DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Geschäftsbericht 2014

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis **Seite 2**

Organe der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG **Seite 3**

Brief an die Aktionäre **Seite 4**

Bericht des Aufsichtsrates **Seite 5**

Bericht des Vorstands **Seite 6**

- **Markt- und Wettbewerbsumfeld** **S. 6**
- **Strategie und Struktur** **S. 7**
- **Operative Entwicklungen** **S. 8**
- **Finanzen** **S. 9**
- **Risikobericht und -management** **S. 11**
- **Ausblick** **S. 12**

Jahresabschluss 2014 **Seite 13**

- **Bilanz und GuV der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG** **S. 14**
- **Konzern-Bilanz und GuV der DEFAMA-Gruppe** **S. 16**
- **Anhang zum AG-Abschluss** **S. 18**
- **Ergänzende Angaben zum Konzernabschluss** **S. 20**

Bescheinigung **Seite 21**

Organe der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Der Vorstand der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG besteht satzungsgemäß aus einem oder mehreren Mitgliedern. Der Aufsichtsrat besteht aus drei Mitgliedern. Per 31.12.2014 waren Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft mit den nachfolgend genannten Personen besetzt.

Vorstand

Matthias Schrade
Kaufmann

Aufsichtsrat

Peter Schropp (Vorsitzender)
Bankkaufmann

Ulrich Rücker (stellvertr. Vorsitzender)
Immobilienkaufmann

Henrik von Lukowicz
Diplom-Kaufmann

Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Aktionäre,
liebe Geschäftspartner und Freunde des Hauses,

wir stehen mit der DEFAMA noch ganz am Anfang – und haben in kurzer Zeit doch schon eine ganze Menge erreicht. Mit diesen Worten lässt sich die bisherige Entwicklung unseres Unternehmens wohl am besten zusammenfassen.

So berichten wir Ihnen mit dem vorliegenden Jahresabschluss eigentlich nur über das Rumpfgeschäftsjahr 2014, das von der Firmengründung, der durchgeführten Kapitalerhöhung und unserem ersten Objektkauf geprägt war. Doch zugleich konnten wir schon in den ersten Monaten des laufenden Geschäftsjahres zwei weitere hochrentable Immobilien erwerben – und was noch wichtiger ist: eine Vielzahl weiterer Ankäufe vorbereiten.

Ermöglicht wurde dieser Blitzstart durch das umfangreiche Netzwerk des DEFAMA-Managements mit zahllosen Kontakten zu anderen Immobilienunternehmen, Fondsgesellschaften, Banken, Bauträgern und Gewerbeimmobilienmaklern einerseits und bei wichtigen Mietern aus dem Handelssektor andererseits. Aber auch die langjährige Erfahrung in der Prüfung, Bewertung und Finanzierung von Einzelhandelsobjekten kam uns hier sehr zugute – nur so sind schnelle, effiziente und renditeträchtige Transaktionen durchführbar.

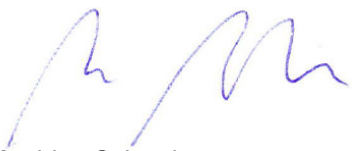
Diese Stärken werden wir auch in Zukunft ausspielen, um unsere Vision im Auge zu behalten – die DEFAMA zu einem der größten Bestandshalter kleiner Einzelhandelsimmobilien zu machen. So wollen wir schon im laufenden Jahr unser Immobilien-Portfolio auf mindestens 20 Mio. Euro ausbauen, was angesichts einer Pipeline von rund 60 Mio. Euro – davon etwa 10 Mio. Euro bereits in konkreter Kaufverhandlung – durchaus erreichbar sein sollte.

Angesichts dieser Eckdaten mag unser Jahresziel nicht allzu ambitioniert klingen. Zu beachten ist dabei aber, dass sich dahinter eine große Zahl an Einzelobjekten verbergen. Wir müssen daher jedes vor dem Kauf besichtigen, alle Unterlagen sorgfältig prüfen, mit den Mietern sprechen, die Finanzierung über eine lokale Bank sicherstellen und schließlich den Kaufvertrag abschließen.

Über den Kauf ganzer Portfolios, eine weniger intensive Prüfung oder eine zentrale Finanzierung wäre zwar wahrscheinlich ein (noch) schnelleres Wachstum möglich. Zugleich würden wir uns damit jedoch Risiken einhandeln, die sich langfristig fatal auswirken können. Durch die gewählte bodenständige Strategie hinsichtlich Ankauf, Finanzierung und Verwaltung stellen wir sicher, dass die hohe Rendite unserer Objekte tatsächlich nachhaltig ist und unsere Aktionäre dauerhaft davon profitieren.

Und wie schon eingangs gesagt: wir stehen noch ganz am Anfang – sind aber fest davon überzeugt, gemeinsam etwas ganz Großes aufbauen zu können. Wir würden uns freuen, wenn Sie uns auf diesem Weg begleiten, und werden Sie dazu kontinuierlich und konkret über die Entwicklungen unserer Gesellschaft informieren.

