



DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Geschäftsbericht 2016

DEFAMA auf einen Blick

Gewinn- und Verlustrechnung

	01.01.-31.12.2016
Umsatzerlöse	3.437.996 €
EBIT	1.666.941 €
Ergebnis vor Steuern	1.107.822 €
Konzernergebnis	889.478 €
Ø Aktienzahl	2.921.169 Stück
Ergebnis je Aktie	0,30 €

Bilanz

	31.12.2016
Bilanzsumme	33.248.583 €
Eigenkapital	10.636.214 €
Eigenkapitalquote	32,0%
Nettoverschuldung	19.365.732 €
Liquide Mittel	1.461.162 €

Weitere Finanzkennzahlen

Loan-to-Value-Quote (LTV)	56,0%
Net Asset Value (NAV)	18.096.433 €
Aktienzahl	3.547.000 Stück
NAV je Aktie	5,10 €

Portfolio-Kennzahlen

Standorte	14
Nettomieten (annualisiert)	4.734.831 €
Vermietbare Fläche	64.854 qm
Vermietungsquote	97,3%
Ø Restlaufzeit (WALT)	4,1 Jahre

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
Lagebericht	Seite 7
Geschäftsmodell und Konzernstruktur	S. 7
Marktumfeld und Branchenentwicklung	S. 8
Operative Entwicklungen	S. 9
Portfolio	S. 10
Finanzen	S. 11
Aktie	S. 13
Nachtragsbericht	S. 14
Ausblick	S. 14
Risikobericht	Seite 15
Konzernabschluss 2016	Seite 17
Konzern-Bilanz der DEFAMA-Gruppe	S. 18
Konzern-GuV der DEFAMA-Gruppe	S. 20
Konzern-Kapitalflussrechnung der DEFAMA-Gruppe	S. 21
Anhang zum Konzernabschluss	S. 22
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 31.12.2016 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,

vor einem Jahr schrieben wir an dieser Stelle, dass DEFAMA noch ganz am Anfang steht – wir aber fest davon überzeugt sind, gemeinsam etwas ganz Großes aufbauen zu können. Diese Einschätzung konnten wir mit dem seither Erreichten inzwischen ein Stück weit untermauern.

So haben wir unser Immobilien-Portfolio im abgelaufenen Jahr erneut deutlich ausgebaut. Unser Portfoliovolumen hat sich auf 14 Standorte mit einem Wert von rund 48 Mio. Euro erhöht. Mit einem glatt verdreifachten Konzerngewinn im Jahr 2016 ist DEFAMA weiterhin hochprofitabel und wird der Hauptversammlung vorschlagen, eine gegenüber dem Vorjahr verdoppelte Dividende auszuschütten. Und schließlich vollzogen wir am 13. Juli 2016 den Gang an die Börse, gefolgt von einer sehr positiven Kursentwicklung.

Den eingeschlagenen Wachstumspfad werden wir im laufenden 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 wie die gesamte Branche 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 40 Mio. Euro hat DEFAMA bereits weit überschritten. Da unsere Pipeline gut gefüllt ist, sind wir zuversichtlich, dass unser Immobilien-Portfolio im laufenden Jahr weiter wachsen wird. Betont werden muss nach der großen Zahl an Transaktionen in den letzten Monaten, dass jeder Ankauf für sich ein großer Erfolg ist, dem oft monate- oder sogar jahrelange Bemühungen vorausgehen.

So besichtigen wir jedes einzelne Objekt vor dem Kauf, prüfen sorgfältig alle Unterlagen, sprechen mit den Mietern, stellen die Finanzierung sicher – in der Regel über eine lokale Bank – und schließen dann den Kaufvertrag ab. Das ist aufwändiger als der Kauf ganzer Portfolios, aber das Ergebnis lohnt die Mühe: Im Jahr 2016 erwirtschafteten wir eine Rendite von 12,6% auf das durchschnittlich zur Verfügung stehende Eigenkapital – und zwar nach Steuern.

Wir arbeiten intensiv daran, diese außergewöhnlichen Renditen auch zukünftig in ähnlicher Höhe fortschreiben zu können. Gleichzeitig ist uns wichtig, diese nachhaltig zu sichern, indem wir die Bestandsobjekte gut betreuen, ordentlich instand halten und engen Kontakt zu den Mietern pflegen. Mit dieser Arbeitsweise unterscheiden wir uns von vielen großen Playern im Markt. Und wenngleich wir auf gutem Weg sind, nach und nach ebenfalls zu einem „Großen“ zu werden: Seien Sie versichert, dass wir die Basis unseres Erfolgs nie vergessen werden.

Das Wachstum des letzten Jahres wäre ohne Sie, liebe Aktionäre, und Ihr bei den Kapitalerhöhungen ausgedrücktes Vertrauen nicht möglich gewesen. Hierfür bedanken wir uns mit dem Vorschlag, die Dividende auf 0,20 Euro je Aktie zu verdoppeln, und würden uns freuen, Sie am 23. Juni 2017 in Berlin erneut zahlreich zu unserer Hauptversammlung begrüßen zu dürfen.

Mit freundlichen Grüßen

Berlin, im April 2017

Matthias Schrade
- Vorstand -

Dr. Carsten Müller
- Vorstand -

Bericht des Aufsichtsrats

Die DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG hat das Geschäftsjahr 2016 erfolgreich abgeschlossen. Die in allen Bereichen verbesserten Zahlen und die dadurch ermöglichte Verdoppelung der Dividende 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 vier 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 beiden Kapitalerhöhungen, der Gang an die Börse und der Erwerb verschiedener Fachmarktzentren sowie deren Finanzierung.

Der Jahresabschluss der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG zum 31.12.2016 wurde vom Aufsichtsrat in der Sitzung am 03.04.2017 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. Auch allen Mitarbeitern gilt unser Dank für den hohen Einsatz und die geleistete Arbeit.

Berlin, den 03.04.2017

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Peter Schropp', with a large, stylized flourish extending to the right.

Peter Schropp

- Vorsitzender des Aufsichtsrats -

Lagebericht

I. Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell: kleine Einzelhandelsobjekte in Klein- und Mittelstädten

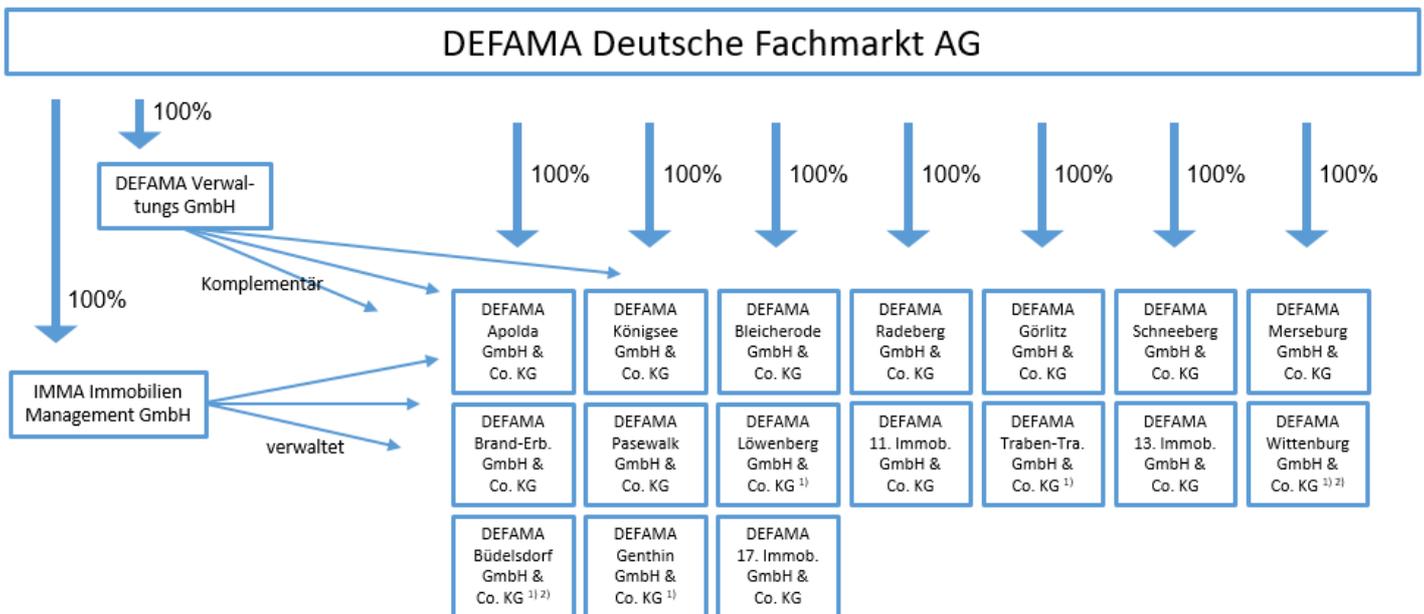
Die DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG kauft und verwaltet Einzelhandelsobjekte in kleinen und mittelgroßen Städten in Nord- und Ostdeutschland. Diese Nische bietet besondere Chancen, weil solche Objekte für institutionelle Investoren zu klein sind. Dadurch ergeben sich Kaufgelegenheiten zu günstigen Preisen. 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 T€ Jahresnettomiete. Zudem muss eine langfristige Bankfinanzierung möglich sein, was in der Regel eine Mietvertragslaufzeit von fünf Jahren oder mehr beim Ankermieter 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

Wir finanzieren primär über 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 zum 31.12.2016 wie folgt dar:



¹⁾ derzeit noch DEFAMA Zehnte/Zwölfte/14./15./16. Immobilien GmbH & Co. KG

²⁾ Nutzen-Lasten-Wechsel noch nicht erfolgt

Bisher haben 14 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 IMMA Immobilien Management GmbH fungiert als Hausverwaltung für die Immobilien im Konzern.

II. Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Lage, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Laut Angaben des Statistischen Bundesamtes wuchs die deutsche Wirtschaft 2016 preisbereinigt um 1,9% (Vj. 1,7%). Dabei erhöhte sich der private Konsum preisbereinigt um 2,0% und die Konsumausgaben des Staates stiegen sogar um 4,2%. Die Exporte legten um 2,5% zu, auch die Investitionen erhöhten sich um 2,5%. Positive Impulse bewirkten dabei erneut die historisch niedrigen Zinsen – dies beflügelte vor allem die Bauinvestitionen, die sich um 3,1% erhöhten.

Für den Einzelhandel ist vor allem die Entwicklung des Preisniveaus von Bedeutung. Die Inflationsrate lag 2016 gemäß Zahlen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt bei 0,5% (0,3%), zog aber im Dezember auf 1,7% an. In Verbindung mit der positiven Entwicklung des Lohnniveaus hat sich die Kaufkraft je Einwohner im Jahr 2016 erneut um immerhin 1,2% erhöht. Die Reallöhne stiegen um 1,8% an, das ist der dritthöchste Anstieg seit Beginn der Zeitreihe in 2008.

Branchenentwicklung: erneut hohes Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien

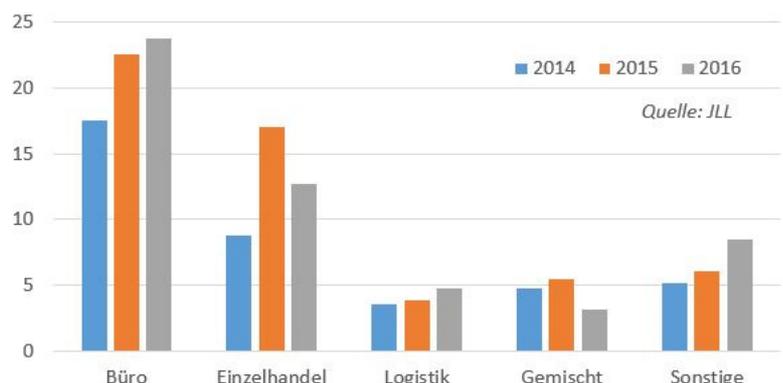
Vor dem Hintergrund des niedrigen Zinsniveaus waren Immobilien als Anlageklasse im vergangenen Jahr erneut sehr gefragt. Das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Investmentmarkt im Bereich der Gewerbeimmobilien lag laut Aussage des Immobilienberatungsunternehmens Jones Lang LaSalle (JLL) mit 52,9 Milliarden Euro nur um 4% unter dem Rekordwert des Jahres 2015 und reiht sich damit auf Platz drei in der Langzeitstatistik ein. Dabei ist das gesunkene Transaktionsvolumen laut JLL ausschließlich auf den Mangel an Angeboten zurückzuführen.

Büroimmobilien hatten mit 45% (41%) erneut den größten Anteil am Transaktionsvolumen, auf Einzelhandelsimmobilien entfielen 24% (31%), auf gemischt genutzte Objekte 6% (10%) und der Anteil von Lager- und Logistikimmobilien lag bei 9% (7%). Am stärksten gefragt sind nach wie vor Objekte in den Metropolen. So entfielen mit 29,6 Milliarden Euro deutlich mehr als die Hälfte auf die „Big 7“-Städte, davon fast die Hälfte auf Frankfurt und München.

Weitere Renditekompression bei steigenden Mieten

Die starke Nachfrage sorgte laut JLL dafür, dass die Anfangsrenditen im Jahresverlauf – vor allem im Bürobereich – weiter gesunken sind, während die Mieten weiter stiegen. Dabei trifft die Renditekompression, wenngleich nicht ganz so ausgeprägt, auch auf die anderen Assetklassen zu.

Die starke Nachfrage gepaart mit einem Mangel an guten Produkten hat sich laut JLL besonders für Fachmarktzentren bemerkbar gemacht; hier gab die Rendite in 1A-Lagen um 35 Basispunkte auf nun 4,90% nach. 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 Kaufpreisfaktoren.



Insgesamt ging das Transaktionsvolumen im Bereich der Einzelhandelsobjekte nach dem Sprung im Vorjahr wieder zurück (siehe Grafik). Innerhalb des Segments Einzelhandel gaben speziell die Renditen für große Shopping-Center weiter nach, während es bei einzelnen Fachmärkten nur zu einem minimalen Rückgang kam. Trotz des Preisanstiegs ist laut JLL nicht festzustellen, dass Investoren ihre Anlagestrategie grundsätzlich ändern. Außerhalb der Top-Städte wirkt zudem die nach wie vor konservative Finanzierungshaltung der Banken als Regulativ. Die immer stärker werdende Regulierung bremst nach Einschätzung von JLL die Kreditvergabe außerhalb klassischer Core-Produkte.

Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2016 konnten wir acht Objekte erwerben. Am 12.1. schlossen wir den Kaufvertrag für unser bisher größtes Objekt, das Einkaufszentrum Radeberg, mit einer Nutzfläche von 13.600 qm. Der Kaufpreis belief sich auf 5,5 Mio. € bei einer Jahresnettomiete von 780 T€. Hauptmieter sind hier ALDI, Konsum und toom. Daneben sind RENO, KiK, ein EP-Markt sowie 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. Aufgrund der Vorlaufzeiten für ein solches Projekt wird der Umbau voraussichtlich 2019 stattfinden.

Ein weiteres, mit einer Jahresnettokaltmiete von 160 T€ deutlich kleineres Objekt in Merseburg – der größte Mieter hier ist Penny – erwarben wir Mitte April, bevor wir am 28.4. mit dem Pasewalk-Center erneut einen Kaufvertrag über ein großes Objekt mit einem Kaufpreis von 6 Mio. € schließen konnten. Hauptmieter sind hier EDEKA und toom, die Jahresnettomiete beläuft sich nach der zwischenzeitlich erfolgten Vollvermietung auf gut 680 T€.

Kontinuierlicher Portfolio-Aufbau im vergangenen Jahr fortgesetzt

Danach kauften wir zunächst drei kleinere Fachmarktzentren – in Traben-Trarbach an der Mosel mit LIDL als Hauptmieter, das ebenso wie das von ALDI geprägte Fachmarktzentrum Löwenberg eine Jahresnettomiete von rund 200 T€ aufweist, sowie in Genthin mit Dänisches Bettenlager als größtem Mieter und ALDI auf einem eigenen Grundstück direkt nebenan. Die Jahresnettomiete liegt hier bei gut 170 T€. Die Investitionssumme für alle drei Objekte zusammen lag bei knapp 5 Mio. €.

Am 23.12. schlossen wir dann noch Kaufverträge über zwei Fachmarktzentren für zusammen 6,7 Mio. €. Die jährlichen Nettomietträge liegen derzeit bei gut 800 T€. Die Nutzfläche der beiden Objekte beträgt insgesamt über 10.000 qm. Mieter des Fachmarktzentrens Büdelsdorf sind bon prix, Jeans Fritz, Takko und TEDI sowie diverse kleinere Geschäfte. Darüber hinaus werden im Obergeschoss Büroflächen von einem Unternehmen aus der Medizintechnikbranche, einer Zahnarztpraxis und einem Dentallabor genutzt. Hauptmieter des Fachmarktzentrens in Wittenburg sind Coop/Sky, Dänisches Bettenlager, Deichmann und Takko.

Ein Mitte Dezember unter verkäuferseitigem Gremienvorbehalt geschlossener Kaufvertrag über die Saline-Passage in Bad Dürrenberg konnte hingegen nicht vollzogen werden, da die Gesellschafter des Fonds der Transaktion nicht zustimmten. Die Kosten des Notarvertrages waren aufgrund des Rücktritts vom Verkäufer zu tragen.

