



DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Geschäftsbericht 2019

DEFAMA auf einen Blick

Gewinn- und Verlustrechnung

	01.01.-31.12.2019	01.01.-31.12.2018
Umsatzerlöse	11.207.516 €	9.086.238 €
EBIT	4.497.155 €	3.588.407 €
Ergebnis vor Steuern	2.778.261 €	2.253.128 €
Konzernergebnis	2.067.766 €	1.701.285 €
Ø Aktienzahl	4.051.014	3.620.501
Ergebnis je Aktie	0,51 €	0,46 €

Bilanz

	31.12.2019	31.12.2018
Bilanzsumme	104.276.970 €	85.785.289 €
Eigenkapital	24.683.827 €	16.376.061 €
Eigenkapitalquote	23,7%	19,1%
Nettoverschuldung	69.536.569 €	64.987.821 €
Liquide Mittel	6.978.902 €	2.800.055 €

Weitere Finanzkennzahlen

Loan-to-Value-Quote (LTV)	58,2%	62,0%
Net Asset Value (NAV)	59.514.981 €	42.974.996 €
Aktienzahl	4.420.000	3.900.000
NAV je Aktie	13,46 €	11,02 €
Funds From Operations (FFO)	4.615.094 €	3.646.873 €
FFO je Aktie	1,14 €	1,01 €
Dividende je Aktie	0,45 € ¹⁾	0,40 €

Portfolio-Kennzahlen

Standorte	37	30
Nettomieten (annualisiert)	11.975.460 €	9.300.862 €
Vermietbare Fläche	146.594 qm	121.502 qm
Vermietungsquote	96,0%	95,7%
Ø Restlaufzeit (WALT)	4,5 Jahre	3,7 Jahre

¹⁾ geplanter Vorschlag an die Hauptversammlung

Inhaltsverzeichnis

DEFAMA auf einen Blick	Seite 2
Inhaltsverzeichnis	Seite 3
Organe der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG	Seite 4
Brief an die Aktionäre	Seite 5
Bericht des Aufsichtsrats	Seite 7
Konzernlagebericht	Seite 8
Grundlagen des Unternehmens	S. 8
Wirtschaftsbericht	S. 9
Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	S. 15
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	S. 19
Konzernabschluss 2019	Seite 23
Konzern-Bilanz	S. 24
Konzern-GuV	S. 26
Konzern-Kapitalflussrechnung	S. 27
Konzernanhang	S. 28
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	Seite 39

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 31.12.2019 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,

vor wenigen Wochen hätten wir an dieser Stelle im Wesentlichen einfach dasselbe geschrieben wie in allen Jahren zuvor. Denn auch im Geschäftsjahr 2019 haben wir den Wachstumspfad fortgesetzt und bei allen Kennzahlen neue Bestwerte erzielt.

Wie schon in den Jahren zuvor haben wir unser Immobilien-Portfolio erneut deutlich ausgebaut. Zugleich war die DEFAMA mit einem um 22% auf 2,1 Mio. € gesteigerten Konzerngewinn im Jahr 2019 weiterhin hochprofitabel. Mit einem Plus von 27% auf 4,6 Mio. € noch stärker zugelegt haben die Funds From Operations (FFO), die für uns wichtigste Finanzkennzahl. Vor diesem Hintergrund wollen wir der Hauptversammlung vorschlagen, eine von 0,40 auf 0,45 € je Aktie erhöhte Dividende auszuschütten. Und nicht zuletzt konnten sich unsere Aktionäre jedenfalls bis Geschäftsjahresende erneut über eine positive Kursentwicklung freuen – doch dazu später mehr.

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 passenden Objekte mehr finden, konnten wir 2019 erneut ein Ankaufsvolumen von mehr als 20 Mio. € realisieren. Wohl gemerkt unter Einhaltung unserer strengen Kaufkriterien. Mit dem im März 2020 erfolgten Zukauf des Einkaufszentrums Zeitz umfasst unser Portfolio nun bereits 38 Standorte mit einem Wert von über 150 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 arbeiteten wir mehr als vier Jahre daran, das Objekt in Wurzen erwerben zu können, bis dies im September 2019 schließlich gelang. Auch Dinslaken hatten wir erstmals bereits im Oktober 2017 auf dem Tisch – ein Teilobjekt sogar schon im Juni 2016 – und kamen erst im Mai 2019 zu einer Transaktion. Aber die aufwändige Arbeit an Zukäufen wie diesen zahlt sich aus: 2019 erwirtschafteten wir eine Rendite von 12,6% auf das Anfang des Jahres zur Verfügung stehende Eigenkapital – und zwar nach Steuern.

Wie immer galt auch für unsere Transaktionen des vergangenen Jahres, dass auf die Erfolgsmeldung „Kaufvertrag geschlossen“ die eigentliche Arbeit erst folgt. So ist generell jede Objektübernahme für unsere Mitarbeiter mit hohem Aufwand verbunden. Neben der Verwaltung der Bestands- sowie der Integration der Neuobjekte haben wir 2019 auch begonnen, eine spezialisierte Immobilienverwaltungssoftware einzuführen. Dies hat zunächst Mehrarbeit während der Umsetzungsphase zur Folge, erlaubt uns künftig jedoch eine effizientere Bewirtschaftung. Ohne das große Engagement unserer Mitarbeiter wäre dies nicht leistbar gewesen, wofür wir uns herzlich bedanken.

Ein Meilenstein im Jahr 2019 war die Baugenehmigung für die umfassende Modernisierung des EKZ Radeberg, nachdem es zunächst baurechtliche Probleme gab. Der ursprünglich für Juli 2019 geplante Baubeginn musste daher auf Februar 2020 verschoben werden. Während des Planungs- und Genehmigungsprozesses erfuhr das Projekt große Unterstützung durch die Stadt. Wir danken Oberbürgermeister Gerhard Lemm, den Mitgliedern des Stadtrates und den Mitarbeitern des Bauamts für das hierbei gezeigte Vertrauen und die Begleitung durch das aufwändige Genehmigungsverfahren. Die Wiedereröffnung unter dem neuen Namen „Silberberg Center“ ist für November 2020 vorgesehen.

Soweit, so gut – und wäre nicht vor wenigen Tagen das nun alles dominierte Thema „Coronavirus“ aufgetaucht, hätte sich auf der vorherigen Seite der kleine Einschub zur zuletzt mit dem Gesamtmarkt eingetrübten Aktienkursentwicklung ebenso wie das Wörtchen „wollen“ statt „werden“ bezüglich des Dividendenvorschlags erübrigt. Auch würden Sie in diesem Geschäftsbericht einen Exkurs mit dem Titel „Restriktives Baurecht: Fluch und Segen“ finden, den wir aus Zeitgründen nun jedoch vertagen. Stattdessen befassen wir uns plötzlich mit behördlich angeordneten Schließungen und temporären Mietaussetzungen selbst namhafter, eigentlich als höchst bonitätsstark einzuschätzender Filialisten.

Insgesamt herrscht zum Zeitpunkt des Schreibens dieser Zeilen vor allem eines: Unsicherheit darüber, wie es weitergeht – für den Handel, für die Wirtschaft und nicht zuletzt auch die Immobilienbranche. Hier sehen wir uns glücklicherweise durch eine breit diversifizierte Mieterstruktur mit einem hohen Anteil an Lebensmittlern sowie weiteren „sicheren“ Mietern und Einnahmequellen wie Apotheken, Ärzte, Drogeriemärkte, Banken, Ämter und Photovoltaikanlagen sehr komfortabel aufgestellt. Gleiches gilt für unsere Bilanzstruktur mit einem hohen Liquiditätsbestand sowie die konservative Finanzierung über Annuitätendarlehen mit langfristiger Zinsbindung bei einer großen Anzahl an Bankpartnern.

Aus Vorsichtsgründen haben wir dennoch sofort reagiert, als sich erste größere Mietaussetzungen für eine ungewisse Dauer abzeichneten, und für die laufenden Bankdarlehen höchstvorsorglich eine zeitweise Tilgungs- bzw. Ratenaussetzung beantragt. Für den größten Teil der bestehenden Kredite wurde diese bereits zugesagt – im Schnitt für zunächst sechs Monate. Vor dem Hintergrund dieser Zugeständnisse und zur Wahrung einer komfortablen Liquiditätsreserve für den Fall von unerwarteten zusätzlichen Belastungen halten wir eine kurzfristige planmäßige Dividendenausschüttung, welche mit einem hohen Liquiditätsabfluss einhergehen würde, für nicht opportun.

Am bereits veröffentlichten Gewinnverwendungsvorschlag halten Vorstand und Aufsichtsrat grundsätzlich fest. DEFAMA beabsichtigt damit unverändert, für das Geschäftsjahr 2019 eine von 0,40 auf 0,45 € je Aktie erhöhte Dividende zu zahlen. Der Vorstand hat vor dem Hintergrund der aktuellen Unwägbarkeiten jedoch beschlossen, zunächst nur den gesetzlich maximal möglichen Abschlagsbetrag in Höhe von 0,20 € je Aktie auszuschütten. Diese Vorabdividende wird den Aktionären am 18. Juni 2020 ausgezahlt. Die ordentliche Hauptversammlung, die eigentlich an diesem Tag stattfinden sollte, wird auf Herbst 2020 verschoben. Sofern sich bis dahin keine neuen Negativerkenntnisse ergeben, wird der angedachte Dividendenvorschlag dann planmäßig auf die Tagesordnung gesetzt.

Wir sind uns sicher, mit diesem Weg einen guten Kompromiss zwischen dem Wunsch nach dem Beibehalten unserer Ausschüttungspolitik einerseits und der gebotenen erhöhten unternehmerischen Vorsicht in einer historischen Ausnahmesituation andererseits gefunden zu haben. Die Vorabausschüttung dürfen Sie als deutliches Signal sowohl hinsichtlich unseres Optimismus zur baldigen Entspannung der Situation als auch eines Beibehaltens unserer aktionärsfreundlichen Ausschüttungspolitik werten.

Bleiben Sie uns gewogen – und vor allem gesund!

Berlin, im April 2020



Matthias Schrade

- Vorstand -

Bericht des Aufsichtsrats

Die DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG hat das Geschäftsjahr 2019 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 voll platzierte 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 acht Sitzungen statt, an denen 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 sind. Schwerpunkte der Beratungen des Aufsichtsrats waren insbesondere:

- Erwerb verschiedener Fachmarktzentren sowie deren Finanzierung
- Personalaufbau vor allem im Bereich Property Management
- Projektentwicklung in Radeberg sowie die dabei aufgetretenen baurechtlichen Probleme
- Durchführung der Kapitalerhöhung
- Entwicklung des Bestandsportfolios

Der Jahresabschluss der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG zum 31. Dezember 2019 wurde vom Aufsichtsrat in der Sitzung am 16. April 2020 ausführlich besprochen und geprüft. Es bestanden keine Einwände. Der Wirtschaftsprüfer hat an der Aufsichtsratssitzung teilgenommen. Der Jahresabschluss 2019 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.

Hinsichtlich der weiteren Entwicklung im Zusammenhang mit der Coronakrise ist der Aufsichtsrat optimistisch und steht mit dem Vorstand in engem Kontakt.

