



# DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Geschäftsbericht 2018

DEFAMA

# DEFAMA auf einen Blick

## Gewinn- und Verlustrechnung

	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Umsatzerlöse	9.086.238 €	5.827.932 €
EBIT	3.588.407 €	2.668.804 €
Ergebnis vor Steuern	2.253.128 €	1.772.533 €
Konzernergebnis	1.701.285 €	1.361.561 €
Ø Aktienzahl	3.620.501	3.547.000
Ergebnis je Aktie	0,46 €	0,38 €

## Bilanz

	31.12.2018	31.12.2017
Bilanzsumme	85.785.289 €	55.411.536 €
Eigenkapital	16.376.061 €	11.383.433 €
Eigenkapitalquote	19,1%	20,5%
Nettoverschuldung	64.987.821 €	40.578.063 €
Liquide Mittel	2.800.055 €	2.490.520 €

## Weitere Finanzkennzahlen

Loan-to-Value-Quote (LTV)	62,0%	61,1%
EPRA Net Asset Value (NAV)	42.974.996 €	29.872.673 €
Aktienzahl	3.900.000	3.547.000
EPRA NAV je Aktie	11,02 €	8,42 €
Funds From Operation (FFO)	3.646.873 €	2.580.822 €
FFO je Aktie	1,01 €	0,73 €
Dividende je Aktie	0,40 € <sup>1)</sup>	0,34 €

## Portfolio-Kennzahlen

Standorte	30	22
Nettomieten (annualisiert)	9.300.862 €	6.401.925 €
Vermietbare Fläche	121.502 qm	85.443 qm
Vermietungsquote	95,7%	97,3%
Ø Restlaufzeit (WALT)	3,7 Jahre	3,7 Jahre

<sup>1)</sup> Vorschlag an die Hauptversammlung am 20.06.2019

# 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. 16</b>
<b>Prognose-, Chancen- und Risikobericht</b>	<b>S. 20</b>
<b>Konzernabschluss 2018</b>	<b>Seite 23</b>
<b>Konzern-Bilanz der DEFAMA-Gruppe</b>	<b>S. 24</b>
<b>Konzern-GuV der DEFAMA-Gruppe</b>	<b>S. 26</b>
<b>Konzern-Kapitalflussrechnung der DEFAMA-Gruppe</b>	<b>S. 27</b>
<b>Anhang zum Konzernabschluss</b>	<b>S. 28</b>
<b>Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers</b>	<b>Seite 39</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 31.12.2018 waren Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft mit den nachfolgend genannten Personen besetzt:

## Vorstand

**Matthias Schrade**  
Kaufmann



## Aufsichtsrat

**Peter Schropp (Vorsitzender)**  
Bankkaufmann



**Ulrich Rücker (stellvertr. Vorsitzender)**  
Immobilienkaufmann



**Henrik von Lukowicz**  
Diplom-Kaufmann



# Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Aktionäre,  
liebe Geschäftspartner und Freunde der DEFAMA,

eigentlich könnten wir hier einfach das wiederholen, was wir vor genau einem Jahr an dieser Stelle schrieben. Denn die Kernbotschaft unseres diesjährigen Geschäftsberichts lautet schlicht „wir haben den eingeschlagenen Kurs fortgesetzt“.

Wie schon in den Jahren zuvor haben wir unser Immobilien-Portfolio erneut deutlich ausgebaut. Zugleich war die DEFAMA mit einem um 25% auf 1,7 Mio. € gesteigerten Konzerngewinn im Jahr 2018 weiterhin hochprofitabel. Mit einem Plus von 41% noch stärker zugelegt haben die Funds From Operation (FFO), die für uns wichtigste Finanzkennzahl. Vor diesem Hintergrund werden wir der Hauptversammlung vorschlagen, eine von 0,34 auf 0,40 € je Aktie erhöhte Dividende auszuschütten. Und nicht zuletzt konnten sich unsere Aktionäre erneut über eine positive Kursentwicklung freuen – trotz des insbesondere zum Jahresende hin immer schlechteren Börsenumfelds.

Und diesen Wachstumspfad werden wir auch im laufenden Jahr weiter fortsetzen. Zugute kommt uns dabei unser umfangreiches Netzwerk mit zahlreichen Kontakten zu anderen Immobilienunternehmen, Fondsgesellschaften, Banken, Bauträgern und Gewerbeimmobilienmaklern einerseits und wichtigen Mietern aus dem Handelssektor andererseits. Durch die erreichte Größe und regelmäßige Erwähnungen in der Fachpresse hat sich auch unser Bekanntheitsgrad deutlich erhöht. Zudem profitieren wir nach wie vor – wie die gesamte Branche – unverändert von den niedrigen Zinsen. Wir sind aber, im Gegensatz zu vielen anderen Marktteilnehmern, nicht auf diese angewiesen.

Entgegen oft vernommener Befürchtungen, der seit Jahren anhaltende Boom der Branche würde auch im für uns relevanten Segment „kleine Handelsimmobilien in kleinen und mittleren Städten“ zu einem starken Preisanstieg führen, so dass wir keine passende Objekte mehr finden, konnten wir 2018 ein Rekordankaufvolumen realisieren. Wohl gemerkt unter Einhaltung unserer strengen Kaufkriterien. Unser Portfolio umfasst nun bereits 30 Standorte mit einem Wert von über 100 Mio. €.

Es kann jedoch nicht genug betont werden, dass dieses Wachstum kein Selbstläufer ist. Jedem Zukauf gehen oft monate- oder sogar jahrelange Bemühungen voraus. So haben wir mehr als anderthalb Jahre daran gearbeitet, das Objekt in Templin erwerben zu können, bis dies im September des letzten Jahres schließlich gelang. Auch das Fachmarktzentrum Mylau hatten wir erstmals bereits im Oktober 2015 (sic!) auf dem Tisch und kamen erst im April 2018 zu einer Transaktion. Und auch künftig werden wir zahllose Objektangebote ablehnen, die unsere Kaufkriterien nicht erfüllen oder aus preislichen Gründen ausscheiden.

Denn auch und gerade in Zeiten steigender Preise gilt: Lieber kaufen wir längere Zeit gar nichts, als zu teuer einzukaufen oder Objekte zu erwerben, mit denen wir auf Dauer keine Freude haben. Und so ist für uns weiterhin jeder Ankauf für sich ein großer Erfolg, für den wir hart arbeiten müssen: Wir besichtigen 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 2018 erwirtschafteten wir eine Rendite von 14,9% auf das Anfang des Jahres zur Verfügung stehende Eigenkapital – und zwar nach Steuern.

Damit konnten wir die schon sehr starken Werte der Vorjahre ein weiteres Mal verbessern. Und bitte beachten Sie beim Vergleich mit anderen börsennotierten Immobiliengesellschaften, dass DEFAMA diese Rendite zum einen ausschließlich aus Mieterträgen erwirtschaftet – also ohne Verkaufsgewinne erreicht hat. Zum zweiten aktivieren wir keine Instandhaltungskosten. Und zum dritten enthalten unsere Zahlen planmäßige Abschreibungen gemäß HGB, die bei nach IFRS bilanzierenden Unternehmen nicht anfallen. Ohne diese Effekte sähe unser Ergebnis noch deutlich besser aus.

Mehr denn je galt im vergangenen Jahr, dass der von Ihnen, liebe Aktionäre, stets mit Freude vernommenen Erfolgsmeldung „Kaufvertrag geschlossen“ die eigentliche Arbeit erst folgt. So ist generell jede Objektübernahme für unsere Mitarbeiter mit erhöhtem Aufwand verbunden. Auch die Erstellung der Nebenkostenabrechnungen ist beim ersten Mal stets besonders arbeitsintensiv. Hinzu kam aber 2018 auch noch, dass wir einerseits mit dem KOLOSSEUM Spreewald in Lübbenau unser bislang mit Abstand größtes und zugleich komplexestes Objekt übernommen haben. Zum anderen erfolgten im Oktober und November gleich fünf Nutzen-/Lasten-Wechsel binnen weniger als zwei Monaten. Darum herzlichen Dank an alle Mitarbeiter, die diesen Kraftakt gemeinsam für uns gemeistert haben!

Das Wachstum des letzten Jahres wäre ohne Sie, liebe Aktionäre, nicht möglich gewesen. Hierfür bedanken wir uns mit dem Vorschlag, die Dividende von 0,34 auf 0,40 € je Aktie deutlich zu erhöhen. Auch würden wir uns freuen, Sie am 20. Juni 2019 in Berlin erneut zahlreich zu unserer Hauptversammlung begrüßen zu dürfen.

Mit freundlichen Grüßen

Berlin, im April 2019



Matthias Schrade

- Vorstand -

# Bericht des Aufsichtsrats

Die DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG hat das Geschäftsjahr 2018 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 der DEFAMA aufgeht. Zudem belegen der steigende Aktienkurs und die erfolgreiche Kapitalerhöhung, in deren Rahmen sich etliche weitere institutionelle Investoren an der DEFAMA beteiligt haben, 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 fünf Sitzungen statt, an deren jeweils alle Aufsichtsratsmitglieder teilnahmen. 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 weitere Personalaufbau vor allem im Bereich Property Management, die Projektentwicklung sowie der Abschluss und die Kündigung des Joint-Venture-Vertrags zum EKZ Radeberg, die Durchführung der Kapitalerhöhung und die Entwicklung des Bestandsportfolios. Zudem wurde die Geschäftsordnungen für Vorstand und Aufsichtsrat angepasst, um interne organisatorische Änderungen darzustellen und aktuelle Kapitalmarkterfordernisse umzusetzen.

Im Vorstand der DEFAMA kam es zu einer Änderung: Da Herr Dr. Carsten Müller aus familiären Gründen seine Aufgaben als Vorstand nicht mehr vollumfänglich erfüllen konnte, bat er darum, seinen Vorstandsvertrag vorzeitig per Ende August 2018 aufzuheben. Diesem Wunsch hat der Aufsichtsrat mit großem Bedauern entsprochen. Dennoch ist Herr Dr. Müller in vermindertem zeitlichem Umfang auf beratender Basis weiterhin für die DEFAMA tätig. Wir bedanken uns herzlich für seine unschätzbare geleistete Arbeit in der Aufbau- und frühen Wachstumsphase der Gesellschaft und freuen uns auf die Fortsetzung der Zusammenarbeit. Derzeit plant der Aufsichtsrat keine Berufung eines zusätzlichen Vorstands, da die Aufgaben von Herrn Dr. Müller auf mehrere neue Mitarbeiter verteilt werden konnten.