Verwaltung mit Erfolg selbst übernommen

Neben dem Zukauf weiterer Objekte arbeiten wir auch intensiv an der Wertsteigerung im Bestand. So konnten wir zum einen etliche vorzeitige Vertragsverlängerungen mit Mietern erreichen, unter anderem um mehr als 8 Jahre beim Ankermieter toom in Radeberg. Zum anderen gelang es uns, eine Fläche von 960 qm in Pasewalk – die mit Abstand größte Leerfläche in unserem gesamten Portfolio – langfristig an Dänisches Bettenlager zu vermieten. Damit ist ein weiteres Objekt nun voll vermietet.

Eine weitere Neuerung gab es 2016 im Bereich der Verwaltung: Nachdem wir unsere Objekte anfangs komplett durch externe Hausverwalter betreuen ließen, erfolgte zum 1.1.2016 die Gründung der IMMA Immobilien Management GmbH als 100-prozentiger Tochterfirma, um die Verwaltung gegebenenfalls auch im Konzern selbst durchführen zu können. Im Interesse einer höheren Mieterzufriedenheit und geringerer Betriebskosten, die teils nicht umlagefähig und damit vermietetseitig – also durch uns – zu tragen sind, haben wir zwischenzeitlich die Objektbetreuung komplett an die IMMA übergeben.

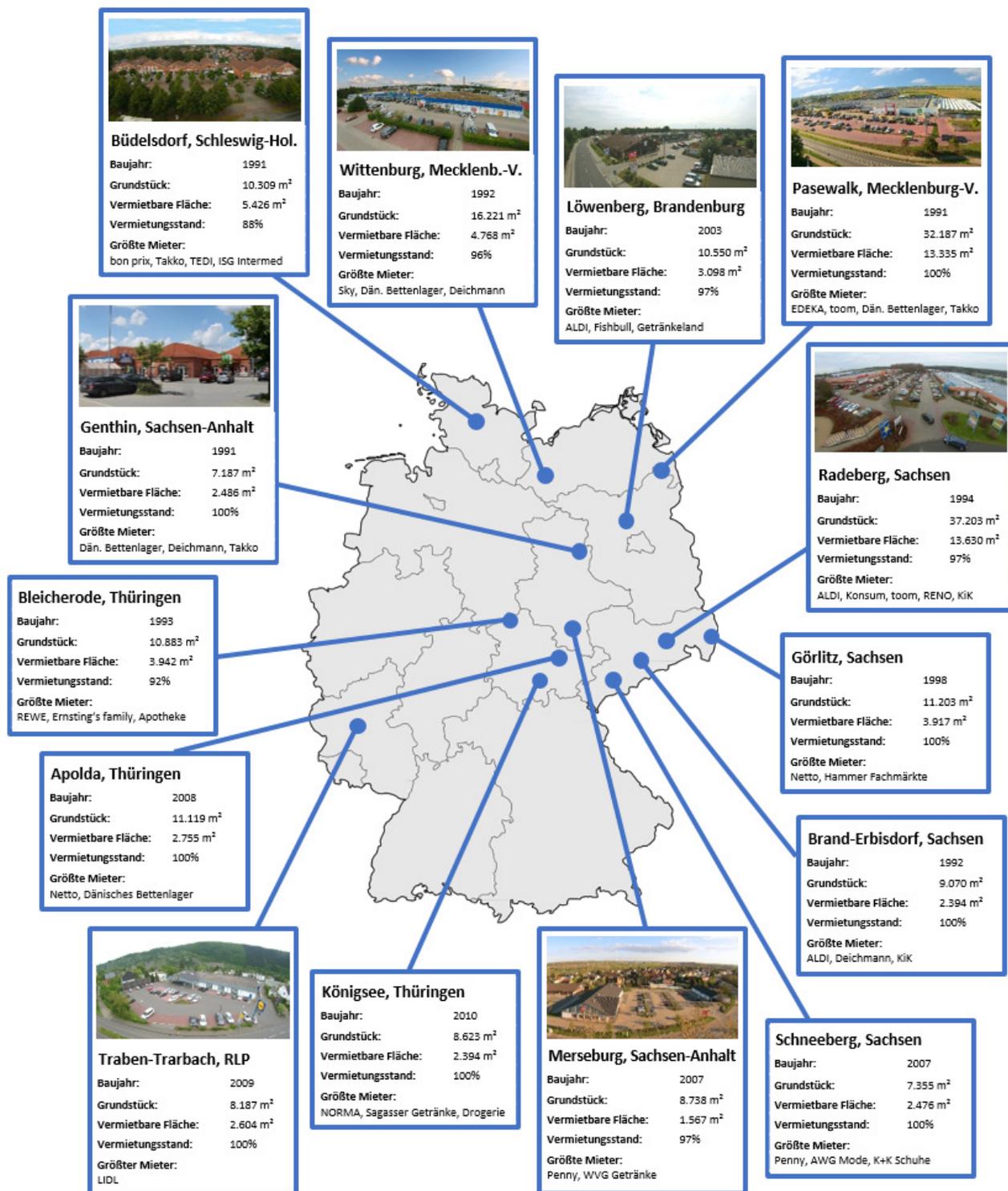
Die intensivere Betreuung zahlt sich schon jetzt aus. So konnten wir beispielsweise im EKZ Radeberg die Betriebskosten in 2016 gegenüber dem Vorjahr um insgesamt mehr als 20% senken – und das, obwohl viele Maßnahmen noch gar nicht ganzjährig zum Tragen kamen. Gleichzeitig lobten zahlreiche Mieter die stark verbesserte Betreuungsqualität. Auch bei anderen Objekten sehen wir ähnlich positive Entwicklungen und erhalten entsprechendes Feedback.

Portfolio

Per Ende 2016 umfasste unser Immobilien-Portfolio insgesamt 14 Standorte mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt 64.854 qm. Die annualisierte Jahresnettokaltmiete beläuft sich auf 4,7 Mio. €, der Vermietungsstand lag bei 97,3% und die gewichtete Restlaufzeit aller Mietverträge (WALT) betrug zum Jahresende 4,1 Jahre.

Beim Portfolio-Aufbau achtet DEFAMA darauf, dass keine Klumpenrisiken entstehen. So entfällt auf keinen Mietvertrag ein Anteil von 10% oder mehr an den Gesamtmieteträgen. Zudem handelt sich bei den Hauptmietern durchweg um bonitätsstarke Filialisten, mit denen meist mehrere Mietverträge bestehen. Größte Mieter sind toom (12%), ALDI (6%), Dänisches Bettenlager, Netto, REWE, Deichmann, Penny (je 5%), Coop/Sky, Takko und Hammer (je 4%) sowie EDEKA, LIDL und Konsum (je 3%).

Die nachfolgende Übersicht zeigt Lage und Eckdaten aller Objekte.



Lage

Ertragslage: Profitables Wachstum setzt sich weiter fort

Im Geschäftsjahr 2016 erzielte DEFAMA Umsatzerlöse von 3,44 Mio. € aus Mieterträgen und Nebenkostenzahlungen. Hinzu kamen 106 T€ an sonstigen betrieblichen Erträgen aus Aufwandsentschädigungen und Versicherungsleistungen. Zu erwartende Nachzahlungen aus der Nebenkostenabrechnung 2016 wurden nicht aktiviert, da deren Höhe und Einbringbarkeit noch nicht abschätzbar sind.

Auf der Kostenseite fielen Personalkosten einschließlich der Vorstandsbezüge in Höhe von 204 T€ und sonstige betriebliche Aufwendungen von insgesamt 984 T€ an. Größter Posten hierin waren Aufwendungen für die Bestandsimmobilien (596 T€), gefolgt von Kosten für Buchführung/Jahresabschluss (80 T€), Kosten für Kapitalmaßnahmen, Börsengang und IR/PR (57 T€), Bürokosten (41 T€), Grundschuldeintragungen (28 T€) sowie Reisekosten (23 T€).

Konzern-GuV 2016 der DEFAMA	
Umsatzerlöse	3.437.995 €
Sonstige betriebliche Erträge	106.015 €
Personalaufwand	- 204.477 €
sonstige betriebliche Aufwendungen	- 980.081 €
operatives Ergebnis (EBITDA)	2.359.452 €
Abschreibungen	- 692.511 €
Erg. vor Zinsen und Steuern (EBIT)	1.666.941 €
Finanzergebnis	- 559.120 €
Ergebnis d. gewönl. Gesch.	1.107.922 €
ao. Ergebnis/Steuern	- 218.343 €
Konzernüberschuss	889.478 €

Daraus ergibt sich ein operatives Ergebnis (EBITDA) von 2,36 Mio. €. Unter Berücksichtigung der planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 693 T€ stellt sich das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) auf 1,67 Mio. €. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) beläuft sich auf 1,11 Mio. €, was nach Abzug von Ertrags- und sonstigen Steuern zu einem Konzernüberschuss von 889 T€ führt. Dies entspricht einem Gewinn von 0,30 € je Aktie. Zu beachten ist, dass die neu gekauften Objekte erst ab ihrer Akquisition Erträge beisteuern, so dass für 2017 ein deutlicher Anstieg vorprogrammiert ist.

