



# DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Geschäftsbericht 2017



# DEFAMA auf einen Blick

## Gewinn- und Verlustrechnung

	01.01.-31.12.2017
Umsatzerlöse	5.827.932 €
EBIT	2.668.804 €
Ergebnis vor Steuern	1.772.533 €
Konzernergebnis	1.361.561 €
Ø Aktienzahl	3.547.000 Stück
Ergebnis je Aktie	0,38 €

## Bilanz

	31.12.2017
Bilanzsumme	55.411.536 €
Eigenkapital	11.383.433 €
Eigenkapitalquote	20,5%
Nettoverschuldung	40.578.063 €
Liquide Mittel	2.490.520 €

## Weitere Finanzkennzahlen

Loan-to-Value-Quote (LTV)	61,1%
Net Asset Value (NAV)	26.945.827 €
Aktienzahl	3.547.000 Stück
NAV je Aktie	7,60 €
Funds From Operation (FFO)	2.580.822 €
FFO je Aktie	0,73 €
Dividende je Aktie <sup>1)</sup>	0,34 €

## Portfolio-Kennzahlen

Standorte	22
Nettomieten (annualisiert)	6.401.925 €
Vermietbare Fläche	85.443 qm
Vermietungsquote	97,3%
Ø Restlaufzeit (WALT)	3,7 Jahre

<sup>1)</sup> Vorschlag an die Hauptversammlung vom 13.06.2018

# Inhaltsverzeichnis

<b>DEFAMA auf einen Blick</b>	<b>Seite 2</b>
<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite 3</b>
<b>Organe der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG</b>	<b>Seite 4</b>
<b>Brief an die Aktionäre</b>	<b>Seite 5</b>
<b>Bericht des Aufsichtsrats</b>	<b>Seite 7</b>
<b>Konzernlagebericht</b>	<b>Seite 8</b>
<b>Grundlagen des Unternehmens</b>	<b>S. 8</b>
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>S. 9</b>
<b>Vermögens-, Finanz- und Ertragslage</b>	<b>S. 14</b>
<b>Prognose-, Chancen- und Risikobericht</b>	<b>S. 18</b>
<b>Konzernabschluss 2017</b>	<b>Seite 21</b>
<b>Konzern-Bilanz der DEFAMA-Gruppe</b>	<b>S. 22</b>
<b>Konzern-GuV der DEFAMA-Gruppe</b>	<b>S. 24</b>
<b>Konzern-Kapitalflussrechnung der DEFAMA-Gruppe</b>	<b>S. 25</b>
<b>Anhang zum Konzernabschluss</b>	<b>S. 26</b>
<b>Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers</b>	<b>Seite 35</b>

# 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 31.12.2017 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 der DEFAMA,

vor einem Jahr schrieben wir an dieser Stelle, wir seien auf gutem Weg, zu einem „Großen“ zu werden – entsprechend unserer Vision, einen der größten Bestandhalter von deutschen Fachmarktzentren aufzubauen. Auf diesem Weg sind wir 2017 erneut ein gutes Stück vorangekommen.

So haben wir unser Immobilien-Portfolio erneut deutlich ausgebaut. Unser Portfoliovolumen hat sich auf 22 Standorte mit einem Wert von über 70 Mio. Euro erhöht. Mit einem um 53% auf 1,4 Mio. Euro gesteigerten Konzerngewinn war DEFAMA im Jahr 2017 weiterhin hochprofitabel. Mit einem Plus von 63% noch stärker zugelegt haben die Funds From Operation (FFO), die für uns wichtigste Finanzkennzahl. Vor diesem Hintergrund werden wir der Hauptversammlung vorschlagen, eine von 0,20 auf 0,34 Euro je Aktie erhöhte Dividende auszuschütten. Zudem vollzogen wir am 14. Dezember 2017 den Wechsel in das Qualitätssegment m:access der Börse München, gefolgt von einem Zweitlisting der DEFAMA-Aktie in Frankfurt sowie auf XETRA. Nicht zuletzt konnten sich unsere Aktionäre über eine erneut sehr positive Kursentwicklung freuen.

Den eingeschlagenen Wachstumspfad werden wir im laufenden Jahr weiter fortsetzen. Dabei profitieren wir von unserem umfangreichen Netzwerk mit zahlreichen 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.

Da unsere Pipeline gut gefüllt ist, sind wir zuversichtlich, dass unser Immobilien-Portfolio auch im laufenden Jahr weiter wachsen wird. Betont werden muss nach der großen Zahl an Transaktionen im Jahr 2017, dass dieses Wachstum kein Selbstläufer ist. Zwar erhalten wir zahllose Objektangebote, von denen viele jedoch unsere Kaufkriterien nicht erfüllen oder aus preislichen Gründen ausscheiden. Insgesamt kaufen wir deutlich selektiver als andere Marktteilnehmer und legen großen Wert auf Nachhaltigkeit. Anders ausgedrückt: Lieber kaufen wir längere Zeit gar nichts, als Objekte zu erwerben mit denen wir auf Dauer keine Freude haben.

Daher ist jeder Ankauf für sich ein großer Erfolg, 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 Portfolien, aber das Ergebnis lohnt die Mühe: Im Jahr 2017 erwirtschafteten wir eine Rendite von 12,8% auf das Anfang des Jahres zur Verfügung stehende Eigenkapital – und zwar nach Steuern.

Damit konnten wir den schon sehr starken Wert des Vorjahres sogar noch verbessern. Und bitte beachten Sie beim Vergleich mit anderen börsennotierten Immobiliengesellschaften, dass DEFAMA diese Rendite zum einen ausschließlich aus Mieterträgen erwirtschaftet. Unser Ergebnis beinhaltet also keine Verkaufsgewinne. Zum zweiten haben wir keinerlei Instandhaltungskosten aktiviert. Und zum dritten enthalten unsere Zahlen planmäßige Abschreibungen gemäß HGB, die bei nach IFRS bilanzierenden Unternehmen nicht anfallen. Bereinigt um diese Effekte sähe unser Ergebnis noch deutlich besser aus.

Gerne wird auch vergessen, dass mit dem von außen sichtbaren Erfolg „Kaufvertrag gemeldet“ die eigentliche Arbeit im Hintergrund für unsere Mitarbeiter erst beginnt. Jede Objektübernahme ist vor allem in der Anfangsphase mit erhöhtem Aufwand und vielen Einmal-Tätigkeiten verbunden. Auch die Erstellung der Nebenkostenabrechnungen – bei Gewerbeimmobilien ohnehin ein komplexes Thema – ist beim ersten Mal stets mit außergewöhnlich viel Arbeit verbunden. Zudem übernehmen wir nicht selten Objekte, die zuvor nicht optimal verwaltet wurden und zunächst auf unseren Standard gebracht werden müssen. Ganz nebenbei sind natürlich auch die Bestandsobjekte weiter zu betreuen.

Und vergessen Sie nicht: Neben dem Kauf von acht neuen Objekten sowie des Arrondierungskaufs in Höhn erfolgte im Frühjahr 2017 auch die Übernahme von Büdelsdorf und Wittenburg, zu denen die Kaufverträge bereits kurz vor Jahresende 2016 geschlossen worden waren. Insgesamt waren somit elf Objektübernahmen abzuwickeln – fast doppelt so viele wie im Vorjahr – was für unser kleines Team auch organisatorisch ein Kraftakt war. Für die enorme Leistung, die unsere Mitarbeiter dabei bewältigt haben, möchten wir uns an dieser Stelle herzlich bedanken.

Das Wachstum des letzten Jahres wäre ohne Sie, liebe Aktionäre, nicht möglich gewesen. Hierfür bedanken wir uns mit dem Vorschlag, die Dividende von 0,20 auf 0,34 Euro je Aktie deutlich zu erhöhen. Auch würden wir uns freuen, Sie am 13. Juni 2018 in Berlin erneut zahlreich zu unserer Hauptversammlung begrüßen zu dürfen.

Mit freundlichen Grüßen

Berlin, im April 2018



Matthias Schrade  
- Vorstand -



Dr. Carsten Müller  
- Vorstand -

# Bericht des Aufsichtsrats

Die DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG hat das Geschäftsjahr 2017 erfolgreich abgeschlossen. Die in allen Bereichen verbesserten Zahlen und die dadurch ermöglichte erneute deutliche Erhöhung der Dividende zeigen nach Ansicht des Aufsichtsrats, dass die Strategie von DEFAMA aufgeht. Zudem belegen der steigende Aktienkurs und der im Zuge einer Umplatzierung von Aktien erfolgte Einstieg diverser Institutioneller Investoren, 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. Der Aufsichtsratsvorsitzende hat sich darüber hinaus auch vor Ort einen Eindruck von den Aktivitäten verschafft bezüglich des Dokumentenablage-systems, der Organisation und des Rechnungswesens.

Im Geschäftsjahr fanden insgesamt drei 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 der Erwerb verschiedener Fachmarktzentren sowie deren Finanzierung, der Aufbau von Personal und Strukturen für das Property Management, der Wechsel in das Qualitätssegment m:access der Börse München und die Entwicklung des Bestandsportfolios.

