

**Unternehmensdarstellung  
für die Einbeziehung von 3.225.000 Aktien  
der  
DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG  
in den Freiverkehr  
an der Börse München**



**DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG**

**Berlin**

**ISIN: DE000A13SUL5**

**WKN: A13SUL**

## INHALTSVERZEICHNIS

Verantwortung für die Unternehmensdarstellung .....	4
Allgemeine Angaben .....	4
Rechtliche Verhältnisse der Gesellschaft .....	5
Firma, Registergericht, Gründung, Dauer und Geschäftsjahr .....	5
Sitz, Rechtsform, Anschrift .....	6
Satzungsmäßiger Gegenstand der Gesellschaft .....	6
Angaben über die Wertpapiere .....	6
Börsennotierung .....	6
Veröffentlichung der Finanzberichte .....	7
Organe der Gesellschaft .....	7
Aufsichtsrat .....	7
Vorstand .....	7
Überblick über die Geschäftstätigkeit, Konzernstruktur .....	8
Geschäftsmodell .....	8
Konzernstruktur der Gesellschaft .....	9
Immobilien-Portfolio .....	9
Marktumfeld und Wettbewerb .....	13
Angaben über das Kapital der Gesellschaft .....	14
Grundkapital / Entwicklung des gezeichneten Kapitals .....	14
Genehmigtes Kapital .....	14
Bedingtes Kapital .....	15
Eigene Aktien .....	15
Aktionärsstruktur .....	15
Risiken .....	16
Finanzinformationen der Gesellschaft .....	17

Abschlussprüfer .....	17
Ausgewählte Finanzinformationen aus den Jahresabschlüssen .....	17
Kapitalausstattung und Verschuldung .....	18
Jüngste Geschäftsentwicklung und Geschäftsaussichten .....	18
Angaben zur Geschäftsentwicklung im bisherigen Geschäftsjahr 2016 .....	18
Geschäftsaussichten .....	18

## 1. Verantwortung für die Unternehmensdarstellung

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

## 2. Allgemeine Angaben

Firma	DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG
Rechtsform	Aktiengesellschaft
Sitz der Gesellschaft	Berlin
Geschäftsadresse	Nimrodstr. 23, 13469 Berlin
Internetseite:	<a href="http://www.defama.de">www.defama.de</a>
Telefon:	+49 (0) 30 / 555 79 26 - 0
Telefax:	+49 (0) 30 / 555 79 26 - 2
Handelsregister	Amtsgericht Charlottenburg, HRB 163222 B
Vorstand	Matthias Stefan Schrade, Kaufmann, Berlin Dr. Carsten Müller, Diplom-Ingenieur, Lünen
Aufsichtsrat	Peter Alexander Georg Schropp, Bankkaufmann, Wörthsee-Steinebach (Vorsitzender)  Hans Ulrich Rücker, Immobilienkaufmann, Remscheid (Stellvertreter)  Henrik Johannes von Lukowicz-Hünerhoff, Kaufmann, Düsseldorf
Gegründet am	13.11.2014
Dividende	0,10 Euro je Aktie für 2015
Unternehmensgegenstand	Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Verwaltung, Nutzung und Verwertung von Grundstücken und Bauten aller Art sowie die Vornahme aller damit im Zusammenhang stehender Geschäfte. Im Fokus der Gesellschaft stehen Einzelhandelsimmobilien. Der Tätigkeitsschwerpunkt liegt im Bundesgebiet. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu gründen, zu erwerben oder sich an ihnen zu beteiligen sowie Unternehmensverträge abzuschließen.