Vermögenslage: Durch solide Bilanzstruktur gerüstet für weiteres Wachstum

Die Aktivseite der Bilanz enthält als mit weitem Abstand bedeutendste Position Sachanlagen in Höhe von 31,5 Mio. €, die zum allergrößten Teil auf den Immobilienbestand entfallen. Zweitgrößte Position sind liquide Mittel in Höhe von 1,5 Mio. €, wobei DEFAMA zum Bilanzstichtag über 4 Mio. € an zugesagten Darlehen verfügte, die erst im Januar 2017 ausgezahlt wurden. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 117 T€ betreffen großteils Mietforderungen, auf die teilweise Einzelwertberichtigungen vorgenommen worden, sowie 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 10,6 Mio. €. Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen zu erwartende Ertragsteuern sowie Jahresabschluss- und Prüfungskosten. Größter Posten auf der Passivseite sind die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 20,8 Mio. €, betreffend die langfristige Finanzierung des Immobilienbestands. Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen größtenteils einen erst nach dem Stichtag zu zahlenden Immobilienkaufpreis.

Insgesamt zeigt die Bilanz, dass DEFAMA solide aufgestellt ist und über ausreichend Kapital verfügt, eine ganze Reihe weiterer lukrativer Objektkäufe durchzuführen.

Konzern-Bilanz der DEFAMA per 31.12.2016 (wesentliche Positionen)

AKTIVA	2016	PASSIVA	2016
Sachanlagen	31.494.458 €	Eigenkapital	10.636.214 €
Forderungen aus Lief. u. Leist.	116.891 €	Rückstellungen	220.341 €
Sonstige Verm.gegenstände/Aktiva	113.107 €	Verbindl. aus Lief. u. Leistungen	75.049 €
Liquide Mittel und Wertpapiere	1.461.162 €	Verbindl. ggü. Kreditinstituten	20.826.993 €
Sonstige Aktiva	62.965 €	Sonstige Verbindlichkeiten	1.490.085 €
	-----		-----
Summe Aktiva	33.248.583 €	Summe Passiva	33.248.583 €

Finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzierungsstruktur und Cashflow

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 Cashflow entsteht. Um Zinsänderungsrisiken zu vermeiden, enthalten die Darlehensverträge im Regelfall eine mindestens zehnjährige Zinsbindung. Zum Bilanzstichtag bestanden mit neun Banken insgesamt elf Darlehensverträge mit einem Gesamtvolumen von 25 Mio. €, von denen 4,2 Mio. € noch nicht ausgezahlt waren.

Der Cashflow aus der Geschäftstätigkeit belief sich 2016 auf 1.650 (Vj. 357) T€. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug minus 17,9 (-14,3) Mio. €. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit lag bei 14,0 (13,5) Mio. €, wovon der Großteil mit 10,0 (12,2) Mio. € auf aufgenommene Bankdarlehen und der Rest auf Kapitalmaßnahmen entfällt. Der Finanzmittelfonds war am Ende der Periode mit 1,5 (3,7) Mio. € komfortabel, zumal DEFAMA über 4,2 Mio. € an noch nicht ausgezahlte Darlehen verfügte.

Funds From Operations (FFO) auf 1,6 Mio. € verdreifacht

Als weitere wichtige Ergebnisgröße zur Beurteilung der operativen Geschäftsentwicklung ermitteln wir die Funds From Operations (FFO). Sie zeigen an, wieviel Cashflow 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 2016 somit auf 1,59 (Vj. 0,53) Mio. € bzw. 54 (0,24) € je Aktie. Zu beachten ist hierbei analog zur Gewinn- und Verlustrechnung, dass etliche Objekte nur zeitweise Erträge beisteuerten. Auf Basis des bestehenden Immobilien-Portfolios ist ein weiterer Anstieg des FFO im Jahr 2017 daher schon heute vorprogrammiert.

NAV je Aktie um mehr als 56% gesteigert

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. Nach vorheriger Besichtigung wurden im Zeitraum vom 8. bis 16.02.2017 entsprechende Gutachten abgefasst. Zum 31.12.2016 belief sich der Marktwert unseres Immobilien-Portfolios auf 47,76 Mio. €. Eine Übersicht der Einzelobjekte ist auf Seite 21 dieses Geschäftsberichts abgedruckt.

Unter Berücksichtigung der übrigen Aktiva sowie der bestehenden Verbindlichkeiten belief sich der NAV der DEFAMA-Aktie somit per 31.12.2016 auf 5,10 €. Dies entspricht einer Steigerung um mehr als 56% gegenüber dem Wert von 3,26 € je Aktie zum Jahresende 2015.

Verdoppelte Dividende als Signal für weitere Erhöhungen

Als Immobilien-Bestandshalter ist eine ausschüttungsorientierte Gewinnverwendung für uns selbstverständlich. Für das Geschäftsjahr 2015 erhielten unsere Investoren daher eine Dividende von 10 Cent je Aktie, was einer Ausschüttungsquote von 75% des Konzernüberschusses entspricht. Für das Geschäftsjahr 2016 schlagen wir eine Verdoppelung der Dividende auf 20 Cent je Aktie vor – sofern die Hauptversammlung diesem Vorschlag folgt, werden damit 80% des Konzerngewinns ausgezahlt.

Auch künftig dürfen unsere Aktionäre sich auf ähnlich hohe Ausschüttungsquoten freuen, wobei wir zugleich großen Wert auf die Nachhaltigkeit der Dividende legen – wir wollen uns bei einer erhöhten Ausschüttung stets sicher sein, dass eine weitere Anhebung im Folgejahr möglich ist. Daher stellt der Vorschlag an die diesjährige Hauptversammlung zugleich ein klares Signal dar, dass wir für das laufende Jahr erneut von einer Steigerung der Dividende ausgehen.

Aktie

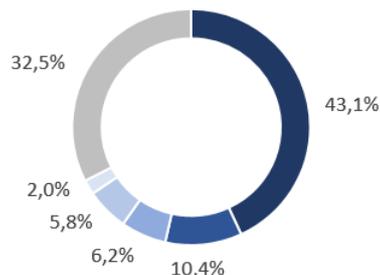
Im Jahr 2016 fanden insgesamt zwei Kapitalerhöhungen statt, durch die DEFAMA brutto 5,26 Mio. € zufließen. Die erste Maßnahme umfasste 1.000.000 Aktien zu einem Ausgabepreis von 3,33 € je Aktie und wurde im April abgeschlossen. Eine zweite erfolgte kurz vor Jahresende in einem Umfang von 322.000 Stücke zu je 6,00 € Aktie und wurde am 22.12.2016 ins Handelsregister eingetragen. Das Grundkapital hat sich durch die Kapitalerhöhungen auf aktuell 3.547.000 € erhöht und ist in ebenso viele Aktien eingeteilt.

Aktionärsstruktur deutlich ausgeweitet

Im Zuge der Kapitalmaßnahmen hat sich auch die Zahl der an DEFAMA beteiligten Aktionäre deutlich erhöht. Lag die Aktionärszahl zum 31.12.2015 erst bei 26, so hat sich diese bereits vor dem Börsenlisting auf mehr als 60 erhöht. Nach Kenntnis der Gesellschaft kamen seither durch Käufe an der Börse zahlreiche weitere Investoren hinzu, von denen aber keiner die gesetzlichen Meldeschwellen überschritten hat.

Größter Einzelaktionär mit einem Anteil von aktuell 43,1% ist nach wie vor die MSC Invest GmbH, die dem Vorstandsmitglied Matthias Schrade zuzurechnen ist. Weitere große Anteilseigner sind WFO Vermögensverwaltung (10,4%), Dr. Carsten Müller und seine Geminus GmbH (6,2%) sowie Benjamin Bäuerle (5,8%). Die Mitglieder des Aufsichtsrats halten insgesamt 2% der Anteile, ein Drittel der Aktien befindet sich im Streubesitz.

Aktionärsstruktur:



- MSC Invest GmbH / M. Schrade
- WFO Vermögensverwaltung
- Geminus GmbH / C. Müller
- Benjamin Bäuerle
- Aufsichtsrat
- Streubesitz

Erfolgreicher Börsengang und erfreuliche Kursentwicklung

Die Aktie der Deutsche Fachmarkt AG (DEFAMA) wird seit Mittwoch, dem 13. Juli 2016, im Freiverkehr der Börse München gehandelt. Begleitet wurde das Listing von der mwb fairtrade AG. Zum Handel zugelassen wurden alle damals 3.225.000 Aktien der Gesellschaft. Eine Kapitalerhöhung war mit der Handelsaufnahme nicht verbunden; DEFAMA hatte wie erwähnt bereits zuvor eine Kapitalerhöhung im Volumen von 3,3 Mio. € erfolgreich abgeschlossen.