Der Jahresabschluss der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG zum 31. Dezember 2018 wurde vom Aufsichtsrat in der Sitzung am 12. April 2019 ausführlich besprochen und geprüft. Es bestanden keine Einwände. Der Wirtschaftsprüfer hat an der Aufsichtsratssitzung teilgenommen. Der Jahresabschluss 2018 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 2019



Peter Schropp

- Vorsitzender des Aufsichtsrats -

# Konzernlagebericht

## I. Grundlagen des Unternehmens

### Geschäftsmodell: Kauf und Verwaltung von Einzelhandelsobjekten

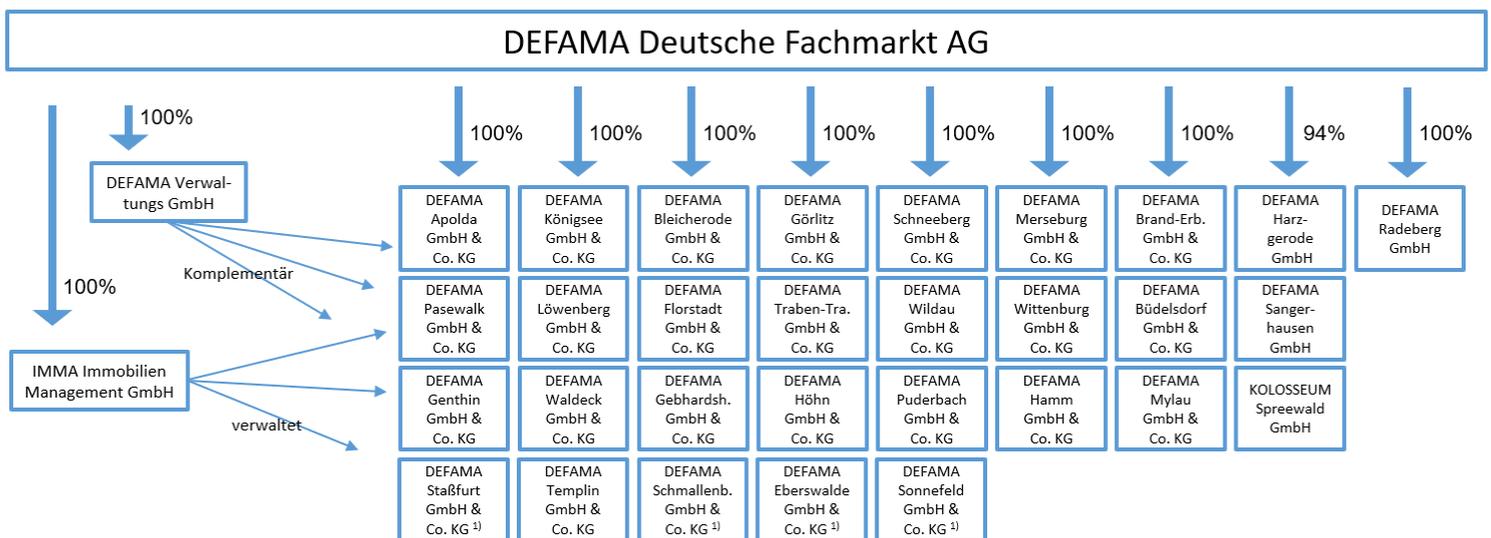
Die DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG kauft und verwaltet Einzelhandelsobjekte in kleinen und mittelgroßen Städten in Nord- und Ostdeutschland. Diese Nische bietet besondere Chancen, weil solche Objekte für institutionelle Investoren zu klein sind. Dadurch ergeben sich Kaufgelegenheiten zu günstigen Preisen. 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 Familialisten 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 31.12.2018 wie folgt dar:



<sup>1)</sup> zum Bilanzstichtag noch DEFAMA 25./27./28./29. Immobilien GmbH & Co. KG

Derzeit halten 30 Objekt-Tochtergesellschaften je eine Immobilie. 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 2018 preisbereinigt um 1,5% (2017: 2,2%). Dabei erhöhte sich der private Konsum preisbereinigt um 1,0% und die Konsumausgaben des Staates stiegen um 1,1%. Die Exporte legten um 2,4% zu, auch die Investitionen erhöhten sich um 4,8%. Die Bauinvestitionen wuchsen dabei um 3,0%.

Für den Einzelhandel ist vor allem die Entwicklung des Preisniveaus von Bedeutung. Die Inflationsrate lag 2018 gemäß Zahlen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt bei 1,9% (2017: 1,8%). Die Reallöhne stiegen preisbereinigt um 1,3% an und legten damit das fünfte Jahr in Folge zu. Während die Verdienste im früheren Bundesgebiet nominal um 3,0% stiegen, hatten Beschäftigte in den neuen Ländern einen nominalen Lohnzuwachs von 3,6%. Die Kaufkraft je Einwohner hat sich damit im Jahr 2018 erneut erhöht.

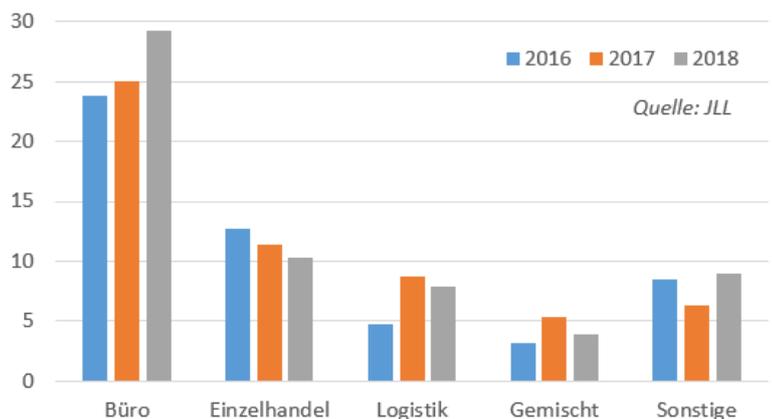
#### Branchenentwicklung: neues Rekord-Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien

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 60,3 Mrd. € um 6% über Vorjahresniveau und erreichte damit einen neuen Rekord. Speziell das Schlussquartal verlief sehr dynamisch; JLL spricht von einem außergewöhnlichen Investmentjahr.

Büroimmobilien hatten mit 48% (2017: 44%) erneut den größten Anteil am gewerblichen Transaktionsvolumen. Bei Einzelhandelsimmobilien ergab sich trotz der milliardenschweren Signa-Transaktion mit dem Kauf von Galeria Kaufhof erneut ein Rückgang auf 17% (20%). Drittgrößtes Segment sind weiterhin Logistikimmobilien mit 13% (15%). Am meisten gefragt sind nach wie vor Objekte in Metropolen. Deutlich über die Hälfte des gesamten Immobilien-Transaktionsvolumens entfiel auf die „Big 7“-Städte.

#### Fachmärkte und Fachmarktzentren als neue „Investor-Darlings“

Insgesamt ging das Transaktionsvolumen im Bereich der Einzelhandelsobjekte nach dem Sprung im Jahr 2015 zum dritten Mal in Folge zurück (siehe Grafik). Innerhalb des Segments zeigen sich deutliche Unterschiede. Während Investoren bei Shopping-Centern zögerlich agieren, haben sich Fachmärkte sowie Fachmarktzentren laut JLL als neue „Investor-Darlings“ herauskristallisiert. Diese machen mittlerweile über 40% des Transaktionsvolumens innerhalb der Assetklasse Einzelhandel aus. Laut JLL stark nachgefragt sind vor allem Objekte, die über einen starken Lebensmittler als Ankermieter verfügen.



Während die Netto-Anfangsrenditen für Shopping-Center als erstes Segment zuletzt wieder leicht anstiegen, sanken die Spitzenrenditen für Fachmarktzentren im Jahr 2018 nochmals leicht auf 4,5%. 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 zu leichten Steigerungen bei den Kaufpreiskennzahlen. Zudem sind immer öfter irrational erhöhte Preisvorstellungen auf Verkäuferseite zu beobachten, die jedoch nur sehr selten in erfolgreiche Transaktionen münden.

Die Aussichten für 2019 schätzt JLL ebenfalls positiv ein. Die Nachfrage werde sich mehr denn je auf Fachmarktprodukte mit Discontern oder Lebensmittelmärkten als Ankermieter fokussieren. Da die Nachfrage hier deutlich höher sein wird als das verfügbare Angebot, könnten in diesem Segment die Spitzenrenditen auch 2019 noch leicht sinken.

## **Geschäftsverlauf**

### **Kontinuierlicher Portfolio-Aufbau im Jahr 2018 fortgesetzt**

Im Geschäftsjahr 2018 konnten wir acht Objekte erwerben, darunter mit dem KOLOSSEUM Spreewald in Lübbenau das größte unserer Unternehmensgeschichte (siehe Titelfoto). Mit Ausnahme eines „3er-Pakets“ erfolgten alle Ankäufe einzeln von jeweils verschiedenen Verkäufern.

Am 7.4. erwarben wir ein Nahversorgungszentrum im westfälischen Hamm. Der Kaufpreis belief sich auf 3,1 Mio. €. Die jährlichen Nettomieteträge liegen nach Vollvermietung bei rund 330 T€. Die Nutzfläche der 1998 gebauten Immobilie umfasst rund 3.200 qm. Hauptmieter des Objekts ist Penny. Daneben beherbergt das Objekt noch weitere Mieter wie Bäcker, Lotto-Toto, ein Fitness-Studio, eine Nachhilfeschool, eine Arztpraxis und eine Behindertentagesstätte.

Am 25.4. unterzeichneten wir den Kaufvertrag über ein Fachmarktzentrum in Mylau (Sachsen), ein Ortsteil von Reichenbach im Vogtland. Der Kaufpreis belief sich auf 1,5 Mio. €. Die jährlichen Nettomieteträge liegen nach Vollvermietung bei rund 170 T€. Die Nutzfläche der 1992 gebauten Immobilie umfasst rund 2.250 qm. Das Objekt ist zu mehr als 95% vermietet. Hauptmieter ist Edeka, daneben sind auch Deichmann, NKD, eine Getränkemarktkette und ein Bäcker vertreten.

Am 12.5. schlossen wir einen Kaufvertrag über das KOLOSSEUM Spreewald in Lübbenau. Die Transaktion wurde als sogenannter Share-Deal abgewickelt, wobei DEFAMA einen Anteil von 94% an der Objektgesellschaft erwarb. Der Kaufpreis belief sich auf insgesamt rund 8 Mio. €. Einschließlich verinnahmter Umsatzmieten und Erlösen des Parkhauses liegen die jährlichen Nettomieteträge aktuell bei rund 900 T€. Damit handelt es sich um den bislang größten Erwerb der DEFAMA.

Die vermietbare Fläche des KOLOSSEUM beträgt insgesamt gut 12.000 qm. Größte Mieter des Objekts sind Rossmann, NKD, KiK, MäcGeiz, Ernsting's family, Sparkasse, Arbeitsamt und ein Fitness-Studio. Daneben sind zahlreiche weitere kleinere Handelsmieter wie Apotheke, Sanitätshaus, Bäcker, Fleischer, Friseur und Blumenladen im KOLOSSEUM vertreten. Darüber hinaus beherbergt das Objekt zahlreiche Ärzte und Therapeuten, die Stadtbibliothek, diverse Beratungsbüros sowie Rechtsanwalts- und Steuerkanzleien. Der direkt benachbarte LIDL-Markt rundet das umfassende Einkaufs- und Dienstleistungsangebot am Standort ab.

Am 1.8. schlossen wir einen Kaufvertrag über ein Fachmarktzentrum in Staßfurt, etwa 40 Kilometer südlich von Magdeburg. Der Kaufpreis des aus zwei Gebäuden bestehenden Objektes betrug 2,6 Mio. €. Bei Vollvermietung belaufen sich die jährlichen Nettomieteträge auf rund 290 T€. Die vermietbare Fläche des zu 95% vermieteten Objektes umfasst insgesamt 3.300 qm. Größte Mieter des Fachmarktzentrums sind ALDI, ABC Schuhe und Vidrea Deutschland („Miller & Monroe“, vormals Charles Vögele). Daneben gibt es drei Büromieter. Der Standort liegt verkehrsgünstig und bestens sichtbar an einer Kreuzung zweier Hauptstraßen im Osten von Staßfurt.