Der Jahresabschluss der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG zum 31.12.2017 wurde vom Aufsichtsrat in der Sitzung am 12. April 2018 ausführlich besprochen und geprüft. Es bestanden keine Einwände. Der Jahresabschluss 2017 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 12. April 2018



Peter Schropp

- Vorsitzender des Aufsichtsrats -

# Konzernlagebericht

## I. Grundlagen des Unternehmens

### Geschäftsmodell: kleine Einzelhandelsobjekte in Klein- und Mittelstädten

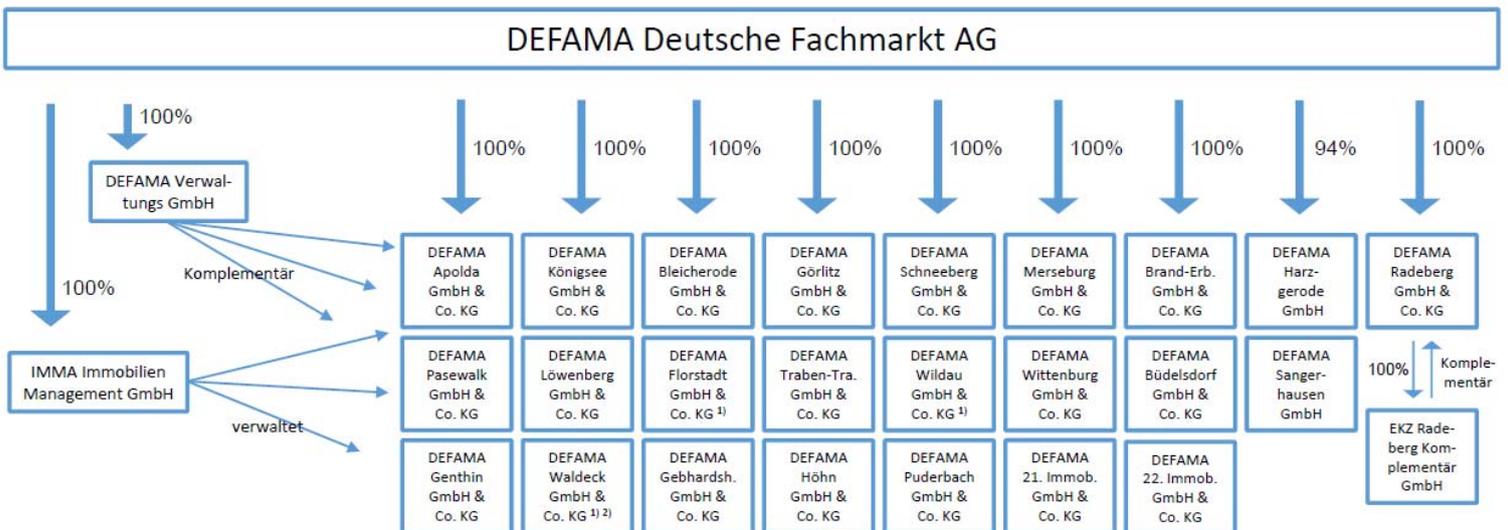
Die DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG kauft und verwaltet Einzelhandelsobjekte in kleinen und mittelgroßen Städten in Nord- und Ostdeutschland. Diese Nische bietet besondere Chancen, weil solche Objekte für institutionelle Investoren zu klein sind. Dadurch ergeben sich Kaufgelegenheiten zu günstigen Preisen. 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, Objekte zu erwerben, ohne einen baldigen Weiterverkauf mit einer schnellen Wertsteigerung einplanen zu müssen. Außerdem ermöglicht es eine langfristig optimierte Bewirtschaftung und den Verzicht auf verkaufsorientierte Maßnahmen, die häufig die Rendite schmälern.

Wichtigste Kaufkriterien sind für uns grundsätzlich 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 mehrjährige Mietvertragslaufzeit 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 bei diesen Finanzierungen im einstelligen Millionenbereich nicht im Fokus stehen. Um die Risiken im DEFAMA-Konzern zu minimieren, erwerben und finanzieren wir jedes Objekt in einer eigenen Tochterfirma. Die Konzernstruktur der DEFAMA stellt sich zum 31.12.2017 wie folgt dar:



<sup>1)</sup> zum Bilanzstichtag noch DEFAMA Elfte/13./17. Immobilien GmbH & Co. KG

<sup>2)</sup> Nutzen-Lasten-Wechsel noch nicht erfolgt

Derzeit halten 22 Objekt-Tochtergesellschaften je eine Immobilie; 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 und Branchenumfeld

Laut Angaben des Statistischen Bundesamtes wuchs die deutsche Wirtschaft 2017 preisbereinigt um 2,2% (2016: 1,9%). Dabei erhöhte sich der private Konsum preisbereinigt um 2,0% und die Konsumausgaben des Staates stiegen um 1,4%. Die Exporte legten um 4,7% zu, auch die Investitionen erhöhten sich um 3,6%. Die Bauinvestitionen stiegen dabei um 2,6% an.

Für den Einzelhandel ist vor allem die Entwicklung des Preisniveaus von Bedeutung. Die Inflationsrate lag 2017 gemäß Zahlen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt bei 1,8% (2016: 0,5%). Die Reallöhne stiegen preisbereinigt um 0,8% an und legten damit das vierte Jahr in Folge zu, wenn auch bedingt durch die erhöhte Inflationsrate weniger stark als in den Jahren zuvor. Die Kaufkraft je Einwohner hat sich damit im Jahr 2017 erneut erhöht.

#### Branchenentwicklung: neues Rekord-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 56,8 Mrd. € um 7% über dem Vorjahresniveau und übertraf sogar den Rekordwert aus 2015. Dies ist laut JLL bemerkenswert angesichts der Angebotsknappheit und der gestiegenen Preise.

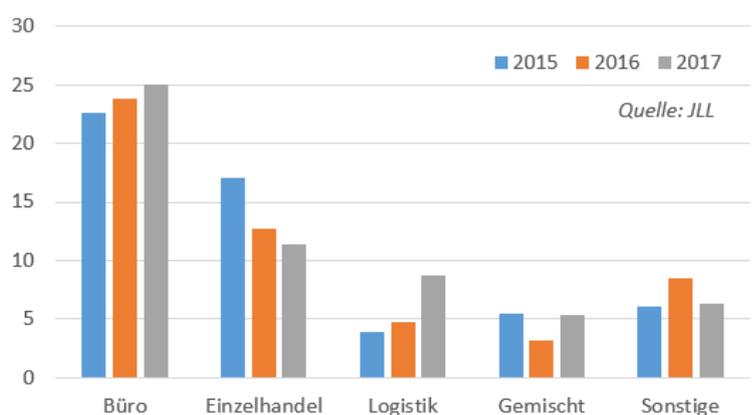
Büroimmobilien hatten mit 44% (2016: 45%) erneut den größten Anteil am Transaktionsvolumen, auf Einzelhandelsimmobilien entfielen 20% (24%). Die stärksten Zuwächse verbuchte das Segment der Logistikimmobilien auf 15% (9%). Am meisten gefragt sind nach wie vor Objekte in den Metropolen. So entfielen mit rund 31 Mrd. € erneut deutlich mehr als die Hälfte auf die „Big 7“-Städte, davon fast die Hälfte allein auf Berlin und Frankfurt.

#### Renditekompression setzt sich weiter fort

Die starke Nachfrage sorgte laut JLL dafür, dass die Anfangsrenditen im Jahresverlauf weiter gesunken sind, während die Mieten weiter stiegen. Dabei war die Renditekompression in praktisch allen Assetklassen zu verzeichnen.

Speziell gut positionierte Fachmarktzentren mit einem signifikanten Anteil an Lebensmittelmietern sind laut JLL nach wie vor bei Investoren sehr gefragt. Daher sank hier die Spitzenrendite noch einmal auf nun 4,6%. Zu beachten ist, dass es für das Segment der kleinen Fachmarkt- und Einkaufszentren in Klein- und Mittelstädten, in dem DEFAMA aktiv ist, unverändert keine marktbreiten Daten gibt. Nach unserer Wahrnehmung kam es in dieser Nische nicht zu größeren Steigerungen bei den Kaufpreiskennzahlen; jedoch sind vereinzelt irrational erhöhte Preisvorstellungen auf Verkäuferseite zu beobachten, die in der Regel aber nicht in erfolgreiche Transaktionen münden.

Insgesamt ging das Transaktionsvolumen im Bereich der Einzelhandelsobjekte nach dem Sprung im Jahr 2015 erneut zurück (siehe Grafik). Innerhalb des Segments Einzelhandel gaben auch die Netto-Anfangsrenditen für einzelne Fachmärkte und für Shopping Center zum Ende des Jahres noch einmal leicht nach. Die Aussichten für 2018 schätzt JLL durchgängig positiv ein und sieht keinerlei Anlass zu der Annahme, dass der immobilienkonjunkturelle Höhenflug in einen Sinkflug übergehen könnte. Daher rechnet JLL für 2018 mit einem Transaktionsvolumen in ähnlicher Größenordnung wie 2017.