Berlin, im April 2015



Matthias Schrade
- Vorstand -
DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Bericht des Aufsichtsrates

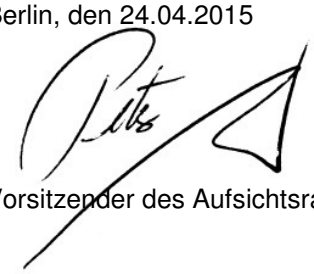
Der Aufsichtsrat hat im Berichtszeitraum die Geschäftsführung überwacht und beratend begleitet. Er wurde vom Vorstand regelmäßig durch mündliche und schriftliche Berichte über den Gang der Geschäfte und die Lage der Gesellschaft informiert und hat sich auch vor Ort einen Eindruck von den Aktivitäten verschafft.

Im Geschäftsjahr fanden insgesamt zwei Sitzungen statt. An beiden Sitzungen haben alle Aufsichtsratsmitglieder teilgenommen. Zwischen den Sitzungen unterrichtete der Vorstand den Aufsichtsrat schriftlich und mündlich über wichtige Geschäftsvorgänge, die für die Gesellschaft von besonderer Bedeutung waren. Schwerpunkte der Beratungen des Aufsichtsrats waren insbesondere die Kapitalerhöhung und der Kauf des ersten Fachmarktzentrums.

Der Jahresabschluss der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG zum 31.12.2014 wurde vom Aufsichtsrat in der Sitzung am 24.04.2015 ausführlich besprochen und geprüft. Es bestanden keine Einwände. Der Jahresabschluss wurde gebilligt und ist damit festgestellt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die stets vertrauensvolle Zusammenarbeit sowie für den hohen Einsatz und die geleistete Arbeit.

Berlin, den 24.04.2015



Vorsitzender des Aufsichtsrates

Bericht des Vorstands

I. Markt- und Wettbewerbsumfeld

Gesamtwirtschaftliche Lage: deutsche Wirtschaft mit solidem Wachstum

Laut Angaben des Statistischen Bundesamtes wuchs die deutsche Wirtschaft 2014 preisbereinigt um 1,5 (Vj. 0,1) Prozent. Dabei erhöhte sich der private Konsum preisbereinigt um 1,1 Prozent, auch dank des robusten deutschen Arbeitsmarktes mit einer nur leicht erhöhten Arbeitslosenquote von 7,3 (6,9) Prozent. Die Exporte legten um 3,7 Prozent zu, ebenso die Ausgaben für Maschinen und Anlagen. Für positive Impulse für Investitionen und Konsum sorgten dabei die historisch niedrigen Zinsen.

Für den Einzelhandel ist vor allem die Entwicklung des Preisniveaus von Bedeutung. Die Inflationsrate lag 2014 gemäß Zahlen des Statistischen Bundesamtes bei durchschnittlich 0,9 Prozent und ermäßigte sich gegenüber den 1,5 Prozent im Vorjahr somit weiter. Trotz des höheren Preisniveaus stieg die Kaufkraft je Einwohner im Jahr 2014, da sich das Lohnniveau überproportional entwickelte. Die Reallöhne stiegen um 1,7 Prozent und lagen damit erstmals wieder über dem Niveau von 2000.

Branchenentwicklung: Gewerbeimmobilien sind stark gefragt

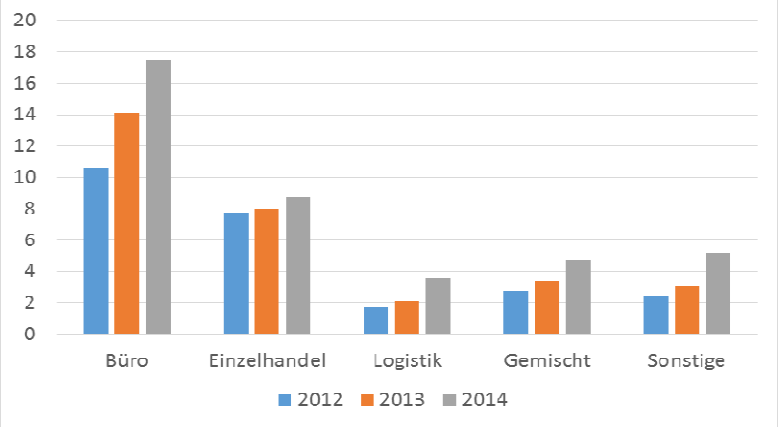
Vor dem Hintergrund des niedrigen Zinsniveaus nahm die Bedeutung von Immobilien als Anlageklasse im Jahr 2014 noch einmal zu. Das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Investmentmarkt im Bereich der Gewerbeimmobilien stieg im Jahr 2014 laut JLL um 30 Prozent auf 39,8 Milliarden Euro und verzeichnete somit den fünften Anstieg in Folge.

Die Verteilung des Transaktionsvolumens auf die Assetklassen war dabei ähnlich wie im Vorjahr: Büroimmobilien hatten mit 44 (46) Prozent erneut den größten Anteil am Transaktionsvolumen, auf Einzelhandelsimmobilien entfielen 22 (26) Prozent, auf gemischt genutzte Objekte 11 (12) Prozent und der Anteil von Lager- und Logistikimmobilien erhöhte sich auf 9 (7) Prozent. Dabei ist eine zunehmende Fokussierung seitens Institutioneller Investoren auf größere Objekte in Top-Lagen von Großstädten zu beobachten, mit entsprechend stark anziehenden Preisen.