Am 17.9. bzw. 24.9. unterzeichneten wir Kaufverträge über vier weitere Immobilien mit einem Gesamtkaufpreis von mehr als 12 Mio. €. Die Objekte liegen in Templin (Brandenburg), Schmallenberg (Nordrhein-Westfalen), Eberswalde (Brandenburg) und Sonnefeld (Bayern). Nach Vollvermietung belaufen sich die kumulierten Jahresnettomieten auf rund 1,35 Mio. €. Größte Mieter des Fachmarktzentrums Templin sind ein BayWa-Baumarkt sowie NORMA und Getränkeland. Hauptmieter des Einkaufszentrums in Schmallenberg sind LIDL, Takko, TEDi, Quick Schuh, Intersport, Apollo Optik und Ernsting's family. Wesentliche Mieter in Eberswalde sind LIDL und KiK; daneben gibt es im Obergeschoss drei Wohnungen. Das Objekt in Sonnefeld ist an NORMA und Takko vermietet.

### **Eigene Objektverwaltung personell stark ausgebaut**

Mit Blick auf das erneute starke Wachstum haben wir den 2017 begonnenen personellen Ausbau des Property Managements im vergangenen Jahr weiter fortgesetzt. Zwischenzeitlich besteht die IMMA Immobilien Management GmbH, unsere mit der Verwaltung aller Objekte im Konzern betraute 100-Prozent-Tochter, aus einem erfahrenen Team von zwölf Mitarbeitern. Die positiven Effekte der Eigenverwaltung werden für uns intern dabei immer stärker sichtbar und tragen maßgeblich zur Wahrung einer dauerhaft hohen Ertragskraft unseres Portfolios bei.

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.

### Vermietungserfolge verbessern Ertrag und WALT

Neben dem Ausbau des Portfolios um acht weitere Objekte gelang es uns im vergangenen Jahr, zahlreiche bestehende Mietverträge zu verlängern und mehrere Leerflächen zu vermieten. Bei den Vertragsverlängerungen handelte es sich meist um Optionsausübungen beziehungsweise turnusmäßige Verlängerungen bei mittelgroßen Mietern – beispielhaft genannt seien hier Deichmann in Pasewalk und Brand-Erbisdorf, NKD in Lübbenau sowie TAKKO in Genthin und Wittenburg.

Zudem haben wir in Görlitz mit Hammer Fachmärkte eine Verlängerung um weitere 5 Jahre bei unveränderter Miete erreicht. Dabei handelt es sich um den zweiten „Top 5“-Einzelmietvertrag, den wir binnen eines Jahres langfristig verlängern konnten. Bei zwei weiteren unserer fünf größten Mietverträge haben die Mieter erst vor kurzem auf eigene Kosten ihre Fläche jeweils für einen hohen sechsstelligen Betrag modernisiert.

Ferner konnten wir binnen eines Jahres nach Übernahme in unser Portfolio alle drei leeren Ladengeschäfte in Büdelsdorf vermieten. Die letzte freie Einheit wurde an eine Tupperware-Regionalvertreterin vermietet. Hier soll im zweiten Quartal 2019 das deutschlandweit erste Tupperware-Studio eröffnet werden. Bereits zuvor hatten wir mit dem Kreativ-Markt und dem auf hochwertige Abendkleider spezialisierten stilmix mode zwei langjährig im benachbarten Rendsburg etablierte Geschäfte zu uns ins Objekt holen können. 2019 Jahr wollen wir eines der drei anderen Textilgeschäfte austauschen und so den Mietermix am Standort optimieren.

Eine Optimierung der Mieterstruktur haben wir auch in Genthin vorgenommen: Hier werden wir die beiden kleinsten Einheiten zusammenlegen und haben dafür im September einen langfristigen Mietvertrag mit MäcGeiz geschlossen. Damit bringen wir einerseits ein zusätzliches Produktsortiment und damit potenziell mehr Kunden ins Objekt, wovon unsere Bestandsmieter Deichmann, TAKKO und Dänisches Bettenlager profitieren werden. Andererseits steigt der Mietertrag durch den Mieterwechsel ab 2020 jährlich um einen fünfstelligen Betrag an.

### Zahlreiche Mietverträge verlängert bei insgesamt erhöhter Nettomiete

Wir arbeiten kontinuierlich an weiteren Maßnahmen ähnlicher Art. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Vermietungs- bzw. Verlängerungserfolge bei größeren Verträgen – definiert als Mietverträge mit einer Kaltmiete von mindestens 25 T€ p.a..

	Veränderung der Miethöhe ggü. Stand beim Erwerb					Verlängerungen im Geschäftsjahr	Zu-/ Abgang	Verträge mit >25 T€ gesamt
	>= -10%	bis -10%	+/- 0%	bis +10%	>= +10%			
<b>2015</b>	---	1	---	---	---	<b>1</b>	---	<b>21</b>
<b>2016</b>	---	---	2	---	---	<b>2</b>	1 / ---	<b>48</b>
<b>2017</b>	---	---	3	2	1	<b>6</b>	1 / ---	<b>63</b>
<b>2018</b>	1	---	10	3	---	<b>15</b>	1 / ---	<b>96</b>
<b>Summe</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>15</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>24</b>	<b>3 / ---</b>	

Aufgelistet sind ausschließlich Vertragsverlängerungen um mindestens drei Jahre. Zu beachten ist, dass bei den erst im Jahr 2018 hinzugekommenen Mietverträgen aufgrund der kurzen Verwaltungsdauer größtenteils noch gar keine aktiven Gespräche über mögliche Verlängerungen stattgefunden haben. Insgesamt ist es uns gelungen, bereits 22 der 63 zum 31.12.2017 bestehenden größeren Mietverträge zu verlängern sowie drei größere Neuverträge selbst abzuschließen. Den Verlust eines größeren Mietvertrages mussten wir noch nicht hinnehmen.

Hinzu kommen mehrere größere Vertragsabschlüsse für das EKZ Radeberg, die jedoch erst nach der Umbauphase in Kraft treten werden. Nicht aufgeführt haben wir ferner diverse größere Verträge, die sich – teilweise schon mehrfach – turnusmäßig jährlich verlängert haben. Hier streben wir an, sukzessive Neuverträge auf unserem eigenen Standard mit längerfristigen Prolongations-Strukturen zu schließen. Da solche Modalitäten vor allem bei kleineren Mietern bestehen und gerade in diesem Bereich schon etliche Vertragsumstellungen sowie Neuabschlüsse erfolgt sind, spiegelt die vorstehende Tabelle nur einen Auszug unserer Vermietungsaktivitäten wieder.

Schließlich enthalten die meisten unserer Mietverträge sogenannte Indexierungsklauseln, erlauben also Mietanpassungen in Abhängigkeit von Steigerungen der Verbraucherpreise. Hieraus resultieren immer wieder leichte Steigerungen der Mieterträge. Insgesamt führten unsere Portfolio-Management-Aktivitäten für diejenigen 14 Objekte, die unser Portfolio per Ende 2016 umfasste, zu einem Anstieg der annualisierten Mieterträge von 4,65 Mio. € beim Kauf auf aktuell 4,77 Mio. €.

### **Segment- und Strategie-bedingt kaum Bewegung beim WALT zu erwarten**

Eine vielbeachtete Kennzahl unseres Portfolios, die wir quartalsweise melden, ist die gewichtete Restlaufzeit unserer Mietverträge („WALT“). Diese lag per Ende 2017 bei 3,7 Jahren und hat sich trotz unseres aktiven Portfolio- und Mietermanagement sowie zahlreicher Vertragsverlängerungen in den vergangenen zwölf Monaten per 31.12.2018 per Saldo nicht verändert.

Grund hierfür sind die bei Mietern im Einzelhandel üblichen Prolongationsmodalitäten. So werden bei Neubauten typischerweise zunächst Festlaufzeiten von 10, 12 oder 15 Jahren vereinbart, was anfangs zu einem entsprechend hohen WALT führt. Jedoch lassen sich alle großen Filialisten zusätzlich Verlängerungsoptionen einräumen – meist 3x 5 Jahre, 6x 3 Jahre oder ähnliches. Bei kleineren Mietern wie Bäcker, Frisör, Imbiss, Blumenladen oder Apotheke sind nach der Festlaufzeit im Regelfall kürzere Verlängerungszeiträume vereinbart.

Sobald eine Einzelhandelsimmobilie in die Optionsphase hineinläuft, schwankt die Restlaufzeit der Hauptmietverträge daher stets zwischen sechs bis zwölf Monaten, sofern der Vertrag kurz vor der Kündigungsfrist steht, oder maximal sechs Jahren, sofern er sich unmittelbar zuvor um 5 Jahre verlängert hat. Die kleineren Verträge, die oft nur jährlich verlängert werden, ziehen den Durchschnitt tendenziell noch weiter nach unten. Der durchschnittliche WALT einer schon länger vermieteten Handelsimmobilie bewegt sich daher typischerweise zwischen 2 und 4 Jahren.

Vor diesem Hintergrund lässt sich der WALT eines Handelsimmobilien-Portfolios in der Regel nur über diese Bandbreite hinaus erhöhen, wenn proaktiv neue langlaufende Verträge mit den (Haupt-)Mietern verhandelt werden. Da diese jedoch durch ihre bestehenden Optionen in der Regel den Standort noch viele Jahre „sicher haben“, muss der Vermieter im Gegenzug für eine (vorzeitige) Verlängerung beispielsweise auf 10 Jahre etwas bieten – die Miete senken, mietfreie Zeiten einräumen oder größere Investitionen durchführen, die sonst der Mieter selbst hätte bezahlen müssen.

Lohnenswert sind solche Maßnahmen stets vor allem dann, wenn eine Veräußerung der Immobilie vorgesehen ist: Lässt sich der WALT oder jedenfalls die Vertragslaufzeit des Hauptmieters beispielsweise um 5 Jahre verbessern, indem eine Investition im Volumen von zwei Jahresmieten durchgeführt wird, so ist anschließend oft ein ebenfalls um 3 bis 5 Jahresmieten höherer Verkaufspreis erzielbar. Unter dem Strich also eine Win-Win-Situation: der Mieter profitiert, weil er ohne eigene Kosten eine modernere Fläche bekommt – der Vermieter profitiert vom höheren Verkaufspreis. Eine ähnliche Konstellation kann sich ergeben, wenn die Vertragsverlängerung eine günstige Neufinanzierung ermöglicht.

Da wir keinen zeitnahen Weiterverkauf unserer Objekte anstreben und schon beim Erwerb grundsätzlich eine langfristige Bankfinanzierung abschließen, sind die von Mietern verlangten „Incentives“ für eine frühzeitige langfristige Vertragsverlängerung für uns meist nicht attraktiv. Daher besteht unsere Strategie in vielen Fällen darin, einfach die Uhr herunterlaufen zu lassen, bis sich der Mietvertrag turnusmäßig verlängert beziehungsweise der Mieter selbst entweder seine Option ausübt – oder auf uns zukommt, weil er sich einen längeren Vertrag wünscht, um seine eigenen Investitionen zu sichern.

In dieser Situation verfügen wir über eine wesentlich bessere Verhandlungsposition, was den Bedarf zur Gewährung von „Incentives“ minimiert. Insbesondere vermeiden wir so, an starken Standorten ohne Not einen Teil der Rendite für einen längeren WALT zu opfern. Die zahlreichen, meist ohne oder

nur mit minimalen Zugeständnissen erzielten Mietvertragsverlängerungen belegen, dass diese Herangehensweise funktioniert. Wichtig ist jedoch, dass auch unsere Investoren verstehen, warum wir so agieren – und dies unterstützen.

Wir sind davon überzeugt, dass sich so langfristig die höchsten Erträge mit gut positionierten Handelsimmobilien erzielen lassen. Durch unsere Strategie sind beim WALT unseres Portfolios keine großen Sprünge zu erwarten. Dieser sollte sich dauerhaft im Bereich von 3 bis 4 Jahren einpendeln.