Grundkapital	3.225.000,-- EUR
Anzahl Aktien	3.225.000 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien (Stammaktien)
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Tochtergesellschaften (alle 100%ige Tochterfirmen)	IMMA Immobilien Management GmbH, Lünen DEFAMA Verwaltungs GmbH, Berlin DEFAMA Apolda GmbH & Co. KG DEFAMA Königsee GmbH & Co. KG DEFAMA Dritte Immobilien GmbH & Co. KG DEFAMA Vierte Immobilien GmbH & Co. KG DEFAMA Fünfte Immobilien GmbH & Co. KG DEFAMA Sechste Immobilien GmbH & Co. KG DEFAMA Siebte Immobilien GmbH & Co. KG DEFAMA Achte Immobilien GmbH & Co. KG DEFAMA Neunte Immobilien GmbH & Co. KG DEFAMA Zehnte Immobilien GmbH & Co. KG DEFAMA Elfte Immobilien GmbH & Co. KG DEFAMA Zwölfte Immobilien GmbH & Co. KG DEFAMA 13. Immobilien GmbH & Co. KG DEFAMA 14. Immobilien GmbH & Co. KG DEFAMA 15. Immobilien GmbH & Co. KG DEFAMA 16. Immobilien GmbH & Co. KG DEFAMA 17. Immobilien GmbH & Co. KG
Rechnungslegung nach	HGB
Veröffentlichungen	Die Gesellschaft veröffentlicht regelmäßig und zeitnah aktuelle Pressemitteilungen, Geschäfts- und Halbjahresberichte, Zwischenmitteilungen (Quartalsberichte), Informationen zur Hauptversammlung sowie einen detaillierten Finanzkalender. Sämtliche Informationen, die entsprechend der für die Gesellschaft geltenden Publizitätsvorschriften offen gelegt werden, sind auf der Internetseite des Unternehmens unter <a href="http://www.defama.de">www.defama.de</a> abrufbar oder bei der Gesellschaft direkt erhältlich.

### **3. Rechtliche Verhältnisse der Gesellschaft**

#### **3.1. Firma, Registergericht, Gründung, Dauer und Geschäftsjahr**

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

### **3.2. Sitz, Rechtsform, Anschrift**

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

Die Gesellschaft ist eine Aktiengesellschaft (AG).

### **3.3. Satzungsmäßiger Gegenstand der Gesellschaft**

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

### **3.4. Angaben über die Wertpapiere**

Alle Aktien der Gesellschaft sind auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien). Die Aktien sind derzeit noch nicht in einer Globalurkunde verbrieft, es wird ein Aktienbuch geführt. Die Wertpapiere der Gesellschaft sind in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Regelungen frei übertragbar.

Die Umwandlung von Namens- in nennwertlose Inhaberaktien wurde auf der ordentlichen Hauptversammlung am 04.06.2016 beschlossen. Nach der am 08.06.2016 vollzogenen Eintragung dieses Beschlusses in der Handelsregister soll nun kurzfristig die Verbriefung der Wertpapiere in einer Globalurkunde und Hinterlegung bei der Clearstream Banking AG, Frankfurt/Main, erfolgen.

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

### **3.5. Börsennotierung**

Die Aktien der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG werden derzeit an keiner Wertpapierbörse gehandelt. Die Gesellschaft hat die vorliegende Unternehmensdarstellung erstellt, damit ihre Aktien in den Freiverkehr der Börse München einbezogen werden können.

Die Gesellschaft beabsichtigt, zur Sicherstellung eines ordnungsgemäßen Börsenhandels einen Spezialisten zu bestellen.

### **3.6. Veröffentlichung der Finanzberichte**

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

## **4. Organe der Gesellschaft**

### **4.1. Aufsichtsrat**

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

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

Hans Ulrich Rücker, Immobilienkaufmann, Remscheid (Stellvertreter)

Henrik Johannes von Lukowicz-Hünerhoff, Kaufmann, Düsseldorf

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

### **4.2. Vorstand**

Der Vorstand der Gesellschaft besteht derzeit aus den folgenden Mitgliedern:

Matthias Stefan Schrade, Kaufmann, Berlin

Dr. Carsten Müller, Diplom-Ingenieur, Lünen

Beide Vorstände sind einzelvertretungsberechtigt und bis zum 30.11.2019 bestellt. Der Aufsichtsrat hat auf Grundlage von § 4 Abs. 6 der Satzung mit Beschlussfassung vom 13.11.2014 eine Geschäftsordnung für den Vorstand erlassen und diese mit Beschlussfassung vom 17.12.2015 angepasst. Diese enthält in § 3 einen Katalog zustimmungsbedürftiger Geschäftsvorfälle.