So entfielen mit 23 Milliarden Euro deutlich mehr als die Hälfte auf die „Big 7“-Städte, wobei sich der Anlagefokus laut JLL etwas diversifiziert hat. So seien immer mehr Käufer bereit, in Immobilien von etwas niedrigerer Qualität – also einem gewissen Leerstandsanteil oder an etwas weniger zentralen Standorten – in den großen Städten zu investieren sowie in kleinere Städte zu gehen.

Renditen in den meisten Segmenten unter Druck

In absoluten Zahlen verzeichnete das Transaktionsvolumen im Bereich der Einzelhandelsobjekte den schwächsten Anstieg (siehe Grafik). Vor diesem Hintergrund lassen sich hier am ehesten noch Immobilien mit hoher Rendite finden, während diese vor allem im Büro- und zuletzt auch immer stärker im Logistikbereich unter Druck kamen.



Innerhalb des Segments Einzelhandel gaben speziell die Renditen für große Shopping-Center weiter nach, während es bei Fachmarktzentren nur zu einem leichten Rückgang kam. Zu beachten ist, dass es für das von DEFAMA adressierte Segment der kleinen Fachmarkt- und Einkaufszentren in Klein- und Mittelstädten keine marktbreiten Daten gibt. Nach unserer Beobachtung kam es hier durch die unverändert geringe Nachfrage nicht zu größeren Veränderungen bei den Kaufpreisfaktoren.

II. Strategie und Struktur

Fokus auf kleine Fachmarkt- und Einkaufszentren in kleinen bis mittelgroßen Städten

Die DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG kauft und verwaltet Einzelhandelsobjekte in Klein- und Mittelstädten. Diese Nische bietet besondere Chancen, weil solche Objekte für institutionelle 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.

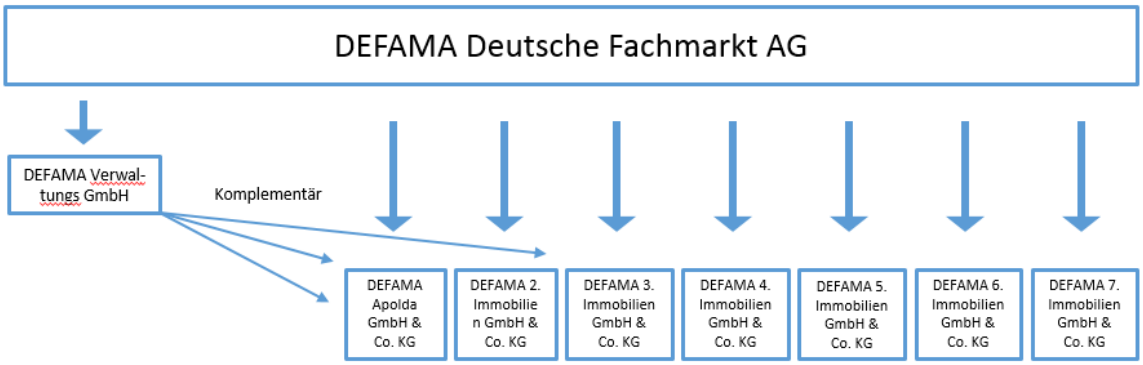
Erklärtes Ziel von DEFAMA ist es, langfristig einer der größten Bestandshalter von kleinen Fachmarktzentren in Deutschland zu werden. Dabei verfolgen wir eine klare Buy-and-Hold-Strategie. Dies erlaubt uns, auch Objekte zu erwerben, bei denen eine spätere Veräußerung schwierig ist. Außerdem ermöglicht es eine langfristig optimierte Bewirtschaftung und den Verzicht auf verkaufsorientierte Maßnahmen, die häufig die Rendite schmälern.

Wichtigste Kaufkriterien sind für uns je zwei oder mehr bonitätsstarke Filialisten als Ankermieter, ein Kaufpreis von maximal der 9-fachen Jahresnettomiete, möglichst nicht mehr als zehn Mieter und mindestens 100 TEUR Jahresnettomiete. Zudem muss eine langfristige Bankfinanzierung möglich sein, was in der Regel eine Restlaufzeit des Mietvertrages von fünf Jahren oder mehr bei den Ankermietern erfordert. Entscheidend ist aber stets, dass wir den Standort als nachhaltig und langfristig gut vermietbar einschätzen.

Finanzierung auf Ebene von Tochterfirmen zur Begrenzung der Risiken im Konzern

Bei der Finanzierung setzen wir primär auf lokale bzw. regionale Banken, um deren Marktexpertise nutzen zu können. Auch zeigt unsere Erfahrung, dass die Großbanken im von uns adressierten Segment kaum aktiv sind, zumal diese an Finanzierungen im einstelligen Millionenbereich generell kaum interessiert sind.

Um die Risiken in der DEFAMA-Gruppe zu minimieren, erwerben und finanzieren wir jedes Objekt in einer eigenen Tochterfirma. Bereits im Rumpfgeschäftsjahr 2014 gründeten wir hierzu eine erste Objekt-Tochtergesellschaft. Dieser folgten im Januar die zweite und im März noch fünf weitere Tochterfirmen. Die Struktur der DEFAMA-Gruppe stellt sich daher aktuell wie folgt dar:



Bislang wurde über drei Objekt-Tochtergesellschaften je eine Immobilie gekauft; die übrigen Firmen sind noch inaktiv. Die AG fungiert als Holding und stellt den Tochterfirmen im Wesentlichen den für die Objektkäufe jeweils erforderlichen Eigenkapitalanteil zur Verfügung.