### **Joint-Venture-Vertrag zum EKZ Radeberg gekündigt**

Vor einem Jahr schrieben wir an dieser Stelle, dass unser Objekt in Radeberg großes Potenzial bietet, dieses komplett neu aufzustellen. Da die Projektumsetzung jedoch speziell in der Bauphase große personelle Ressourcen erfordert und ein solcher Komplett-Umbau für DEFAMA kein Routinevorgang ist, hatten wir uns entschieden, das Objekt in ein Joint-Venture einzubringen. Hierzu wurde ein Letter of Intent (LOI) mit der Berliner HD Gruppe geschlossen. Diese sollte ihr Know-how als erfahrener Projektentwickler für den geplanten Umbau des EKZ Radeberg einbringen.

Die Umsetzung des LOI in einen Joint-Venture-Vertrag gestaltete sich in der Folge langwieriger als ursprünglich erwartet. Zudem erwies sich eine Formumwandlung der Objektgesellschaft in eine GmbH als notwendig, nachdem wir zuvor schon eine eigene Komplementär-GmbH für das Joint-Venture gegründet hatten. Aufgrund der Nichteinhaltung vertraglicher Verpflichtungen meldeten wir Mitte September schließlich, dass wir den Joint-Venture-Vertrag gekündigt haben. DEFAMA wird den geplanten Umbau des Objekts nun allein durchführen.

Nachdem Ende 2018 die meisten Mietverträge bereits abgeschlossen waren – respektive weitgehend ausverhandelt – und durch den im Oktober gestellten Bauantrag eine Genehmigung für Frühjahr 2019 zu erwarten war, gingen wir zunächst von einem Baubeginn im Juli aus. Durch ein baurechtliches Problem, das eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich machte, ergab sich eine nochmalige Verzögerung. Wir planen nunmehr für Anfang 2020 mit dem Start der Umbaumaßnahmen.

### **Keine größeren Positiv- und Negativeffekte aus besonderen Vorkommnissen**

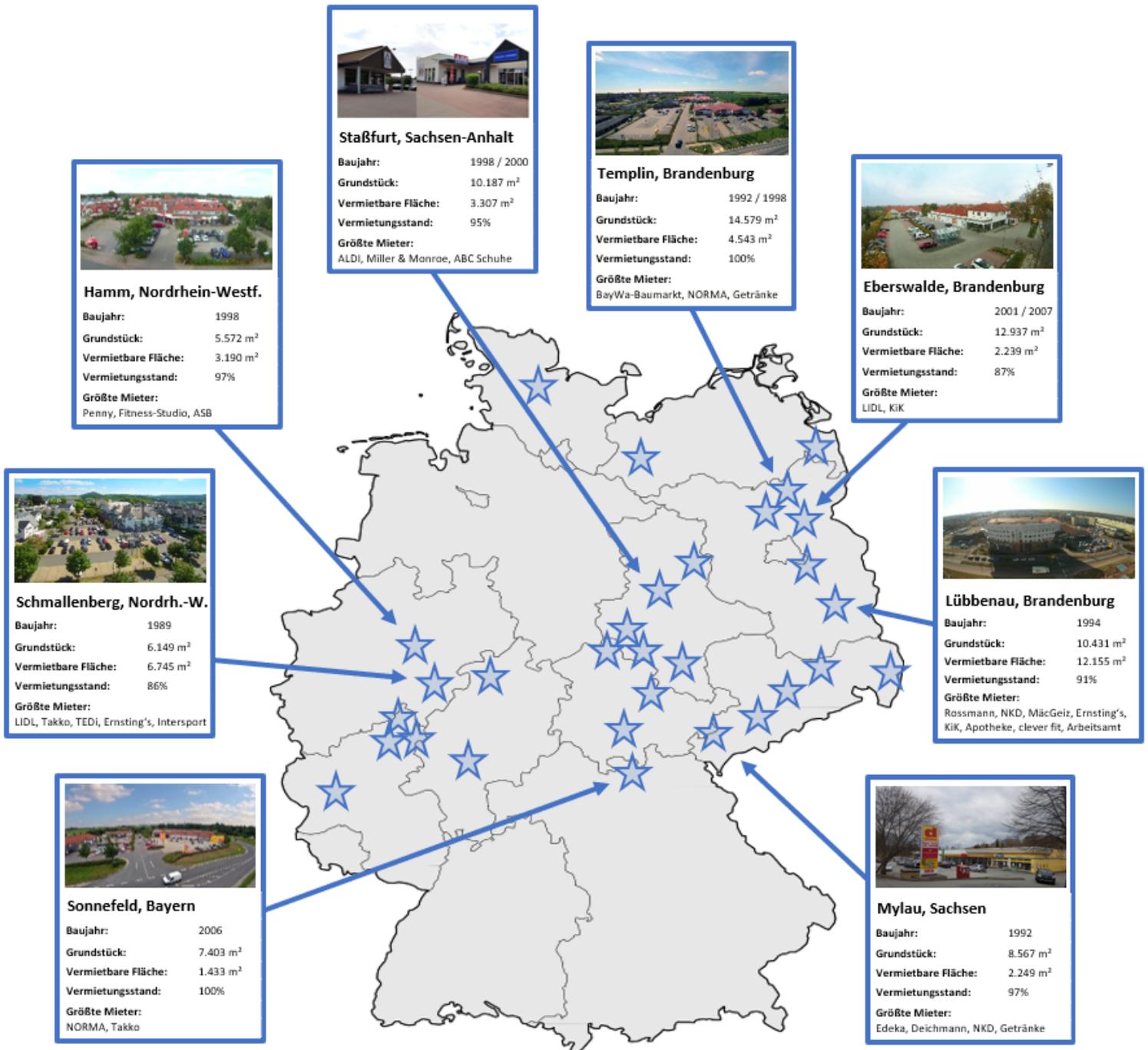
Abseits des laufenden operativen Tagesgeschäfts gab es nur wenige erwähnenswerte Ereignisse. Per Saldo glichen sich deren Auswirkungen wirtschaftlich weitgehend aus. Belastend wirkten sich 2018 die Aufwendungen für die durchgeführte Kapitalerhöhung sowie nachlaufende Kosten aus Abrechnungen mit Voreigentümern aus. Die Gesamtbelastung durch diese beiden Sondereffekte lag bei rund 150 T€ und wurde größtenteils im vierten Quartal ergebniswirksam.

Wie schon 2017 erzielten wir durch die Vereinnahmung abgeschriebener Forderungen gegen Mieter außerordentliche Erträge. 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. Unsere Mieter erwiesen sich im vergangenen Jahr aber erneut zum weit überwiegenden Teil als äußerst verlässliche und pünktliche Zahler.

# Portfolio

Per Ende 2018 umfasste unser Immobilien-Portfolio insgesamt 30 Standorte mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt 121.502 qm. Die annualisierte Jahresnettokaltmiete beläuft sich auf 9,3 Mio. €, der Vermietungsstand liegt aktuell bei 95,7% und die gewichtete Restlaufzeit aller Mietverträge (WALT) beträgt 3,7 Jahre.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Lage aller 30 Standorte. Die im Jahr 2018 erworbenen Objekte sind mit Foto und den wesentlichen Eckdaten dargestellt.



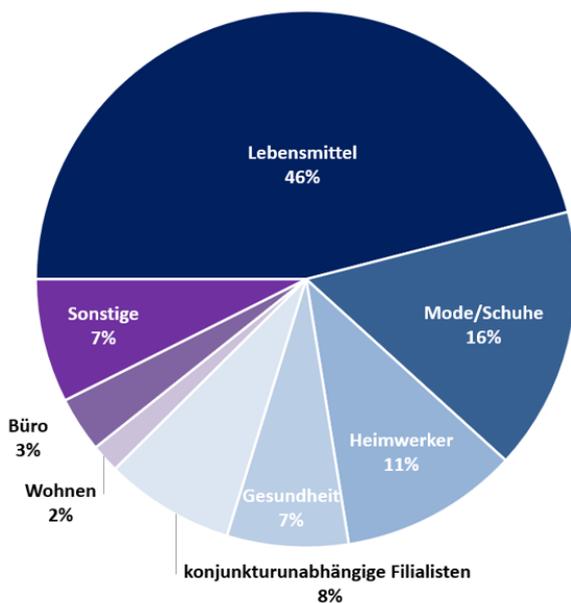
## Breit diversifizierte Mieterstruktur

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 54% der Gesamtmietträge von DEFAMA, wobei diese sich in etlichen Fällen auf mehrere im Konzern eigenständige Vertriebslinien verteilt.

Zugleich verfügen wir mit zahlreichen 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 fast 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.



Weitere große Mietersegmente sind mit einem Anteil von 11% der Heimwerker-Bereich, zu dem vor allem die Baumärkte zählen, sowie andere konjunkturunabhängige Filialisten mit 8%. Hierunter fallen vor allem Mieter wie Rossmann, 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 konjunkturreisistent 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.

Größte Mieter	Anteil
REWE/Penny/Sky   	10,4 %
EDEKA/Netto  	7,5 %
LIDL 	6,8 %
NORMA 	6,4 %
toom 	6,0 %
Tengelmann-Gruppe  	4,4 %
Aldi Nord 	4,1 %
Takko 	2,9 %
Dän. Bettenlager 	2,7 %
Deichmann 	2,5 %

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

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

Im Geschäftsjahr 2018 erzielte DEFAMA Umsatzerlöse von 9,09 Mio. € aus Mieterträgen und Nebenkostenzahlungen. Hinzu kamen 77 T€ an sonstigen betrieblichen Erträgen. Zu erwartende Nachzahlungen aus der Nebenkostenabrechnung 2018 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 719 T€ und sonstige betriebliche Aufwendungen von insgesamt 2.911 T€ an. Größter Posten hierin waren Aufwendungen für die Bestandsimmobilien (2.214 T€), gefolgt von Rechts- und Beratungskosten (168 T€) Kosten für Buchführung/Jahresabschluss (124 T€), Börsenlisting, Kapitalerhöhung und IR/PR (106 T€), Bürokosten (94 T€) sowie Grundschuldeintragungen (45 T€).

#### Konzern-GuV 2018 der DEFAMA

Umsatzerlöse	9.086.238 €
Sonstige betriebliche Erträge	78.235 €
Personalaufwand	- 719.282 €
sonstige betriebliche Aufwendungen	- 2.911.196 €
operatives Ergebnis (EBITDA)	5.533.995 €
Abschreibungen	- 1.945.588 €
Erg. vor Zinsen und Steuern (EBIT)	3.588.407 €
Finanzergebnis	- 1.335.279 €
Ergebnis d. gewönl. Gesch.	2.253.128 €
Steuern	- 551.843 €
Konzernüberschuss	1.701.285 €

Daraus ergibt sich ein operatives Ergebnis (EBITDA) von 5,53 Mio. €. Unter Berücksichtigung der planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 1,95 Mio. € stellt sich das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) auf 3,59 Mio. €. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) beläuft sich auf 2,25 Mio. €, was nach Abzug von Ertrag- und sonstigen Steuern zu einem Konzernüberschuss von 1,70 Mio. € führt. Nach Abzug von Minderheitenanteilen entspricht dies einem Gewinn von 0,46 € je Aktie.