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

## 5. Überblick über die Geschäftstätigkeit, Konzernstruktur

### 5.1. Geschäftsmodell

Die DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG kauft und verwaltet kleine Einzelhandelsobjekte in kleinen und mittleren Städten, vor allem in Nord- und Ostdeutschland. In dieser Nische sieht die Gesellschaft besondere Chancen, weil die im Fokus stehenden Objekte für die meisten 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 und dabei nachhaltig zweistellige Renditen zu erwirtschaften.

Konkret sucht und erwirbt DEFAMA

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

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

Durch den Erwerb zur maximal 9-fachen Jahresnettomiete ist eine zweistellige Anfangsrendite bei jedem Ankauf gesichert. Durch die Bankfinanzierung erhöht sich die Eigenkapitalrendite zusätzlich. Die einzelnen Objekte finanziert DEFAMA so lange und so hoch wie dies seitens der jeweiligen Bank – meist lokale Volksbanken und Sparkassen – möglich ist. Im Durchschnitt erreichte DEFAMA bei den ersten sechs Objekten eine Anfangsfinanzierung von rund 85% auf Kaufpreis inklusive Kaufnebenkosten. Der Cash Flow ist daher mit 29,4% auf das eingesetzte Eigenkapital sehr hoch. Für das siebte Objekt (Radeberg) wurde zunächst eine Zwischenfinanzierung geschlossen, für die endgültige Bankfinanzierung strebt DEFAMA ähnliche Werte an.