## **Geschäftsverlauf**

### **Kontinuierlicher Portfolio-Aufbau im Jahr 2017 fortgesetzt**

Im Geschäftsjahr 2017 konnten wir acht Objekte erwerben; in einem Fall gelang zusätzlich ein Arrondierungskauf. Am 13. April 2017 schlossen wir Kaufverträge für das „Westerwald-Portfolio“, bestehend aus drei Fachmarktzentren in Gebhardshain, Höhn und Puderbach. Am 29. August gelang in Höhn zusätzlich der Erwerb des direkt benachbarten Edeka-Marktes von einem anderen Eigentümer, wodurch das Gesamtareal „Einkaufspark Höhn“ in einer Hand vereinigt werden konnte. Die saldierten Kaufpreise beliefen sich auf insgesamt knapp 7 Mio. €. Die jährlichen Nettomieteträge liegen derzeit bei rund 760 T€. Die Nutzfläche der drei Objekte beträgt insgesamt etwa 7.700 qm.

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

Mit Kaufvertrag vom 23. Mai erwarben wir ein weiteres kleines Fachmarktzentrum, gelegen im hessischen Florstadt, etwa 40 km nördlich von Frankfurt. Hauptmieter sind hier NORMA und KiK. Die jährlichen Nettomieteträge liegen bei rund 100 T€. Die Nutzfläche des Objekts beträgt 1.640 qm. Das Objekt ist Teil eines größeren Areals im Zentrum von Florstadt, in dem sich im unmittelbaren Umfeld auch REWE, Sparkasse, Apotheke sowie weitere Einzelhändler und Dienstleister finden.

Am 18. Juli schlossen wir Kaufverträge über zwei Nahversorgungszentren mit Wohnanteil im südlichen Sachsen-Anhalt. Die Transaktion wurde als sogenannter Share-Deal abgewickelt, wobei DEFAMA jeweils 94% der Objektgesellschaften erwarb. Der Kaufpreis belief sich auf insgesamt 3,75 Mio. €. Die jährlichen Nettomieteträge werden nach Vollvermietung bei rund 420 T€ liegen. Die Nutzfläche beträgt insgesamt gut 7.200 qm, davon knapp ein Drittel Wohnen. Wichtigste Mieter der beiden Objekte in Sangerhausen und Harzgerode sind EDEKA, TEDI und NKD. Daneben sind weitere kleinere Mieter wie Bäcker, Fleischer, Lotto/Zeitschriften und Friseur vertreten. Auch hier finden sich weitere Einzelhändler bzw. Dienstleister jeweils in der direkten Nachbarschaft.

Am 23. August erwarb DEFAMA ein Nahversorgungszentren in Wildau bei Berlin, das direkt gegenüber dem A10-Center liegt. Der Kaufpreis belief sich auf 1,8 Mio. €. Die jährlichen Nettomieteträge liegen aktuell bei knapp 200 T€. Die Nutzfläche des 2007 gebauten Objekts beträgt 1.472 qm. Mieter sind Penny und Getränke Hoffmann. Direkt nebenan liegen weitere Fachmärkte wie Fressnapf, TEDI und KiK.

Am 20. Oktober schloss DEFAMA einen Kaufvertrag über ein Fachmarktzentrum in Waldeck-Sachsenhausen (Hessen). Der Kaufpreis belief sich auf 1,85 Mio. €. Die jährlichen Nettomieteträge liegen bei gut 200 T€. Die Nutzfläche des 2006 gebauten Objekts umfasst rund 2.400 qm. Mieter sind LIDL, KiK, ein Getränkemarkt und der lokale Taxiservice. Im Umkreis von mehr als 10 km gibt es kein anderes Fachmarktzentrum. Der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgte hier erst nach Jahresende.

### **Aufbaukosten für die eigene Objektverwaltung zahlen sich aus**

Neben dem Kauf dieser acht neuen Objekte sowie des Arrondierungskaufs in Höhn erfolgte im Frühjahr 2017 auch die Übernahme von Büdelsdorf und Wittenburg, zu denen die Kaufverträge bereits kurz vor Jahresende 2016 geschlossen worden waren. Insgesamt waren somit elf Objektübernahmen abzuwickeln – fast doppelt so viele wie im Vorjahr. Mit Blick auf dieses starke Wachstum erfolgte seit Anfang 2017 ein massiver Ausbau des Property Managements, wozu auch die Auslagerung aller Objektverwaltungsaktivitäten in eigene Büroräume erforderlich war.

Zwischenzeitlich besteht die IMMA Immobilien Management GmbH, unsere mit der Verwaltung aller Objekte im Konzern betraute 100-Prozent-Tochter, aus einem erfahrenen Team von sechs Mitarbeitern. Die ersten positiven Effekte der Eigenverwaltung sind bereits jetzt sichtbar und werden langfristig maßgeblich zur Wahrung der dauerhaft hohen Ertragskraft unseres Portfolios beitragen.

So arbeiten wir neben dem Zukauf weiterer Objekte auch intensiv an der Wertsteigerung im Bestand. Dazu konnten wir zum einen zahlreiche vorzeitige Vertragsverlängerungen mit Mietern erreichen, insbesondere bei mittelgroßen Mietverträgen. Des Weiteren gelang uns die Steigerung der Erträge in etlichen Objekten – teils durch die erfolgreiche Vermietung von Leerflächen und Erschließung von Zusatzerträgen, teils infolge durchgeführter Mieterhöhungen. Dies schlug sich in höheren Gutachterbewertungen zum Stichtag entsprechend nieder.

### **Modernisierung an mehreren Standorten vorangetrieben**

Wir wollen die erworbenen Objekte langfristig halten und planen daher langfristig. Von Zeit zu Zeit sind insbesondere bei Objekten älteren Baujahres entsprechend Modernisierungen nötig, um bestehende Mieter zu halten oder neue attraktive Mieter zu gewinnen. Vor allem im Bereich der Lebensmittelketten ändern sich die Anforderungen permanent. Aktuell geht hier beispielsweise der Trend hin zu neuen Konzepten, für die größere Verkaufsflächen benötigt werden.

Daher wurden im Jahr 2017 die Grundlagen für Modernisierungen gelegt. Insbesondere das Objekt in Radeberg bietet großes Potenzial, dieses neu aufzustellen. Da die Projektumsetzung speziell in der Bauphase große personelle Ressourcen erfordert und ein solcher Komplett-Umbau für DEFAMA kein Routinevorgang ist, haben wir uns entschieden, das Objekt in ein Joint-Venture einzubringen. Hierzu wurde ein Letter of Intent (LOI) mit der Berliner HD Gruppe geschlossen, der 2018 umgesetzt werden soll. Mit der HD Gruppe gewinnen wir einen starken Partner, der als erfahrener Projektentwickler sein Know-how für den geplanten Umbau des EKZ Radeberg einbringen wird.

In intensiven Gesprächen für eine vom Hauptmieter ALDI gewünschte Neuaufstellung befinden wir uns auch in Löwenberg. Angedacht ist hier der Abriss des bestehenden Gebäudes und ein Neubau im modernen ALDI-Stil. Auch an weiteren Standorten prüfen wir Erweiterungs- und Modernisierungsoptionen. Die komplexen Anforderungen seitens der Mieter sowie des Baurechts und natürlich auch die Frage der Wirtschaftlichkeit führen jedoch meist zu langen Projektlaufzeiten.

### **Positiv- und Negativeffekte aus besonderen Vorkommnissen heben sich weitgehend auf**

Abseits des laufenden operativen Tagesgeschäfts gab es nur wenige erwähnenswerte Ereignisse. Per Saldo glichen sich deren Auswirkungen wirtschaftlich weitgehend aus. Auch einzeln betrachtet waren die Effekte von nachrangiger Bedeutung, wir möchten die Themen hier aber dennoch erläutern. Aus Rücksicht auf die betroffenen Mieter, Dienstleister und Geschäftspartner geschieht dies anonymisiert.

Belastend wirkte sich im vierten Quartal 2017 ein massiver Wasser- und darauf folgender Schimmelschaden in den Nebenräumen eines Mieters aus. Ursächlich dafür war eine unsachgemäße Dachabdichtung, wofür wir den zuständigen Dachdeckerbetrieb in Regress nehmen. Die Sanierungskosten beliefen sich auf einen hohen fünfstelligen Betrag und sind in den Zahlen des abgelaufenen Jahres enthalten. Aufgrund der üblichen Ungewissheit, in welchem Umfang diese beim Verursacher beigetrieben werden können, haben wir aus kaufmännischer Vorsicht keine entsprechende Forderung aktiviert.

Positive Sondereffekte konnten wir durch die Vereinnahmung abgeschriebener Forderungen gegen Mieter erzielen, wobei diese teilweise von Voreigentümern übernommen worden waren. Umgekehrt haben wir Einzelwertberichtigungen auf neu entstandene Mietrückstände vorgenommen, sofern diese bis zum Zeitpunkt der Bilanzfeststellung noch offen waren und wir die Einbringbarkeit als zweifelhaft einschätzten. Insgesamt lässt sich jedoch feststellen, dass unsere Mieter zum weit überwiegenden Teil äußerst verlässliche und pünktliche Zahler sind.

Einen fünfstelligen Einmalertrag konnten wir ferner durch eine Aufwandsentschädigung einer Bank im Zuge einer Zwangsversteigerung generieren. Wir hatten hier eine Ausbietungsvereinbarung abgeschlossen, waren aber bei der Versteigerung deutlich überboten worden. Wir hatten das Projekt mehrere Jahre lang intensiv verfolgt; der entsprechende Aufwand war in den Vorjahreskosten enthalten.