Berlin, den 16. April 2020



Peter Schropp

- Vorsitzender des Aufsichtsrats -

Konzernlagebericht

I. Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell: Kauf und Verwaltung von Einzelhandelsobjekten

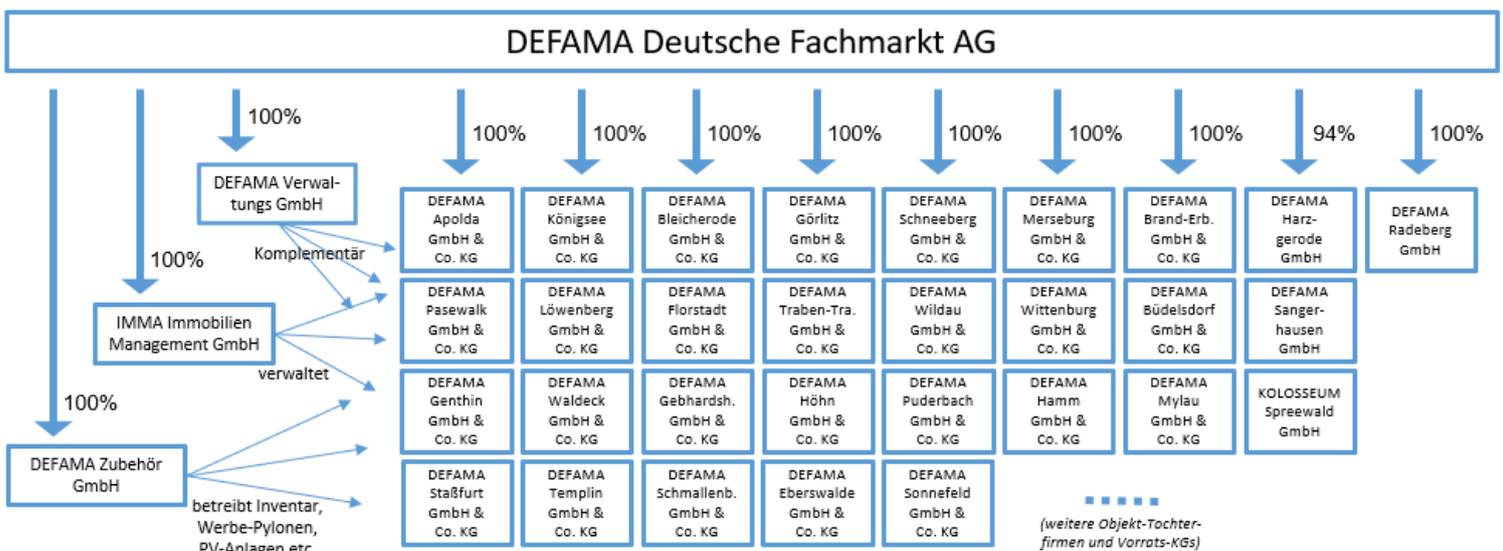
Die DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG kauft und verwaltet Einzelhandelsobjekte in kleinen und mittelgroßen Städten in Deutschland. Diese Nische bietet besondere Chancen, weil solche Objekte für institutionelle Investoren zu klein sind. Dadurch ergeben sich Kaufgelegenheiten zu günstigen Preisen. Das DEFAMA-Management verfügt über langjährige Erfahrung in diesem Bereich und hat zahlreiche entsprechende Transaktionen durchgeführt.

Erklärtes Ziel von DEFAMA ist es, langfristig einer der größten Bestandhalter von kleinen Fachmarktzentren in Deutschland zu werden. Dabei verfolgen wir eine klare Buy-and-Hold-Strategie. Dies erlaubt uns, Objekte zu erwerben, ohne einen baldigen Weiterverkauf mit einer schnellen Wertsteigerung einplanen zu müssen. Außerdem ermöglicht es eine langfristig optimierte Bewirtschaftung und den Verzicht auf verkaufsorientierte Maßnahmen, die häufig die Rendite schmälern.

Wichtigste Kaufkriterien sind für uns grundsätzlich je zwei oder mehr bonitätsstarke Filialisten als Ankermieter, möglichst nicht mehr als zehn Mieter und mindestens 100 T€ Jahresnettomiete. Angestrebt ist dabei stets eine zweistellige Nettomietrendite. Zudem muss eine langfristige Bankfinanzierung möglich sein, was in der Regel eine mehrjährige Mietvertragslaufzeit beim Ankermieter erfordert. Entscheidend ist 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 Banken 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 31.12.2019 wie folgt dar:



Derzeit halten 37 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. Die neugegründete DEFAMA Zubehör GmbH betreibt Photovoltaikanlagen und vermietet Inventar, Werbe-Pylonen sowie andere in einzelnen Objekten benötigte Anlageeinrichtungen.

II. Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenumfeld

Laut Angaben des Statistischen Bundesamtes wuchs die deutsche Wirtschaft 2019 preisbereinigt um 0,6% (2018: 1,5%). Dabei erhöhte sich der private Konsum preisbereinigt um 1,6% und die Konsumausgaben des Staates stiegen um 2,6%. Die Exporte legten um 0,9% zu, die Bruttoinvestitionen sanken jedoch um 1,8%. Die Bauinvestitionen wuchsen um 3,9%.

Für den Einzelhandel ist vor allem die Entwicklung des Preisniveaus von Bedeutung. Die Inflationsrate lag 2019 gemäß Zahlen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt bei 1,4% (2018: 1,9%). Die Reallöhne stiegen preisbereinigt um 1,2% an und legten damit das sechste Jahr in Folge zu. Die Kaufkraft je Einwohner hat sich damit auch im Jahr 2019 nochmals erhöht.

Branchenentwicklung: neues Rekord-Transaktionsvolumen

Vor dem Hintergrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus waren Immobilien als Anlageklasse im vergangenen Jahr erneut sehr gefragt. Das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Investmentmarkt lag laut Aussage des Immobilienberatungsunternehmens Jones Lang LaSalle (JLL) mit 91,3 Mrd. € so hoch wie noch nie. Das Schlussquartal war das transaktionsstärkste Quartal aller Zeiten. Laut JLL schichten immer mehr institutionelle Investoren sukzessive ihre Bestände um und erhöhten ihre Immobilienquoten. Die Immobilie erscheine vielen als Anlageprodukt nahezu alternativlos.

Büroimmobilien hatten mit 40% (2018: 38%) erneut den größten Anteil am Gesamttransaktionsvolumen. Dagegen kamen Einzelhandelsimmobilien auf einen historisch niedrigen Anteil von 12% (13%), weil insbesondere großvolumige Shoppingcenter-Transaktionen fehlten. An Bedeutung gewinnen laut JLL mischgenutzte Immobilien mit nunmehr 10% (5%), gefolgt vom Segment Logistik mit 8% (9%). Am meisten gefragt sind nach wie vor Objekte in Metropolen. Deutlich über die Hälfte des gesamten Immobilien-Transaktionsvolumens entfiel erneut auf die „Big 7“-Städte.

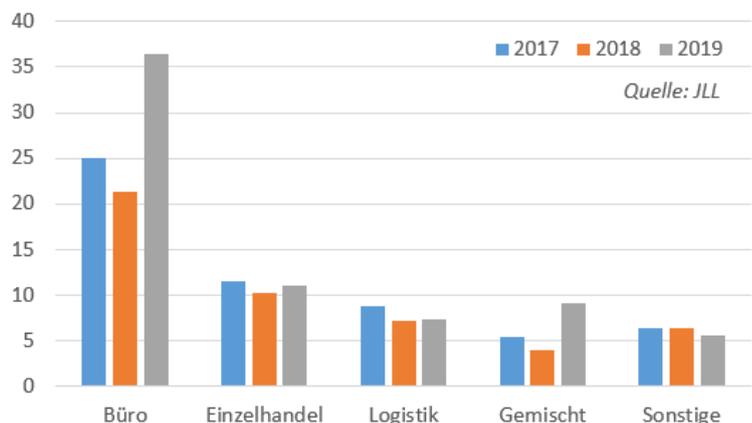
Fachmarktprodukte vor allem mit Lebensmittelankern nach wie vor bei Investoren begehrt

Insgesamt lag das Transaktionsvolumen im Bereich der Einzelhandelsobjekte nach drei Rückgängen in Folge leicht über dem Vorjahr (siehe Grafik, in Milliarden Euro). Innerhalb des Segments hat sich der Trend des Vorjahres fortgesetzt: Für Top-Fachmarktzentren mit Nahversorgungscharakter wird mittlerweile eine niedrigere Rendite (4,2 %) akzeptiert als für Premium-Shopping-Center (4,5 %).

JLL prognostiziert, dass sich für Letztere der Aufwärtstrend der Renditeentwicklung der letzten Quartale mit einem Anstieg von 60 Basispunkten seit dem Tiefpunkt Mitte 2018

verfestigen wird. Dagegen sind Fachmarktprodukte, vor allem mit Lebensmittelankern, laut JLL nach wie vor bei Investoren begehrt. Grundsätzlich werden Einzelhandelsimmobilien laut den Experten aber weiterhin kritisch gesehen, der Strukturwandel sei in vollem Gange. JLL erwartet, dass sich die begonnene Ausdifferenzierung der Renditen für Einzelhandelsimmobilien auch 2020 weiter fortsetzt.

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 ebenfalls zu Steigerungen bei den Kaufpreiskennzahlen. Zudem sind immer öfter irrational erhöhte Preisvorstellungen auf Verkäuferseite zu beobachten, die jedoch nur sehr selten in erfolgreiche Transaktionen münden.



Geschäftsverlauf

Kontinuierlicher Portfolio-Aufbau im Jahr 2019 fortgesetzt

Im Geschäftsjahr 2019 konnten wir sieben Objekte erwerben. Die Ankäufe erfolgten alle einzeln von jeweils verschiedenen Verkäufern. Das Ankaufsvolumen lag insgesamt bei 20,7 Mio. € (netto). Die saldierten Nettomieten der Zukäufe beliefen sich auf rund 2,1 Mio. €, womit wir durchschnittlich lediglich knapp das 10-fache der IST-Mieten bezahlten.

Am 15.5. schlossen wir einen Kaufvertrag für ein Fachmarktzentrum in Dinslaken (Nordrhein-Westfalen), etwa 20 Kilometer nordwestlich von Oberhausen. Der Kaufpreis betrug rund 7,6 Mio. €. Die Jahresnettomiete beläuft sich auf gut 750 T€. Die vermietbare Fläche des aus zwei Gebäuden bestehenden voll vermieteten Objekts umfasst insgesamt mehr als 9.000 qm. Mieter des Fachmarktzentrums sind B1 Baumarkt, Trinkgut, KiK und Askania.

Am 16.7. unterzeichneten wir den Kaufvertrag über einen Nahversorger in Sternberg (Mecklenburg-Vorpommern), etwa 50 Kilometer östlich von Schwerin. Die Investitionssumme lag bei rund 1 Mio. €. Die Jahresnettomiete beläuft sich auf gut 130 T€. Die vermietbare Fläche umfasst 1.234 qm. Generalmieter der Immobilie ist Penny. Im Objekt vertreten sind ferner Ernesting's family und die Stadtbäckerei Kühl. Der Standort befindet sich in bester Lage im Ortszentrum.

Am 12.8. erwarben wir eine Handelsimmobilie in Remscheid-Lennep (Nordrhein-Westfalen). Der Kaufpreis betrug 3 Mio. €. Die Jahresnettomiete beläuft sich auf rund 290 T€. Die vermietbare Fläche umfasst 1.917 qm. Hauptmieter des 2009 erbauten Objekts ist Netto. Weitere Mieter sind Admiral und ein Asia-Imbiss. Der Standort liegt in einem hochfrequentierten Gewerbegebiet nur wenige hundert Meter von der Autobahn A1 entfernt.