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

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

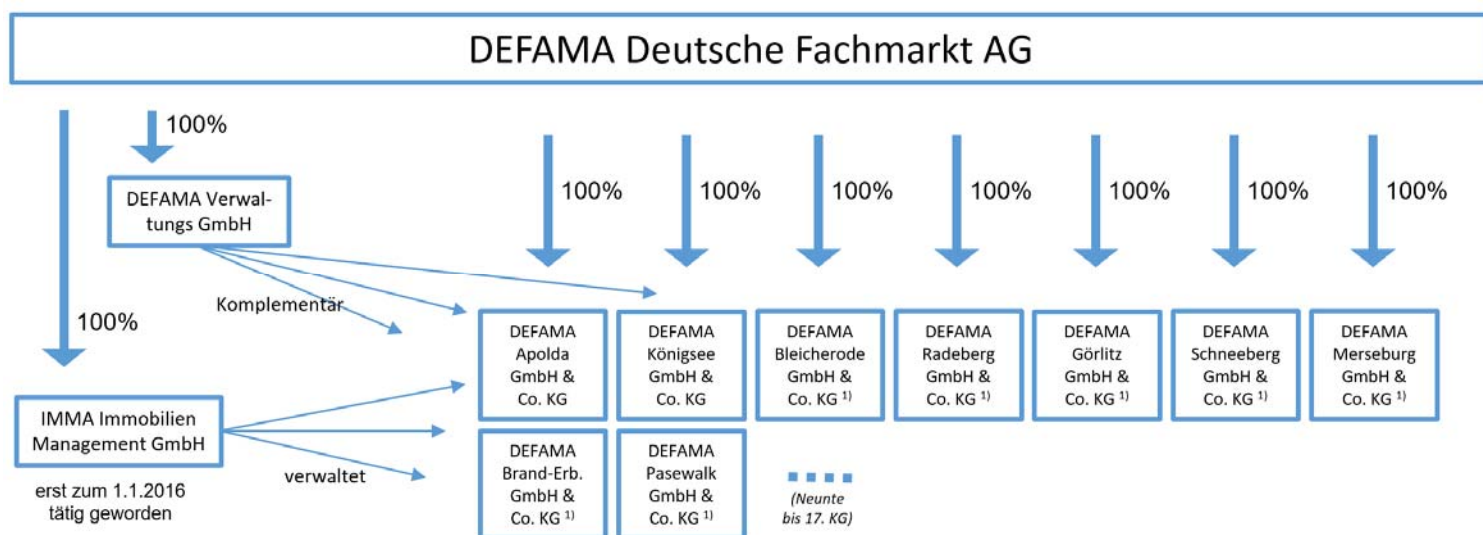


Beim Portfolio-Aufbau achtet DEFAMA darauf, dass keine Klumpenrisiken entstehen. So entfällt derzeit auf keinen Mietvertrag ein Anteil von mehr als 10% an den annualisierten Gesamtmieterträgen. Größte Mieter sind derzeit toom (17%), Netto, REWE und Penny (je 7%), gefolgt von Hammer, ALDI (je 6%), EDEKA (5%), Konsum (4%), KiK, Norma, Deichmann und AWG Mode (je 3%). Zudem sind die Objekte über sechs verschiedene Banken finanziert; diese Zahl wird sich bei den nächsten Ankäufen weiter vergrößern, so dass auch hier keine Abhängigkeit von einzelnen Geschäftspartnern entsteht.

## 5.2. Konzernstruktur der Gesellschaft

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

Das nachfolgende Organigramm zeigt den Aufbau der DEFAMA-Unternehmensgruppe:



<sup>1)</sup> derzeit noch DEFAMA Dritte/vierte/Fünfte/Sechste/Siebte/Achte/Neunte Immobilien GmbH & Co. KG

Die DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG hält an allen Tochterfirmen je 100% der Anteile.

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

Die IMMA Immobilien Management GmbH, deren Geschäftsführer die beiden Vorstände Dr. Carsten Müller und Matthias Schrade sind, fungiert als Hausverwalter für mehrere Objekt-Tochterfirmen. Mittelfristig ist geplant, alle Objekte der DEFAMA-Gruppe über die IMMA verwalten zu lassen. Auch die Betreuung von Kunden außerhalb des Konzerns ist denkbar, steht jedoch nicht im Fokus.

### **5.3. Immobilien-Portfolio**

Im Folgenden werden die bisher gekauften Objekte in der Reihenfolge des erfolgten Erwerbs kurz vorgestellt.

#### **5.3.1. Fachmarktzentrum Apolda, Thüringen**

Am 22.12.2014 schloss DEFAMA einen Kaufvertrag über ein Fachmarktzentrum in Apolda, Thüringen, unweit von Weimar. Der Kaufpreis für das voll vermietete Objekt belief sich auf 2,32 Mio. Euro. Die jährlichen Nettomieteträge liegen derzeit bei 272 TEUR. Die vermietbare Fläche beträgt rund 2.800 qm. Hauptmieter des im Jahr 2008 eröffneten Fachmarktzentriums ist Netto. Im Objekt finden sich ferner eine Autoglaserei, je ein Metzger und Bäcker im Vorkassenbereich sowie eine Fressnapf-Filiale und ein Dänisches Bettenlager.

#### **5.3.2. Fachmarktzentrum Königsee, Thüringen**

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

#### **5.3.3. REWE City Center Bleicherode, Thüringen**

Als bis dahin größtes Objekt erwarb DEFAMA am 17.04.2015 das REWE City Center in Bleicherode für 2,57 Mio. Euro. Die jährlichen Nettomieteträge liegen derzeit bei 363 TEUR. Die vermietbare Fläche beträgt rund 4.000 qm. Hauptmieter und seit über 20 Jahren am Standort vertreten ist REWE. Im Objekt finden sich ferner eine Filiale von ernsting's family, ein Schuh- und Taschengeschäft, ein Blumenladen, eine Apotheke, eine Reinigung, ein Friseur, ein Bäcker und ein Imbiss. Das 1993 eröffnete Einkaufszentrum liegt sehr zentral im Ort; die beiden einzigen Bankfilialen sind ebenso wie die beiden einzigen Kirchen und die Hauptgeschäftsstraße unmittelbar benachbart bzw. nur wenige hundert Meter entfernt.