## Portfolio

Per Ende 2017 umfasste unser Immobilien-Portfolio insgesamt 22 Standorte mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt 85.443 qm. Die annualisierte Jahresnettokaltmiete beläuft sich auf 6,4 Mio. €, der Vermietungsstand lag bei 97,3% und die gewichtete Restlaufzeit aller Mietverträge (WALT) betrug zum Jahresende gut 3,7 Jahre.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Lage aller 22 Standorte. Die in 2017 erworbenen Objekte sind mit Foto und den wesentlichen Eckdaten dargestellt.



## Breit diversifizierte Mieterstruktur

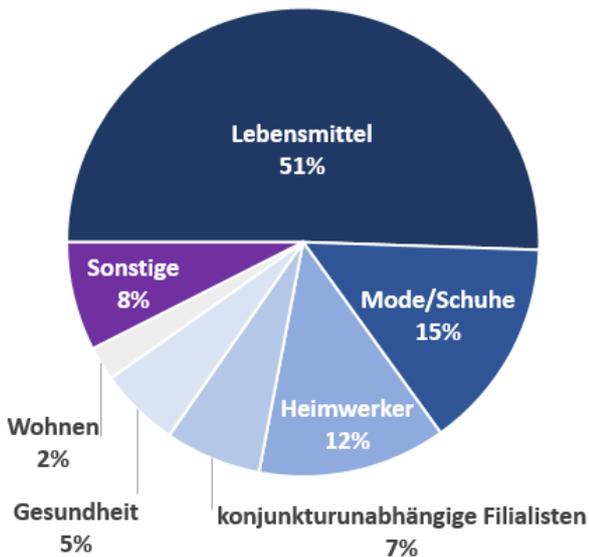
Beim Portfolio-Aufbau achtet DEFAMA darauf, dass keine Klumpenrisiken entstehen. Aufgrund der hohen Konzentration der großen Einzelhandels-Filialisten stellt dies eine permanente Herausforderung dar. Derzeit entfallen auf die zehn größten Mieter rund 63% der Gesamtmietträge von DEFAMA, wobei diese sich in etlichen Fällen auf mehrere im Konzern eigenständige Vertriebslinien verteilt.

Zugleich verfügen wir mit etlichen Mietern zwischenzeitlich über Verträge an mehreren Standorten. Dies reduziert die Abhängigkeit von einzelnen Mietverträgen und ermöglicht uns eine immer genauere Kenntnis der speziellen Mieterwünsche und -arbeitsweise. Dies führt zu einer stetig intensivierten Zusammenarbeit, von der letztlich beide Partner profitieren.

## Branchenmix mit geringer Konjunkturabhängigkeit

Ankermieter der meisten Objekte im DEFAMA-Portfolio sind ein oder mehrere Lebensmittelmärkte. Auf diese entfällt entsprechend rund die Hälfte der gesamten Mieterträge im Konzern. Als zweitgrößte Branche ist das Segment Mode/Schuhe mit rund 15% vertreten, wobei sich hier nahezu ausschließlich Discount- und Preiseinstiegsmarken wie bon prix, Deichmann, KiK, K+K Schuhe und Takko finden. Die große Zahl an durchgeführten Mietvertragsverlängerungen in diesem Bereich zeigt, dass unsere Mieter offenbar keine Belastungen aus dem Online-Geschäft fürchten.

Größte Mieter	Anteil
REWE/Penny/Sky   	13,0 %
EDEKA/Netto  	9,7 %
toom Baumarkt 	9,0 %
NORMA 	7,2 %
Tengelmann-Gruppe  	4,7 %
Aldi Nord 	4,5 %
LIDL 	4,4 %
Dän. Bettenlager 	4,0 %
TAKKO 	3,1 %
Hammer 	3,0 %



Weitere große Mietersegmente sind mit einem Anteil von 12% der Heimwerker-Bereich, zu dem vor allem die Baumärkte zählen, sowie andere konjunkturunabhängige Filialisten mit 7%. Hierunter fallen vor allem Mieter wie Dänisches Bettenlager und TEDi. Diese profitieren in Konjunkturkrisen erfahrungsgemäß vom Rückzug der Kunden in die eigenen vier Wände, dem sogenannten „Cocooning“.

Insgesamt weist DEFAMA damit einen ausgewogenen Mieter-B Branchenmix auf, der zugleich weitgehend konjunkturresistent ist. Mit dem Schwerpunkt auf Produkte des täglichen Bedarfs ist eine hohe Kundenfrequenz in unseren Fachmarktzentren gesichert, von der auch kleinere Mieter – etwa aus dem Dienstleistungs-Sektor – an den jeweiligen Standorten profitieren. Die Zufriedenheit unserer Mieter spiegelt sich in einer geringen Fluktuation und oftmals jahrzehntelangen Mietverhältnissen wider.

### III. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

#### Ertragslage: Profitables Wachstum setzt sich weiter fort

Im Geschäftsjahr 2017 erzielte DEFAMA Umsatzerlöse von 5,8 Mio. € aus Mieterträgen und Nebenkostenzahlungen. Hinzu kamen 121 T€ an sonstigen betrieblichen Erträgen aus Aufwandsentschädigungen und Versicherungsleistungen. Zu erwartende Nachzahlungen aus der Nebenkostenabrechnung 2017 wurden wie schon in den Vorjahren nicht aktiviert, da deren Höhe und Einbringbarkeit noch nicht abschätzbar sind.

Auf der Kostenseite fielen Personalkosten einschließlich der Vorstandsbezüge in Höhe von 470 T€ und sonstige betriebliche Aufwendungen von insgesamt 1.591 T€ an. Größter Posten hierin waren Aufwendungen für die Bestandsimmobilien (1.244 T€), gefolgt von Kosten für Buchführung/Jahresabschluss (119 T€), Bürokosten (64 T€), Grundschuldeintragungen (62 T€), Rechts-/Beratungskosten (49 T€) sowie für Börsenlisting, Segmentwechsel und IR/PR (44 T€).

#### Konzern-GuV 2017 der DEFAMA

Umsatzerlöse	5.827.932 €
Sonstige betriebliche Erträge	120.981 €
Personalaufwand	- 469.883 €
sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.590.965 €
operatives Ergebnis (EBITDA)	3.888.065 €
Abschreibungen	- 1.219.261 €
Erg. vor Zinsen und Steuern (EBIT)	2.668.804 €
Finanzergebnis	- 896.271 €
Ergebnis d. gewöohnl. Gesch.	1.772.533 €
Steuern	- 410.972 €
Konzernüberschuss	1.361.561 €

Daraus ergibt sich ein operatives Ergebnis (EBITDA) von 3,89 Mio. €. Unter Berücksichtigung der planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 1,22 Mio. € stellt sich das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) auf 2,67 Mio. €. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) beläuft sich auf 1,77 Mio. €, was nach Abzug von Ertrag- und sonstigen Steuern zu einem Konzernüberschuss von 1,36 Mio. € führt. Dies entspricht einem Gewinn von 0,38 € je Aktie. Zu beachten ist, dass die neu gekauften Objekte erst ab ihrer Akquisition Erträge beisteuern, so dass für 2018 ein weiterer 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 52,2 Mio. €, die zum allergrößten Teil auf den Immobilienbestand entfallen. Zweitgrößte Position sind liquide Mittel in Höhe von 2,5 Mio. €, wobei dies auch 461 T€ an Guthaben beinhaltet, die im Zusammenhang mit Bankdarlehen verpfändet sind. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 223 T€ betreffen größtenteils Mietforderungen, auf die teilweise Einzelwertberichtigungen vorgenommen wurden, sowie bis zum Bilanzstichtag noch nicht vom Vorbesitzer weitergeleitete Mieten aus im Jahr 2017 abgeschlossenen Transaktionen.

Auf der Passivseite der Bilanz findet sich das Eigenkapital mit 11,4 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 43,1 Mio. €, betreffend die langfristige Finanzierung des Immobilienbestands. Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen größtenteils Umsatzsteuern.

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

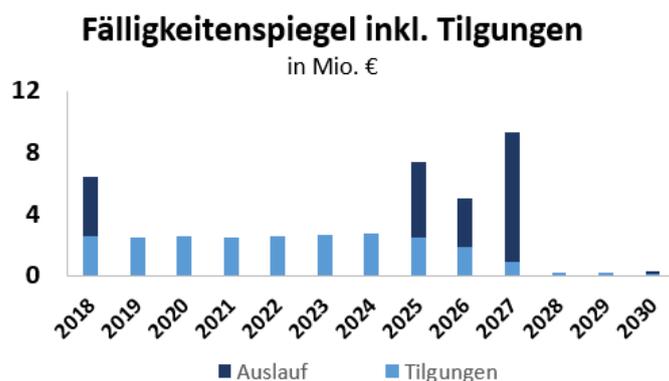
#### Konzern-Bilanz der DEFAMA per 31.12.2017 (wesentliche Positionen)

AKTIVA	2017	PASSIVA	2017
Sachanlagen	52.238.708 €	Eigenkapital	11.383.433 €
Forderungen aus Lief. u. Leist.	222.902 €	Rückstellungen	580.809 €
Sonstige Verm.gegenstände	270.954 €	Verbindl. aus Lief. u. Leistungen	187.857 €
Liquide Mittel und Wertpapiere	2.490.520 €	Verbindl. ggü. Kreditinstituten	43.068.584 €
Rechnungsabgrenzungsposten	188.452 €	Sonstige Verbindlichkeiten	190.854 €
<b>Summe Aktiva</b>	<b>55.411.536 €</b>	<b>Summe Passiva</b>	<b>55.411.536 €</b>

## Solide Finanzierungsstruktur

Bei Objektkäufen streben wir grundsätzlich eine langfristige Fremdfinanzierung von mindestens drei Vierteln 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 10-jährige Zinsbindung. Entsprechend weist unser in der Grafik rechts dargestellter Fälligkeitspiegel für die nächsten Jahre ausschließlich reguläre Tilgungen aus. Da DEFAMA grundsätzlich Annuitätendarlehen abschließt, stellen auch die „Ausläufe“ ab 2025 keine klassische Endfälligkeit und entsprechenden Refinanzierungsbedarf dar, sondern bilden lediglich das Ende der Zinsbindungen ab. Es ist davon auszugehen, dass die Darlehen in der Folgezeit regulär kontinuierlich weitergetilgt werden.



