



DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Geschäftsbericht 2015

DEFAMA auf einen Blick

Gewinn- und Verlustrechnung

	01.01.-31.12.2015
Umsatzerlöse	1.009.397 €
EBIT	462.991 €
Ergebnis vor Steuern	356.889 €
Konzernergebnis	297.241 €
Ergebnis je Aktie	0,13 €

Bilanz

	31.12.2015
Bilanzsumme	18.102.505 €
Eigenkapital ¹⁾	5.718.430 €
Eigenkapitalquote ¹⁾	31,6%
Nettoverschuldung	8.527.279 €
Liquide Mittel	3.710.926 €

Weitere Finanzkennzahlen

Loan-to-Value-Quote (LTV)	59,7%
Net Asset Value (NAV)	7.247.211 €
NAV je Aktie	3,26 €
Anzahl Aktien ²⁾	2.225.000 Stück

Portfolio-Kennzahlen

Standorte	7
Nettomieten (annualisiert)	2.455.368 €
Vermietbare Fläche	31.225 qm
Vermietungsquote	97,5%
Ø Restlaufzeit (WALT)	4,1 Jahre

¹⁾ inklusive Einzahlungen auf Kapitalerhöhung

²⁾ ohne bereits gezeichnete Aktien aus Kapitalerhöhung

Inhaltsverzeichnis

DEFAMA auf einen Blick	Seite 2
Inhaltsverzeichnis	Seite 3
Organe der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG	Seite 4
Brief an die Aktionäre	Seite 5
Bericht des Aufsichtsrates	Seite 6
Bericht des Vorstands	Seite 7
Markt- und Wettbewerbsumfeld	S. 7
Strategie und Struktur	S. 8
Operative Entwicklungen	S. 9
Portfolio	S. 11
Finanzen	S. 12
Risikobericht und -management	S. 14
Ausblick	S. 15
Jahresabschluss 2015	Seite 16
Bilanz und GuV der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG	S. 17
Konzern-Bilanz und GuV der DEFAMA-Gruppe	S. 19
Konzern-Kapitalflussrechnung der DEFAMA-Gruppe	S. 21
Anhang zum AG-Abschluss	S. 22
Ergänzende Angaben zum Konzernabschluss	S. 27
Bewertungsübersicht DEFAMA-Portfolio	S. 29
Konzern-Anlagenspiegel der DEFAMA-Gruppe	S. 30
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	Seite 31

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 31.12.2015 waren Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft mit den nachfolgend genannten Personen besetzt.

Vorstand

Matthias Schrade
Kaufmann



Dr. Carsten Müller
Diplom-Ingenieur



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 haben wir bisherige Entwicklung unseres Unternehmens vor einem Jahr zusammengefasst, und auch heute noch ist diese Aussage gültig.

So konnten wir im abgelaufenen Jahr etliche hochrentable Immobilien erwerben. Darüber hinaus haben wir eine Vielzahl weiterer Ankäufe vorbereitet; einen davon konnten wir im Januar 2016 bereits realisieren. Und nicht zuletzt hat DEFAMA mit dem in 2015 erzielten Jahresüberschuss schon für das erste volle Geschäftsjahr die Dividendenfähigkeit erreicht.

Den eingeschlagenen Wachstumspfad werden wir im neuen Jahr weiter fortsetzen. Dabei profitieren wir von unserem umfangreichen Netzwerk mit zahllosen Kontakten zu anderen Immobilienunternehmen, Fondsgesellschaften, Banken, Bauträgern und Gewerbeimmobilienmaklern einerseits und wichtigen Mietern aus dem Handelssektor andererseits. Natürlich profitieren wir dabei auch von den niedrigen Zinsen – sind aber, im Gegensatz zu vielen anderen Marktteilnehmern, nicht auf diese angewiesen.

Das vor einem Jahr angepeilte Portfolio-Volumen von 20 Mio. Euro haben wir mit dem Anfang 2016 abgeschlossenen Erwerb des Einkaufszentrums Radeberg schon überschritten. Für das laufende Jahr streben wir ein ähnliches Ankaufvolumen an. Unser Immobilien-Portfolio sollte daher zügig auf mindestens 40 Mio. Euro wachsen.

Dabei halten wir uns an unser bewährtes Vorgehen: Jedes einzelne Objekt besichtigen wir vor dem Kauf, prüfen sorgfältig alle Unterlagen, sprechen mit den Mietern, stellen die Finanzierung über eine lokale Bank sicher – für jedes Objekt separat – und schließen dann den Kaufvertrag ab.

Das ist aufwändiger als der Kauf ganzer Portfolien, aber das Ergebnis lohnt die Mühe: Unsere bis Ende 2015 erworbenen Objekte erwirtschaften einen Cashflow von durchschnittlich sage und schreibe 29,4% auf das jeweils eingesetzte Eigenkapital – eine außergewöhnliche Rendite, auf die wir stolz sind und an deren Fortschreibung in ähnlicher Höhe wir intensiv arbeiten.

Zur Bewältigung der Herausforderungen, die das Wachstum und die Verwaltung des aufgebauten Portfolios mit sich bringt, haben wir uns zwischenzeitlich personell verstärkt. Zudem führen wir derzeit eine Kapitalerhöhung durch, um die Eigenkapitalbasis für weitere Zukäufe zu vergrößern, und planen für Sommer des Jahres 2016 den Gang an die Börse.

Denn wie schon an gleicher Stelle im letzten Geschäftsbericht gesagt: Wir stehen noch ganz am Anfang – sind aber fest davon überzeugt, gemeinsam etwas ganz Großes aufbauen zu können.

Berlin, im April 2016

Matthias Schrade
- Vorstand -

Dr. Carsten Müller
- Vorstand -

Bericht des Aufsichtsrates

Die DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG hat das erste vollständige Geschäftsjahr erfolgreich beendet. Die Zahlen und die erreichte Dividendenfähigkeit zeigen nach Ansicht des Aufsichtsrats, dass die Strategie von DEFAMA aufgeht. Zudem belegt die steigende Zahl investierter Aktionäre und die damit einhergehende breitere Streuung der Unternehmensanteile, dass hohes Interesse an der Gesellschaft und deren weiterer Entwicklung besteht.

Der Aufsichtsrat hat im Berichtszeitraum die Geschäftsführung laufend 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. Insbesondere der Aufsichtsratsvorsitzende hat sich auch vor Ort einen Eindruck von den Aktivitäten verschafft bezüglich des Dokumentenablage-systems, der Organisation und des Rechnungswesens.

Im Geschäftsjahr fanden insgesamt sechs Sitzungen statt. An allen 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 Erwerb verschiedener Fachmarktzentren sowie deren Finanzierung.

Der Jahresabschluss der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG zum 31.12.2015 wurde vom Aufsichtsrat in der Sitzung am 04.04.2016 ausführlich besprochen und geprüft. Es bestanden keine Einwände. Der Jahresabschluss wurde gebilligt und ist damit festgestellt.

Der Aufsichtsrat freut sich über die positive Entwicklung der DEFAMA und dankt dem Vorstand für die stets vertrauensvolle Zusammenarbeit sowie für den hohen Einsatz und die geleistete Arbeit.

Berlin, den 04.04.2016



Peter Schropp

- Vorsitzender des Aufsichtsrates -

Bericht des Vorstands

I. Markt- und Wettbewerbsumfeld

Gesamtwirtschaftliche Lage: deutsche Wirtschaft weiter im Aufschwung

Laut Angaben des Statistischen Bundesamtes wuchs die deutsche Wirtschaft 2014 preisbereinigt um 1,7% (Vj. 1,6%). Dabei erhöhte sich der private Konsum preisbereinigt um 1,9% und die Konsumausgaben des Staates stiegen sogar um 2,8%. Die Exporte legten um 5,4% zu, auch die Investitionen erhöhten sich um 3,6%. Positive Impulse für Investitionen und Konsum bewirkten dabei erneut die historisch niedrigen Zinsen.