#### **5.3.4. Fachmarktzentrum Görlitz, Sachsen**

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

### **5.3.5. Fachmarktzentrum Schneeberg, Sachsen**

Am 17.08.2015 erwarb DEFAMA Fachmarktzentrum in Schneeberg. Der Kaufpreis belief sich auf 2,2 Mio. Euro. Die jährlichen Nettomieteträge liegen derzeit bei 263 TEUR. Die Nutzfläche des Objekts beträgt insgesamt rund 2.500 qm. Hauptmieter des 2007 erbauten und voll vermieteten Fachmarktzentriums ist Penny. Darüber hinaus sind AWG Mode, K+K Schuhe sowie ein Fleischer und eine Bäckerei im Objekt vertreten. Mit seiner sehr guten Lage deckt der Standort als Nahversorger einen Stadtteil perfekt ab: Das Fachmarktzentrum liegt bestens sichtbar an einer Kreuzung nahe einem Ärztehaus und einer Schule sowie nur wenige hundert Meter entfernt vom historischen Stadtkern.

### **5.3.6. Fachmarktzentrum Brand-Erbisdorf, Sachsen**

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

### **5.3.7. Einkaufszentrum Radeberg, Sachsen**

Am 12.01.2016 schloss DEFAMA einen Kaufvertrag über das Einkaufszentrum Radeberg. Der Kaufpreis beläuft sich auf 5,5 Mio. Euro. Die jährlichen Nettomieteträge liegen derzeit bei 785 TEUR. Die Nutzfläche des Objekts beträgt 13.600 qm. Hauptmieter des 1994 eröffneten und zu 97% vermieteten Einkaufszentriums sind toom, ALDI und Konsum Dresden. Darüber hinaus sind RENO, KiK, ein EP-Markt und etwa zwanzig weitere Geschäfte im Objekt vertreten.

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

### **5.3.8. Einkaufszentrum Merseburg, Sachsen-Anhalt**

Am 07.04.2016 schloss DEFAMA einen Kaufvertrag über ein Fachmarktzentrum in Merseburg. Der Kaufpreis beläuft sich auf 1,03 Mio. Euro. Die jährlichen Nettomieteträge liegen derzeit bei 160 TEUR. Die Nutzfläche des Objekts beträgt 1.567 qm. Hauptmieter des im Jahr 2007 eröffneten Fachmarktzentriums ist PENNY; direkt benachbart ist ein ALDI-Markt. Das Objekt verfügt zudem über eine Metzger- und eine Bäcker-Vorkassenfläche, zudem ist eine große regionale Getränkemarktkette im Objekt vertreten. Der Standort liegt verkehrsgünstig und bestens sichtbar in einer Kurve an der südwestlichen Ausfallstraße in Richtung Autobahn, unweit des bekannten Chemiestandorts Leuna.

### 5.3.9. Fachmarktzentrum Pasewalk, Mecklenburg-Vorpommern

Am 28.04.2016 schloss DEFAMA einen Kaufvertrag über ein Fachmarktzentrum in Pasewalk ab. Der Kaufpreis beläuft sich auf 6 Mio. Euro. Die Nettomietträge liegen bei Vollvermietung bei gut 680 T€. Die Nutzfläche des Objekts beträgt insgesamt über 13.000 qm. Hauptmieter sind EDEKA und toom, daneben sind Deichmann, TAKKO und TEDi im Objekt vertreten. Für die einzige Leerfläche laufen konkrete Gespräche mit namhaften Filialisten, wir rechnen kurzfristig mit einem Vertragsabschluss. Das Fachmarktzentrum liegt bestens sichtbar an einer Ausfallstraße und verfügt über ein Drittel der gesamten Verkaufsflächen der Stadt.

### 5.3.9. Übersicht über die Bestandsobjekte

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

Standort	Nutzfläche	Anzahl Mieter *)	Nettomiete p.a.	Vermietungsstand
Apolda, Thüringen	2.817 m <sup>2</sup>	6	272 TEUR	100%
Königsee, Thüringen	2.394 m <sup>2</sup>	6	203 TEUR	100%
Bleicherode, Thüringen	3.942 m <sup>2</sup>	11	363 TEUR	95%
Görlitz, Sachsen	3.917 m <sup>2</sup>	3	323 TEUR	100%
Schneeberg, Sachsen	2.476 m <sup>2</sup>	5	263 TEUR	100%
Brand-Erbisdorf, Sachsen	2.394 m <sup>2</sup>	4	244 TEUR	100%
Radeberg, Sachsen	13.630 m <sup>2</sup>	23	785 TEUR	97%
Merseburg, Sachsen-Anh.	1.567 m <sup>2</sup>	4	176 TEUR	100%
Pasewalk, Mecklenburg-V.	13.319 m <sup>2</sup>	5	634 TEUR	93%
<b>Gesamtportfolio</b>	<b>46.456 m<sup>2</sup></b>	<b>63</b>	<b>3.263 TEUR</b>	<b>97%</b>