Einzige Ausnahme ist die bewusst kurzfristige Finanzierung des EKZ Radeberg – entsprechend dem dunkelblauen Balkenstück für 2018 – im Zusammenhang mit dem geplanten Umbau und einer damit verbunden abzuschließenden Projektfinanzierung, welche voraussichtlich im Laufe des ersten Halbjahres 2018 vollzogen wird.

Bei der Finanzierung arbeitet DEFAMA vorzugsweise mit lokalen bzw. regionalen Banken und Sparkassen zusammen, die eine hohe Standort-Expertise mitbringen. Zugleich achten wir auch auf der Finanzierungsseite darauf, dass keine Abhängigkeit von einzelnen Partnern entsteht.

Anzahl Finanzierungspartner	15
Bankverbindlichkeiten	43,0 Mio. €
Ø Zinssatz	2,44%
Ø Anfangstilgung	5,41%
Ø Restlaufzeit / Zinsbindung	8,0 Jahre

Zum Bilanzstichtag bestanden mit 15 Banken insgesamt 24 Darlehensverträge mit einem Gesamtvolumen von 45 Mio. €, von denen rund 1,7 Mio. € noch nicht an DEFAMA ausgezahlt waren. Mit dem weiteren Portfolio-Wachstum wird die Anzahl der Finanzierungspartner weiter steigen.

## Funds From Operations (FFO) auf 2,6 Mio. € gesteigert

Der Cashflow aus der Geschäftstätigkeit belief sich 2017 auf 1.357 (2016: 1.650) T€. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug minus 22,0 (-17,9) Mio. €. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit lag bei 21,6 (14,0) Mio. € und resultierte aus aufgenommenen Bankdarlehen abzüglich planmäßiger Tilgungen und der gezahlten Dividende. Der Finanzmittelfonds war am Ende der Periode mit 2,5 (1,5) Mio. € komfortabel.

Als weiteren wichtigen finanziellen Leistungsindikator 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 außerordentliche Erträge/Aufwendungen sowie Abschreibungen auf Sachanlagen.

Der FFO belief sich im Geschäftsjahr 2017 somit auf 2,58 (2016: 1,58) Mio. € bzw. 0,73 (0,54) € je Aktie. Dabei hatte sich die zugrundeliegende Aktienzahl von 2,921 auf 3,547 Millionen Stück erhöht. Zu beachten ist ferner analog zur Gewinn- und Verlustrechnung, dass etliche Objekte nur zeitanteilig Erträge beisteuerten. Auf Basis des bestehenden Immobilien-Portfolios ist ein weiterer Anstieg des FFO im Jahr 2018 daher vorprogrammiert.

## NAV je Aktie erhöht sich um 53%

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 Februar und März 2018 entsprechende Gutachten abgefasst. Zum 31.12.2017 belief sich der Marktwert unseres Immobilien-Portfolios auf 72,82 Mio. €. Eine Übersicht der Einzelobjekte ist auf Seite 28 dieses Geschäftsberichts dargestellt.

Unter Berücksichtigung der übrigen Aktiva sowie der bestehenden Verbindlichkeiten belief sich der NAV der DEFAMA-Aktie somit per 31.12.2017 auf 7,60 €. Einschließlich der im Juni 2017 ausgeschütteten Dividende von 0,20 € je Aktie entspricht dies einer Steigerung um 53% gegenüber dem Wert von 5,10 € je Aktie zum Jahresende 2016.

## Aktie

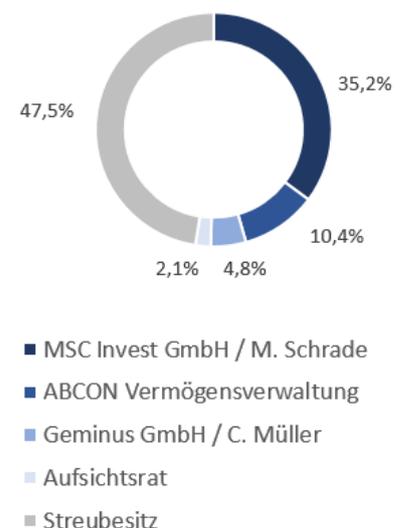
### Streubesitz durch Umplatzierung ausgeweitet

Im Jahr 2017 fanden keine Kapitalmaßnahmen statt. Das Grundkapital der DEFAMA liegt damit unverändert bei 3.547.000 € und ist in ebenso viele Aktien eingeteilt. Es besteht ein Genehmigtes Kapital von 1.378.000 €, befristet bis zum 31.05.2021.

Im Zuge einer Umplatzierung aus dem Bestand des Managements hat sich die Aktionärsstruktur der DEFAMA im Herbst 2017 zu Gunsten eines höheren Streubesitzes verändert. Insgesamt wurden 329.000 Aktien an institutionelle Investoren im In- und Ausland umplatziert. Dies entspricht einem Anteil von gut 9% des Grundkapitals der DEFAMA. Der Verkaufspreis je Aktie betrug 11,10 €. Begleitet wurde die Umplatzierung von M.M. Warburg & CO.

Größter Einzelaktionär mit einem Anteil von aktuell 35,2% ist auch nach der Umplatzierung die MSC Invest GmbH, die dem Vorstandsmitglied Matthias Schrade zuzurechnen ist. Weitere große Anteilseigner sind WFO Vermögensverwaltung (10,4%) sowie Dr. Carsten Müller und seine Geminus GmbH (4,8%). Die Mitglieder des Aufsichtsrats halten insgesamt 2% der Anteile an DEFAMA. Gut 48% der Aktien befindet sich im Streubesitz. Zu den größten uns bekannten Investoren innerhalb des Streubesitzes zählen die Share Value Stiftung sowie der Ennismore European Smaller Companies Fund.

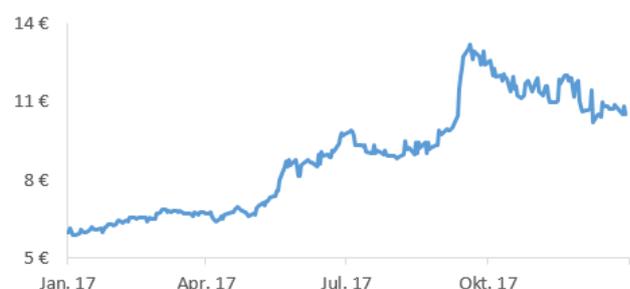
Aktionärsstruktur



### Kursanstieg um 75%

Die DEFAMA-Aktie beendete das Jahr 2017 auf XETRA mit einem Schlusskurs von 10,68 € und an der Börse München mit 10,51 €. Damit konnte der Kurs gegenüber dem Endstand 2016 von 6,00 € in einem freundlichen Börsenumfeld um 75% zulegen. Börsentäglich wurden im Schnitt 2.906 Aktien gehandelt. Wir freuen uns über die positive Kursentwicklung und arbeiten daran, den Wert der DEFAMA-Aktie weiter zu steigern.

Kursentwicklung im Geschäftsjahr 2017



## **Dividendenerhöhung um 70% vorgeschlagen**

Als Immobilien-Bestandshalter ist für DEFAMA eine aktionärsfreundliche Dividendenpolitik selbstverständlich. Für das Geschäftsjahr 2017 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung eine Erhöhung der Dividende von 20 auf 34 Cent je Aktie vor. Dies entspricht einer Ausschüttung von rund 89% des Konzerngewinns. Auf Basis des Jahresschlusskurses ergibt sich daraus ein eine Dividendenrendite von 3,2%.

Auch künftig werden wir unsere Aktionäre bei entsprechendem Unternehmenserfolg über ähnlich hohe Ausschüttungsquoten beteiligen. Zugleich legen wir großen Wert auf die Nachhaltigkeit und Kontinuität der Dividende. Daher werden wir stets darauf achten, dass Dividendenzahlungen aus dem Ergebnis des operativen Geschäfts erfolgen und nicht aus Buchgewinnen oder Einmaleffekten gespeist werden.

## **Wechsel ins Qualitätssegment m:access und Zweitnotiz in Frankfurt**

Die Aktie der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG wird seit dem 13. Juli 2016 im Freiverkehr der Börse München gehandelt. Am 14. Dezember 2017 wurde DEFAMA in das Qualitätssegment m:access der Börse München aufgenommen. Die Folgepflichten für den m:access hatte DEFAMA schon zuvor erfüllt. Unter anderem legt DEFAMA einen Geschäftsbericht mit geprüftem Konzernabschluss vor, veröffentlicht Quartalsberichte, Unternehmensnachrichten sowie einen Finanzkalender und nimmt jährlich an mehreren Analystenkonferenzen teil.