III. Operative Entwicklungen

Gründung, Kapitalerhöhung und erster Objektkauf binnen anderthalb Monate

Obwohl die DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG erst am 13.11.2015 gegründet wurde, gelang es uns, in dieser kurzen Zeit sowohl eine erste größere Kapitalmaßnahme durchzuführen und im Handelsregister eintragen zu lassen als auch – zwei Tage vor Weihnachten – den Erwerb eines ersten Fachmarktzentrums notariell zu beurkunden.

So konnten wir am 22.12. einen Kaufvertrag für ein Fachmarktzentrum in Apolda schließen. Der Kaufpreis für das voll vermietete Objekt beläuft sich auf 2,32 Mio. Euro. Die jährlichen Nettomieterträge liegen derzeit bei rund 275 TEUR.

Hauptmieter des erst 2008 erbauten Fachmarktzentrums ist NETTO. Im Objekt finden sich ferner eine Autoglaserei, Metzger und Bäcker im Vorkassenbereich, eine Fressnapf-Filiale und ein Dänisches Bettenlager.

Weitere Zukäufe in den ersten Monaten 2015

Nach dem Bilanzstichtag konnten wir noch zwei weitere Objektkäufe vermelden. Zunächst schlossen wir am 10.3. den Kaufvertrag über ein Fachmarktzentrum in Königsee. Der Kaufpreis belief sich auf gut 1,7 Mio. Euro. Die jährlichen Nettomieterträge liegen derzeit bei rund 200 TEUR. Hauptmieter des erst im Jahr 2010 erbauten Fachmarktzentrums ist NORMA. Im Objekt finden sich ferner je ein Metzger und Bäcker, eine große regionale Getränkemarktkette, ein inhabergeführter Drogeriemarkt sowie ein Reisebüro.

Mit diesem Mietermix verfügt Königsee über ein Alleinstellungsmerkmal in der Region. So findet sich hier der einzige Drogeriemarkt im Umkreis von 20 km. Vorteilhaft für die Kundenfrequenz ist auch, dass der einzige Baumarkt in der Gegend direkt an das Objekt angrenzt.

Am 17.4. unterzeichneten wir den Kaufvertrag für unser drittes und bislang größtes Objekt, das REWE CITY CENTER in Bleicherode. Der Kaufpreis für das Einkaufszentrum beläuft sich auf knapp 2,6 Mio. Euro. Die jährlichen Nettomieterträge liegen derzeit bei rund 360 TEUR. 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.

Auch Bleicherode ist mit seiner langjährig etablierten guten Mieterstruktur und seiner zentralen Lage im Ort gut aufgestellt. So sind die beiden einzigen Bankfilialen ebenso wie die beiden einzigen Kirchen und die Hauptgeschäftsstraße unmittelbar benachbart beziehungsweise nur wenige hundert Meter entfernt.

IV. Finanzen

Die Gewinn- und Verlustrechnung des Rumpfgeschäftsjahres 2014 ist geprägt durch die Kosten für die Firmengründung, die außerordentliche Hauptversammlung am 6. Dezember 2014 sowie die kurz vor Weihnachten durchgeführte Kapitalerhöhung.

Zwar schlossen wir schon im Dezember einen ersten Kaufvertrag für ein voll vermietetes Fachmarktzentrum ab. Da der Besitzübergang des Objekts aber erst per 01.01.2015 erfolgte, konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr noch keine Umsätze verbucht werden.

Konzern-GuV 2014 der DEFAMA

sonstige betriebliche Aufwendungen	- 22.403 €
operatives Ergebnis (EBITDA)	- 22.403 €
Abschreibungen	0 €
Finanzergebnis	0 €
Ergebnis d. gewöhnl. Gesch.	- 22.403 €
ao. Ergebnis/Steuern	0 €
Konzernüberschuss/-fehlbetrag	- 22.403 €

Vor diesem Hintergrund ergab sich im Rumpfgeschäftsjahr 2014 ein Anlaufverlust von 22 T€. Größter Posten waren dabei Rechts- und Beratungskosten mit knapp 20 T€, der Rest entfiel großteils auf die Jahresabschlusskosten.

Die Aktivseite der Bilanz enthält als mit weitem Abstand bedeutendste Position liquide Mittel in Höhe von 4,15 Mio. Euro, welche aus der durchgeführten Kapitalerhöhung resultieren. Als Sachanlagen verbucht wurden 183 T€ an Kaufnebenkosten für den Erwerb des Fachmarktzentrums Apolda. Da der Kaufpreis jedoch erst nach dem Bilanzstichtag fällig gestellt wurde, ist dieser per 31.12.2014 noch nicht in der Bilanz erkennbar. Mit 16 T€ verbucht sind schließlich noch Vorsteuererstattungsansprüche.

Auf der Passivseite der Bilanz ist das Eigenkapital von 4,13 Mio. Euro – ebenfalls resultierend aus der Kapitalerhöhung – der bei weitem größte Posten. Die Rückstellungen betreffen größtenteils die zu erwartende Grunderwerbsteuer für die erworbene Immobilie, die Verbindlichkeiten aus Lieferungen die mit Abschluss des Kaufvertrages entstandenen weiteren Kaufnebenkosten, die zu großen Teilen erst in den ersten Tagen des neuen Geschäftsjahres beglichen wurden.

