ist in diesen Prognosen nicht enthalten.

Da die DEFAMA zum 30.9. über einen Cashbestand von gut 1,7 Mio. € verfügte und sich durch den Teilverkauf von Radeberg ein weiterer Mittelzufluss von rund 2 Mio. Euro ergeben wird, geht der Vorstand davon aus, den annualisierten FFO mit den vorhandenen liquiden Mitteln noch deutlich steigern zu können. Aufgrund der großen Zahl der in Prüfung befindlichen Objekte geht DEFAMA somit auch künftig von weiteren Steigerungen bei allen Kennzahlen aus.

Berlin, den 13.11.2017

Die Vorstandsmitglieder

Matthias Stefan Schrade

Dr. Carsten Müller