Am 17.9. meldeten wir den Abschluss eines Kaufvertrages über ein Nahversorgungszentrum in Wurzen (Sachsen), etwa 30 Kilometer östlich von Leipzig. Der Kaufpreis betrug 1,5 Mio. €. Die Jahresnettomiete beläuft sich auf gut 160 T€. Die vermietbare Fläche umfasst 3.423 qm. Hauptmieter des Objekts sind Penny, TEDI und KiK. Im Objekt vertreten sind ferner ein Factory Outlet von de Beukelaer, ein Frisör und ein Imbiss. Im Obergeschoss gibt es zudem zwei Büro-/Wohneinheiten.

Am 28.11. kauften wir ein vollvermietetes Nahversorgungszentrum in Albstadt (Baden-Württemberg), etwa 70 Kilometer südlich von Stuttgart. Der Kaufpreis belief sich auf 1,875 Mio. €. Die Jahresnettomiete beläuft sich auf gut 160 T€. Die vermietbare Fläche umfasst 1.526 qm. Mieter des vollvermieteten Objekts sind Penny, Friso und ein Imbiss.

Am 9.12. erwarben wir eine Einzelhandelsimmobilie in Sigmaringen (Baden-Württemberg), etwa 80 Kilometer südlich von Stuttgart. Der Kaufpreis betrug 1,3 Mio. € und damit gut das 11-fache der Jahresnettomiete. Die vermietbare Fläche beläuft sich auf rund 2.100 qm. Das Objekt liegt in bester Lage direkt an der Bundesstraße am südöstlichen Ortseingang und ist langfristig an Dänisches Bettenlager vermietet.

Am 30.12. schlossen wir einen Kaufvertrag über ein Nahversorgungszentrum in Rendsburg (Schleswig-Holstein), gut 100 Kilometer nördlich von Hamburg. Der Kaufpreis betrug 4,5 Mio. €. Die vermietbare Fläche umfasst 3.920 qm. Größte Mieter des vollvermieteten Objekts sind Penny, Matratzen Concord, eine Apotheke, diverse Arztpraxen sowie die DAA Deutsche Angestellten-Akademie.

Neue Mietverträge und Baugenehmigung für Silberberg Center Radeberg

Ein Meilenstein für DEFAMA im Jahr 2019 war der Abschluss langfristiger Mietverträge mit allen zukünftigen Mietern für das Einkaufszentrum Radeberg. Hauptmieter wird EDEKA mit einem 15-Jahres-Vertrag. Als weitere Ankermieter fungieren ALDI, DM und KiK sowie der toom-Baumarkt. Auch für alle übrigen kleineren Mieteinheiten sind neue langfristige Verträge geschlossen worden. Die Jahresnettomiete wird nach dem Umbau bei mehr als 1,3 Mio. € liegen, der WALT erhöht sich auf rund 12 Jahre.

Auch die Baugenehmigung für die umfassende Modernisierung liegt nunmehr vor, nachdem es zunächst baurechtliche Probleme gab. Der ursprünglich für Juli 2019 geplante Baubeginn musste daher auf Februar 2020 verschoben werden. Neben einer vollständigen Erneuerung der Haustechnik und einer optimierten Flächenstruktur wird auch die Fassade komplett neu gestaltet (siehe Titelseite). Insgesamt wird DEFAMA rund 9 Mio. € in die Revitalisierung investieren.

Während des Planungs- und Genehmigungsprozesses erfuhr das Projekt große Unterstützung durch die Stadt Radeberg. Dabei stimmte der Stadtrat unseren sukzessive weiter entwickelten Planungen und der erforderlich gewordenen Änderung des Bebauungsplanes insgesamt dreimal einstimmig zu. Auch die Bevölkerung sowie die Lokalpresse nahmen lebhaften Anteil an den Entwicklungen hin zur umfassenden Modernisierung des Einkaufszentrums. Die Wünsche der Bürger – etwa hinsichtlich der Ansiedlung eines Drogeriemarktes – flossen dabei in die Planung ein. Außerdem tritt das Objekt auf Anregung etlicher Kunden künftig als „Silberberg Center“ auf. Die Wiedereröffnung unter dem neuen Namen ist für November 2020 vorgesehen.

Verwaltung und Management personell weiter verstärkt

Mit Blick auf das erneute starke Wachstum haben wir das Property Management im vergangenen Jahr personell weiter verstärkt. Zwischenzeitlich besteht die IMMA Immobilien Management GmbH, unsere mit der Verwaltung aller Objekte im Konzern betraute 100-Prozent-Tochter, aus einem erfahrenen Team von siebzehn Mitarbeitern. Bei der Gewinnung zusätzlicher qualifizierter Kräfte im herausfordernden Personalmarkt kommen uns der gute Ruf als Arbeitgeber sowie die Möglichkeit flexibler Arbeitszeiten und Home-Office-Angebote zugute.

Die Eigenverwaltung trägt 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 und haben auch begonnen, unregelmäßig zahlende Mieter sowie Verträge für bisher weit unter Wert vermietete Flächen zu kündigen. In vielen Fällen sind hier bereits deutlich bessere Nachvermietungen gelungen. Zudem gelang uns die Steigerung der Erträge in etlichen Objekten – teils durch die Vermietung von Leerflächen, teils infolge durchgeführter Mieterhöhungen. Dies schlug sich in höheren Gutachterbewertungen zum Stichtag entsprechend nieder.

Zur Hebung von Potenzialen im Bestandsportfolio haben wir uns darüber hinaus Anfang 2019 im Bereich Projektentwicklung und strategisches Asset Management verstärkt. Dazu konnte ein Spezialist mit mehr als 20-jähriger Erfahrung in der Entwicklung von Einzelhandelsimmobilien an Bord geholt werden. So konnten in einer Reihe von Objekten zusätzliche Mietertragschancen durch Umbau- bzw. Erweiterungsmaßnahmen identifiziert und entsprechende Verhandlungen angestoßen werden – unter anderem in Hamm, Höhn, Sangerhausen, Templin und Wittenburg.

Vermietungserfolge verbessern Ertrag und WALT

Neben dem Ausbau des Portfolios um sieben weitere Objekte gelang es uns im vergangenen Jahr, zahlreiche bestehende Mietverträge zu verlängern und ausgefallene Mieter zu ersetzen. Bei den Vertragsverlängerungen handelte es sich meist um Optionsausübungen beziehungsweise turnusmäßige Verlängerungen bei mittelgroßen Mietern – beispielhaft genannt seien hier Getränke Hoffmann in Gebhardshain, WVG Getränke in Merseburg sowie Apollo Optik in Schmalleben.

Zudem haben wir in Bleicherode mit REWE eine Verlängerung um weitere 5 Jahre bei gegenüber dem Ankauf aufgrund einer Indexierung leicht erhöhter Miete erreicht. Es handelt sich um einen unserer „Top 5“-Einzelmietverträge. Weitere Vertragsverlängerungen mit Ankermietern gelangen mit Penny in Schneeberg, EDEKA in Harzgerode, Dänisches Bettenlager in Genthin sowie einem neuen 10-Jahres-Vertrag mit der Sparkasse Niederlausitz in Lübbenau.

Darüber hinaus haben wir in Genthin eine Optimierung der Mieterstruktur vorgenommen: Hier wurden die beiden kleinsten Einheiten zusammengelegt und dafür ein langfristiger Mietvertrag mit MäcGeiz geschlossen. Damit bringen wir ein zusätzliches Produktsortiment und damit potenziell mehr Kunden ins Objekt, wovon unsere Bestandsmieter profitieren werden. Außerdem steigt der Mietertrag durch den Mieterwechsel ab 2020 jährlich um einen fünfstelligen Betrag an. Der notwendige Umbau wurde Ende 2019 abgeschlossen.

Zahlreiche Mietverträge verlängert bei insgesamt erhöhter Nettomiete

An weiteren Maßnahmen ähnlicher Art wird kontinuierlich gearbeitet. 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%			
2015	---	1	---	---	---	1	---	21
2016	---	---	2	---	---	2	1 / ---	48
2017	---	---	3	2	1	6	1 / ---	63
2018	1	---	10	3	---	14	1 / ---	96
2019	1	---	7	3	---	11	11 / 8	122
Summe	2	1	22	8	1	34	14 / 8	

Aufgelistet sind ausschließlich Vertragsverlängerungen um mindestens drei Jahre. Zu beachten ist, dass bei den erst im Jahr 2019 hinzugekommenen Mietverträgen aufgrund der kurzen Haltedauer noch gar keine aktiven Gespräche über mögliche Verlängerungen stattgefunden haben. Insgesamt ist es uns gelungen, bereits 34 der 96 zum 31.12.2018 bestehenden größeren Mietverträge zu verlängern. Schon in den ersten Wochen des Geschäftsjahres 2020 kamen noch drei weitere Verlängerungen größerer Mietverträge hinzu, zwei davon mit Ankermietern.

Darüber hinaus konnten wir bereits 14 größere Neuverträge selbst abzuschließen – die meisten davon im abgelaufenen Jahr. Hiervon entfallen 8 Neuverträge nach Umbau in Radeberg, woraus auch die Hälfte der „Abgänge“ von größeren Altverträgen resultiert. Zwei weitere Neuabschlüsse betreffen die Nachvermietung der wegen Insolvenz aufgegebenen Flächen von AWG bzw. Miller & Monroe. Die beiden übrigen Abgänge resultieren aus einer bonitätsbedingten Kündigung unsererseits und einer Flächenabtrennung einer Untermietfläche.

Etliche Nach- und Neuvermietungen fanden auch bei kleineren Mietern statt. Hier tauschen wir bonitätsschwache Mieter sukzessive aus. Ferner haben wir im letzten Jahr begonnen, die von Voreigentümern übernommenen, oft suboptimalen Verträge durch neue Mietverträge auf unserem eigenen Standard zu ersetzen – idealerweise mit verbesserten Konditionen und Laufzeiten. Insofern ist zu beachten, dass die obige Tabelle nur einen Auszug der Gesamtvermietungsaktivitäten darstellt.

Sonderbelastungen durch Kapitalerhöhung, Verzögerungen in Radeberg und Mietausfälle

Abseits des laufenden operativen Tagesgeschäfts war das Jahr 2019 vor allem durch die Verzögerungen beim Projekt Radeberg und die durchgeführte Kapitalerhöhung geprägt. Die Kapitalerhöhung ist mit einem Einmalaufwand von rund 150 T€ in unseren Zahlen enthalten. Die Summe aus entstandenen Mehraufwand einerseits und weggefallenen Mieterträgen durch bereits ausgezogene Mieter in Radeberg andererseits ist schwer quantifizierbar; wir schätzen diese jedoch ebenfalls auf einen niedrig sechsstelligen Betrag. Der größte Teil dieser Effekte fiel im zweiten Halbjahr 2019 an.