Insgesamt zeigt die Bilanz, dass DEFAMA gut gerüstet für die geplanten Aktivitäten ist und über ausreichend Kapital verfügt, eine ganze Reihe lukrativer Objektkäufe durchzuführen.

Positives Ergebnis schon im ersten Quartal 2015

Die Zahlen des ersten Quartals zeigen dazu schon eine erste Tendenz auf. Bei Umsatzerlösen von 113 T€, die ausschließlich aus dem Objekt Apolda stammen, erzielten wir ein Ergebnis von 91 T€ vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA). Das Ergebnis vor Steuern stellte sich auf 73 T€. Finanzierungskosten fielen dabei noch nicht an, da wir aufgrund des vorhandenen hohen Cashbestands beim Kauf der ersten Objekte zunächst bewusst auf den Einsatz von Bankdarlehen verzichteten. Die zugesagten Kredite werden wir erst auszahlen lassen, soweit dies für weitere Objektkäufe erforderlich ist.

Durch den zum 1.4. erfolgten Besitzübergang des Fachmarktzentrums Königsee werden sich die Umsätze im zweiten Quartal spürbar erhöhen. Zudem wird auch Bleicherode, unser drittes Objekt, erste Umsatzbeiträge liefern. Eine weitere deutliche Ergebnissteigerung ist damit vorprogrammiert. Die Akquisition zusätzlicher renditestarker Fachmarktzentren wird diesen positiven Trend im Jahresverlauf noch beschleunigen und verstärken.

Konzern-Bilanz der DEFAMA-Gruppe per 31.12.2014

AKTIVA	2014	PASSIVA	2014
Sachanlagen	182.949 €	Eigenkapital	4.127.597 €
Sonstige Vermögensgegenstände	16.232 €	Rückstellungen	117.500 €
Liquide Mittel und Wertpapiere	4.146.033 €	Verbindl. aus Lief. u. Leist.	100.117 €
Summe Aktiva	4.345.214 €	Summe Passiva	4.345.214 €

Finanzierungsstruktur und Cash Flow

Bei Objektkäufen streben wir grundsätzlich eine langfristige Fremdfinanzierung von mindestens zwei Dritteln des Kaufpreises einschließlich Nebenkosten an. Die Konditionen vereinbaren wir stets so, dass auch nach Zins und Tilgung aus jedem Objekt ein positiver Cash Flow entsteht. Um Zinsänderungsrisiken zu vermeiden, enthalten die Darlehensverträge im Regelfall eine mindestens zehnjährige Zinsbindung. Zum Bilanzstichtag bestanden noch keine Bankverbindlichkeiten.

Durch die erst im November erfolgte Unternehmensgründung ist die Cashflow-Rechnung im Rumpfgeschäftsjahr 2014 naturgemäß wenig aussagekräftig. Auf eine Erläuterung sei daher an dieser Stelle verzichtet.

Regelmäßige Ermittlung des NAV als Orientierung für unsere Aktionäre

Im Sinne einer transparenten Kommunikation werden wir künftig regelmäßig den „Inneren Wert“ (NAV) unserer Aktie ermitteln und veröffentlichen. Geplant ist eine quartalsweise Publikation, so dass Aktionäre und Interessenten neben den Ertragskennzahlen eine zweite Orientierung für die Einschätzung unserer operativen Entwicklung erhalten.

Auf Basis einer klassischen DCF-Bewertung könnten sich für unsere Objekte aufgrund der niedrigen Kaufpreise in Verbindung mit dem aktuell sehr niedrigen Zinsniveau allerdings „Mondpreise“ ergeben. Um realistische Werte zu ermitteln, legen wir unserer NAV-Bewertung bewusst ausschließlich diejenigen Faktoren zugrunde, die für uns und andere Player im Markt maßgeblich wertbeeinflussend sind und deren Verbesserung wir als Ziel eines erfolgreichen Immobilienmanagements sehen.

Neben Grundstücks- und Gebäudewert, bewertet anhand von Bodenrichtwert, Baujahr und SOLL-Miete, deren Werte weitgehend statisch sind bzw. durch Zeitablauf stetig sinken, sind dies vor allem die erzielten Mieterträge, die Vertragslaufzeiten und die Finanzierbarkeit des Objekts, gemessen an der erforderlichen Eigenkapitalquote. Ferner berücksichtigen wir binnen weniger Jahre fällige Investitionen oder mögliche Mietrisiken. Insgesamt erachten wir die resultierenden „fairen Werte“ als konservativ.

Per 31.12.2014 belief sich der NAV der DEFAMA-Aktie somit auf 2,04 Euro und hat sich im ersten Quartal des neuen Jahres auf 2,24 Euro je Aktie erhöht.

V. Risikobericht und -management

Die Geschäftstätigkeit der DEFAMA ist mit diversen Risiken verbunden. Teilweise gehen wir diese Risiken bewusst ein, um die Chancen des Immobilienmarktes konsequent nutzen zu können. Um mögliche Gefährdungen zu minimieren, beobachtet der Vorstand wesentliche Risikoparameter fortlaufend, um gegebenenfalls rasch adäquate Gegenmaßnahmen ergreifen zu können.

Zu diesen Parametern zählen Größen wie Vermietungsstand bzw. Leerstandsquote, Mietrückstände, Verzinsung und Struktur der (Bank-)Verbindlichkeiten, Entwicklung der liquiden Mittel sowie Entwicklung der Mieterlöse und der laufenden Verwaltungskosten. Auf die wesentlichen Risikoparameter wird im Folgenden näher eingegangen.