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

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge liegt aktuell bei 4 Jahren. Die anfängliche Nettomietrendite der gekauften Immobilien belief sich durchschnittlich auf etwa 12% bezogen auf den Kaufpreis einschließlich Kaufnebenkosten.

#### **5.4. Marktumfeld und Wettbewerb**

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

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

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

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

Als direkte Wettbewerber der DEFAMA zu nennen sind die vom ehemaligen IT-Unternehmer Falk Raudies geleitete FCR Immobilien AG, München, (im Folgenden „FCR“) und die von Rolf Elgeti geführte Deutsche Konsum REIT AG (im Folgenden „DKR“), Broderstorf. Erstere bewegt sich von der Größe ihres Portfolios und der Kapitalausstattung her in einer ähnlichen Dimension wie DEFAMA, letztere ist mit einem Immobilien-Portfolio von aktuell rund 130 Mio. Euro um einiges größer und seit kurzem überdies börsennotiert.

Beide Gesellschaften sind von ihrem Ankaufprofil her weniger fokussiert als DEFAMA. So hat FCR auch mehrere einzelne Super- bzw. Baumärkte und Objekte mit hohem Leerstand erworben, zudem gehört eine Lagerhalle mit Bürotrakt zum Portfolio. Die DKR hat ebenfalls einzelne Super-, Bau- und Sonderpostenmärkte sowie leerstehende Objekte erworben. Zudem ist die Bandbreite der von DKR erworbenen Objekte mit Kaufpreisen von 75 TEUR bis 21,6 Mio. Euro sehr viel größer als bei DEFAMA und FCR.

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

## 6. Angaben über das Kapital der Gesellschaft

### 6.1. Grundkapital / Entwicklung des gezeichneten Kapitals

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt derzeit 3.225.000,-- EUR und ist eingeteilt in 3.225.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je 1,00 EUR je Aktie. Sämtliche ausgegebenen 3.225.000 Aktien sind voll eingezahlt.

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

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

### 6.2. Genehmigtes Kapital

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

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

Der Hauptversammlungsbeschluss ist beim Handelsregister angemeldet, jedoch aktuell noch nicht eingetragen.

### 6.3. Bedingtes Kapital

Die Gesellschaft verfügt derzeit nicht über bedingtes Kapital.

#### **6.4. Eigene Aktien**

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

#### **6.5. Aktionärsstruktur**

Derzeit sind 62 Aktionäre an der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG beteiligt. Mit einem Anteil von 53,6% ist die dem Gründer und Vorstand Matthias Schrade zuzurechnende MSC Invest GmbH, Berlin dabei der mit Abstand größte Anteilseigner. Zweitgrößter Aktionär ist die WFO Vermögensverwaltung GmbH, Augsburg mit einem Anteil von 11,0%. Weitere größere Aktienzahlen entfallen auf Benjamin Bäuerle (5,6%), MACH Holding AG (3,9%), Tomas Tamm (3,6%) und Dieter Winkler Grundstücksverwaltungs GbR (3,2%). Die übrigen Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat bzw. deren Familien halten zusammen 2,5% der Aktien.