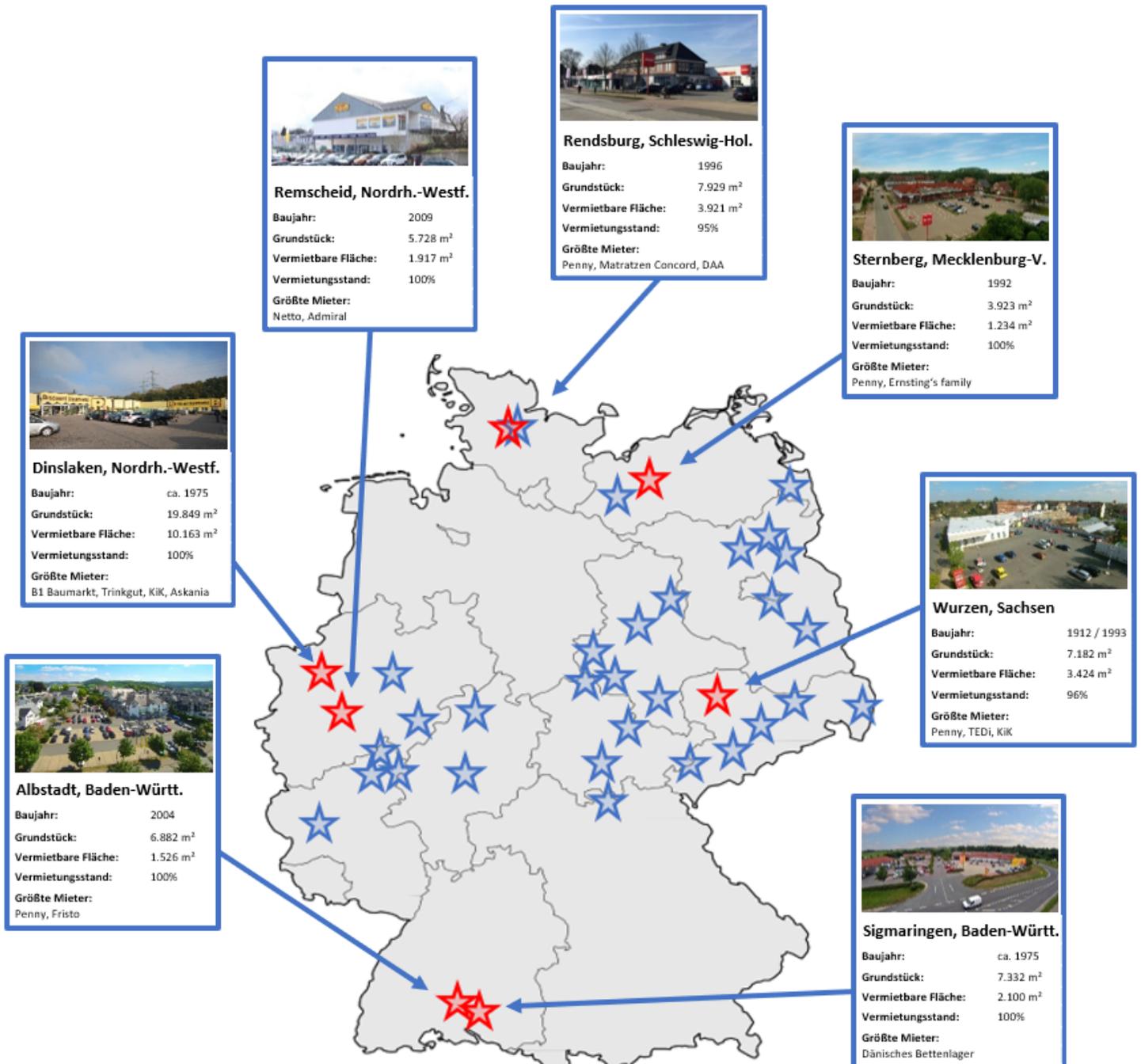
Darüber hinaus kam es durch die Insolvenzen von AWG, Miller & Monroe sowie einem an zwei unserer Standorte vertretenen Fleischer zu Mietausfällen und Mehraufwand im hohen fünfstelligen Bereich. Auch haben wir Einzelwertberichtigungen auf Mietrückstände vorgenommen, sofern diese bis zum Zeitpunkt der Bilanzfeststellung noch offen waren und wir die Einbringbarkeit als zweifelhaft einschätzen. Umgekehrt erzielten wir durch Vereinnahmung abgeschriebener Forderungen gegenüber Mietern in kleinem Umfang außerordentliche Erträge. Insgesamt erwiesen sich unsere Mieter im Jahr 2019 erneut zum weit überwiegenden Teil als äußerst verlässliche und pünktliche Zahler.

Zusatzaufwand entstand auch durch die sukzessive Einführung einer speziell für Handelsimmobilien optimierten Verwaltungssoftware. Dieser ist – von der direkten Investition abgesehen – der Höhe nach nicht genau abgrenzbar, da er im Wesentlichen personelle Ressourcen parallel zur laufenden Objektverwaltung beanspruchte. Planmäßig sollte die Datenmigration im Jahresverlauf 2020 abgeschlossen sein. Sobald die Software voll produktiv ist, erwarten wir hieraus signifikante Effizienzgewinne.

Portfolio

Per Ende 2019 umfasste unser Immobilien-Portfolio 37 Standorte mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt 146.594 qm. Die annualisierte Jahresnettokaltmiete beläuft sich auf 12 Mio. €, der Vermietungsstand liegt aktuell bei 96,0% und die gewichtete Restlaufzeit aller Mietverträge (WALT) beträgt 4,5 Jahre.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Lage aller 37 Standorte. Die im Jahr 2019 erworbenen Objekte sind mit Foto und den wesentlichen Eckdaten dargestellt.



Breit diversifizierte Mieterstruktur

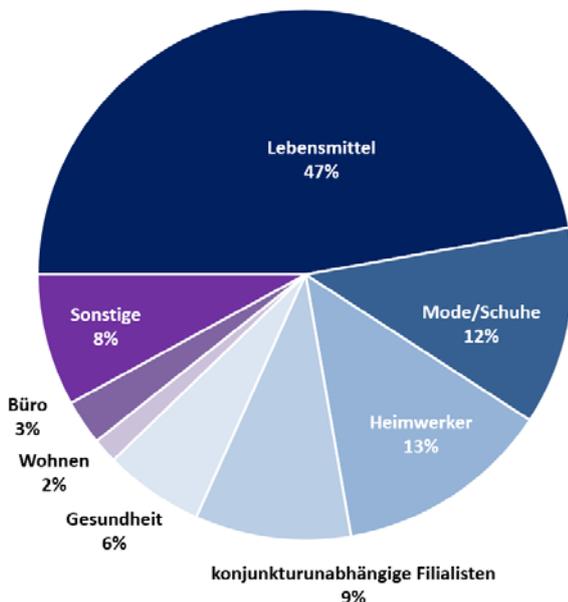
Beim Portfolio-Aufbau achtet DEFAMA darauf, dass keine Klumpenrisiken entstehen. Aufgrund der hohen Konzentration der großen Einzelhandels-Filialisten stellt dies eine permanente Herausforderung dar. Derzeit entfallen auf die zehn größten Mieter rund 61% der Gesamtmietträge von DEFAMA, wobei diese sich in etlichen Fällen auf mehrere im Konzern eigenständige Vertriebslinien verteilt.

Auch 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.

Größte Mieter	Anteil
REWE/Penny 	12,7 %
EDEKA/Netto/trinkgut 	12,0 %
toom/B1 	8,9 %
Tengelmann-Gruppe 	6,3 %
LIDL 	5,3 %
NORMA 	4,8 %
Aldi Nord 	4,4 %
Dän. Bettenlager 	3,1 %
Takko 	2,5 %
Deichmann 	1,9 %

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 12% vertreten, wobei sich hier nahezu ausschließlich Discount- und Preiseinstiegsmarken wie bon prix, Deichmann, KiK, K+K Schuhe, NKD 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 13% der Heimwerker-Bereich, zu dem vor allem die Baumärkte zählen, sowie andere konjunkturunabhängige Filialisten mit 9%. Hierunter fallen vor allem Mieter wie Rossmann, DM, TEDi und Dänisches Bettenlager. 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 konjunkturrestant 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 wieder.

III. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Ertragslage: Profitables Wachstum trotz Sonderbelastungen fortgesetzt

Im Geschäftsjahr 2019 erzielte DEFAMA Umsatzerlöse von 11,2 Mio. € aus Mieterträgen und Nebenkostenzahlungen. Hinzu kamen 68 T€ an sonstigen betrieblichen Erträgen. Zu erwartende Nachzahlungen aus der Nebenkostenabrechnung 2019 wurden wie schon in den Vorjahren nicht aktiviert, da deren Höhe und Einbringbarkeit noch nicht abschätzbar sind.

Auf der Kostenseite fielen Personalaufwendungen einschließlich der Vorstandsbezüge in Höhe von 1,04 Mio. € und sonstige betriebliche Aufwendungen von insgesamt 3,2 Mio. € an. Größter Posten hierin waren Aufwendungen für die Bestandsimmobilien (2.633 T€), gefolgt von Kosten der Kapitalerhöhung (152 T€), Börsenlisting und IR/PR (124 T€), Bürokosten (118 T€), den Abschluss- und Prüfungskosten (65 T€) sowie für die Buchführung (54 T€).

Konzern-GuV 2019 der DEFAMA	
Umsatzerlöse	11.207.516 €
Sonstige betriebliche Erträge	67.877 €
Personalaufwand	- 1.037.066 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 3.193.844 €
operatives Ergebnis (EBITDA)	7.044.483 €
Abschreibungen	- 2.547.328 €
Erg. vor Zinsen und Steuern (EBIT)	4.497.155 €
Finanzergebnis	- 1.718.894 €
Ergebnis d. gewöhnl. Gesch.	2.778.261 €
Steuern	- 710.495 €
Konzernüberschuss	2.067.766 €

Daraus ergibt sich ein operatives Ergebnis (EBITDA) von 7,0 Mio. €. Unter Berücksichtigung der planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 2,5 Mio. € stellt sich das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) auf 4,5 Mio. €. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) beläuft sich auf 2,8 Mio. €, was nach Abzug von Ertrag- und sonstigen Steuern zu einem Konzernüberschuss von 2,1 Mio. € führt. Nach Abzug von Minderheitenanteilen entspricht dies einem Gewinn von 0,51 € je Aktie. Etliche Objekte waren dabei nur zeitanteilig in den Ergebniskennzahlen enthalten, die Zukäufe des vierten Quartals noch gar nicht.

Vermögenslage: Durch solide Bilanzstruktur gerüstet für weiteres Wachstum

Die Aktivseite der Bilanz enthält als mit weitem Abstand bedeutendste Position Sachanlagen in Höhe von 95,0 Mio. €, die zum allergrößten Teil auf den Immobilienbestand entfallen. Zweitgrößte Position sind liquide Mittel in Höhe von 7,0 Mio. €, wobei dies auch 606 T€ an Guthaben beinhaltet, die im Zusammenhang mit Bankdarlehen verpfändet sind. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 437 T€ betreffen größtenteils Mietforderungen, auf die teilweise Einzelwertberichtigungen vorgenommen wurden. Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten vor allem Umsatzsteuer und andere Steuererstattungsansprüche sowie Forderungen gegenüber Minderheitsgesellschaftern.

Auf der Passivseite der Bilanz findet sich das Eigenkapital mit 24,7 Mio. €. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 23,7%. 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 76,5 Mio. €, betreffend die langfristige Finanzierung des Immobilienbestands. Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen einen noch nicht geleisteten Objektkaufpreis sowie Steuern.

Insgesamt zeigt die Bilanz, dass DEFAMA solide aufgestellt ist und gut gerüstet, sowohl etwaige Marktturbulenzen durchzustehen als auch etliche weitere lukrative Objektkäufe zu tätigen.

Konzern-Bilanz der DEFAMA per 31.12.2019 (wesentliche Positionen)

AKTIVA	2019	PASSIVA	2019
Anlagevermögen	94.983.816 €	Eigenkapital	24.683.827 €
Forderungen aus Lief. u. Leist.	437.466 €	Rückstellungen	458.877 €
Sonstige Verm.gegenstände	918.190 €	Verbindl. aus Lief. u. Leistungen	505.363 €
Liquide Mittel und Wertpapiere	6.978.902 €	Verbindl. ggü. Kreditinstituten	76.515.471 €
Rechnungsabgrenzungsposten	958.596 €	Sonstige Verbindlichkeiten	2.113.432 €
Summe Aktiva	104.276.970 €	Summe Passiva	104.276.970 €

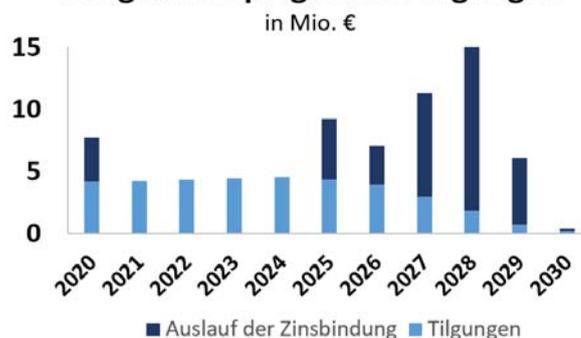
Solide Finanzierungsstruktur

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.