Diversifizierte Mieterstruktur und bonitätsstarke Filialisten begrenzen Mietausfallrisiken

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. Um dem zu begegnen, halten wir engen Kontakt zu den Ankermietern, was das Risiko von temporären Leerständen verringert. Dieses Risiko minimieren wir durch die Fokussierung auf bonitätsstarke Mieter – auf diese entfallen aktuell 70 Prozent aller Mieterträge – und die Diversifizierung des Portfolios hinsichtlich Standorten und Mieterstruktur.

Finanzwirtschaftliche Risiken können das Wachstum bremsen

Zur Fortführung des Wachstumskurses und weiteren Ausbau 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.

Vor dem Abschluss verpflichtender Verträge werden Investitionen präzise und sorgfältig kalkuliert und die Finanzierung durch die Einholung von Kreditzusagen sichergestellt. Die jüngst erhaltenen Zusagen für weitere geplante Objektkäufe belegen, dass die Bonität der DEFAMA-Gruppe von den Banken grundsätzlich positiv bewertet wird. Das Risiko, Fremdkapital in nicht ausreichendem Umfang bzw. zu deutlich schlechteren Bedingungen zu erhalten, stufen wir daher als beherrschbar ein.

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. Um Immobilienfinanzierungen langfristig sicherzustellen, fixiert die Gesellschaft deshalb frühzeitig Darlehenskonditionen für einen Zeitraum von überwiegend zehn Jahren.

Da bei der DEFAMA keine Darlehen oder Kredite in ausländischer Währung bestehen und Aktivitäten ausschließlich im Inland stattfinden, bestehen keine Wechselkursrisiken. Auch halten wir keinerlei Zinsswaps oder andere Derivate, sodass keine Risiken bei Finanzinstrumenten bestehen.

Sonstige Risiken und Zusammenfassung der Risikolage

Aufgrund der derzeit (noch) geringen Größe des Immobilien-Portfolios ist der Anteil einzelner Mieter und Objekte an den Gesamterträgen der DEFAMA relativ hoch. Hieraus besteht ein Klumpenrisiko für die Gesellschaft. Aufgrund der überwiegend langfristigen Mietverträge mit bonitätsstarken Ankermietern wird das Risiko, die Objekte kurzfristig neuvermieten zu müssen, verringert. Durch die Erweiterung des Portfolios werden wir die Abhängigkeit von einzelnen Mietern und Standorten künftig senken.

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. Diesen Risiken begegnet DEFAMA im Wesentlichen durch einen umfangreichen Versicherungsschutz für die einzelnen Objekte.

Ein mögliches Risiko könnte aus dem Ausfall von Schlüsselpersonen ergeben. So besteht der Vorstand derzeit aus nur einer Person, es werden keine weiteren Mitarbeiter beschäftigt. Da die Bestandsobjekte langfristig vermietet sind und von externen Dienstleistern verwaltet werden, beschränkt sich das Risiko jedoch primär auf einen verlangsamten Wachstumskurs. Um auch diesen Faktor zu minimieren, findet eine umfangreiche Dokumentation aller Objektprüfungen statt. Zudem informiert sich der Aufsichtsrat permanent intensiv über den Stand der Ankaufprojekte. Mittelfristig wird das Schlüsselpersonenrisiko durch eine Ausweitung des Mitarbeiterstamms minimiert werden.

Das Risikomanagementsystem der DEFAMA ist angemessen und wird kontinuierlich entsprechend der Marktbedürfnisse weiterentwickelt. Insgesamt sind derzeit keine Risiken erkennbar, die den Bestand der Gesellschaft gefährden könnten.

VI. Ausblick

Dank unserer starken Eigenkapitalausstattung, einer gut gefüllten Objekt-Pipeline und dem umfangreichen Kontaktnetzwerk unseres Management-Teams sind wir bestens aufgestellt, das bestehende hochrentable Portfolio im laufenden Jahr noch erheblich auszubauen. Dank unserer schlanken Kostenstruktur konnten wir schon im ersten Quartal 2015 deutlich schwarze Zahlen schreiben und werden diesem Erfolgsprinzip auch künftig treu bleiben.

Durch den Ankauf weiterer Einzelhandels-Objekte wollen wir nicht nur das Portfoliovolumen vergrößern, sondern auch die Mieterstruktur stärker diversifizieren. Gleiches gilt für die Finanzierungsseite, da wir unsere Immobilien im Regelfall zusammen mit einer lokalen oder regionalen Bank finanzieren. Neben der Steigerung der Profitabilität trägt das weitere Wachstum somit auch zur Senkung von Risiken bei und verbessert die solide Aufstellung unserer Gesellschaft zusätzlich.

Für das Jahr 2015 haben wir uns drei konkrete Ziele gesteckt: ein Ausbau des Immobilien-Portfolios auf mindestens 20 Mio. Euro, eine deutliche Steigerung des NAV pro Aktie und das Erreichen der Dividendenfähigkeit schon im ersten vollen Geschäftsjahr des Bestehens der DEFAMA. Zugleich stellen diese Meilensteine für uns den Schlüssel zu einem Börsenlisting dar, das wir perspektivisch umsetzen wollen.