Für den Einzelhandel ist vor allem die Entwicklung des Preisniveaus von Bedeutung. Die Inflationsrate lag 2015 gemäß Zahlen des Statistischen Bundesamtes bei 0,3% (0,9%). In Verbindung mit der positiven Entwicklung des Lohnniveaus hat sich die Kaufkraft je Einwohner im Jahr 2015 deutlich erhöht, wobei vor allem Beschäftigte mit unterdurchschnittlichen Verdiensten sowie die Menschen in den neuen Ländern überproportional profitierten. Die Reallöhne stiegen um 2,5% an – das ist laut Statistischem Bundesamt der höchste Anstieg seit Beginn der Zeitreihe in 2008.

Branchenentwicklung: Gewerbeimmobilien sind stark gefragt

Vor dem Hintergrund des niedrigen Zinsniveaus nahm die Bedeutung von Immobilien als Anlageklasse im vergangenen Jahr noch einmal zu. Das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Investmentmarkt im Bereich der Gewerbeimmobilien stieg im Jahr 2015 laut Erhebung des Immobilienberatungsunternehmens Jones Lang LaSalle (JLL) um fast 40% auf 55,1 Milliarden Euro und verzeichnete somit den sechsten Anstieg in Folge. Zugleich übertraf das Transaktionsvolumen damit den bisherigen Rekordwert aus 2007.

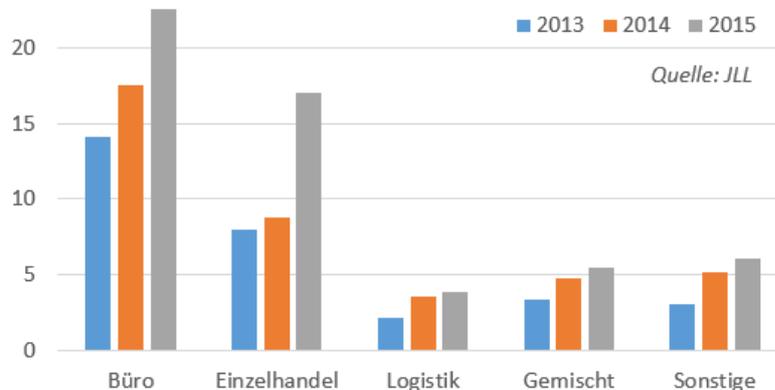
Büroimmobilien hatten mit 41% (44%) erneut den größten Anteil am Transaktionsvolumen, auf Einzelhandelsimmobilien entfielen 31% (22%), auf gemischt genutzte Objekte 10% (12%) und der Anteil von Lager- und Logistikimmobilien lag bei 7% (9%). Dabei stieg insbesondere das Portfoliovolumen stark an – hier betrug der Anstieg fast 60%. Am stärksten gefragt sind nach wie vor Objekte in den Metropolen, allen voran Berlin.

So entfielen mit 31 Milliarden Euro deutlich mehr als die Hälfte auf die „Big 7“-Städte, über 8 Milliarden Euro davon allein auf Berlin. Jedoch haben Investitionen außerhalb der Big 7 leicht überproportional um 43% zugelegt, woraus JLL auf eine wachsende Bereitschaft schließt, höhere Investitionsrisiken einzugehen.

Moderate Renditerückgänge in den meisten Segmenten

Dabei sind laut JLL in allen Segmenten – wenngleich moderate – Renditerückgänge zu beobachten. Zu beachten ist, dass es für das Segment der kleinen Fachmarkt- und Einkaufszentren in Klein- und Mittelstädten, in dem DEFAMA aktiv ist, keine marktbreiten Daten gibt. Nach unserer Wahrnehmung kam es in dieser Nische nicht zu größeren Veränderungen bei den Kaufpreiskennzahlen.

Insgesamt stieg das Transaktionsvolumen im Bereich der Einzelhandelsobjekte am stärksten an (siehe Grafik). Innerhalb des Segments Einzelhandel gaben speziell die Renditen für große Shopping-Center weiter nach, während es bei Fachmarktzentren zu einem etwas geringeren Rückgang kam. Aufgrund des Missverhältnisses zwischen starker Nachfrage und knappem Angebot prognostiziert JLL für 2016 eine weitere Renditekompression.



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 in Nord- und Ostdeutschland. 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.

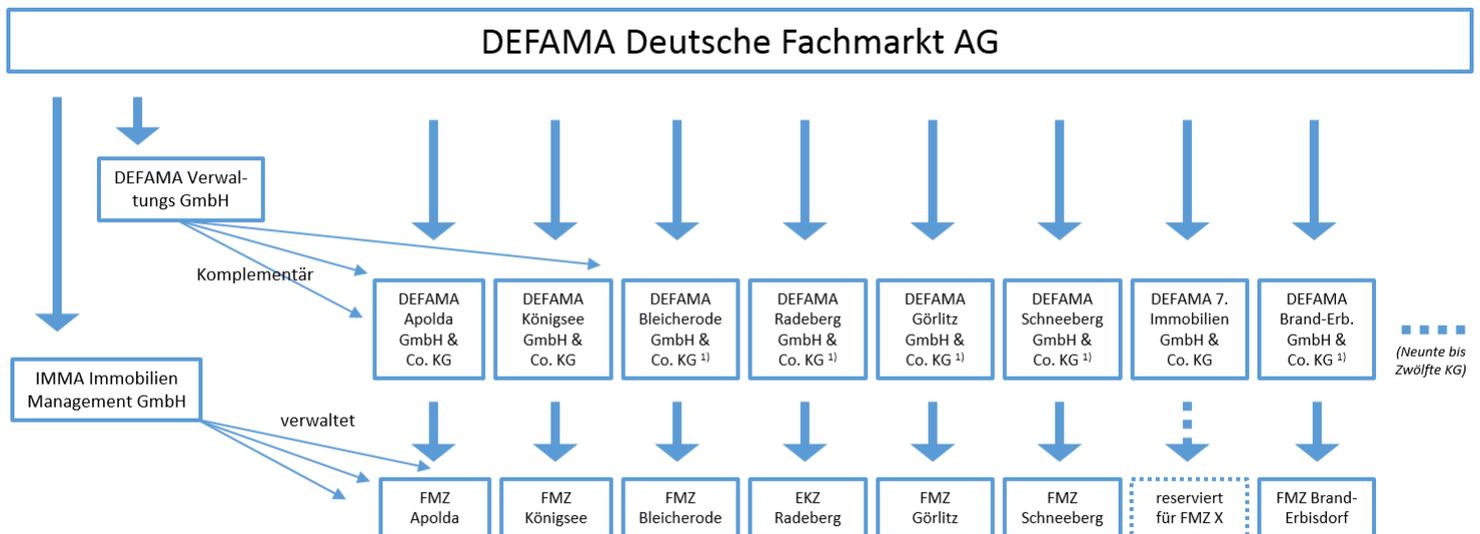
Erklärtes Ziel von DEFAMA ist es, langfristig einer der größten Bestandhalter von kleinen Fachmarktzentren in Deutschland zu werden. Dabei verfolgen wir eine klare Buy-and-Hold-Strategie. Dies erlaubt uns, auch Objekte zu erwerben, bei denen eine spätere Veräußerung schwierig ist. Außerdem ermöglicht 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. Die Struktur der DEFAMA-Gruppe stellt sich daher aktuell wie folgt dar:



¹⁾ derzeit noch DEFAMA Dritte/Vierte/Fünfte/Sechste/Achte Immobilien GmbH & Co. KG

Bislang wurde über sieben 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. Die erst Anfang 2016 gegründete IMMA Immobilien Management GmbH fungiert als Hausverwaltung für die Immobilien im Konzern.