Einzigste Ausnahme ist die Finanzierung des Objekts Radeberg, entsprechend dem dunkelblauen Balkenstück für 2020. Hier besteht im Zusammenhang mit dem Anfang Februar 2020 gestarteten Umbau eine Projektfinanzierung, die im Hinblick auf eine mögliche Veräußerung nach Fertigstellung bewusst kurzfristig ablösbar gestaltet ist. Das im Vorjahr variabel finanzierte Fachmarktzentrum Sonnefeld wurde zwischenzeitlich ebenfalls auf eine langfristige Zinsbindung umgestellt.

Fälligkeitspiegel inkl. Tilgungen



Anzahl Finanzierungspartner	24
Bankverbindlichkeiten	76,5 Mio. €
Ø Zinssatz	2,40%
Ø Anfangstilgung	4,73%
Ø Restlaufzeit / Zinsbindung	7,6 Jahre

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. So bestanden zum Bilanzstichtag mit 24 Banken insgesamt 36 Darlehensverträge mit einem Gesamtvolumen von 76,5 Mio. €. Auf keine einzelne Bank entfiel dabei ein Anteil von mehr als 15 Prozent.

Zum Stichtag waren ferner zwei Objekte noch nicht beliehen, ein Objekt ist von drei Volksbanken gemeinsam finanziert, ein Objekt von zweien. Mit fortgesetztem Portfolio-Wachstum wird sich die Anzahl unserer Finanzierungspartner weiter erhöhen. Nach der Auszahlung aller zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichts zugesagten Darlehen entfällt auf keine Bank ein Anteil von mehr als 12 Prozent der Gesamtfinanzierung von DEFAMA.

Freisetzung von Liquidität durch Revaluierung von Darlehen auf Bestandsobjekte

Aufgrund der positiven Entwicklung des zugrundeliegenden Bestandsobjekts erhielten wir im Sommer 2019 erstmals ein Angebot zur Aufstockung einer bestehenden Finanzierung. Mit dieser sogenannten Revaluierung verbunden war außerdem die Freigabe von verpfändeten Sparguthaben. Investitionsverpflichtungen in das Objekt waren damit nicht verknüpft. Insgesamt erhöhte sich die frei verfügbare Liquidität im Konzern dadurch um rund 0,6 Mio. €.

Bemerkenswert ist diese Darlehensaufstockung speziell vor dem Hintergrund, dass die betreffende Finanzierung erst im Jahr 2016 geschlossen wurde. Die Tilgung war daher noch nicht sehr weit fortgeschritten. Möglich wurde die frühzeitige Aufstockung durch die Vertragsverlängerung mehrerer größerer Mietverträge und seit Erwerb gestiegenen Mieten im Objekt. Der Zinssatz für den Aufstockungsbetrag lag dabei unter dem des ursprünglichen Darlehens.

Wir werten dies als strategischen Erfolg und sehen Revaluierungen als wichtigen Baustein zur künftigen Wachstumsfinanzierung. Bestehende Darlehen, die über regelmäßige Tilgungen schon teilweise zurückgeführt wurden, können so wieder aufgestockt werden und Liquidität schaffen.

In den nächsten ein bis zwei Jahren hält DEFAMA weitere Revalutierungen bei mehreren anderen Bestandsimmobilien für möglich. Dadurch kann aus dem Bestandsportfolio über den laufenden Cashflow hinaus auch ohne Verkäufe perspektivisch zusätzliche Liquidität generiert werden. Die freigesetzten Mittel sollen in weitere Immobilienkäufe investiert werden. Konkrete Gespräche zu einzelnen Objekten wurden mit den jeweiligen Banken bereits aufgenommen.

Funds From Operations (FFO) auf 4,6 Mio. € gesteigert

Der Cashflow aus der Geschäftstätigkeit belief sich 2019 auf 3,8 (2018: 3,4) Mio. €. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug minus 16,1 (-31,1) Mio. €. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit lag bei 16,5 (28,0) Mio. € und resultierte aus aufgenommenen Bankdarlehen sowie dem Zufluss aus der Kapitalerhöhung, abzüglich planmäßiger Tilgungen, der Rückführung von Dispolinien und der gezahlten Dividende. Der Finanzmittelfonds war am Ende der Periode mit 7,0 (2,8) Mio. € gut gefüllt.

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 2019 somit auf 4,62 (2018: 3,65) Mio. € bzw. 1,14 (1,01) € je Aktie. Dabei hatte sich die zugrundeliegende Aktienzahl von 3,621 auf 4,051 Millionen Stück erhöht. Zu beachten ist ferner analog zur Gewinn- und Verlustrechnung, dass etliche Objekte nur zeitanteilig bzw. noch gar keine Erträge beisteuerten.

Kurzfristige Abschlagszahlung im Vorgriff auf angestrebte erneute Dividendenerhöhung

Als Immobilien-Bestandshalter ist für DEFAMA eine aktionärsfreundliche Dividendenpolitik selbstverständlich. Für das Geschäftsjahr 2019 beabsichtigen Vorstand und Aufsichtsrat, eine Erhöhung der Dividende von 40 auf 45 Cent je Aktie vorzuschlagen. Auf Basis des Jahresschlusskurses entspricht dies einer Dividendenrendite von 2,7%. Der Vorstand hat vor dem Hintergrund der aktuellen Unwägbarkeiten jedoch beschlossen, zunächst nur den gesetzlich maximal möglichen Abschlag auf den Bilanzgewinn in Höhe von 20 Cent je Aktie auszuschenken. Diese Vorabdividende erhalten die Aktionäre am 18. Juni 2020. Die finale Entscheidung zur Dividendenhöhe trifft die Hauptversammlung im Herbst 2020.

Auch künftig werden wir unsere Aktionäre bei entsprechendem Unternehmenserfolg über 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 24%

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. Die Ermittlung erfolgt auf Basis allgemein gültiger Berechnungsmethoden.

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 2020 entsprechende Gutachten abgefasst. Zum 31.12.2019 belief sich der Marktwert unseres Immobilien-Portfolios auf 137,26 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 NAV der DEFAMA-Aktie somit per 31.12.2019 auf 13,46 €. Einschließlich der im Juni 2019 ausgeschütteten Dividende von 0,40 € je Aktie sowie bereinigt um Effekte aus der durchgeführten Kapitalerhöhung entspricht dies einer Steigerung um 24,0% gegenüber dem Wert von 11,02 € je Aktie zum Jahresende 2018.

Aktie

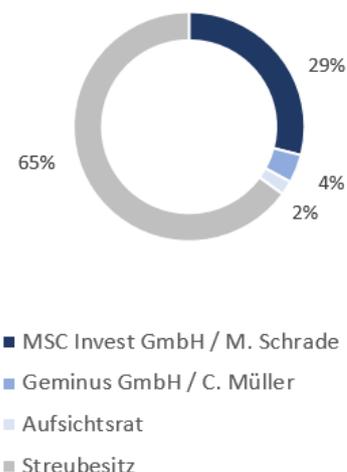
Streubesitz durch Kapitalerhöhung ausgeweitet

Im September 2019 führten wir eine Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht im Verhältnis 15:2 durch. Dabei wurden 520.000 neue Aktien zu je 15,00 € ausgegeben. Das Grundkapital der DEFAMA erhöhte sich dadurch auf 4.420.000 € und ist eingeteilt in ebenso viele Aktien. Es besteht ein Genehmigtes Kapital von 405.000 €, befristet bis zum 31.05.2021.

Größter Einzelaktionär mit einem Anteil von aktuell 29% 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 4%. Die Mitglieder des Aufsichtsrats halten insgesamt 2% der Anteile an DEFAMA.

Rund 65% 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 Lupus Alpha Micro Champions Fonds, der Value Opportunity Fonds, die Spirit Asset Management und die HW Capital GmbH.

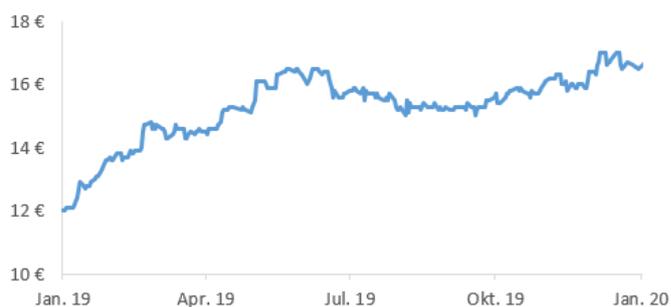
Aktionärsstruktur



Mit 40,8% Rendite erneut Outperformer

Die DEFAMA-Aktie beendete das Jahr 2019 mit einem XETRA-Schlusskurs von 16,50 €. Damit erzielten unsere Aktionäre einschließlich der im Juni gezahlten Dividende von 40 Cent je Aktie eine Rendite von 40,8%. Zum Vergleich: Der DAX konnte im abgelaufenen Jahr um 25,5% zulegen, der Nebenwerte-Index SDAX um 31,6%. Somit hat die DEFAMA-Aktie ihre Outperformance fortgesetzt und auch im vierten Jahr unserer Börsenpräsenz beide Indizes geschlagen.

Kursentwicklung im Geschäftsjahr 2019



Auch die Liquidität in unserer Aktie hat sich erneut verbessert. Börsentäglich wurden 2019 im Schnitt 3.488 DEFAMA-Aktien gehandelt, nach durchschnittlich 3.414 Stück im Vorjahr. In Verbindung mit den höheren Kursen ist das in Euro gerechnete Handelsvolumen damit deutlich gestiegen.

Kaufempfehlungen durch drei 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. Eine Übersicht der Analystenempfehlungen ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

	Datum	Empfehlung	Kursziel
GBC Research	14.05.2019	Kaufen	18,80 €
M.M. Warburg & CO	25.03.2020	Buy	18,20 €
SRC Research	25.02.2020	Buy	20,00 €

IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Chancen

Mit dem Fokus auf kleine Handelsimmobilien in kleinen bis mittelgroßen Städten in Deutschland 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.

Auswirkungen der Verbreitung des Coronavirus

Die im März 2020 eingeleiteten Maßnahmen zur Eindämmung des Coronavirus, insbesondere die behördlich angeordnete Schließung vieler Geschäfte, führten zu erheblichen Umsatzeinbußen bei vielen Mietern der DEFAMA. Vor diesem Hintergrund haben zahlreiche Mieter vor allem aus den Bereichen Gastronomie, Reisebüros, Frisöre, Nagelstudios sowie Textil und Schuhe eine temporäre Aussetzung ihrer Mietzahlung angekündigt. Zudem besteht vor allem bei betroffenen bonitätsschwächeren kleinen Mietern ein erhöhtes Insolvenzrisiko.

Um die Risiken aus dieser sich in ständiger Veränderung befindlichen Situation zu begrenzen, verfolgt DEFAMA die Entwicklungen laufend und zeitnah. Zudem stehen der Vorstand und die Objektverwalter in ständigem intensivem Dialog mit den betroffenen Mietern. In einzelnen Fällen wurden bereits potenzielle Nachvermietungskonzepte für Flächen entwickelt, bei denen ein besonders hohes Ausfallrisiko des einzelnen Mieters gesehen wird. Nach aktuellem Stand geht die Gesellschaft aus, dass der weit überwiegende Teil der ausgesetzten Mieten mittelfristig nachgezahlt wird.