Kursentwicklung seit Erstnotiz am 13.07.2016:



Der erste Börsenkurs lag bei 4,13 € und damit um 24% über dem Ausgabepreis der vorherigen Kapitalerhöhung. In der Folge konnte die Aktie weiter zulegen, der Jahreschlusskurs lag bei 6,00 €. Bis Ende März kletterte der Kurs weiter auf zuletzt 6,72 €. Durchschnittlich wurden 2.143 Aktien pro Börsentag gehandelt. Wir freuen uns über die positive Kursentwicklung und arbeiten daran, den Wert der DEFAMA-Aktie weiter zu steigern.

Umfangreiche Investor-Relations-Aktivitäten

Bereits vor dem Börsengang haben wir uns zu einer überdurchschnittlich hohen Transparenz bekannt. So publizieren wir selbstverständlich Quartalsberichte, melden alle bedeutenden Objektkäufe, nehmen regelmäßig an Investorenkonferenzen teil und publizieren die dort gehaltenen Präsentationen auf unserer Homepage. Diese IR-Aktivitäten werden wir auch künftig auf hohem Niveau fortsetzen.

III. Nachtragsbericht

Am 13.04.2017 schloss DEFAMA über drei Objekttochtergesellschaften Kaufverträge zu drei Fachmarktzentren in Rheinland-Pfalz („Westerwald-Portfolio“). Der Kaufpreis belief sich auf insgesamt gut 6,2 Mio. €. Die jährlichen Nettomieteträge liegen derzeit bei rund 680 T€. Die Nutzfläche der drei Objekte beträgt insgesamt etwa 6.300 qm.

Sonstige Ereignisse von wesentlicher Bedeutung sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

IV. Prognosebericht

Dank der gut gefüllten Objekt-Pipeline ist DEFAMA bestens aufgestellt, das bestehende hochrentable Portfolio im laufenden Jahr erheblich weiter auszubauen. Mit dem Westerwald-Portfolio gelang uns bereits der Erwerb von drei Fachmarktzentren; bei mehreren anderen potenziellen Zukäufen stehen wir kurz vor dem Abschluss. Jedoch machen verkäuferseitige Verzögerungen das Ob und Wann von Transaktionen bis zum tatsächlichen Notartermin stets unkalkulierbar.

Da etliche von uns erworbene Objekte im vergangenen Jahr nur zeitweise Erträge beisteuerten bzw. erst im laufenden Jahr in unseren Besitz übergehen, ist eine deutliche Steigerung von Umsatz und Ergebnis selbst ohne Zukäufe schon jetzt vorprogrammiert. So belaufen sich die annualisierten Nettokaltmieten unseres Portfolios auf aktuell 5,4 Mio. €. Sofern uns zeitnah weitere Immobilienkäufe 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 2017 haben wir uns folgende Ziele gesteckt:

- weiterer Ausbau des Immobilien-Portfolios
- deutliche Steigerung des NAV pro Aktie
- Jahresüberschuss von 1,3 Mio. €
- Funds From Operations (FFO) von 2,4 Mio. €
- weitere Dividendenerhöhung

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

V. Chancen- und Risikobericht

Risikobericht

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 temporärer Leerstände verringert. Das Mietausfallrisiko minimieren wir durch Fokussierung auf bonitätsstarke Filialisten, die rund 80% aller Erträge ausmachen.

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 Cashflow 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

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 vier weiteren Mitarbeitern. Da die Bestandsobjekte langfristig vermietet sind, 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 sich das Schlüsselpersonenrisiko durch die Ausweitung des Mitarbeiterstamms verringern.

Chancenbericht

Mit dem Fokus auf kleine Handelsimmobilien in kleinen bis mittelgroßen Städten in Nord- und Ostdeutschland bewegt sich DEFAMA in einem stark fragmentierten Marktsegment. Hier bieten sich uns immer wieder Kaufgelegenheiten zu günstigen Konditionen. Da der sukzessive Aufbau eines Immobilienportfolios in diesem speziellen Sektor aus Sicht großer Branchenplayer zu mühsam und nur mit vergleichsweise kleinen Investitionssummen möglich ist, sieht DEFAMA gute Chancen, dass der Wettbewerb um entsprechende Einzelobjekte weiterhin gering bleibt und die Renditen somit hoch.

Im aktuellen Zinsumfeld ist es DEFAMA möglich, durch den Einsatz von zinsgünstigen Bankdarlehen die Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital zusätzlich zu erhöhen. Durch die Expertise des Managements in Verbindung mit einer strikten Qualitätsauswahl bei den gekauften Immobilien gelingt es uns regelmäßig, überdurchschnittlich gute Finanzierungsbedingungen zu verhandeln. Und wenngleich wir wie die gesamte Branche von den niedrigen Zinsen profitieren, sind wir aufgrund der hohen Mietrenditen im Gegensatz zu vielen anderen Marktteilnehmern nicht zwingend auf diese angewiesen.

Bei der Suche nach weiteren Kaufobjekten profitieren wir von unserem umfangreichen Netzwerk mit zahllosen Kontakten zu anderen Immobilienunternehmen, Fondsgesellschaften, Banken, Bauträgern und Gewerbeimmobilienmaklern. Ebenso wichtig ist uns der enge Kontakt zu zahlreichen bedeutenden Filialisten aus dem Handelssektor, um Potenziale und Probleme potenzieller Kaufobjekte schon im Vorfeld einschätzen zu können. Hierdurch ergibt sich immer wieder die Chance, einen Informationsvorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten zu erreichen.

Als kleines und flexibles, aber überdurchschnittlich finanzstarkes Unternehmen, das mit der Börsennotiz über einen Zugang zum Kapitalmarkt verfügt, kann DEFAMA schneller agieren als viele andere Marktteilnehmer. Daraus ergibt sich immer wieder die Chance, bei unter Zeitdruck stehenden Verkäufern als erster zum Zug zu kommen und/oder besonders günstige Konditionen aushandeln zu können. Hierzu trägt auch das immer breitere Netzwerk an Finanzierungspartnern bei, wodurch oftmals eine schnelle grundsätzliche Aussage zu möglichen Eckdaten einer Finanzierung eingeholt werden kann.

Aufgrund der eingangs beschriebenen Marktsituation gehen wir nicht davon aus, dass sich die Preise für Einzelobjekte im Segment der kleinen bis mittelgroßen Städte in absehbarer Zeit deutlich nach oben entwickeln. Jedoch ist es denkbar, dass ein homogenes, gut strukturiertes und diversifiziertes Portfolio ab einer gewissen Größe für institutionelle Käufer interessant wird. Hieraus könnte sich die Chance ergeben, unser Portfolio ganz oder teilweise mit entsprechendem Gewinn zu veräußern. Durch die hohen laufenden Renditen ist DEFAMA auf solche Erträge aber nicht angewiesen.

Gesamtaussage

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. Die Gesellschaft ist gut aufgestellt, sich bietende Chancen in ihrem Marktsegment gezielt zu nutzen.



Konzernabschluss 2016

Konzernbilanz der DEFAMA-Gruppe

per 31.12.2016 (alle Angaben in €)

AKTIVA	31.12.2016	31.12.2015
A. Anlagevermögen		
	[4.1.]	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen	8.661	0
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke	2.385.543	953.199
2. Bauten	29.027.683	13.279.027
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	29.516	2.489
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	51.718	41.800
	31.503.119	14.276.515
B. Umlaufvermögen		
	[4.2.]	
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	116.891	35.303
2. sonstige Vermögensgegenstände	113.107	39.583
II. Liquide Mittel und Wertpapiere		
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	1.461.162	3.711.567
	1.691.160	3.786.453
C. Sonstige Aktiva		
	[4.3.]	
	54.304	39.978
Summe Aktiva	33.248.583	18.102.946

PASSIVA		31.12.2016	31.12.2015
A. Eigenkapital	[4.4.]		
I. Gezeichnetes Kapital		3.547.000	2.225.000
II. Kapitalrücklage		6.149.611	2.209.599
III. Gewinn-/Verlustvortrag		50.125	- 21.658
IV. Jahresüberschuss		889.478	295.028
		10.636.214	4.707.224
B. Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen		0	1.008.993
C. Rückstellungen	[4.5.]		
1. Steuerrückstellungen		121.950	52.219
2. sonstige Rückstellungen		98.391	30.890
		220.341	83.110
D. Verbindlichkeiten	[4.6.]		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		75.049	17.665
2. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten		20.826.893	12.238.205
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0 € (Vorjahr 0 €)		1.490.085	47.750
- davon aus Steuern 80.027 € (Vorjahr 47.750 €)			
		22.392.028	12.303.620
Summe Passiva		33.248.583	18.102.946

Konzern-GuV der DEFAMA-Gruppe

für den Zeitraum vom 01.01.2016 bis 31.12.2016 (alle Angaben in €)