III. Operative Entwicklungen

Kontinuierlicher Portfolio-Aufbau im vergangenen Jahr fortgesetzt

Insgesamt konnten wir im Geschäftsjahr 2015 fünf 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 Nettomieteträge 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 das REWE CITY CENTER in Bleicherode. Der Kaufpreis für das Einkaufszentrum beläuft sich auf knapp 2,6 Mio. Euro. Die jährlichen Nettomieteträge liegen bei rund 360 T€. 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 sowie eine Zahnarztpraxis.



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.

Schneller Vermietungserfolg in Görlitz

Am 29.6. fand der Notartermin für den Erwerb eines Fachmarktzentrums in Görlitz statt. Der Kaufpreis belief sich auf 2,6 Mio. Euro. Die jährlichen Nettomieteträge liegen derzeit bei gut 300 T€. Die Nutzfläche des Objekts beträgt insgesamt rund 4.000 qm und war zum Zeitpunkt des Kaufes bis auf die ehemalige Schlecker-Fläche voll vermietet. Hauptmieter und jeweils seit über 15 Jahren am Standort vertreten sind Netto und Hammer Fachmärkte. Beide hatten ihre Verträge erst ein Jahr zuvor deutlich verlängert. Die leerstehende Fläche konnten wir bereits wenige Wochen nach Besitzübergang auf DEFAMA langfristig an eine regionale Getränkemarktkette vermieten.



Neben der langjährig stabilen Mieterstruktur ist vor allem die sehr gute Lage hervorzuheben: Das Fachmarktzentrum liegt bestens sichtbar an einer Kurve der durch Görlitz führenden Bundesstraße und direkt gegenüber dem Haupteingang von Bombardier, dem größten ortsansässigen Arbeitgeber.

Klassische Nahversorgungszentren: Schneeberg und Brand-Erbisdorf

Im zweiten Halbjahr gelang uns der Ankauf von zwei geradezu idealtypischen Nahversorgungs-Standorten. Zunächst schlossen wir am 17.8. den Kaufvertrag für ein Fachmarktzentrum in Schneeberg, einer Stadt im Erzgebirge/Sachsen. Der Kaufpreis belief sich auf 2,2 Mio. Euro. Die jährlichen Nettomietträge liegen bei gut 260 T€. Die Nutzfläche des voll vermieteten Objekts beträgt insgesamt rund 2.500 qm.



Hauptmieter des 2007 erbauten Fachmarktzentrums ist Penny. Darüber hinaus sind AWG Mode, K+K Schuhe, ein Fleischer und eine Bäckerei im Objekt vertreten. Der Standort liegt bestens sichtbar an einer Kreuzung nahe einem Ärztehaus und einer Schule sowie nur wenige hundert Meter entfernt vom historischen Stadtkern. Das Objekt ist damit praktisch neuwertig und deckt mit seiner sehr guten Lage als Nahversorger einen Stadtteil perfekt ab.



Des Weiteren unterzeichneten wir am 21.10. den Kaufvertrag für ein Fachmarktzentrum in Brand-Erbisdorf, eine 10.000-Einwohner-Stadt ebenfalls in Sachsen. Der Kaufpreis belief sich auf 1,98 Mio. Euro. Die jährlichen Nettomietträge liegen bei gut 240 T€. Die Nutzfläche des Objekts beträgt 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. Das Objekt liegt direkt an der Bundesstraße, die durch den etwa 30 km östlich von Chemnitz liegenden Ort führt, und ist als einziges Fachmarktzentrum in der Stadt sehr gut aufgestellt.

EKZ Radeberg größte Transaktion der noch jungen Firmengeschichte

Unser größtes Objekt, das Einkaufszentrum Radeberg, sicherten wir uns kurz vor Jahresende 2015 zunächst durch eine verbindliche Reservierungsvereinbarung, worauf am 12.01.2016 der Notarvertrag folgte. Der Kaufpreis belief sich auf 5,5 Mio. Euro. Die jährlichen Nettomietträge liegen derzeit bei 780 T€. Die Nutzfläche des Objekts beträgt 13.600 qm. Hauptmieter des 1994 eröffneten und zu 97% vermieteten Einkaufszentrums sind toom, ALDI und Konsum Dresden. Daneben sind RENO, KiK, ein EP-Markt und etwa zwanzig weitere Geschäfte im Objekt vertreten.

Das EKZ Radeberg ist sehr gut im Markt positioniert: Es gibt keinen vergleichbaren Einzelhandels-Standort in der Stadt, zudem untersagt das Einzelhandelskonzept ähnliche Neuentwicklungen. Darüber hinaus weist die Stadt Radeberg eine der niedrigsten Arbeitslosequoten, mit die höchste Kaufkraft in ganz Ostdeutschland sowie eine positive Bevölkerungsentwicklung auf und ist somit für Investitionen sehr attraktiv.

DEFAMA beabsichtigt, das EKZ Radeberg mittelfristig zu modernisieren und in diesem Zuge auch zu erweitern, um zusätzliche starke Filialisten für den Standort zu gewinnen. Obwohl hierzu schon vor dem Kauf intensive Gespräche geführt wurden, ist aufgrund der üblichen Vorlaufzeiten für ein solches Projekt frühestens im Jahr 2017 mit einer Realisierung der erst in einem Frühstadium befindlichen Umbauplanung rechnen.