#### Vermögenslage: Durch solide Bilanzstruktur gerüstet für weiteres Wachstum

Die Aktivseite der Bilanz enthält als mit weitem Abstand bedeutendste Position Sachanlagen in Höhe von 81,4 Mio. €, die zum allergrößten Teil auf den Immobilienbestand entfallen. Zweitgrößte Position sind liquide Mittel in Höhe von 2,8 Mio. €, wobei dies auch 758 T€ an Guthaben beinhaltet, die im Zusammenhang mit Bankdarlehen verpfändet sind. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 508 T€ betreffen größtenteils Mietforderungen, auf die teilweise Einzelwertberichtigungen vorgenommen wurden, sowie bis zum Bilanzstichtag noch nicht vom Vorbesitzer weitergeleitete Mieten aus im Jahr 2018 abgeschlossenen Transaktionen. Die Sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten größtenteils Umsatzsteueransprüche und Forderungen gegenüber Minderheitsgesellschaftern.

Auf der Passivseite der Bilanz findet sich das Eigenkapital mit 16,4 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 67,8 Mio. €, betreffend die langfristige Finanzierung des Immobilienbestands. Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen größtenteils Umsatzsteuern sowie zu erstattende Betriebskosten an Verkäufer.

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 31.12.2018 (wesentliche Positionen)

AKTIVA	2018	PASSIVA	2018
Anlagevermögen	81.441.535 €	Eigenkapital	16.376.061 €
Forderungen aus Lief. u. Leist.	508.479 €	Rückstellungen	794.818 €
Sonstige Verm.gegenstände	602.659 €	Verbindl. aus Lief. u. Leistungen	297.035 €
Liquide Mittel und Wertpapiere	2.800.055 €	Verbindl. ggü. Kreditinstituten	67.787.876 €
Rechnungsabgrenzungsposten	432.561 €	Sonstige Verbindlichkeiten	529.499 €
<b>Summe Aktiva</b>	<b>85.785.289 €</b>	<b>Summe Passiva</b>	<b>85.785.289 €</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.

### Fälligkeitspiegel inkl. Tilgungen



Einzige Ausnahme ist die bewusst kurzfristige Finanzierung des EKZ Radeberg – entsprechend dem dunkelblauen Balkenstück für 2019 – im Zusammenhang mit dem geplanten Umbau und einer damit verbunden abzuschließenden Projektfinanzierung, welche voraussichtlich im Laufe des zweiten Halbjahres 2019 vollzogen wird. Ferner wurde das Fachmarktzentrum Sonnefeld zunächst variabel finanziert, soll jedoch ebenfalls zeitnah auf eine langfristige Zinsbindung umgestellt werden.

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	21
Bankverbindlichkeiten	67,3 Mio. €
Ø Zinssatz	2,41%
Ø Anfangstilgung	4,99%
Ø Restlaufzeit / Zinsbindung	8,0 Jahre

Zum Bilanzstichtag bestanden mit 21 Banken insgesamt 31 Darlehensverträge mit einem Gesamtvolumen von gut 67 Mio. €. Ein Objekt war zum Stichtag nicht beliehen, ein Objekt finanzieren drei Volksbanken gemeinsam. Mit fortgesetztem Portfolio-Wachstum wird die Anzahl unserer Finanzierungspartner weiter steigen.

## Funds From Operations (FFO) auf über 3,6 Mio. € gesteigert

Der Cashflow aus der Geschäftstätigkeit belief sich 2018 auf 3.422 (2017: 2.757) T€. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug minus 31,1 (-22,0) Mio. €. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit lag bei 28,0 (20,2) Mio. € und resultierte aus aufgenommenen Bankdarlehen abzüglich planmäßiger Tilgungen und der gezahlten Dividende. Der Finanzmittelfonds war am Ende der Periode mit 2,8 (2,5) 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 2018 somit auf 3,65 (2017: 2,58) Mio. € bzw. 1,01 (0,73) € je Aktie. Dabei hatte sich die zugrundeliegende Aktienzahl von 3,547 auf 3,621 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 2019 daher vorprogrammiert.

### **Dritte deutliche Dividendenerhöhung in Folge vorgeschlagen**

Als Immobilien-Bestandshalter ist für DEFAMA eine aktionärsfreundliche Dividendenpolitik selbstverständlich. Für das Geschäftsjahr 2018 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung eine Erhöhung der Dividende von 34 auf 40 Cent je Aktie vor. Dies entspricht einer Ausschüttung von rund 92% des Konzerngewinns. Auf Basis des Jahresschlusskurses ergibt sich daraus eine Dividendenrendite von 3,3%.

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.

### **NAV je Aktie erhöht sich um fast 30%**

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 zusätzliche Orientierung für die Einschätzung unserer operativen Entwicklung erhalten. Zur besseren Vergleichbarkeit mit anderen Unternehmen der Peer Group weisen wir diesen ab dem vorliegenden Geschäftsbericht erstmals gemäß dem international anerkannten Standard der European Public Real Estate Association (EPRA) aus.

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 2019 entsprechende Gutachten abgefasst. Zum 31.12.2018 belief sich der Marktwert unseres Immobilien-Portfolios auf 108,45 Mio. €. Eine Übersicht der Einzelobjekte ist auf Seite 36/37 dieses Geschäftsberichts dargestellt.

Unter Berücksichtigung der übrigen Aktiva sowie der bestehenden Verbindlichkeiten belief sich der EPRA NAV der DEFAMA-Aktie somit per 31.12.2018 auf 11,02 €. Einschließlich der im Juni 2018 ausgeschütteten Dividende von 0,34 € je Aktie sowie bereinigt um Effekte aus der durchgeführten Kapitalerhöhung entspricht dies einer Steigerung um 29,7% gegenüber dem Wert von 8,42 € je Aktie zum Jahresende 2017.

#### **Unterschiede bei der NAV-Ermittlung gemäß EPRA und Anlehnung an IFRS**

Bisher hatten wir den NAV angelehnt an die Richtlinien der IFRS ermittelt. Wesentlicher Unterschied gegenüber der Berechnung des EPRA-NAV ist, dass IFRS latente Steuern berücksichtigt. Da wir nach HGB bilanzieren, lassen sich die latenten Steuern bei uns nicht aus dem Jahresabschluss entnehmen. Daher hatten wir aus der Differenz zwischen den Buchwerten unserer Immobilien und den gutachterlichen Verkehrswerten fiktive latente Steuern ermittelt und diese bei der NAV-Ermittlung abgezogen.

Per Ende 2018 errechnen sich bei einem Verkehrswert des Portfolios von gut 108 Mio. € sowie Buchwerten der Objekte von gut 81 Mio. € beim angesetzten Steuersatz von 15,83 Prozent, resultierend aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag, fiktive latente Steuern von rund 4,2 Mio. €. Dies entspricht 1,08 € je Aktie und damit mehr als 10 Prozent des gesamten NAV. Per Ende 2017 lag der Wert bei 2,9 Mio. € beziehungsweise 0,82 € je Aktie.

Da DEFAMA eine Buy-and-Hold-Strategie verfolgt, würde sich die Differenz künftig allein schon aufgrund der laufenden Abschreibungen auf die Bestandsobjekte kontinuierlich vergrößern. Auf Basis des aktuellen Portfolios sowie der derzeitigen Aktienzahl dürfte dieser Effekt jährlich etwa 15 bis 20 Cent je Aktie ausmachen. Hinzu kommt, dass getätigte Investitionen, durch welche die Mieterträge und damit der Verkehrswert gesteigert werden, sich nicht bzw. nur in kleinerem Umfang auf den Buchwert auswirken. Die Verzerrungseffekte im NAV können dadurch sprunghaft steigen.

Wir halten den Ausweis des NAV gemäß EPRA-Standards daher für aussagekräftiger und haben uns entschieden, unsere Ermittlung ab sofort umzustellen. Historische Daten passen wir entsprechend an.

## Aktie

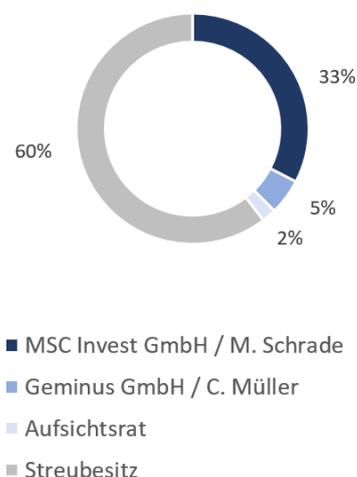
### Streubesitz durch Kapitalerhöhung ausgeweitet

Im September 2018 führten wir eine Kapitalerhöhung um knapp 10% unter Ausschluss des Bezugsrechts durch. Dabei wurden 353.000 neue Aktien zu je 12,00 € ausgegeben. Das Grundkapital der DEFAMA erhöhte sich dadurch auf 3.900.000 € und ist in ebenso viele Aktien eingeteilt. Es besteht ein Genehmigtes Kapital von 925.000 €, befristet bis zum 31.05.2021.

Größter Einzelaktionär mit einem Anteil von aktuell knapp 33% ist auch nach der Kapitalerhöhung die MSC Invest GmbH, die dem Vorstandsmitglied Matthias Schrade zuzurechnen ist. Ein weiterer großer Anteilseigner ist Dr. Carsten Müller und seine Geminus GmbH mit 5%. Die Mitglieder des Aufsichtsrats halten insgesamt 2% der Anteile an DEFAMA.

Rund 60% der Aktien sind im Streubesitz. Zu den größten uns bekannten Investoren innerhalb des Streubesitzes zählen der Ennismore European Smaller Companies Fund, die Share Value Stiftung, der Value Opportunity Fund und die ABCON Vermögensverwaltung.

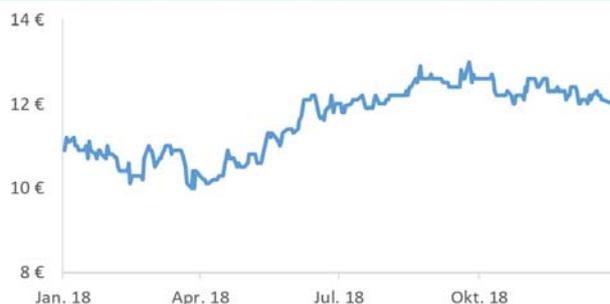
Aktionärsstruktur



### 15,5% Plus gegen den Markttrend

Die DEFAMA-Aktie beendete das Jahr 2018 auf XETRA mit einem Schlusskurs von 12,00 €. Damit erzielten unsere Aktionäre einschließlich der im Juni gezahlten Dividende von 34 Cent je Aktie eine Rendite von 15,5%. Auch die Liquidität in unserer Aktie hat sich verbessert. Börsentäglich wurden 2018 im Schnitt 3.414 DEFAMA-Aktien gehandelt, nach durchschnittlich lediglich 2.906 Stück im Vorjahr.

Kursentwicklung im Geschäftsjahr 2018



Zum Vergleich: Der DAX gab im abgelaufenen Jahr mehr als 18% nach, der Nebenwerte-Index-SDAX büßte gar 20% ein. Wir sind stolz auf die positive Entwicklung in diesem überaus schwierigen Börsenumfeld und arbeiten daran, den Wert der DEFAMA-Aktie auch im Jahr 2019 weiter zu steigern.

### Coverage durch zwei namhafte Researchhäuser

Derzeit beobachten Analysten von SRC Research sowie von M.M. Warburg & CO 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. Darüber hinaus wurde die DEFAMA-Aktie von GBC Research in der „Best of m:access“-Studie vorgestellt.

SRC Research stufte die DEFAMA-Aktie zuletzt im Februar 2019 mit „Hold“ ein und nannte ein Kursziel von 15,20 €. M.M. Warburg kam im Februar 2019 zu dem Anlage-Urteil „Kaufen“ und ermittelte ein Kursziel von 17,70 €. GBC Research empfahl unsere Aktie im Juli 2018 mit einem damaligen Kursziel von 14,85 € zum Kauf.