		2016	2015
1. Umsatzerlöse	[5.1.]	3.437.996	1.009.397
a) Kaltmieten		3.038.816	919.417
b) Nebenkosten bzw. Betriebskostenvorauszahlungen		386.956	89.980
c) Sonstige Erträge		12.224	0
2. Sonstige betriebliche Erträge	[5.2.]	106.015	2.811
3. Personalaufwand	[5.3.]	204.477	50.400
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	[5.4.]	980.081	270.158
5. Ergebnis vor Zinsen, Steuern u. Abschreibungen (EBITDA)		2.359.452	691.650
6. Abschreibungen	[5.5.]	692.511	230.137
7. Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		1.666.941	461.513
8. Finanzergebnis	[5.6.]	- 559.120	- 106.113
d) vereinnahmte Zinsen und ähnliche Erträge		138	8.719
e) gezahlte Zinsen und ähnliche Aufwendungen		559.258	114.832
9. Ergebnis vor Steuern (EBT)		1.107.822	355.400
10. Außerordentliches Ergebnis und Steuern	[5.7.]	218.343	59.648
a) Steuern vom Einkommen und Ertrag		162.233	51.568
b) Sonstige Steuern		56.110	8.080
11. Konzernüberschuss		889.478	295.028

Kapitalflussrechnung der DEFAMA-Gruppe

für den Zeitraum vom 01.01.2016 bis 31.12.2016 (alle Angaben in €)

	2016	2015
Konzernüberschuss	889.478	295.028
Abschreibungen(+)/Zuschreibungen(-) auf das Anlagevermögen	692.511	230.137
Zunahme(+)/Abnahme(-) der Rückstellungen	137.232	- 34.390
Zunahme(-)/Abnahme(+) der Vorräte, der Forderungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Investierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 170.113	- 98.632
Zunahme(+)/Abnahme(-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Investierungstätigkeit zuzuordnen sind	99.720	- 34.703
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.648.828	357.440
Auszahlungen(-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	- 8.960	0
Auszahlungen(-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 17.909.480	- 14.323.704
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 17.918.440	- 14.323.704
Einzahlungen(+) aus Eigenkapitalzufuhren	4.253.019	1.293.592
- Auszahlungen an Unternehmenseigner	- 222.500	0
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	10.586.664	12.238.205
- Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	- 597.976	0
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	14.019.207	13.531.797
Veränderungen des Finanzmittelfonds (= Summe der Cashflows)	- 2.250.405	- 434.467
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.711.567	4.146.033
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.461.162	3.711.567

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2016

1. Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss und Konzernabschlussstichtag

Der Konzernabschluss der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG für den Zeitraum vom 1.1. bis 31.12. 2016 wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuchs (nachfolgend „HGB“) aufgestellt. Ergänzend wurden die Vorschriften des Aktiengesetzes (nachfolgend „AktG“) beachtet.

Für die DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG besteht keine gesetzliche Konzernrechnungslegungspflicht, da sie die Größenkriterien des § 293 HGB nicht überschreitet. Der Konzernabschluss wurde auf freiwilliger Basis erstellt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB gewählt.

Konzernabschlussstichtag ist für alle in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen der 31.12.2016.

2. Angaben zum Konsolidierungskreis und den Konsolidierungsmethoden

2.1. Einbezogene Unternehmen

In den Konzernabschluss der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG wurden die folgenden Unternehmen gemäß § 294 Abs. 1 i.V.m. § 290 Abs. 2 Nr. 1 HGB einbezogen:

Firma, Sitz	Eigenkapital per 31.12.2016	Ergebnis des Geschäftsjahres 2016
DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG, Berlin	10.598.252	855.377
DEFAMA Verwaltungs GmbH, Berlin	38.964	10.103
IMMA Immobilien Management GmbH, Lünen	48.998	23.998
DEFAMA Apolda GmbH & Co. KG, Berlin	100	85.251
DEFAMA Königsee GmbH & Co. KG, Berlin	100	87.664
DEFAMA Bleicherode GmbH & Co. KG, Berlin	100	162.104
DEFAMA Radeberg GmbH & Co. KG, Berlin	100	383.943
DEFAMA Görlitz GmbH & Co. KG, Berlin	100	135.505
DEFAMA Schneeberg GmbH & Co. KG, Berlin	100	109.124
DEFAMA Merseburg GmbH & Co. KG, Berlin	100	52.940
DEFAMA Brand-Erbisdorf GmbH & Co. KG, Berlin	100	104.995
DEFAMA Pasewalk GmbH & Co. KG, Berlin	100	69.519
DEFAMA Zehnte Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin	100	10.217
DEFAMA Elfte Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin	100	-710
DEFAMA Zwölfte Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin	100	47.850
DEFAMA 13. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin	100	-937
DEFAMA 14. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin	100	-937
DEFAMA 15. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin	100	-949
DEFAMA 16. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin	100	-955
DEFAMA 17. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin	100	-948

Andere Mehr- oder Minderheitsbeteiligungen waren zum Bilanzstichtag im Konzern nicht vorhanden.

2.2. Veränderungen des Konsolidierungskreises im Geschäftsjahr 2016

Im Geschäftsjahr 2016 wurden die folgenden im Berichtsjahr neu gegründeten Gesellschaften erstmals in den Konsolidierungskreis einbezogen:

Firma, Sitz	Eigenkapital per 31.12.2016	Ergebnis des Geschäftsjahres 2016
IMMA Immobilien Management GmbH, Lünen	48.998	23.998
DEFAMA 13. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin	100	-937
DEFAMA 14. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin	100	-937
DEFAMA 15. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin	100	-949
DEFAMA 16. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin	100	-955
DEFAMA 17. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin	100	-948

3. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

3.1. Allgemeine Angaben

Der Konzernabschluss enthält sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Aufwendungen und Erträge. Für die Aufstellung des Konzernabschlusses waren unverändert die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend:

3.2. Konsolidierungsmethoden

Alle im Geschäftsjahr 2016 erstmals in den Konsolidierungskreis einbezogenen Unternehmen wurden im Berichtsjahr neu gegründet. Die Beteiligung erfolgte jeweils zum Nennwert des Stammkapitals.

Das Eigenkapital aller in den Konsolidierungskreis einbezogenen Unternehmen wird mit dem Betrag angesetzt, der dem zum Konsolidierungszeitpunkt beizulegenden Zeitwert der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten entspricht.

Der für die Bestimmung des Zeitwerts der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und der für die Kapitalkonsolidierung maßgebliche Zeitpunkt ist grundsätzlich der, zu dem das Unternehmen Tochterunternehmen geworden ist.

Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften werden gegeneinander aufgerechnet.

In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sind die Umsatzerlöse der in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften sowie die anderen Erträge mit den jeweils auf sie entfallenden Aufwendungen verrechnet worden. Zwischengewinne sind nicht entstanden.

3.3. Bewertungsmethoden

Die immateriellen Vermögensgegenstände sowie das Sachanlagevermögen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Grundlage der planmäßigen Abschreibung war die voraussichtliche Nutzungsdauer des jeweiligen Vermögensgegenstandes. Sämtliche Abschreibungen wurden linear vorgenommen.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von bis zu 410,00 € werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken mit dem Nennwert oder niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Einzel- und Pauschalwertberichtigungen wurden, soweit erforderlich, zur Berücksichtigung von Werthaltigkeitsrisiken gebildet.

Finanzmittel werden zum Nennbetrag bewertet.

Ausgaben, die auf einen bestimmten Zeitraum entfallen und nachfolgenden Geschäftsjahren zuzurechnen sind, werden abgegrenzt und als aktive Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen.

Als Rechnungsabgrenzungsposten wurden auf der Aktivseite Ausgaben vor dem Abschlussstichtag auszuweisen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

4. Ergänzende Angaben zur Konzernbilanz

4.1. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem beigefügten Konzernanlagespiegel (Anlage zum Anhang) ersichtlich.

In den Positionen „Grundstücke“ in Höhe von 2.385.543 € und „Bauten“ in Höhe von 29.027.683 € sind die Immobilien in Apolda, Königsee, Bleicherode, Görlitz, Schneeberg, Brand-Erbisdorf Radeberg, Merseburg, Pasewalk, Traben-Trarbach, Löwenberg und Genthin enthalten.

Die Position „Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau“ in Höhe von 51.718 € betrifft im Wesentlichen bereits entstandene Planungskosten für den geplanten Umbau in Radeberg und schon erfolgte Zahlungen für den Erwerb der Immobilien in Wittenburg und Büdelsdorf.

DEFAMA hat die Winters & Hirsch Real Estate Advisory GmbH & Co. KG, Berlin, beauftragt, den Verkehrswert (Marktwert) aller Bestandsimmobilien gemäß § 194 BauGB zu ermitteln. Die von Winters & Hirsch ermittelten

Verkehrswerte per 31.12.2016 beliefen sich auf insgesamt 47.760.000 €. Bei keiner Immobilie wird der aktuelle Bilanzansatz vom ermittelten Verkehrswert unterschritten.