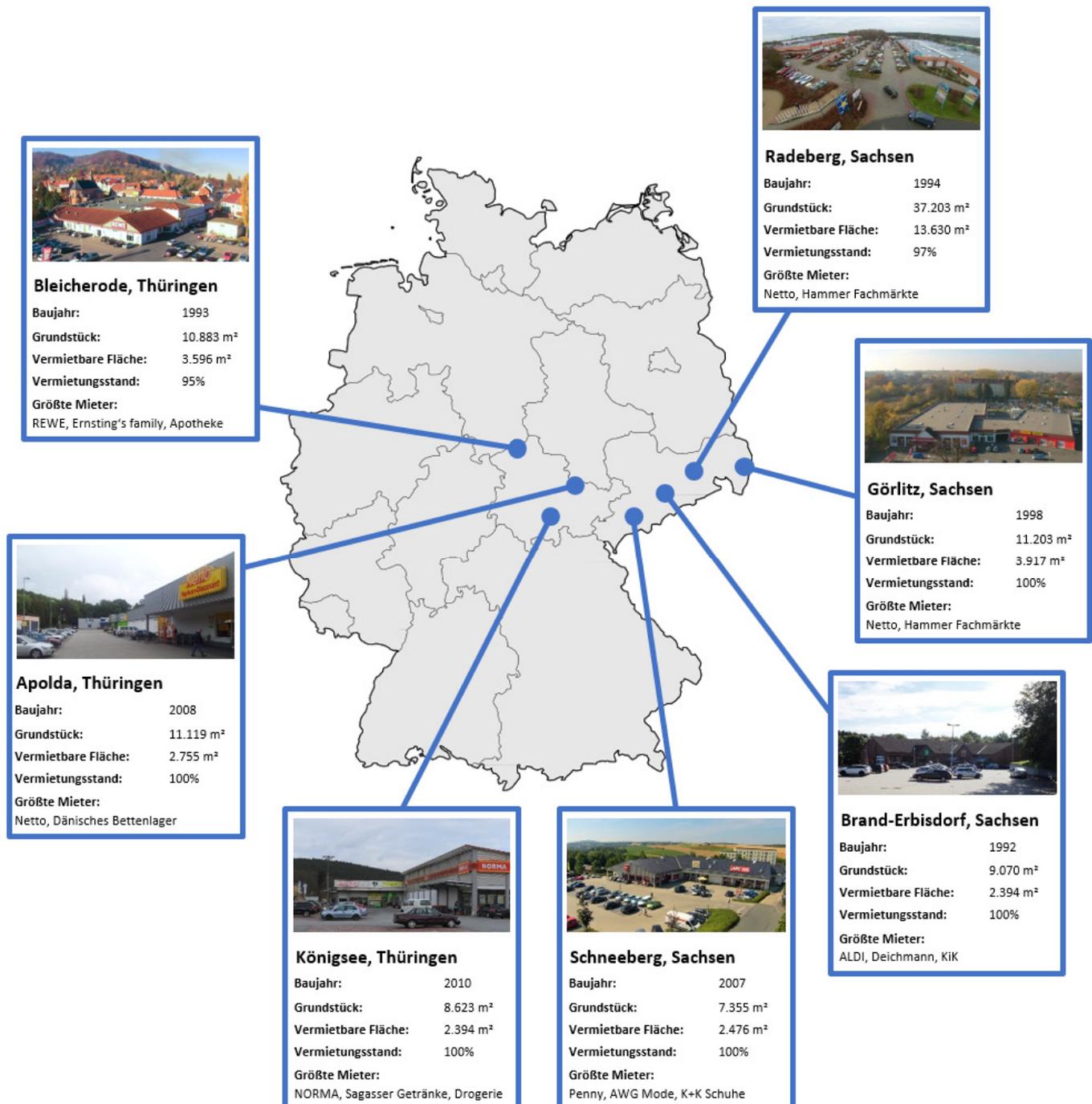


IV. Portfolio

Einschließlich des EKZ Radeberg, für das DEFAMA schon Ende 2015 über eine verbindliche Reservierungsvereinbarung verfügte, umfasst unser Immobilien-Portfolio sieben Standorte mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt 31.225 qm. Die annualisierte Jahresnettokaltmiete beläuft sich auf knapp 2,5 Mio. Euro, der Vermietungsstand beträgt aktuell 97,5%.

Beim Portfolio-Aufbau achtet DEFAMA darauf, dass keine Klumpenrisiken entstehen. So entfällt derzeit auf keinen Mieter ein Anteil von mehr als 12% an den Gesamtmieterrträgen. Größte Mieter sind aktuell Netto, REWE und toom (je 10%), gefolgt von Hammer (8%), Aldi (7%), Konsum, Penny (je 5%), KiK und Norma (je 4%). Die Verträge der Ankermieter laufen alle noch mindestens vier Jahre, die gewichtete Restlaufzeit aller Mietverträge (WALT) betrug zum Jahresende 4,1 Jahre.

Die nachfolgende Übersicht zeigt Lage und Eckdaten aller Objekte.



V. Finanzen

Im Geschäftsjahr 2015 erzielte DEFAMA Umsatzerlöse von 1,01 Mio. Euro, ausschließlich resultierend aus Mieterträgen und Nebenkostenvorauszahlungen. Hinzu kamen 3 T€ sonstige betriebliche Erträge aus einer Versicherungsleistung. Zu erwartende Nachzahlungen aus der Nebenkostenabrechnung wurden nicht aktiviert, da deren Höhe und Einbringbarkeit noch nicht abschätzbar ist. Wir rechnen damit, hieraus im Laufe des Jahres 2016 Erträge im mittleren fünfstelligen Bereich vereinnahmen zu können.

Auf der Kostenseite fielen Vorstandsbezüge in Höhe von 50 T€ und sonstige betriebliche Aufwendungen von insgesamt 269 T€ an. Größter Posten hierin waren die Aufwendungen für die Bestandsimmobilien (145 T€), gefolgt von Kosten für Buchführung/Jahresabschluss (31 T€), Grundschuldeintragungen (25 T€) Rechts- und Beratungskosten (21 T€), Fremdarbeiten (16 T€) sowie Reisekosten (12 T€).

Konzern-GuV 2015 der DEFAMA

Umsatzerlöse	1.009.397 €
Sonstige betriebliche Erträge	2.811 €
Löhne und Gehälter	- 50.400 €
sonstige betriebliche Aufwendungen	- 268.679 €
operatives Ergebnis (EBITDA)	693.128 €
Abschreibungen	- 230.137 €
Erg. vor Zinsen und Steuern (EBIT)	462.991 €
Finanzergebnis	- 106.103 €
Ergebnis d. gewöhnl. Gesch.	356.889 €
ao. Ergebnis/Steuern	- 59.648 €
Konzernüberschuss/-fehlbetrag	297.241 €

Daraus ergibt sich ein operatives Ergebnis (EBITDA) von 693 T€. Unter Berücksichtigung der planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 230 T€ stellt sich das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) auf 463 T€. Nach Abzug des Finanzergebnisses beläuft sich das Ergebnis vor Steuern (EBT) auf 357 T€, was unter Berücksichtigung von Ertrags- und sonstigen Steuern zu einem Konzernüberschuss von 297 T€ führt. Dies entspricht einem Gewinn von 0,13 € je Aktie. Zu beachten ist, dass die Objekte erst ab ihrer Akquisition Erträge beisteuerten, so dass 2016 ein deutlicher Anstieg vorprogrammiert ist.

Durch solide Bilanzstruktur gerüstet für weiteres Wachstum

Die Aktivseite der Bilanz enthält als mit weitem Abstand bedeutendste Position Sachanlagen in Höhe von 14,3 Mio. Euro, die zum allergrößten Teil auf den Immobilienbestand entfallen. Zweitgrößte Position sind liquide Mittel in Höhe von 3,7 Mio. Euro, wovon 1 Million aus Einzahlungen auf die noch nicht eingetragene Kapitalerhöhung stammt. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 35 T€ betreffen großteils bis zum Bilanzstichtag noch nicht vom Vorbesitzer weitergeleitete Mieten aus einer im vierten Quartal abgeschlossenen Transaktion.

Auf der Passivseite der Bilanz findet sich das Eigenkapital mit 5,7 Mio. Euro, wovon jedoch wie bereits erwähnt eine Million aus Einzahlungen auf die noch nicht eingetragene Kapitalerhöhung stammt. Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen zu erwartende Ertragssteuern sowie Jahresabschluss- und Prüfungskosten. Größter Posten auf der Passivseite sind die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 12,2 Mio. Euro, betreffend die langfristige Finanzierung des Immobilienbestands. Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen größtenteils die Umsatzsteuer.

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

Konzern-Bilanz der DEFAMA per 31.12.2015 (wesentliche Positionen)

AKTIVA	2015	PASSIVA	2015
Sachanlagen	14.276.515 €	Eigenkapital ¹⁾	5.718.430 €
Forderungen aus Lief. u. Leist.	35.303 €	Rückstellungen	81.835 €
Sonstige Verm.gegenstände/Aktiva	79.761 €	Verbindl. ggü. Kreditinstituten	12.238.205 €
Liquide Mittel und Wertpapiere	3.710.926 €	Sonstige Verbindlichkeiten	64.035 €
Summe Aktiva	18.102.505 €	Summe Passiva	18.102.505 €

1) inkl. Einzahlungen auf die noch nicht eingetragene Kapitalerhöhung

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 mit fünf Banken insgesamt sechs Darlehensverträge mit einem Gesamtvolumen von 12,2 Mio. Euro.