Jahresabschluss 2014

Bilanz der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

per 31.12.2014 (alle Angaben in EUR)

AKTIVA		31.12.2014
A. Anlagevermögen	[3.1.]	
I. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		100,00
B. Umlaufvermögen	[3.2.]	
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. sonstige Vermögensgegenstände		3.862,68
II. Liquide Mittel und Wertpapiere		
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		4.145.945,93
Summe Aktiva		**4.149.908,61**

PASSIVA		31.12.2014
A. Eigenkapital	[3.3.]	
I. Gezeichnetes Kapital		2.100.000,00
II. Kapitalrücklage		2.050.000,00
III. Jahresüberschuss/-fehlbetrag		- 21.657,75
B. Rückstellungen	[3.4.]	
1. sonstige Rückstellungen		1.000,00
C. Verbindlichkeiten	[3.5.]	
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		20.566,36
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 20.566,36		
Summe Passiva		**4.149.908,61**

Gewinn- und Verlustrechnung der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

für den Zeitraum vom 13.11.2014 bis 31.12.2014 (alle Angaben in EUR)

		2014
1. sonstige betriebliche Aufwendungen	[4.1.]	21.657,75
2. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**- 21.657,75**
3. Jahresüberschuss-/fehlbetrag		**- 21.657,75**

Konzernbilanz der DEFAMA-Gruppe

per 31.12.2014 (alle Angaben in EUR)

AKTIVA		31.12.2014
A. Anlagevermögen	[8.2.]	
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten		182.948,60
B. Umlaufvermögen	[8.3.]	
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. sonstige Vermögensgegenstände		16.232,34
II. Liquide Mittel und Wertpapiere		
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		4.146.033,13
Summe Aktiva		**4.345.214,07**

PASSIVA		31.12.2014
A. Eigenkapital		4.127.597,10
B. Rückstellungen	[8.4.]	
1. Steuerrückstellungen		116.000,00
2. sonstige Rückstellungen		1.500,00
C. Verbindlichkeiten	[8.5.]	
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		100.116,97
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 100.116,97)		
Summe Passiva		**4.345.214,07**

Konzern-GuV der DEFAMA-Gruppe

für den Zeitraum vom 13.11.2014 bis 31.12.2014 (alle Angaben in EUR)

		2014
1. sonstige betriebliche Aufwendungen	[9.1.]	22.402,90
2. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**- 22.402,90**
3. Jahresüberschuss-/fehlbetrag		**- 22.402,90**

Anhang zum AG-Abschluss

1. Allgemeine Angaben zum Abschluss

Der vorliegende Abschluss wurde nach den einschlägigen Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Gesellschaft gilt als kleine Kapitalgesellschaften im Sinne von § 267 Abs. 1 HGB. Größenabhängige Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften wurden teilweise angewandt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Abs. 2 HGB) aufgestellt.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den gesetzlichen Vorschriften.

Beim Anlagevermögen handelt es sich um Finanzanlagen, die zu Anschaffungskosten bewertet wurden. Forderungen und liquide Mittel werden zum Nominalwert bilanziert. Die Rückstellungen werden für ungewisse Verbindlichkeiten und Risiken in der Höhe gebildet, wie sie nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig sind. Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

3. Erläuterungen zur AG-Bilanz

3.1. Anlagevermögen

Die Gesellschaft ist alleinige Kommanditistin der folgenden Personengesellschaft:

	Bilanz-ansatz 31.12.2014 in €	Anteil am Kapital 31.12.2014 in %	Eigen-kapital 31.12.2014 in €	Jahres-ergebnis 2014 in €
DEFAMA Apolda GmbH & Co. KG, Berlin, Hafteinlage € 100,00	100,00	100,00	- 645,15	- 745,15

3.2. Umlaufvermögen

Für Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände erfolgen Ansatz und Bewertung zum Nennwert.

Bei Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten erfolgen Ansatz und Bewertung zum Nennwert.

3.3. Eigenkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft belief sich bei Gründung der Gesellschaft auf 50.000,00 Euro. Mit Hauptversammlung vom 6. Dezember 2014 wurde die Erhöhung des Grundkapitals um mindestens 1.950.000,00 Euro auf bis zu 5.000.000,00 Euro beschlossen. Die Kapitalerhöhung ist zum Bilanzstichtag in Höhe von 2.050.000 Euro durchgeführt (Eintragung im Handelsregister am 22. Dezember 2014). Zum Bilanzstichtag beläuft sich das Grundkapital demnach auf 2.100.000,00 Euro, eingeteilt in 2.100.000 auf den Namen lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von 1,00 Euro je Aktie.

Es besteht ein Genehmigtes Kapital – durch Ausgabe neuer auf den Namen lautender Stückaktien und unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre – von 1.000.000,00 Euro, befristet bis zum 22. Dezember 2019.

Die im Geschäftsjahr durchgeführte Kapitalerhöhung erfolgte zu einem Ausgabebetrag von 2,00 Euro je Aktie. Das Ausgabeaufgeld von insgesamt 2.050.000,00 Euro ist eingestellt in die Kapitalrücklage.

3.4. Rückstellungen

Die Rückstellungen in Höhe von 1.000,00 Euro wurden für Jahresabschlusskosten gebildet.

3.5. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 20.566,36 Euro betreffen im Wesentlichen die Kosten der Hauptversammlung und der Kapitalerhöhung.