Eine Übersicht über alle Bestandsimmobilien ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Standort	Mietfläche	Leerstand		Rohertag IST-Miete	Rohertag SOLL-Miete	Grundstücks- größe	Bodenwert in EUR	
	in m ²	in m ²	Anteil	EUR p.a.	EUR p.a.		in m ²	pro m ²
Apolda	2.817	0	0,0%	271.738	274.560	11.119	37	410.000
Bleicherode	3.942	300	7,6%	360.412	369.082	10.883	18	200.000
Brand-Erbisdorf	2.394	0	0,0%	245.038	258.754	9.070	28	250.000
Görlitz	3.917	0	0,0%	323.520	308.395	11.203	35	390.000
Königsee	2.394	0	0,0%	202.680	203.563	8.623	14	120.000
Schneeberg	2.476	0	0,0%	265.001	258.569	7.355	32	240.000
Radeberg	13.630	442	3,2%	771.048	801.631	37.203	60	2.230.000
Merseburg	1.567	50	3,2%	160.593	161.738	8.738	30	260.000
Pasewalk	13.335	0	0,0%	686.157	691.426	32.187	11	350.000
Traben-Trarbach	2.604	0	0,0%	198.424	197.780	8.179	60	480.000
Löwenberger Land	3.098	98	3,2%	201.626	194.224	10.550	30	320.000
Genthin	2.486	0	0,0%	173.359	173.416	7.187	32	230.000
Wittenburg ¹⁾	4.768	200	4,2%	426.721	435.606	16.221	20	320.000
Büdelisdorf ¹⁾	5.426	666	12,3%	465.439	435.383	10.309	30	310.000
	64.854	1.756	2,7%	4.751.756	4.764.130	188.827		6.110.000

¹⁾ Nutzen-/Lasten-Wechsel per 31.12.2016 noch nicht erfolgt

4.2. Umlaufvermögen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 116.891 € betreffen einerseits von einem Verkäufer noch nicht weitergeleitete Mieten, andererseits Forderungen gegen mehrere Mieter. Auf letztere wurden teilweise Wertberichtigungen vorgenommen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 113.107 € enthalten im Wesentlichen Umsatzsteuerforderungen und eine zwischenzeitlich bereits ausgeglichene Rückforderung aus der nicht zustande gekommenen Transaktion in Bad Dürrenberg.

Die sonstigen Vermögensgegenstände weisen mit eine unbestimmte Restlaufzeit aus. Alle übrigen Forderungen sind innerhalb eines Jahres fällig.

4.3. Sonstige Aktiva

In den Sonstigen Aktiva in Höhe von 54.304 € sind im Wesentlichen Rechnungsabgrenzungsposten enthalten. Diese betreffen insbesondere über die Vertragslaufzeit aufzulösende Darlehensabschlussgebühren und periodengerecht abzugrenzende Teilbeträge von im Voraus zu zahlenden Dienstleistungsverträgen.

4.4. Eigenkapital

Das Grundkapital der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG als Konzernmutter belief sich zu Beginn des Geschäftsjahres auf 2.225.000 €, eingeteilt in 2.225.000 auf den Namen lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag von 1,00 € je Aktie am Grundkapital. Es bestand ein Genehmigtes Kapital 2014/I zur Ausgabe neuer auf den Namen lautender Stückaktien und unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre von 1.000.000 €, befristet bis zum 22. Dezember 2019.

Das Genehmigte Kapital 2014/I wurde in Form einer bereits am 30.11.2015 beschlossenen Kapitalerhöhung in vollem Umfang ausgenutzt. Ein Teilbetrag von 300.000 € wurde am 10.03.2016 und ein weiterer Teilbetrag von 700.000 € am 12.05.2016 im Handelsregister eingetragen. Die Kapitalerhöhung erfolgte zu einem Ausgabebetrag von 3,33 € je Aktie. Das Ausgabeaufgeld von insgesamt 2.330.000 € wurde in die Kapitalrücklage eingestellt.

Die Hauptversammlung der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG beschloss am 04.06.2016 die Umstellung von Namens- auf Inhaberaktien und die Schaffung eines neuen Genehmigten Kapitals 2016/I zur Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien im Umfang von 1.600.000 €, befristet bis zum 31.05.2021. Der Vorstand wurde ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen auszuschließen.

Dieses Genehmigte Kapital 2016/1 wurde in Form einer am 17.11.2016 beschlossenen Kapitalerhöhung in einem Umfang von 322.000 € ausgenutzt. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 22.12.2016. Die Kapitalerhöhung erfolgte zu einem Ausgabebetrag von 6,00 € je Aktie. Das Ausgabeaufgeld von insgesamt 1.610.000 € wurde in die Kapitalrücklage eingestellt.

Zum Bilanzstichtag beläuft sich das Grundkapital der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG demnach auf 3.547.000 €, eingeteilt in 3.547.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von 1,00 € je Aktie.

Eigenkapitalpiegel für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Bilanzgewinn /-verlust	Gesamtkapital
Stand 01.01.2016	2.225.000 €	2.209.599 €	272.625 €	4.707.224 €
Kapitalerhöhung	1.322.000 €			1.322.000 €
Veränd. Kap.rüchl. bereits 2015 einbez.		1.008.993 €		1.008.993 €
Veränd. Kap.rüchl. Einzahlung 2016		2.931.019 €		2.931.019 €
Gewinnausschüttung			- 222.500 €	- 222.500 €
Jahresüberschuss			889.478 €	889.478 €
Stand 31.12.2016	3.547.000 €	6.149.611 €	939.603 €	10.636.214 €

4.5. Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen wurden in Höhe von 108.796 € für erwartete Ertragsteuern gebildet, der Rest entfällt auf erwartete Umsatzsteuerzahlungen. Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 98.391 € betreffen im Wesentlichen die Kosten der Jahresabschlüsse und der Jahresabschlussprüfung, die erfolgsabhängige Vergütung des Vorstands und die Vergütung des Aufsichtsrates.

4.6. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt und haben folgende Restlaufzeiten:

Restlaufzeit zum 31.12.2016	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Gesamt
Verbindl. aus Lief. und Leistungen	75 T€	---	---	75 T€
Verbindl. ggü. Kreditinstituten	1.131 T€	4.827 T€	14.869 T€	20.827 T€
Sonstige Verbindlichkeiten	1.490 T€	---	---	1.490 T€
Gesamt	2.696 T€	4.827 T€	14.869 T€	22.392 T€

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 75.049 € betreffen offene Rechnungen sowie vorzeitig eingegangene Mietzahlungen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 20.826.893 € betreffen langfristige Darlehen zur Finanzierung der erworbenen Immobilien. Es handelt sich durchweg um Annuitätendarlehen mit einer Zinsbindung bis mindestens 2025. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz der ausstehenden Darlehen einschließlich zugesagter, zum Bilanzstichtag noch nicht ausgezahlter Darlehen belief sich per 31.12.2016 auf rund 2,5%. Die Loan-to-Value-Quote (LTV) lag auf Grundlage der Objekte, deren Kaufpreis bereits bezahlt war, zum 31.12.2016 bei 56,0%. Einschließlich zugesagter, aber zum Bilanzstichtag noch nicht bzw. nicht vollständig gezahlter Darlehen hätte der LTV bei 67,2% gelegen. Der LTV entspricht dem Verhältnis der saldierten Kreditbeträge zum Verkehrswert der damit finanzierten Bestandsimmobilien.

Die Sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 1.490.085 € betreffen größtenteils einen erst nach dem Bilanzstichtag zu zahlenden Immobilienkaufpreis.

5. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

5.1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von 3.437.996 € stammen aus Mieterträgen der Bestandsimmobilien. Davon entfielen 3.038.816 € auf Kaltmieten und 386.956 € auf Nebenkosten bzw. Betriebskostenvorauszahlungen. Zu erwartende Nachzahlungen aus der Nebenkostenabrechnung 2016 wurden nicht aktiviert. Die sonstigen Umsätze betreffen im Wesentlichen weiterberechnete Reparaturkosten.

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich in Deutschland erwirtschaftet.

5.2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 106.015 € resultieren mit 104.191 € im Wesentlichen aus erhaltenen Versicherungsleistungen und Aufwandsentschädigungen.

5.3. Personalaufwand

Vom Personalaufwand in Höhe von 204.477 € entfielen 144.554 € auf die Vergütung des Vorstands (einschließlich Sozialabgaben).

5.4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die größten Posten unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 980.081 € betreffen:

a) Objektkosten	595.878 €
b) Abschluss- und Prüfungskosten	45.641 €
c) Rechts- und Beratungskosten	40.675 €
d) Bürokosten	40.610 €
e) Buchführungskosten	34.540 €
f) Kapitalerhöhungen / Börsengang	32.439 €
g) Grundschuldeintragungen	27.828 €
i) Reisekosten	23.279 €

5.5. Abschreibungen

Die Abschreibungen in Höhe von 692.511 € betreffen mit 684.898 € planmäßige Abschreibungen auf Gebäude. Die übrigen Abschreibungen betreffen immaterielle Vermögensgegenstände, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie geringwertige Wirtschaftsgüter.

5.6. Finanzergebnis

Die gezahlten Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von 559.258 € betreffen im Wesentlichen Zinsen auf die Bankdarlehen zur Finanzierung der Bestandsimmobilien.