Der Cashflow aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit belief sich 2015 auf 357 T€. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug minus 14,3 Mio. Euro, worin sich der Aufbau des Immobilienportfolios widerspiegelt. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit lag bei 13,5 Mio. Euro, wovon der Großteil mit 12,2 Mio. Euro auf aufgenommene Bankdarlehen und der Rest mit 1,3 Mio. Euro auf durchgeführte Kapitalmaßnahmen entfällt. Unter dem Strich lag der Finanzmittelfonds am Ende der Periode mit 3,7 (Vj. 4,1) Mio. Euro weiterhin auf einem komfortablen Niveau.

Funds From Operations (FFO) schon im ersten vollen Geschäftsjahr bei 527 T€

Als weitere wichtige Ergebnisgröße zur Beurteilung der operativen Geschäftsentwicklung ermitteln wir die Funds From Operations (FFO). Sie zeigen an, wieviel Cash Flow im operativen Geschäft erwirtschaftet wird. Die Kennziffer errechnet sich aus dem Ergebnis nach Steuern korrigiert um nicht cash-wirksame Erträge/Aufwendungen sowie Abschreibungen auf Sachanlagen.

Der FFO belief sich im Geschäftsjahr 2015 somit auf 527 T€ bzw. 0,24 € je Aktie. Zu beachten ist hierbei analog zur Gewinn- und Verlustrechnung, dass fast alle Objekte nur zeitweise Erträge beisteuerten. Auf Basis des bestehenden Immobilien-Portfolios ist ein mehr als verdoppelter FFO im Jahr 2016 daher schon heute vorprogrammiert.

Regelmäßige Ermittlung des NAV als Orientierung für unsere Aktionäre

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

Zum Bilanzstichtag haben wir alle Objekte unseres Portfolios durch die Winters & Hirsch Real Estate Advisory GmbH & Co. KG gemäß § 194 BauGB und International Financial Reporting Standards (IFRS) bewerten lassen. Eine Übersicht der Einzelbewertungen ist auf Seite 29 dieses Geschäftsberichts abgedruckt. Zum 31.12.2015 belief sich der Wert unseres Immobilien-Portfolios demnach auf 23,62 Mio. Euro. Ohne das darin bereits enthaltene EKZ Radeberg liegt der Wert bei 16,77 Mio. Euro.

Per 31.12.2015 belief sich der NAV der DEFAMA-Aktie somit auf 3,26 €. Unter Einbeziehung des EKZ Radeberg hätte er bei 3,70 € je Aktie gelegen.

Aktionärsstruktur und laufende Kapitalerhöhung

Im Zuge der fortschreitenden operativen Entwicklung hat sich auch die Zahl der an DEFAMA beteiligten Aktionäre deutlich erhöht. Waren es zum Zeitpunkt der letztjährigen Hauptversammlung erst zehn Investoren, so lag die Aktionärszahl zum 31.12.2015 schon bei 26 und wird sich im Zuge der aktuellen Kapitalerhöhung auf mehr als 50 erhöhen. Größter Einzelaktionär mit einem Anteil von aktuell 69% ist nach wie vor die MSC Invest GmbH, die dem Vorstandsmitglied Matthias Schrade zuzurechnen ist. Keiner der anderen Investoren hält mehr als 10% der Aktien.

Die Ende 2015 zunächst im bestehenden Aktionärskreis bekannt gemachte Kapitalerhöhung um bis zu 1 Million Aktien zum Ausgabepreis von 3,33 € je Aktie wurde inzwischen zu mehr als vier Fünfteln gezeichnet. Die ersten 300.000 Stück sind bereits im Handelsregister eingetragen; die zweite Teileintragung ist zeitnah geplant. Da DEFAMA für die nächsten Transaktionen nicht auf eine Vollplatzierung angewiesen ist, wird die Gesellschaft die Ausgabe von Aktien zu 3,33 € demnächst beenden und gegebenenfalls nach dem Börsenlisting zu einem höheren Preis eine neue Kapitalerhöhung starten.

VI. 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. Das Mietausfallrisiko minimieren wir durch die Fokussierung auf bonitätsstarke Filialisten. Auf diese entfallen aktuell 80 Prozent aller Mieterträge.

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 neu vermieten 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 sich aus dem Ausfall von Schlüsselpersonen ergeben. So besteht das gesamte Personal der DEFAMA-Gruppe derzeit nur aus zwei Vorständen und einem weiteren Mitarbeiter. Da die Bestandsobjekte langfristig vermietet sind und großteils 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 verringert 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.

VII. Ausblick

Mit dem Kaufvertrag für das EKZ Radeberg konnten wir gleich zu Jahresbeginn einen weiteren großen Schritt nach vorne machen. Und dank der gut gefüllten Objekt-Pipeline sind wir bestens aufgestellt, das bestehende hochrentable Portfolio im laufenden Jahr erheblich weiter auszubauen. Um die schon jetzt gute Eigenkapitalausstattung zusätzlich zu stärken und den Aktionärskreis zu erweitern, führen wir außerdem derzeit eine Kapitalerhöhung durch.

Da die meisten von uns erworbenen Objekte im vergangenen Jahr nur zeitweise Erträge beisteuerten, ist eine deutliche Steigerung von Umsatz und Ergebnis schon jetzt vorprogrammiert. So belaufen sich die annualisierten Nettokaltmieten unseres Portfolios auf aktuell knapp 2,5 Mio. Euro. Sofern uns zeitnah weitere Zukäufe gelingen, wird der Umsatz schon im laufenden Jahr noch höher ausfallen. Zugleich behalten wir unsere schlanke Kostenstruktur weiterhin bei und gehen daher davon aus, die Ergebniskennzahlen ebenfalls deutlich verbessern zu können.

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 2016 haben wir uns folgende konkrete Ziele gesteckt:

- Ausbau des Immobilien-Portfolios auf 40 Mio. Euro
- deutliche Steigerung des NAV pro Aktie
- Verdoppelung des Jahresüberschusses auf 600 T€
- Funds From Operations (FFO) von 1,2 Mio. Euro
- deutliche Dividendenerhöhung
- Börsenlisting der DEFAMA-Aktie

Aufgrund der in den ersten Monaten des laufenden Jahres schon geleisteten Vorbereitungen sind wir optimistisch, diese Ziele erreichen zu können. Über die Entwicklung der DEFAMA werden wir auch künftig zeitnah und konkret informieren.



Jahresabschluss 2015

Bilanz der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

per 31.12.2015 (alle Angaben in €)

AKTIVA	31.12.2015	31.12.2014
A. Anlagevermögen [3.1.]		
I. Sachanlagen		
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.756	0
2. Betriebsausstattung	732	0
3. Geringwertige Wirtschaftsgüter	1	0
II. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.200	100
2. Beteiligungen an Kapitalgesellschaften	25.000	
B. Umlaufvermögen [3.2.]		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Darlehen an verbundene Unternehmen	2.420.406	0
2. Forderung Gewinnanteile Mutterunternehmenschaft	390.551	0
3. sonstige Vermögensgegenstände	13.406	3.863
II. Liquide Mittel und Wertpapiere		
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	2.951.415	4.145.946
Summe Aktiva	5.804.466	4.149.909

PASSIVA	31.12.2015	31.12.2014
A. Eigenkapital [3.3.]		
I. Gezeichnetes Kapital	2.225.000	2.100.000
II. Kapitalrücklage	2.209.599	2.050.000
III. Verlustvortrag vor Verwendung	- 21.658	0
IV. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	294.436	- 21.658
B. Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen [3.4.]	1.008.993	0
C. Rückstellungen [3.5.]		
1. Steuerrückstellungen	51.495	0
2. sonstige Rückstellungen	11.058	1.000
C. Verbindlichkeiten [3.6.]		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.565	20.566
2. Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	20.487	0
3. Verbindlichkeiten aus Steuern	490	0
Summe Passiva	5.804.466	4.149.909

Gewinn- und Verlustrechnung der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG
für den Zeitraum vom 01.01.2015 bis 31.12.2015 (alle Angaben in €)