### 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 davon aus, dass sich die Preise für Einzelobjekte im Segment der kleinen bis mittelgroßen Städte auch künftig nicht deutlich nach oben entwickeln. Jedoch ist ein homogenes, gut strukturiertes und diversifiziertes Portfolio ab einer gewissen Größe für institutionelle Käufer interessant. 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 75% 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 vergleichsweise 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, reduziert. Durch die Erweiterung des Portfolios sinkt die Abhängigkeit von einzelnen Mietern und Standorten zudem kontinuierlich.

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 aktuell nur aus 15 Personen einschließlich Vorstand. 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

Neben der Fortsetzung des Wachstums durch weitere Zukäufe stehen bei DEFAMA demnächst erstmals auch große Investitionen ins Bestandsportfolio an. Größtes Einzelprojekt ist hierbei der geplante Umbau des EKZ Radeberg, der Anfang 2020 beginnen und rund 8,5 Mio. € kosten wird. Der Mietertrag soll dadurch von aktuell 768 T€ auf rund 1,3 Mio. € steigen. Sofern die angestrebte anschließende Veräußerung zu einem marktüblichen Mietfaktor gelingt, wird daraus ein Ertrag im hohen einstelligen Millionenbereich für uns resultieren.

Mit der Einstellung eines erfahrenen Projektentwicklers, der bereits daran arbeitet, ähnliche Chancen zur Erhöhung der Mieterträge bei etlichen weiteren Objekten zu nutzen, wollen wir unsere Standorte stärken und zugleich organisch wachsen. Zudem könnte sich hieraus künftig die Option auf weitere Einmalgewinne durch selektive Verkäufe ergeben. Jedoch ist und bleibt es primäres Ziel, unsere Fachmarktzentren gut zu verwalten, zu optimieren und dauerhaft von den hohen Mietrenditen zu profitieren.

Da etliche von uns erworbene Objekte im vergangenen Jahr nur zeitanteilig Erträge beisteuerten, ist eine deutliche Steigerung von Umsatz und Ergebnis selbst ohne Zukäufe für 2019 schon jetzt vorprogrammiert. Sofern uns zeitnah weitere Immobilienkäufe gelingen, können sich diese Kennzahlen im laufenden Jahr noch stärker erhöhen.

Für das Jahr 2019 haben wir uns folgende Ziele gesteckt:

- weiterer Ausbau des Immobilien-Portfolios
- erneute Steigerung des NAV pro Aktie
- Jahresüberschuss von 2,2 Mio. €
- Funds From Operations (FFO) von 4,4 Mio. €
- Annualisierter FFO von 5,0 Mio. € per Ende 2019
- weitere Dividendenerhöhung

In dieser Guidance haben wir bereits berücksichtigt, dass im zweiten Halbjahr durch den anstehenden Umbau in Radeberg teilweise Mieterträge weg- und umgekehrt zusätzliche Kosten anfallen werden. Dies wird Ergebnis und FFO dämpfen. Nicht enthalten sind mögliche positive Effekte aus dem angestrebten Verkauf, wobei diese auch im Fall des Abschlusses einer Verkaufsvereinbarung schon im Jahresverlauf 2019 aufgrund unserer Rechnungslegung nach HGB voraussichtlich erst im Folgejahr ergebniswirksam werden.



# Konzernabschluss 2018

## Konzernbilanz

per 31.12.2018 (alle Angaben in €)

<b>AKTIVA</b>		<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>	[4.1.]		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen		5.077	6.869
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke		7.383.012	4.820.015
2. Bauten		73.716.796	47.135.984
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		79.758	34.879
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		256.892	240.961
		<b>81.441.535</b>	<b>52.238.708</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>	[4.2.]		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		508.479	222.902
2. sonstige Vermögensgegenstände		602.659	270.954
II. Liquide Mittel und Wertpapiere			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		2.800.055	2.490.520
		<b>3.911.193</b>	<b>2.984.376</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	[4.3.]	<b>432.561</b>	<b>188.452</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>85.785.289</b>	<b>55.411.536</b>

<b>PASSIVA</b>		<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>A. Eigenkapital</b>	[4.4.]		
I. Gezeichnetes Kapital		3.900.000	3.547.000
II. Kapitalrücklage		10.032.611	6.149.611
III. Bilanzgewinn		2.061.815	1.589.799
IV. Minderheitenanteile		381.635	97.023
		<b>16.376.061</b>	<b>11.383.433</b>
<b>B. Rückstellungen</b>	[4.5.]		
1. Steuerrückstellungen		586.063	402.415
2. sonstige Rückstellungen		208.755	178.394
		<b>794.818</b>	<b>580.809</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>	[4.6.]		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		297.035	187.856
2. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten		67.787.876	43.068.584
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 6.848 € (Vorjahr 2.514 €)		529.499	190.854
- davon aus Steuern 306.569 € (Vorjahr 151.175 €)			
		<b>68.614.410</b>	<b>43.447.294</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>85.785.289</b>	<b>55.411.536</b>

## Konzern-GuV

für den Zeitraum vom 01.01.2018 bis 31.12.2018 (alle Angaben in €)

		2018	2017
Umsatzerlöse	[5.1.]	9.086.238	5.827.932
a) Kaltmieten		7.613.399	5.102.501
b) Nebenkosten bzw. Betriebskostenvorauszahlungen		1.431.536	720.353
c) Sonstige Erträge		41.303	5.078
Sonstige betriebliche Erträge	[5.2.]	78.235	120.981
Personalaufwand		719.282	469.883
Sonstige betriebliche Aufwendungen	[5.3.]	2.911.196	1.590.965
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern u. Abschreibungen (EBITDA)</b>		<b>5.533.995</b>	<b>3.888.065</b>
Abschreibungen	[5.4.]	1.945.588	1.219.261
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>3.588.407</b>	<b>2.668.804</b>
Finanzergebnis	[5.5.]	- 1.335.279	- 896.271
a) vereinnahmte Zinsen und ähnliche Erträge		4.709	480
b) gezahlte Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.339.988	896.751
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>2.253.128</b>	<b>1.772.533</b>
Steuern	[5.6.]	551.843	410.972
a) Steuern vom Einkommen und Ertrag		358.863	279.891
b) Sonstige Steuern		192.980	131.081
<b>Konzernergebnis</b>		<b>1.701.285</b>	<b>1.361.561</b>

### Vom Konzernergebnis entfallen auf

Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	23.290	1.966
Anteilseigner der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG	1.677.995	1.359.596

### Ergebnis je Aktie

Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,46	0,38
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,46	0,38

## Kapitalflussrechnung

für den Zeitraum vom 01.01.2018 bis 31.12.2018 (alle Angaben in €)

	2018	2017
Konzernüberschuss	1.701.285	1.361.561
Abschreibungen(+)/Zuschreibungen(-) auf das Anlagevermögen	1.945.588	1.219.261
Zunahme(+)/Abnahme(-) der Rückstellungen	214.008	360.468
Erträge(-)/Verluste(+) aus Anlagenabgang	- 1.385	0
Zunahme(-)/Abnahme(+) der Vorräte, der Forderungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Investierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 885.624	- 398.006
Zunahme(+)/Abnahme(-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Investierungstätigkeit zuzuordnen sind	447.823	213.576
<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>3.421.695</b>	<b>2.756.860</b>
Einzahlungen(+) aus Anlageabgängen	79.041	0
Auszahlungen(-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 31.201.836	- 21.954.850
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>- 31.122.795</b>	<b>- 21.954.850</b>
Einzahlungen(+) aus Eigenkapitalzufuhren	4.497.322	95.058
- Auszahlungen an Unternehmenseigner	- 1.205.980	- 709.400
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	27.650.000	24.085.000
- Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	- 2.930.707	- 3.243.310
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>28.010.635</b>	<b>20.227.348</b>
<b>Veränderungen des Finanzmittelfonds (= Summe der Cashflows)</b>	<b>309.535</b>	<b>1.029.358</b>
<b>Finanzmittelfonds am Anfang der Periode</b>	<b>2.490.520</b>	<b>1.461.162</b>
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>2.800.055</b>	<b>2.490.520</b>

# Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2018

## 1. Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss und Konzernabschlussstichtag

Der Konzernabschluss der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG für den Zeitraum vom 1.1. bis 31.12.2018 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 31.12.2018.

## 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 31.12.2018</b>	<b>Ergebnis des Geschäftsjahres 2018</b>
DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG, Berlin	15.772.372	1.461.496
DEFAMA Verwaltungs GmbH, Berlin	84.163	25.771
IMMA Immobilien Management GmbH, Berlin	-97.789	-74.987
DEFAMA Apolda GmbH & Co. KG, Berlin	100	91.556
DEFAMA Königsee GmbH & Co. KG, Berlin	100	66.296
DEFAMA Bleicherode GmbH & Co. KG, Berlin	100	175.284
DEFAMA Görlitz GmbH & Co. KG, Berlin	100	141.239
DEFAMA Schneeberg GmbH & Co. KG, Berlin	100	122.031
DEFAMA Merseburg GmbH & Co. KG, Berlin	100	57.959
DEFAMA Brand-Erbisdorf GmbH & Co. KG, Berlin	100	119.942
DEFAMA Pasewalk GmbH & Co. KG, Berlin	100	248.455
DEFAMA Löwenberg GmbH & Co. KG, Berlin	100	89.569
DEFAMA Florstadt GmbH & Co. KG, Berlin	100	37.672
DEFAMA Traben-Trarbach GmbH & Co. KG, Berlin	100	101.858
DEFAMA Wildau GmbH & Co. KG, Berlin	100	70.598
DEFAMA Wittenburg GmbH & Co. KG, Berlin	100	82.281
DEFAMA Büdelsdorf GmbH & Co. KG, Berlin	100	133.603
DEFAMA Genthin GmbH & Co. KG, Berlin	100	53.620
DEFAMA Waldeck GmbH & Co. KG, Berlin	100	65.590
DEFAMA Gebhardshain GmbH & Co. KG, Berlin	100	62.855
DEFAMA Höhn GmbH & Co. KG, Berlin	100	200.201
DEFAMA Puderbach GmbH & Co. KG, Berlin	100	57.790
DEFAMA Hamm GmbH & Co. KG, Berlin	100	71.708
DEFAMA Mylau GmbH & Co. KG, Berlin	100	25.021
DEFAMA 25. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin	100	18.825
DEFAMA Templin GmbH & Co. KG, Berlin	100	52.290
DEFAMA 27. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin	100	8.593
DEFAMA 28. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin	100	-4.827
DEFAMA 29. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin	100	7.984
DEFAMA Radeberg GmbH, Berlin	1.469.456	338.458
DEFAMA Sangerhausen GmbH, Berlin	199.708	51.951
DEFAMA Harzgerode GmbH, Berlin	289.723	117.071
KOLOSSEUM Spreewald GmbH, Lübbenau/Spreewald	402.615	144.916

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

## 2.2. Veränderungen des Konsolidierungskreises im Geschäftsjahr 2018

Im Geschäftsjahr 2018 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 31.12.2018</b>	<b>Ergebnis des Geschäftsjahres 2018</b>
DEFAMA 25. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin	100	18.825
DEFAMA Templin GmbH & Co. KG, Berlin	100	52.290
DEFAMA 27. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin	100	8.593
DEFAMA 28. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin	100	-4.827
DEFAMA 29. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin	100	7.984
KOLOSSEUM Spreewald GmbH, Lübbenau/Spreewald	402.615	144.916

Im Geschäftsjahr 2018 wurde die folgende im Berichtsjahr veräußerte Gesellschaft nicht mehr in den Konsolidierungskreis einbezogen (alle Angaben in €):

<b>Firma, Sitz</b>	<b>Eigenkapital per 31.12.2017</b>	<b>Ergebnis des Geschäftsjahres 2017</b>
EKZ Radeberg Komplementär GmbH, Berlin	24.235	- 765

Die Gesellschaft wurde 2017 als Tochter der DEFAMA Radeberg GmbH & Co. KG gegründet, um ab 01.01.2018 als deren Komplementärin zu fungieren. Aufgrund der Umwandlung der DEFAMA Radeberg GmbH & Co. KG in eine GmbH entfiel diese Funktion, weshalb die Gesellschaft im Dezember 2018 zum Nominalwert von 25.000 € veräußert wurde.