Daneben ergeben sich erhöhte Anforderungen an die DEFAMA als Betreiber von hochfrequentierten Orten, denen mit verstärkten Hygienemaßnahmen begegnet wird. Zudem wurde schon frühzeitig ein Notfallplan für die jetzt eingetretene Lage entwickelt und in diesem Zuge die komplette Verwaltung bereits weit vor Einleitung der behördlichen Maßnahmen auf Home Office umgestellt. Die Mitarbeiter wurden frühzeitig und umfangreich bezüglich der Vermeidung von Ansteckungsgefahren sensibilisiert, so dass die Risiken von personellen Ausfällen als gering einzuschätzen sind.

Insgesamt schätzt die Gesellschaft die wirtschaftlichen Risiken aus der Coronavirus-Verbreitung für das Unternehmen derzeit als begrenzt ein, wobei diese sich im Fall einer längeren Schließungszeit der Geschäfte signifikant erhöhen könnten.

Sonstige Risiken

Aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Immobilien-Portfolios sowie die hohe Konzentration der Anbieter im Einzelhandel 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 rund 20 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

Dank der gut gefüllten Objekt-Pipeline ist DEFAMA optimistisch, das bestehende hochrentable Portfolio auch im Jahr 2020 weiter ausbauen zu können. Mit dem Erwerb eines Objekts in Zeitz – zugleich der größte Zukauf der Firmengeschichte – gelang uns hier bereits Anfang März ein großer Erfolg. Mit dem seit Anfang Februar laufenden Umbau in Radeberg ist ein weiteres Großprojekt in vollem Gange. Bei planmäßiger Umsetzung soll die Wiedereröffnung als „Silberberg Center“ im November stattfinden.

Für das Jahr 2020 haben wir uns folgende Ziele gesteckt:

- Jahresüberschuss von 2,5 Mio. €
- Funds From Operations (FFO) von 5,7 Mio. €
- Annualisierter FFO von 7,0 Mio. € per Ende 2020
- weitere Dividendenerhöhung
- Veräußerung oder signifikante Aufvalutierung des Objekts Radeberg

In dieser Guidance haben wir die Mietausfälle während des Umbaus in Radeberg berücksichtigt. Nicht enthalten sind mögliche positive Effekte im Falle eines Verkaufs. Die Prognose wurde im Zusammenhang mit den vorläufigen Zahlen des Geschäftsjahres 2019 am 25. Februar 2020 veröffentlicht, bevor die Ausbreitung von COVID-19 sich als bedeutender Faktor herausstellte. Nach aktuellem Stand halten wir die Ziele weiterhin für erreichbar. Jedoch unterliegt diese zwischenzeitlich einem erhöhten Risiko, etwa durch Mietausfälle seitens von behördlichen Schließungen betroffener Mieter. Durch den früher als geplant erfolgten Nutzen-Lasten-Wechsel beim Objekt in Zeitz geht DEFAMA jedoch davon aus, diese gegebenenfalls kompensieren zu können.

Insgesamt sehen wir uns für die aktuell schwierige Marktsituation für gewerbliche Vermieter gut gerüstet. So entfällt gut die Hälfte der Mieten auf Anbieter von Lebensmitteln, die aktuell sogar höhere Umsätze verzeichnen. Mieter aus dem Gesundheitssektor wie Apotheken und Ärzte, Drogeriemärkte, Banken und Ämter machen einen weiteren großen Anteil aus. Einschließlich weiterer nicht betroffener Mieter und Einnahmequellen – etwa aus Photovoltaikanlagen – sind mehr als zwei Drittel der Gesamterträge von DEFAMA als „sicher“ einzuschätzen.

Hingegen erleben wir derzeit bei zahlreichen Mietern, die aufgrund behördlicher Anordnung ihre Geschäfte schließen mussten, die temporäre Aussetzung von Mietzahlungen. Dies betrifft insbesondere die Gastronomie, Reisebüros, Frisöre, Nagelstudios sowie Textil und Schuhe. Neben kleinen inhabergeführten Betrieben haben auch etliche namhafte Filialisten entsprechende Schritte durchgeführt. Nach aktueller Einschätzung wird der weit überwiegende Teil dieser Mieten nachgezahlt werden. Insofern betrifft dies zunächst lediglich die Liquiditäts-, nicht jedoch die Ertragslage.

Vor diesem Hintergrund hat DEFAMA im März 2020 für die laufenden Bankdarlehen höchstvorsorglich eine zeitweise Tilgungs- bzw. Ratenaussetzung beantragt, um eine komfortable Liquiditätsreserve zu bewahren. Für den größten Teil der bestehenden Kredite wurde diese bereits zugesagt. Im Schnitt wurde die Aussetzung für zunächst sechs Monate gewährt. Die finanzierenden Banken begrüßten die Anfrage von DEFAMA ausdrücklich als vorausschauend und bekräftigten in etlichen Fällen, die Geschäftsbeziehung künftig noch ausweiten zu wollen.

Per Ende 2019 verfügte DEFAMA über liquide Mittel von rund 7 Mio. €. Nach Auszahlung zugesagter Darlehen sowie noch zu zahlender Restkaufpreise und Kaufnebenkosten beträgt die Gesamtliquidität im Konzern einschließlich freier Kreditlinien aktuell rund 5 Mio. €. Darüber hinaus geht der Vorstand davon aus, im Zuge von anstehenden Revaluierungen sowie einer noch ausstehenden Objektfinanzierung weitere Mittelzuflüsse in siebenstelliger Höhe generieren zu können. Durch die gute Liquiditätsausstattung eröffnen sich für DEFAMA mittelfristig interessante Handlungsoptionen.



Konzernabschluss 2019

Konzernbilanz

per 31.12.2019 (alle Angaben in €)

AKTIVA		31.12.2019	31.12.2018
A. Anlagevermögen	[4.1.]		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen		31.987	5.077
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke		9.834.028	7.383.012
2. Bauten		83.304.748	73.716.796
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		108.921	79.758
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		1.704.132	256.892
		94.983.816	81.441.535
B. Umlaufvermögen	[4.2.]		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		437.466	508.479
2. Sonstige Vermögensgegenstände		918.190	602.659
II. Liquide Mittel und Wertpapiere			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		6.978.902	2.800.055
		8.334.558	3.911.193
C. Rechnungsabgrenzungsposten	[4.3.]	958.596	432.561
Summe Aktiva		104.276.970	85.785.289

PASSIVA		31.12.2019	31.12.2018
A. Eigenkapital	[4.4.]		
I. Gezeichnetes Kapital		4.420.000	3.900.000
II. Kapitalrücklage		17.312.611	10.032.611
III. Bilanzgewinn		2.557.655	2.061.815
IV. Minderheitenanteile		393.561	381.635
		24.683.827	16.376.061
B. Rückstellungen	[4.5.]		
1. Steuerrückstellungen		244.630	586.063
2. Sonstige Rückstellungen		214.247	208.755
		458.877	794.818
C. Verbindlichkeiten	[4.6.]		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		505.363	297.035
2. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten		76.515.471	67.787.876
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 2.505 € (Vorjahr 6.848 €)		2.113.432	529.499
- davon aus Steuern 576.687 € (Vorjahr 306.569 €)			
		79.134.266	68.614.410
Summe Passiva		104.276.970	85.785.289

Konzern-GuV

für den Zeitraum vom 01.01.2019 bis 31.12.2019 (alle Angaben in €)

		2019	2018
Umsatzerlöse	[5.1.]	11.207.516	9.086.238
a) Kaltmieten		9.526.865	7.613.399
b) Nebenkosten bzw. Betriebskostenvorauszahlungen		1.617.499	1.431.536
c) Sonstige Erträge		63.152	41.303
Sonstige betriebliche Erträge	[5.2.]	67.877	78.235
Personalaufwand		1.037.066	719.282
Sonstige betriebliche Aufwendungen	[5.3.]	3.193.844	2.911.196
Ergebnis vor Zinsen, Steuern u. Abschreibungen (EBITDA)		7.044.483	5.533.995
Abschreibungen	[5.4.]	2.547.328	1.945.588
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		4.497.155	3.588.407
Finanzergebnis	[5.5.]	- 1.718.894	- 1.335.279
a) vereinnahmte Zinsen und ähnliche Erträge		8.803	4.709
b) gezahlte Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.727.697	1.339.988
Ergebnis vor Steuern (EBT)		2.778.261	2.253.128
Steuern	[5.6.]	710.495	551.843
a) Steuern vom Einkommen und Ertrag		418.597	358.863
b) Sonstige Steuern		291.898	192.980
Konzernergebnis		2.067.766	1.701.285

Vom Konzernergebnis entfallen auf

Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	11.926	23.290
Anteilseigner der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG	2.055.840	1.677.995

Ergebnis je Aktie

Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,51	0,46
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,51	0,46

Kapitalflussrechnung

für den Zeitraum vom 01.01.2019 bis 31.12.2019 (alle Angaben in €)

	2019	2018
Konzernüberschuss	2.067.766	1.701.285
Abschreibungen(+)/Zuschreibungen(-) auf das Anlagevermögen	2.547.328	1.945.588
Zunahme(+)/Abnahme(-) der Rückstellungen	-335.941	214.008
Erträge(-)/Verluste(+) aus Anlagenabgang	- 982	- 1.385
Zunahme(-)/Abnahme(+) der Vorräte, der Forderungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Investierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 770.553	- 885.624
Zunahme(+)/Abnahme(-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Investierungstätigkeit zuzuordnen sind	292.262	447.823
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	3.799.880	3.421.695
Einzahlungen(+) aus Anlageabgängen	1.420	79.041
Auszahlungen(-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	- 31.886	0
Auszahlungen(-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 16.058.161	- 31.201.836
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 16.088.627	- 31.122.795
Einzahlungen(+) aus Eigenkapitalzufuhren	7.800.000	4.497.322
- Auszahlungen an Unternehmenseigner	- 1.560.000	- 1.205.980
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	14.695.166	27.650.000
- Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	- 4.467.572	- 2.930.707
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	16.467.594	28.010.635
Veränderungen des Finanzmittelfonds (= Summe der Cashflows)	4.178.847	309.535
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.800.055	2.490.520
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	6.978.902	2.800.055

Konzernanhang

1. Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss und Konzernabschlussstichtag

Der Konzernabschluss der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG für den Zeitraum vom 1.1. bis 31.12.2019 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 31.12.2019.