		2015	2014
1. Personalaufwand	[4.1.]	50.400	0,00
2. sonstige betriebliche Aufwendungen	[4.2.]	57.704	21.658
3. Beteiligungsergebnis	[4.3.]	390.551	0,00
a) Gewinnanteile Mitunternehmerschaften		392.667	
b) Verlustanteile Mitunternehmerschaften		2.116	
4. Abschreibungen	[4.4.]	1.839	0,00
5. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		280.607	- 21.658
6. Finanzergebnis	[4.5.]	65.397	0,00
a) vereinnahmte Zinsen und ähnliche Erträge		65.883	
b) gezahlte Zinsen und ähnliche Aufwendungen		487	
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		346.004	- 21.658
8. Steuern vom Einkommen und Ertrag	[4.6.]	51.568	0,00
9. Jahresüberschuss-/fehlbetrag		294.436	- 21.658
10. Gewinn-/Verlustvortrag		- 21.658	0,00
11. Bilanzgewinn/-verlust		272.778	- 21.658

Konzernbilanz der DEFAMA-Gruppe

per 31.12.2015 (alle Angaben in €)

AKTIVA	31.12.2015	31.12.2014
A. Anlagevermögen [8.2.]		
I. Sachanlagen		
1. Grundstückswert bebauter Grundstücke	953.199	182.949
2. Geschäftsbauten	13.279.027	
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.756	0
4. Betriebsausstattung	732	0
5. Geringwertige Wirtschaftsgüter	1	0
6. Anzahlungen auf Bauten auf eigenen Grundstücken	41.800	0
II. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	500	0
B. Umlaufvermögen [8.3.]		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	35.303	0
2. sonstige Vermögensgegenstände	39.283	16.232
II. Liquide Mittel und Wertpapiere		
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	3.710.926	4.146.033
C. Sonstige Aktiva [8.4.]	39.978	0
Summe Aktiva	18.102.505	4.345.214

PASSIVA	31.12.2015	31.12.2014
A. Eigenkapital	4.709.437	4.127.597
B. Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	1.008.993	0
B. Rückstellungen [8.5.]		
1. Steuerrückstellungen	56.464	116.000
2. sonstige Rückstellungen	25.370	1.500
C. Verbindlichkeiten [8.6.]		
1. Verbindlichkeiten/Ford. aus Lieferungen und Leistungen	17.665	100.117
2. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	12.238.205	0
3. Verbindlichkeiten aus Steuern	46.370	0
Summe Passiva	18.102.505	4.345.214

Konzern-GuV der DEFAMA-Gruppe

für den Zeitraum vom 01.01.2015 bis 31.12.2015 (alle Angaben in €)

		2015	2014
1. Umsatzerlöse	[9.1.]	1.009.397	0
2. Sonstige betriebliche Erträge	[9.2.]	2.811	0
3. Personalaufwand	[9.3.]	50.400	0
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	[9.4.]	268.679	22.403
5. Ergebnis vor Zinsen, Steuern u. Abschreibungen (EBITDA)		693.128	- 22.403
6. Abschreibungen	[9.5.]	230.137	0
7. Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		462.991	- 22.403
8. Finanzergebnis	[9.6.]	- 106.103	0
a) vereinnahmte Zinsen und ähnliche Erträge		8.729	
b) gezahlte Zinsen und ähnliche Aufwendungen		114.832	
9. Ergebnis vor Steuern (EBT)		356.889	- 22.403
10. Außerordentliches Ergebnis und Steuern	[9.7.]	59.648	0
a) Steuern vom Einkommen und Ertrag		51.568	
b) Sonstige Steuern		8.080	
11. Jahresüberschuss-/fehlbetrag		297.241	- 22.403

Kapitalflussrechnung der DEFAMA-Gruppe

für den Zeitraum vom 01.01.2015 bis 31.12.2015 (alle Angaben in €)

	2015
Periodenergebnis (vor außerordentlichen Posten)	297.241
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf das Anlagevermögen	230.137
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	- 35.666
-/+ Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	0,00
-/+ Zunahme/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	- 35.303
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 82.452
+/- Ein- und Auszahlungen aus sonstigen/außerordentlichen Positionen	- 16.658
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	357.300
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	14.323.704
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	500
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 14.324.204
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzufuhren	1.293.592
- Auszahlungen an Unternehmenseigner	0
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	12.238.205
- Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	0
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	13.531.797
Veränderungen des Finanzmittelfonds (= Summe der Cashflows)	- 435.107
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.146.033
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.710.926

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 Zahlen der Vorjahresbilanz wurden in ihren Wertansätzen unverändert übernommen. 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. Die Bewertung von Vermögensgegenständen und Schulden erfolgte unter der Annahme der Fortführung des Geschäftsbetriebes.

Sachanlagen wurden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibung bewertet. Die angewandten Abschreibungssätze und -methoden basieren auf der erwarteten Nutzungsdauer sowie dem erwarteten Verlauf des Wertverlustes der Vermögensgegenstände. Zinsen für Fremdkapital sind nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Geringwertige Wirtschaftsgüter im Sinne des § 6 Abs. 2 EStG werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben. Für geringwertige Wirtschaftsgüter im Sinne des § 6 Abs. 2a EStG wurde ein jahrgangsbezogener Sammelposten gebildet, welcher auch für handelsrechtliche Zwecke grundsätzlich zulässig ist.

Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Auf das gesamte Anlagevermögen wurden, soweit erforderlich, Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen.

Sonstige Vermögensgegenstände und liquide Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Grundsätzliche Änderungen gegenüber dem Vorjahr in der Ausübung von Wahlrechten sind nicht zu verzeichnen.

3. Erläuterungen zur AG-Bilanz

3.1. Anlagevermögen

Die Gesellschaft ist alleinige Kommanditistin der folgenden Personengesellschaften:

	Bilanz- ansatz 31.12.2015 in €	Anteil am Kapital 31.12.2015 in %	Eigen- kapital 31.12.2015 in €	Jahres- ergebnis 2015 in €
DEFAMA Apolda GmbH & Co. KG, Berlin, Hafteinlage € 100,00	100	100,00	100	156.277
DEFAMA Königsee GmbH & Co. KG, Berlin, Hafteinlage € 100,00	100	100,00	100	58.467
DEFAMA Dritte Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin, Hafteinlage € 100,00	100	100,00	100	93.185
DEFAMA Vierte Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin, Hafteinlage € 100,00	100	100,00	100	- 2.116
DEFAMA Fünfte Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin, Hafteinlage € 100,00	100	100,00	100	41.990
DEFAMA Sechste Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin, Hafteinlage € 100,00	100	100,00	100	26.285
DEFAMA Siebte Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin, Hafteinlage € 100,00	100	100,00	100	- 392

DEFAMA Achte Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin, Hafteinlage € 100,00	100	100,00	100	16.464
DEFAMA Neunte Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin, Hafteinlage € 100,00	100	100,00	100	- 274
DEFAMA Zehnte Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin, Hafteinlage € 100,00	100	100,00	100	- 274
DEFAMA Elfte Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin, Hafteinlage € 100,00	100	100,00	100	- 274
DEFAMA Zwölfte Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin, Hafteinlage € 100,00	100	100,00	100	- 274

Die Gesellschaft ist alleinige Gesellschafterin der folgenden Kapitalgesellschaft:

	Bilanz- ansatz 31.12.2015 in €	Anteil am Kapital 31.12.2015 in %	Eigen- kapital 31.12.2015 in €	Jahres- ergebnis 2015 in €
DEFAMA Verwaltungs GmbH, Berlin	25.000	100,00	29.586	4.586

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 zu Beginn des Geschäftsjahres auf 2.100.000,- € , eingeteilt in 2.100.000 auf den Namen lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag von 1,00 € je Aktie am Grundkapital.