## 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 2018 erstmals in den Konsolidierungskreis einbezogenen Unternehmen, ausgenommen die KOLOSSEUM Spreewald GmbH, wurden im Berichtsjahr neu gegründet. Die Beteiligung erfolgte jeweils zum Nennwert des Stammkapitals. Die KOLOSSEUM Spreewald GmbH wurde zu 94% erworben. Die Beteiligung erfolgte auf Basis einer Bewertung der gehaltenen Immobilie.

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 800,00 € (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 7.383.012 € und „Bauten“ in Höhe von 73.716.796 € sind alle Bestandsimmobilien im Konzern enthalten.

Die Position „Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau“ in Höhe von 256.892 € betrifft im Wesentlichen bereits entstandene Planungskosten für den geplanten Umbau in Radeberg.

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 31.12.2018 beliefen sich auf insgesamt 108.450.000 €. Bei keiner Immobilie wurde der aktuelle Bilanzansatz vom ermittelten Verkehrswert unterschritten.

Eine Übersicht über alle Bestandsimmobilien ist der Tabelle auf den Seiten 36/37 zu entnehmen.

### **4.2. Umlaufvermögen**

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 508.479 € betreffen einerseits von einem Verkäufer vor dem Bilanzstichtag noch nicht weitergeleitete Mieten, andererseits Forderungen gegen Mieter. Auf letztere wurden teilweise Wertberichtigungen vorgenommen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 602.659 € enthalten im Wesentlichen Umsatzsteueransprüche und Forderungen gegen Minderheitsgesellschafter.

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

### **4.3. Rechnungsabgrenzungsposten**

Die Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 432.561 € betreffen insbesondere über die Vertragslaufzeit aufzulösende Darlehensabschlussgebühren bzw. Baukostenzuschüsse und periodengerecht abzugrenzende Teilbeträge von im Voraus zu zahlenden Dienstleistungsverträgen.

### **4.4. Eigenkapital**

Das Grundkapital der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG belief sich zu Beginn des Geschäftsjahres auf 3.547.000 €, eingeteilt in 3.547.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag von 1,00 € je Aktie am Grundkapital. Es bestand ein Genehmigtes Kapital 2016/1 von 1.278.000 € zur Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien und unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre, befristet bis zum 21.05.2021.

Dieses Genehmigte Kapital 2016/1 wurde in Form einer am 14.09.2018 beschlossenen Kapitalerhöhung in einem Umfang von 353.000 € ausgenutzt. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 16.10.2018. Die Kapitalerhöhung erfolgte zu einem Ausgabebetrag von 12,00 € je Aktie. Das Ausgabeaufgeld von insgesamt 3.883.000 € wurde in die Kapitalrücklage eingestellt.

Zum Bilanzstichtag beläuft sich das Grundkapital der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG demnach auf 3.900.000 €, eingeteilt in 3.900.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von 1,00 € je Aktie. Es besteht ein Genehmigtes Kapital 2016/I zur Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien von 925.000 €, 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 2018**

	<b>Gezeichnetes Kapital</b>	<b>Kapitalrücklage</b>	<b>Bilanzgewinn</b>	<b>Minderheiten-gesellschafter</b>	<b>Gesamtkapital</b>
<b>Stand 01.01.2018</b>	3.547.000 €	6.149.611 €	<b>1.589.799 €</b>	<b>97.023 €</b>	<b>11.383.433 €</b>
<b>Kapitalerhöhung</b>	353.000 €	3.883.000 €		261.322 €	<b>4.497.322 €</b>
<b>Gewinnausschüttung</b>			- 1.205.980 €		<b>- 1.205.980 €</b>
<b>Jahresüberschuss</b>			1.677.995 €	23.290	<b>1.701.285 €</b>
<b>Stand 31.12.2018</b>	<b>3.900.000 €</b>	10.032.611 €	<b>2.061.815 €</b>	<b>381.635 €</b>	<b>16.376.061 €</b>

#### 4.5. Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen in Höhe von 586.063 € wurden im Wesentlichen für erwartete Ertragsteuern gebildet, der Rest entfällt auf erwartete Umsatzsteuerzahlungen. Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 208.755 € 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 31.12.2018</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>	297 T€	---	---	<b>297 T€</b>
<b>Verbindl. ggü. Kreditinstituten</b>	4.260 T€	15.914 T€	47.614 T€	<b>67.788 T€</b>
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	529 T€	---	---	<b>529 T€</b>
<b>Gesamt</b>	<b>5.086 T€</b>	<b>15.914 T€</b>	<b>47.614 T€</b>	<b>68.614 T€</b>

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 297.035 € betreffen offene Rechnungen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 67.787.876 € betreffen langfristige Darlehen zur Finanzierung der erworbenen Immobilien. Es handelt sich mit Ausnahme der Finanzierung von Radeberg und zwei kurzlaufenden Teildarlehen sowie einer Zwischenfinanzierung durchweg um Annuitätendarlehen mit einer Zinsbindung bis mindestens 2025. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz der ausstehenden Darlehen belief sich per 31.12.2018 auf 2,41%. Die Loan-to-Value-Quote (LTV) lag zum 31.12.2018 bei 62,0%. Der LTV entspricht dem Verhältnis der saldierten Kreditbeträge zum Verkehrswert der damit finanzierten Bestandsimmobilien.

Die Sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 529.499 € betreffen größtenteils Umsatzsteuern sowie zu erstattende Betriebskosten an Verkäufer.

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

#### 5.1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von 9.086.238 € stammen im Wesentlichen aus Mieterträgen der Bestandsimmobilien. Davon entfielen 7.613.399 € auf Kaltmieten und 1.431.536 € auf Nebenkosten bzw. Betriebskostenvorauszahlungen. Zu erwartende Nachzahlungen aus der Nebenkostenabrechnung 2018 wurden nicht aktiviert. Die sonstigen Umsätze von 41.303 € betreffen im Wesentlichen weiterberechnete Reparaturkosten und Werbekostenbeiträge.

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich in Deutschland erwirtschaftet.

## 5.2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 78.235 € resultieren im Wesentlichen aus erhaltenen Versicherungsleistungen, Aufwendungsausgleicherstattungen und Erträgen aus abgeschriebenen Forderungen.

## 5.3. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die größten Posten unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 2.911.196 € betreffen:

a) Objektkosten	2.213.661 €
b) Rechts- und Beratungskosten	167.742 €
c) Kapitalmarktkosten	105.800 €
d) Bürokosten	94.145 €
e) Abschluss- und Prüfungskosten	73.998 €
f) Buchführungskosten	50.444 €
g) Grundschuldeintragungen	45.408 €

## 5.4. Abschreibungen

Die Abschreibungen in Höhe von 1.945.588 € betreffen mit 1.916.690 € planmäßige Abschreibungen auf Gebäude. Die übrigen Abschreibungen betreffen immaterielle Vermögensgegenstände, Betriebs- und Geschäftsausstattung, Kraftfahrzeuge sowie geringwertige Wirtschaftsgüter.

## 5.5. Finanzergebnis

Die gezahlten Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von 1.339.988 € betreffen im Wesentlichen Zinsen auf die Bankdarlehen zur Finanzierung der Bestandsimmobilien.

Die vereinnahmten Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von 4.709 € betreffen im Wesentlichen Zinsen aus Darlehen an Minderheitsgesellschafter.

## 5.6. Steuern

Die sonstigen Steuern in Höhe von 192.980 € 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 2018 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 (bis 15.08.2018)

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

Die Bestellung des Vorstandsmitglied Matthias Schrade wurde mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 12.12.2018 bis zum 31.10.2024 verlängert.

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

Die Lebensläufe der Vorstandsmitglieder sind auf der Internetseite der Gesellschaft abrufbar.

## 6.1.2. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr 2018 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, Luxemburg	13.11.2014	Mitglied

Die Aufsichtsratsmitglieder sind gewählt bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2019 beschließt.

Gemäß der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat gilt für die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern zum Zeitpunkt der Wahl ein Höchstalter von 72 Jahren. Der Aufsichtsrat wird bei Wahlvorschlägen an die Hauptversammlung keine Personen berücksichtigen, die zu diesem Zeitpunkt das 72. Lebensjahr vollendet haben.

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 bis zur GmbH-Umwandlung am 21.02.2019)

Hans Ulrich Rücker:

Stefan Frey AG, Köln (Mitglied)

Henrik von Lukowicz:

Feros Beteiligungen AG, Hamburg (Vorsitzender)

Die Lebensläufe der Aufsichtsratsmitglieder sind auf der Internetseite der Gesellschaft abrufbar.

## 6.2. Angaben zu den Organen

Die Gesamtbezüge des Vorstands der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG beliefen sich im Berichtsjahr 2018 auf insgesamt 267.446 €. Die Vergütung des Vorstandsmitglieds Matthias Schrade betrug 197.850 €, wovon 95.850 € auf einen erfolgsabhängigen Bonus entfielen. Die Vergütung des Vorstandsmitglieds Dr. Carsten Müller betrug 69.596 €.

Der Aufsichtsrat erhielt für seine Tätigkeit im Jahr 2017 eine im Berichtsjahr ausgezahlte Vergütung von 7.000 € pro Mitglied. Der Vorsitzende erhielt das 1,7-fache. Die Gesamtvergütung betrug 25.900 €.

## 6.3. Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

Im Durchschnitt waren im Berichtsjahr 2018 im Konzern 14,8 Mitarbeiter (inklusive Vorstand) bzw. umgerechnet auf Vollzeitkräfte durchschnittlich 10,7 Personen beschäftigt. Hiervon entfielen 2,8 Mitarbeiter (inklusive Vorstand) auf die DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG.

## 6.4 Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Es wurden im Berichtsjahr 2018 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 2.800.055 € ist ein Teilbetrag von 757.817 € auf Kapitaldienstreservekonten verpfändet.

Von einer Inanspruchnahme wird derzeit nicht ausgegangen.

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen für Miet- oder Leasingverträge für drei Pkw, zwei Büros sowie sieben Stellplätze in Höhe von 42.299 € mit einer Fälligkeit bis ein Jahr und in Höhe von 67.572 € mit einer Fälligkeit über ein Jahr.

## 6.6 Abschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr 2018 berechnete Honorar für den Abschlussprüfer Kowert Schwanke & von Schwerin Wirtschaftsprüfer Steuerberater GbR beläuft sich auf 25.000 € (2017: 22.200 €). Es beinhaltet ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen. Sonstige Leistungen wurden nicht erbracht.

Die Prüfung der Abschlüsse der Gesellschaft wird seit 2016 jeweils von Maximilian von Schwerin durchgeführt. Zunächst prüfte er den Einzelabschluss 2015, ab dem Geschäftsjahr 2016 den jeweiligen Konzernabschluss. Ein Wechsel des zuständigen Prüfers ist aufgrund der kurzen Unternehmenshistorie noch nicht erfolgt.