4. Erläuterungen zur AG-Gewinn- und Verlustrechnung

4.1. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 21.657,75 Euro betreffen:

a)	Rechts- und Beratungskosten	19.629,90 €
b)	Abschluss- und Prüfungskosten	1.000,00 €
c)	Sonstiger Betriebsbedarf	1.000,00 €
d)	Nebenkosten des Geldverkehrs	27,85 €

5. Sonstige Angaben

Im Jahr 2014 bestand der Vorstand mit Matthias Schrade aus einer Person. Neben dem Vorstand waren keine weiteren Personen angestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat erhielten im Berichtsjahr keine Vergütung.

6. Angaben gemäß § 285 Abs. 10 HGB

6.1. Aufsichtsrat

Herr Peter Schropp
Vorsitzender
Aufsichtsratsmitglied seit 13.11.2014

Weitere Mandate gem. § 285 Abs. 10 HGB:
Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender PREBAG Holding AG Aschheim-Dornach
Aufsichtsratsmitglied PREBAG Gewerbebau AG, Aschheim-Dornach

Herr Hans Ulrich Rücker
Stellvertretender Vorsitzender
Aufsichtsratsmitglied seit 13.11.2014

Weitere Mandate gem. § 285 Abs. 10 HGB:
Aufsichtsratsmitglied Stefan Frey AG, Köln

Herr Henrik von Lukowicz-Hünerhoff
Aufsichtsratsmitglied seit 13.11.2014

Weitere Mandate gem. § 285 Abs. 10 HGB:
Aufsichtsratsvorsitzender Feros Beteiligungen AG, Hamburg
Aufsichtsratsvorsitzender Freakstyle AG, Sehnde

6.2. Vorstand

Herr Matthias Schrade
Vorstand seit 13.11.2014

Weitere Mandate gem. § 285 Abs. 10 HGB:
keine

Ergänzende Angaben zum Konzernabschluss

Im Folgenden werden die Zahlen der freiwillig aufgestellten Konzernbilanz- und -GuV der DEFAMA-Gruppe näher erläutert. Die Konzernzahlen sind nicht Teil des vom Steuerberater mit der nachfolgenden Bescheinigung versehenen Jahresabschlusses der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG.

8. Erläuterungen zur Konzern-Bilanz

8.1. Konsolidierungskreis

In die Konzernbilanz und -GuV der DEFAMA-Gruppe wurden die Jahresabschlüsse der folgenden Gesellschaften einbezogen:

	Eigenkapital per 31.12.2014	Jahresüberschuss (-fehlbetrag) 2014
DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG	644.982,63 €	(21.657,75 €)
DEFAMA Apolda GmbH & Co. KG	(40.508,31 €)	(745,15 €)

8.2. Anlagevermögen

Die Grundstücke, grundstücksgleichen Rechte und Bauten in Höhe von 182.948,60 Euro betreffen Erwerbsnebenkosten für das Fachmarktzentrum Apolda. Da die Mitteilung der Kaufpreisfälligkeit erst im Jahr 2015 erfolgte, ist der Kaufpreis per 31.12.2014 noch nicht als Verbindlichkeit in der Bilanz enthalten.

8.3. Umlaufvermögen

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten abziehbare Vorsteuer.

8.4. Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden in Höhe von 1.500,00 Euro für die Kosten der Jahresabschlüsse der einzelnen Konzerngesellschaften und in Höhe von 116.000,00 Euro die aufgrund des Erwerbs des Fachmarktzentrums Apolda zu erwartende Grunderwerbssteuer gebildet.

8.5. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 100.116,97 Euro betreffen im Wesentlichen Erwerbsnebenkosten für das Fachmarktzentrum Apolda sowie die die Kosten der Hauptversammlung und der Kapitalerhöhung.

9. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

9.1. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 22.402,90 Euro betreffen:

e)	Rechts- und Beratungskosten	19.862,25 €
f)	Abschluss- und Prüfungskosten	1.500,00 €
g)	Sonstiger Betriebsbedarf	1.000,00 €
h)	Nebenkosten des Geldverkehrs	40,65 €

Bescheinigung

Wir haben auftragsgemäß den nachstehenden Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – der DEFAMA Deutsche Fachmarkt Aktiengesellschaft, Berlin, für das Rumpfgeschäftsjahr vom 13. November 2014 bis 31. Dezember 2014 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und der ergänzenden Bestimmungen der Satzung erstellt.

Grundlage für die Erstellung waren die uns vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise, die wir auftragsgemäß nicht geprüft haben, sowie die uns erteilten Auskünfte.

Die Buchführung sowie die Aufstellung des Inventars und des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Wir haben unseren Auftrag unter Beachtung der „Verlautbarung der Bundessteuerberaterkammer zu den Grundsätzen für die Erstellung von Jahresabschlüssen“ durchgeführt. Dieser umfasst die Entwicklung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie des Anhangs auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Düsseldorf, 10. Februar 2015

DIPLOM-BETRIEBSWIRT HEINRICH HOMBERG
STEUERBERATER
* DÜSSELDORF *

Heinrich Homberg
Diplom-Betriebswirt
Steuerberater

DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG
Hermannstr. 161
D-12051 Berlin

Tel.: 030 / 55 57 92 60
Fax: 030 / 55 57 92 62

E-Mail: info@defama.de
Internet: www.defama.de