Mit Hauptversammlung vom 6. Dezember 2014 wurde die Erhöhung des Grundkapitals auf bis zu 5.000.000,- € beschlossen. Diese Kapitalerhöhung wurde im Geschäftsjahr 2015 in einem Umfang von 125.000 € durchgeführt (Eintragung im Handelsregister am 17. Juni 2015). Zum Bilanzstichtag beläuft sich das Grundkapital demnach auf 2.225.000,- € , eingeteilt in 2.225.000 auf den Namen lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von 1,00 € je Aktie.

Die im Geschäftsjahr durchgeführte Kapitalerhöhung erfolgte zu einem Ausgabebetrag von 2,00 € je Aktie. Das Ausgabeaufgeld von insgesamt 125.000 € ist eingestellt in die Kapitalrücklage. Ferner erfolgten im Zuge von Umplatzierungen weitere Einzahlungen in Höhe von 34.599 € in die Kapitalrücklage.

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

Eigenkapitalpiegel für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015

	Stand 01.01.2015	Kapital- erhöhung	Veränderung Kapitalrücklage	Jahres- überschuss	Stand 31.12.2015
Gezeichnetes Kapital	2.100.000 €	125.000 €			2.225.000 €
Kapitalrücklage	2.050.000 €		159.599 €		2.209.599 €
Bilanzgewinn/-verlust	-21.658 €			294.436 €	272.778 €
Gesamtkapital	4.128.342 €	125.000 €	159.599 €	294.436 €	4.707.377 €

3.4. Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen

Mit Beschluss des Vorstands vom 30.11.2015 wurde unter Ausnutzung des Genehmigten Kapitals die Erhöhung des Grundkapitals um bis zu 1.000.000 € durch Ausgabe von bis zu 1.000.000 Neuen Aktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von 1,00 € je Aktie zum Ausgabepreis von 3,33 € je Aktie beschlossen. Auf diese Kapitalerhöhung wurden im Geschäftsjahr 2015 Einlagen in einem Umfang von 1.008.993 € geleistet. Zum Bilanzstichtag war die Kapitalerhöhung noch nicht im Handelsregister eingetragen.

3.5. Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen in Höhe von 51.495 € wurden für erwartete Ertragssteuern gebildet. Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen die Kosten der Jahresabschlussprüfung.

3.6. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 4.565 € betreffen im Wesentlichen offene Spesenabrechnungen. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 20.487 € betreffen die DEFAMA Verwaltungs GmbH.

4. Erläuterungen zur AG-Gewinn- und Verlustrechnung

4.1. Personalaufwand

Der Personalaufwand in Höhe von 50.400 € betrifft die Vergütung des Vorstands.

4.2. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die größten Posten unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 57.703,69 € betreffen:

a) Fremdarbeiten	14.813 €
b) Reisekosten	12.327 €
c) Abschluss- und Prüfungskosten	9.670 €
d) Rechts- und Beratungskosten	5.045 €
e) Bürobedarf	4.948 €

4.3. Beteiligungsergebnis

Die Gewinnanteile aus Mitunternehmerschaften in Höhe von 390.551 € betreffen die Objektgesellschaften der im Geschäftsjahr erworbenen Immobilien in Apolda, Königsee, Bleicherode (DEFAMA Dritte Immobilien GmbH & Co. KG), Görlitz (Fünfte), Schneeberg (Sechste) und Brand-Erbisdorf (Achte).

Die Verlustanteile aus Mitunternehmerschaften in Höhe von 2.116 € betreffen die Objektgesellschaft der Immobilie in Radeberg (Vierte), die erst im Januar 2016 erworben werden konnte.

4.4. Abschreibungen

Die Abschreibungen in Höhe von 1.839 € betreffen planmäßige Abschreibungen auf Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie geringwertige Wirtschaftsgüter.

4.5. Finanzergebnis

Die vereinnahmten Zinsen in Höhe von 65.883 € resultieren aus Gesellschafterdarlehen an die Objektgesellschaften.

Die gezahlten Zinsen in Höhe von 487 € resultieren aus einem Darlehen von der DEFAMA Verwaltungs GmbH.

4.6. Steuern vom Einkommen und Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von 51.568 € betreffen Ertragssteuern für das Ergebnis des Geschäftsjahres 2015.

5. Sonstige Angaben

Im Jahr 2015 bestand der Vorstand mit Matthias Schrade zunächst aus einer Person; am 23.11.2015 wurde Dr. Carsten Müller als zweiter Vorstand bestellt. Neben dem Vorstand waren keine weiteren Personen angestellt.

Die Vergütung des Vorstands belief sich im Jahr 2015 auf 50.400 €. Der Aufsichtsrat erhielt im Berichtsjahr keine Vergütung.

6. Angaben gemäß § 285 Abs. 10 HGB

6.1. Aufsichtsrat

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

Hans Ulrich Rücker (Stellvertretender Vorsitzender)
Aufsichtsratsmitglied seit 13.11.2014

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

Henrik von Lukowicz
Aufsichtsratsmitglied seit 13.11.2014

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

6.2. Vorstand

Matthias Schrade
Vorstand seit 13.11.2014

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

Dr. Carsten Müller
Vorstand seit 23.11.2015

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

7. Ergebnisverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2015 in Höhe von 272.778,49 € wie folgt zu verwenden:

- | | |
|---|--------------|
| a) Ausschüttung einer Dividende von 0,10 € auf jede für das Geschäftsjahr 2015 mit Gewinnbeteiligungsrecht ausgestattete Stückaktie mit einem rechnerischen Wert von 1,00 € auf das Grundkapital von 2.225.000,00 € | 222.500,00 € |
| b) Einstellung in die Gewinnrücklage | 0,00 € |
| c) Vortrag auf neue Rechnung | 50.278,49 € |

Entwicklung des Anlagevermögens der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

für den Zeitraum vom 01.01.2015 bis 31.12.2015 (alle Angaben in €)

	Buchwert 01.01.2015	Zugänge 2015	Abgänge 2015	Umbuchungen 2015	kumulierte Abschreibungen 31.12.2015	Zuschreibungen Geschäftsjahr	Buchwert 31.12.2015
I. Sachanlagen							
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0	4.328	0	0	1.839	0	2.489
II. Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	100	26.100	0	0	0	0	26.200
Summe Anlagevermögen	100	30.428	0	0	1.839	0	28.689

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 Abschlussprüfer mit dem nachfolgenden Bestätigungsvermerk 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 31.12.2015 in €	Jahresüberschuss (-fehlbetrag) 2015 in €
DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG	4.707.377	294.436
DEFAMA Verwaltungs GmbH	29.586	4.586
DEFAMA Apolda GmbH & Co. KG	100	156.277
DEFAMA Königsee GmbH & Co. KG	100	58.467
DEFAMA Dritte Immobilien GmbH & Co. KG	100	91.404
DEFAMA Vierte Immobilien GmbH & Co. KG	100	- 2.116
DEFAMA Fünfte Immobilien GmbH & Co. KG	100	41.990
DEFAMA Sechste Immobilien GmbH & Co. KG	100	26.285
DEFAMA Achte Immobilien GmbH & Co. KG	100	16.464

8.2. Anlagevermögen

In den Positionen „Grundstückswert bebauter Grundstücke“ in Höhe von 953.199 € und „Geschäftsbauten“ in Höhe von 13.279.027 € sind die Immobilien in Apolda, Königsee, Bleicherode, Görlitz, Schneeberg und Brand-Erbisdorf enthalten. Die Anzahlungen auf Bauten auf eigenen Grundstücken in Höhe von 41.800 € betreffen das im Januar 2016 erworbene Objekt Radeberg, für das im Dezember 2015 bereits eine verbindliche Reservierungsvereinbarung geschlossen worden war.