## 7. Risiken

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

- Als Immobiliengesellschaft unterliegt DEFAMA dem Risiko möglicher Mietausfälle bzw. ausstehender Mietzahlungen. Zudem besteht die Gefahr, dass bei unvorhergesehenen Mieterausfällen (z.B. aufgrund fristloser Kündigung wegen Mietrückständen oder Insolvenz) eine kurzfristige Neuvermietung nicht möglich ist. Darüber hinaus besteht bei kurzfristigen Mietverträgen die Möglichkeit, dass diese nicht verlängert werden und eine zeitnahe Neuvermietung nicht erfolgen kann. Für DEFAMA kann dies mit Leerständen und Mietertragsausfällen einhergehen. Zugleich resultieren daraus mögliche Bewertungsrisiken für das Immobilienportfolio.
- Zur Fortführung des Wachstumskurses und weiteren 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.
- Eine mögliche Anhebung des allgemeinen Zinsniveaus birgt für DEFAMA das Risiko einer Verschlechterung der Refinanzierungskonditionen. Dies kann den Neuabschluss von Darlehensverträgen für die Finanzierung weiterer Objekte verteuern und zu erhöhten Zinsbelastungen bei variablen Darlehen führen.
- Aufgrund der 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.
- Beschädigungen oder Zerstörungen von Immobilien stellen ein weiteres potenzielles Risiko dar. Dies hätte unter Umständen unmittelbare und gravierende Auswirkungen auf die Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft. Darüber hinaus können mit bestimmten Wetterszenarien (z. B. Schneelasten auf den Flachdächern in schneereichen Wintern) bau- und bewirtschaftungstechnische Herausforderungen einhergehen, die eine eingehende Prüfung der Statik erfordern.
- Ein mögliches Risiko könnte aus dem Ausfall von Schlüsselpersonen ergeben. Neben den beiden Vorständen ist lediglich ein weiterer Mitarbeiter beschäftigt. Zudem ist das Vorstandsmitglied Matthias Schrade mittelbar zugleich Großaktionär der Gesellschaft.

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



## 8. Finanzinformationen der Gesellschaft

### 8.1. Abschlussprüfer

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

### 8.2. Ausgewählte Finanzinformationen

Nachfolgende Übersicht enthält ausgewählte Finanzierungen des DEFAMA-Konzerns aus dem ungeprüften Jahresabschluss 2014, den ungeprüften Quartalsberichten der Gesellschaft zum 31. März, 30. Juni und 30. September 2015 sowie den Zahlen für das Gesamtjahr 2015:

Zeitraum	2014	1-3/2015	1-6/2015	1-9/2015	FY 2015
Umsatzerlöse	---	113 T€	283 T€	589 T€	1.009 T€
Operatives Ergebnis (EBITDA)	- 22 T€	91 T€	205 T€	442 T€	693 T€
Abschreibungen	---	18 T€	57 T€	152 T€	230 T€
Erg. v. Zinsen u. Steuern (EBIT)	- 22 T€	73	148 T€	290 T€	463 T€
Finanzergebnis	---	---	- 5 T€	- 48 T€	- 106 T€
Ergebnis vor Steuern (EBT)	- 22 T€	73 T€	143 T€	241 T€	357 T€
Steuern <sup>1)</sup>	---	18 T€	29 T€	48 T€	60 T€
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	- 22 T€	55 T€	114 T€	193 T€	297 T€
Stichtag	31.12.2014	31.03.2015	30.06.2015	30.09.2015	31.12.2015
Anlagevermögen	183 T€	4.252 T€	7.199 T€	12.104 T€	14.277 T€
Forderungen, sonstige Aktiva	16 T€	83 T€	156 T€	128 T€	115 T€
Liquide Mittel	4.146 T€	71 T€	3.311 T€	2.867 T€	3.711 T€
Eigenkapital	4.128 T€	4.192 T€	4.525 T€	4.602 T€	5.718 <sup>2)</sup>
Rückstellungen	118 T€	140 T€	53 T€	58 T€	82 T€
Bankverbindlichkeiten	---	---	6.080 T€	10.382 T€	12.238 €
Sonstige Passiva	100 T€	74 T€	8 T€	59 T€	64 T€
Bilanzsumme	4.345 T€	4.406 T€	10.666 T€	15.100 T€	18.103 T€
Eigenkapitalquote	95,0%	95,1%	42,4%	30,5%	31,6% <sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> inklusive kalkulatorischer Ertragssteuern

<sup>2)</sup> inklusive Einzahlungen auf die noch nicht im Handelsregister eingetragene Kapitalerhöhung

### **8.3. Kapitalausstattung und Verschuldung**

Die Bilanzsumme des DEFAMA-Konzerns hat sich zum 31.12.2015 auf rund 18,1 Mio. Euro erhöht, das entspricht einer Steigerung um mehr als 300% gegenüber Ende 2014. Hintergrund ist der planmäßige Aufbau des Immobilienportfolios auf sechs Objekte per Ende 2015, nachdem zum Stichtag 31.12.2014 nur ein Teilinvestment für die erste Immobilie bilanziell erfasst war.