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 €):

Firma, Sitz	Anteil	Eigenkapital per 31.12.2019	Ergebnis des Geschäftsjahres 2019
DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG, Berlin	100%	23.923.406	1.956.416
DEFAMA Verwaltungs GmbH, Berlin	100%	66.190	32.027
IMMA Immobilien Management GmbH, Berlin	100%	-88.401	9.388
DEFAMA Zubehör GmbH, Berlin	100%	24.243	-757
DEFAMA Apolda GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	101.038
DEFAMA Königsee GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	56.648
DEFAMA Bleicherode GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	213.212
DEFAMA Görlitz GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	149.390
DEFAMA Schneeberg GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	69.238
DEFAMA Merseburg GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	81.734
DEFAMA Brand-Erbisdorf GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	97.678
DEFAMA Pasewalk GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	267.260
DEFAMA Löwenberg GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	78.673
DEFAMA Florstadt GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	12.484
DEFAMA Traben-Trarbach GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	112.828
DEFAMA Wildau GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	76.835
DEFAMA Wittenburg GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	168.017
DEFAMA Büdelsdorf GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	294.933
DEFAMA Genthin GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	44.542
DEFAMA Waldeck GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	80.286
DEFAMA Gebhardshain GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	46.139
DEFAMA Höhn GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	175.628
DEFAMA Puderbach GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	6.181
DEFAMA Hamm GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	152.943
DEFAMA Mylau GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	47.640
DEFAMA Staßfurt GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	37.300
DEFAMA Templin GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	140.576
DEFAMA Schmallenberg GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	97.973
DEFAMA Eberswalde GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	49.084
DEFAMA Sonnefeld GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	41.728
DEFAMA Dinslaken GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	121.129
DEFAMA Sternberg GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	11.991
DEFAMA 33. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	-1.047
DEFAMA Remscheid GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	32.112
DEFAMA 35. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	-824

DEFAMA 36. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	-232
DEFAMA 37. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	-232
DEFAMA 38. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	-232
DEFAMA 39. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	-232
DEFAMA 40. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	-232
DEFAMA Radeberg GmbH, Berlin	100%	1.436.774	267.318
DEFAMA Sangerhausen GmbH, Berlin	94%	252.505	52.797
DEFAMA Harzgerode GmbH, Berlin	94%	358.436	68.713
KOLOSSEUM Spreewald GmbH, Lübbenau/Spreewald	94%	583.929	181.314

Bei den mit *) gekennzeichneten Unternehmen wird die Befreiung von der Offenlegungsverpflichtung gem. § 264 HGB in Anspruch genommen.

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

2.2. Veränderungen des Konsolidierungskreises im Geschäftsjahr 2019

Im Geschäftsjahr 2019 wurden die folgenden im Berichtsjahr neu gegründeten Gesellschaften erstmals in den Konsolidierungskreis einbezogen (alle Angaben in €):

Firma, Sitz	Anteil	Eigenkapital per 31.12.2019	Ergebnis des Geschäftsjahres 2019
DEFAMA Zubehör GmbH, Berlin	100%	24.243	-757
DEFAMA Dinslaken GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	121.129
DEFAMA Sternberg GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	11.991
DEFAMA 33. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	-1.047
DEFAMA Remscheid GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	32.112
DEFAMA 35. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	-824
DEFAMA 36. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	-232
DEFAMA 37. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	-232
DEFAMA 38. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	-232
DEFAMA 39. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	-232
DEFAMA 40. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	-232

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 2019 erstmals in den Konsolidierungskreis einbezogenen Unternehmen wurden im Berichtsjahr neu gegründet. Die Beteiligung erfolgte jeweils zum Nennwert des Stammkapitals.

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

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

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

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

3.3. Bewertungsmethoden

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von bis zu 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 9.834.028 € und „Bauten“ in Höhe von 83.304.748 € sind alle Bestandsimmobilien im Konzern enthalten.

Die Position „Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau“ in Höhe von 1.704.132 € betrifft zum einen bereits entstandene Planungskosten für den geplanten Umbau in Radeberg, zum anderen erste Kaufpreisteile für die Objekte Albstadt, Rendsburg, Sigmaringen und Wurzen.

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 31.12.2019 beliefen sich auf insgesamt 137.260.000 €. 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 437.466 € betreffen im Wesentlichen Forderungen gegen Mieter, auf die teilweise Wertberichtigungen vorgenommen wurden.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 918.191 € enthalten im Wesentlichen Umsatzsteueransprüche, Gewerbesteuerückforderungen 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 958.596 € betreffen insbesondere über die Vertragslaufzeit aufzulösende Baukostenzuschüsse, Abschlussprovisionen und Darlehensabschlussgebühren sowie 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 3.900.000 €, eingeteilt in 3.900.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag von 1,00 € je Aktie am Grundkapital. Es bestand ein Genehmigtes Kapital 2016/I von 925.000 € zur Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien und unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre, befristet bis zum 31.05.2021.

Dieses Genehmigte Kapital 2016/1 wurde in Form einer am 26.08.2019 beschlossenen Kapitalerhöhung in einem Umfang von 520.000 € ausgenutzt. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 16.09.2019. Die Kapitalerhöhung erfolgte zu einem Ausgabebetrag von 15,00 € je Aktie. Das Ausgabeaufgeld von insgesamt 7.280.000 € wurde in die Kapitalrücklage eingestellt.

Zum Bilanzstichtag beläuft sich das Grundkapital der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG demnach auf 4.420.000 €, eingeteilt in 4.420.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von 1,00 € je Aktie. Es besteht ein Genehmigtes Kapital 2016/1 zur Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien von 405.000 €, befristet bis zum 31.05.2021. Der Vorstand ist ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen auszuschließen.

**Eigenkapitalpiegel
für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019**

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Bilanzgewinn	Minderheiten-gesellschafter	Gesamtkapital
Stand 01.01.2019	3.900.000 €	10.032.611 €	2.061.815 €	381.635 €	16.376.061 €
Kapitalerhöhung	520.000 €	7.280.000 €			7.800.000 €
Gewinnausschüttung			- 1.560.000 €		- 1.560.000 €
Jahresüberschuss			2.055.840 €	11.926 €	2.067.766 €
Stand 31.12.2019	4.420.000 €	17.312.611 €	2.557.655 €	393.561 €	24.683.827 €

4.5. Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen in Höhe von 244.630 € wurden im Wesentlichen für erwartete Ertragsteuern gebildet, der Rest entfällt auf erwartete Umsatzsteuerzahlungen. Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 214.247 € 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:

Restlaufzeit zum 31.12.2019	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Gesamt
Verbindl. aus Lief. und Leistungen	505 T€	---	---	505 T€
Verbindl. ggü. Kreditinstituten	4.183 T€	17.518 T€	54.814 T€	76.515 T€
Sonstige Verbindlichkeiten	2.113 T€	---	---	2.113 T€
Gesamt	6.801 T€	17.518 T€	54.814 T€	79.134 T€

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 505.363 € betreffen offene Rechnungen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 76.515.471 € betreffen langfristige Darlehen zur Finanzierung der erworbenen Immobilien. Es handelt sich mit Ausnahme der Finanzierung von Radeberg und zwei kurzlaufenden Teildarlehen durchweg um Annuitätendarlehen mit einer Zinsbindung bis mindestens 2025. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz der ausstehenden Darlehen belief sich per 31.12.2019 auf 2,40%. Die Loan-to-Value-Quote (LTV) lag zum 31.12.2019 bei 58,2%. Einschließlich zugesagter, aber zum Bilanzstichtag noch nicht bzw. nicht vollständig ausgezahlter Darlehen hätte der LTV bei 60,8% gelegen. Der LTV entspricht dem Verhältnis der saldierten Kreditbeträge zum Verkehrswert der damit finanzierten Bestandsimmobilien.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 2.113.432 € betreffen größtenteils einen offenen Kaufpreis sowie Umsatz und Ertragsteuern.

5. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

5.1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von 11.207.516 € stammen im Wesentlichen aus Mieterträgen der Bestandsimmobilien. Davon entfielen 9.526.865 € auf Kaltmieten und 1.617.499 € auf Nebenkosten bzw. Betriebskostenvorauszahlungen. Zu erwartende Nachzahlungen aus der Nebenkostenabrechnung 2019 wurden nicht aktiviert. Die sonstigen Umsätze von 63.152 € betreffen im Wesentlichen weiterberechnete Reparaturkosten, Werbekostenbeiträge und Einspeisevergütungen aus Photovoltaik-Anlagen.

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich in Deutschland erwirtschaftet.

5.2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 67.877 € resultieren im Wesentlichen aus erhaltenen Versicherungsleistungen, Aufwendungsausgleichserstattungen und Erträgen aus abgeschriebenen Forderungen.

5.3. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die größten Posten unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 3.193.844 € betreffen:

a) Objektkosten	2.633.614 €
b) Kapitalerhöhung	151.789 €
c) Kapitalmarktkosten	123.928 €
d) Bürokosten	118.168 €
e) Abschluss- und Prüfungskosten	64.570 €
f) Buchführungskosten	54.472 €

5.4. Abschreibungen

Die Abschreibungen in Höhe von 2.547.328 € betreffen mit 2.510.864 € 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 1.727.697 € betreffen im Wesentlichen Zinsen auf die Bankdarlehen zur Finanzierung der Bestandsimmobilien.

Die vereinnahmten Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von 8.804 € betreffen im Wesentlichen Zinsen aus Darlehen an Minderheitsgesellschafter.

5.6. Steuern

Die sonstigen Steuern in Höhe von 291.898 € 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 2019 durch die folgenden Personen geleitet:

Name, Beruf, Wohnort	amtierend seit	Funktion	Bestellung bis
Matthias Schrade Kaufmann, Berlin	13.11.2014	Vorstand	31.10.2024

Der Vorstand ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

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

Der Lebenslauf des Vorstands ist auf der Internetseite der Gesellschaft abrufbar.

6.1.2. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr 2019 aus den folgenden Personen zusammen:

Name, Beruf, Wohnort	amtierend seit	Funktion
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)

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 2019 auf insgesamt 213.133 €, wovon 93.133 € auf einen erfolgsabhängigen Bonus entfielen.

Der Aufsichtsrat erhielt für seine Tätigkeit im Jahr 2018 eine im Berichtsjahr ausgezahlte Vergütung von 10.000 € pro Mitglied. Der Vorsitzende erhielt das 1,7-fache. Die Gesamtvergütung betrug 37.000 €.

Es besteht eine D&O-Versicherung mit einer Deckungssumme von 1 Mio. € und einem Selbstbehalt von 100 T€ je Versicherungsfall.

6.3. Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

Im Durchschnitt waren im Berichtsjahr 2019 im Konzern 20,9 Mitarbeiter (inklusive Vorstand) bzw. umgerechnet auf Vollzeitkräfte durchschnittlich 15,5 Personen beschäftigt. Hiervon entfielen 3,0 Mitarbeiter (inklusive Vorstand) auf die DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG.

6.4 Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Es wurden im Berichtsjahr 2019 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 6.978.902 € ist ein Teilbetrag von 606.259 € auf Kapitaldienstreservekonten verpfändet. Von einer Inanspruchnahme wird derzeit nicht ausgegangen.

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen für Miet- oder Leasingverträge für drei Pkw, drei Büros sowie sieben Stellplätze in Höhe von 64.524 € mit einer Fälligkeit bis ein Jahr und in Höhe von 66.209 € mit einer Fälligkeit über ein Jahr.

6.6 Abschlussprüfer

Das für das Geschäftsjahr 2019 berechnete Honorar für den Abschlussprüfer Kowert Schwanke & von Schwerin Wirtschaftsprüfer Steuerberater GbR beläuft sich auf 22.500 € (2018: 22.900 €). 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

Am 02.03.2020 schloss DEFAMA einen Kaufvertrag über ein Einkaufszentrum in Zeitz ab. Die Investitionssumme belief sich auf rund 9 Mio. €. Das Objekt ist vollvermietet. Die Jahresnettomiete beläuft sich auf über 1,2 Mio. €. Die Nutzfläche des Objekts umfasst gut 20.000 qm. Es handelte sich um den größten Zukauf der Firmengeschichte.

Aufgrund der zunehmenden Verbreitung des Coronavirus wurden zahlreiche Geschäfte unserer Mieter seit Mitte März 2020 aufgrund behördlicher Anordnung geschlossen, soweit diese nicht für die Grundversorgung notwendig sind. Zudem wurden Gesetze zur Abmilderung der Folgen der Coronavirus-Pandemie für die durch die Schließung betroffenen Geschäfte verabschiedet. Das „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ verbietet eine Kündigung von Mietverträgen bei Nichtleistung der Mietzahlungen im Zeitraum 01.04.2020 bis 30.06.2020, soweit dies auf den Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie beruht. Die Verpflichtung der Mieter zur Mietzahlung bleibt dabei im Grundsatz bestehen.