Die Finanzanlagen in Höhe von 500 € betreffen fünf nicht konsolidierte, zum Bilanzstichtag noch inaktive Objekt-tochtergesellschaften.

8.3. Umlaufvermögen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 35.303 € betreffen zu mehr als zwei Dritteln von einem Verkäufer noch nicht weitergeleitete Mieten. Der Restbetrag entfällt auf drei Mieter, wobei auf die mit Abstand größte Einzelposition aus Gründen kaufmännischer Vorsicht bereits eine Wertberichtigung um 50% vorgenommen wurde.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 39.283 € enthalten im Wesentlichen Umsatzsteuerforderungen und eine geleistete Anzahlung auf Handwerkerleistungen.

In den liquiden Mitteln in Höhe von 3.710.926 € sind Einzahlungen auf die beschlossene Kapitalerhöhung in Höhe von 1.008.993 € enthalten.

8.4. Sonstige Aktiva

In den Sonstigen Aktiva in Höhe von 39.778 € sind im Wesentlichen Rechnungsabgrenzungsposten enthalten. Diese betreffen insbesondere über die Vertragslaufzeit aufzulösende Darlehensabschlussgebühren und periodengerecht abzugrenzende Teilbeträge von im Voraus zu zahlenden Dienstleistungsverträgen.

8.5. Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen wurden in Höhe von 51.495 € für erwartete Ertragssteuern gebildet, der Rest entfällt auf erwartete Umsatzsteuerzahlungen. Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 25.370 € betreffen im Wesentlichen die Kosten der Jahresabschlüsse und der Jahresabschlussprüfung.

8.6. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 16.791 € betreffen offene Rechnungen, Spesenabrechnungen sowie eine vorzeitige Mietzahlung.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 12.238.205 € betreffen langfristige Darlehen zur Finanzierung der erworbenen Immobilien. Es handelt es sich durchweg um Annuitätendarlehen mit einer Zinsbindung bis mindestens 2025. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz der ausstehenden Darlehen belief sich per 31.12.2015 auf rund 2,6%.

Die Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von 46.370 € betreffen im Wesentlichen Umsatzsteuerverbindlichkeiten.

9. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

9.1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von 1.009.397 € stammen aus Mietzahlungen der Bestandsimmobilien. Davon entfielen 919.417 € auf Kaltmieten und 89.980 € auf Nebenkostenvorauszahlungen. Zu erwartende Nachzahlungen aus der Nebenkostenabrechnung wurden nicht aktiviert.

9.2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 2.811 € resultieren aus erhaltenen Versicherungsleistungen.

9.3. Personalaufwand

Der Personalaufwand in Höhe von 50.400 € betrifft die Vergütung des Vorstands.

9.4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die größten Posten unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 268.679 € betreffen:

a) Objektkosten	145.450 €
b) Grundschuldeintragungen	24.516 €
c) Rechts- und Beratungskosten	21.007 €
d) Abschluss- und Prüfungskosten	18.500 €
e) Fremdarbeiten	15.670 €
f) Buchführungskosten	12.352 €
g) Reisekosten	12.327 €

9.5. Abschreibungen

Die Abschreibungen in Höhe von 230.137 € betreffen mit 228.298 € planmäßige Abschreibungen auf Gebäude und mit 1.839 € Abschreibungen auf Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie geringwertige Wirtschaftsgüter.

9.6. Finanzergebnis

Die vereinnahmten Zinsen und ähnlichen Erträge in Höhe von 8.729 € betreffen erhaltene Tagesgeldzinsen sowie Verzugszinsen aus einer vom Voreigentümer übernommenen Forderung gegenüber einem Mieter.

Die gezahlten Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von 114.832 € betreffen im Wesentlichen Zinsen auf die Bankdarlehen zur Finanzierung der Bestandsimmobilien.

9.7. Steuern

Die sonstigen Steuern in Höhe von 8.080 € betreffen im Wesentlichen gezahlte Grundsteuern.

10. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft hat die Winters & Hirsch Real Estate Advisory GmbH & Co. KG, Berlin, beauftragt, den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB aller Bestandsimmobilien zu ermitteln. Die von Winters & Hirsch ermittelten Verkehrswerte per 31.12.2015 sind der Zusammenfassung auf der nächsten Seite zu entnehmen.

Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) gemäß § 194 BauGB für das Portfolio der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Ausfertigung vom 02.03.2016

Winters & Hirsch Real Estate Advisory GmbH & Co. KG | Bleibtreustr. 22/23 | 10707 Berlin | Tel. +49 30 21 00 96-0 | Fax +49 30 21 00 96-11 | info@winters-hirsch.de

Objekt	Mietfläche	Leerstand		Rohertrag IST-Miete	Rohertrag SOLL-Miete	BWK		LZS	Grundstücksgröße	Bodenrichtwert		RND	Temp. Mehr-/Mindernutzen	Preis / m ²	Faktor	Faktor	MARKT-WERT	Bodenwert
		in m ²	in m ²			Anteil	EUR p.a.			EUR p.a.	Gesamt p.a.							
Apolda	2.817	0	0,0%	274.140	274.536	12,16	33.375	7,00	11.119	37	31.12.2014	28	-4.251	1.065	10,94	10,93	3.000.000	410.000
Bleicherode	3.597	300	8,3%	362.988	358.524	13,02	46.676	7,75	10.883	18	31.12.2014	20	83.327	904	8,95	9,06	3.250.000	200.000
Brand-Erbisdorf	2.394	0	0,0%	244.212	257.940	11,57	29.840	7,00	9.070	28	01.01.2015	20	-47.869	1.015	9,95	9,42	2.430.000	250.000
Görlitz	3.917	0	0,0%	323.400	308.280	11,72	36.124	7,50	11.203	35	01.01.2013	25	40.354	804	9,74	10,22	3.150.000	390.000
Königsee	2.394	0	0,0%	202.680	203.556	13,06	26.575	7,25	8.623	14	31.12.2014	30	-2.041	898	10,61	10,56	2.150.000	120.000
Schneeberg	2.476	0	0,0%	263.076	256.656	11,79	30.259	7,00	7.355	29	01.01.2013	27	31.616	1.123	10,57	10,83	2.780.000	210.000
Radeberg	13.630	370	2,7%	784.872	804.576	18,16	146.144	8,25	37.203	60	01.01.2015	20	67.159	503	8,73	8,51	6.850.000	2.230.000
Total:	31.225	670	2,1%	2.455.368	2.464.068	14,16	348.993		95.456				168.295	756	9,62	9,58	23.610.000	3.810.000

Entwicklung des Anlagevermögens der DEFAMA-Gruppe

für den Zeitraum vom 01.01.2015 bis 31.12.2015 (alle Angaben in €)

	Buchwert 01.01.2015	Zugänge 2015	Abgänge 2015	Umbuchungen 2015	kumulierte Abschreibungen 31.12.2015	Zuschreibungen Geschäftsjahr	Buchwert 31.12.2015
I. Sachanlagen							
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	182.949	14.277.576	0	0	228.298	0	14.232.226
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0	4.328	0	0	1.839	0	2.489
Geleistete Anzahlungen	0	41.800	0	0	0	0	41.800
II. Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	0	500	0	0	0	0	500
Summe Anlagevermögen	182.949	14.324.104	0	0	230.137	0	14.277.015

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Ich habe den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

Ich habe meine Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Berlin, 18.04.2016

Maximilian Graf von Schwerin
Wirtschaftsprüfer





DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG
Nimrodstr. 23
D-13469 Berlin

Tel.: 030 / 555 79 26 - 0
Fax: 030 / 555 79 26 - 2

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