Durch das Listing im m:access wurde ab dem 18. Dezember 2017 auch die Aufnahme einer Zweitnotiz im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse und damit die Einbeziehung in den XETRA-Handel möglich. Zwischenzeitlich haben auch weitere Regionalbörsen ein Listing aufgenommen. Zudem ist eine Einbeziehung in den außerbörslichen Handel eines Maklerhauses erfolgt.

## **Coverage durch zwei namhafte Researchhäuser**

Derzeit beobachten Analysten von SRC Research und vom Bankhaus M. M. Warburg die DEFAMA und publizieren regelmäßig Research-Berichte. Diese sind auf der DEFAMA-Internetseite abrufbar, wobei das Research von M.M. Warburg auch in englischer Sprache verfügbar ist.

SRC Research stufte die DEFAMA-Aktie zuletzt im Februar 2018 mit „Halten“ ein und nannte ein Kursziel von 11,50 €. M.M. Warburg kam im März 2018 ebenfalls zu dem Anlage-Urteil „Halten“ und ermittelte ein Kursziel von 12 €.

## **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. Anfragen von Aktionären und Interessenten beantworten wir stets so schnell wie möglich. Unsere Investor-Relations-Aktivitäten werden wir auch künftig auf hohem Niveau fortsetzen.

## **IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht**

### **Chancen**

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.

### **Risiken**

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, hält DEFAMA engen Kontakt zu 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 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 derzeit nur aus zwei Vorständen und sieben 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 und erhält turnusmäßig interne Risikoberichte zum Bestandsportfolio. Mittelfristig wird sich das Schlüsselpersonenrisiko durch die Ausweitung des Mitarbeiterstamms verringern.

### **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.

## Ausblick

Dank der gut gefüllten Objekt-Pipeline ist DEFAMA bestens aufgestellt, das bestehende hochrentable Portfolio im laufenden Jahr erheblich weiter auszubauen. Mit dem Erwerb eines Objekts in Hamm gelang uns Anfang April 2018 ein erster Zukauf, wodurch die annualisierten Nettokaltmieten unseres Portfolios auf 6,7 Mio. € stiegen. 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 zeitanteilig 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. Sofern uns zeitnah weitere Immobilienkäufe gelingen, wird sich der Umsatz im laufenden Jahr noch stärker erhöhen. Zugleich behalten wir unsere schlanke Kostenstruktur weiterhin bei und gehen daher davon aus, die Ergebniskennzahlen ebenfalls deutlich verbessern zu können.

Für das Jahr 2018 haben wir uns folgende Ziele gesteckt:

- weiterer Ausbau des Immobilien-Portfolios
- deutliche Steigerung des NAV pro Aktie
- Jahresüberschuss von 1,75 Mio. €
- Funds From Operations (FFO) von 3,2 Mio. €
- weitere Dividendenerhöhung

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.



# Konzernabschluss 2017

## Konzernbilanz

per 31.12.2017 (alle Angaben in €)

<b>AKTIVA</b>		<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>	[4.1.]		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen		6.869	8.661
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke		4.820.015	2.385.543
2. Bauten		47.135.984	29.027.683
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		34.879	29.515
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		240.961	51.717
		<b>52.238.708</b>	<b>31.503.119</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>	[4.2.]		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		222.902	116.891
2. sonstige Vermögensgegenstände		270.954	113.107
II. Liquide Mittel und Wertpapiere			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		2.490.520	1.461.162
		<b>2.984.376</b>	<b>1.691.160</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	[4.3.]	<b>188.452</b>	<b>54.304</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>55.411.536</b>	<b>33.248.583</b>

<b>PASSIVA</b>		<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>A. Eigenkapital</b>	[4.4.]		
I. Gezeichnetes Kapital		3.547.000	3.547.000
II. Kapitalrücklage		6.149.611	6.149.611
III. Bilanzgewinn		1.589.799	939.603
IV. Minderheitenanteile		97.023	0
		<b>11.383.433</b>	<b>10.636.214</b>
<b>B. Rückstellungen</b>	[4.5.]		
1. Steuerrückstellungen		402.415	121.950
2. sonstige Rückstellungen		178.394	98.391
		<b>580.809</b>	<b>220.341</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>	[4.6.]		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		187.856	75.049
2. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten		43.068.584	20.826.894
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 2.514 € (Vorjahr 0 €)		190.854	1.490.085
- davon aus Steuern 151.175 € (Vorjahr 80.027 €)			
		<b>43.447.294</b>	<b>22.392.028</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>55.411.536</b>	<b>33.248.583</b>

## Konzern-GuV

für den Zeitraum vom 01.01.2017 bis 31.12.2017 (alle Angaben in €)

		<b>2017</b>	<b>2016</b>
Umsatzerlöse	[5.1.]	5.827.932	3.437.996
a) Kaltmieten		5.102.501	3.038.816
b) Nebenkosten bzw. Betriebskostenvorauszahlungen		720.353	386.956
c) Sonstige Erträge		5.078	12.224
Sonstige betriebliche Erträge	[5.2.]	120.981	106.015
Personalaufwand	[5.3.]	469.883	204.477
Sonstige betriebliche Aufwendungen	[5.4.]	1.590.965	980.082
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern u. Abschreibungen (EBITDA)</b>		<b>3.888.065</b>	<b>2.359.452</b>
Abschreibungen	[5.5.]	1.219.261	692.511
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>2.668.804</b>	<b>1.666.941</b>
Finanzergebnis	[5.6.]	- 896.271	- 559.120
a) vereinnahmte Zinsen und ähnliche Erträge		480	138
b) gezahlte Zinsen und ähnliche Aufwendungen		896.751	559.258
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>1.772.533</b>	<b>1.107.822</b>
Steuern	[5.7.]	410.972	218.344
a) Steuern vom Einkommen und Ertrag		279.891	162.233
b) Sonstige Steuern		131.081	56.111
<b>Konzernergebnis</b>		<b>1.361.561</b>	<b>889.478</b>

### Vom Konzernergebnis entfallen auf

Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	1.966	0
Anteilseigner der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG	1.359.596	889.478

### Ergebnis je Aktie

Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,38	0,30
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,38	0,30

## Kapitalflussrechnung

für den Zeitraum vom 01.01.2017 bis 31.12.2017 (alle Angaben in €)

	2017	2016
Konzernüberschuss	1.361.561	889.478
Abschreibungen(+)/Zuschreibungen(-) auf das Anlagevermögen	1.219.261	692.511
Zunahme(+)/Abnahme(-) der Rückstellungen	360.468	137.232
Zunahme(-)/Abnahme(+) der Vorräte, der Forderungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Investierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 398.006	- 170.113
Zunahme(+)/Abnahme(-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Investierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 1.186.424	99.720
<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.356.860</b>	<b>1.648.828</b>
Auszahlungen(-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	- 8.960
Auszahlungen(-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 21.954.849	- 17.909.480
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>- 21.954.850</b>	<b>- 17.918.440</b>
Einzahlungen(+) aus Eigenkapitalzufuhren	95.058	4.253.019
- Auszahlungen an Unternehmenseigner	- 709.400	- 222.500
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	24.085.000	10.586.664
- Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	- 1.843.310	- 597.976
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>21.627.348</b>	<b>14.019.207</b>
<b>Veränderungen des Finanzmittelfonds (= Summe der Cashflows)</b>	<b>1.029.358</b>	<b>- 2.250.405</b>
<b>Finanzmittelfonds am Anfang der Periode</b>	<b>1.461.162</b>	<b>3.711.567</b>
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>2.490.520</b>	<b>1.461.162</b>

# Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2017

## 1. Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss und Konzernabschlussstichtag

Der Konzernabschluss der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG für den Zeitraum vom 1.1. bis 31.12. 2017 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 31.12.2017.

## 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 (alle Angaben in €):

<b>Firma, Sitz</b>	<b>Eigenkapital per 31.12.2017</b>	<b>Ergebnis des Geschäftsjahres 2017</b>
DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG, Berlin	11.280.856	1.392.003
DEFAMA Verwaltungs GmbH, Berlin	58.392	19.428
IMMA Immobilien Management GmbH, Berlin	- 22.802	- 71.800
DEFAMA Apolda GmbH & Co. KG, Berlin	100	113.332
DEFAMA Königsee GmbH & Co. KG, Berlin	100	84.924
DEFAMA Bleicherode GmbH & Co. KG, Berlin	100	143.715
DEFAMA Radeberg GmbH & Co. KG, Berlin	100	369.072
DEFAMA Görlitz GmbH & Co. KG, Berlin	100	145.829
DEFAMA Schneeberg GmbH & Co. KG, Berlin	100	112.649
DEFAMA Merseburg GmbH & Co. KG, Berlin	100	71.842
DEFAMA Brand-Erbisdorf GmbH & Co. KG, Berlin	100	84.965
DEFAMA Pasewalk GmbH & Co. KG, Berlin	100	207.556
DEFAMA Löwenberg GmbH & Co. KG, Berlin	100	123.982
DEFAMA Florstadt GmbH & Co. KG, Berlin	100	13.997
DEFAMA Traben-Trarbach GmbH & Co. KG, Berlin	100	85.687
DEFAMA Wildau GmbH & Co. KG, Berlin	100	7.512
DEFAMA Wittenburg GmbH & Co. KG, Berlin	100	168.685
DEFAMA Büdelsdorf GmbH & Co. KG, Berlin	100	234.068
DEFAMA Genthin GmbH & Co. KG, Berlin	100	47.774
DEFAMA Waldeck GmbH & Co. KG, Berlin	100	- 6.417
DEFAMA Gebhardshain GmbH & Co. KG, Berlin	100	28.189
DEFAMA Höhn GmbH & Co. KG, Berlin	100	73.048
DEFAMA Puderbach GmbH & Co. KG, Berlin	100	28.710
DEFAMA 21. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin	100	- 591
DEFAMA 22. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin	100	- 591
DEFAMA Sangerhausen GmbH, Berlin	147.757	46.170
DEFAMA Harzgerode GmbH, Berlin	172.652	36.591
EKZ Radeberg Komplementär GmbH, Berlin	24.235	- 766