Die vereinnahmten Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von 138 € betreffen erhaltene Tagesgeldzinsen.

5.7. Steuern

Die sonstigen Steuern in Höhe von 56.110 € betreffen im Wesentlichen gezahlte Grundsteuern.

6. Sonstige Angaben

6.1. Organe der Gesellschaft

6.1.1. Vorstand

Die DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG wurde im Berichtsjahr 2016 durch die folgenden Vorstände geleitet:

Name, Beruf, Wohnort	amtierend seit	Funktion
Matthias Schrade Kaufmann, Berlin	13.11.2014	Vorstandsmitglied
Dr. Carsten Müller Dipl.-Ingenieur, Lünen	23.11.2015	Vorstandsmitglied

Beide Vorstände sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Mitglieder des Vorstands haben aktuell keine weiteren Mandate gem. § 285 Abs. 10 HGB inne.

6.1.2. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr 2016 aus den folgenden Personen zusammen:

Name, Beruf, Wohnort	amtierend seit	Funktion
Peter Schropp Bankkaufmann, Wörthsee Steinebach	13.11.2014	Aufsichtsratsvorsitzender
Hans Ulrich Rücker Immobilienkaufmann, Remscheid	13.11.2014	Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender
Henrik von Lukowicz Kaufmann, Düsseldorf	13.11.2014	Aufsichtsratsmitglied

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben aktuell die folgenden weiteren Mandate gem. § 285 Abs. 10 HGB inne:

Peter Schropp:

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender PREBAG Holding AG, Aschheim-Dornach

Aufsichtsratsmitglied PREBAG Gewerbebau AG, Aschheim-Dornach

Hans Ulrich Rücker:

Aufsichtsratsmitglied Axiomity AG, Berlin

Aufsichtsratsmitglied Stefan Frey AG, Köln

Henrik von Lukowicz:

Aufsichtsratsvorsitzender Feros Beteiligungen AG, Hamburg

Aufsichtsratsvorsitzender Freakstyle AG, Sehnde

Aufsichtsratsmitglied Axiomity AG, Berlin

6.2. Angaben zu den Organen

Die Gesamtbezüge des Vorstands der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG beliefen sich im Berichtsjahr 2016 auf insgesamt 139.902 €. Die Vergütung des Vorstandsmitglieds Matthias Schrade betrug 76.268 €, wovon 25.268 € auf einen erfolgsabhängigen Bonus entfielen. Die Vergütung des Vorstandsmitglieds Dr. Carsten Müller betrug 63.634 €, wovon 12.634 € auf einen erfolgsabhängigen Bonus entfielen.

Der Aufsichtsrat erhielt für seine Tätigkeit im Jahr 2015 eine im Berichtsjahr ausgezahlte Vergütung von insgesamt 13.500 €, deren Verteilung er intern regelte. Für das Jahr 2016 werden Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung eine Vergütung von insgesamt 22.000 € vorschlagen.

6.3. Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

Im Durchschnitt waren im Berichtsjahr 2016 im Konzern 3,4 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (inklusive Vorstand) beschäftigt. Hiervon entfielen 2,6 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (inklusive Vorstand) auf die DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG.

6.4 Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Es wurden im Berichtsjahr 2016 keine Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen zu nicht marktüblichen Bedingungen durchgeführt.

6.5 Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die zur Finanzierung der erworbenen Immobilien aufgenommen wurden, sind jeweils durch Grundpfandrechte gesichert.

Von den ausgewiesenen flüssigen Mitteln in einer Gesamthöhe von 1.461.162 € ist ein Teilbetrag von 176.424 € auf Kapitaldienstreservekonten verpfändet.

Von einer Inanspruchnahme wird derzeit nicht ausgegangen.

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen für Miet- oder Leasingverträge für zwei Pkw und ein Büro in Höhe von 15.014 € mit einer Fälligkeit bis ein Jahr und in Höhe von 15.448 € mit einer Fälligkeit über ein Jahr.

6.6 Aktionärsstruktur/Mitteilung nach § 20 AktG

Der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG ist von der MSC Invest GmbH, Berlin, am 07.11.2016 mitgeteilt worden, dass sie keine Mehrheitsbeteiligung an der Gesellschaft mehr besitzt, ihr jedoch weiterhin unmittelbar mehr als der vierte Teil der Aktien gehört.

7. Nachtragsbericht

Am 13.04.2017 schloss DEFAMA über drei Objekttochtergesellschaften Kaufverträge zu drei Fachmarktzentren in Rheinland-Pfalz („Westerwald-Portfolio“). Der Kaufpreis belief sich auf insgesamt gut 6,2 Mio. €. Die jährlichen Nettomietträge liegen derzeit bei rund 680 T€. Die Nutzfläche der drei Objekte beträgt insgesamt etwa 6.300 qm.

Sonstige Ereignisse von wesentlicher Bedeutung sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

8. Einzelabschluss der Konzernmutter

Für die Dividendenausschüttung ist der HGB-Einzelabschluss der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG maßgeblich. Die wesentlichen Kennzahlen der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung werden daher an dieser Stelle wiedergegeben.

AKTIVA	31.12.2016	31.12.2015
Immat. Vermögensgegenstände / Sachanlagen	13.175 €	2.489 €
Finanzanlagen	8.272.337 €	26.200 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.636.850 €	2.820.347 €
Liquide Mittel und Wertpapiere	872.157 €	2.951.415 €
Rechnungsabgrenzungsposten	7.643 €	0 €
Summe Aktiva	10.802.162 €	5.800.451 €
PASSIVA	31.12.2016	31.12.2015
Eigenkapital ¹⁾	10.598.252 €	5.712.356 €
Rückstellungen	171.296 €	62.553 €
Verbindl. ggü. verbundenen Unternehmen	20.896 €	20.487 €
Verbindl. aus Lieferungen und Leistungen	9.424 €	4.565 €
Sonstige Verbindlichkeiten	2.293 €	490 €
Summe Passiva	10.802.162 €	5.800.451 €

¹⁾ inklusive zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen

Gewinn- und Verlustrechnung	2016	2015
1. Umsatzerlöse	44.885 €	0 €
2. Sonstige betriebliche Erträge	50.931 €	0 €
3. Personalaufwand	169.505 €	50.400 €
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	242.968 €	57.704 €
5. Abschreibungen	3.790 €	1.839 €
6. Beteiligungsergebnis	1.243.676 €	386.536 €
7. Finanzergebnis	81.334 €	65.397 €
8. Steuern	149.186 €	51.568 €
9. Jahresüberschuss-/fehlbetrag	855.377 €	290.422 €
10. Gewinn-/Verlustvortrag	268.764 €	21.658 €
11. Ausschüttungen an Gesellschafter	- 222.500 €	0 €
12. Bilanzgewinn	901.641 €	268.764 €

9. Ergebnisverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2016 der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG in Höhe von 901.641 € wie folgt zu verwenden:

- | | |
|---|-----------|
| a) Ausschüttung einer Dividende von 0,20 € auf jede für das Geschäftsjahr 2016 mit Gewinnbeteiligungsrecht ausgestattete Stückaktie mit einem rechnerischen Wert von 1,00 € auf das Grundkapital von 3.547.000,00 € | 709.400 € |
| b) Einstellung in die Gewinnrücklage | 0 € |
| c) Vortrag auf neue Rechnung | 192.241 € |

Berlin, den 25. April 2017

DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Matthias Schrade
- Vorstand -

Dr. Carsten Müller
- Vorstand -

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen			Buchwerte	
	Stand	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Stand	Abschreibungen im Geschäftsjahr	Abgänge	Stand	Stand
	01.01.2016				01.01.2016			31.12.2016	01.01.2016
I. Immaterielle Vermögensgeg.									
Software, Konzessionen	0 €	8.960 €	0 €	0 €	0 €	299 €	0 €	299 €	0 €
Summe Immaterielle Verm.	0 €	8.960 €	0 €	0 €	0 €	299 €	0 €	299 €	0 €
II. Sachanlagen									
Grundstücke	953.199 €	1.426.145 €	6.198 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	953.199 €
Bauten	13.507.325 €	16.397.952 €	35.601 €	0 €	228.298 €	684.898 €	0 €	913.196 €	13.279.027 €
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.328 €	33.665 €	0 €	0 €	1.839 €	7.314 €	0 €	8.479 €	2.489 €
Geleistete Anzahlungen	41.800 €	51.718 €	-41.800 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	41.800 €
Summe Anlagevermögen	14.506.653 €	17.909.480 €	0 €	0 €	230.137 €	692.212 €	0 €	921.675 €	14.276.515 €
Summe gesamt	14.506.653 €	17.918.440 €	0 €	0 €	230.137 €	692.511 €	0 €	921.974 €	14.276.515 €

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Ich habe den von der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Ich habe meine Konzernabschlussprüfung 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 Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht 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 des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. 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 Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, 2. Mai 2017

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