## 7. Nachtragsbericht

Es haben sich nach dem Bilanzstichtag keine Vorgänge ereignet, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von besonderer Bedeutung sind.

## 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>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Immat. Vermögensgegenstände / Sachanlagen	12.725 €	20.120 €
Finanzanlagen	19.775.969 €	9.930.576 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.212.030 €	2.251.965 €
Liquide Mittel und Wertpapiere	957.490 €	496.149 €
Rechnungsabgrenzungsposten	19.369 €	20.012 €
<b>Summe Aktiva</b>	<b>21.977.583 €</b>	<b>12.718.822 €</b>

<b>PASSIVA</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Eigenkapital	15.772.372 €	11.280.856 €
Rückstellungen	545.422 €	432.701 €
Verbindl. ggü. Kreditinstituten	500.000 €	0 €
Verbindl. ggü. verbundenen Unternehmen	5.143.124 €	968.834 €
Verbindl. aus Lieferungen und Leistungen	7.984 €	510 €
Sonstige Verbindlichkeiten	8.681 €	35.921 €
<b>Summe Passiva</b>	<b>21.977.583 €</b>	<b>12.718.822 €</b>

<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
1. Umsatzerlöse	4.876 €	0 €
2. Sonstige betriebliche Erträge	0 €	60.000 €
3. Personalaufwand	298.347 €	287.150 €
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	395.604 €	213.161 €
5. Abschreibungen	7.773 €	6.224 €
6. Beteiligungsergebnis	2.457.991 €	2.137.936 €
7. Finanzergebnis	- 71.525 €	- 33.732 €
8. Steuern	227.344 €	265.665 €
<b>9. Jahresüberschuss</b>	<b>1.461.496 €</b>	<b>1.392.003 €</b>
10. Vorjahresbilanzgewinn/-verlust	1.584.245 €	901.641 €
11. Ausschüttungen an Gesellschafter	- 1.205.980 €	- 709.400 €
<b>12. Bilanzgewinn</b>	<b>1.839.761 €</b>	<b>1.584.245 €</b>

## 9. Ergebnisverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2018 der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG in Höhe von 1.839.761 € wie folgt zu verwenden:

- |   |             |
|---|-------------|
| a) Ausschüttung einer Dividende von 0,40 € auf jede für das Geschäftsjahr 2018 mit Gewinnbeteiligungsrecht ausgestattete Stückaktie mit einem rechnerischen Wert von 1,00 € auf das Grundkapital von 3.900.000,00 € | 1.560.000 € |
| b) Einstellung in die Gewinnrücklage  | 0 €         |
| c) Vortrag auf neue Rechnung  | 279.761 €   |

Berlin, den 24. April 2019

DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Matthias Schrade  
- Vorstand -

Standort	Adresse	Baujahr	Grundstücks- größe in m <sup>2</sup>	Bodenwert in €	
				pro m <sup>2</sup>	gesamt <sup>1)</sup>
Apolda	Robert-Koch-Str. 10	2008	11.119	40	440.000
Bleicherode	Burgstr. 60 / Lindenstr. 15-16	1993	10.883	30	330.000
Brand-Erbisdorf	Großhartmannsdorfer Str. 9a	1992	9.070	28	250.000
Büdelsdorf	Hollerstraße 47-63	1991	10.309	25	260.000
Eberswalde	Freienwalder Str. 30a-e	2001 / 2007	12.937	55	510.000
Florstadt	Messeplatz 3	2008	3.484	120	420.000
Gebhardshain	Wissener Straße 11	1993	11.580	65	640.000
Genthin	Bergzower Str. 4	1991	7.187	20	140.000
Görlitz	Christoph-Lüders-Straße 21a	1998	11.203	35	390.000
Hamm	Alter Uentroper Weg 53	1998	5.572	125	700.000
Harzgerode	Schloßberg 5a-h	1997	10.945	30	330.000
Höhn	Einkaufspark 2	1988 / 1994	9.532	23	220.000
Königsee	Industrie- und Gewerbepark 1a	2010	8.623	14	120.000
Löwenberg	Eberswalder Str. 6	2003	10.550	35	370.000
Lübbenau	Otto-Grotewohl-Straße 4a-e	1994	10.431	50	520.000
Merseburg	Straße des Friedens 102	2007	8.738	25	220.000
Mylau	Reichenbacher Straße 27	1992	8.567	21	180.000
Pasewalk	Torgelower Str. 58	1991	32.187	11	350.000
Puderbach	Urbacher Straße 25	1993	5.544	15	80.000
Radeberg	An der Ziegelei 2	1994	40.433	60	2.250.000
Sangerhausen	Georg-Schumann-Str. 46a-d	1995	2.738	25	70.000
Schmallenberg	Weststraße 2	1989	6.149	200	1.230.000
Schneeberg	Seminarstraße 45	2007	7.355	34	250.000
Sonnefeld	Frohnlicher Straße 7	2006	7.403	41	300.000
Staufurt	An der Salzrinne 1	1998 / 2000	10.187	34	350.000
Templin	Lychener Straße 25, 26	1992 / 1998	14.579	31	450.000
Traben-Trarbach	Neue Str. 1	2009	8.179	60	490.000
Waldeck	Wildunger Str. 30, 32	2006	9.730	40	390.000
Wildau	Chausseestraße 8, 10	2007	6.000	50	300.000
Wittenburg	Mühlenring 3	1992	16.221	20	320.000
			<b>327.435</b>		<b>12.870.000</b>

1) Bodenwert des/der wesentliche(n) Flurstücke(s), Gesamtwert inklusive Reserveflächen

Standort	Mietfläche in m <sup>2</sup>	Leerstand 31.12.2017	Leerstand 31.12.2018	IST-Miete in € p.a.	Gutachterlicher Wert in €	
					31.12.2017	31.12.2018
Apolda	2.817	0%	6%	257.812	3.240.000	3.200.000
Bleicherode	3.922	8%	9%	374.381	3.850.000	3.930.000
Brand-Erbisdorf	2.394	0%	0%	251.764	2.630.000	2.640.000
Büdelsdorf	5.426	7%	3%	458.431	4.630.000	4.650.000
Eberswalde	2.239	---	13%	209.188	---	2.860.000
Florstadt	1.640	3%	3%	99.891	1.210.000	1.230.000
Gebhardshain	1.776	0%	0%	173.044	2.040.000	2.020.000
Genthin	2.486	0%	0%	190.342	1.940.000	2.110.000
Görlitz	3.917	0%	0%	323.520	3.390.000	3.500.000
Hamm	3.190	---	3%	319.779	---	3.840.000
Harzgerode	4.701	8%	9%	246.933	3.130.000	3.120.000
Höhn	3.719	4%	4%	404.847	4.560.000	4.620.000
Königsee	2.394	0%	0%	206.536	2.370.000	2.370.000
Löwenberg	3.098	6%	15%	181.390	2.060.000	1.960.000
Lübbenau	12.395	---	7%	867.030	---	9.960.000
Merseburg	1.567	7%	3%	153.753	1.730.000	1.740.000
Mylau	2.249	---	3%	162.960	---	1.860.000
Pasewalk	13.327	0%	0%	711.653	8.430.000	8.620.000
Puderbach	2.217	0%	13%	197.809	2.350.000	2.280.000
Radeberg	13.630	4%	4%	768.464	8.190.000	8.650.000
Sangerhausen	2.533	3%	5%	124.392	1.600.000	1.520.000
Schmallenberg	6.744	---	14%	623.064	---	8.420.000
Schneeberg	2.476	0%	0%	274.494	3.150.000	3.130.000
Sonnefeld	1.434	---	0%	140.595	---	1.770.000
Steißfurt	3.311	---	5%	276.711	---	3.140.000
Templin	4.543	---	0%	272.132	---	2.700.000
Traben-Trarbach	2.738	5%	1%	204.738	2.540.000	2.610.000
Waldeck	2.379	0%	0%	203.181	2.340.000	2.400.000
Wildau	1.472	0%	0%	196.022	2.380.000	2.360.000
Wittenburg	4.768	0%	0%	458.066	5.040.000	5.240.000
	<b>121.502</b>	<b>3%</b>	<b>4%</b>	<b>9.332.924</b>	<b>72.800.000</b>	<b>108.450.000</b>

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen			Buchwerte	
	Stand	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Stand	Abschreibungen	Stand	Stand	
	01.01.2018				01.01.2018	im Geschäftsjahr	31.12.2018	31.12.2018	01.01.2018
<b>I. Immaterielle Vermögensgeg.</b>									
Software, Konzessionen	8.960 €	0 €	0 €	0 €	2.091 €	1.792 €	3.883 €	5.077 €	6.869 €
Summe Immaterielle Verrn	8.960 €	0 €	0 €	0 €	2.091 €	1.792 €	3.883 €	5.077 €	6.869 €
<b>II. Sachanlagen</b>									
Grundstücke	4.820.015 €	2.550.166 €	12.831 €	0 €	0 €	0 €	0 €	7.383.012 €	4.820.015 €
Bauten	49.240.916 €	28.377.372 €	173.130 €	53.000 €	2.104.932 €	1.916.690 €	4.021.621 €	73.716.796 €	47.135.984 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	65.048 €	72.406 €	0 €	2.030 €	30.169 €	27.106 €	55.666 €	79.758 €	34.879 €
Geleistete Anzahlungen	245.679 €	201.892 €	-185.961 €	4.718 €	4.718 €	0 €	0 €	256.892 €	240.961 €
Summe Anlagevermögen	54.371.657 €	31.201.836 €	0 €	59.748 €	2.139.818 €	1.943.796 €	4.077.287 €	81.436.458 €	52.231.838 €
<b>Summe gesamt</b>	<b>54.380.617 €</b>	<b>31.201.836 €</b>	<b>0 €</b>	<b>59.748 €</b>	<b>2.141.909 €</b>	<b>1.945.588 €</b>	<b>4.081.170 €</b>	<b>81.441.535 €</b>	<b>52.238.707 €</b>

# Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

## *Prüfungsurteile*

Ich habe den Konzernabschluss der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung sowie der Konzernsegmentberichterstattung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus habe ich den Konzernlagebericht der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Nicht inhaltlich geprüft habe ich die Angaben zu den gutachterlich ermittelten Verkehrswerten der Bestandsobjekte und den daraus abgeleiteten Angaben zum NAV.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erkläre ich, dass meine Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

## *Grundlage für die Prüfungsurteile*

Ich habe meine Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Meine Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ meines Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Ich bin von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und habe meine sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Ich bin der Auffassung, dass die von

mir erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für meine Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

*Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrates  
für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht*

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

*Verantwortung des Abschlussprüfers  
für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts*

Meine Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und

die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der meine Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung übe ich pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahre eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

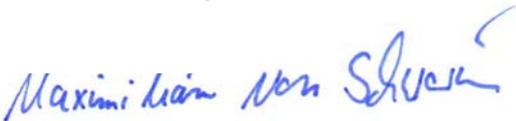
- identifiziere und beurteile ich die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, plane und führe Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für meine Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinne ich ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteile ich die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehe ich Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls ich zu dem Schluss komme, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, bin ich verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, mein jeweiliges Prüfungs

urteil zu modifizieren. Ich ziehe meine Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum meines Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteile ich die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben im Lagebericht sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- hole ich ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Ich bin verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Ich trage die alleinige Verantwortung für meine Prüfungsurteile.
- beurteile ich den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führe ich Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehe ich dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteile die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen gebe ich nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Ich erörtere mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die ich während meiner Prüfung feststelle.

Berlin, den 26. April 2019

  
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)