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

### 2.2. Veränderungen des Konsolidierungskreises im Geschäftsjahr 2017

Im Geschäftsjahr 2017 wurden die folgenden im Berichtsjahr neu gegründeten bzw. übernommenen Gesellschaften erstmals in den Konsolidierungskreis einbezogen (alle Angaben in €):

<b>Firma, Sitz</b>	<b>Eigenkapital per 31.12.2017</b>	<b>Ergebnis des Geschäftsjahres 2017</b>
DEFAMA Gebhardshain GmbH & Co. KG, Berlin	100	28.189
DEFAMA Höhn GmbH & Co. KG, Berlin	100	73.048
DEFAMA Puderbach GmbH & Co. KG, Berlin	100	28.710
DEFAMA 21. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin	100	- 591
DEFAMA 22. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin	100	- 591
DEFAMA Sangerhausen GmbH, Berlin	147.757	46.170
DEFAMA Harzgerode GmbH, Berlin	172.652	36.591
EKZ Radeberg Komplementär GmbH, Berlin	24.235	- 766

### **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 2017 erstmals in den Konsolidierungskreis einbezogenen Unternehmen, ausgenommen die DEFAMA Sangerhausen GmbH und die DEFAMA Harzgerode GmbH, wurden im Berichtsjahr neu gegründet. Die Beteiligung erfolgte jeweils zum Nennwert des Stammkapitals. Die DEFAMA Sangerhausen GmbH und die DEFAMA Harzgerode GmbH wurden zu je 94% erworben. Die Beteiligungen erfolgten auf Basis einer Bewertung der gehaltenen Immobilien.

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 € (netto) 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.

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 4.820.015 € und „Bauten“ in Höhe von 47.135.984 € sind alle Bestandsimmobilien im Konzern enthalten.

Die Position „Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau“ in Höhe von 240.961 € betrifft im Wesentlichen bereits entstandene Planungskosten für den geplanten Umbau in Radeberg und schon erfolgte Zahlungen für den Erwerb der Immobilie in Waldeck.

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 31.12.2017 beliefen sich auf insgesamt 72.820.000 €. Bei keiner Immobilie wird der aktuelle Bilanzansatz vom ermittelten Verkehrswert unterschritten.

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

Standort	Baujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Bodenwert in € pro m <sup>2</sup>	Bodenwert in € gesamt	Mietfläche in m <sup>2</sup>	Vermietungsstand	IST-Miete in € p.a.
Apolda	2008	11.119	40	444.760	2.817	100%	274.372
Bleicherode	1993	10.883	30	326.490	3.942	92%	362.512
Brand-Erbisdorf	1992	9.070	28	253.960	2.394	100%	251.764
Büdelsdorf	1991	10.309	120	1.237.080	5.426	93%	439.462
Florstadt	2008	3.484	120	418.080	1.660	97%	99.891
Gebhardshain	1993	13.128	65	853.320	1.776	100%	172.498
Genthin	1991	7.187	20	143.740	2.486	100%	175.557
Görlitz	1998	11.203	35	392.105	3.917	100%	323.520
Harzgerode	1997	10.945	30	328.350	4.701	92%	246.933
Höhn	1994	9.532	23	219.236	3.719	96%	397.310
Königsee	2010	8.623	14	120.722	2.394	100%	207.316
Löwenberg	2003	10.550	35	369.250	3.098	94%	198.070
Merseburg	2007	8.738	25	218.450	1.567	93%	143.553
Pasewalk	1991	32.187	11	354.057	13.335	100%	700.909
Puderbach	1993	5.544	15	83.160	2.215	100%	209.387
Radeberg	1994	37.203	60	2.233.800	13.630	96%	761.794
Sangerhausen	1995	2.738	25	68.450	2.533	97%	128.592
Schneeberg	2007	7.355	34	250.070	2.476	100%	269.326
Traben-Trarbach	2009	8.179	60	490.740	2.738	95%	202.738
Waldeck <sup>1)</sup>	2006	9.730	40	389.200	2.379	100%	194.854
Wildau	2007	6.000	50	300.000	1.472	100%	196.022
Wittenburg	1992	16.221	20	324.420	4.768	100%	445.544
<b>insgesamt:</b>		<b>249.955</b>		<b>9.819.440</b>	<b>85.443</b>	<b>97%</b>	<b>6.401.925</b>

<sup>1)</sup> Nutzen-/Lasten-Wechsel per 31.12.2017 noch nicht erfolgt

#### 4.2. Umlaufvermögen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 222.902 € 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 270.954 € enthalten im Wesentlichen Umsatzsteuerforderungen.

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

#### 4.3. Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 188.452 € betreffen insbesondere über die Vertragslaufzeit aufzulösende Darlehensabschlussgebühren und periodengerecht abzugrenzende Teilbeträge von im Voraus zu zahlenden Dienstleistungsverträgen.

#### 4.4. Eigenkapital

Zum Bilanzstichtag beläuft sich das Grundkapital der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG 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. Im Berichtsjahr gab es keine Kapitalmaßnahmen. Bei zwei zu je 94% erworbenen Gesellschaften bestehen Anteile von Minderheitengesellschaftern, deren Zugang zum Konzerneigenkapital als Kapitalerhöhung erfasst ist.

Es besteht ein Genehmigtes Kapital 2016/I zur Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien von 1.378.000 €, befristet bis zum 31.05.2021. Der Vorstand ist ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen auszuschließen.

#### **Eigenkapitalspiegel für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017**

	<b>Gezeichnetes Kapital</b>	<b>Kapitalrücklage</b>	<b>Bilanzgewinn</b>	<b>Minderheiten-gesellschafter</b>	<b>Gesamtkapital</b>
<b>Stand 01.01.2017</b>	3.547.000 €	6.149.611 €	939.603 €	0 €	<b>10.636.214 €</b>
<b>Kapitalerhöhung</b>				95.058 €	<b>95.058 €</b>
<b>Gewinnausschüttung</b>			- 709.400 €		<b>- 709.400 €</b>
<b>Jahresüberschuss</b>			1.359.596 €	1.966	<b>1.361.561 €</b>
<b>Stand 31.12.2017</b>	<b>3.547.000 €</b>	<b>6.149.611 €</b>	<b>1.589.799 €</b>	<b>97.023 €</b>	<b>11.383.433 €</b>

#### 4.5. Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen in Höhe von 402.415 € wurden im Wesentlichen für erwartete Ertragsteuern gebildet, der Rest entfällt auf erwartete Umsatzsteuerzahlungen. Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 178.394 € betreffen im Wesentlichen die Kosten der Jahresabschlüsse, die Kosten 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:

<b>Restlaufzeit zum 31.12.2017</b>	<b>bis zu 1 Jahr</b>	<b>1 bis 5 Jahre</b>	<b>über 5 Jahre</b>	<b>Gesamt</b>
<b>Verbindl. aus Lief. und Leistungen</b>	188 T€	---	---	<b>188 T€</b>
<b>Verbindl. ggü. Kreditinstituten</b>	2.573 T€	10.936 T€	29.560 T€	<b>43.069 T€</b>
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	191 T€	---	---	<b>191 T€</b>
<b>Gesamt</b>	<b>2.952 T€</b>	<b>10.936 T€</b>	<b>29.560 T€</b>	<b>43.447 T€</b>

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 187.856 € betreffen offene Rechnungen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 43.068.584 € betreffen langfristige Darlehen zur Finanzierung der erworbenen Immobilien. Es handelt sich mit Ausnahme der Finanzierung von Radeberg und zwei kurzlaufenden Teildarlehen 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 31.12.2017 auf 2,44%. Die Loan-to-Value-Quote (LTV) lag auf Grundlage der Objekte, deren Kaufpreis bereits bezahlt war, zum 31.12.2017 bei 61,1%. Einschließlich zugesagter, aber zum Bilanzstichtag noch nicht bzw. nicht vollständig ausgezahlter Darlehen hätte der LTV bei 61,4% gelegen. Der LTV entspricht dem Verhältnis der saldierten Kreditbeträge zum Verkehrswert der damit finanzierten Bestandsimmobilien.

Die Sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 190.854 € betreffen größtenteils Umsatzsteuern.