Die Nettobankverschuldung lag zum 31.12.2015 bei rund 8,5 Mio. Euro. Alle Darlehen haben eine Laufzeit von mehr als zehn Jahren und eine (anfängliche) Zinsbindung von ebenfalls mindestens zehn Jahren. Der gewichtete Finanzierungszinssatz der ausstehenden Darlehen lag bei 2,61%. Das Eigenkapital zum 31.12.2015 betrug einschließlich Einzahlungen auf die noch nicht im Handelsregister eingetragene Kapitalerhöhung 5,7 Mio. Euro (31.12.2014: 4,1 Mio. Euro), die Eigenkapitalquote lag bei 31,6% (31.12.2014: 95,0%).

## **9. Jüngste Geschäftsentwicklung und Geschäftsaussichten**

### **9.1. Angaben zur Geschäftsentwicklung im bisherigen Geschäftsjahr 2016**

Wesentliche Ereignisse im bisherigen Geschäftsjahr 2016 waren die Vollplatzierung der Kapitalerhöhung mit einem Bruttoemissionserlös von 3,3 Mio. Euro sowie die Abschlüsse von Kaufverträgen über das Einkaufszentrum Radeberg zu einem Kaufpreis von 5,5 Mio. Euro, das Fachmarktzentrum Merseburg für 1,03 Mio. Euro und das Fachmarktzentrum Pasewalk für 6 Mio. Euro.

Durch die Zukäufe erhöhte sich die annualisierte Jahresnettokaltmiete der DEFAMA-Gruppe auf rund 3,3 Mio. Euro. Das Portfolio umfasst neun Standorte mit insgesamt über 46.000 qm Nutzfläche, die zu 97% vermietet sind. Zu den größten Mietern zählen toom, ALDI, EDEKA, Netto, Norma, Konsum, Penny, REWE, Hammer, AWG Mode, Dänisches Bettenlager, Deichmann, KiK und RENO.

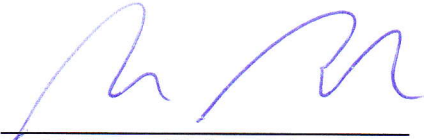
### **9.2. Geschäftsaussichten**

Auf Basis des bisher aufgebauten Immobilien-Portfolios erwartet DEFAMA für das laufende Geschäftsjahr 2016 eine erhebliche Steigerung von Umsatz und Ergebnis. Die annualisierten Nettokaltmieten der neun bisher erworbenen Objekte belaufen sich auf 3,3 Mio. Euro. Unter Berücksichtigung deutlich gesteigerter Zentralkosten, kalkulatorischer Ertragssteuern, Mietausfälle und Bewirtschaftungskosten rechnet DEFAMA mit einem Ergebnis von rund 900 TEUR vor bzw. etwa 700 TEUR nach Steuern.

Der Erwerb weiterer Objekte ist in diesen Prognosen nicht enthalten. Aufgrund der großen Zahl der in Prüfung, teils sogar bereits kurz vor dem Abschluss befindlichen Objekte geht die Gesellschaft somit für 2017 von weiteren Steigerungen bei allen Kennzahlen aus.

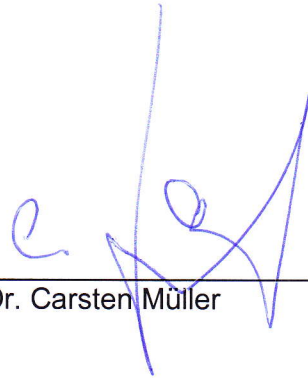
Berlin, den 10.06.2016

Die Vorstandsmitglieder



---

Matthias Stefan Schrade



---

Dr. Carsten Müller