Durch die aus der Geschäftsschließung für unsere Mieter resultierenden Umsatzeinbußen können sich Forderungsausfälle und liquiditätswirksame Zahlungsverzögerungen für DEFAMA ergeben. Im Falle der Insolvenz von Mietpartnern ist mit weitergehenden Umsatz- und Ergebnisbelastungen zu rechnen. Die genauen Auswirkungen sind zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Konzernabschlusses noch nicht abschätzbar. Bestandsgefährdende Risiken sind nicht zu erkennen.

8. Einzelabschluss der Konzernmutter

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

AKTIVA	31.12.2019	31.12.2018
Immat. Vermögensgegenstände / Sachanlagen	9.318 €	12.725 €
Finanzanlagen	25.507.077 €	19.775.969 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.950.749 €	1.212.030 €
Liquide Mittel und Wertpapiere	1.507.406 €	957.490 €
Rechnungsabgrenzungsposten	3.368 €	19.369 €
Summe Aktiva	28.977.918 €	21.977.583 €

PASSIVA	31.12.2019	31.12.2018
Eigenkapital	23.923.406 €	15.772.372 €
Rückstellungen	174.396 €	545.422 €
Verbindl. ggü. Kreditinstituten	0 €	500.000 €
Verbindl. ggü. verbundenen Unternehmen	4.861.533 €	5.143.124 €
Verbindl. aus Lieferungen und Leistungen	47 €	7.984 €
Sonstige Verbindlichkeiten	18.536 €	8.681 €
Summe Passiva	28.977.918 €	21.977.583 €

Gewinn- und Verlustrechnung	2019	2018
1. Umsatzerlöse	8.257 €	4.876 €
2. Sonstige betriebliche Erträge	0 €	0 €
3. Personalaufwand	385.382 €	298.347 €
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	481.040 €	395.604 €
5. Abschreibungen	7.425 €	7.773 €
6. Beteiligungsergebnis	3.208.021 €	2.457.991 €
7. Finanzergebnis	- 129.951 €	- 71.525 €
8. Steuern	301.446 €	227.344 €
9. Jahresüberschuss	1.911.034 €	1.461.496 €
10. Vorjahresbilanzgewinn/-verlust	1.839.761 €	1.584.245 €
11. Ausschüttungen an Gesellschafter	- 1.560.000 €	- 1.205.980 €
12. Bilanzgewinn	2.190.795 €	1.839.761 €

9. Ergebnisverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat hatten ursprünglich beabsichtigt, der zunächst für den 18. Juni 2020 geplanten ordentlichen Hauptversammlung die Auszahlung einer Dividende in Höhe von 0,45 € je dividendenberechtigter Stückaktie vorzuschlagen. Aufgrund der COVID-19-Pandemie musste dieser Hauptversammlungstermin abgesagt werden. Um eine zeitnahe Auszahlung eines Teils der Dividende unabhängig von der Abhaltung der ordentlichen Hauptversammlung zu ermöglichen, hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats von der Möglichkeit nach § 1 Absatz 4 Satz 1 des Gesetzes über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie Gebrauch gemacht und die Zahlung eines Abschlags auf den Bilanzgewinn in Höhe von 0,20 € je dividendenberechtigter Stückaktie beschlossen. Die Auszahlung erfolgt am 18. Juni 2020.

Sofern sich bis zum Datum der für den Herbst 2020 geplanten Hauptversammlung keine neuen Negativerkenntnisse ergeben, werden Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung vorschlagen, den verbleibenden Teil der ursprünglich angedachten Dividende, also 0,25 € je Aktie, an die Aktionäre auszuschütten.

Berlin, den 20. April 2020

DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Matthias Schrade
- Vorstand -

Standort	Adresse	Baujahr	Grundstücks- größe in m ²	Bodenwert in €	
				pro m ²	gesamt ¹⁾
Albstadt	Konrad-Adenauer-Straße 52, 54	2004	6.882	85	580.000
Apolda	Robert-Koch-Str. 10	2008	11.119	45	500.000
Bleicherode	Burgstr. 60 / Lindenstr. 15-16	1993	10.883	34	370.000
Brand-Erbisdorf	Großhartmannsdorfer Str. 9a	1992	9.070	28	250.000
Büdelsdorf	Hollerstraße 47-63	1991	10.309	25	260.000
Dinslaken	Otto-Lilienthal-Straße 37, 44, 46	ca. 1975	19.849	115	2.280.000
Eberswalde	Freienwalder Str. 30a-e	2001 / 2007	12.937	55	510.000
Florstadt	Messeplatz 3	2008	3.484	140	490.000
Gebhardshain	Wissener Straße 11	1993	11.580	50	500.000
Genthin	Bergzower Str. 4	1991	7.187	20	140.000
Görlitz	Christoph-Lüders-Straße 21a	1998	11.203	37	410.000
Hamm	Alter Uentroper Weg 53	1998	5.572	145	810.000
Harzgerode	Schloßberg 5a-h	1997	10.945	30	330.000
Höhn	Einkaufspark 2	1988 / 1994	9.532	24	230.000
Königsee	Industrie- und Gewerbepark 1a	2010	8.623	14	120.000
Löwenberg	Eberswalder Str. 6	2003	11.806	40	470.000
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
Pudersbach	Urbacher Straße 25	1993	5.544	16	90.000
Radeberg	An der Ziegelei 2	1994	40.433	60	2.250.000
Remscheid	Trecknase 7-9	2009	5.728	200	1.150.000
Rendsburg	Eckernförder Str. / Flensburger Str.	1996	7.929	28	230.000
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	36	260.000
Sigmaringen	Friedrich-List-Straße 1	ca. 1975	7.332	28	210.000
Sonnefeld	Frohnlicher Straße 7	2006	7.403	41	300.000
Staßfurt	An der Salzrinne 1	1998 / 2000	10.187	34	350.000
Sternberg	Schäferkamp 2	1992	3.923	29	110.000
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	65	390.000
Wittenburg	Mühlenring 3	1992	16.221	20	320.000
Wurzen	Marienstr. 3	1912 / 1993	7.182	30	220.000
			387.516		18.030.000

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

Standort	Mietfläche in m ²	Leerstand 31.12.2018	Leerstand 31.12.2019	IST-Miete in € p.a.	Gutachterlicher Wert in €	
					31.12.2018	31.12.2019
Albstadt	1.526	---	0%	161.400	---	2.120.000
Apolda	2.817	6%	6%	258.156	3.200.000	3.230.000
Bleicherode	4.044	9%	12%	374.381	3.930.000	4.160.000
Brand-Erbisdorf	2.394	0%	0%	236.999	2.640.000	2.580.000
Büdelsdorf	5.407	3%	22%	376.625	4.650.000	4.760.000
Dinslaken	10.163	---	0%	754.283	---	9.400.000
Eberswalde	2.248	13%	3%	234.051	2.860.000	2.900.000
Florstadt	1.640	3%	3%	98.491	1.230.000	1.220.000
Gebhardshain	1.776	0%	9%	165.432	2.020.000	2.060.000
Genthin	2.498	0%	0%	190.342	2.110.000	2.180.000
Görlitz	3.917	0%	0%	325.186	3.500.000	3.650.000
Hamm	3.255	3%	6%	350.494	3.840.000	4.330.000
Harzgerode	4.701	9%	6%	260.075	3.120.000	3.210.000
Höhn	3.719	4%	4%	407.601	4.620.000	4.640.000
Königsee	2.394	0%	20%	170.536	2.370.000	2.390.000
Löwenberg	3.098	15%	15%	180.690	1.960.000	2.030.000
Lübbenau	11.949	7%	7%	900.563	9.960.000	10.230.000
Merseburg	1.567	3%	3%	163.101	1.740.000	1.560.000
Mylau	2.249	3%	6%	155.160	1.860.000	1.870.000
Pasewalk	13.327	0%	0%	726.232	8.620.000	8.870.000
Puderbach	2.217	13%	22%	159.328	2.280.000	2.160.000
Radeberg	14.834	4%	0%	1.308.829 ¹⁾	8.650.000	9.900.000 ²⁾
Remscheid	1.917	---	0%	287.354	---	3.520.000
Rendsburg	3.921	---	5%	456.608	---	5.700.000
Sangerhausen	2.524	5%	3%	157.505	1.520.000	1.760.000
Schmallenberg	6.743	14%	8%	650.191	8.420.000	8.540.000
Schneeberg	2.478	0%	0%	274.216	3.130.000	3.320.000
Sigmaringen	2.100	---	0%	114.000	---	1.410.000
Sonnefeld	1.434	0%	0%	142.395	1.770.000	1.800.000
Staßfurt	3.180	5%	0%	283.736	3.140.000	3.130.000
Sternberg	1.234	---	0%	134.496	---	1.330.000
Templin	4.543	0%	0%	287.751	2.700.000	2.770.000
Traben-Trarbach	2.738	1%	1%	205.438	2.610.000	2.630.000
Waldeck	2.379	0%	0%	203.181	2.400.000	2.440.000
Wildau	1.472	0%	0%	196.022	2.360.000	2.380.000
Wittenburg	4.768	0%	0%	462.618	5.240.000	5.290.000
Wurzen	3.423	---	4%	161.994	---	1.790.000
	146.594	4%	4%	11.975.460	108.450.000	137.260.000

1) nach Umbau

2) Wert vor kalkuliertem Capex von rund 9 Mio. € für Umbaukosten

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Stand	Abschreibungen	Abgänge	Stand	Stand	Stand
	01.01.2019				01.01.2019	im Geschäftsjahr		31.12.2019	31.12.2019	01.01.2019
I. Immaterielle Vermögensgeg.										
Software, Konzessionen	8.960 €	31.886 €	0 €	0 €	3.883 €	4.976 €	0 €	8.859 €	31.987 €	5.077 €
Summe Immaterielle Verm.	8.960 €	31.886 €	0 €	0 €	3.883 €	4.976 €	0 €	8.859 €	31.987 €	5.077 €
II. Sachanlagen										
Grundstücke	7.383.012 €	2.451.015 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	9.834.028 €	7.383.012 €
Bauten	77.738.417 €	12.098.816 €	0 €	0 €	4.021.621 €	2.510.864 €	0 €	6.532.485 €	83.304.748 €	73.716.796 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	135.423 €	61.090 €	0 €	30.054 €	55.666 €	31.488 €	29.616 €	57.538 €	108.921 €	79.758 €
Geleistete Anzahlungen	256.892 €	1.447.240 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1.704.132 €	256.892 €
Summe Anlagevermögen	85.513.745 €	16.058.161 €	0 €	30.054 €	4.077.287 €	2.542.352 €	29.616 €	6.590.023 €	94.951.829 €	81.436.458 €
Summe gesamt	85.522.705 €	16.090.047 €	0 €	30.054 €	4.081.170 €	2.547.328 €	29.616 €	6.598.882 €	94.983.816 €	81.441.535 €

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 2019, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung sowie der Konzernsegmentberichterstattung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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

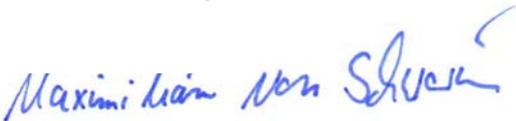
- identifiziere und beurteile ich die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, plane und führe Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet 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 22. April 2020


Maximilian Graf von Schwerin
Wirtschaftsprüfer





DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG
Nimrodstr. 23
D-13469 Berlin

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

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