## 5. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

### 5.1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von 5.827.932 € stammen aus Mieterträgen der Bestandsimmobilien. Davon entfielen 5.102.501 € auf Kaltmieten und 720.353 € auf Nebenkosten bzw. Betriebskostenvorauszahlungen. Zu erwartende Nachzahlungen aus der Nebenkostenabrechnung 2017 wurden nicht aktiviert. Die sonstigen Umsätze von 5.078 € betreffen im Wesentlichen weiterberechnete Reparaturkosten.

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich in Deutschland erwirtschaftet.

### 5.2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 120.981 € resultieren aus erhaltenen Versicherungsleistungen, Aufwandsentschädigungen und Erträgen aus abgeschriebenen Forderungen.

### 5.3. Personalaufwand

Vom Personalaufwand in Höhe von 469.883 € entfielen 253.218 € (einschließlich Sozialabgaben) auf die Vergütung des Vorstands.

### 5.4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die größten Posten unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 1.590.965 € betreffen:

a) Objektkosten	1.244.289 €
b) Abschluss- und Prüfungskosten	65.854 €
d) Bürokosten	64.161 €
g) Grundschuldeintragungen	61.893 €
e) Buchführungskosten	52.828 €
c) Rechts- und Beratungskosten	49.245 €
f) Kapitalmarktkosten	44.039 €

### 5.5. Abschreibungen

Die Abschreibungen in Höhe von 1.219.261 € betreffen mit 1.191.735 € 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 896.751 € betreffen im Wesentlichen Zinsen auf die Bankdarlehen zur Finanzierung der Bestandsimmobilien.

Die vereinnahmten Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von 480 € betreffen im Wesentlichen Zinsen aus Darlehen an Minderheitsgesellschafter.

### 5.7. Steuern

Die sonstigen Steuern in Höhe von 131.081 € 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 2017 durch die folgenden Vorstände geleitet:

<b>Name, Beruf, Wohnort</b>	<b>amtierend seit</b>	<b>Funktion</b>
Matthias Schrade Kaufmann, Berlin	13.11.2014	Vorstand
Dr. Carsten Müller Dipl.-Ingenieur, Lünen	23.11.2015	Vorstand

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

Die Mitglieder des Vorstands haben aktuell keine weiteren Mandate in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten sowie in vergleichbaren in- oder ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

#### 6.1.2. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr 2017 aus den folgenden Personen zusammen:

<b>Name, Beruf, Wohnort</b>	<b>amtierend seit</b>	<b>Funktion</b>
Peter Schropp Bankkaufmann, Wörthsee Steinebach	13.11.2014	Vorsitzender
Hans Ulrich Rücker Immobilienkaufmann, Remscheid	13.11.2014	Stellvertretender Vorsitzender
Henrik von Lukowicz Diplom-Kaufmann, Düsseldorf	13.11.2014	Mitglied

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben aktuell die folgenden weiteren Mandate in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten sowie in vergleichbaren in- oder ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen:

Peter Schropp:

PREBAG Holding AG, Aschheim-Dornach (Stellvertretender Vorsitzender)

PREBAG Gewerbebau AG, Aschheim-Dornach (Mitglied)

Hans Ulrich Rücker:

Axiomity AG, Berlin (Stellvertretender Vorsitzender)

Stefan Frey AG, Köln (Mitglied)

Henrik von Lukowicz:

Feros Beteiligungen AG, Hamburg (Vorsitzender)

Freakstyle AG i.L., Sehnde (Vorsitzender)

Axiomity AG, Berlin (Mitglied)

### 6.2. Angaben zu den Organen

Die Gesamtbezüge des Vorstands der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG beliefen sich im Berichtsjahr 2017 auf insgesamt 246.730 €. Die Vergütung des Vorstandsmitglieds Matthias Schrade betrug 143.384 €, wovon 53.384 € auf einen erfolgsabhängigen Bonus entfielen. Die Vergütung des Vorstandsmitglieds Dr. Carsten Müller betrug 103.346 €, wovon 13.346 € auf einen erfolgsabhängigen Bonus entfielen.

Der Aufsichtsrat erhielt für seine Tätigkeit im Jahr 2016 eine im Berichtsjahr ausgezahlte Vergütung von insgesamt 22.000 €. Für das Jahr 2017 werden Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung eine Vergütung von insgesamt 25.900 € vorschlagen.

### 6.3. Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

Im Durchschnitt waren im Berichtsjahr 2017 im Konzern 8,3 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (inklusive Vorstand) beschäftigt. Hiervon entfielen 2,8 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (inklusive Vorstand) auf die DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG.

#### 6.4 Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Es wurden im Berichtsjahr 2017 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 2.490.520 € ist ein Teilbetrag von 460.918 € auf Kapitaldienstreservekonten verpfändet.

Von einer Inanspruchnahme wird derzeit nicht ausgegangen.

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen für Miet- oder Leasingverträge für zwei Pkw, zwei Büros sowie fünf Stellplätze in Höhe von 38.315 € mit einer Fälligkeit bis ein Jahr und in Höhe von 72.840 € mit einer Fälligkeit über ein Jahr.

### 7. Nachtragsbericht

Am 07.04.2018 schloss DEFAMA einen Kaufvertrag über ein Nahversorgungszentrum in Hamm ab. Der Kaufpreis belief sich auf 3,1 Mio. €. Die jährlichen Nettomieterträge liegen nach Vollvermietung bei rund 330 T€. Die Nutzfläche des Objektes beläuft sich auf 3.200 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.

<b>AKTIVA</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Immat. Vermögensgegenstände / Sachanlagen	20.120 €	13.175 €
Finanzanlagen	9.930.576 €	8.264.143 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.251.965 €	1.645.044 €
Liquide Mittel und Wertpapiere	496.149 €	872.157 €
Rechnungsabgrenzungsposten	20.012 €	7.643 €
<b>Summe Aktiva</b>	<b>12.718.822 €</b>	<b>10.802.162 €</b>

<b>PASSIVA</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Eigenkapital	11.280.856 €	10.598.252 €
Rückstellungen	432.701 €	171.296 €
Verbindl. ggü. verbundenen Unternehmen	968.834 €	20.897 €
Verbindl. aus Lieferungen und Leistungen	510 €	9.424 €
Sonstige Verbindlichkeiten	35.921 €	2.293 €
<b>Summe Passiva</b>	<b>12.718.822 €</b>	<b>10.802.162 €</b>

<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
1. Umsatzerlöse	0 €	44.885 €
2. Sonstige betriebliche Erträge	60.000 €	50.931 €
3. Personalaufwand	287.150 €	169.505 €
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	213.161 €	242.968 €
5. Abschreibungen	6.224 €	3.790 €
6. Beteiligungsergebnis	2.137.936 €	1.243.676 €
7. Finanzergebnis	- 33.732 €	81.334 €
8. Steuern	265.665 €	149.186 €
<b>9. Jahresüberschuss</b>	<b>1.392.003 €</b>	<b>855.377 €</b>
10. Gewinn-/Verlustvortrag	901.641 €	268.764 €
11. Ausschüttungen an Gesellschafter	- 709.400 €	- 222.500 €
<b>12. Bilanzgewinn</b>	<b>1.584.245 €</b>	<b>901.641 €</b>

## 9. Ergebnisverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2017 der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG in Höhe von 1.584.245 € wie folgt zu verwenden:

- |   |             |
|---|-------------|
| a) Ausschüttung einer Dividende von 0,34 € auf jede für das Geschäftsjahr 2017 mit Gewinnbeteiligungsrecht ausgestattete Stückaktie mit einem rechnerischen Wert von 1,00 € auf das Grundkapital von 3.547.000,00 € | 1.205.980 € |
| b) Einstellung in die Gewinnrücklage  | 0 €         |
| c) Vortrag auf neue Rechnung  | 378.265 €   |

Berlin, den 17. April 2018

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
	01.01.2017			31.12.2017	01.01.2017		31.12.2017	31.12.2017	01.01.2017
<b>I. Immaterielle Vermögensgeg.</b>									
Software, Konzessionen	8.960 €	0 €	0 €	8.960 €	299 €	1.792 €	0 €	2.091 €	8.661 €
Summe Immaterielle Verrn	8.960 €	0 €	0 €	8.960 €	299 €	1.792 €	0 €	2.091 €	8.661 €
<b>II. Sachanlagen</b>									
Grundstücke	2.385.543 €	2.432.396 €	2.077 €	4.820.015 €	0 €	0 €	0 €	0 €	4.820.015 €
Bauten	29.940.879 €	19.285.113 €	14.923 €	49.240.916 €	913.196 €	1.191.735 €	0 €	2.104.932 €	47.135.984 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	38.669 €	26.379 €	0 €	65.048 €	9.153 €	21.016 €	0 €	30.169 €	34.879 €
Geleistete Anzahlungen	51.718 €	210.961 €	-17.000 €	245.679 €	0 €	4.718 €	0 €	4.718 €	240.961 €
Summe Anlagevermögen	32.416.808 €	21.954.849 €	0 €	54.371.657 €	922.349 €	1.217.469 €	0 €	2.139.818 €	52.231.838 €
<b>Summe gesamt</b>	<b>32.425.768 €</b>	<b>21.954.849 €</b>	<b>0 €</b>	<b>54.380.617 €</b>	<b>922.648 €</b>	<b>1.219.261 €</b>	<b>0 €</b>	<b>2.141.909 €</b>	<b>52.238.707 €</b>

## 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 2017 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, 24. April 2018

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](mailto:info@defama.de)  
Internet: [www.defama.de](http://www.defama.de)